



相続鑑定士[®]のための 不動産相続コンサルティング

【マスター講座・2025】

不動産事業者がどのように
相続ビジネスに参入するのか



元税務調査官から見た不動産相続とは ～税務の視点から不動産相続を考える

講師：山口 徹 氏 税理士法人フォルス 代表税理士



本日のセミナー

- 1 最近の相続税申告データ
- 2 相続税における不動産のメリット
- 3 相続財産として見た「不動産」
- 4 不動産関係で否認された税務調査事例
- 5 その他

1 最近の相続税申告データ

1 最近の相続税申告データ

	国税庁発表	名古屋国税局発表
相続税申告書提出件数	155,740人	22,274人
課税割合	9.9%	12.5%
一人あたり課税価格	13,891万円	13,394万円
一人あたり税額	1,930万円	1,644万円

データ:国税庁ホームページ

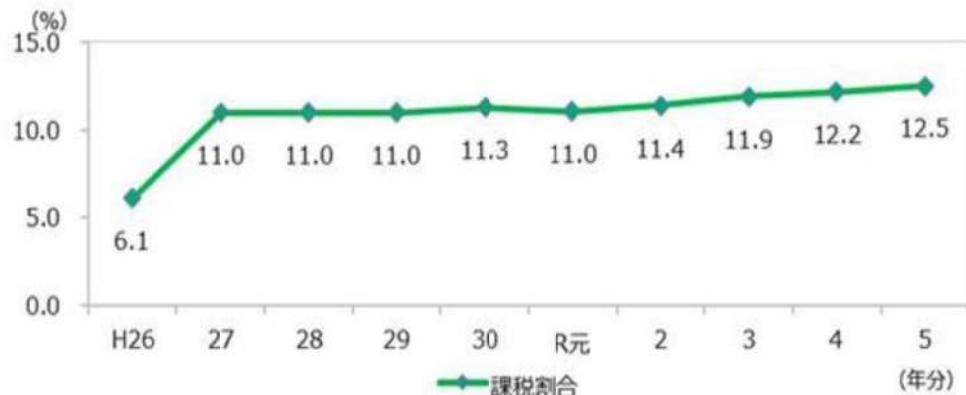
1 最近の相続税申告データ

相続財産の構成比	国税庁発表	名古屋国税局発表
現金預金	35.1%	34.4%
土地	31.5%	33.4%
有価証券	17.1%	15.8%
家屋	5.0%	5.3%
その他	11.4%	11.0%

データ:国税庁ホームページ

1 最近の相続税申告データ

2 課税割合の推移



データ:国税庁ホームページ

2 相続税における不動産のメリット

2 相続税における不動産のメリット

1 相続税を計算する際の土地の評価計算

一般的な土地の評価を行う際に使われる計算方法等は、下記の通りいくつかあります。

- ・固定資産税評価 → 固定資産税を計算する際に使用します。
- ・公示価格 → 国交省が調査したうえで発表されます。
- ・路線価 → 道路にm²あたりの単価が設定されています。
- ・鑑定評価 → 個別に鑑定士が評価したもの

その他にも、「収益還元」という方法もあります。

2 相続税における不動産のメリット

1 相続税を計算する際の土地の評価計算

相続税や贈与税では、エリアによって評価方法が決まります。

- ・倍率方式 → 固定資産税評価額に対し倍率を乗じて計算します。
- ・路線価 → 道路にm²あたりの単価が設定されています。

国税庁では、路線価について毎年7月1日に発表を行います。発表した年の相続税や贈与税の計算で使用します。

2 相続税における不動産のメリット

1 相続税を計算する際の土地の評価計算

市街化区域を中心に「路線価」が設定されています。また市街化調整区域では、「倍率方式」による計算となります。

国税庁発表の路線価または倍率による計算にて評価額を算出しますが、国税庁では、次のように説明をしています。

路線価等は、1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等を基にした価格の80%程度を目途に定めています。

2 相続税における不動産のメリット

『路線価図』

道路に表示された金額
が単価です。

こちらだと、1m²あたり
584万円となります。

不動産業者も、こちらの単価で売買金額の参考にするようです。



2 相続税における不動産のメリット

『倍率表』	
市街化調整区域の場合、他や畠がありますので、宅地との倍率が大きく違うこともあります。	
宅地は、おおむね1.1倍のところが多いです。	
田や畠は、固定資産税評価額が抑えられていますので倍率が高いことがあります。	

市区町村名：一宮市		令和6年分 倍率表			
町（丁目）又は大字名	適用地域名	50	1.1中	40中	44
あ 浅井町江森	農業振興地域内の農用地区域 上記以外の地域	50	1.1中	40中	44
浅井町大野	全域	50	1.1中	44中	52
浅井町大日比野	農業振興地域内の農用地区域 上記以外の地域	50	1.1中	40中	44
浅井町尾関	農業振興地域内の農用地区域	50	1.1中	40中	44

2 相続税における不動産のメリット

現金預金は、その残高100%が課税対象となります。

土地は、その所在する場所により路線価や固定資産税の倍率にて計算します。

例えば、1億円で購入しても評価額は、1億円ではなく下がった金額による評価となることが多いです。

固定資産税評価額も、公示地価の70%程度ですので、こちらも実際の流通金額よりも低いことの方が多いです。

メリット①：購入金額よりも低い金額で評価される！

2 相続税における不動産のメリット

土地の利用方法により、評価額を減額させることができます。それは、「土地を第三者に貸して賃料を得ている」ことがポイントになります。

第三者に土地を貸して、その土地に借りた方が家を建てたとします。

すると、その土地には『借地権』という権利が生まれます。

この借地権は、更地評価金額から一定の割合で減額することができます。

路線価図に、A～Gまでの表示がされています。

記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



2 相続税における不動産のメリット

土地の利用方法について、条件に合うと『小規模宅地の特例』という評価額を下げる特例があります。

- ・事業用の宅地 → 400m²まで80%減
- ・貸付事業用の宅地 → 200m²～400m²まで50%または80%減
- ・居住用の宅地 → 330m²まで80%減

主な利用方法は、こちらとなりますが条件が厳しくありますので、必ず適用する際には税理士と相談をしていただきたいと思います。

3 相続財産として見た「不動産」

3 相続財産として見た場合の不動産

相続税申告では、相続税が大きくなることがあります。世帯で1千万円超となることは平均値でも表れています。

「相続税を納税したくない」という本音が口から出てくることが多く見られます、土地などの不動産は利用次第でお金が増えていくものです。

例えば、土地など不動産を貸し付けたりすれば、給料以外にもお金が入ってくる手段となります。

または、売却することで土地などの含み益が現金化されます。

このように不動産は、昔よりお金を生み出してくれる財産と言えます。

3 相続財産として見た場合の不動産

子供や孫などの収入不安、年金の不足などを補う場合も不動産貸付は有益と考えています。

今の現役世代の多くは、年金だけでは生活できません。

- ・給料 → 自分で働いて稼ぐ、給料をもらう。
- ・年金 → 65歳から後送りの支給開始となる可能性もあり。
- ・不動産貸付 → 働けなくても収入が継続する。

このような「収入の3本柱」が必要な時代がやってきます。

3 相続財産として見た場合の不動産

しかし、簡単に不動産を所有していればよいという考えではありません。

効果的に不動産がお金を運んでくれることを期待すれば、場所や不動産の活用方法にもアイデアを出していかなければなりません。

以下のことを考えて、早めに取り掛かることをお勧めしています。

- ・人口減少が緩やかなエリアに！
- ・近くに工場や学校など人が集まる場所は、その施設の計画を知る！
- ・住む以外の活用方法を見つける！

3 相続財産として見た場合の不動産

例えば、「空き家」の活用方法では…。

【活用例】キノコ類の栽培、メダカや鑑賞魚の養殖、古民家カフェやサウナ、介護事業、賃貸弱者向け賃貸（シェアハウス）、解体（木材を活用）、空き家でイベント、工務店トレーニング、DIY実地体験、スマート家電の開発用、地域の交流の場、富裕層や外国人向けに古民家の販売、住宅地1ブロックを買収再開発、子供向け・高齢者向け塾（学びの場や民間の図書館）、etc

3 相続財産として見た場合の不動産

不動産は、様々な活用方法がありますので単にお住まいでの貸付をというお考えだけでなく、幅広く活用アイデアを探ってみてはいかがでしょうか？

不動産貸付業は、情報収集や知恵を駆使して行うことが求められています。もしかしたら、親御さん世代だけで検討するのは難しいかもしれません。

そんな時は、親子で不動産貸付に乗り出してみてはいかがでしょうか？子供も早めに不動産貸付に慣れておくと、相続後も抵抗なく引き継いでくれると思います。

3 相続財産として見た場合の不動産

不動産貸付は、銀行から借り入れを行い建物を建てることから始める方もいれば、中古の物件を購入する方もいらっしゃいます。

しかし、ここでひとつ慎重になっていただきたいことがあります。

相続で賃貸不動産を受取る相続人が、大きな借入金があると難色を示すことがあります。「借金は背負いたくない…。」というのですね。

借金は、借りている方が返済する仕組みができていれば、あまり心配はいります。しかし、借金を返済できないとどうなるの？などと自分を勝手にネガティブな思考へと導いてしまうことになります。

もしかしたら、この点がデメリットになるかもしれません。

3 相続財産として見た場合の不動産

もうひとつ相続人、お子さん方へ確実に伝えておく大事なことがあります。

親御さん側は、「賃貸不動産が相続税対策になる」ことはもちろんご存知にならっていますが、お子さん方に伝わっていないことがあります。

賃貸不動産を持つことを、親の趣味程度に考えている方がいらっしゃいます。非常に残念な話ですが、相続後の収入確保や、資産形成に役立つことは間違いないことをお伝えいただければと思います。

万が一の際に、「親父は相続対策とかしていなかった」と嘆く相続人は多くいますので、十分な「相続教育」を！

4 不動産関係で否認された税務調査事例

4 不動産関係で否認された税務調査事例

相続税調査は、申告書を提出してから1年から2年の間に行われることが増えているようです。

ここでは、相続税調査、特に不動産に関する否認事例をご紹介していきます。

4 不動産関係で否認された税務調査事例

① 相続税申告税額0円から「追徴税額3億円」に！

少し前に話題になった事案です。

被相続人は、相続税節税にと借入金にて2棟のビルを取得。相続が発生した際には、通常の計算を行い税額は0円と計算して申告。

相続人は、申告書の提出前に2棟のビルを売却。対策が功を奏したと思っていました。

しかし、この一連の行為は、「**行き過ぎた節税**」として調査では、評価計算を否認され、結果としては追徴税額3億円となりました。

4 不動産関係で否認された税務調査事例

② 相続発生前に売却が決まっていた土地

広い面積の畠について、倉庫や運送業の拠点とするケースがあります。

その際には、何年もかかって進めることになります。売買契約を済ませましたが、実際に最終の清算金が振り込まれる前に亡くなってしまったというケースです。

対象となっている畠は、まだ手放していませんので、通常の畠として評価を行いました。しかし、税務調査では、「契約が済み、手付もあるので畠ではなく、売買の請求権として財産の見方を変える必要がある。」とされました。

4 不動産関係で否認された税務調査事例

③ 生活拠点はどこ？

亡くなった方は、平日は都市部、土日など週末は郊外に住んでいました。会社役員でしたが、徐々に郊外で住む時間が増えていった感じです。しかし、住民登録は都市部側。

亡くなった時点では、郊外に住む時間がほとんどでしたが、住民登録が都市部のままでしたので、都市部の方で「小規模宅地の特例」を適用しましたが、税務調査で否認されました。

都市部の居住していた形跡がなく、郊外の家にいる時間が長いと判断したのは、電気やガスのメーターと近所の方の証言でした。

5 その他

質問や聞きたいことがありましたら、お答えします。

☆ご清聴ありがとうございました☆

税理士 山口 徹

- ・平成23年まで税務署に勤務。その後に税理士登録。税理士法人に勤務。
- ・平成28年に独立し、翌年に税理士法人を設立。
- ・「相続手続き士業の会」士業と提携し、死後事務や任意後見について対応。
- ・「実家の埋蔵金を見つける税理士」としてセミナー講師をお引き受けしています。
- ・現在は、東京にて活動中！

税理士法人フォルス

フォルスは、「力」という意味の「Force」から名付けました。現在、次の通り事務所を展開しています。

- 恵比寿オフィス ※相続税専門
渋谷区広尾1丁目10-8 クボタビル501

ご相談、質問等はアイキヤンを通じてお願ひします。

相続ビジネスは、チーム作り。

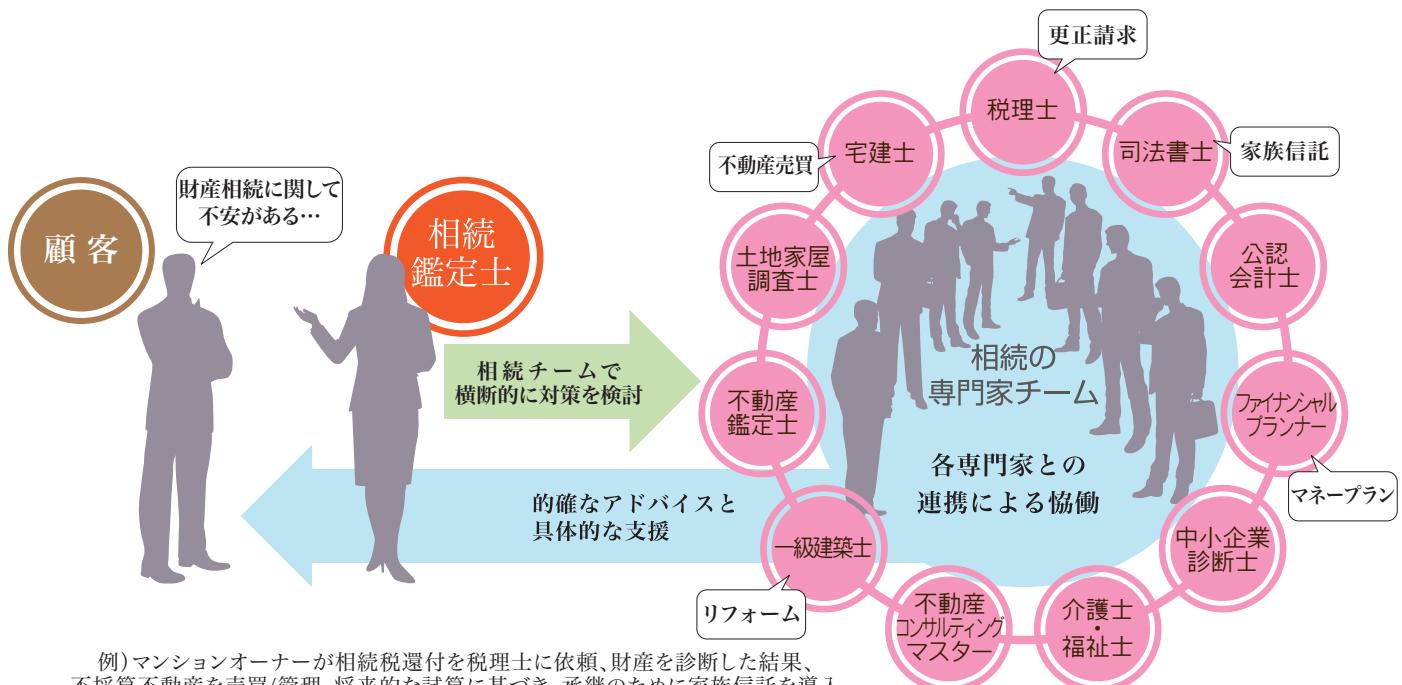
相続ビジネスを成功させるポイントは、チーム作りです。

自分自身の得意分野・業務範囲ではできない内容を、チームメンバーに依頼。

顧客案件を総合的に見る視点を持つことで、本業へのフィードバックが期待できます。

アイキヤンの営業支援ツールは、チーム作りのお手伝い。

顧客も自分もチームメイトも、全員が喜ぶ、WIN-WIN-WINのビジネスを。



そんな場合は

アイキヤンが、チーム作りをお手伝いします。



相続案件に【本当に】強い専門家をアイキヤンからご紹介。
同行営業で案件成立へ力強くサポートします。
アイキヤン会員は初回同行無料です。(非会員は同行費用有料)



ご自身とアイキヤン・他業種専門家の間でパートナー契約を結び
それぞれに利益の出るビジネスパートナー契約の形で案件を進めます。
本業でのメリットが見込めない場合でも、パートナーシップ利益が見込めます。
(ご自身の本業業務には一切関与いたしませんのでご安心下さい。)

相続鑑定士®は、相続の総合プロデューサーです！

相続鑑定士

相続鑑定士®とは、相続問題に関する最新情報を常に学び
最新情報に精通する「本当に相続に強い専門家」をつなぎ、
あなたの「相続対策チーム」を作る、相続問題プロ集団です。



相続鑑定士®資格を取得することで…

生き生き相続のススメ

相続問題の知識を深めることにより
資産家・賃貸マンション経営者の
財産主治医的立場で、
顧客の価値ある財産を
考え、創り、育て、守る
相続プロデュースの
専門家になれる。



未来相続の提案

不動産財産診断・評価の基本的なスキルを習得して
相続時の問題点を予測し、相談者の意志を尊重した
未来相続スキームを提案できるようになる。



専門家との連携プレー



他業種の専門士業との連携により
専門的な知識を必要とする
複雑な相続案件への対応や
運用に専門知識が必要な
民事信託の提案など
相続ビジネスの
チームプレーができる。

営業支援サービス

社会的ニーズのあるタイムリーな営業支援サービスと
商材をフル活用できる。
顧客向けの解説チラシや、印刷物名入れサービス、
信託・保険・土地診断との連携サービス、
財産診断や情報収集等の
サポートサービスも充実。
「アイキャン相続相談窓口」の開設
も可能！*



*相続相談窓口開設はプラチナ会員限定

相続鑑定士
400名が活躍中!!



多業種の専門家とつながり
相続の連携プレーが可能



多業種の専門家が
相続鑑定士として活躍!!

最新知識の習得

毎月開催の未来相続ビジネスセミナーに参加することで
実務情報や法改正など
競合他社に先んじる
最新情報を学ぶと同時に
多業種の専門家と
強い人脈が作れる。
月会費制によるセミナー
受講放題のコースもあり！



最新の相続を学べる
各種セミナー多数開催！
(Web受講OK!!)



動画でわかる「相続鑑定士」
YouTube 全国相続鑑定協会





一般社団法人全国相続鑑定協会（愛称：アイキヤン）では、チームを組んで相続ビジネスを共に盛り上げる会員を募集しております。

相続鑑定士®資格認定と併せ、お選びいただける会員種別のサービス内容と費用について、簡単にご説明させていただきます。

各サービスについての詳細な内容や、相続鑑定士®資格取得に関するお問合せは、下記お問い合わせ窓口までお気軽にお問合せ下さい。

一般社団法人 全国相続鑑定協会 相続鑑定士®になるには

資格取得試験

Web受講・郵送試験 受験料:35,000円(税抜)※紹介による受験料割引制度あり

※試験科目:民法・税法・民事信託
コンサルティング

合格

コンプライアンス研修

相続鑑定士®としての活動にあたり必要な法律知識やコンプライアンスを研修

プラチナ会員

年会費:12,960円(非課税)
月会費:9,000円(税抜)

or

ゴールド会員

年会費:12,960円(非課税)
月会費:なし

未来相続ビジネスセミナー

相続ビジネスにすぐに役立つ!実践的な最新情報を学べる!

プラチナ会員
限定特典

無料

学び放題!!

割引受講

(チケット単価:6,000円(税抜))

相続鑑定士®の活動:会員特典

「相続鑑定士®」称号使用

Farbeセミナー受講料割引

※**プラチナ会員は無料受講!**

机上広大地サポート

「登記異動情報サービス」利用*

各種販促物サポート*

その他各種サポートサービス*

※は別途利用料が必要な場合あり

窓口設置で
顧客誘引



プラチナ会員限定特典

Farbeセミナー無料受講

「相続相談窓口」設置

各種専門家サポート

広大地・相続財産・信託サポート*

成約手数料の支払



※は別途利用料が必要な場合あり

「未来相続ビジネスセミナー」年間5単位以上履修で

資格更新試験免除



さらに多数の単位取得で上級資格認定

一級相続鑑定士*

※認定単位15単位以上かつ上級単位4単位以上履修者

お問い合わせは
052-878-5588

HPからのお問合せはこちら

<https://ican88.org>



一般社団法人 全国相続鑑定協会

アイキヤン相続テラス:名古屋市東区代官町39-18 日本陶磁器センター2F

事務局:名古屋市緑区兵庫1-1101 パパプラザ5F

TEL 052-878-5588

FAX 052-878-1188

ビジネスに活かせる相続資格なら、

不動産相続に特化した

相続鑑定士®



相続鑑定士®とは

円滑な相続・事業承継実現のため、相続人と専門家（司法書士・税理士・不動産鑑定士・土地家屋調査士etc…）との橋渡しを行う相続デザイナーの役割です。相続人と専門家チームの「まとめ役」として、不動産の知識と相続税の智慧を融合させ、最適な相続・事業承継＝「生き活き相続」の支援を行います。



Web出願
できます!
PayPal 対応

相続鑑定士®を 取得する 特典・メリット

- 1 「相続鑑定士」の称号で専門性をアピール!
- 2 各分野専門士業のネットワーク・営業支援ツール※を活用可能
- 3 各界専門教育スキルアップ実践セミナーに参加可能※
- 4 相続相談窓口「アイキャン」の看板設置で集客可能
- 5 セカンドオピニオンとして不動産、相続、法務、税務の相談窓口として活用

※一部有料

資格認定講座・試験

開催日時

ネット受講 隨時開催

ご自宅・職場など
ご都合の良い場所で受講可能

講義概要

50分講義×4本+資格試験60分

ご自宅・職場などご都合の良い場所で
講義動画を受講した後
試験問題に解答し、郵送提出
(インターネット環境が必要になります)

受験料

(講義料・受験料・考查料含む)

一般受験の場合

38,500円(税込)

全国相続鑑定協会指定機関・団体
または相続鑑定士から紹介の場合

33,000円(税込)

主 催 一般社団法人 全国相続鑑定協会

※試験科目のカリキュラム等は裏面をご覧ください
※講師・講義内容・時間が変更になる場合がございます。予めご了承下さい。

出願は随時受付中!!

資格取得に有利な
大チャンス!!

お好きな時間、お好きな場所で、YouTubeの講義動画を受講

【無料】プレセミナー開講中!!

プレセミナー受講で、相続鑑定士®認定考査に各5点加算!

セミナー詳細・お申込はホームページをチェック

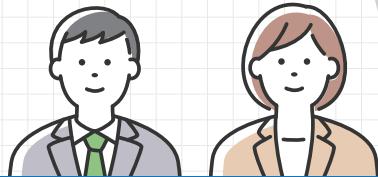
講義内容がわかる
ダイジェスト動画は
こちらを
チェック ➤ YouTube



アパート・マンションオーナーへのコンサルティングのツボがわかる

最新情報を
継続的に学べる

新人スタッフの
導入研修として



跡継ぎオーナー様に
将来の提案ができる

相続鑑定士® 資格認定講座・試験

相続鑑定士とコンサルティング

第1部
50分

～不動産の相続対策提案のために必要な法律とその調査の仕方～

■講師／株式会社ファルベ 代表取締役 石川真樹 氏

【講師プロフィール】早稲田大学社会科学部および東京理科大学第二工学部建築学科卒業。株式会社東京アブレイザルにおいてセミナー事業部を立ち上げ、最高責任者として自らも講師として登壇する一方、相続・不動産ビジネスの新たなマーケットを開拓。2014年独立。



資格認定講座・試験のご案内

■受験資格

年齢、学歴、国籍、実務経験等に関係なく受験できます。

■受験料（講義料・受験料・考查料含む）

一般受験の場合

38,500円(税込)

全国相続鑑定協会指定機関・団体または相続鑑定士から紹介の場合

33,000円(税込)

申込み～合否通知までの流れ

1 出願 WEB出願と郵送出願を選べます。

●受験者本人の顔写真画像をご用意ください。
(正面向き・無帽・6ヶ月以内に撮影のjpg/gif/png)

●WEB出願の場合
<https://ican88.org/shutsugan/>

または左記QRコードから、出願フォームに必要事項を記入し、写真を添付して送信してください。

●郵送出願の場合

受験願書は、必ず期限までに提出してください。
持参・郵送どちらでも可。



2 受験料の払込方法について

●受験料は、Web出願ページで案内されるPayPal支払、または郵便払込にてお支払いください。

3 テキストの郵送

●受験申込みがなされた（受験料払込・願書提出）後、事務局よりテキスト・受講方法のお知らせが届きます。

4 認定講座後、解答用紙の返送

5 合否通知

●解答用紙返送日から約2週間後を目安に

合否通知を送付致します。

第3部
50分

相続に関する税務

～相続・贈与の基礎知識と相続税申告に関する
知りたいポイント～

■講師／菅井幸彦税理士事務所 代表税理士 菅井幸彦氏

【講師プロフィール】国税在職時、主に法人税に従事。「現場の皆」と言われる国税不服審判所の審査官として税務調査案件の行政審判を行う。税務大学校研究員として東京大学にて高度租税理論を研究の後、教育官として新人教育。退官後、菅井幸彦税理士事務所開業。上場企業セミナー講師としても、豊富な知識と経験からの話には説得力があり分かりやすいと定評がある。



第4部
50分

相続を争族にしない法務

～遺言の考え方と基礎知識、法定相続人の遺留分、
子供がない場合の相続など～

■講師／弁護士法人フルサポート 代表弁護士 西面将樹氏

【講師プロフィール】宇宙飛行士に憧れて東京大学に入学。交通事故をきっかけに苦しんでいる人を助ける仕事に就きたいと考え弁護士を目指す。現在は、名古屋駅に事務所を構え、名古屋を中心に税理士・司法書士・不動産業者と協力体制を築き上げて、総合的な法律・相続サービスを提供している。



試験
60分

相続鑑定士® 資格認定試験

■問題／全60問

■出題範囲／認定講義の内容（テキスト持込み可）
・不動産のしくみ・民事信託・相続税法・相続法務

資格認定講座・試験について詳しくはコチラ▶

相続鑑定協会





相続問題はどこに相談すればいいの？

相続問題は、複雑な制度です。正確に実践できる専門家はまだまだ少なく、願いどおりの相続には、経験豊富な専門職のサポートが重要となります。

私たち「相続の窓口 アイキャン」では、相続問題の経験豊富な**本当に相続に強い**専門家が、ご本人さま、ご家族さまの想いを最大限に活かすお手伝いをしています。

わたしたち「相続鑑定士」におまかせください！

相続鑑定士は、ワンストップサービス

相続の問題点を解決しようとすると、税理士・弁護士・司法書士・不動産鑑定士…

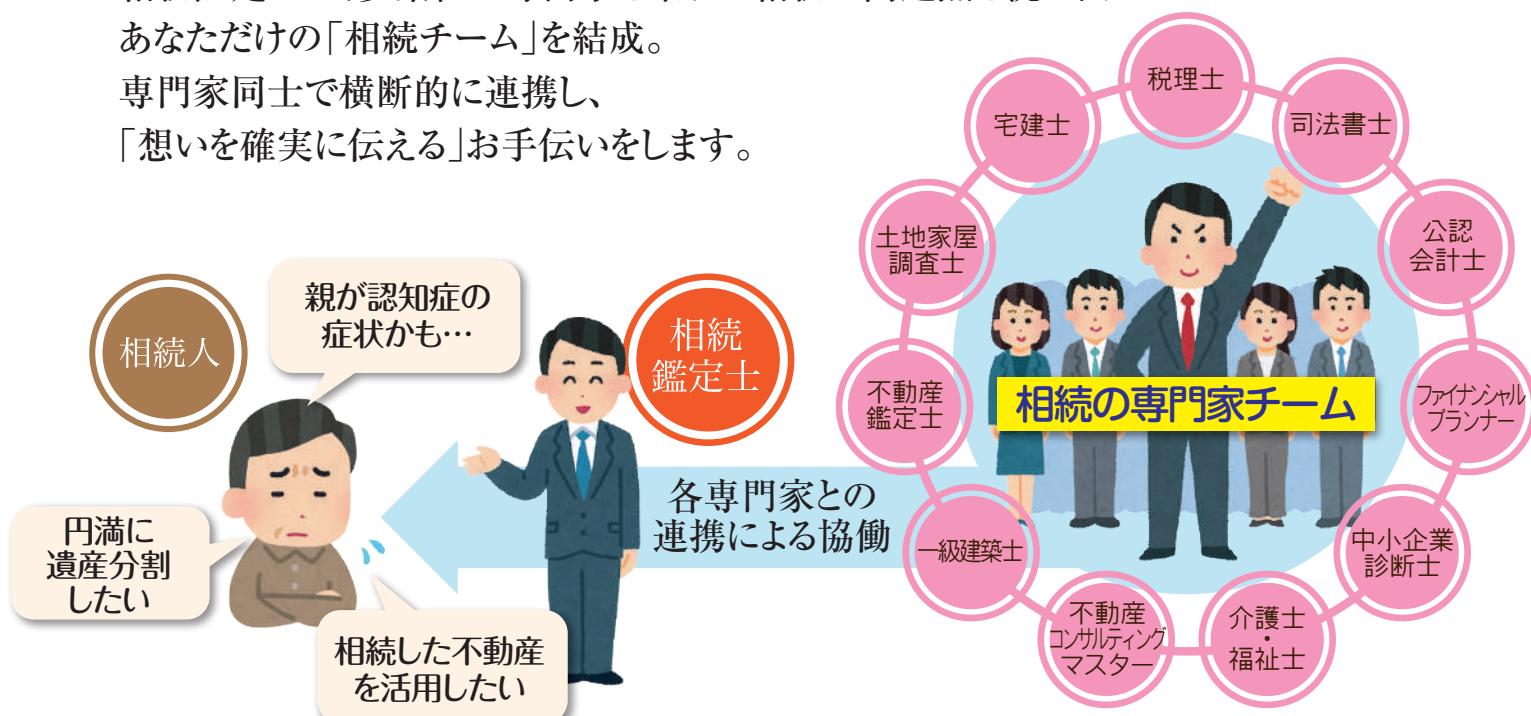
各専門家へ別々に相談することが必要となり、たいへんな時間と労力がかかることがあります。

相続鑑定士は、多業種の専門家を束ねて相続の問題点を洗い出し

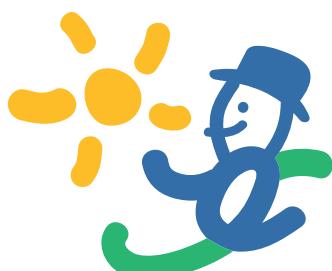
あなただけの「相続チーム」を結成。

専門家同士で横断的に連携し、

「想いを確実に伝える」お手伝いをします。



ご相談は無料！「アイキャン相続テラス」でお待ちしています

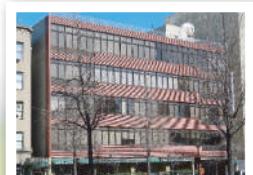


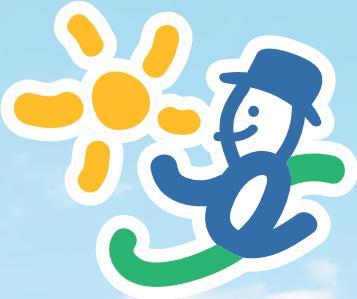
アイキャン相続テラス

名古屋市東区の「アイキャン相続テラス」では、
いつでもご相談をお受けしています(※要予約)。
また、お住いのお近くの相続鑑定士のご紹介や、
ご自宅へのご訪問による相談も承っております。
ご相談は無料ですので、お気軽にお問合せください！

052-878-5588

名古屋市東区代官町39-18 日本陶磁器センター2F





アイキヤン相続テラス

相続問題のご相談は
無料！

お電話・FAXで！

TEL : 052-878-5588
FAX : 052-878-1188

ホームページから！

<https://ican88.org/>

検索

アイキヤン 相続テラス



お近くの相続鑑定士へ！

お住まいのお近くの相続鑑定士をご紹介します。
ご自宅へのご訪問も承ります。
まずはお問合せください。

まずは私たち
アイキヤン相続テラス に
ご相談ください！

サービスのお問合せ・利用お申込は…

一般社団法人
全国相続鑑定協会
TEL : 052-878-5588

FAX : 052-878-1188

E-Mail : info@ican88.org

アイキヤン相続テラス

〒461-0002 名古屋市東区代官町39-18

日本陶磁器センタービル2F

ホームページで
動画で解説！
相談お申込も！

検索

アイキヤン 相続テラス



講義内容・その他に関するお問合せ・各種お申込は…



相続テラス 〒461-0002 愛知県名古屋市東区代官町 39-18

日本陶磁器センタービル 2F

事務局 〒458-0802 愛知県名古屋市緑区兵庫 1-1101

パパプラザ 5L

TEL : 052-878-5588

FAX : 052-878-1188

E-Mail : info@ican88.org