この人にスポットライト

税理士 寺西 雅行 氏

「相続レスキューネット」主宰

土地の再評価で平均1900万円還付

「土地の相続評価を適当にやる税理士がいる。相続は人の一生を左右する問題だけに、真剣に取り組んでほしい」と、語気を強めて訴えるのが相続レスキューネットを主宰する寺西雅行税理士(☎06－6634－4502)だ。寺西氏は、土地の相続評価を徹底的に見直し、税務署に相続税減額・還付の請求をサポートするコンサルティングを手がける。自ら3度の相続を体験し、納税者にとってどれだけ相続が重みのあることかを身をもって感じている。それだけに、「最終的な目標は、再評価の仕事が無くなること」という。今後は、全国の税理士、不動産専門家とネットワークを持ち、同コンサルティングの普及を図る。そこで、寺西氏に相続税減額・還付に関するコンサルティングなどについて話しを聞いてみた。

―土地相続の評価見直しにともなう相続税還付申請コンサルティングは、一般的にはレアケースのように感じるのですが。

寺西　そう思われがちですが、実はたくさんあります。申告から5年以内なら一度申告していても、土地相続の見直しとそれに基づく相続税還付の請求が可能です。私の感覚ですが、相続財産のうち土地のウエートが大きければ過半数の方は評価の見直しができると思われます。私が平成13年中に行った還付請求は21件、今年上半期だけでも12件に及びます。現在も8件着手中ですので、通年では30件は超えると思います。ちなみに、過去の還付成功率は100%です。しかし、これらの数は氷山の一角でしょうから、全国的に見たらかなりの数になるはずです。

―見直すことで、どのくらい評価額が変わるものですか。

寺西　最近還付通知が来た例では、1億円の税額が再評価で7800万円になりました。この案件の還付額2200万円というのは平均的なレベルです。1件当たりの還付実績は、平成7年から同14年までの累計平均で約1900万円程度と思います。

―なぜ、こんなにも評価額に差が出て来るのですか

寺西　多くの税理士が不動産関連法規まで勉強していないため、不動産の価格がどういった要素で形成されているのか知らないからです。つまり、本当の意味で、評価方法を知らない。税理士は万能ではありません。得意分野もあれば不得意分野もあります。相続は、相続人の一生の人生を左右する問題です。それだけに、依頼を受けた税理士はその重みを感じて、真剣に取り組まなければなりません。高額報酬が望めるからと言って、安易に受けるのだけは許せません。不得手なら手を出すべきではないのです。

―相続に専門特化した理由は。

寺西　税理士になる前、自分自身の家で立て続けに3回も相続問題が起こったことがキッカケです。祖父、弟、祖母の順番でした。御巣鷹山の日航機墜落事故の犠牲者です。当時、両親は悲嘆に暮れなにも手がつかず、サラリーマンだった私は寄り添うことしかできませんでした。相続申告は税理士に依頼したのですが不動産、納税方法のアドバイスや説明もなく、単に税額の計算、申請しかしてくれませんでした。そこで、自分で少しでも勉強しようと思い民法、憲法、税法などの勉強をしました。そうしているうちに、税理士となって同じ立場にある人を助けたいという気持ちになり税理士になりました。

―自分の実体験を踏まえ、相続に専門特化したわけですね。ところで、相続評価の見直しには特別な〝コツ〟がありますか。

寺西　とくに、ないです。ただ、「自分が土地を購入するなら」という気持ちになることが肝要です。自分が購入するとなれば、欠陥を隅々まで探すはずです。上下水道はしっかり整備されているか、裏に学校があれば砂埃も立ち洗濯物が汚れます。また、学生がうるさくて昼は寝れないかもしれません。こうしたことが、自分の身に置き換えると次から次へと浮かんでくる。これがコツでしょうか。

―仕事の進め方は。

寺西　「相続レスキューネット」という組織を作り、必要に応じてチームを組み仕事を進めています。メンバーは皆、相続に専門特化した一流ばかりで、税理士、不動産鑑定士、司法書士、大阪地方裁判所民事鑑定人、土地家屋調査士、CFP（上級ファイナンシャルプランナー）などです。事務所職員も最低限、宅地建物取引主任者資格・税理士試験の相続税合格者で構成しています。

―チームで動くと言うことですが、具体的な仕事の流れは。

寺西　大まかに言いますと、土地の内容で、誰に手伝ってもらうのか決まります。そして、チームで徹底した土地調査を進めます。このとき、必ず依頼者にも立ち会い頂き、自分の土地がどんな性格か、どんな問題をはらんでいる土地なのか一緒に調査に参加して頂きます。立ち会いを拒否したら依頼を断ります。

―厳しいですね。

寺西　なぜなら、それだけ自分の土地を知ってもらいたいからです。ここまでが仕事全体の3分の1になります。次に、これを数字に反映させることが3分の1。残りの3分の1が、税務署の職員が見て分かりやすいように表現を工夫する作業です。具体的に減価要因の概要書、土地基礎調査報告書などを作成します。透明性を確保し、税務当局に納得してもらうためです。担当官、その上の上司が申請後すぐに見てくれ、10人見たら7人以上が「その通りだ」と納得してくれる〝商品〟でなくては意味がありません。

―税務当局は、評価の見直しについてあまり良い顔しないのでは。

寺西　税務職員は減価要因の存在を知らされながらそれを無視すれば、国税庁長官の通達を無視することになり、また、公務員義務違反にもつながります。そのことを法律的根拠を並べながら申請書類を作るのです。国税職員もそうなると積極的に土地評価について適正か否か検討してくれます。ここで大事なのが、相手のメンツも考えてあげることです。相手を怒らせては意味がない。納税者にとっても訴訟になれば、時間、精神的な苦痛を感じますから。

―ところで、こうしたコンサルティングについて全国の税理士とネットワークを組み、取り組んでいきたいと聞きましたが。

寺西　2パターン考えています。一つは単に依頼者を紹介して頂くケースです。この場合、ご紹介頂いた方には紹介料などをお支払い致します。顧問先を取っていってしまおうというのではないので、安心してご紹介してほしいです。税理士法第1条、2条にもある税理士の使命の「租税正義」を実現するためにも、また、損害賠償請求回避のためにも専門家に任せられるものはそのほうが良いと思います。私も専門外の分野ではそうしています。

―二つ目のパターンは。

寺西　土地評価部分について外注としてお受けし、連名で申告するケースです。もう、納税者に相続で悲惨な思いをさせてはいけません。その意味でも、全国でネットワーク、パートナーを築き、納税者救済に力を尽くしたいです。私にとっての夢は、いつか「再評価」の仕事がなくなることですから。

プロフィール

てらにし　まさゆき
昭和37年大阪府堺市生まれ。同60年同志社大学卒、サラリーマン経験を経て、難波総合法律事務所開業。現在、著書「後悔しない為の相続50の法則（仮タイトル）」を執筆中。

「インタビュー」は毎月25日号に掲載します

八ツ尾順一が見る

TAX常識 非常識 ①

ノーベル賞と重加算税

今年の4月に各新聞社一斉で「ノーベル賞受賞者・N教授が申告もれ」と報道されたので、多くの人はこの記事をご存じだと思う。7年間で海外での講演・賞金などで得た所得約3300万円の申告もれがあったという。N教授は、「不注意だった」とか「処理が分からなかった」などとコメントしているが、課税庁の判断は、そのようなレベルのものではない。

すなわち、課税庁は、その所得に対して重加算税の賦課決定をしているし、さらには、通常であれば3年間の修正申告のところを、7年間の修正申告をも懲過していることからみると、N教授の申告もれ自体、かなり悪質な行為とみているのである。重加算税の要件は、「隠ぺい・仮装」であり、また、7年間の修正申告を要求したということは、その除斥期間の関係から「偽りその他不正の行為」があったとみているのである。

課税庁が、このような判断を下しているにもかかわらず、新聞記者との一問一答では、「不注意であった」「認識不足であった」「処理が曖昧だった」などと言っている。

もし仮に、このようなN教授の認識が真実であるならば、課税庁は、重加算税も7年間の修正申告も要求しなかったはずである。税の専門家であれば、N教授のコメントと課税庁の処分は矛盾していることに簡単に気がつくであろう。

N教授が自分の行為に対して「隠ぺい・仮装」でなく、また「偽りその他不正の行為」にも該当しないと確信するのであるならば、重加算税の賦課決定処分に対しては不服申立をすべきであるし、また、7年間の修正申告も提出すべきでなかったと思う。

このような行為を採らないのであれば、上記のようなコメントは行うべきではないし、行えないはずである。コメント自体が嘘（偽り）になるからである。課税庁は、意図的な隠ぺいがあったとみているからこそ、重加算税の対象とし、さらには、7年間の修正申告を求めたのである。

ノーベル賞を受賞する世界の一流の化学者であるからこそ、その辺を曖昧模糊としてはいけない。

（つづく）

（摂南大学教授、税理士、公認会計士）