

# 「売り込み」から「相談」へ

## 不動産事業者に特化した 相続コンサルティングビジネス 【全2回】

～大手に負けない!!選ばれる不動産会社になるための営業戦略～

人口減少、空き家問題、生成AIの進化、インフレ(地価・建築費高騰)、相続登記の義務化…。  
不動産業界を取り巻く環境は激変しています。

単に「売ってください」「建ててください」「買ってください」と頭を下げる営業はもう通用しません。  
地主様・オーナー様が求めているのは、自分の資産を真剣に守ってくれる「パートナー」です。

本セミナーでは、税理士や司法書士にはできない、不動産のプロだからこそできる「相続コンサルティング」の具体的手法を公開します。

講 師 石川 真樹 氏 | 株式会社ファルベ 代表取締役

宮城県石巻市出身。宮城県石巻高等学校(高校3年時、全国高校ラグビーワールドチャレンジ花園出場)、早稲田大学社会科学部、東京理科大学第二工学部建築学科卒業。

1997年／大手不動産鑑定会社入社、不動産鑑定・不動産コンサルティング業務に従事。

2003年～／セミナー事業部最高責任者、2007年～／不動産コンサルティング部・セミナー事業部兼任取締役。

2014年／相続専門の不動産コンサルティングファームの㈱ファルベを設立。これまでに培ってきた幅広いネットワークを活かし、人ととの「つながり」に重点を置いた不動産相続コンサルティング事業を展開。



東京会場  
オンラインLIVE

2026.

第1回

2/16(月)

16:00-19:00(約3時間)

第2回

3/17(火)

16:00-19:00(約3時間)

会 場 ビジョンセンター浜松町

定 員 会場:先着20名 オンライン:無制限

※ オンラインLIVE講座はチャットによる質問が可能

受講料  
(税込)  
一般

東京会場  
オンラインLIVE  
50,000円

会員

無料 資産税ビジョン会員

会員の方は見逃し視聴できます  
(3営業日後12:00から6ヶ月間)  
当該セミナーページからお申込の上、  
オンラインでご視聴ください。

お申込み・詳しい講座内容は裏面をご覧ください。

# こんな方に 最適です

- 「相続系の資格」を取ったが、不動産の実務・収益に繋げられていない方
- 地主様へのアプローチで、税理士の壁を崩せない方
- 待ちの仲介業務だけでなく、コンサルティングビジネスを展開したい方
- 投資提案において、顧客のキャッシュフローを正しく診断したい方

## 主なプログラム内容

1. 地主様に特化した相続コンサルティングとは  
～不動産承継対策
2. 税金対策は税理士、不動産対策は宅建士
  - ・税理士の役割
  - ・宅建士(不動産事業者)の役割
  - ・連携の重要性:最強のパートナーシップを築く。
3. 相続対策に不動産事業者が必要な理由
  - ・「相続税評価」と「時価」のギャップ
  - ・分割対策の要
  - ・負動産と富動産の見極めができる
4. 相続系資格は取ったけれども
  - ・相続資格を活かすためには!
  - ・資格はあくまで入り口(信頼のフック)
  - ・ビジネスモデルの構築
5. 不動産売却にもコンサルティングは必要
  - ・単純売却の限界
  - ・コンサルティング型仲介
6. 不動産投資と相続対策のゆくえ
  - ・純粋な投資 = キャッシュフロー(利回り)最大化が目的
  - ・相続対策 = 資産圧縮(評価減)と納税財源確保が目的
  - ・投資と相続の矛盾の解消
  - ・出口戦略
7. 収益を生まない借金と収益を生む借入金の違い
  - ① 良い借金
    - ・家賃収入が返済と税金を上回り、手元にキャッシュを残すもの。
    - ・相続税評価額を下げつつ、資産の実質価値を維持・向上させるもの。
  - ② 悪い借金
    - ・金利上昇リスクや空室リスクを考慮せず、節税効果だけで組んだローン。
    - ・本業(地主業)のキャッシュフローを圧迫するもの。
8. 地主様への教育的アプローチ
  - ・地主様に対し、B/S(貸借対照表)の視点を持たせ、借入金を「リスク」ではなく「資産を守るツール」として正しく恐れさせる指導。
  - ・後継者教育の必要性 ～相続税を納めるのは次世代である

### 会場案内

ビジョンセンター浜松町 東京都港区浜松町2-8-14 浜松町TSビル4F,5F,6F TEL:03-6262-3553

・JR山手線・京浜東北線「浜松町駅(南口-S5階段・金杉橋方面)」徒歩3分 ・都営大江戸線・浅草線「大門駅(A1出口)」徒歩5分  
・東京モノレール羽田空港線「モノレール浜松町駅(南口-1出口)」徒歩3分

### お申込み方法

必要事項をご記入の上、FAXにてお申込みください。折り返し受付確認票を送付いたします。HPからもお申込みいただけます。

FAX送信先 **03-5539-3751**

HPからのお申込みはこちら <https://farbe-net.com>

2026/2/16(月)・3/17(火)「不動産事業者に特化した相続コンサルティングビジネス【全2回】」申込書

受講形式 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

会場受講 (50,000円)  オンラインLIVE (50,000円)

会員種別 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

資産税ビジョン会員  一般

参加者名 | フリガナ

事務所名

ご住所 〒

TEL

FAX

E-mail