TEL 03(6402)9555

FAX 03(6402)9556

URL <a href="http://www.kojimaz.jp">http://www.kojimaz.jp</a>
E-Mail <a href="kojima0509@gmail.com">kojima0509@gmail.com</a>

# 1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-000

〒105-0004 港区新橋 6-2-1 木村ビル 503

## 最近、流行りの「タワマン節税」とは?

**マン」といいます)を活用することで大きな力を発揮すると聞きましたが、これはどのような手法なのでしょうか?** 

# 解説

一般的に財産を現預金で持つより不動産で持つほうが相続税額は下がります。不動産の中でも、タワマンで持つことは通常の不動産と比べて有利な点があります。

#### 1. 不動産を資産として持つ意味

相続の場合は現預金と不動産では評価方法が異なります。現預金は全額が相続財産として 課税されますが、不動産の場合は、「土地+建物」の価格で評価され、土地は購入価格の 約8割、建物は5~7割で評価されます。物件を人に貸すとさらに半分になりますので、 評価額は現預金の半分以下となります。

## 2. タワマンの場合

- ①一戸建ての場合、敷地面積全体が評価対象となりますが、タワマンの場合、マンション の敷地面積全体を各戸の床面積に応じて配分しますので、評価額が少なくなります。
- ②タワマンの場合、通常低層階より高層階のほうが物件価格は高くなりますが、相続税の 計算においては、面積が同じならば評価額は同じとなります。

#### 3. 注意点

- ①都心のタワマンは人気が高く、需給がタイトになっていますので、価格が割高な物件に 注意しましょう。**築5年前後の中古物件**のほうが相場よりも安く購入できます。
- ②投資用としてのタワマンならば、売却することも念頭に入れ、「**都心近郊」「駅近」など** 「**値段が下がりにくい物件」の視点が大切**です。

# 4. 結論

タワマンを購入するならば、下記の点がポイントとなります。

- ①値下がりしにくい(二都心 10区、眺望、北向き、目立つ物件など)
- ②売りやすさ(=70 m前後の3LDK。ありふれた物件は、つまり需要が多いという事)
- ③保有期間(=理想的には5~10年程度)

# 要するに…

タワーマンションを使った節税は、現預金で保有するより、かなりの額が節税できます。しかし、**売却等の出口戦略を検討しないと、節税の額以上に損失が出る可能性があります**。物件の調査だけではなく、多角的に検討する必要があります。