

相続節税、イタチごっこ

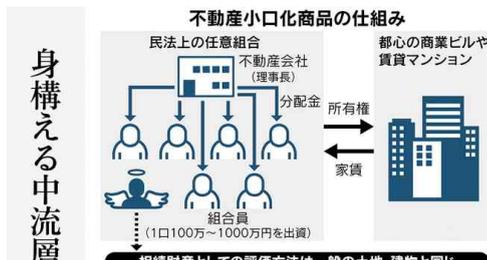
「これからは都心のビルを小口化して所有する。新築の車内広告に不動産小口化商品のセールストークが増える。18年度末に473億円だった任意組合の総計募集額は20年度末に3億1447億円のつった。足元で2000億円の規模に上がった。この見方は、信託法に基く贈与を念頭に、さらにいかに、大手の青山建設ネットワークは「相続税が強化された昨年に降に高価格が増えた。費用学FTRK推進部長」といって、15年に相続の基礎控除が縮小され、都市部に持ち家のある中流層が



「これからは都心のビルを小口化して所有する。」
高年齢者が関心
累計200億円規模
「これからは都心のビルを小口化して所有する。新築の車内広告に不動産小口化商品のセールストークが増える。18年度末に473億円だった任意組合の総計募集額は20年度末に3億1447億円のつった。足元で2000億円の規模に上がった。この見方は、信託法に基く贈与を念頭に、さらにいかに、大手の青山建設ネットワークは「相続税が強化された昨年に降に高価格が増えた。費用学FTRK推進部長」といって、15年に相続の基礎控除が縮小され、都市部に持ち家のある中流層が

相続税の財産評価をめぐり、新しく編み出される節税スキームと国税当局のイタチごっこが繰り返されていく。ここにきて都心のオフィスビルなどを共同で所有する「不動産小口化商品」が急伸している。2015年の基礎控除縮小で中高層に課税対象になり、高齢者らの関心は高まる一方、節税効果に目を奪われ、リスクが過小評価される可能性もある。

東京・豊洲の商業ビル「セサ」が展開する不動産小口化商品のひとつだ。東京オリエンタルホールに近しい豊洲エリアは再開発で子育て世代が増える。このビルを豊洲早稲田アカデミーなどのテナントで埋まっている。
セサは豊洲を所有する任意組合の出資は1500万円、20口から、投資家は相続税を目的とする高齢者が目立。神奈川県在住の「三太郎さん（仮名、78）はマンションより少額から始めたい。」「75歳と70歳で400万円を投資。」
高年齢者が関心
累計200億円規模
「これからは都心のビルを小口化して所有する。新築の車内広告に不動産小口化商品のセールストークが増える。18年度末に473億円だった任意組合の総計募集額は20年度末に3億1447億円のつった。足元で2000億円の規模に上がった。この見方は、信託法に基く贈与を念頭に、さらにいかに、大手の青山建設ネットワークは「相続税が強化された昨年に降に高価格が増えた。費用学FTRK推進部長」といって、15年に相続の基礎控除が縮小され、都市部に持ち家のある中流層が



（注）金額はイメージ。賃貸割合100%と仮定
（注）累計募集額は任意組合型で年度末ベース、国土交通省調べ。
課税割合は東京国税局調べ
グラフィックス 荒川恵美子

身構える中流層、不動産「小口化」市場が急伸

各国の相続税制

英国 持ち家の直系子孫への相続は基礎控除加算 40%	日本 基礎控除縮小で中流層に課税広がる 最高税率55%	カナダ 制度なし	米国 基礎控除が1206万ドル(約16億円)あり、ごく限られた富裕層に課税 40%
ドイツ 基礎控除は日本より大きい 50%	シンガポール 制度なし	豪州 制度なし	ニュージーランド 制度なし

（注）EY、財務省の資料などから作成

Review 記者から問われる「公平・中立・簡素」

最高裁は4月、借入金とマンション取得を組み合わせさせた極端な相続税について、国税当局の課税を管理する判決を出した。多額の財産を背景として高齢者には異例の高額ローンを組んだ事例で、最高裁は相続負担の公平に反すると判断した。

税理士業界でも「あの判決はやり過ぎだ」（FJ相続税理士法人の高原誠理士）との声が多い。ただし、節税スキームの苛罰は一般的なものだけに、極端かどうかの線引きがきつりしないと「後出しジャンケン」との不満を抱きかねない。

21年度の相続税は2兆7000億円で、納税者にとっては金額が大きい。節税ニーズは強く、過去にも不動産会社などが地主層に薦める貸家アパート経営の失敗などが問題になってきた。

15年の基礎控除縮小により、相続財産が1億円未満の中流層の負担も重くなった。これに合わせて教育資金や結婚資金を贈与する場合は非課税枠を設けた。現役世代への資産移転によって景気浮揚につなげる狙いだったが、富の再分配という税の本来的な役割になじまない「都合主義」が否めない。

相続税制度に大きな違いが大きい。シンガポール、豪州などは相続税がない。米国は基礎控除が大きい。ごく限られた富裕層しか課税されない。中流層に課税を広げた日本の相続税制は、税の3原則「公平・中立・簡素」に照らして検証すべき時期にきている。（森野夫、原欣宏）