



- Amazon・Netflix・三井財閥から学ぶ経営
- M&A アドバイザーが登録制になる！！
- 相続登記が義務化されます
- 空き家の処分と譲渡所得税について

## Amazon・Netflix・三井財閥から学ぶ経営

コロナにより三密が敬遠される中、デジタルテクノロジーの進展が止まりません。組織の中での業務効率化や生産性の向上だけに留まらず、既存企業や業界を壊すデジタルを使った組織が勃興したり成長したりしています。デジタルの中でも、特に Amazon Prime Video や Netflix、Disney+ といった映像配信サービスが成長を遂げています。

考えてみれば Amazon は本の宅配から始まり、Netflix は DVD の宅配から始まりました。Netflix は現在、世界 190 国で 2 億人以上の会員を擁するインターネット・ストリーミング・サービスに転換しています。そんな Netflix ですが、当初は経営が上手く行かず、2000 年には業界最大手であり世界中に 9 千店舗のレンタルビデオ店を出店していたブロックバスターに身売りを要請しました。しかしその要請も断られ、当時 120 人いた社員のうち 40 人を解雇しました。残った 80 人でサービスを見直したり、社内の改革に取り組んだりした結果、現在は 7100 人も従業員を抱え、従業員幸福度ランキング全米 1 位の会社に出されるほど、成長しています。まだ 50 代の若いトップですし、現在の経営環境を追い風にして、さらなる躍進が期待されます。

レンタルビデオから始まり CD や DVD のレンタル業界といえば、日本では TSUTAYA とゲオが有名です。TSUTAYA は、代官山や銀座に物売りではなくコト消費を提供するような店舗を出したり、ストリーミングサービスを展開したりしていますが、従来型の既存店舗の存在により、Netflix のような目覚ましい成長は手にできていません。既存店舗は、音楽や動画のダウンロードサービスや無料で見られる YouTube などの影響で、ますます厳しい経営を強いられるはずですが。

経営の神様と呼ばれた松下電器産業(現 Panasonic)の創設者である松下幸之助さんであっても、成功要因であったチェーン店の存在が足かせとなり、大型家電店への移行の対応が遅れました。一個人であっても組織であっても撤退する決断は非常に意志力を要するトップの大切な仕事だと感じます。

そして、コロナ禍にあって成長を加速させている世界企業の代表は Amazon です。過去 10 年間の年間平均の売上高伸び率は 25% を記録し、アメリカのオンライン小売業界の 40% のシェアを獲得しています。従業員数は 100 万人となり、Amazon Prime の会員数も全世界で 2 億人を突破しています。Amazon 成功の秘訣について、トップのジェフベゾスが「純粋に顧客中心に行動すること、そして長期的に考え、発明志向であること」と語っています。顧客志向と言いながら、自ら新しい技術を取り入れたりするよりも、同業他社に遅れずについていくことを選びがちだったり、同業種の動きが気になったりしてしまうトップには耳の痛い言葉です。

ジェフベゾス氏の言葉を踏まえると、デジタルを武器にして業界破壊をしてくる組織においても、その根本は徹底した顧客志向なのだと感じました。プロダクトアウト(作り手側の理論や計画を優先して生産を行うこと)よりも **マーケティングが大切だと言う経営の基本に立ち返る** ことが必要なのだと思います。

現代経営学の父ドラッカーはその著書『マネジメント I』のなかで「マーケティングは 1650 年ごろの日本において、三井家の創業者によって考案された。彼が江戸に開いた店は、百貨店のさきがけと呼べる。(中略)。当時の日本では社会の変化により、かつてない潜在顧客層、すなわち、新たな上・中産階級が生まれたことを見て取っていた。これらの気付きをもとに、商売を広げ、日本最大の小売業、三越百貨店グループを築き、メーカー、商社、金融など各社からなる三井財閥へと躍進させたのである」と述べています。江戸という都市社会の出現と町民のニーズ変化に果敢に対応し、世界で最初に日本人が顧客思考のマーケティングとイノベーションを行ったことや、グループ全体では現在の Amazon に匹敵する組織を作り上げたことを考えると尊敬に値すると思います。顧客思考で、日常活動や商品、サービスを定期的に見直し、小さな単位でよいから実践してみて、評価して、全組織に展開するか検討していく経営活動の当たり前を、変化や逆境の時こそ取り組むべきだと感じました。

成迫 升敏

# M&A アドバイザーが登録制になる！！

中小企業庁は4月28日、経営者の高齢化や新型コロナウイルス感染症の影響で経営資源を失うことを防ぐ目的として『中小M&A推進計画』を取りまとめ、発表しました。その計画の中で【M&A支援機関の信頼の醸成】について触られています。中小企業がM&Aを躊躇する要因の一つに【M&A支援に対する不信感】があるということは、2020年3月31日に公表された『中小M&Aガイドライン』にも記載がありました。

国は、中小企業のスムーズな事業承継が後押しできるよう、優良な支援機関を選びやすくする対応策を検討しています。今回は、その取組みの1つをご紹介します。

## M&A支援機関に係る登録制度等の創設

・2021年度中に、事業承継・引継ぎ補助金（専門家活用型）において、M&A支援機関の登録制度を創設し、M&A支援機関の活用に係る費用の補助については、**予め登録された機関の提供する支援に係るもののみを補助対象とする**こととする。また、登録したM&A支援機関による支援を巡る問題等を抱える中小企業等からの情報提供を受け付ける窓口も創設する。

・M&A支援機関に係る登録制度については、中小M&Aガイドラインの遵守を宣言することなどを要件とし、登録したM&A支援機関に**毎年度の中小M&Aの成約実績等の報告を義務づける**ことも検討する。その上で、M&A支援機関に係る登録制度の運用を速やかに開始し、M&A支援機関による支援を継続的に把握しつつ、不適切な事例への対応が必要と判断される場合には、更なる制度的な仕組みの強化を検討する。

中小企業庁：中小M&A推進計画より抜粋

「M&A支援機関に係る登録制度等の創設」により、M&Aを検討している企業は「支援機関が登録しているか」「どの程度の実績があるか」を把握することができ、安心・安全なM&Aの実現が可能になります。また現在、事業承継に係る補助金が多くありますが、補助金を申請する際には登録している支援機関からの支援を受けることにより、M&Aを実行する費用負担が軽減する可能性があります。

経営者様から『M&A支援会社から手紙が届いたんだけど、どんな会社かな？』『電話が来たけど面談しても大丈夫かな？』『多くの支援機関を検討したけど、どこがいいのだろう？』という問い合わせがあります。仮に登録している支援機関であっても、下記の点を確認して下さい。

- ① 自社の業界・業種での経験・成約実績・情報量がどの程度あるか
- ② 成約件数・成約率がどの程度あるか
- ③ 報酬体系が明確になっているか
- ④ 親身に相談にのってくれて、心情を理解してくれているか
- ⑤ どのような強みがあるのか



上記の中で一番大事にしてもらいたいのは④の『親身に相談にのってくれて、心情を理解してくれているか』という項目になります。M&Aを実行することは人生で大きな決断になります。支援機関選びには、しっかりと情報収集して検討するのが望ましいです。

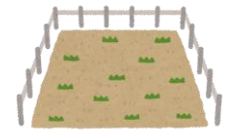
弊社でも事業承継、M&Aを支援しておりますが、他の支援機関を利用している、また、利用を検討している場合でもセカンドオピニオン(第二の意見)として経営者様にとって一番良い選択ができるようご支援も行っておりますので、弊社のM&A事業部までお気軽にご相談下さい。

M&A事業部 松澤寿史

# 相続登記が義務化されます

令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第25号）が成立しました（同月28日公布）。所有者不明対策として土地の相続登記が義務となるのですが、「具体的には何が変わるのか」「気を付けることは何か」をまとめました。

## 1. 「登記の義務付け」その背景は？



現在、所有者不明土地が増加しています。所有者に連絡がつかない所有者不明土地は、2016年時点で全体の22%に達しているそうです。その面積は、九州を上回る約410万ヘクタールと言われています。所有者不明の土地建物が増えることにより、空き家問題、荒れ地問題、固定資産税未納問題が増えます。他には、公共事業や民間の都市開発が、所有者不明土地が存在することにより、進まないといった問題もあります。更には、周辺地の地価が下がることや、所有者不明土地による景観の悪化なども考えられます。これらの問題を解決するために今回の改正がなされました。

## 2. なぜ、所有者不明の土地が増えたの？

法務省によると所有者不明土地が発生する理由の66%は相続登記がないことで、34%が住所変更の不備だそうです。特に相続においては、相続登記費用負担や、相続争い、相続する人がない、などの理由により、登記がされないままの不動産が多くあるようです。現法では、相続が発生しても登記は義務ではないため、罰則もありません。このようなことから、相続が発生してもそのままにしておく人が増加し、その結果、所有者不明の土地が増えました。

## 3. どのように変わるの？



### 【相続登記・住所変更登記の義務化】

- ・取得を知ってから3年以内に登記を申請しなければ**10万円以下の過料**。
- ・住所変更や結婚などで氏名が変わった場合も、2年以内に申請しなければ**5万円以下の過料**。

### 【行政側で強制的な対応を可能に】

- ・行政が住民基本台帳ネットワークで死亡者を把握し、登記簿に反映させる。
- ・死亡者が名義人だった不動産の一覧情報を発行して親族が簡単に把握できるようにする。
- ・相続発生後10年間登記がなければ行政が法律で定める割合で遺産を配分する「法定相続」にする。

### 【土地の所有権を放棄しやすく】

- ・建物や土壌汚染、担保設定が無い土地については、法務局が認めれば、**10年分の土地管理費に相当する金額**を納付し所有権を放棄（国庫に返納）できる。

### 【所有者不明不動産の活用】

- ・裁判所の確認・公告を経れば他の共有者が改修や用途変更等ができる。
- ・短期間の賃貸借は共有者の過半数で決められる。
- ・裁判所が選任する管理人により、不明の所有者に代わって土地や建物の売却ができる。

## 4. いつから変わるの？

施行日については、原則として公布(令和3年4月28日)後3年以内の政令が定める日とされ、**2024年度を目途に順次施行する予定**です。これを機にご家族の不動産を見直し、相続登記がされていない場合はご検討されてはいかがでしょうか。時の経過による手続きの難化、煩雑化を招く前に、ご対応をされることをお勧め致します。

相続手続支援センター 清水あゆ子

## 空き家の処分と譲渡所得税について

5月号で固定資産税の納税通知についてお伝えしました。お持ちの不動産の中に、現在あるいは近い将来に空き家になってしまう建物をお持ちの方は、頭を悩ませていらっしゃるのではないのでしょうか。居宅や貸家として、将来も有効活用できれば良いですが、それが難しい場合は取り壊しや売却という選択肢について検討しなければならないでしょう。そこで今回は「老朽化して活用が難しい建物を取り壊して更地にした場合」「建物を売却した場合」の所得税への影響について考えてみたいと思います。



### 建物を取り壊して更地にした場合

個人で所有するアパートや店舗・診療所などの貸付用・事業用の建物を取り壊す場合、事業終了に伴って取り壊した費用は、所得税の計算上、不動産所得・事業所得の必要経費とすることができます。ただし、廃業後何年も空き家として放置してしまうと、貸付用・事業用以外に転用したと判断され、必要経費として認められなくなります。

ちなみに自宅やアパートなど、居住用の建物の敷地は固定資産税が軽減されています。そのため建物を取り壊すと建物に対する固定資産税はなくなりますが、土地に対する固定資産税が増えることがあります。

### 土地や建物を売却した場合

個人で所有する土地や建物を売却した場合は、売却して出た利益（譲渡所得）に対して所得税が課せられます。譲渡所得に対する税金は分離課税といって、他の所得（給与所得、不動産所得、事業所得など）と区分して以下のように計算します。

$$\text{譲渡所得金額} = \text{売却金額} - (\text{取得費}(\ast 1) + \text{譲渡費用}(\ast 2)) - \text{特別控除額}(\ast 3)$$

※1 売った土地や建物を当初買い入れたときの購入代金など。建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算します。土地や建物の取得費が分からなかったり、実際の取得費が譲渡価額の5%よりも少ないときは、譲渡価額の5%を取得費(概算取得費)とすることができます。

※2 仲介手数料、測量費、売買契約書の印紙代、売却するときに借家人などに支払った立退料、**建物を取り壊して土地を売るときの取り壊し費用**など)

※3 通常はありませんが、**マイホームを売った場合の3,000万円控除**、**相続した空き家を売った場合の3,000万円控除**といった特例が使えるケースがあります。

この譲渡所得金額に税率をかけるわけですが、売った土地や建物を所有していた期間が、売った年の1月1日現在で5年を超える場合は約20%、5年以下の場合は約40%の税率で所得税・住民税等が課されます。土地を譲渡するために建物を取り壊した場合、その取り壊し費用は譲渡所得の計算上、譲渡費用に含めることができます。

「特別控除額」は通常はありませんが、マイホームや相続した空き家の譲渡した場合には**最大3,000万円**を控除できる可能性があります。ただし空き家になってから（あるいは空き家を相続してから）**3年を経過する年の12月31日までに**譲渡しなければならないなどといった要件がいくつかありますので、注意が必要です。

医療福祉事業部 高橋由一



—おしらせ—  
8月13日(金)から8月16日(月)まで  
夏季休業とさせていただきます。  
ご迷惑をお掛け致しますが、ご理解の程を宜しくお願い致します。

