

乗り出す

節税は

ない!!

▼「親名義で死亡直前に購入」が否認されるケースも ▼五輪を見込む投資ブームの終焉で「2020年危機」 ▼避けるべきは「水際エリア」の「大規模物件」

一部の子育て世代にはうれしい話だったが…
(写真と本文は関係ありません)



横浜市「傾いたマンション」に続き、購入予定者や販売現場に不安を抱かせるニュースが飛び込んだ。国税庁が「タワーマンション節税」に監視を強め、行き過ぎたケースの課税を強化するというのだ。それ以外にも思わぬ問題が指摘され始めた。

東京都新宿区の築50年近いマンションに住む会社員(35)一家は、引越し準備に忙しい。新居は区内に9月、完成したばかりの55階建てタワーマンション「富久クロス コンフォートタワー」。関東平野が一望できる高層階にある住戸のお値段は約8000万円という。驚く記者に会社員はこう弁解する。
「いやいや、僕が負担するのは半額だけで、残りは妻

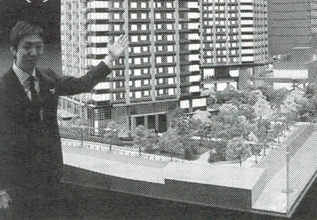
の父親が支払ってくれるんです。相続対策だそうです。僕の資金だけでどうとも買えませんよ」
不動産調査の東京カンテイ(東京都品川区)の井出武上席主任研究員は言う。「相続対策を目的にタワマンを購入する人は以前から一定比率いましたが、今年1月からの課税強化により、一段と増えています」
なぜタワマンを買うと相続対策になるのか。税理士法人安心資産税会計(東京都北区)の高橋安志税理士が説明する。

「物件の資産価値が不変とすると、相続税の計算に用いる評価額は販売価格よりかなり低くなるのが一般的です。販売価格1億円の物件の評価額が2000万円、同2億円の物件が3000万円といったように差が大きいケースも珍しくないのです」
都内に住むAさんは、配偶者がおらず、約3億円も資産を持っている。法定相続人の子2人の相続税額はそれぞれ3460万円と試算できる。相続対策として、Aさんが販売価格2億円、評価額3000万円のタワマンを購入したらどうなるか。Aさんの資産評価額は手つかずの1億円+タワマンの3000万円=1億3000万円。子1人当たりの相続税額は680万円と実に8割も減る。これが「タワマン節税」だ。
販売価格と評価額の差は高層階ほど大きい。話を単純化するため、全500戸が同じ専有面積の物件があったとしよう(左の図参照)。1戸当たりの建物や敷地の評価額は同額だ。しかし、販売価格は階数や方

国税庁が課税強化に

タワーマンション 危

優良物件とされる「プリリアータ
ワース目黒」のモデルルームで
今年9月撮影



よく考えよう

タワーマンション節税の仕組み

全500戸のタワーマンション
路線価……1平方メートル当たり100万円
敷地面積……5000平方メートル
評価額……100万円×5000=50億円
※住戸面積はすべて同じ

高層階の住戸

①販売価格=2億円

住戸当たり資産評価額は同じ
(住戸面積が同じ場合)

建物=固定資産税評価額2000万円

土地=50億円÷500戸=1000万円

合計(②評価額)=3000万円

大きな価格差

低層階の住戸

①販売価格=9000万円

高層階の方が節税効果大きい

高層階=2億円-3000万円=1億7000万円

低層階=9000万円-3000万円=6000万円

販売価格と評価額の差(①÷②)

(国税庁調査、2011~13年分の譲渡所得税の申告
にかかる20階建て以上のマンション343ケース)

最大値=6.93倍 平均値=3.04倍 最小値=0.57倍

位によって大きく異なる。見晴らしや日当たりが付加価値になるからだ。結果、高層階で南向きなど付加価値が高いほど、販売価格と評価額の差は広がる。国税庁の調査では、評価額に対する販売価格の倍率は、平均3.04倍、最大6.93倍だったという。前述の「2億円のタワマンの評価額が3000万円」は、国税庁調査の最大ケースに近い。

相続税負担をさらに減らすことも可能だ。Aさんが子Bさんにタワマンを貸し出し、Bさんがもともと所有していたマイホームは貸し出すか売る。Bさんがタワマンに転居してから3年以上たつてAさんが亡くなった場合、「小規模宅地等の特例」が適用できる。Aさんが亡くなる時点まで所有・居住した宅地をBさんが相続す

ると、評価額が最大80%減額されるという内容だ。

「小規模宅地等の特例」を活用できる宅地の面積は330平方メートルまで。Aさんに配偶者や同居親族がいけない場合、「家なき子」が特例を受けられます。つまり、Aさんの親族で、Aさんが亡くなる3年以上前から自分自身または配偶者の所有する家屋に住んだことがない人。Aさんの宅地を相続し、相続税の申告期限(死亡時から10カ月後)まで継続して保有することも条件です。(高橋氏)

Aさんの宅地の評価額が6000万円、二つの特例が適用できる場合、評価額は80%減の1200万円に下がり、子2人の相続税額は各250万円と試算できる。「対策なし」なら子1人当たりの相続税額は3460万円、「対策あり」なら250万円ですむ。そんな情報が広まり、「国税



資産防衛に熱心なお金持ちは少なくない
(写真と本文は関係ありません)

庁はタワマン節税を問題視するようになった」と高橋氏は話す。

「都内の不動産コンサルティング会社や、タワマン節税の面全部を使って大々的に広告を出すなど、やりすぎました。国税庁が課税強化の検討に入ったという情報は、2月ごろには私の耳に入っていました」

7月には税務関係者向け専門誌が「タワマン節税の評価方法がパブリックコメントにかけられる模様」と報じた。パブコメは法令改正の第一歩だ。さらに10

月27日、政府税制調査会が会合で、出席した委員から「資産家しか使えない節税策は見直すべきだ」という趣旨の発言が飛び出す。2日後、国税庁は「実質的な租税負担の公平な観点から看過しつたい事態がある場合にはこれまででも財産評価基本通達6項を活用してきた」と見解を発表した。「通達6項」には（この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する）とある。落合会計事務所（東京都世田谷区）の落合孝裕税理士が次のように解説する。

「財産評価基本通達は国税庁が全国の国税局に発する指示のことで、原則として土地の評価は路線価を使うことを定めています。しかし、通達6項は、行き過ぎた脱税まがい事案には別の方法で評価できると規定し

ています。つまり、路線価による評価を用いて税務申告しても否認する場合があります」と示唆しているのです」

では、「看過しつたい事態」とは何か。落合氏は二つ考えられるとする。

一つは、マンションの相続税評価額に対する売却価格の倍率です。例えば、5倍とか7倍とか上限を定め、それ以上は認めないという考え方。ただ、上限をどう決めるのか、脱税を意

子が親の死が近いことを察知して、相続税を大幅に減らす目的で入院中の親の知らぬ間に親の名義を騙ってタワマンを購入したり、そのような手順と税務当局が誤解するケースが問題になる。路線価による評価ではなく、購入価格での納税を課せられたという。

税制不透明で業界が地盤沈下？

凶していないケースも多いのではないかと、といった問題があり、実際に導入するのは難しいと思われます」もう一つは可能性がより高いという。

「タワマンを購入した直後に亡くなり、相続税の評価額が大幅に減った場合で、相続直後に売却すると危ない。国税不服審判所や最高裁で争い、納税者側が負けた事例があります」（落合氏）

手助けする場合、確実に名義人が自筆サインをし、相続後、最低でも3年は売らないといった注意をした方がよいでしょう」（同）

脱税やレアケースで、大半の人には関係がないように思われる。だが、前出の井出氏は、販売動向に与える影響を心配する。

「マンション業界は『節税

効果を期待できる」といった宣伝をしてきましたが、国税庁が明確な基準を示さないで、今までのようにうたいにくくなるかもしれない。今後、税制改正があるかどうか不明のままでは、購入者に心理的な影響も出かねません」

井出氏によれば、相続税対策を念頭にタワマンを物色する富裕層は、資産性が保たれやすい物件を狙うことが多いという。

「都心部、駅に近い、地盤がいい、周囲に商店街、病院、評価が高い学校があるなど生活インフラが充実していること。今年、東京建物が販売した『プリリアタワーズ目黒』（東京都目黒区）はその典型です。山手線の目黒駅から徒歩1分で、広尾病院にも近い。都心でありながら割と静かな住宅地である点も人気の理由でしょう」（井出氏）

ただ、タワマンの資産性

を疑問視する専門家もいる。『2020年マンション大崩壊』（文春新書）の著者で、不動産アドバイザー業「オラガHSC」（東京都港区）の牧野知弘代表はその一人。

「タワマンは従来のマンションよりも資産価値が高いように言われてきました。しかし、首都圏1都3県で過去10年に20階建て以上のタワマンは525棟も建ちました。マンション供給戸数の4分の1です。さすがに、タワマンなら資産価値があるという時代ではありません」

長期的に見て、資産価値を維持できるかどうか疑問なのは、埋め立て地など水際エリアに建つ大規模物件だという。

「東京湾岸エリアの多くは、建物は頑丈でも埋め立て地なので地震による液状化や津波の被害を想定すべき。都心への交通の便も必

ずしも良いとは言えません。いい立地のタワマンもありますが、甲乙丙があるのです」（牧野氏）

甲、物件は、麻布、広尾、六本木、松濤といった古くからの住宅地にある小規模物件だという。地盤がしっかりし、利便性が高い。タワマンなど大規模物件を避けるべき理由はこうだ。

「建物の寿命は有限であり、いつかは朽ちます。大規模物件ほど土地の価値よ

中国人の爆逃げリ스크もある

中国人観光客による爆

買いが話題になり、その触手は不動産にも及ぶことはよく報道される。埼玉県川口市では、在日中国人のファミリー層が積極的に1000万円台の中古マンションを買う動きが震災前から活発だったという。震災後に「斉に帰国した」（地

元不動産業者）というが、

りも建物に不動産価値を依存しています。しかし、国内には1981年以前に建った旧耐震物件のうち、建て替えができたのは1%ぐ

が難しいのに、住民が多く、購入動機がさまざまなタワマンはどうなるか。相続対策の高齢者や投資用に買った外国人が多いなど、ファミリー層が多い従来の物件とは違う面があることを意識すべきです」（同）

すぐに回復。今では市の人口の3%に迫る1万5000人に達した。

対日投資が増えること自体はありがたい話だが、修繕費の積み立てに理解を示さない人も少なくないという。「中国経済の動向によ

つては、日本のタワマンを斉に売りに出すことも覚悟すべき」と、牧野氏は値

上がり基調の相場を冷や込ませる可能性を危惧する。

「2020年五輪までにマンション価格は大規模物件を中心に下落傾向を強め、既存建物の老朽化が問題視される危機が到来しかねないのです」

中国人をはじめとする外国人によるタワマン投資の全体像を示す統計はなく、実態もあまり把握されていない。台湾、香港、中国を

中心に海外投資家向け不動産情報サイトを運営する「世界」（東京都豊島区）のサイトには（北海道札幌市・3房大空間高投報投資物件・価格700万円・投

報率16・28%）といった地方の物件も載る。同社の小林一弘社長に尋ねた。「台湾当局の統計では、台湾の個人による日本の不動産購入額は昨年、約500億円に上るといいます。そのうち当社は約10億円を取り扱い、今年は倍増する勢

いです。賃料利回りを年8〜10%見込む人が多い一方、「3%でも買いたい」と値上がり期待の人もいます。前者は東京にはもうないので、大阪、福岡、札幌で探しています。後者は「都心5区の駅に近い物件は2020年五輪に向けて値上

がりする」と期待して買う人たちです」（小林氏）

しかし、投機目的の人は逃げ足も早い。「国によって違う」と思いますが、台湾人は大半が日本に旅行に来たことがあるぐらい日本になじみが深く、親日的な感情を持つ人が多く、斉に売るとは思わない。一方、大陸の中国人は分らない。他に魅力的な投資先が浮上りしたり、大地震や自然災害があれば、売

れません」（同）
2020年五輪は不動産相場には鬼門となるかもしれない。本誌・谷道健太