

土地評価しただいで  
これだけ差が出る!

# 相続税

特別編



**佐藤 貴子さん**  
神奈川県厚木市出身。結婚で山形県へ。その後、父が経営していたアパートを母が相続したことから、不動産経営に関わることに。現在は民事信託の形で、母とともに厚木と名古屋にある3棟のアパート経営に携わっている。

## 先を見据えたアドバイスが心強い 不動産経営のパートナー

お父様の相続で、知識ゼロから始まったアパート経営。様々な問題を抱える中、フジ総合グループとの出会いで、絡まった糸が解けていった。相続専門ならではのスピード感と提案力が、オーナーとの強い信頼関係を築いている。

### 知識のない母が突如オーナーに!? 問題が次々と勃発

地方公務員として勤務していた佐藤さんのお父様。自身の相続に備え、神奈川県厚木市に所有していた畑を転用して、大手サブリース系建築会社で2棟28戸の賃貸アパートを建築した。その経営が順調だったことから名古屋に同じ建築会社のアパートを持つことに。

ところが竣工前にお父様は急逝。この物件を含めた3棟をお母様が相続することとなり、佐藤さんと弟さんが連帯保証人となった。

「看護師だった母は不動産に関する知識は当然なく、サブリース会社と言われるままに、太陽光発電やセキュリティシステムなどの設備投資をしたり、家賃の減額を受け入れたり。母は何も言わなかったの、私は知らなかったんです」

と佐藤さん。その後、度重なる設備投資にさすがに不安になったお母様が佐藤さんに相談。この時初めて、アパート経営に関する書類の整理すらも十分にできていない現状を知ることとなった。

「とにかく何とかしなければ」とアパート経営に関しては同じく素人だった佐藤さんは勉強会に参加。物件のある名古屋での不動産経営セミナーにも山形の自宅から車を

運転して通い、銀行融資の勉強会で学んだことをもとに、借り換えによる借入金利の引き下げなどにも着手した。そして、この頃参加したセミナーの一つに講師として登壇していたのが、フジ相続税理士法人／フジ総合鑑定（フジ総合グループ）名古屋事務所の田村嘉隆所長だった。

### 顧客の想いを汲み取った 迅速かつ細やかな対応に感激

「もともと父がアパート経営を始めたのは、相続税対策のためでした。しかし、土地に関わる税金について私はまったく知識がありません。田村さんのセミナーは土地を適正に評価することの重要性など具体的な説明がとてもわかりやすく、相続税対策はこの方にお任せしたい!と思ったんです」

セミナー終了後、佐藤さんは田村所長の名刺をもらいに行った。

この時、田村所長も「何かあればいつでも連絡を」と伝えていた。しばらくしてお母様が体調を崩したのをきっかけに、アパートの契約や借入関係、税理士との取り決めなど将来の相続も含めて経営に滞りがないよう準備をしておいた方がよいと考え始めた佐藤さん。



田村所長と共に担当を務める税務部部長の梶野政也さん(右)と都築さん(左)。佐藤さん(中央)が厚い信頼を寄せる2人だ

同じことを考えていたお母様が当時の顧問税理士に相続税額のシミュレーションを依頼したが、1年経っても分析結果がなかった。

そこで佐藤さんは田村所長に連絡をとり、シミュレーションを依頼。わずか3

カ月で結果が

届き、あまり

の早さに驚い

たという。

「うちの土地

の利用状況は

とても複雑な

んですが、しつ

かりと現地調

査を行い、適

正かつ納得の

いく評価額を

出してくれま

した。迅速な

うと決心。

「この時から母もフジ総合グループへ全幅の信頼を寄せるようになった」

### 協働感を持てる喜び 目指すは主体的な不動産経営

フジ総合グループに依頼してよかった点を佐藤さんはこう語る。

「母の不動産をこれから相続するにあたり、考えられる問題点や備えておくことを田村さんや梶野さんが提示してくれました。母が用意していた自筆遺言を公正証書遺言として残せて、母は思い残すところがないと喜んでいました。さらに、今後のアパート経営で問題が起

こつた時に、母の意思を踏まえながらも私が経営に携われるよう、民事信託を組むことにしました。

その時も司法書士の方をすぐに紹介してくれて。こちらが求める結果をすぐに出してくれるんです」

今後、民事信託を続けていく中で、お母様の想いを尊重すること

を大前提にしたいと佐藤さん。

「母の元気なうちは、母自身の資

産のことは自由にさせてあげたい

と思っています。何か私がサポートしなければならぬ時でも、ま

ず母の意を汲んだ方法を考えていきたいですね」

いずれはサブリースではなく、主体的に不動産経営を行うことを目指している佐藤さん。そのため

に資格取得の勉強も始めた。

「オーナーの最大の使命は、入居者が安心して暮らせる住まいを提供することだと思っています。フジ総合グループは私たちオーナーが何を望んでいるかをしっかりと把握して、それに応えるだけでなく、こちらが気付いていない将来まで見据えたアドバイスをしてくれま

何を望んでいるかを把握してくれて、  
先々の展望も広げてくれるのが嬉しいですね”

### お気軽にお問い合わせください



詳しい資料をお送りします  
相続税はなぜ納め過ぎ  
てしまうのか? 過大納  
税を防ぐ秘訣を漫画で  
ご紹介。



名古屋事務所所長  
税理士 田村嘉隆

0120-94-6121

「オーナーズ・スタイルを見た」と  
お伝えください。

### フジ相続税理士法人 株式会社フジ総合鑑定 【フジ総合グループ】

愛知県名古屋市中区栄1-2-7  
名古屋東宝ビル5階  
[受付] 9:00~18:00  
[定休日] 土曜・日曜・祝日(面談は応相談)  
[対象エリア] 全国

フジ総合グループ 検索

### 適正な相続税申告とは

不動産オーナーの相続税は納め過ぎになりやすいのをご存じですか? 相続専門税理士・不動産鑑定士が十分な調査のもと適正な土地評価を行うことで納めすぎない相続税申告を行います。相続開始後5年10カ月以内の「相続税還付手続き」も受付中。

### フジ総合グループとは

相続専門税理士と不動産鑑定士の観点から、適正な土地評価による相続税の節税を図る事務所。28年間で6,700件以上の相続税申告・減額・還付業務の実績を誇る。相続税申告、相続税還付手続きのほか、生前の相続対策コンサルティングなども行う。初回相談無料。