

小口化不動産で相続節税

市況悪化なら元本割れも

「相続税の節税と遺産争いを避けることを考えた」。こう話すのは東京都に住む男性Aさん（75）。都心部にある商業ビルを個人などで共同所有する不動産小口化商品を今夏に購入した。Aさんの財産は預金、有価証券、自宅などで2億円ほど。節税のため預金2000万円を不動産を購入することを検討したが、都内の物件は高騰しており手が届かない。

税理士に相談したところ、勧められたのが不動産小口化商品だったという。一口100万円など比較的少額から購入でき、相続税の課税評価額は実物の不動産と同様に引き下げることができる。さらに口数単位で分けられるため、遺産分割を円滑に進めやすい。

Aさんが購入したのは国土交通省が所管する不動産特定共同事業法で任意組合理型とされている小口化商品。任意組合理型の募集額は2022年度で437億円と、14年度の65億円から6・7倍に達した。大幅に拡大したきっかけは「15年から相続税が増税されたこと」と辻・本郷税理士法人の浅野恵理税理士は指摘する。

相続税の基礎控除（非課税枠）が「3000万円＋600万円×法定相続人数」と4割縮小し、相続税の課税対象が富裕層から都市部の中流層に拡大した。富裕層なら高額のタワーマンションを買ったり、所有する土地で賃貸マンションを経営したりするという節税策が可能。中流層は資金が限られるため、比較的少額で購入できる任意組合理型に関心が集まった。ここ1～2年で都心部の不動産がさらに高騰したことも任意組合理型の募集額を押し上げたとみられる。

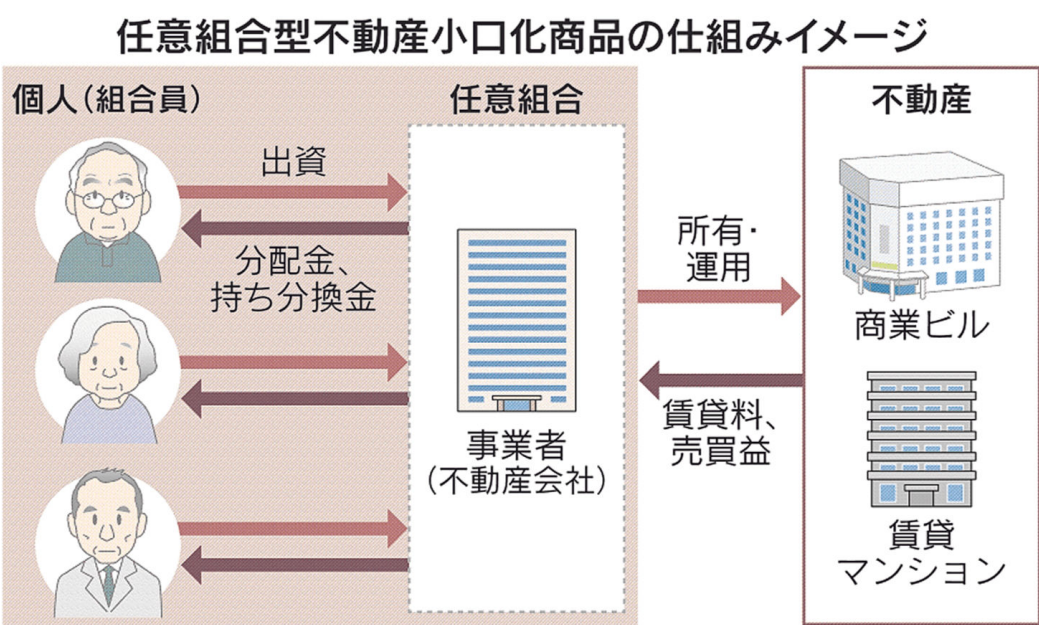
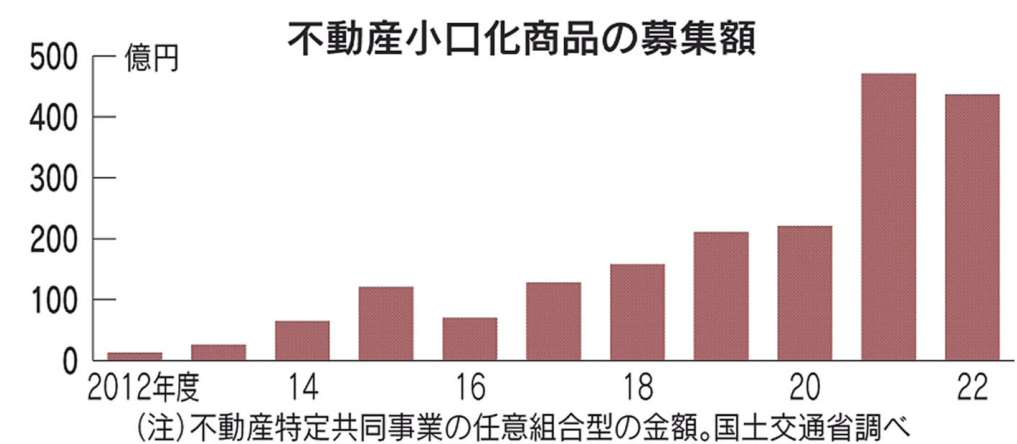
相続税は相続人が引き継ぐ財産の課税上の評価額に応じて税額を計算する。預貯金は被相続人が亡くなった時点の金額がそのまま評価額になる。不動産は小口化商品も含めて、土地が時価（公示地価）の80％程度を目安に決まる路線価、建物は価格の60％程度が目安とされる固定資産税評価額で評価する。賃貸物件であるのに加え、小規模宅地等の特例に該当すれば評価額はさらに引き下げられ、「時価の30～40％まで圧縮できる場合も少なくない」とランドマーク税理士法人の清田幸弘代表税理士は話す。

任意組合理型の仕組みを具体的にみてみよう。任意組合は個人など出資者、不動産を管理・運用する事業者で構成し、全員が組合契約を結ぶ。出資者は出資額に応じて共有持ち分を取得する。事業者は商業ビルや賃貸マンションを管理・運用し、運用期間が終了すれば物件を売却するのが一般的だ。事業者は管理・運用中の賃料収入から管理費や保険料、水道光熱費、固定資産税など諸費用を差し引いた利益や運用終了時の物件売却収入から取得費などを引いた利益を分配する。出資者は持ち分の金額に応じて分配金を受け取る。分配金を出資金額で割った利回りが一定程度あれば、運用面でもメリットを見込むことができる。足元では利回りが2～3％台の商品が目立つ。管理・運用する物件は都心部に立地する例が多いためだ。例えば投資用不動産のADワークスグループは年末をメドに東京・原宿で任意組合理型の運用を始める。商業ビルに投資し、予定利回りは約2・7％を見込む。不動産や不動産投資信託（REIT）と比べると、任意組合理型の不動産小口化商品は中流層にとっても相続対策として使いやすいことが分かる。任意組合理型の購入単位は1口100万円程度からで、数千万円程度は見込む必要のある不動産を大きく下回る。遺産分割でも不動産は物件が一つなら分けるのが難しいのに対し、任意組合理型は口数で分けられる。

任意組合理型はREITと比べて購入金額は高くなるが、相続税の評価額は時価より低くできる。REITは時価を評価額とするため、「評価額がどうなるかは相場動向で左右される」（税理士の藤曲武美氏）。相続節税を考えるうえでは評価額を見込みやすい任意組合理型が一案になりそうだ。

ただし任意組合理型にも注意点はあ。出資者が運用期間の途中で持ち分を換金したり、事業者が運用期間の終了時に物件を売却したりするときは相対取引となる。不動産市況が悪化していれば買い手を見つけるのが難しく、元本割れする可能性がある。

任意組合理型の所得税の扱いも知っておきたい。賃料収入が原資の分配金は不動産所得となる。賃料収入で管理費や水道光熱費など諸費用を賄えずに損失が生じても通常の不動産所得と違って、給与所得などと損益通算することはできない。（後藤直久）



任意組合理型不動産小口化商品の特徴			
	不動産小口化商品	不動産	不動産投資信託(REIT)
購入金額	1口100万円程度～(最低購入単位あり)	数千万円～	1口1万円程度～
換金方法	相対取引		市場で売却
相続・贈与時の評価額	時価より低い		時価
遺産分割	分けやすい	分けにくい	分けやすい
所得分類	不動産所得、譲渡所得		配当所得、譲渡所得
価格、分配金	市況などで変動		