Farbe

税理士事務所【職員】向け 2講座シリーズ

「作業だけの担当者」を卒業し、相続・資産改善の提案へつなげる実践講座

手元の書類から「不動産の違和感」に気づく力



顧問先の不満No.1「何も提案しない」に対応し、さらなる案件につなげる!

開催時間 各回 90分

対象 税理士事務所の巡回監査・確定申告担当者、所長税理士/マネージャー

東京会場 オンラインZoom

- 第1講座（確定申告書編） 2026/12/7(月) 15:00-16:30（約90分）
- 第2講座（課税明細書編） 2027/1/18(月) 15:00-16:30（約90分）

会場 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
TEL：03-6262-3553

定員 会場：先着40名　オンライン：無制限

受講料（税込）
一般：単独各講座 10,000円（税込）／2講座セット割 15,000円（税込）
会員：無料

講師 石川 真樹 氏 | 株式会社ファルベ　代表取締役
一般社団法人全国相続鑑定協会 顧問



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。

再放送

第1講座	第2講座
❶ 1/27(水) 19:00-20:30	❶ 1/28(木) 19:00-20:30
❷ 2/6(土) 13:00-14:30	❷ 2/13(土) 13:00-14:30
❸ 2/17(水) 17:00-18:30	❸ 2/18(木) 17:00-18:30

会場

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　TEL：03-6262-3553

・JR山手線・京浜東北線「浜松町駅（南口-世界貿易センタービルディング南館直結出口）」徒歩3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
・都営大江戸線・浅草線「大門駅（A1出口）」徒歩5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

2026/12/07(月)・2027/01/18(月)『手元の書類から「不動産の違和感」に気づく力』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Zoom

第1講座 再放送
□1/27(水)　□2/6(土)　□2/17(水)

第2講座 再放送
□1/28(木)　□2/13(土)　□2/18(木)

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

ごあんない

顧問先が税理士事務所に対して抱く不満の第1位は、いつの時代も「何も提案してくれないこと」です。毎年の確定申告はきっちりやってくれるけれども、将来の不動産や相続の提案がない。

確定申告期は、顧問先の「家賃収入・経費・借入金・資産状況」がすべて手元に集まる1年で最大の提案チャンスです。
しかし、現場の担当者からはこんな本音も聞かれます。

- **「資料のやり取りや入力作業ばかりで、お客様と直接会って話す機会が作れない」**
- **「申告書の数字は作れるが、不動産のどこに問題があるのか見抜けない」**
- **「提案したい気持ちはあるが、不動産の知識に自信がなく切り出せない」**
- **「気づいたら銀行やハウスメーカーに、顧問先の資産対策を持っていかれていた」**

本セミナーでは、不動産の専門知識がない税理士事務所職員でも、手元の「確定申告書」と「課税明細書」から違和感に気づき、自然な会話で相続対策・収益改善の相談へつなげる実践ノウハウを、各回90分で徹底解説します。

受講メリット

メリット **お客様と「直接会う理由（アポの口実）」ができる**

メリット **売り込み感ゼロで「相続・資産改善」の相談に乗れる**

メリット **事務所の付加価値が上がり、他社への流出を防げる**

第1講座 確定申告書・決算書から読み解く「不動産の違和感」

～「黒字なのに現金がない」「数年後の税金急増」を見抜き、次の一手を提案する～

1. なぜ今、申告書から提案するのか？
- 顧問先の不満No.1「提案がない」を打破する視点
- 確定申告の報告面談が、1年で最もオーナーの本音を引き出せる理由

2.【実例】確定申告書で見抜く「重大な違和感」

① デッドクロス予備軍（黒字なのに手残り現金がない）　② 減価償却切れによる税金急増サイン
③ 返済比率の悪化と修繕費急増　④ 過大借入とオーナーの高齢化
⑤ 個人・法人のバランス崩れ　⑥ 家賃下落と空室率
⑦ 複数物件の「どんぶり勘定（赤字物件と黒字物件）」　⑧ 賃貸借契約とサブリース契約
⑨ その他

3. 申告報告から相談につなげる「一言フレーズ」と案件化の流れ
- 売り込み感ゼロで切り出す質問フレーズ
- 建物贈与・法人化提案
- 課題整理から専門家連携（不動産健康診断）へのつなぎ方

4. まとめ・振り返り

第2講座 固定資産税「課税明細書」から読み解く不動産の違和感

～「税額」だけ見て入力していませんか？1枚の紙に隠された資産価値と相続の爆弾～

1. 課税明細書は「資産の健康診断書」
- 「税額」だけ見るのをやめ、わずか4つの欄をチェックする理由
- 確定申告書（収支）だけでは見えない「資産の健康状態」の読み解き方

2.【実例】課税明細書で見抜く「重大な違和感」

① 地目　～「登記」と「現況」のズレを探せ！　② 利用単位と筆単位のズレ
③ 生産緑地と指定されていない農地
④ 価格（評価額）：総額と単価　～相続税評価額の「当たり」をつける！
⑤ 課税標準額と固定資産税・都市計画税　～「金食い虫」の土地をあぶり出す！
⑥ 建物　～国税庁との違い ⑦ 所有者・共有者（名義人）～「争族」の火種を発見する！
⑧ 土地と建物の整合性～土地と建物の所有者が違う場合のリスク

3.【実例】登記簿謄本・公図・住宅地図から見抜く「相続に役立つ違和感」

4. オーナーの心を動かす伝え方と「次の一手」への導線
- 「課税明細書を見ていて気になったのですが…」からのトーク例
- 75歳以上のオーナーへの遺言・家族信託・資産組み換えの切り出し方
- 相続対策ではなく、不動産の将来対策　～次世代に負担を残さない対策

5. まとめ・振り返り