週刊 全国賃貸住宅新聞
2016年 2・8 No. 1212 毎週月曜日発行
発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社 東京都中央区銀座8―12―15〔支局〕大阪 http://zenchin.com
TEL03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部) 発行人 河内 鈴 (毎週月曜日発行) 年間講読料17,000円

識者の目

麻薬や覚せい剤の恐怖を身近なこととして話す経営者は多い。悪魔の手も効率性を求め、高値の商売がしやすい資産家に狙いを定めるのだろう。資産家が標的にされるのはいつ時代も世の常だ。ふと、日銀のマイナス金利導入にも同じ恐ろしさを見た。銀行に融資を行わせようと国債を買占めて逃げ道を塞ぐ姿は、物価上昇率2%の達成のためには手段を択ばない態度表明と映る。融資先がない銀行が、資産家に向けて不動産投資へと手招きする姿が目に浮かぶ。物価上昇に効く最も効率的な処方箋こそ不動産バブルの醸成だが、その副作用に苦しめられた我々の20年ではなかったか。

タワマン節税 有効性は変わらず 供給過剰による資産価値減が懸念材料

タワーマンションを購入することで相続税の節税を行う「タワマン節税」を、総務省と国税庁が注視している。本紙の取材に対し国税庁の担当者は「昨年10月に行われた政府の税制調査会以降、規制の可否も含め状況を見守っている」と回答した。一方、税理士などの専門家は、一般紙等で報道された改正内容の範囲であれば、節税効果は依然として高いという見解でおおむね一致している。

昨年10月に行われた政府の税制調査会において、学術系の一部委員からタワマン節税への規制について意見が出された。国税庁の担当者は、これ以降、総務省との間で継続的に意見交換を行っていると答えた。

タワマン節税は、相続税評価額が実際の売買価格よりも低くなることを利用する。高層階ほど高くなる売買価格に比べて、相続税評価額は、同じ面積の居室であれば、取りさたされている規制の内容は、タワーマンションの評価額を実勢価格に比例して、高層階ほど高くしようというものだ。

相続増税以降、タワマン節税の認知が資産家層の間で広がったことから、「集中的に税の徴収が行われるのでは」といった憶測も流れた。これまでにも裁判により否認された事例があったからだ。だが、税理士らの専門家は依然として節税効果は高いと見ている。

FP総合研究所（大阪府大阪市）の山本和義税理士は、「高層階の評価が引き上げられても、タワーマンションの節税効果における優位性は保たれる」と話す。階を重ねにつれ土地に対する居室の数が増えるタワーマンションは、低層のマンションに比べ、所有者の土地持分が少ない。具体的には、建物の延べ床面積に対する専有部分の割合が、建物の敷地面積における持分比率となる。そのため、土地部分にかかる税金が低いのだ。

また、購入したタワーマンションを賃貸した場合、小規模宅地特例により相続税が50%減額される。これも大きな効果を発揮する。

一方で、仕組みとしては今後も有効と認めつつ、供給過剰が引き起こす資産価値の下落を懸念する声もある。「万一、実勢価格が大幅に下がった場合、節税効果はあっても経済的な損失が出る」（ランドマーク税理士法人・清田幸弘税理士）

関連する著作や講演も多いスタイルアクト（東京都中央区）の沖有人社長は、「資産価値を維持し続ける物件の選択が重要」と話す。不動産を購入する以上、節税メリットだけでなく資産価値で判断するのが大原則ということだ。

◀相続増税以降タワマン節税人気は高まった

長期間価値を保つ 物件の見極めが必要

スタイルアクト（東京都中央区）沖有人社長(51)

改正が行われることで税の不公平感が解消されることは歓迎する。一方、改正の内容が報道された方向性であれば、タワーマンションの節税効果は依然として大きいと言えそうだ。

今のところ、当社に対する問い合わせの件数・内容ともそれまでに比べて大きな変化はない。資産価値の高いタワーマンションを選ぶ必要があり、その見極めが重要だ。

実勢価格の下落も視野に入れるべき

ランドマーク税理士法人（神奈川県横浜市）清田幸弘税理士(54)

タワーマンション節税は、実勢価格と相続評価額のかい離を前提にしたものだ。万が一、実勢価格が大幅に下がった場合、節税効果はあっても経済的な損失が出てくる。懸念されるのはタワーマンションの供給過剰だ。節税を目的にしている以上、相続発生まで持ち続けるのが前提であるが、それまで相場を維持し続けることに対する不安はぬぐえない。

小規模宅地特例による相続税50%減は継続

FP総合研究所（大阪府大阪市）山本和義税理士(63)

相続対策としてタワーマンションを購入するメリットには、200㎡以下の貸付用事業用宅地に対して相続税の50%減額が適用される小規模宅地特例の効果も挙げられる。今回報道されている改正の内容では、特例の節税効果は失われるものではなさそうだ。依然として、タワーマンションが相続税対策として有効なことに変わりはないだろう。