



横浜事務所 〒221-0056  
 横浜市神奈川区金港町 6-3 横浜金港町ビル 3 階  
 TEL 045-442-0851 FAX 045-453-2851

赤坂事務所 〒107-0052  
 東京都港区赤坂 2-23-1 アークヒルズ フロントタワー RoP701 号室  
 TEL 03-6435-5255 FAX 03-6435-5256

### 実態とかけ離れる固定資産税

先日、あるお客様から建物の固定資産税は何故下がらないのかというご相談を受けました。一般的には建物は何十年も経つと価値はほぼなくなるのに、固定資産税はまだ課税されると不審がられてのお話でした。建物の固定資産税は、再建築価額を基に計算され、これに、経過年数の調整をします。法定耐用年数 20 年の建物とした場合、通常は 20 年後に価値ゼロになります。しかし、固定資産税の計算上は、評価額の 20% を下限としてずっと課税されます。つまり、おおよばに言うと 100 年経過したとしても、当初の評価額の 20% は永遠に課税されるのです。ひどい制度のような気がしますが、その代わり、当初の課税評価額は低く抑えられていて、実際の建築価額の 50~60% で評価されます。これを使って、相続税対策の現場ではよく、建物を建てると相続税が下がりますよと言われます。相続税評価上は、建物の評価額は、固定資産税評価額を基に評価されます。例えば 1 億円の現金を持っている方が、1 億円をかけて建物を建て、建てた翌日に亡くなった場合を考えてみます。まず、固定資産税評価額は、1 億円  $\times$  50% = 5 千万円で評価されます。次に、相続税の評価額は固定資産税評価額と同額ですので、5 千万円で評価されます。つまり、昨日までは 1 億円の相続税評価だったものが、翌日には 5 千万円で評価されるのです。この評価方法の差を利用すれば、重病で入院中の親に代わって、子供が親の口座からお金を引き出し、親名義の新築建物を購入することにより、大幅な相続税軽減が図られそうです。

しかし、税務署もそういうことには目を光らせていて、本当に親が意思を持って購入したか厳しく調査してきます。厳しい調査官ですと、病院の医者に会いに行き、意識がいつまであったか、判断能力があったか等を事細かに調べ上げ、親の判断ではないと判明した場合には、追徴課税される事案もあるようです。なかなかうまくいく話はないですね。

### ビジネスに携わるあなたへの質問「あなたは論理的ですか？」

意外と人は「原因」と「結果」の関係性を適切に見抜けないことがよくあるようで、かつて同僚がダイエットのためにサウナスーツを買ったことがありました。アルミコーティングで覆われたスポーツウェアで、一時、通信販売で宣伝されたアレです。彼の思考では「汗」(原因)をかけば「痩せる」(結果)ということらしいのですが、実は「汗」をかくのも「痩せる」のもどちらも「結果」ですから、ただ着て汗をかくことによる瘦身効果は非常に少ないということに気づいていませんでした。汗をかくほど運動をする(=カロリーを消費する)から痩せるのであって、体感温度を上げたことによる汗で一時的に体重が落ちるのは水分が抜けただけに過ぎず、生活の中で摂取する水分が蓄積されれば元に戻ります。

このような事例は職場内や取引先からもたらされる情報にもよく紛れていて、その情報に振り回され、貴重な時間を浪費してしまうことをおそらく読者の皆様も体験されたことがあるのではないのでしょうか。問題解決策のコツは答えを探すのではなく、一度その上位概念を考えてみるということです。弊所の業務で言いますとご質問をいただいたときに、先に「この方はなぜこの質問をするのだろうか?」とか「どういう状況からこの質問をしているのだろうか?」という視点に立つことが解決の糸口になります。そうしますと質問者の状況認識に誤解があることが判明して、質問自体が意味をなくしてしまうということがよくあります。

書店でも「ロジカルシンキング」と論理思考力を上げるノウハウが多々ありますが、特に入門としてオススメなのは「MECE (ミーシー)」「演繹法」「帰納法」の考え方を身につけることです。部門編成から交渉相手の立場や心理状態まで応用範囲も広いので次の機会にお伝えします。