

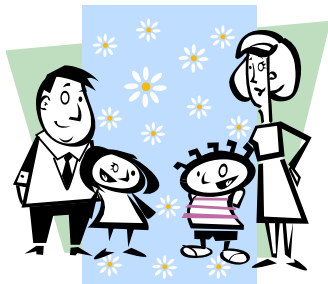
FP 相続新聞 【相続貧乏にならないために】

タワーマンション相続対策は本当に大丈夫？

平成27年 6月号

都心にタワー(高層)マンションが
建ち続けています。好調な販売
を支えているのが、円安で日本
のマンションを安く買う外国人の他、相続
税対策のために購入している国内の富裕
層です。

タワー
マンシ
ョンが
相続
対策と
なる理
由は、
①不
動産は



現預金よりも相続税評価額が低い②その
中でも、特にタワーマンションは、敷地面
積に対して戸数が多いため、1戸あたりの
土地持分が極端に少ない③また、タワー
マンションは高層階になればなるほど分
譲価格が高くなりますが、相続税評価額
はこの現実をまったく無視し、同じ広さで
あれば、2階であっても50階の最上階で
あっても、天井高が高くて低くても、方
位の違いがあっても評価額は同じです。
結果、例えば最上階の市場価格が2億
円であっても、相続税評価額が3000万
円であるというような状況がよく見受けられ
ます。④そして、人に貸せば更に評価額
は下がります。この市場価格と相続税評
価額との大きな価格差を利用しようとい
うのがタワーマンションによる相続税対策で
す。従って、タワーマンションの販売は、
価格差の一番大きい最上階から売れる傾
向にあります。

●この相続対策にリスクはないのでしょ
うか。そもそも、タワーマンションを利用した
相続税対策は知っている一部の富裕層
で静かに行われていたことですが、最近
は、新聞・セミナーなどで勧め、不動産会

社や信託銀行などが、田舎の土地持ち富
裕層に、都心のタワーマンション有利さを
アピールする営業を展開し、人為的に需
要を喚起することによって販売の好調さを
支えています。しかし、ここまで、一般的
に知れ渡ってしまいますと、持たざる者
との不公平感が増大するばかりで、課税当
局も黙ってみているわけではありません。
著しく「公平を欠く」として通達の定めを適
用した事例として、認知症の親が亡くなる
1か月前に、子が親の名義で2億9300
万円のタワーマンションを購入し、相続税
評価額の5800万円で相続税を申告した
ところ、購入価格の2億9300万円で申
告するよう課税処分されました(平成23年
7月)。そして相続税対策を実施したつも
りでも、現実に相続となるまでには期間の
ズレがありますので、その間に節税を封じ
る税改正が行われたり、または、誰にも気
づかれないうちに通達の改正をされてし
まう危険性があります。供給業者は、売却
し利益を得さえすれば、その後、税改正
が行われるかどうかは知ったことではあり
ません。●この税改正リスク以外に、当然
価格下落リスクがあります。いくら相続税
軽減の効果があつたとしても、その節税額
以上に売却価格が下落したのでは何にも
なりません。購入前に物件の良しあしは
十分検討しなければなりません。また、東
日本大震災の時、タワーマンションは「高
層階の揺れが激しく、又、エレベーターが
止まって生活できなかつた」とのことで、富
裕層や外資系が逃げ出し、価格や賃料
が下落するということがおきたことも覚えて
おいておかなければなりません。

●以上のようなリスクを承知の上で、購入
するのであれば、老後に必要な金融資産
を考慮して保有資産2億円以上の方なら
検討してもよいでしょう。相続人の数だけ
買えば遺産分割対策にもなります。