

## バードレポート・トピックス版 2015.5.21.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

バード財産コンサルタンツ 電話 03-5389-0988

http://www.bird-net.co.jp/ FAX 03-5389-0933

### リノベーションマンションの存在感

企業の社宅等を買取り、リノベーションして分譲します。賃貸住宅の賃借人が退去するごとに専有部分をリノベーションして分譲します。リノベーション住宅推進機構の会員 388 社による機構認定物件は 2014 年度 4707 戸で、2009 年比で 3.7 倍です。

このうち 9 割超が業者買取り再販物件で、そのまた 9 割が首都圏物件。つまり首都圏で 3700-3800 戸。機構の認定物件ばかりではないので、首都圏での供給をこの倍とすれば 7500 戸。昨年の新築マンション供給数は 45000 戸です。かなりの割合を占めるに至っています。(日刊不動産経済通信 2015. 4. 27.)

買取り再販事業への登録免許税と不動産取得税は 2014・15 年税制改正で大幅減免されました。すまい給付金は個人間流通物件は対象外ですが、業者買取り再販物件は対象です。住宅の質向上のため国交省が買取り再販事業を後押ししています。

### 外貨建て MMF の売却益は非課税から課税へ

2 年前 1 ドル 90 円で外貨預金をして今 120 円で解約して為替差益 100 万円…雑所得の総合課税で最高税率 55% です。2 年前に外貨 MMF を買い今売却して売却益 100 万円…非課税です。

両社ともに実態は為替差益ですが、前者は単純な為替差益、後者 MMF は公社債公社債投信なので売却益は非課税。実態は同じでも形式で課税は違います。

2016 年から税制が変わります。国内外の国債や社債、外貨建て MMF 等の公社債公社債投信の売却益の課税は非課税から上場株式同様 20% 課税になります。売却損は現行切り捨てから上場株売却益等と通算可能になります。ゼロクーポン債は扱いが異なります。

利益が乗っていれば年内に一度売却して買い直し。

ブラジルのリアル建て債券等では含み損でしょうから来年に売却損をだせば他の売却益と通算可です。

各証券会社は、該当する顧客から預かりの債券や外貨 MMF を、株式の特定口座等に組み入れることになるでしょう。(日経ヴェリタス 2015. 4. 26.)

### 大塚家具とニトリの親子喧嘩の結果

大塚家具株価は親子喧嘩前 1 株 1000 円が 1500 円へ。時価総額は 200 億円が 300 億円へ。マスコミの注目を浴び広告宣伝効果で 100 億円の時価総額の増大?まさかこれが狙いの親子喧嘩劇なのか?配当増によるものかもしれませんが、何か納得いかない…。

同じ家具業界大手のニトリ。似鳥社長の日経「私の履歴書」は痛快でした。極貧、親に殴られ、服はつぎはぎだらけ。米一俵届け高校裏口入学、ヤクザを装い飲み屋のツケの回収…小説のような人生です。

連載最終回(日経 2015. 4. 30.)には「連載中、反響の大きさに正直驚いた。一方、品のない過去の行為に批判があったことも承知している。」とあります。

また「私は実家には入れてもらえないし、父の位牌に手をあわすこともできない。」相続問題です。

1989 年に社長の父が亡くなり、父所有の「似鳥家具センター」の全株式を似鳥社長が相続。他に弟妹が 3 人いてそれぞれ現金 1000 万円を相続です。

当時は非上場会社です。株式時価が数千万円だったとすれば、それ程不平等な相続ではなかったかもしれません。しかしその後上場し株価は急騰し、ニトリの株価時価総額は 1 兆円(=大塚家具の 30 倍)。

フォーブスによると似鳥社長は今や個人資産 2000 億円で世界 1173 位の富豪です。

2007 年に母と弟妹から「遺産分割無効の訴え」。

印鑑は勝手に押されたもので遺産分割協議書(税理士事務所が作成…署名押印ではなく記名押印)は無効だ、だから株の分割も未了だ、と訴えられます。

(「世間を騒がした相続トラブルの実相」幻冬舎刊)

当時の株が現在時価 200 億円(週刊文春より)なので、その 200 億円分を分割すれば母 100 億円、社長を含め兄弟妹の 4 人は各 25 億円。札幌地裁では社長が全面勝訴し、2012 年に札幌高裁で和解しています。

連載最終回に、恩師から「必ずもめるから、株式公開前に新しい会社を作れ」と指導されたとあり、その教えを守らなかったのは一生の不覚とあります。

週刊文春 2015. 5. 21. で、社長の 94 歳の実母が「連載は嘘ばかり」と怒ります。「私のことを鬼母みたいに書いているのが本当に悲しい、私はあの子を命がけで守ってきたんだ。」「もうあの子の嘘にはうんざり。死ぬまで会うことはない。」

外部からその実相は分かりませんが、ただ親の会社を相続する難しさは教訓になります。しっかり遺言書や遺産分割協議書、そして「必ずもめるから、株式公開前に新しい会社を作れ」も真実です。