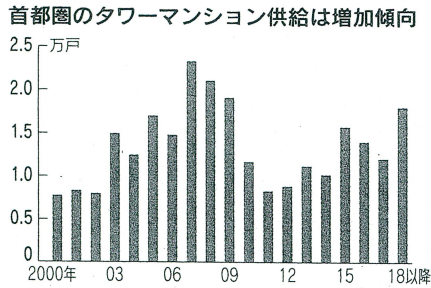
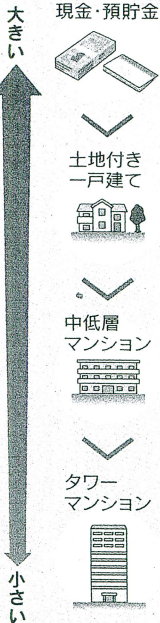


Wednesday マネー計画

時価が同じでも資産によって相続税額は異なる

$$\text{相続税評価額} \times \text{相続税率} = \text{相続税額}$$

10~50%(現行)



タワーマンションを賃貸すると相続税評価額がさらに下がる

購入価格	約1億1000万円
賃貸前の評価額	約3600万円 (土地約1500万円、建物約2100万円)
賃貸後の評価額	約2700万円 (土地約1200万円、建物約1500万円)

(注)有村さんの場合。東京都中央区の54階建ての中層階、約110平方メートルの住戸

タワーマンションで節税

相続税の節税のためタワーマンションの住戸を購入して賃貸する「タワーマンション」が脚光を浴びている。相続税額を計算する際、不動産の財産評価は現金や有価証券を下回る。特にタワーマンションは条件次第で大きな節税効果が見込めるという。富裕層を中心に広がる兆しがあるが、リスクがあることも肝に銘じておきたい。

「長男一家のタワーマンション」タワーマンションを約1億1000万円で購入し、会社員の長男(38)に近隣の相場並みで賃貸した。これだけでざっと4500万円の節税になる。有村博さん(仮名、64)は2年前、都心の3LDKの中古

相続税は相続財産の大きさに税率をかけて計算する。現金のまま相続を迎えれば約1億1000万円をベースに税率を掛けるが、タワーマンションを購入したので、マンションの評価額である約2700万円がもとになる。現金との差額は実に約8300万円。これに資産家の有村さんに来年から適用される相続税率55%を掛けた金額が節税できる。タワーマンションはな

ぜ時価とかけ離れた評価額になるのだろうか。相続税の義務では、土地は路線価、建物は固定資産税評価額で評価する。路線価は時価の約80%、資材価格や人件費など建築コストを積み上げた固定資産税評価額は時価の40~60%くらいなので、現預金や有価証券に比べて評価が低くなる。これは土地付き一戸建てと同じだが、マンションは時価に占める建物の割合が大きいので、それだけ評価が下がるわけだ。

1戸当たりの土地の持ち分が小さいタワーマンションはさらに評価が低くなる傾向がある。中でも眺望のよい中高層階の住戸はタワーマンションとされる。マンション住戸の固定資産税評価額は同じ棟内であれば、住戸のある階や方角、眺望などに関係なく、専有面積に応じて一律に決まるからだ。高い価格で取引される高級住戸ほど節税効果が大きくなる。

賃貸でさらに減額

それだけではない。有村さんのように賃貸すれば土地は「貸家建付地」、建物は「貸家」となり、借地権割合と借家権割合に応じて評価がさら

相続税、財産評価額低く

に下がる。「小規模宅地等の特例」の条件も満たせば、土地の評価はこれから50%減額できる。

2020年東京オリンピック開催に向けてインフラ整備が期待される東京都心では、タワーマンションの建設計画が目白押しだ。14年以降に完成する20階以上の物件は首都圏で7万戸余りで、7割近くが23区に立地する。不動産経済研究所(東京・新宿)の松田忠司・企画調査課長は「居住人口の多いタワーマンションが建つと周辺の商業開発も進み、中古相場も上がりやすい」とみている。

税率低い人は注意

マンションの相続税評価額は、新築は売り主に問い合わせれば概算が分かり、中古なら固定資産税評価証明書があるので仲介業者から聞き出せる。このため節税効果の試算は難しくないが、物件選びには専門知識が欠かせない。相続税率がさほど高くない人が過熱相場で高値づかみすると節税効果や賃貸収入を含めたトータル利益がマイナスに転じかねないからだ。

最近ではタワーマンションの節税効果を実証する販売業者も出ていて、不動産による節税ならほかに選択肢はある。高い税率が課される富裕層でなければ、タワーマンションは慎重に考えた方が無難だ(表悟志)

国税庁はタワーマンションの節税について見解は明らかにしていないが、一般論として「明らかに課税が公平でない特別な事情があれば、合理的な評価をすることがあり得る」としている。仮に時価で課税されると、タワーマンション節税のスキームは成り立たなくなる。潜在的なリスクとして認識しておきたい。

特に東京湾岸エリアは建設ラッシュで超高層の希少性が薄れてきている。日本不動産研究所(東京・港)の不動産エコノミスト、吉野薫氏は「中古価格も賃料も上がるというシナリオは期待しないほうがいい」と警鐘を鳴らす。

会社経営者、山口大輔さん(同、31)。08年に父を亡くし、資産家の祖父の相続対策を任せられたが、相続人が多いため実効税率は40%足らず。自ら不動産投資の資格を取得するまで研究し、ようやく昨年、都心の高級住宅地にあるタワーマンション11戸を祖父母名義で購入したという。

知識

「不适当」なら時価で課税も

マンションの建物と固定資産税評価額で評価するルールは同庁の「財産評価基本通達」に記載されているが、この通達には評価方法が「著しく不适当」なら国税庁長官の指示を受けて評価するという規定もある。相続前後の極めて短期間で売買すれば「租税回避行為」とみなされる懸念がある(大手税理士法人)との指摘も出ている。