

なんば総合会計事務所
株式会社サポート21

日本の 会計人

第228回



てらにしまさゆき

寺西雅行

なんば総合会計事務所
代表 税理士 行政書士

プロフィール

- 1962年7月20日生まれ、大阪府出身
- 1985年：同志社大学商学部卒業、食品メーカーに勤務。同年8月12日におきた日本航空123便の事故により、双子の弟を失い、大阪の実家へ戻る。その後、会計事務所勤務を経て、1991年：税理士試験合格。1995年：独立。現在、なんば総合会計事務所所長、株式会社サポート21代表取締役、相続レスキューネット主宰、相続アドバイザー協議会顧問。登録商標：「相続レスキューネット」「相続199番」「相続SOS」「シャブ君」
- 著書 「～相続専門の税理士がスバリ教える!～相続119番(すばる舎刊)」「税理士向けビデオ「相続税還付の新実務」(シリーズ総研)」
- 年商 3億3000万円(2003年度見込)
- 事務所 大阪市浪速区難波中1-10-4 南海野村ビル13F
- TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508
- URL <http://www.nanba-office.com>
<http://www.souzoku-rescue.net>

「納税義務の適正な実現」
を因るため、
相続税の減額・還付
に取り組む。

「税理士は、税務に関する専門家として、独立した公正な立場において、申告納税制度の理念にそって、納税義務者の信頼にこたえ、相続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」……税理士を目指す方なら税理士法総則第一条に謳われている「税理士の使命」はご存知のことだろう。今回ご登場いただいた税理士の寺西雅行氏によれば、必ずしも「納税義務の適正な実現」は図られていないという。相続における土地評価の多くは、評価や相続税の額に誤差があり、多めに相続税を納めているケースが見られるというのだ。今回は、適正な土地評価と相続税のために奔走する税理士・寺西雅行氏を追ってみた。

資産の適正評価は専門家に任せよ

不動産にもキズやひび割れがあり、それで価値が変わってくることをご存知だろうか。不動産のキズやひび割れというのは、例えば不整地やがけ地や無道路だったり、都市計画道路予定地であったり、振動・騒音の酷い環境や水道・ガスが未整備だったりするように、条件が良くない場合や規制がかけられた土地のケースである。不動産を相続する際、これらのキズやひび割れに気づかず間違った評価をしてしまえば、不動産は資産の中で高額なだけに相続人はたいへんな損失を被りかねない。

そのために設けられている基準が、相続税財産評価である。税務署は「価額に影響を及ぼす全ての事情を考慮する」という柔軟な姿勢で、不動産のキズや事情について聞く耳を持っているのである。相続税申告は、もともと自主申告制度なので、不動産の評価を誤ってしまわないように、通常相続人はプロと思って税理士に依頼する。つまり、担当税理士が土地評価を適正に評価できるか否か、その手腕に係っているのが不動産の相続と言える。前置きが長くなってしまったが、要は不動産という財産にはキズや事情がある。それを相続する際には、相続を専門的に扱っている税理士が必要になるということなのだ。

事務所の売上の約65%が相続関連で占められ、中でも不動産の評価額を減額し相続税を還付する案件を多く手がけているのが、今回ご登場いただいた税理士の寺西雅行氏率いる「なんば総合会計事務所」である。資産税特化型事務所とはさらにまた一線を画している事務所の独創的な体制をご紹介するとともに、寺西氏がなぜ土地再評価と相続税減額・還付を手がけるようになったのかを追っていきたい。

実務家納税者を志す

同志社大学付属の中学校から高校、そして同志社大学商学部へと進学した寺西氏は、「商学部とは名ばかりでラクショウ学部あるいは陸上競技部でした(笑)」と語る。高校2年で3段跳び日本ジュニアオリンピック4位を獲得し、大学でも関西上位の実力の持ち主である寺西氏は、資格などまったく考えたこともなく、ひたすら陸上競技に明け暮れていたのである。

さて、人の一生は、偶然の連続である。もしも、あの時……の積み重ねともいえる。

1985年8月12日、日本航空123便に乗っていたら……税理士・寺西雅行は誕生しなかった。寺西氏には、双子の弟があった。大学卒業後、寺西氏は食品メーカーへ、弟は横浜国立大学を出て人材会社へ入社し、ともに東京勤務になった。1985年夏、大阪へ帰省する際に一緒に帰る約束をしていたが、たまたま残業で寺西氏の方が予定の飛行機に乗り遅れてしまった。兄より一足先に帰るつもりだった弟が乗ったのは、墜落事故に見舞われた日航機だったのである。

「じゃあ俺、先に帰ってるわ」という一言が今でも寺西氏の耳を離れない。日本航空123便の事故では、奇跡的に助かった4名を除く乗員・乗客520名が命を失った。1機の事故としては史上最大である。

「あんな事故でしたから、親は半狂乱でした。長男ということもあるし、そばにいてあげたいという思いで、会社を辞め実家に帰りました」

寺西氏の実家は、堺市にいくつかの不動産を持っていた。相続税対策として祖父・祖母と双子の兄弟は養子縁組みをし、相続税の軽減策を立てていた。本来なら



◀日本航空機墜落事故で双子の弟さんを亡くしたことが税理士になった理由の一つ

資産のないはずの弟が死亡した時、この養子縁組みによって相続が発生してしまったのである。また、弟の事故の2年前には祖父が亡くなり、弟の事故からほどなく祖母もなくなったため、10年たらずのうちに3度の相続が寺西氏を襲ったのである。

「父は地元で著名な会計士の先生に相続申告の依頼をしました。しかし、単に評価額に対して税金の計算をして申告してくれただけ。土地の評価額や納税方法についてのアドバイスなどなかった。今だにその土地は区画整理のど真ん中に更地で置かれている状態です。

この時、私は父に代わって実務家納税者になって資産の状態を把握し、適正な財産評価ができることの重要性を痛切に感じたのです。だからまず法律をやりました。会計はあとまわしでしたね」

3度も相続を経験しながら五里霧中だった寺西氏は、こうなれば資産管理について文字通り自己責任で勉強するしかないと立ち上がった。これが、寺西氏が税理士になったいきさつである。

勤務時代もひたすら資産

大阪の実家に帰った寺西氏は、職安へ行き、「自分の家から最も近い会計事務所はどこか」を尋ねる。当時寺西氏は「税理士になるには試験を通らなければいかんことすら知らなかった(笑)」のだそうだ。会計事務所に勤めれば税金に詳しくなると思い込んでいた。と言うよりも、何か法律と関わらないとという意識のレベルだった。「経済は法律である程度割り切れるはず。それを一番わかりやすく置き換えた形が税金でしょう。だから、税理士になろうと考えたわけで、本来やりたいことが税理士だった、というわけではなかったのです」

税理士試験も、まず法律ありきであった。簿財の合間に必要に迫られ借地借家法などの不動産関連法に始まり憲法や建築基準法も勉強した。どちらかといえば税法

を敬遠する受験生が多い中、「最初にやったのは相続税です。身近な税で、しかも実務的。楽しかったですね」という珍しい受験生である。

こうして会計事務所に勤務しながら、夜は専門学校へ通い、実家では財産管理に追われる日々が続いた。そして1991年、税理士試験に合格。

相続をやりたい寺西氏は、会計事務所の面接で「資産税専門でやりたいから雇ってほしい」と頼んだ。ちょうどバブル経済が弾けた年でもあり、不動産関連が落ち込むなか、やっと拾ってくれた事務所があった。「給与はただでもいい。そのかわり入ったその日から資産税をやらせてほしい」という大胆武骨なお願いをその先生は快く引き受けてくれたのだった。

平成2年9月から平成7年まで事務所に勤務し、満を持して、平成7年2月から事実上独立開業することになった。独立に対する寺西氏の思いというのは、税理士になろうとした思いとたいして変わらない。つまり、独立したいから独立したわけでも、独立したからどうだということでもない。ただ、資産税をやりたい、それだけである。

相続に喝を入れる!

なんば総合会計事務所の使命は、もちろん適性納税の実現にある。その主たる業務は資産税務中心に組立てられているため、売上に占める割合も2002年度で年商2億4000万円のうち、1億5000万円が相続・資産税関連。2003年は相続関連だけで前年年商に達する勢いであるという。残りの9000万円が通常の申告業務となっている。

税の世界も社会同様、複雑かつ細分化されているので、税務のスペシャリストである税理士にも得手不得手がある。つまり「相続」については意外に不得意な税理士もいるというわけである。

「今の税法は所得税にしても法人税にしてもお金の出入



◀土地を相続することは、お金を出してその土地を買うことと同じであると語る



◀スタッフに指示を出す寺西氏

りがあり、後は会計が担保してその上にたって税額がある。ですから、入口から出口まではっきりしています。

ところが、相続税の世界は違います。財産の評価額があります。これさえ適性であれば、後はコンピュータに入力すれば、自動で出来ます。でも、そもそも財産の評価額が本当に正しいのかどうか。税額の所だけぱっと見れば見えるのですが、これをその内側に入って暗幕の中を見ようとしたら、一般的な税務知識ではただの暗い闇にしか見えません。

ですから、我々資産税を扱う税理士は「本当にその値打ちがあるのか」という目を持たねばなりません。そして、相続税を払うということは、そのお金を出してその資産を買う行為と同じであることを、資産家に教えてあげなければだめなんです」

相続に関わる税理士の使命は重く、かなりの知識・ノウハウが必要となる。その必要な知識が法律である。不動産関連の法令に詳しくない税理士に依頼すれば、必要以上の相続税を納めている可能性もある。相続財産の中でも大変大きな割合を占める不動産の評価が違えば、おのずと納税額にも大きな差が出る。望むと望まないに関わらず資産管理という逃れられない重責を担ってきた寺西氏は「自らのくやしい思いを他の人にはさせたくない」という。

「相続というのはたった10カ月間で様々なことを処理しなければならないのです。まず我々が言わねばならないのは『お金を出して、買うんだよ』ということです」

しかも、一生に一度、家よりも大きな買い物をすることになる。だから、それだけの値打ちがあるのかどうか、その人にとって有効なのかどうか、自分が買う気でその土地を見れば、自ずと見えてくるという。これができるのは、鑑識眼のある資産専門の税理士と言える。

「湯呑みに例えれば、一流デパートの新品だったら誰も欠けているなんて思いませんよね。ところが、不動産は全てが古伊万里焼のようなもの。骨董品屋に並んでいる古伊万里を高いお金を出して買うのだということを横で

ささやいて認識させてあげなければなりません。依頼者は素人ですから、キズがないかどうか、本物かどうかわかりません。しかし依頼者は古伊万里を買わなければならない。そんなときに税理士がキズかどうか、本物かどうかを見極められもしないで、隣りで『2万円を1万9000円に値切ってあげましょうか。分割方法もありますよ』とお金の払い方ばかり進言しても仕方ないのです。本来の価値から調べてあげるべきなのです」

さらに寺西氏は続ける。「税理士や土地家屋調査士、精通者がいろいろ見ていると、側で見ている納税者にどんどん知識が入ってきます。ですから、古伊万里の価値の高さが身にしみて、非常に大事にする。しかもどれが最も大事でどれが2番目か等級づけができるようになる。それが、本来資産家が一番にしなければならないことなのです」

その上で大事にして活用するもよし、次の時代に引き継いでいくもよし。それをたった10カ月間で行うのが相続の全貌と言える。

不動産の再評価による税金還付

また、相続税申告後も一定の期間以内なら還付できる制度もある。申告期限から1年以内であれば「更正の請求」ができ、さらに5年以内なら国税通則法による相続税減額・還付請求が可能である。寺西氏自身のケースでは、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時には、もうすでに時効が成立していたという。相続税は他の税額と桁違いであるだけに、泣くに泣けない思いが、寺西氏を資産税へ、さらに不動産の再評価により減価要因を見つけ出し、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ことに向かわせたのである。

「相続が発生した場合、お客様は財産にひそむキズを知りたいのです。どんなキズか、本物かニセモノか。それ



◀ スタッフ自身も積極的に相続の案件に取り組む



◀ 全国の専門家グループを組織し相続スキューネットを構成

が土地の再評価です」

なんば総合会計事務所では、土地の再評価による相続税の還付申請だけで20件以上あるという。所得税、法人税が中心の会計事務所では相続は年平均1件か2件というから、寺西氏の事務所のノウハウは想像するに固くない。

土地評価のポイントとは

相続税申告は自主申告制度なので、相続人の自己責任において行うべきであり、そこに土地評価を担当する税理士の力が発揮される。それには、以下のポイントがあると寺西氏は分析している。

1. どれだけの減価要因(キズ)が見つけられるか
2. 担当者(税理士)の表現力・アレンジ力
3. ケースバイケースの評価が可能となっている点

おわかりのように、土地の評価は税理士のポテンシャルによって大きな差が出てきてしまう。

具体的に土地の評価に差が出る代表的な例は、不整地・がけ地・傾斜地・無道路など活用しにくかったり、農地や500平米以上の更地、突き当り道路など条件の良くない規制がある土地である。

これらに対し土地の再評価をする場合、寺西氏は以下のチェック項目で、最初に担当した税理士を評価してもらおうという。それは、

- ・全ての土地を実際に見たか
- ・土地毎の特性について詳細に説明したか
- ・相続税務を専門としているか
- ・土地評価にあたり市の条例や公図、都市計画図、建築確認申請書等の公的重要書類を見ていたか
- ・道路幅、騒音、接道状況、などについて調べたか
- ・他分野の専門家と協力していたか
- ・申告書や図面が手書きのものしかなかったか
- ・税理士が作成した遺産分割協議書で不動産の登記が

できたか

などである。現実には土地毎の詳細な説明がなく、公的書類に目を通していない場合が多いという。「ひどい例では全ての土地を実際に見るという最低レベルの条件すら満たしていない場合もある。土地も見に行かず税務署に走る」と、寺西氏は驚きを隠せない。

一方では、一度別の税理士が申告した内容を根底から覆すことに対する逆風もある。税理士の綱紀委員会から呼び出しを受けたこともあるそうだ。この時寺西氏は、税理士法の第一条を掲げ「納税義務の適正な実現」について言及し、「税金が還付されるのはその納税が適性ではなかったからです」と、堂々と発言した。まさに租税正義に則ったかたちである。

ちなみに寺西氏の事務所で扱った還付申請は、平成7年から平成14年まで100%の成功率を保っているという。寺西氏の目的が税金の減額ではなく適正な評価に基づく納税にある点を税務当局が評価しているのは、紛れもない事実である。また、寺西氏はこうして培った自らの知識・ノウハウを「相続119番」という書籍にまとめてもいる。

相続レスキューネット

現在、日本では1年間でおよそ6万件の相続案件が発生していると言われる。その中で、遺産相続が5億円を越え、特に不動産が大きなウェイトを占める案件について、寺西氏は相談を受けている。今までに携わった相続案件数は200件以上。土地評価案件数も実に2000カ所以上に及ぶ。「相談に来られた方の6割から7割が更正の対象になります。私が目にするだけでこの件数というのは、恐るべき数字ですよ」と、その実態を語っている。

元来、相続は納税者の自己責任において決めるものであるが、評価額を納税者が決める際、納税者が値段をつけられなければ、担当税理士が土地のキズを発見し、その立証物ををつけて数値化する。その際に当然



◀社内での研修も寺西氏自ら講師を務める



◀寺西氏は2001年4月の税理士法改正により税理士が出廷陳述権を得て、初めて法廷で全面勝訴した税理士でもある

のように、善管注意義務がある。側で見ていて注意を促す立場にも責任が発生することを意味するのだ。

そこで寺西氏の事務所では、必ず依頼者に同行してもらい全ての土地を見て回ることにしている。「忙しいからとそれを拒まれたら、お受けしません」という徹底の仕方である。これは当然のことだ。また、「納税者の自然治癒力。発展力を助長してあげることも大事。ヒントを与えれば納税者は自分で歩けるようになる」という戦略でもあるそうだ。

さて、正しく土地を評価するには、あらゆる分野の専門知識、さまざまなアングルからの分析が必要だと寺西氏は力説する。そこで、寺西氏の事務所では「相続レスキューネット」と呼ばれる、専門家グループを構成している。メンバーは、税理士のほか、不動産鑑定士、土地家屋調査士、宅地造成技術者、建築士など。相続に特化したスペシャリスト集団として、第三者審査機関的な機能を果たす。土地の再評価では、プロジェクト形式でそれぞれの案件を最良のメンバーで解決していくのである。名古屋と東京にも拠点を設け、今年の夏には北九州の拠点も検討中である。ネットワークの拡張により、今後全国の納税者救済に動くことになっている。

税理士法改正後、初の全面勝訴

相続以外の活躍で特筆すべきなのは、寺西氏が昨年4月に税理士法が改正されて出廷陳述権を税理士が得てから、初めて法廷で全面勝訴した税理士でもある点だろう。寺西氏は法改正以前から裁判所から特別に許可された認定補佐人として法廷活動に携わってきたが、今回の1億円超もの贈与税案件で全面勝訴した。これによって補佐人税理士の役割の重要性をアピールできたことは、非常に意義深いと言えるだろう。

「この時共に闘った弁護士いわく、税理士には絶対忘れてはならないことが3つあると言うんです。それは、資産

所有者が持つ二つの権利と一つの義務についてでした。財産を所有する権利とそれを利用する権利、そして財産を管理する義務です。この管理する義務に対する自己責任が日本人は欧米人に比べて非常に脆弱です。脆弱だからといつまでも支えてあげるのは悪いコンサルタントです。良いコンサルタントだったら、まず義務の部分を太くしてあげる。しかも管理の前に納税者は知ることが当然必要です。法令や条例や主観的要因によって、客観的価値を、不動産価値が決まってくるので、それを教えてあげます」

自身の相続の経験から、税額の大小に走ることのばからしさを今さらながら痛感するという。「自分はいつでも納税者の立場にずっと降りていき、納税者と違う目をもって国とも訴訟で巨りあってける存在でありたいと思う。それは本来私が弟と一緒に一度は死んだ命だからですよ。命拾いさせてもらって、未だに双子の弟を背負っている。だからそれはこの世の中に存在する社会的使命です。税理士であるとかないとか、どちらでもいいんですよ。減価要因を見つけることの重要性、見落とした点の重さを還付手続を通じて立証できるから、そこに税理士の資格が必要だから税理士をやっているようなものです。だから私はエセ法律家がいい。スタッフにもそう言っています(笑)。法律家になってしまったら税理士はだめです。エセだからこそ、俯瞰した視点で見ることが出来ます」

理屈ではなく、実務で立証し結果を出して説得力を持つためのツール。それが、寺西氏にとっての税理士資格なのである。人生経験から税理士資格を必要とした寺西氏は、受験生にも「自分の社会的存在意義を迫及することが世の中のニーズにたどり着く近道では」と説く。寺西氏のこの精神は、あらゆるビジネスに通底する哲学と言えるに違いない。



◀ 私はエセ法律家でもいい(笑)。エセだからこそ、俯瞰した視点で見ることが出来る。寺西氏



◀ 事務所は大阪・難波駅前の南海野村ビル13階にある