

富裕層のための

ゆかしメディア(YUCASEE MEDIA) 傑作選

～節税テクニック編(1)～

— 目次 —

相続税対策「タワマン節税」は今後も有効か？(2014. 2. 12) … 1

「原発事故、2度目はどうする？」変わるパーマネントトラベラーの概念(2012. 10. 17)… 5

日本人「タックスヘイブンリスト」、実は大したことない？(2013. 7. 30) … 7



(監修) ゆかしメディア編集部

相続税対策「タワーマンション節税」は今後も有効か

2015年からの相続税率が変わる。その対策の一つとして、いま脚光を浴びているのがタワーマンション購入による「タワーマンション節税」だ。おおむね8割の評価減を取ることができるため、特に富裕層ならば、7~8割の資産減という効果が最も期待できる節税方法として知られている。しかし、相続対策を意識する富裕層が多数、参入したために価格が高騰しており、注意点も挙げながら効果を最大限にする取り組みを見てみることにする。

8割減を取る

数年前には、ごく一部の相続を専門とする税理士の間では「もしかしたら」と計算してみると、タワーマンションが節税になるということが判明し、富裕層の間では知る人ぞ知るとい手法であった。しかし、2011年の東日本大震災以降に実行されるようになり、今は半ば当たり前となってきている。

一般には「建物の評価額×(7~8割)=相続税評価額」となる。富裕層が相続対策で利用するのは納得だ。

タワーマンションは、土地上部の空間を最大限に活用しており、土地代の割合が少なく、その上に分譲価格が高いということもあり、通常のマンションより相続税評価額は低くなる傾向にある。しかも、高層階になればなるほど節税になる。例えば同じマンションでも階数が違えば、相続税評価はまったく異なる。

Aマンション

5階 70平方メートル
分譲価格 5000万円
相続税評価額 1000万円

40階 70平方メートル
分譲価格 8000万円
分譲価格 1600万円



仮に、2億円の資産を持つ富裕層が、Aマンションの40階の物件を購入したとすれば、資産は次のようになる。

手持ち残り現金 1億2000万円
マンション評価額 1600万円

相続資産合計 1億3600万円

このように、いかに手持ち現金を一時的に評価減できるかが、相続税対策となる。タワーマンションを使えば、それが容易に行えるということだ。ここでは詳しくは述べないが、2次相続で小規模宅地特例のケースにも有効となる。

では、どう行えばよいのか。

キャピタルゲインも狙う

「評価減を大きく取ることができて、安定した賃料収入があるタワーマンションを割安に購入して、相場よりも高く売却することです」

そう話すのは、不動産マーケティング会社アトラクターズ・ラボの沖有人代表。タワーマンション節税を富裕層や投資家に行っている。最もうまく行う方法は、次のようになる。

割安で評価減の大きいものを買入⇒ 売却までの間、安定した賃料を取ることができる ⇒相場よりも高く売却できる

大切なことは、単に相続税対策のために評価減を取るだけでなく、インカムゲインとキャピタルゲインも狙うという三重の意味で利益を狙う点だ。購入したタワーに息子夫婦たちを住ませようなどとはあまり考えない方がよい。というのも、税務署から「贈与」ではないのか、と厳しく追及を受けることは目に見えており、素直に第三者に賃貸して、インカムゲインを狙う方がいいだろう。

そして、現在の不動産価格は上昇中で、東京都 23 区の中古マンション市場は直近の 1 年で見れば、年間変動率（13 年 1 月～14 年 1 月）はプラス 3.3%と高くなっている（野村不動産アーバンネット実勢調査調べ）。機を見ての売却でキャピタルゲインも狙うといいだろう。

ただ、これが厄介な点でもある。

湾岸エリアでは東京ツインパークス、さらには山の手エリアでもブリリアタワー池袋など高層タワーマンション（20 階建て以上）の完売が続く。しかも、新築だけでなく、中古タワーマンションも人気化。沖氏は「（タワーマンション節税が）今は広まってきたので、出物のうち 1 割くらいしか勧められるものがなくなっています」と話す。

つまり、最初の購入価格が高すぎれば、賃貸の利回りが低下する。当然、売却時の利幅も小さくなりやすくなる。少し別の対策を打っておく必要もあるということだ。

中層物件と投資物件も視野に

タワーマンション節税だが、タワーが相場よりも高くなった場合には、別の選択肢を持っておいても良い。沖氏によると、中層マンション、あるいは、一棟物の収益物件などで魅力がありそうならば、そちらに目を向けるのも間違いではない。

相続対策の節税だが、あくまでも投資。トータルのリターンを考えると、絶対に高値掴みは回避しなければならない。インカム、売却益、すべてに悪影響を及ぼす。

当然、物色する対象のエリアは、資産価値と流動性を考え、千代田、港、渋谷、中央、江東、新宿、品川、新宿、目黒、文京、台東の 10 区に絞る。あくまでも人の流入の見込める地域しか需要は発生しないと考えた上でのことだ。以下は 2010 年の人口を 100 とした時の、2020 年の推計だが、10 区は安定している。

	2020 年
千代田	107
中央	115

港	107
新宿	104
文京	102
台東	100
江東	104
品川	103
目黒	100
渋谷	99

※国立社会保障・人口問題研究所

また、物件のグレードが高ければ良いというものではなく、出口を意識して、あくまで売りやすい物件にこだわることだ。例えば、億ションになると、購買者が富裕層のみに限られるため、1億円未満のものにすることは必要だろう。投資用の一棟ものは、毎年、減価償却、キャッシュフローも減少していくために、適度なところで売却し、組み換えすることが必要となる。

最後の販売の際に使う仲介業者は、売りと買い両方を行う「両手仲介」の大手ではなく、「売り専」の業者を起用するなどして、物件の価格を少しでも上げる努力を忘れないでほしい。これだけでも、数%から10%程度は価格が違ってくる。これで効果は最大限になる。

今すぐに相続対策を考えている人ならば、有効な手段だろう。
(2014年02月12日 YUCASEE MAEDIA 掲載)

【他にもこんな記事が読まれています】

世帯年収が子供の運動能力を決める？ 中央区、目黒区強し
未払い続出、ブルジュ・ハリファ「エレベーター停止」の脅し
NY 史上最高額マンションに特別減税措置が存在

【 ゆかしメディアのご紹介 】

“最上級を刺激する”をテーマに、上質とは何かを知り抜いた貴方へ相応しい情報をお届けします。

YUCASEE MEDIA (ゆかしメディア) 読者は、25%が3,000万円以上の純金融資産を保有し、20%が会社経営者という高属性。一般とは違った視点で、オリジナルニュースのみを配信。上質な貴方にとって一番身近なメディアを目指し、新たなフィールドをご提案します。

YUCASEE Mediaはこちら(毎日更新中)
⇒ <http://media.yucasee.jp/>



【 姉妹サイトのご紹介 】

アブラハム・マーケティング株式会社が運営する、ゆかしメディアの姉妹サイトシリーズ、Money Concierge Japan (マネー・コンシェルジュ・ジャパン)。金融情報に特化した複数のサイトから成る、情報サイトの集合体です。

各メディアでは主要な働き手である30-40代の方に向けた、“生活スキルとしての金融リテラシー”を高めることを目的とした、様々な金融関連情報を発信します。記事の書き手は「現役金融コンサルタント」。専門的な知識を持って貴方に有益な記事をお届けします。

Money Concierge Japan シリーズはこちら
 投資メディア <http://toushi-media.jp/>
 不動産投資メディア <http://fudousantoushi-media.jp/>
 積立メディア <http://tsumitate-media.jp/>
 保険メディア <http://hoken-media.jp/>
 年金メディア <http://nenkin-media.jp/>

Money Concierge Japan



「原発事故、二度目はどうする？」変わるPTの概念

非居住者となって、好きな国をいくつも行き来して節税をするという生き方。それがパーマネントトラベラー（PT）。しかし、昨年3月の東日本大震災発生以降は、日本人によるその価値観が劇的に変化した。日本のPT研究の第一人者である木村昭二氏に、最新事情を聞いた。

「カントリーリスク」の捉え方が変わった

「税金を払わない終身旅行者」。これは、パーマネントトラベラーを最もよく言い現した表現ではないだろうか。

そもそも、PTの概念は、1964年にハリー・D・シュルツ氏が発表。さらに1989年にW.G.ヒル氏がPTを实践し「PT」という著書にまとめ、ここではほぼ現在の理論が固まったと言われている。

HOYAの鈴木洋 CEOがシンガポールに、ベネッセホールディングスの福武総一郎会長がニュージーランドにそれぞれ拠点を移しているなど、資産額が富裕層の中でもズバ抜けている大企業トップなどで実践している人はいる。これらの人たちに共通するのは、税制上の問題が大きいいため、PTの利益の最大限の受益者だ。



「YUCASEE MEDIA」（ゆかしメディア）では過去にも何度かPTを紹介してきた。ただし、それぞれの立場、資産規模やライフスタイルも違う上に、概念は時代によって変化、または多様化していく。それは人の好みや思考も変化、多様化していくからだ。なかには「PTにもう飽きた」「節税のためよりも、生活を楽しむ方がいい」というような時代遅れ論まで出てきている。

日本人のPTは「カントリーリスク」という概念を意識したものが多いのだが、ここに最大の変化がある。

原発事故は二度と起きないと断言できるか？

木村昭二氏が2009年5月、ゆかしメディアで「カントリーリスクといえば、一般的には、政治的に不安定であるとか、マクロ経済の面で脆弱であるといったことがまずイメージされると思います。日本は平和ボケしていますが、北朝鮮リスクを負っていることは間違いないと思います。また、日本には大震災のリスクがあります。そのようなリスクのある国に資産や事業など全てのものを置いておくことが果たして得策なののでしょうか？」とコメントしていた。

税金や安全に対する基本的な考え方はそのままだというが、その約2年後に東日本大震災が発生し「その後の大津波、原発事故までは私も全く想定していませんでした。私のリスクに対する考えが甘かったのかもしれない」という考え方から、新しい著書「終身旅行者PT」を執筆するきっかけになったという。

「自然災害リスクを織り込む範囲ですが、いつ来るか分からない災害に過度に備えることも非効率でしょう。しかし、日本の場合は自然災害リスクの中でも地震、津波、原発リスクについては被害想定が大きいものですから極力対処しておく必要があるでしょう」

世界の原子炉の 12%にあたる 54 基が、狭い日本の国土に集中しているなど、日本は災害リスクが凝縮された国家であることを再認識する必要がある。二度と原発事故は発生しない、と言い切ることができるだろうか。

そうならば、命はもちろんのことだが、日本国内だけで資産を持っていれば価値の棄損も大きい。不動産、国内株式、債券など日本から資金は流れていくことになるだろう。そうした意味でも、資産の分散も必要となる。

最低でも身と資産の逃避先を

「こういうこともあり、資産は予め極力複数の『第四のフラッグ』の資産運用を行う国に分散しておくことが賢明ですが、すぐに持って逃げるということになると、現金(円、米ドル)や持ち運びが簡単な、ダイヤモンドルース（国際鑑定書付きの裸石）、希少コインなどになるのでしょうか？」

第4のフラッグという言葉は、各国のいいとこ取りをした人生を送るために、次の6つの要素を使い分ける考えだ。

第1のフラッグ：国籍を持つ国

第2のフラッグ：ビジネスを営む国

第3のフラッグ：居宅を持つ国

第4のフラッグ：資産運用を行う国

第5のフラッグ：余暇を過ごす国

第6のフラッグ：寄付をする国



福島第一原発(東電撮影)＝2012年3月11日

つまり第4とは、資産運用する国だが、ハイリターンを狙うことができそうな新興国に投資するなど日本国内では享受しにくい高いリターンのモノに投資するのも一考だろう。あるいは、単純に資金を分散するだけでも大きな意味はありそうだ。

ただし、津波で数多くの金庫が流されてしまったように、すぐに手元に当座の危機を救うために使うべき現金は絶対に欲しい。必ずしもフラッグを6つ持つ必要はないが、せめて最低でも、身の逃避先と、資産の逃避先の確保を考えることは将来の大事な備えとなるだろう。

(2013年07月26日 YUCASEE MAEDIA 掲載)

【他にもこんな記事が読まれています】

「日本居住」認定で10億円申告漏れのPT、ニフコ会長

資産の移転は低税率よりも生活の質

FXで花嫁資金を失うも、成功しPTになった美女「敏腕美人FXトレーダー」

日本人「タックスヘイブンリスト」、実は大したことない？

租税回避地（タックスヘイブン）を使用した個人や企業のリストが、ICIJ（国際調査報道ジャーナリスト連合）によって先日公表された。日本人についても数百件が公開され、掲載された人は戦々恐々かと思いきや、事情通は「シンガポールのPBから漏洩した可能性が高い」とした上で、「この（日本人の）リストのレベルは、当局もそれほど躍起になって動くほどではないだろう」としている。ゆかしメディアは内容を精査し、また、延べ数十件の公開された住所に直当たりするなどの調査を行った。

フォーブス長者番付常連らも登場

ICIJと提携関係にある報道各社がすでに、その存在を伝えているが、その報道によると、このリストはタックスヘイブンの会社設立などを代行する専門業者の内部文書だという。ファイルの件数にして250万件、中にはフィリピンの故マルコス大統領の愛娘らの名前が出てくる。そして、気になる日本関連については、のべ450件以上の住所、40以上の法人が公開されている。

その名前は、総合商社、著名アパレルなどの大企業や上場企業も登場するが、これらは取引慣例などで使っている可能性がひじょうに高く、資産隠しをしているわけではなく、当局への申告もきちんとしていると見られる。

また、フォーブスの長者番付で常に日本の上位20傑に入る大富豪や、すでに亡くなったが著名な投資家、有名健康食品会社創業家、バブル期に1兆円帝国を築き上げた闇紳士をはじめとした名前が出てくる。中には地方銀行の支店が住所になっているものもあつたり、不可解なリストも存在し、興味深い名前もそれなりに出てくる。

これだけの大量のリストが漏洩することは前代未聞だが、どこから漏洩したのか？ 事情通は次のように話す。

今回はタックスヘイブンの「上級者」ではない

「シンガポールのプライベートバンク（PB）から漏洩した可能性が高いでしょう」という。それというのも、英領バージン諸島（BVI）、クック島を使っているケースが数多く見られるため、シンガポールのPBが半ば手続きを簡素化するためのパッケージ化として、BVIなどを使っているケースが多く、一般的にはシンガポールのPBが起用しているものと見られている。

「（タックスヘイブンに）手慣れた人たちではなく、PBとの取引で勧められた人も多いのではないのでしょうか。香港やシンガポールはBVI経由が多いため、いつかバレるとは思っていましたが…」（同）。



日本などの東アジア、東南アジアなどはタックスヘイブン、オフショアと言えば香港、シンガポール

を使う傾向が強いため、いっせいにバレたと言えるのかもしれない。逆に手慣れた人たち、いわゆるタックスヘイブンの「上級者」には、あまりお勧めはされていないともいう。

また、リスト掲載者の自宅の様子からも、豪邸は数少なく、実際には普通から少しアップパーと思われるものが多かった。マッキンゼーの調査によると、タックスヘイブンにある現金の溜まりは約 21 兆ドル（約 2100 兆円）とされる。

しかし、巨額の資金が動いているというよりはどちらかと言えば、数百万円～数千万円クラスの金額ではないかと考えられる。

約 450 件の中では、東京が 206 件、大阪が 24 件で約半分を占めた。しかし、北海道をのぞいて地方にも広く点在しており、中には離島などもあった。

では、実際にどのような人物なのか、東京都内で当たってみた数十件のうち、何件かを取り上げてみる。

登録先の住所がない？

◆登録者本人と思われる人物のケース

まず港区内の高級住宅街にあるデザイン住宅をたずねた。インターホン越しに興味を説明した上で、いくつかそのまま質問をぶつけてみた。

- I C I J のサイトにこちらの住所と名前が載っているが「聞いたことがないし、サイト（の存在）も知らない」
- オフショアに口座を開設したり取引をしたりしたのか「話が見えてこないの、よくわからない」
- 国税庁など当局からのこの件でのアプローチはあったか「ない」

主なやりとりは上記のとおりだが、サイトに掲載された名前の本人であることは認めた。しかし、それ以外のことについては「わからない」という答えばかりで、まったくラチがあかなかった。本当に知らないのかどうかは、こちらでは何とも言いにくい。

◆登録者本人と居住者が違うケース

まさかの登録者と居住者が違うということに気が付き、取材する側もされる側も驚いたケース。趣旨を説明し何とか質問をぶつけた。

- ○○さんという人はいるか「そういう人はいない」
- ○○さんは、こちらに関係のある人か「そんな名前は聞いたことがないし、いない」
- 関係のある郵便物などが届いたことがあるか、また○○さんから連絡はあったか「ないし、さっぱりわからない」

一つ考えられる可能性としては、以前に住んでいた人ではないかということ。もうひとつは、偽りの住所を登録しているということ。単純にその2つが考えられる。前者の可能性の方が高そうにも見える。

◆中国人と思われる名義のケース

中国人かと思われる名義の東京都内にある住所に向かう。番地は正しい模様で、登録するアパートの3階へ行くが、実際にはこの建物は2階までしかない。

2階の空き部屋はないようで、近隣の住民にも話を聞くが、それらしき外国人の姿は見たこともないようだ。また、郵便受け（鍵なし）にもその名義のものはない。

また、他にも外国人名義で、文化住宅や、空家か人が住んでいるのかどうかわからないような所などもあった。ただ、それらも本人という人物には当たることはできなかった。

登録住所はいい加減でも良い？

一定の割合で、現在ではまったく意味のない住所登録もあることは事実であるが、なぜこういうことが起きるのか。前出の事情通は次のように話す。

「タックスヘイブンからの連絡は、エージェントを通すことが多いために、（登録者との）直接のやりとりはありません。住所はおそらく登録しただけでしょう。極端な話、住所が違うことはありえます」。

日本の賃貸物件は比較的、外国人の登録にも甘いという点をついている可能性が考えられる。住所を登録するためだけに利用した可能性は高そうだ。つまり、リストがすべて正しいわけではなく有益性という点では完璧ではない。国税庁からしても、直ちにすべてが重要なもの、ということではないだろう。

ただ、当局にとってはこれだけ多くのリストが公開されたとあれば、目を光らせることは間違いなく、今後の調査に何らかの参考にはすることは間違いない。また、税理士法人がリストに登録されているケースもあり、興味深い名前もあることは事実で、一般公開されてはいるものの、貴重な資料となるだろう。

（2013年07月26日 YUCASEE MEDIA 掲載）

【他にもこんな記事が読まれています】

超富裕層の資産移転総額 1600兆円、米 GDP に匹敵（30年後）

「洋上モナコ構想」再始動、建築費用 4000億円に

中国首脳関連のオフショア資産は 100兆円以上か

■ YUCASEE MEDIA(ゆかしメディア)運営会社について



Abraham Group
Holdings

ミッション

誰も見たことのない事業でこの社会を変え、
この国の一人ひとりを輝かせる。

ビジョン

社会を変革するNo. 1事業を創出しつづける。

企業名	アブラハム・グループ・ホールディングス株式会社 (公式サイト) Abraham Group Holdings Co., Ltd.
代表取締役社長	高岡 壮一郎 (公式サイト:アブラハム・グループ社長 高岡壮一郎公式ブログ)
本社所在地	〒105-0001 東京都港区虎ノ門 5-12-1 虎ノ門ワイコービル 5F (アブラハム・グループへのアクセス) TEL : 03-3438-4051 FAX : 03-3438-4052
沿革	<p>2005年、当時、三井物産株式会社にて海外投資審査、企業合併等を担当していた高岡壮一郎が、同社退社後、マンションの一室からアブラハム・グループを創業。2006年、金融資産1億円以上の富裕層限定会員組織「YUCASEE (ゆかし)」を開設。その2年後の「富裕層はなぜ、YUCASEE (ゆかし)に入るのか? (著者:高岡壮一郎/幻冬舎)」はベストセラーに。</p> <p>2007年、ゆかし会員からの「本物の金融商品情報が欲しい」「既存の国内金融機関に満足できない」というニーズに対応して、2008年子会社のアブラハム・プライベートバンク株式会社が、「富裕層向け投資助言会社」として海外直接投資をサポートする事業を行う。</p> <p>2012年9月、アブラハム・グループ・ホールディングス株式会社が新たなWebメディア「海外投資新聞」を創刊。オフショアファンド、海外投資、海外積立投資をテーマとした専門サイトとして注目を浴びる。創刊号では、竹中平蔵 元大臣と当社代表高岡壮一郎が対談し、竹中平蔵氏から海外投資に挑戦する個人投資家へのエールを頂戴する。</p>
メディア実績	<p>2014.04.13 読売テレビ「上沼・高田のクギズケ!」 ゆかしメディアの記事が、情報提供元として番組内で紹介。</p> <p>2013.11.07 「AERA」アブラハム・プライベートバンクが掲載。</p> <p>2013.01.04 「週刊現代」『安倍バブル』の富味期限は?にて当社代表 高岡壮一郎がコメント提供。</p> <p>2012.10.15 「週刊ダイヤモンド」特集で『ゆかし会員調査結果』掲載。</p> <p>2012.09.25 「日経産業新聞」海外投資に特化した総合サイト「海外投資新聞」が紹介される。</p> <p>2012.09.20 「税研」当社作成資料が掲載</p> <p>2012.08.21 「ダイヤモンド・サイ」『富裕層が始める勝ち逃げの相続・節税・海外投資』に、企画取材協力。</p> <p>2012.03.14 書籍「日本人が知らなかったリスクマネー入門」(岩崎博充著、翔泳社) ゆかしメディアが「ヘッジファンド情報が詳しいサイト」として紹介。</p> <p>2012.02.20 書籍「図解入門ビジネス 最新 投資ファンドの基本と仕組みがよくわかる本」(岡林秀明著、秀和システム)当社が作成した「ヘッジファンド資産額ランキング」が掲載。</p> <p>2012.01.19 書籍「2022—これから10年、活躍できる人の条件」(神田昌典著、PHP ビジネス新書) ゆかしメディアの記事が掲載。</p> <p style="text-align: right;">他、多数。</p>