

日経産業新聞

2017年(平成29年) 4月20日 木曜日

NIKKEI BUSINESS DAILY

「1棟3億円くらいのマンション、3棟ないかなあ」。今年初め、不動産仲介のオフィスR&M(東京・中央)の宮本正好社長のもとにこんな電話がかかってくる。富裕層の不動産投資意欲は強く、金融機関の不動産向け融資残高は過去最高水準。なぜ、不動産にマネーが流れ込むのか。背景には相続税の節税対策がある。関連記事3(2面に)

不動産 変調

「うちのお客さん向けにいい相続用のマンションはないか」。大手不動産会社、新日鉄興和不動産の山口章常務執行役員は「最近、メインバンクは「最近、メインバンクのみずほ銀行からこんな紹介が増えている」と明かす。銀行による、郊外に土地を持つ富裕層の人たちが土地を売って都心のマンションを買ったことがこの顧客、子どもは3人、預金は10億円。余裕のある老後生活を満喫していたが、ある日、体調に異変を感じた。診察を受けたところ「余命1年」と診断された。診断通りなら1年後に相続が発生する。出した結論が「保有する資産を1年以内に不動産に替えて子どもに譲り渡す」だった。

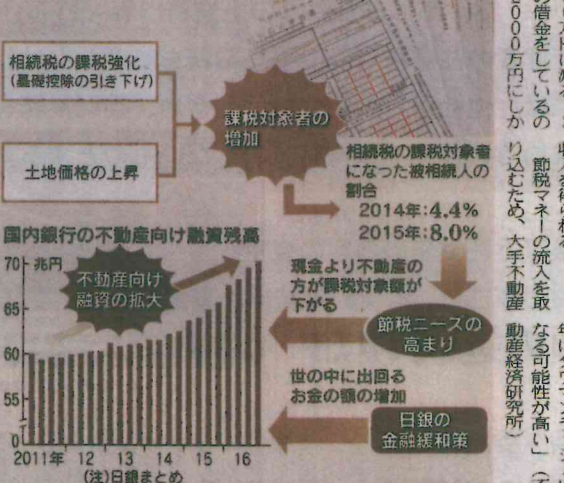
納税40%少なく、不動産市場に流入し続けるマネーの正体は、こうした節税対策によるものが多い。特に2015年の相続税の課税強化以降「このタイプのマネーが増えている」(オフィスR&Mの宮本社長)。不動産コンサルタントのさくら事務所(東京・渋谷、大西倫加社長)によると「現金で持っているより不動産に転換した方が相続上、メリットが大きい」。土地にすれば20%、建物を建てて貸し出したとすると、最大60%が課税評価額からそれぞれ差し引かれる。

節税マネー



不穏な流入

不動産向け融資拡大の理由



タワマン好調 バブルの面影

「実需置き去り」ただ「実需を置き去り」にしたまま消去法的に不動産市場にマネーが流れ込むのは異常(みずほ証券の石井卓志・上級研究員)。賃貸に出しても入居者を確保できなければ、この会社の営業手法は、5、6人の営業担当者をワゴン車に詰め込み、大都市の郊外にかり、到着したら担当者を受け持ちの地域の地主のリストを持たせ、一軒一軒訪問させる。

「相続税の課税強化された。お宅も課税対象になりました。土地にアパートを建てれば、節税対策になります。資料収入が年金のように入ります。こうしたセリングで風(しらみ)潰しして口説く。最近ではアパートが増え、課税を逃れたいとするマネーの受け皿に不動産がなっている。日銀の金融緩和策もその流れを後押しする。だが、どのような節税にも限界はある。マネーがいずれ不動産市場からあふれる瞬間が必ずやってくる。」(前野雅彦)

2017年度中に発売予定の主なタワーマンション

名称	場所	総戸数	発売時期
三井不動産レジデンシャルパークタワー晴海	東京・中央	1076	6月下旬
住友不動産東京ベイトリプルタワープロジェクト	東京・江東	1539	今年度中
シティタワー銀座東	東京・中央	492	6月上旬
野村不動産プラウドタワー木場公園	東京・江東	204	今年度中
三豊地所レジデンス(仮)仲よし幼稚園跡地計画プロジェクト	千葉県習志野市	759	今年度中
千住1丁目地区第1種市街地再開発地区事業	東京・足立	184	今年度中

「実需置き去り」ただ「実需を置き去り」にしたまま消去法的に不動産市場にマネーが流れ込むのは異常(みずほ証券の石井卓志・上級研究員)。賃貸に出しても入居者を確保できなければ、この会社の営業手法は、5、6人の営業担当者をワゴン車に詰め込み、大都市の郊外にかり、到着したら担当者を受け持ちの地域の地主のリストを持たせ、一軒一軒訪問させる。

「相続税の課税強化された。お宅も課税対象になりました。土地にアパートを建てれば、節税対策になります。資料収入が年金のように入ります。こうしたセリングで風(しらみ)潰しして口説く。最近ではアパートが増え、課税を逃れたいとするマネーの受け皿に不動産がなっている。日銀の金融緩和策もその流れを後押しする。だが、どのような節税にも限界はある。マネーがいずれ不動産市場からあふれる瞬間が必ずやってくる。」(前野雅彦)