



『相続・不動産分野、誰に何を頼みますか？』

爽風をお読みの皆様、こんにちは。フジ相続税理士法人の高原誠たかはらまことです。今回の相続の花道は、相続分野・不動産分野で活躍する代表的な専門家をご紹介したいと思います。税理士・不動産鑑定士はもちろん、そのほかの専門家も関わってくることから相続・不動産分野の幅広さをご理解いただけたらと思います。

ご自身の置かれている状況から整理

相談相手を決める際に、古くからのお付き合いを重視される方も多いかと思いますが、場合によっては大きなリスクとなることもあります。

例えば税理士事務所の場合ですと、「申告書の作成によって売上を作る」という方針の事務所と、「節税などのアドバイスをするので売上を作る」という方針の事務所に大きく分かれまます。税理士に専門的なアドバイスを求めているという場合は、前者の事務所に相談してもミスマツチ。後者の事務所であれば、申告書の作成に加えてさまざまな提案をしてくれるでしょう。

報酬に関しては、基本的に後者の事務所の方が高く設定されていますが、金額に惑わされず目的に合った相談相手を見極めることが大切です。求めるものが「とにかく報酬は安く。申告書の作成だけお願いしたい」なのか「アドバイスがほしい。相談相手になってほしい」なのか、ご家族との話し合いで方向性を定めることが第一です。

フジ総合グループは、後者の性質をもつ事務所です。税金に関わることはもちろん、グループ内に不動産鑑定士と宅地建物取引士が所属し協働して業務にあたっているため、多方面からのアドバイスかつ、ワンストップのお手伝いが可能です。

タイミングや期限の問題で熟慮できない場合もあるかもしれませんが、ここで適切な相談相手を選べるかどうか、手続きの結果を左右すると言っても過言ではありません。

相談相手を選定する前に、まずは状況整理と問題の把握から始めましょう。置かれている状況は相続前なのか相続後なのか、税金の要素は絡んでくるのか、どんな財産をどの程度所有しているのか、親族内で相争いが起きる可能性はあるのか。これらの要素を整理し、解決すべき問題に優先順位をつけてから相談相手を選ぶことが重要です。

相談相手は状況別・目的別に選びましょう

左ページに、相続に関わる専門家の主な取扱業務をまとめました。相続申告は税理士、不動産登記は司法書士というように特定の専門家が担当業務があれば、遺産分割協議書の作成など複数の専門家が関わっている業務もあります。

相続・不動産分野は、それに関する法律が多岐に渡る上、期限の設けられた手続きも多いことから、専門

誰に何を頼むべき？ 早めに情報の共有

現代の社会問題として知られている「8050問題はちまるごもんだい」というものがあります。これは、高齢の親（80代）が中高年の子ども（50代）の生活を支えざるを得ない状況を指して問題視していますが、相続や不動産の世界でも同様の問題が存在していると思います。

相続・不動産の「8050問題」、それは「高齢の親が子どもに所有不動産の情報を引き継がないまま相続が発生してしまう」というものです。相続手続きと慣れない不動産管理に追われた子どもは期限ギリギリになって慌てて初見の業者に助けを求め、言われるがままに手放さなくとも良い土地を手放してしまうことに……。

このような不本意な事態を防ぐためにも、所有不動産に関わる情報は今のうちに整理してまとめておくことをおすすめします。また同時に、いざというときに頼るべき専門家の存在を共有しておくことで、お子様方の相続の不安を軽減することができます。

家同士の連携がスムーズに行えるかどうかが進行的なポイントとなります。連携を得意とせず単独で業務を行う事務所を相談相手に選んでしまうと、方向性やアドバイスが偏ったものになってしまったり、対応に都度、時間を要してしまい、依頼者は「期限内に手続きが終わるのだろうか？」と心労を募らせることになるでしょう。

相談相手が誰でもなくても 必ず必要な情報は二つ

相続に関連する相談で、可能な限り事前に準備しておいたほうがよいのは、①家族関係図と、②保有財産の情報です。

家族関係図はメモ書き程度の簡単なものをご準備いただければ十分です。保有財産は金融資産や債務であれば、それぞれのおおよその残高や取引先（金融機関名など）を記したメモ、不動産であれば最新年度の固定資産税課税明細（名寄帳）があればひとまずは状況が把握できます。専門家に相談する際には、最低限これらの資料を準備しておく、スムーズに進行できるはずですよ。

弁護士・司法書士・行政書士の違い

ここで、誤解しやすい専門家の基礎情報をお伝えします。相談相手を選ぶ際にお役立てください。

法律の専門家である弁護士・司法書士・行政書士ですが、それぞれに守備範囲が違います。弁護士は代理人として他者と交渉・手続きをすることが認められていますが、司法書士と行政書士は代理人となることは原則として認められていません。

司法書士と行政書士は、「書士」とあるように書類の作成代行（＝法務手続き）が認められています。二者の違いですが、司法書士は法務局・裁判所に提出する書類の作成代行を本業とし、行政書士は市区町村役場・行政機関に提出する書類の作成代行を本業とします。遺産分割協議書の作成は司法書士・行政書士のどちらでも作成することが可能です。

アドバイス料は別報酬と 考えてください

専門家の性質には、それぞれが所属する事務所の経営方針・運営方針が影響していることもあります。例

【図表 1】

資格名	業務内容・特徴	相続に関わる得意分野
 税理士	適正な納税額の算出と申告の代行。会計処理。節税対策のアドバイス。	相続財産の相続税評価。相続税申告。二次相続対策。 
 不動産鑑定士	適正な時価と最も有効な不動産利用の判断。	相続不動産の鑑定評価。分割や最も有効利用の相談。 
 弁護士	民事・刑事の訴訟に関する活動。一般の法律事務・法律相談。	相続争いの解決。遺留分減殺請求。相続放棄手続き。 
 司法書士	登記業務や供託の代理、裁判所へ提出する書類の作成代行。	不動産名義変更。遺言や分割協議書作成。 
 行政書士	行政に提出する書類の作成代行。	不動産以外の財産名義変更。遺言や分割協議書作成。 
 土地家屋調査士	土地や建物の測量業務。不動産表示登記の専門家。	地積測量や境界の確定。物納は境界確定が必須。 
 建築士	建築物の設計及び工事監理。	相続税評価に際し宅地造成費の算出。市街地は効果大。 
 宅地建物取引士	不動産売買仲介。親族間売買などの特殊なケースを除き、売買には必須。	相続不動産の売却・購入。最も有効利用の相談。 