

差がつく! 土地持ち相続 特別編

高い専門性にプロも絶大な信頼をおく「地主相続」の頼れるエキスパート

お父様からの相続に際し、フジ総合グループ(フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定)に相続税申告を依頼した黒住さん。ご自身もファイナンシャルプランナーとして活躍する「相続のプロ」が、ビジネス面でも頼れるパートナーとして同グループに厚い信頼を寄せている。

想定を大きく下回る相続税額にうれしい驚き

岡山市で地主業を営む傍ら、ファイナンシャルプランナーとして顧客からの相続相談にも対応している黒住恵里さん。フジ総合グループとの出会いは2018年。黒住さんが所属する(一社)相続・事業承継コンサルティング協会の理事である升田良太郎さんから、「土地評価に圧倒的に強い、地主相続に特化した事務所がある」と紹介されたことがきっかけだった。「当時、存命だった父の財産は、土地や賃貸アパート、貸家など不動産がメインでした。父の代から地場の会計事務所に税務顧問をお願いしていて、相続税シミュレーションも行ってもらっていました



黒住 恵里さん

家業の不動産管理会社を経営しながら2016年独立系ファイナンシャルプランナーとして活動を開始。生前の相続対策の必要性・重要性をセミナー等で発信している。AFP(日本FP協会認定)、相続診断士

た」と黒住さん。その後、2020年にお父様が他界。相続税申告の必要に迫られたとき、改めて頭に浮かんだのはフジ総合グループだった。「土地評価を精密に行い、適正な評価額を算定することに特化した事務所だと理解していました。不動産資産が多かったので、相続税額が変わるかもしれないと思い、顧問税理士から快諾を得た上でフジ相続税理士法人に相続税申告を依頼しました」と振り返る。当初、会計事務所の顧問税理士からは、納税資金として5000万円程度を用意しておくようにと言われていた黒住さん。この予想と税額が変わるのか、内心は半信半疑だったそう。ところが実際の納税額は3500万円となり、

田尻 祐樹さん
大阪事務所
税務部 部長



「想定していたより1500万円も減額できました」と顔をほころばせる。

税理士と鑑定士が協働 俯瞰的な視点で相続対策

具体的にはどのような点で減額できたのか、大阪事務所税務部長の田尻祐樹さんに伺った。「評価対象地の利用状況が複雑で、評価単位の判定に高度な判断が必要でした。また、道路との間に水路が介在する土地について、水路の影響を適正に評価することも評価額の減額、ひいては納税額の減額につながりました」

こうして目に見える結果が出たことで、黒住さんの同グループに対する信頼は揺るぎないものになったという。

「一般的に税理士と不動産鑑定士は事務所が別ですが、フジ総合グループは同じグループ内で密に連携している点も心強かったです。適正な土地評価を踏まえ資産全体



左から黒住さん、升田さん(R・Fマネージメント代表取締役)、田尻さん。升田さんは「フジ総合グループは土地評価に圧倒的な強みがありますし、私自身、田尻さんと様々な案件でご一緒し、その仕事を信頼しています。地主さんの相続税申告はフジ総合グループが最適と自信をもっておすすめできます」と語る。

を俯瞰し、トータルな視点でこれからの相続対策も考えてくださる。私にとって理想的なサポートでした(黒住さん)

相続税額が圧縮されて手元に残った資金で、実家に残る築200年の蔵を改装し、新たにギャラリー経営を始められた黒住さん。「いろんな人とのつながりが生まれ、地元の方にも喜んでいただけました。何より不動産賃貸業に関

気持ちに寄り添い、将来に向けてサポート

黒住さんはすでに次の相続に向け、不動産賃貸業の承継も含めてフジ総合グループに相談中だ。「多額の借入金で賃貸住宅を建て

心のなかつた娘が蔵の再生をきっかけに事業に興味を持ち、承継に前向きになってくれたことがうれしいですね」と語る。

る相続対策もありますが、それだけでなく相続税がゼロになったとしても次の世代に借金は残ります。しかも、将来もずっと順調に経営が続く保証はありません。ですからお金は借りず、すでにある法人を利用することで、受け継いだ資産を子供たちにうまく遺していきたいと考えています(黒住さん)

フジ総合グループでは、こうした黒住さんの意向を実現できるように手厚くサポート。個人所有の賃貸建物を法人所有に移転する、それに伴い適正な地代を算定する、分散している法人株式を後継者に

集約するといった取り組みを中心に対策が進められている。「一次相続でご満足いただいただけでなく、受け継いだ資産を次世代に残していきたいという黒住さんのお気持ちに寄り添い、将来にわたってサポートをさせていただきたいと思っています(田尻さん)

一方、ファイナンシャルプランナーとして一般向けに相続対策や保険の提案を行っている黒住さんにとっても、相続のエキスパートであるフジ総合グループはいざというときに頼れる懐刀のような存在だという。「ビジネス面でもかけがえのない大切なパートナーになりました」と黒住さん。その笑顔が信頼の厚さを物語っていた。

いざ相続というときに頼りになる私の懐刀のような存在です

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
相続専門の税理士・不動産鑑定士による、相続対策シミュレーションのご紹介。

0120-39-3704

「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]

大阪府大阪市淀川区宮原3-5-36
新大阪トラストタワー14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

フジ相続 検索

不動産オーナーのための相続対策シミュレーション

適切な相続対策は適正な土地評価による正確な予想納税額の把握から始まります。不動産相続の対策ならフジ総合グループにお任せください。初回のご相談・お見積りは無料です。

フジ総合グループとは

相続専門税理士と不動産鑑定士が協働する相続特化型グループ事務所。適正な土地評価により相続税の納め過ぎを防ぐ。30年間で8,600件以上の相続関連業務実績を持ち、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も行う。