

国土ニュース

第243号 令和5年1月5日

発行:株式会社 国土工営(認定経営革新等支援機関)
〒162-0814 東京都新宿区新小川町6-36 S&Sビル2階
TEL:03-5227-3601 FAX:03-5227-3604
<https://www.kokudokouei.co.jp>
編集責任者:上甲 覚

タワマン節税評価額の算出ルール見直し

昨年12月9日(金)の朝日新聞によると、いわゆる「タワマン節税」と呼ばれる相続税の軽減策について、国税庁が防止に向け、検討に入ったことがわかりました。

現状の評価方法では、不動産の実勢価格と、相続税評価額が乖離する高層階ほど節税効果が高くなり、この点を利用して相続対策に活用する例が多くみられますが、国税庁は、税負担の公平性の観点から、与党の税制調査会の了承を得たうえで、年明け以降、学者や不動産鑑定士らで構成される有識者会議で議論するとのことで、早ければ今年中に通達が改正される可能性もあるようです。

土地の評価額は、国税庁が毎年発表している路線価を基に、敷地全体の価格を計算し、各戸の持ち分で割って評価します。路線価は元々、通常時価の8割程度と軽減されている上、戸数が多くなる高層マンション程、相対的に各戸の持ち分が小さくなるため、評価額も小さくなります。

建物は固定資産税の評価額と同額になりますが、まずマンションの建築資材などから一棟全体の価格を計算し、各戸の専有面積に応じて割り当てられます。建物も土地も原則として階層は評価額に反映されません。そのため、評価額は高層階でも低層階でも物件の専有面積が同じなら基本的に同額となります。

(参照:朝日新聞)

国税庁が是正を検討する「タワマン節税」のイメージ



国税庁が是正へ

時価と評価額の差が原因
高層階ほど評価額が高く
なる算出方法などを検討

・高層階の方が節税効果が高い
・現金よりもマンションで相続した方が得

PKの確率

昨年12月18日(日)、約1か月近くサッカーファンを寝不足に陥れていた FIFA ワールドカップカタール 2022 (以下 W 杯) が終了しました。決勝戦はアルゼンチンがフランスをペナルティキック (以下 PK) 戦で下し (スコア 3-3、PK 戦 4-2) 36年振り、通算で3回目のチャンピオンとなりました。これでブラジルの5回、ドイツ・イタリアの4回に続き、歴代で単独4位になりました。

さて、決勝戦でも話題になった PK 戦ですが、我が日本代表は、残念ながら12月5日にベスト8を掛けたクロアチア戦にて4人中3人が外し敗退してしまいました。また、翌6日に行われたモロッコ対スペイン戦でも、優勝候補だったスペインが3人連続で外し俄然注目されました。

PK は運だという人が多数ですが、それでは進歩しません。そこで今回は確率にフォーカスしてみたいと思います。

まず国別でみると、過去最も PK に勝っているチームはアルゼンチンの6勝 (うち今大会で2勝) です。負けも1回しかありません。決勝で負けたフランスは、今回の負けで通算2勝3敗となりました。これだけみると、今回の決勝戦の勝敗も必然だったのかもしれない。

次に強いのがクロアチアで4勝 (うち今大会で2勝) です。特筆すべきは、まだ一度も PK 戦で負けていないということです (ドイツも過去4勝負けなし)。日本もフランスと同様、PK の相手が悪かったのかもしれない。このクロアチアにベスト8で負けたブラジルは3勝2敗 (うち今大会1敗) と微妙な勝敗です。

反対に弱いのがモロッコにベスト16で負けたスペインで通算1勝4敗 (うち今大会1敗) と、アルゼンチンにベスト8で負けたオランダで通算1勝3敗 (うち今大会1敗) です (他にイタリアとイングランドも通算1勝3敗)。

次に PK 戦で通説となっている「先攻優位」についてみ

てみましょう。W杯が現行の体制になった1998年以降の記録によると、確かに2014年のブラジル大会の途中までは、13回中12回先攻が勝利（2002年の日韓共催時のスペイン以外は全て後攻が負け）という極端な結果でした。しかし、2014年のオランダ対コスタリカ戦のオランダ以降、日本対モロッコ戦まで、今度は7試合連続で後攻が勝っています。

その後、今大会では先攻2勝、後攻2勝（決勝のアルゼンチン含む）となり、通算21試合中先攻が12勝、後攻が9勝と、分母が小さいため多少先攻有利という結果になりました。但し、トリニティ大学のリカルド・マヌエル・サントス教授が、1970年以降、計663回のPK戦を調査した結果をみると、先攻チームの勝利確率は「50.8%」と、分母が大きくなると、ほぼ拮抗しているということがわかります。では、どこに蹴るのが確率として高いのでしょうか。山中琢磨氏のTwitterによる、1982年のワールドカップから全ての大会におけるPKの場所別（9分割）PK成功率をみてみましょう（下記図参照）。



上図によると、枠内にボールを蹴ることさえできれば、上部に蹴ったボールをキーパーは止めることはできません。一番止められる確率の高い場所は、キッカーからみて右下です（南野選手がクロアチア戦で止められた場所に近い）。右利きの選手が足を振り切らずに蹴る場所ですので、同選手が振り切れる左下に比べ勢いが無い球になり易く、キーパーも反応しやすいのだと考えられます。

キーパーが構える真ん中の確率が高いのにも理由があります。PKの距離は僅か12ヤード（約10.97メートル）しかなく、しかもプロのキックは時速100キロを優に超えます。そのため、キーパーはなただけ左右に飛ぶのを我慢しながら、ほとんど読み（ギャンブル的）で左右に飛ばなければ物理的に間に合いません。そのため、キーパーはやむを得ずキック前にどちらかに飛ぶこととなります。そのため誰もいない真ん中に蹴ることが盲点になるのです（決勝戦ではアルゼンチンのディバラ選手）。

では、キーパーが触ることがほぼ不可能な上部に蹴り込めば、仮に蹴る場所を読まれていても、決められるのではないかと思います。それほど単純なものではありません。W杯でのPK戦は120分以上戦った後に行われます。そのため、下半身を中心に相当な負荷が掛かっており、踏ん張りがきかなくなっている選手が多い状況です。そのため、どうしても抑えが効かず「ふかし」てしまいがちです。印象的なところでは、2010年の南アフリカ大会での駒野友一選手や、1994年アメリカ大会決勝でのイタリア代表の

ロベルト・バッジョ選手、1990年イタリア大会での旧ユーゴスラビア代表ドラガン・ストイコビッチ選手（全てバーに当ててしまう）などです。

しかし、今後はこのリスクある上部に敢えて蹴る練習をする必要があると思われます。理由は、今大会キーパーのPKセーブ率が前回のロシア大会の17%から35%に上昇しているからです（PK全体の成功率も前回大会より低下）。昨今キーパーの大型化が顕著になっており、またトレーニングの進化やデータ分析の浸透などで、枠内のボールをキーパーがストップする事例が増えました。そのため今後のPKは、プレッシャーの掛かった場面でキーパーが触れない場所に確実に蹴るスキルが必要になります。

今後は緊張や疲労によるボールが浮く確率と、両サイドに確実に蹴ってセーブされる確率とどちらが高いのか等様々な対策を考えていく必要があるのかもしれませんが。

早速日本サッカー協会は、12日の技術委員会で、国際親善試合で対戦国に対してPK戦を要望し、実施していく方針を決めたとのこと。合わせて、パラグアイに遠征中のU-16日本代表は「結果を問わずにPK戦をやってほしい」と対戦する3カ国にPK戦の実施を提案しているということでした。

スキルを磨くのと同時に、最後はどれだけ場数を踏んできたかのメンタル的な要素も大きいと思います。Jリーグも創設から暫くはPK戦まで実施していました。届きそうで届かない「ベスト8の壁」、次の大会では、リベンジして是非新しい景色に到達して欲しいと願っています。今から4年間、どのように攻略していくのか楽しみです。

トリニティシステム業務提携先（令和5年1月現在）

- 東京税理士協同組合
- 東京地方税理士協同組合
- 千葉県税理士協同組合
- 埼玉県税理士協同組合
- 名古屋税理士協同組合
- 東海税理士協同組合
- 京都税理士協同組合
- 滋賀県税理士協同組合
- 大阪・奈良税理士協同組合
- 神戸税理士協同組合
- 阪神三税協（伊丹・尼崎・西宮）



国土工営では

- ①土地資産家のお客様の相続対策・納税対策
- ②保有資産の収益力向上・資産の組換えなど資産強化策
- ③自社株評価補助・事業承継税制の活用等法人対策
- ④中小企業のM&A、事業再生

などを手がけております。各分野の専門家が調査・実務を担当いたしますので、お気軽にご相談ください。

本 社：03-5227-3601
 横浜支店：045-651-2841
 名古屋支店：052-588-2322
 関西支店：075-212-2801
 大阪事務所：06-6920-5551