

■マンション契約率、7年半ぶり低水準

真相深層

相続税の負担を減らす
目的で高層のタワーマン
ションを買ったタワーマン
ション。2015年1月の相
続増税を機に需要がかさ
あげられ「相続税バブル」
と評されたが最近は大下
火になりつつある。首都圏
の今年1月のマンション
契約率は7年半ぶりの50
%台に沈んだ。国税庁と
総務省の二段構えの節税
策封じがきっかけだ。

「新規のタワーマンシ
ョン購入は去年より減っ
た。国の規制強化を心配
したお客からたくさん電
話がかかってくる」。東京
の都心部でマンション売
買を仲介する営業マンは
浮かない顔だ。
不動産経済研究所(東
京・新宿)によると、東
京、神奈川、千葉、埼玉
の1都3県で1月に売り
出された新築マンション
の契約率は58・6%と前
年同月より16・3%下
がり、市況の好不調の境目
とされる70%を2カ月続

「タワマン節税」はや下火?



高層階の評価額は平均で実勢価格の3分の1どまり(大阪市内のマンション群)

けて割り込んだ。
契約率を押し下げたの
は20階以上のタワーマン
ションの低迷だ。1月の
契約率は32・0%となり
過去10年で最低を記録し
た。2月以降は持ち直し
傾向だが、タワマンの契
約率が90%を超していた
昨年夏ごろとは様変わ
り。価格高騰に加え「節
税に使用しにくくなった
とが影響した」(不動産
業関係者)。

実勢価格と乖離
タワマン節税のしくみ
はこうだ。相続税の計算
では、1戸あたりの土地
の持ち分が小さいマンシ
ョンは実勢価格より大幅
に安く評価される。特に
眺望の良い高層階は実勢
価格が高いにもかかわらず
税に使用しにくくなった
とが影響した(不動産業
関係者)。

に軽くなる。
「タワーマンション節
税」という言葉は不動産
仲介を手がけるスタイル
アクト(東京・中央)の
登録商標だ。沖有人同社
社長が14年に出したタワ
マン節税の指南書は昨年
1月からの相続税の非課
税枠縮小や最高税率の引
き上げでヒット作になっ
た。富裕層向けの節税セ
ミナーには昨年1年間で
約2000人が詰めかけ
た。

だが、沖氏でさえ最近
はタワマン節税のセミナ
ーで受講者を集めにくく
なった。3月に東京・丸
の内で開催したセミナーで
は、空き地を高く売る方
法など幅広い話題に触れ
る形にした。関西でも状
況は同じ。大阪市内の不
動産仲介会社の男性は
「『相続税対策になる』
どのうたい文句は控える
ようにした」と言う。
市場を揺さぶる当局の
税制の変化。発端は14年

相続税軽減、当局が対抗策

秋に国税庁がひそかに実
施した調査だ。全国の20
階以上の住戸343物件
を調べたところ、評価額
は平均で実勢価格のわず
か3分の1。「行きすぎ
だ。看過できない」。分
析にあたった松山清人資
産評価企画官は昨年秋、
全国各局の担当者を集め
た。実勢価格と評価額が
乖離(かいり)している
ケースや取得、相続、売
却の時期が不自然に近い
場合は追徴課税するよう
指示した。
昨年11月には総務省の
関係団体が開いた固定資
産税の制度改正を議論す
る有識者検討会で、委員
の大学教授が提案した。
「タワーマンションは階
数で補正をかける方法も
あるのではないか」
ただ、国税庁の指示は
追徴課税するかの基準が
曖昧で、総務省の制度改
正も詳細が決まっていな
い。税制改正への警戒感
が先行している段階だ。
スタイルアクトの沖氏

は「ルールが多少変わっ
ても節税になることに変
わりはない」と指摘する。
「早く明確にしてくれ
たほうがいい」と語る不
動産大手の幹部もいる。
15年1月からの相続増
税は、タワマン節税など
の新しい節税策を生み出
してきた。タワマン節税
封じに納税者はどう動く
か。攻防はヤマ場になり
そうだ。(江利智弘)