

「相続レスキューネット」を組織する
寺西税理士が考える「税理士の使命」とは？

適正納税の実現のための 税理士の 「あるべき姿」を問う



相続税 高いすぎませんか？

無料相談承ります

相続税申告の際の「土地評価額」は、国税庁通達により一律に課税がやっても同じと思われがちです。しかし、実際は土地の評価をした税理士の不動産知識・経験・調査能力・情報収集力によって評価額が高く(1割~3割程度)なっている場合が多く、結果として、相続税額にもかなりの違いが生じていることになります。(裏面及新聞記事参照)

私たちは相続・不動産税務の専門家です

特に知識・経験で差が出るのは次の様な土地です

- 500㎡以上の空地・駐車場・田・畑・山林
- 道路に接していない土地・公道に面していない土地
- 地形が悪い土地・道路に斜めに横している土地
- 建物の建築・建替えができない土地
- 前の道が狭い土地
- 線路や踏切・騒音の大きい道に近い土地
- 貸地や借家が建て混んでいる土地 等々

相続税財産評価通達には「土地評価にあたっては、価額に影響を及ぼす全ての事情(減価要因)を考慮する」とあります。しかし、上記のような土地では満足に事情が考慮されておらず高い評価となり、結果、 unnecessaryな相続税を支払っているケースが多く見受けられます。

ひよっとしたら、あなたの場合も・・・

相続申告期限から5年以内なら一度申告していても、土地評価がおかしい場合は税務署に相続税減額・還付の請求は可能です。相続税は皆殺しの税額とケツが迫ります。先生への気かねや休職より、まずは一度、私たち相続・不動産税務の専門家に一報ください。(税理士には守秘義務がありますのでご安心下さい。先生には連絡も迷惑も掛かりません。)

完全成功報酬システムです。

「相続レスキューネット」
難波総合会計事務所
フリーダイヤル 0120-119-150

相続レスキュー
ネットのチラシ(写真上)
寺西雅行氏(写真左上)と難波総合会計事務所
内(写真左下)

難波総合会計事務所は相続関連の業務が売上の約65%を占めるといふ異色の事務所だ。所長の寺西雅行税理士は不動産の評価額を減額し、相続税の還付を多く手がけている。資産税を中心に業務を組み立てている事務所とも、一味違う同事務所の業務と仕組みを公開する。

「法律家としての業務」を 実践

「税理士は法律家である」、あるいは「税理士よ法律家たれ」という言葉がある。しかし、日々の業務でどれほどの税理士がこうした言葉を実感しているだろうか。記帳や申告の代理が中心業務では、「法律家」を実感することは難しいといわざるを得ない。

「法律家」とは、文字通り法律を駆使する専門家を指す。つまり、どれほど法律を駆使しているかによって、その呼称が似つかわしいが決まるのではないだろうか。

この定義にそえば、難波総合会計事務所所長の寺西雅行税理士は、まさしくその呼称にふさわしい税理士といえる。寺西氏はさまざまな法律

を駆使し、税理士の使命である「適正納税の実現」に奔走している。

その主戦場は相続・不動産税務。具体的には、土地の相続評価の見直しに伴う相続税の還付請求を主要業務としている。

相続税申告の際の土地評価額は、税理士の知識や経験の不足によって誤って算出されているケースが少なくない。そうした事案を掘り起こし、土地の再評価を行なうことで減価要因を見抜き、更正の請求や更正の請願によって相続税の還付を実現するわけだ。

自ら体験した相続のくやしい思いを忘れずに

寺西氏がこうした業務に取り組むきっかけは、自らが学生時代から三度にわたって相続を経験したことにある。そのとき寺西氏の父が申告を依頼した税理士は、税金の計算をしたのみで土地や納税方法についてのアドバイスは一切しなかったという。

寺西氏が法令の制限や地形、立地条件などによる減価要因の存在に気づいたときは、すでに時効が成立していた。

「だからくやしい。その気持ちがあ



寺西 雅行 てらにし まさゆき

1962年大阪府堺市生まれ。85年同志社大学卒。不動産関係税務を中心に、相談・申告・土地評価業務の傍ら、土地家屋調査士会、宅建協会等で講演業務に携わる。また、実践に基づく貸地貸家、固定資産税、農地、遺言等が関係する資産承継コンサルタント業務にも造詣が深い。難波総合会計事務所所長、(株)サポート21代表取締役、大阪府中小企業支援アドバイザー、相続レスキューネット主宰。

〈事務所データ〉

●開業 1995年 ●所長 寺西雅行 ●関与先数 約750件 (法人・個人、年一も含む) ●職員数 24人 (外部・地区スタッフも含む)

〈事業内容〉

土地の相続評価の見直しによる相続税の還付請求、相続関連全般、一般法人・個人申告法

るから助けたい。同じ経験をした不幸な人を放っておけないのです」と寺西氏は力を込める。

難波総合会計では1年間に毎年20件以上の相続案件を手がけている。また、土地の再評価による相続税の還付申請も別途20件以上に上る。これに対し、法人関与先が中心の一般の会計事務所では、相続案件はせいぜい年に1、2件。当然、知識やノウハウには大きな開きがある。

寺西氏はその差を医師になぞらえて内科医と外科医の関係という。そして「内科医に外科手術を依頼してしまっていることに不幸がある」と指摘する。

同事務所では土地評価のチェックシートを活用している。このシートは申告書を作成した税理士の行動をチェックする以下の6問で構成される。

① すべての土地を見て廻りましたか？ (↓下記資料を片手に「減価要因」を肌で感じとっていませんか?)

② 土地評価にあたり、市の条例や法律・公図・都市計画図・開発指導要綱・建築確認申請書・市固定資産路線価等の公的重要書類を見ていましたか?

③ 土地評価にあたり、接道状況・上下水道ガス管理設状況・道幅・騒音・振動・高低差などの利用制限も見抜いていましたか?

④ 手書きではない現況測量図を作成してましたか? (↓手書きでは不整形割合等が正確に分らない)

⑤ 申告書は手書きでしたか、それともコンピュータ打ちでしたか?

⑥ 税理士が作ってくれた遺産分割協議書で不動産の相続登記ができましたか? (↓手馴れているかどうかの目安)

以上の6項目は外科手術ができるかどうかのチェック項目ともいえるが、現実には「②と③はやっていないケースが多い。ひどいところでは①すら行っていない」(寺西氏)というのが実態だという。

適正な納税でなければ 税理士法違反

しかし、他方で税理士が一度手がけた案件をひっくり返すのはいかげなものかという声もある。現に寺西氏も近畿税理士会の綱紀委員会から呼び出しを受けた経験を持つ。だが、

寺西氏はこの呼び出しを実は待つていたという。

「他の先生が手がけた申告をひっぺがえすのは行儀が悪いのではないかとまたDM広告等は問題ではないかというのが綱紀委員会の指摘でした。

これに対して私が申し上げたのは税理士法の第1条をご存知ですかという事です。独立した公正な立場というのには当然のことですが、その最後のくだりには「租税に関する法令に規定された納税義務の適正な実現を図ることを使命とする」とあります。私が手がけた案件で税金が返ってくるのは、この納税が適正でなかったからです。そして、適正な納税でなかったという事は、税理士法違反だと申し上げました」

こうした主張は綱紀委員会でも認められ、お咎めなしという結果になったが、このとき寺西氏は相続税の専門認定員のような一定の要件を求める制度の提案も行なっている。

これは、相続税を手がけるなら最低のスクーリングなどを受け、いわば外科医としての認定証を交付すべきという主張だ。

これからの時代は専門性がますます問われる。税理士の資格があるからといって、すべての業務を同じよ

うにできるわけではない。得意分野や業務のスキルを鮮明にする何がしかの措置が求められているのかもしれない。

売上の65%は相続関連業務

寺西氏が開業したのは平成7年。スタートからいきなり5人ものスタ

ッフを抱えて事務所を開いたという。これは勤務時代から相続を専門に手がけ、不動産の再評価による還付申請でもすでに実績をあげていたためだ。つまり、自身の手がける業務にそれだけのニーズがあると読んでいたわけだ。

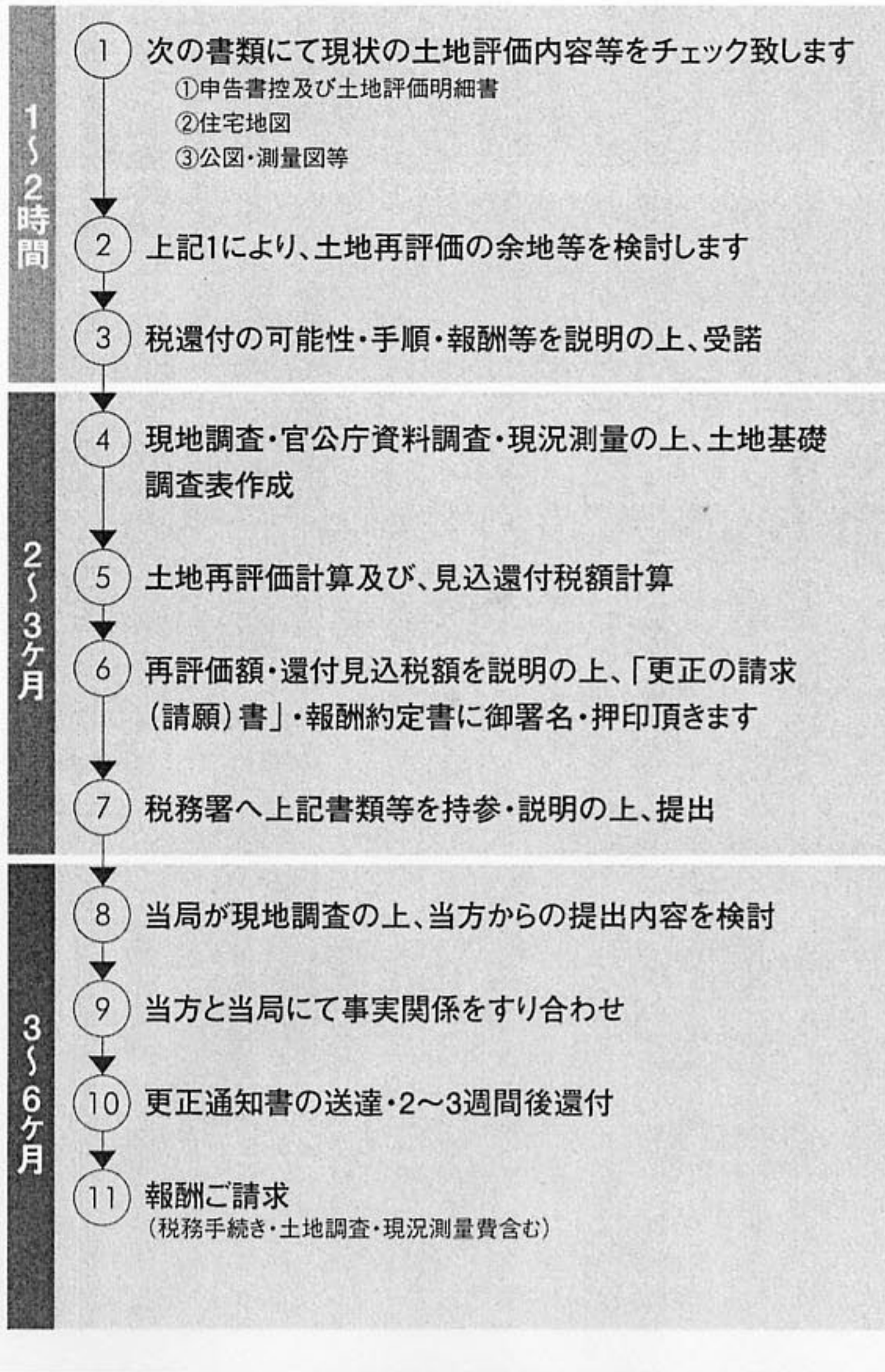
ただし、同事務所は資産税だけの事務所ではない。法人・個人の関与先も約750件あり（個人タクシー

の顧問も含む）、通常の法人税・所得税の申告とそれに付随する会計業務も手がけている。また、個人タクシー向けの帳簿システム・値下げ申請コンサルティングのほか、法定補佐人も務め、先日も税額一億円超の贈与税案件で完全勝訴している。しかし、売上では相続関連の業務がおよそ65%を占める。

同事務所の全員が相続税の申告書

相続レスキューネット 再評価・更正プラン

＜具体的な手順＞



が書けるスキルを有しており、内2人は相続の専任。これに土地家屋調査士や不動産鑑定士、CFPなどの社外メンバーが加わり、「相続レスキューネット」を組織している。

土地の再評価では案件ごとにこのレスキューのメンバーでチームを組む。チーム内では「たった1カ所の土地でも何時間もミーティングを行なうこともある」(寺西氏)というが、このミーティングの結果、3〜5枚ワンセットの土地の基礎調査表を作成する。

この調査表は一つひとつの土地ごとに作成し、これで裏を取って数字やビジュアルに置き換え、これをもって税務署に説明に行く。

「税金の還付を受けることが目的ではありません。あくまでも適正な納税が目的ですから、ミスで土地を高く評価しているケースも正しますが、ミスで低く評価しているケースも正します。もちろん、申告漏れの財産はちゃんと出してもらいます。だから税務署からも認知していただいているのだと思います」と寺西氏は言う。

実際、税務署との間では相当激しいやり取りが行なわれることも珍しくないように、寺西氏は国家公務員

法や国家賠償法などの法律まで駆使して徹底して争う。

しかし、個々の税務職員とは一定の信頼関係もあるという。これは寺西氏の目的が税額の減額ではなく、あくまでも適正な納税という一点にあるためだ。

「税務署との折衝では税額の話はしません。土地の評価の話だけです。」

〇〇が減価要因になると認めてほしいといっているのです。依頼者は還付金額にこだわっているでしょうが、私は儲けさせるためにやっているのではありません。減価要因を認めさせ、正したいのです」(寺西氏)

こうした思いで手がけてきた相続受件数は200件を優に超え、土地評価数も2000カ所以上に達する。また、還付請求件数も昨年1年だけで21件に及んでおり、今年は25〜30件に達する見込みだという。さらに還付請求で完全に失敗したケースは一度もないというのは驚きだ。

こうした結果は寺西氏の折衝力に負う部分も少なくないが、基本的には法律を駆使することで得られたといえる。

「こちらは土地の基礎調査表という立証物をつけた。それが違うというのならそちらも立証物をつけるべき



同事務所のスタッフは皆、相続のプロ

だと主張しているのです。面白い話があるのですが、路線価の根拠を開示請求すると、何度出しても標準地以外ではこれを記載した文書はないというのです。つまり、路線価は適正だといっていますが、立証物は無いのです」(寺西氏)

コーディネーター制度でエリアを拡大

寺西氏はこれまで土地評価の見直しに伴う相続税の還付請求の案件を会計士や弁護士、測量士、既客からの紹介などで受託してきた。現在はこうしたルートに加え、コーディネーター制度を活用して受託エリアを拡大しつつある。

コーディネーターとは、土地の評価の大切さ、重要性を啓蒙する人々で、金融機関、ハウスメーカー等の社員、各地区宅建協会会員、既客等

で組織する。現在は大阪、京都、兵庫、奈良、名古屋、岐阜、東京、埼玉、千葉で募集している。

「相続の周辺にいる方々にもどんどん参加していただきたいと思っています。そういう思いでフリーダイヤルも設けました」と寺西氏は言う。

ちなみにフリーダイヤルの番号は119-1150。これは「119番に行こう」という意味だ。

また現在、相続レスキューは大阪のほか、東京と名古屋にも拠点を設けているが、来年には北九州にも事務局を開設する予定だ。寺西氏はこうして拠点を増やしていくことで、土地評価の甘さで相続税を払いすぎている人々の「適正な納税」を実現していく構えだ。

「私の最終的な目標は、一日も早くプロと呼ばれている方々の行なった仕事に誤診がなくなることです。クオリティの高い申告書のシェアを上げていきたいと思っています」(寺西氏)

また、寺西氏は事務所としては「世の中に本来必要なもので今はないという、ニッチな分野だがステイジはグローバルな仕事を手がけていく」と語っているが、こうした明確なビジョンの構築は、これからの会計事務所には必須の課題といえよう。