



## Chairman's Column

### 【住宅ローンの期間が 50年になりました】

酷暑と連続台風到来の中、元気にお過ごしのことと思います。

都心の住宅価格の高騰が続く中、サプライズの金融商品が登場しました。

住信SBIネット銀行が住宅ローンの借入期間を35年から50年に延長すると発表しました。

この商品は、若者たちがより手軽に住宅を手に入れるための一環として行われたようです。

50年という期間には驚くばかりですが人生100年時代を迎え、就労期間も長期化が予想され、期間が長いと商品が成り立つでしょうか。

青山総合会計事務所も住宅ローンの証券化案件のアドミをしているのでちょっと注目です。

わたしも新入社員への会社説明の時に証券化案件で「最も長いのは住宅ローンで35年間です。35年後には私はいないと思うけどね」というのをネタにしているのでそれが50年になるなんて驚きです。

メリットとしては、低い月々の返済額。

50年の支払期限により月々のローン返済額が軽減されます。

これによって、若年層でも経済的な負担を軽減しながら住宅を購入できるチャンスが広がる、また住宅ローンの支払いを低減することでキャリアアップの投資が出来たりと、経済的な安定感が向上するでしょう。



一方でデメリットとしては、やはり中途の返済が不能になるリスクです。

商品説明には「安定かつ継続した収入があるお客さま」との記載ありますが、終身雇用制度の崩壊が言われている昨今においては、現状は良くても将来的にもこの条件に当てはまるのが困難な気がします。

50年後の日本の経済状況を正確に予測することは困難です。例えば現状を考えるに今から35年前ですと1988年バブル経済の真っ盛りでした。

そこで住宅ローンを35年組んだとして失われた30年、デフレ、超低金利の近年を誰が想像できたでしょうか？

土地神話の崩壊、NYのテロ、リーマンショック、東日本大震災など歴史的なイベント目白押しでしたし、最近ではロシア-ウクライナ、米国-中国を地政学的なリスクがどんどん高まっている昨今ネガティブな想像も禁じえません。

長期の支払期限により、将来の金利や経済の変動に対するリスクが増加します。

不確実性を考慮した計画が重要です。

若年層はサブスク利用やコスパ・タイバ重視ですので、個々のライフスタイルや将来の見通しに合った選択を行うことが重要です。

リモートワークやワーケーションも市民権を得てきて、そこまで都心の職場への通勤にこだわりなき社会に益々なっていくかもしれません。

いずれにしても、この政策を通じて若者たちがより良い住宅環境を手に入れる機会を得られることを願っています。

(代表取締役会長 松澤 和浩)





## 不動産マーケット情報

### 【規制のサンドボックス】



8月1日にデジタル証券準備の子会社であるオーナーシップが、ST（セキュリティトークン）における「GK-TKスキーム」の第三者対抗要件をデジタルで具備するシステムの「新事業活動計画」の認定を、国から取得したと報じられました。

STの第三者対抗要件については、「特定受益証券発行信託スキーム」が先行している感がありましたが、今後、「GK-TKスキーム」の選択肢も広がるかもしれません。

ところで、この「新事業活動計画」とは何でしょうか？

これは、フィンテック、ブロックチェーン、モビリティといった新技術に関する規制緩和を促進するため、産業競争力強化法に基づき導入された、いわゆる「サンドボックス（砂場）制度」における計画で、認められると特例措置を受けることができます。

規制緩和を求める事業者が期間限定・参加者限定の「砂場」で実証実験を行い、その成果に基づき、国が規制緩和の特例措置を認めるもので、2018年の制度施行以来、すでに30計画149者が認定されています。

最近、道で電動キックボードを見かけるようになりましたが、Luupというベンチャー企業が2019年にこの制度の認定を受け、レンタルキックボード事業を開始しています。

中には計画提出からわずか1年足らずという驚くべきスピードで特例認定された事業者もあるようです。

イギリスを手本に導入された「サンドボックス」は、当初、機能不全を危ぶむ声もあったようですが、着実に導入例を増やしているように見えます。

一昔前に私が金融機関でストラクチャリングをやっていたときは、規制を所与のものとして、法律事務所、税務事務所、会計事務所等のオピニオンレーターを取り、関連当局の担当官の「ご意見」をうかがいに行き、規制に抵触しないよう相当な時間と労力を掛けて新スキームを立ち上げたものですが、そもそも規制緩和の特例が認められるなんて、まるで夢のように感じられます。

「日本ではなかなか規制緩和が進まない」と言われがちですが、このような制度をどんどん活用すべきではないでしょうか。

（クライアントリレーショングループ 平井 茂）





## Topics

## 【新NISAについて】

令和5年度税制改正により、2024年1月より新しい少額投資非課税制度（新NISA）が開始されます。政府が掲げる「貯蓄から投資へ」の中核となる制度で、現行NISAと比較すると以下の特徴があります。



	新NISA	現行NISA
制度の併用	つみたて投資枠・ 成長投資枠の併用可	つみたてNISA・ 一般NISAいずれか一方のみ
非課税期間	無期限	つみたてNISA：20年 一般NISA：5年
年間投資枠	つみたて投資枠 120万円 成長投資枠 240万円	つみたてNISA 40万円 一般NISA 120万円
最大利用可能額	2つの投資枠合計で1,800万円 うち成長投資枠は最大1,200万円	つみたてNISA 800万円 一般NISA 600万円
売却分の投資枠	翌年以降再利用可	売却分の投資枠は消滅

非課税期間が無期限であることや、年間投資枠や最大利用可能額が拡大することから多くの個人投資家が新NISA口座を開設することが想定されます。

また、売却分の投資枠が再利用できるため、例えば成長投資枠で投資した100万円の株式が120万円になって売却した場合には、売却益20万円が非課税となるだけでなく翌年以降100万円分の投資枠が再利用できるため繰り返し投資を行うことが可能となります。

投資枠の再利用に関しては、販売業者の手数料目的での短期の乗り換えに利用される可能性があることから、金融庁は悪質な回転売買の勧誘を行政処分の対象とすることとしています。

また、高齢者に人気のある毎月分配型の投資信託については、一部元本を取り崩して配当するいわゆる「タコ足配当」を行うため長期投資に向かないということで、成長投資枠の対象商品から除外されています（つみたて投資枠の対象商品は現行NISAのつみたてNISAと同様）。

そこで毎月分配型の除外に対応し、同種の投資信託で偶数月と奇数月の隔月分配とし合わせて投資をすれば実質的に毎月分配が可能な商品なども出てきていたりしていますようです。

販売業者や運用会社について個人の資産形成に資する商品の販売や運用を行っていただきたいと切に願いますが、実際に投資を行う個人が正しく投資を理解し、新NISA制度を活用し資産形成をしていくことがより重要になります。

(ASAアドバイザー 吉岡)





## 税務トピック

## いよいよ「タワマン節税」にメスが・・

## マンションの相続税評価の改正見直し案公表



国税庁は、マンションの相続税評価額の算定方法を新たに定める「居住用の区分財産の評価について」の法令解釈通達（案）」を公表し、7月21日から意見公募（パブコメ）を実施しました。

もともと、財産評価基本通達に基づくマンションの相続税評価額と、市場価格には大きく乖離があるケースが多く、特に、その乖離はタワーマンションに顕著であることから、その乖離を利用した「タワマン節税」について、国税庁は行き過ぎた節税がないか目を光らせていました。

国税庁のサンプル調査（平成23年から平成25年までの20階建以上のマンションの取引を対象）によると、相続税評価額と市場価格との乖離率（市場価格÷相続税評価額）は最大で6.93倍、平均で3.04倍でした。

また、その後の別の国税庁のサンプル調査（平成25年から平成30年までのマンションの取引を対象）によると、乖離率は平均で2.34倍であり、全体の約65%のマンションの相続税評価額が、市場価格の半分以下でした。

相続財産は、財産評価基本通達に基づき評価するのが原則ですが、本通達を画一的に適用すると適正な評価ができないケースも想定されるため、財産評価基本通達6項<sup>\*1</sup>で例外的な評価方法を定めています。

よって、タワーマンションについて、評価額が著しく不相当と認められる場合には、否認されるリスクは今までも存在していましたが、今回、いよいよマンション全般の相続税評価額の算定方法に改正が入る見込みです。

今回の改正案は下記＜改正案＞のとおりで、令和6年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与から適用予定であり、一定の「補正率」を乗じるところが変更点です。

「補正率」は、築年数、総階数、評価対象マンションの所在階、敷地持分狭小度等を元に計算されます。

詳細は割愛しますが、例えば築年数が古いと評価額の減少に、総階数が高いと評価額の増加に影響します。

本改正案では、マンションの相続税評価額は理論的な市場価格の6割程度が最低ラインになり、現行の評価額から倍増するケースも想定されます。なお、1棟保有マンション、販売用マンション等は、本改正案の適用対象外のようなので、相続税対策におけるマンションの活用には影響が大きいと考えられますので、今後の動向に注視が必要です。

## ＜改正案＞

マンションの1室の評価：①区分所有建物の価額＋②敷地（敷地利用権）の価額

	現行	改正案
①区分所有建物の価額	建物の固定資産税評価額 <sup>*2</sup> ×1.0	建物の固定資産税評価額 <sup>*2</sup> ×1.0× 一定の補正率
②敷地（敷地利用権）の価額	敷地全体の価額 <sup>*3</sup> ×共有持分（敷地権割合）	敷地全体の価額 <sup>*3</sup> ×共有持分（敷地権割合）× 一定の補正率

<sup>\*1</sup> 財産評価基本通達6項（この通達の定めにより難しい場合の評価）

この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。

<sup>\*2</sup> 一棟の建物全体の評価額を専有面積の割合によって按分して評価額を算定

<sup>\*3</sup> 路線価方式または倍率方式により評価額を算定

（税務室 青木幸恵）