

## 土地高騰時代の財務戦略向上計画

今回は節税ではなく、財務戦略の話をしていきます。令和8年3月18日に、令和8年公示地価が公表されました。全国平均で5年連続の上昇という結果です。含み益がある不動産をお持ちの中小企業について、財務戦略として持会社へ不動産を売却する手法を紹介します。




### I 全体の流れ

不動産を所有するA社の上に、A社を100%支配する持株会社B社を設立し、A社からB社へ不動産を売却するのが大きな流れです。組織再編税制とグループ法人税制という二つの税制を活用します。



### II 組織再編税制:【適格】株式移転により無税でHD会社設立

株式移転とは、既存の会社の上に100%親会社を設立する手法です。適格要件を満たせば株主に課税が発生しません。

 既存株式と新会社株式の「交換」	株主が持つ子会社株を新会社へ譲渡し、代わりに新会社の株式を受け取ります
 資本金の持ち出しが不要	既存の株式そのものを出資するため、個人で新たな設立資本金を準備する必要はありません
 銀行借入をせずに設立可能	新会社が株式を発行して対価とするため、株の買い取り資金を借りる必要がありません

### III グループ法人税制: 資産譲渡損益の繰延

#### 100%の完全支配 関係が前提

同一の者が発行済株式の全部を直接・間接に保有する**法人間での取引**が対象です。

#### 帳簿価額1,000万円以上の 資産が対象

土地・建物・有価証券などで、譲渡直前の帳簿価額が1,000万円以上のものが対象です。

#### 譲渡時点では 課税が発生しない

グループ内での移転は「含み損益が実現していない」とみなされ、**課税が繰り延べ**られます。

### IV 財務に与える影響

#### 【メリット1】キャッシュフローの改善

事業会社より持株会社(不動産賃貸収入あり)の方が長期での借入れが可能です。借入期間の長期化(20年~)により、毎月の返済負担が減少し、本業に専念できる環境が整います。

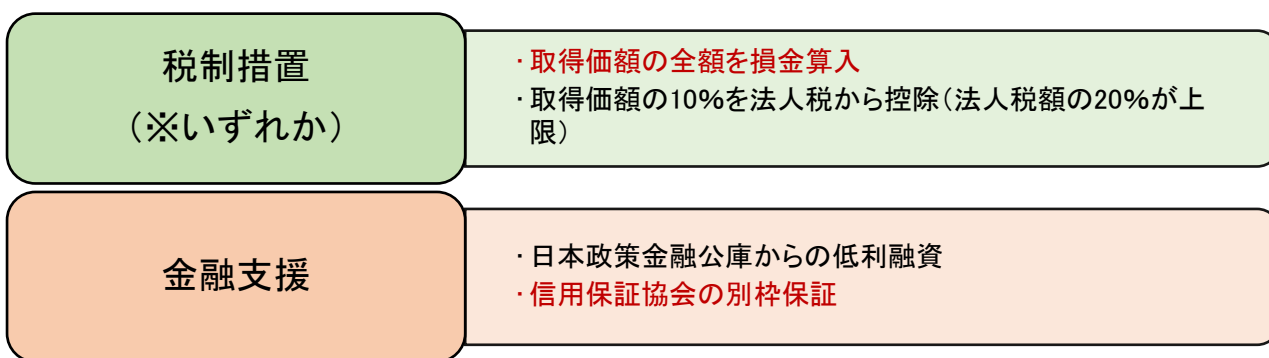
#### 【メリット2】自己資本比率アップ

固定資産が減り、自己資本が増加します。これにより銀行からの格付けが上がり、融資条件の向上に寄与します。

## 約 1,000 万円以上の設備導入時は要検討！経営力

中小企業が設備導入をする際の懸念として、まとまったお金が必要になることや、そのうえ直ぐに経費に入れられず利益が出ている場合は税金も支払わなければいけないことが挙げられるのではないのでしょうか。「経営力向上計画」は、人材育成、コスト管理等のマネジメントの向上や設備投資など、自社の経営力を向上するための計画ですが、このうち設備導入を伴う計画については税制措置が設けられており、要件を満たす計画を作成し認定を受けることで、税制措置を適用できます。また金融支援も受けることができます。

### I 税制措置と金融支援

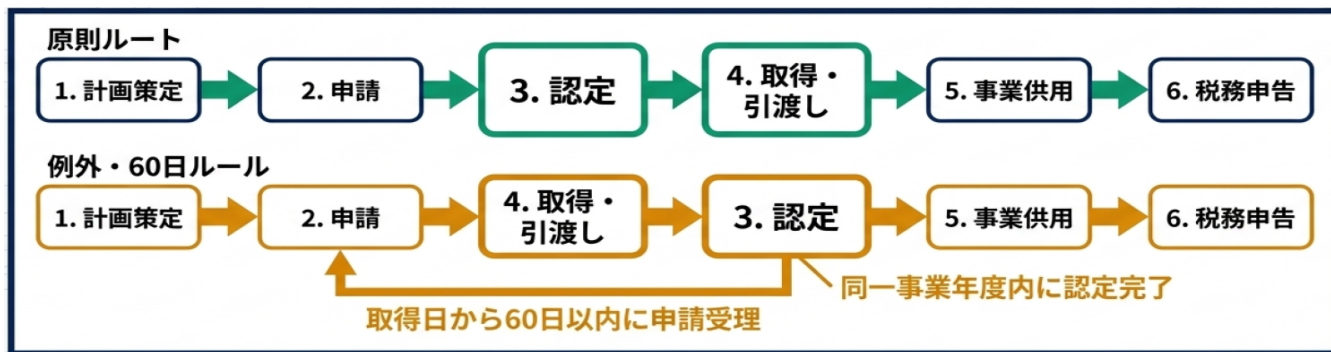


### II 主な認定要件

認定を受ける方法は4つありますが、本記事では活用していただきやすい2つに絞ります。

- ① A 類型: 「工業会証明書(生産性向上要件を満たしていることの証明書)」の発行可能な設備、を導入し計画を提出する。証明書の発行可否は、設備メーカーや販売業者に確認可能
- ② B 類型: 公認会計士や税理士の事前確認を受けて、計画を提出する。事前確認の内容は、投資によって増加する利益が7%以上であること

### III 手続きの流れ



設備導入金額 1,000 万円は、本制度を活用する際にメリットを感じていただきやすい1つの基準となります。まずはお気軽にご相談ください。

## 資金使途違反について

今回のテーマは「資金使途違反」についてです。金融機関から借入を行う際には、資金使途（資金の使い道）を明確にしなければいけません。そしてその借入した資金は金融機関と約束した資金使途通りに使わないと「資金使途違反」となり、金融機関との信頼関係が損なわれ、今後の融資にも影響してくることとなります。

### 【1. 資金使途違反とは】

金融機関からの借入については、申込時に資金使途（何に使うのか）を明確にし、銀行はその妥当性を審査し貸出実行をします。この申込時に約束した使い道と実際の使い道が異なることを資金使途違反と呼びます。

そもそも資金使途の主な区分としては運転資金と設備資金に分けられます。運転資金は事業を運営する上で必要な資金となり、主に商品の仕入や人件費の支払等に充てられることとなります。一方で設備資金は機械の購入や店舗改装、車両の導入等主に固定資産への投資に充てられることとなります。

### 【2. よくある違反の具体例】

資金使途違反は悪意がなかったとしても、代表者が知らなかった等のケースで結果的に違反となってしまうケースもあります。

- ・流用：運転資金として借入した資金を急に必要となった機械購入に使ってしまうケース。
- ・充当：前向きな仕入資金として借入したが、他行で借入しているものを完済した場合等。
- ・私的流用：運転あるいは設備資金として借入した資金を、社長個人の住宅ローン返済や投資（株式等）に回したケース。

### 【3. 違反がなぜ分かるのか？】

金融機関は貸出実行して終わりということではなく、実行後もモニタリングを実施しており、隠し通すことは極めて難しいです。

試算表・決算書を確認することはもちろんですが、預金の明細を確認して資金使途通りに使われているかの確認を行います。

また設備資金の場合であれば領収書や振込明細の控えの提出が条件となっております。また実際に現地調査を行い、機械導入や店舗改装がされているか等の確認も行うこととなります。

### 【4. 資金使途違反が発生すると】

資金使途違反は金融機関取引においては絶対に許されない事項であり、金融機関の立場からすると資金使途は融資判断を行う上で重要な項目の1つです。理由としては資金使途通りでないことと約束通りに回収できない可能性が高まる等の貸倒リスクが発生する為であることから、明確にしておく必要があります。

仮にどんなに財務指標が良くても資金使途違反が一度でも発覚すると「一括返済」「新規融資の停止」等の非常に厳しい対応を受けることとなり、経営に多大なダメージを与えることとなります。

### 【5. 最後に】

資金使途違反は単なる手続きのミスでは済まされず、金融機関との信頼関係が大きく損なわれることとなります。金融機関に借入申込や相談をする際には正直に資金使途を伝えること、もし経営状況等の変化で使途をどうしても変えたいといった場合には事前に金融機関へ報告する等、真摯な対応をしていけば資金使途違反になる可能性も低くなります。

金融機関と伴走し会社を成長させていくためには、金融機関との信頼関係が無ければ成り立ちません。財務指標を改善し、事業の信頼を得ることはもちろん大事ですが、会社を守る為にも原理原則通りの融資取引を行っていきましょう。

## 在職老齢年金制度について

老齢厚生年金の受給をしながら厚生年金保険の適用事業所に勤務し社会保険加入要件を満たしている場合には、老齢厚生年金の額と給与や賞与の額に応じて、年金額の一部または全額が支給停止となる場合があります。これを在職老齢年金制度といいます。令和8年4月より、大幅に支給停止基準額が引き上げられました。

### (1) 令和8年4月から支給停止基準額は「65万円」に

これまで高齢者において「働くと年金がカットされる」という不安から就労時間を抑えるケースが多く見られましたが、政府は「働く人の就業意欲、働き控えを緩和し、人手不足を解消すること」を目的として、支給停止が始まる基準額（支給停止調整額）を従来の51万円から「65万円」へと引き上げました。

### (2) 70歳まで年金の加入が必要（在職定時改定）

老齢厚生年金を受給していても、社会保険への加入要件を満たす場合には、70歳までは厚生年金に加入し保険料を納めなければなりません。保険料を納めながら年金を受給することになるため、納めた保険料分は毎年9月に年金額が再計算され、10月分から年金額に反映される「在職定時改定」が行われます。また、70歳以降は厚生年金の加入義務がなくなりますが、加入要件を満たすような働き方を継続している場合、年齢の上限なく在職老齢年金制度による支給調整は行われることとなります。

### (3) 65歳になれば年金が受給できる、とは限らない

「年金（老齢厚生年金）の受給が始まれば、満額受給できる」と思っていませんか？ 在職老齢年金制度により、報酬額が一定額を超えると厚生年金の一部または全額が支給停止されてしまいます。さらに注意すべき点は、支給停止された年金は遡及して給付を受けることはできません。繰り下げ受給を選択しても、支給停止期間中の年金額は増額されず、そのまま消滅してしまいます。

※繰り下げ受給：最大75歳まで年金の受給開始を遅らせることが可能です（0.7%×月数、受給額増）

### (4) 老齢基礎年金は在職老齢年金の調整がされない

「総報酬月額相当額が高いと年金は一切受給できない」訳ではありません。公的年金は老齢基礎年金、老齢厚生年金の2階建てになっていて、支給停止がかかるのは、老齢厚生年金だけです。基礎年金は給付が受けられるにもかかわらず、「年金をもらえない」と勘違いして受け取りの申請をしないしていると、基礎年金も受給することができません。また経過的加算は支給停止がかからず、加給年金は厚生年金が全額停止とならない限り支給停止がかかりません。

※経過的加算：20歳未満や60歳以降に老齢厚生年金に加入していた場合に上乗せして支払われます

※加給年金：生計を維持する配偶者や子への上乗せ給付

### (5) 老齢厚生年金の一部または全額支給停止の計算方法

在職老齢年金制度においては、年金との調整は、①月例給与②賞与のみを使用しますので、それ以外の収入（不動産収入）等は調整の対象外です。

#### 【用語の説明】

基本月額…老齢厚生年金月額（加給年金額を除く）  
総報酬月額相当額…（その月の標準報酬月額※）＋（その月以前1年間の標準賞与額※の合計）÷12

※標準報酬月額…健康保険や厚生年金保険の保険料や給付金などを算出する際に用いられる報酬の基準です。※標準賞与額…賞与額から千円未満を切り捨てた額

令和8年4月以降の在職老齢年金による調整後の年金支給月額 = 基本月額 - (基本月額 + 総報酬月額相当額 - 65万円) ÷ 2

合計額が65万円以下の場合は、全額支給されます。



以下の窓口でご自身の状況確認が可能です。

- ねんきんネット（24時間確認可能）  
[https://www.nenkin.go.jp/denshibenri\\_kojin/n\\_net/index.html](https://www.nenkin.go.jp/denshibenri_kojin/n_net/index.html)



- ねんきんダイヤル（電話相談）  
TEL：0570-05-1165（03-6700-1165）
- お近くの年金事務所（窓口相談予約電話）  
TEL：0570-05-4890（03-6631-7521）

在職老齢年金は個人の年金額や、就業状況によって判断は様々です。その他、制度の解釈等お困りごとがございましたらお気軽にご相談ください。



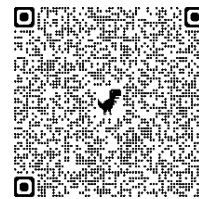
## 『こうやって、僕は戦い続けてきた。』

## 『理想の自分』に近づくための77の習慣』

菊池 雄星（著）

株式会社PHP研究所(2026年3月)

特別な才能がなくても戦える術はある！菊池雄星投手による1冊です。



## 【感想】

著者は日米通算121勝をあげ、日本人左腕最多勝利数を更新中の菊池雄星投手です。本書には、プロ野球界という不確実性が高く、競争も激しい世界で長期的に成果を出し続けるための生存戦略が記されており、経営者や会社員の方へ、多くの示唆に富む1冊となっております。

### 生存戦略＝身体能力やセンスで劣るなら、「心臓」と「頭脳」を鍛えて勝負するという「弱者の兵法」

#### ①心臓を鍛える

「心技体」でいう「心」の部分であり、本番で持っている能力を100%発揮するメンタルや、目標設定や習慣形成のためのマインドセットを指します。

菊池投手の重要なコンディショニングの一つが「週に一度、未完了リストをつくる」ことです。

どれも行動を起こせばすぐに終わるような些細なタスクも頭の中に放置せず、「見える化」する。

#### ②「頭脳」を鍛える(自分の頭で考える習慣)

必要な知識を集め、それを活かすための知恵を鍛えることを指します。

そのための訓練の一つが、「読書」です。あらゆる情報が溢れる時代だからこそ、さまざまな情報に目を通しながら、「つまり、こうだよね」と自分なりの言葉で消化し、物事の本質を見極める力を鍛える必要があると考えられます。

## 【以下引用】

<成功よりも失敗から学ぶ>

成功や一流は「外れ値」のようなもの。真似したところで、再現性は極めて低いと言わざるを得ません。「一流は〇〇している」という共通点を足し算していくと、とんでもない数の To Do リストができ上がってしまいます。成功に至る道筋やその形は、人によって全く異なります。しかし、失敗するときのパターンの多くは、分析不足と準備不足によるものです。一流の習慣を一つひとつ真似るよりも、失敗に共通する原因を徹底的に潰していくこと。

<背中を示す>

僕には、社長という役割もあります。正社員は約20名、業務提携のメンバーを含めると40名近くの仲間を率いる立場です。一人のリーダーとして、僕にできることは何か。

それは僕自身が常に野球の舞台上で挑戦し続ける姿を見せることです。

僕は社員たちに「打率は気にするな。とにかく打席に多く立とう。10打数3安打よりも、100打数20安打の方が、打率は低いけれど、ヒット数は多い。とにかくいいと思ったら挑戦しよう」と伝えています。

先天的な才能やセンスにとらわれず、自身の「心臓」と「頭脳」を最大限に鍛えることの重要性を教えてくれる1冊です。ご興味ありましたら、是非ご一読いただけますと幸いです。