

ケーススタディ 特別編 【最終回】

相続コンサルティングにおいて 不動産コンサルタントが活躍するための課題

佐藤 雄樹

株式会社Next BRANDING代表取締役

【さとう・ゆうき】財閥系不動産仲介会社で約6年半、上場企業や富裕層向けの不動産コンサルティングサービスをはじめ、会社更生、民事再生等の不良債権処理に従事。2011年(株)brands、2020年(株)Next BRANDINGを設立し、相続コンサルティングに特化したコンサルティングを提供。公認不動産コンサルティングマスター（相続対策専門士・不動産エバリュエーション専門士）、(一社)東京都相続相談センター理事。

●「相続コンサルティング」はレッドオーシャン

平成25年度税制改正大綱発表以降、税理士や弁護士をはじめ、行政書士、司法書士等といった士業においても、相続に関連するビジネスマーケットはレッドオーシャン。多くのライバルがひしめき合う状況にある今、不動産コンサルタントは、相続マーケットにおいてリードすることは可能なのでしょうか。

多くの不動産コンサルタントは、他の専門家等から一歩でもリードするため、資格取得をはじめ、様々な研修やセミナー等の受講に励み、このレッドオーシャンの真ん中で、集客のための仕組みづくりや便利なツール探しに邁進されていらっしゃるのではないのでしょうか。

不動産コンサルタントが、相続コンサルティングにおいて活躍できる要因はどんなところにあるのでしょうか。相続財産に占める不動産の割合は、一般的には国税庁が公表している相続税の申告事績の概要等から、他の財産を含めた相続財産全体に占める不動産（土地・家屋）の割合が約40%前後であること……等とされているのでしょうか。

上記のような例を挙げるのであれば、それは多くのアナリストや講師の方々と同様に、数字を素直に捉えずぎていて、肌感覚でつかんでいないように思いますし、机上で学んだ知識を実態に落とし込めていないのではないかと思います。

●「不動産の割合」の実態は

国税庁が公表している数値は、相続税の申告書に基づくものですから、市街化区域の土地であれば路線価ベースですし、それが被相続人のご自宅であり、配偶者や同居親族、あるいは「家なき子」が相続されたのであれば、特定居住用の小規模宅地の特例の適用を受けているでしょう。その場合、土地の評価額は、330㎡までについては、▲80%となりますし、その不動産を賃貸に供しているようであれば、土地の評価は、貸家建付地として、借地権割合等も勘案して自用地平価から評価減が受けられることも、皆様でしたら想像が容易かと思います。面積が500㎡以上であれば、地積規模の大きな宅地として評価減となりますし、極めつけは、建物（家屋）の評価でしょう。木造住宅であれば、新築時に3,000万円から4,000万円で請負契約を締結したのに、相続税法上の評価額は1,000万円前後となりますし、好きな言葉ではありませんが、「相続税の節税対策」として提案されがちなアパートやマンション建築等では、2億円超の請負契約を締結していたのに、相続税法上の評価額の算出に当たってベースとなる固定資産評価額は3,000万円程度であり、賃貸に供しているわけですから、これらの評価額に対して稼働状況に応じて借家権（▲30%）が加味されることとなります。

故に、国税庁が公表している数値そのものから、相続財産に占める不動産（土地・建物）の割合を算出することはナンセンスですし、日々、コンスタントに5～6件、年間で2,000件以上相続手続きや相続対策の