

事務所訪問

税理士業界の「匠」

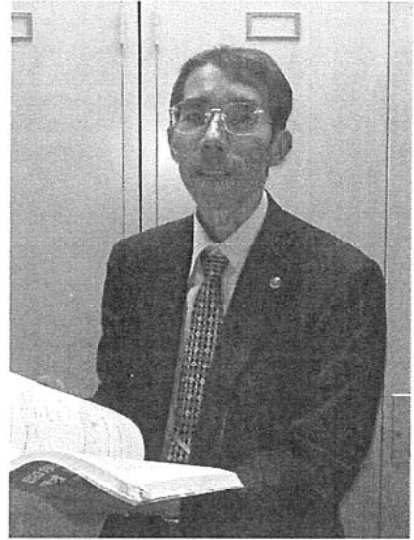
沖田不動産鑑定士・税理士事務所

所長 沖田 豊明 不動産鑑定士 税理士

相続税や資産税、土地評価などを苦手とする税理士をサポートしているのが、沖田不動産鑑定士・税理士事務所の沖田豊明氏だ。同氏は、不動産鑑定士と税理士のダブルライセンスをフル活用。土地評価では、通達に明示されていない減価要因についても、可能な限りそのすべての要因・事情を財産評価に反映させようと試みている。その見事な手腕に、多くの税理士からサポートの依頼が舞い込んでいる。

<事務所概要>

所在地 埼玉・川口市
税理士登録 平成元年
事務所開業 平成11年



相続税申告の依頼を受け、財産評価基本通達に基づいて土地評価を行ったところ、「この評価、なんとなく高いような気がする」と感じる。そんな経験のある税理士もいるだろう。こうした感覚について、沖田豊明不動産鑑定士・税理士は「そのように感じる税理士の先生は、不動産の価値に敏感な方だと思います。そして、その感覚は間違っていない」と指摘する。その理由として、「土地には多くの減価要因があり、しかも、簡便法である財産評価基本通達にはそのすべてが反映されていないわけではありませぬ。その結果、多くの相続において、相続人が適正額を超えた相続税を納めています」という。

「こうした状況を踏まえ、同氏は税理士が依頼を受けた相続案件のサポートに乗り出した。事務所のホームページやパンフレットにも、「税理士・会計士事務所のための相続税等の不動産評価を総合的にサポート」とうたっている。事務所の開業当初は、不動産鑑定の仕事が多かったが、現在は相続税や資産税関係を中心に相談が寄せられている。「税理士・公認会計士のため」とうたっている通り、案件のほとんどが同業者からの依頼だ。地元埼玉県をはじめ、他県からも相談が急増している。

同氏の強みは、税理士と不動産鑑定士の両方の目で不動産評価に取り組める点。とくに、広大地評価における手腕は業界内の評価も高く、さまざまなケースで広大地評価の適用が認められている。しかも、それらを通達に当てはめると、一般的に「広大地の適用外」と思えるような案件がほとんど。しかし、同氏は税理士と不動産鑑定士の両方の角度から徹底的に検証し、最終的に広大地評価を適用させている。「土地評価は、路線価を計算してはじき出せるものもあります。しかし、広大地になるとどうするかは判断は自分自身にかかってくる。簡便の評価を用いるか、正式な評価で判断すべきか、すべての財産にとって最適な評価方法を検討しています。税理士のなかには、同事務所に土地評価のサポートを依頼し

高度な知識と豊富な経験で 不動産評価を総合的に支援

にも配慮した対応を心がけている。たとえば、税理士からの依頼に対し、同事務所は不動産鑑定士事務所として対応。表向きは、顧問先から依頼を受けた税理士が処理し、同事務所は裏方に徹するわけだ。なかには、税理士が土地評価のために専門の不動産鑑定士を連れてきたことで、顧問先から喜ばれるケースもあるという。

同事務所には、相続税申告書をすでに提出してしまった税理士からの依頼も舞い込んでいる。インターネットで調べてみると、納税者が税務の細かい知識を得るようになってきた。税理士の土地評価に不満を感じ、インターネットで調べてみると、相続税が減額されるケースが記されている。そこで、別の税理士に土地評価を再度チェックしてもらおう。仮に更正の請求でも行われれば、顧問先の信頼関係が崩壊するのは必至。同事務所では、税理士のそんな不安を解消するために力を発揮している。「相続税の申告内容をチェックすると、明らかに単純ミスが見つかることもありま

す。ただ、わたしの場合はグレーゾーンで見解が分かれる部分について、不動産鑑定評価の高度な知識と専門性、そして豊富な経験を生かして、財産評価基本通達に明示されていない減価要因についても可能な限りそのすべての要因・事情を財産評価に反映させようと試みています。」

同氏は資産税に特化しているが、所得税や法人税が苦手というわけではない。実際、税理士試験では所得税法・法人税法・相続税法の国税3法をパスしている。「要領が悪かっただけで」と追々笑いが止まらないが、同氏は「追及心」は凄まじい。税理士試験合格後に勤務した事務所は、経営コンサル系に特化していた。しかし、同氏は資産税に興味を抱き、所得税でも法人税でも不動産の知識は必要になっ



▲広大地評価の専門サイトも好評

同氏は、事務所のホームページのほかに、税理士や会計事務所のための広大地評価専門サイト「広大地評価サポートセンター」を開設。広大地評価に関する注意ポイントやセミナー情報を提供している。税理士向けのサイトもあって、同サイトを通じて一般納税者から相続税や土地評価の依頼が寄せられることも少なくない。「土地評価は答えがあるものではない。個々の案件について、どのような手順で説明するか、いかに説得できるか、そこが勝負の分かれ目になります。税務官とのトラブルを危惧(きぐ)する方もいます。心配はありますが、心配はありません。相続対象不動産が「広大地に該当する」ことの裏付けをしっかりと用意して説明すればよいのです。不動産が500平方メートル以上あれば、潜在的にすべて広大地になる可能性があります。考えるべきでしょう。」

税理士の「駆け込み寺」として活躍

税理士と不動産鑑定士、両方のスキルを最大限に発揮して土地評価をサポートしている同氏。税理士からの依頼に対し、今日も現場のリサーチに走り回っている。