Farbe

地主の相続に、第三の専門家を。

税理士でも、不動産業者でもない、「問題発見」から始める地主相続コンサルタントという仕事

本セミナーでは、中立性を保ちながら問題発見を有料サービスとして成立させる実務設計と、地主相続コンサルタントの具体的な仕事像を解説します。

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、全国高校ラグビー大会花園出場）、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。

相続専門の不動産コンサルティングファーム代表。「売るため」の提案ではなく、「資産を守り抜くため」のコンサルティングに定評がある。 税理士・弁護士等の専門家とも連携し、税務・法務・不動産実務を横断したトータルな資産設計（アセットアロケーション）を提案。
相続税対策から、収益物件の再生、権利調整まで、数多くの資産家の悩みを解決に導いている。

東京会場
オンラインLIVE

11/9(月) 14:00-16:00（約2時間）

会　場	ビジョンセンター浜松町
定　員	会場：先着40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　10,000円
会員　無料　資産税ビジョン会員

再放送
❶ 11/16(月) 19:00-21:00
❷ 11/21(土) 13:00-15:00
❸ 11/30(月) 17:00-19:00

お申込み・詳しい講座内容は裏面をご覧ください。

地主の相続相談は、売る・建てる・申告するといった個別の取引や手続きに入る前に、何が真の問題なのかを整理することが最優先です。しかし、税理士は税務が中心となり、現場の土地の個性や権利関係の歪み、修繕コストなどの実務判断まで踏み込めず、既存の顧問契約ゆえに別報酬も請求しにくい現実があります。

一方、不動産業者は仲介手数料や建築受注が目的となるため、無料診断を入り口に売却や建築へ誘導しがちで、中立な判断が構造上できません。その結果、誰にも本音で相談できず、判断停止に陥る地主が後を絶ちません。

今求められているのは、税理士でも不動産業者でもなく、客観的な立場で資産・収支・家族状況を横断的に把握し、問題を発見して意思決定を支える「第三の専門家」です。コンサルティング報酬の真の対価は、売買や建築の手数料ではなく、【問題発見】そのものにあります。

本セミナーでは、中立性を保ちながら問題発見を有料サービスとして成立させる実務設計と、地主相続コンサルタントの具体的な仕事像を解説します。

プログラム

❶ 税理士でも、不動産業者でもない、「第三の専門家」の役割
- 個別取引（売却・建築・申告）の前に不可欠な横断的状況整理
- 税理士と不動産業者が抱える構造的限界と地主の孤立
- コンサルタントの実務：事実確認、問題発見、優先順位づけ、専門家連携

❷ 問題発見を報酬に変える設計と中立性の原則
- なぜ「問題発見」そのものが真の対価になるのか

❸ 資産性と収益性のアプローチ
- 「資産性は高いが収益性がない不動産」が抱えるキャッシュアウトの罠
- 底地、老朽化ビル、自宅・遊休地における固定資産税・修繕費の圧迫
- 保有継続か処分・組換えかを分ける収支採算ラインの見極め

❹ 時価と相続税評価のアプローチ
- 路線価（相続税評価）と実勢価格（時価・処分可能価格）の深刻な乖離
- 「評価額は高く相続税は重いが、売却・換金が著しく困難な土地」の現実
- 納税資金ショートを防ぐための生前トリアージ

❺ 問題点（リスク）と発見
- 地主自身が気づいていない潜在リスク（境界未確定、私道、共有名義、賃貸需要の衰退）
- 事実と推測を切り分け、放置した場合の影響度
- 次世代（後継者）の承継意向を踏まえた家族間の合意形成支援

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

11/9(月)「地主の相続に、第三の専門家を。」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 □ オンラインLIVE 再放送 □ ❶11/16(月) 19:00～ □ ❷11/21(土) 13:00～ □ ❸11/30(月) 17:00～

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

株式会社ファルベ 〒104-0032 東京都中央区八丁堀4-1-3 宝町TATSUMIビル7 F TEL 03-6228-3272 担当：藤井・田村