

FAXでのお申し込みは 》 FAX: 03-3208-6255

| 不動産スペシャリスト養成講座 受講申込書   |                                                                                                                                                              |          |          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| ご記入月日                  |                                                                                                                                                              | 平成 年 月 日 |          |
| ふりがな<br>事務所名<br>または会社名 |                                                                                                                                                              |          |          |
| 事業所または<br>会社所在地<br>ご住所 | 〒                                                                                                                                                            |          |          |
| ご連絡先                   | TEL<br>携帯電話など必ず連絡がつく先をご記入ください。                                                                                                                               | FAX      |          |
| ふりがな                   |                                                                                                                                                              | E-mail   |          |
| 参加者名                   |                                                                                                                                                              |          |          |
| 業種                     | <input type="checkbox"/> 弁護士 <input type="checkbox"/> 税理士 <input type="checkbox"/> 公認会計士 <input type="checkbox"/> 司法書士 <input type="checkbox"/> 不動産鑑定士       |          | 認定区分に○印  |
|                        | <input type="checkbox"/> 行政書士 <input type="checkbox"/> 社会保険労務士 <input type="checkbox"/> 土地家屋調査士 <input type="checkbox"/> 中小企業診断士 <input type="checkbox"/> FP |          | AFP・CFP® |
|                        | <input type="checkbox"/> 金融機関 <input type="checkbox"/> 証券 <input type="checkbox"/> 保険 <input type="checkbox"/> コンサルティング会社                                    |          | 番号       |
|                        | <input type="checkbox"/> 不動産業 <input type="checkbox"/> 住宅・建設 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                |          |          |

- 本書・受講申込書をコピーし、必要事項をご記入の上、FAXにてお申込下さい。「受講申込書」が届きしだい参加者様宛に、折り返し「受付確認書」をFAX致します。
- お申し込み多数の場合は、事前に締め切らせて頂きますので予めご了承ください。
- **各会員割引** ※1 **無 料**：東京定額制クラブ会員、TAP実務セミナー利用券使用、TAPチケット10使用  
※2 **30%OFF**：大阪定額制クラブ会員  
※3 **20%OFF**：TAP実務家クラブ会員、相続アドバイザー協議会認定会員

| 下記の講座を申込みます 価格は全て資料代、税込み表記です    |          |                                              |       |                                  | 一括申込                                |
|---------------------------------|----------|----------------------------------------------|-------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 空き家、空き地、空室対策の実務コース              |          |                                              | 利用券番号 | 単独申込                             | 第1コース                               |
| 第1                              | 10/11(水) | 空き家の現状と課題                                    | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 | <input type="checkbox"/><br>¥70,000 |
| 第2                              | 10/25(水) | 老朽マンション・団地の再生に向けた新方式                         | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 |                                     |
| 第3                              | 11/8(水)  | 家賃滞納への有効対応策と老朽化物件における立退き損失を最小化し、賃貸収益を最大化する方法 | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 |                                     |
| 第4                              | 11/22(水) | 空き家にさせない!実家信託                                | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 |                                     |
| 法律問題から現場実務まで「4人の専門家に学ぶ不動産相続」コース |          |                                              | 利用券番号 | 単独申込                             | 第2コース                               |
| 第5                              | 12/6(水)  | ここがポイント!不動産相続を制する法律知識                        | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 | <input type="checkbox"/><br>¥70,000 |
| 第6                              | 12/20(水) | 不動産相続を円滑に進めるための権利調整のイロハ                      | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 |                                     |
| 第7                              | 1/10(水)  | 不動産相続時に紛争多発!境界を見極める相続コンサルタントの実務              | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 |                                     |
| 第8                              | 1/24(水)  | 人口減少社会の必須知識!固定資産税見直しの実務                      | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 |                                     |
| 不動産を“負動産”にしないための投資の極意コース        |          |                                              | 利用券番号 | 単独申込                             | 第3コース                               |
| 第9                              | 2/20(火)  | 闘う弁護士が伝授する『不動産デューデリジェンス』                     | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 | <input type="checkbox"/><br>¥60,000 |
| 第10                             | 3/6(火)   | なぜ、いま、資産防衛策が不動産投資に向うのか!?                     | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 |                                     |
| 第11                             | 3/20(火)  | 不動産でキャッシュフローを改善する提案力講座                       | No.   | <input type="checkbox"/> ¥25,000 |                                     |

# 不動産スペシャリスト養成講座

## 全11講座

不動産を“負動産”にしないための投資の極意コース

全3講座

4人の専門家に学ぶ不動産相続コース

全4講座

空き家、空き地、マンション空室対策の実務コース

全4講座

2017年

10月11日水より11日間開催

単独申込みより95,000円お得!

¥180,000

FP資格更新制度対応

FP

継続教育

単位認定講座

知の宝庫

TAP

実務セミナー

会 場 TAP高田馬場 (JR山手線「高田馬場駅」戸山口より徒歩約3分)

開催時間 全日程 13:30~16:30

受講料 全11講座一括申込 180,000円 (資料代・税込み)

一講座ごとの単独申込可能

セミナー詳細・お申込は、ホームページからでもご利用可能です。➡ TAP実務セミナー 検索



激増する空き家、空室問題を解決するための不動産業者、相続コンサルタントが押さえておきたい

空き家、空き地、マンション空室対策の実務コース

全4講座

第1講座

2017年10月11日(水) 開催時間 13:30～16:30

空き家の現状と課題

～空家市場の現状と今後不動産事業のビジネスチャンスはどこにあるのか～



講師

上田 真一 氏

NPO法人 空家・空地管理センター 代表理事  
東村山市空家等対策協議会 副会長

1984年生まれ。米オハイオ州立大学卒業後、ベトナムでの不動産事業を経験ののち、帰国して、リクルート入社。住宅設備に関する情報発信・営業に当たる。その後、家業である不動産企業の北斗グループに入社し、事業用不動産売買や賃貸不動産の開発などの取り扱いに従事。営業を進めるなかで、行政より相談の多い空き家・空き地問題に着目し、2013年 NPO法人空家・空地管理センターを設立。空き家の管理業務を行ないながら、売却などの活用提案を行なっている。

<メディア出演履歴>

NHK「特報首都圏」  
NHK「4時も! シブ5時」ほか  
<取材履歴(NPO法人 空家・空地管理センター)>  
日本経済新聞、読売新聞、毎日新聞、産経新聞、共同通信、The Japan Times、  
AERA、PRESIDENT、週刊ダイヤモンド、週刊東洋経済、女性セブン、ほか

<著書>

『あなたの空き家問題(日本経済新聞出版社)』

講座内容

1

空き家の現状と課題①～増え続ける空き家～

2

空き家の現状と課題②～放置される問題空き家～

3

空き家対策特別措置法

4

空き家関連ビジネスの最新動向

5

空き家管理市場の現状

6

空き家活用

7

空き家ビジネスのまとめ

第2講座

2017年10月25日(水) 開催時間 13:30～16:30

老朽マンション・団地の再生に向けた新方式

～コーポラティブハウスによる自主建替え方式～



講師

北川 武史 氏

一般社団法人日本マンション再生支援機構  
代表理事  
一級建築士

昭和50年 早稲田大学理工学部建築学科卒業  
平成19年 藤沢市湘南ビジネスコンテストにおいて「建替え計画を備えたマンション管理推進プロジェクト」で優秀賞を受賞  
平成21年 国土交通省「マンション等安心居住推進事業」(補助金交付事業)において4件が採択される。  
平成24年 一般社団法人日本マンション再生支援機構 代表理事就任

講座内容

1

マンションの不都合な真実(現状と課題)

(1) 全国でマンションの住戸数は約620万戸

(2) 耐震性不足の住戸数は約110万戸

(3) 築30年以上の住戸数は約160万戸

(4) 20年後には築30年以上の住戸数は約450万戸

(5) これまでに建替えてきた住戸数は約〇万戸(非常に少ない)

(6) 「限界マンション」(スラム化したマンション)の増加

(7) 居住者の高齢化(60歳以上の居住者が50%超)

(8) 空き家率の増加(築45年以上で空室の割合は20%超)

(9) 高まる大型地震の発生(首都圏でも今後30年以内の発生確率が80%超)

(10) 高額なタワーマンションの修繕工事費

(11) マンション所有がリスクになる時代

2

マンションに関する法律の概要

(1) 建物の区分所有等に関する法律

(2) 建築基準法新耐震基準

(3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律

(4) 都市再開発法の改正

3

マンション建替えに関する行政の支援策

(1) 建築基準法による容積率、高さの緩和

(2) 総合設計制度による容積率、高さの緩和

4

マンション建替えに関する金融面での支援策

(1) 耐震診断、再生検討に係る費用を補助

(2) 建替資金の一部を優良建築物等整備事業によって補助

(3) まちづくり融資(建て替え資金の融資)

(4) リバースモーゲージ融資(高齢者向けの融資)

(5) 住宅借上げ保証制度による家賃保証

5

「コーポラティブハウスによる自主建替え方式」の提案

(1) 耐震性の高い建物に再建することが最善策となる

(2) 「コーポラティブハウスによる自主建替え方式」とは

(3) 国の支援策を活かした自主建替えの勧め

(4) 住宅需要の落ち込みによる開発リスクを免れる

(5) 建替え事業費を最小限に抑えられる

(6) 権利者の多様な要求に応えることができる

(7) マンション再生を組み込んだ管理計画を制定

(8) 修繕積立金の運用方法を変更して建替え資金を確保

(9) 建替え計画がマンションの資産価値を高める

第11講座

2018年3月20日(火) 開催時間 13:30～16:30

不動産でキャッシュフローを改善する提案力講座

～空き家・相続対策から所得・退職金まで～



講師

沖 有人 氏

スタイルアクト株式会社  
代表取締役

1988年、慶應義塾大学経済学部卒業。監査法人系・不動産系のコンサルティング会社を経て、1998年にアトラクターズ・ラボ株式会社(現在のスタイルアクト株式会社)を設立、代表取締役に就任。住宅分野において、日本最大級の不動産ビッグデータを駆使した調査・コンサルティング・事業構築を得意とする。  
『経営者の手取り収入を3倍にする不動産戦略(日経BP社、2016年1月)』を始め、『マンションは10年で買い替えなさい(朝日新書、2012年12月)』など著書多数。

講座内容

1

タワーマンション節税は大丈夫か

2

資産移転にも事業承継にも活かす最新スキーム

3

手取り所得を倍増させる不動産償却の効果

4

2018年までに空き家を手放すべき理由

5

「保有」と「売却」の判断ロジック

6

未利用地をフル活用する方法

7

「争族」にならない土地の売り方

弊社は不動産鑑定士のエキスパート集団です。セミナーの休憩中、終了後に不動産鑑定士による【不動産概算評価・机上広大地判定(無料)】のご相談をお受けいたします。  
当日、実際の案件(資料)をお持ちいただければ、できる限り対応させていただきますので、受付スタッフまでお気軽にお申し付けください。  
※当日中にご回答できない場合がございます。あらかじめご了承くださいませ。

〈TAP高田馬場〉

〔所在地〕  
東京都新宿区高田馬場1-31-18 高田馬場センタービル3階

〔交通アクセス〕  
JR山手線高田馬場駅(戸山口)より徒歩約3分  
西武新宿線高田馬場駅(戸山口)より徒歩約3分  
東京メトロ東西線高田馬場駅(3番出口)より徒歩約6分

NPO法人 日本ファイナンシャルプランナーズ協会  
法人賛助会員・継続教育認定単位研修機関

TAP株式会社 東京アプレイザル

〒169-0075 東京都新宿区高田馬場1-31-18 高田馬場センタービル3階  
TEL.0120-02-8822 FAX.03-3208-6255 [担当:藤江・柴田]  
☎ https://www.t-ap.jp ☓ seminar@t-ap.jp

2

7



# 不動産を“負動産”にしないための投資の極意コース 全3講座

第9講座

2018年2月20日(火) 開催時間 13:30～16:30

闘う弁護士が伝授する『不動産デューデリジェンス』  
～法律知識を駆使した物件の目利き力と価値向上の実践～



講師

堀鉄平氏

弁護士法人Martial Arts 代表  
弁護士  
プロ総合格闘家

闘う弁護士。  
愛知県立旭丘高等学校を経て、1999年に中央大学法学部卒業。  
2002年 司法試験合格。  
2004年 第一東京弁護士会登録。  
2008年 前田日明主催「THE OUTSIDER」参戦。  
2009年 弁護士法人Martial Arts設立。  
2010年 スポーツジムマーシャルアーツ設立。  
2004年10月に弁護士登録後、3年間の勤務弁護士時代を経て東京都港区にて独立開業し、現在は80社を超える大企業から中小・ベンチャー企業の顧問を務める。依頼者のために相手方や裁判所と徹底して「闘う」ことを基本理念とし、所属弁護士9名・事務職員72名にも理念を共有し、「闘いたい」と思っている依頼者の期待に応えるべく奮闘している。また、ブラジリアン柔術をバックボーンとして総合格闘技の試合にも出場し、2008年3月より前田日明主催「THE OUTSIDER」に継続参戦中、2度の眼窩骨折の手術を乗り越え、現役を続行し、2011年5月よりRINGSとプロ契約。  
【MMA戦績：2008年-2014年プロ・アマ通算戦績 13勝10敗1分】  
【主な著書】  
格闘家弁護士が教える反撃の技術(かんき出版) 闘う弁護士が伝授する家族が幸せになるための相続の奥義(時評社)  
弁護士開業・業務マニュアル(日本法令) 相続対策イノベーション！家族信託に強い弁護士になる本(日本法令)  
弁護士営業・経営マニュアル(日本法令)

**ごあんない**

私は、弁護士法人経営の傍ら、不動産に積極的に投資をしており、これまで一棟ビル8棟、開発用地8ヶ所、区分マンション10戸に投資をして、順調にキャピタルゲイン、インカムゲインを得ています。この点、私が大きく成功した投資は、仕入れた時点で勝敗が決したものでした。不動産投資はミドルリスク・ミドルリターンと言われていますが、法的なデューデリジェンスを経て物件を選定することにより、ローリスク・ハイリターンとすることが可能なのです。格闘技の達人は試合をする前に勝利を確信しており、試合はそれを確認する作業に過ぎないと言います。この「勝ってから斬る」極意を皆さんに伝授したいと思います。

- 講座内容
- 1 法的デューデリジェンスによる物件の目利き

2 不動産投資に必要な法律知識

3 価値向上の実践～具体例
- (1) 賃料増減請求のやり方

(2) 滞納賃料の回収方法

(3) 立退きの極意

(4) 迷惑な賃借人とのトラブル対処法

(5) 賃貸利回りを上げるための各種特約の規定

(6) 心理的瑕疵に対する告知義務

(7) 有事発生時のスムーズな損切り方法

第10講座

2018年3月6日(火) 開催時間 13:30～16:30

なぜ、いま、資産防衛策が不動産投資に向うのか!?



講師

倉橋隆行氏

CFネットグループ  
CEO

1999年 総合的な月貸し賃貸の運用会社である株式会社月極倶楽部を設立、代表取締役に就任。  
2000年 資産運用管理会社である有限会社CFビルマネジメント、不動産コンサルタント会社 株式会社CFネットを設立し、代表取締役に就任。  
2001年 JREM国際CPM協会(現IREM-JAPAN)副会長就任。  
2002年 JREM国際CPM協会(現IREM-JAPAN)会長就任。  
2003年 JREM(全米不動産管理協会)より、CPM(公認不動産管理士 サーティファイド、プロパティマネージャー)の称号を取得。日本で初めての公式試験受験による取得者となる。  
これまでに、株式会社青山建築工房、日本テナントサービス株式会社など、グループ会社13社、総社員数120名を超えるまでに成長させている。また現在でも、不動産投資から不動産全般の法律問題、相続対策、建築コンサルティング等や、不動産業向けの経営コンサルティングやシステム開発にも携わり、抜群の成果を誇る経営コンサルタントとしても活躍中。さらに執筆活動や日本全国で講演なども行う。不動産投資家としても著名であり、また澤田痴陶人の美術収集家でも知られ、「城ヶ崎 遊ヶ崎リゾート」「三崎港 蔵」「六本木 遊ヶ崎」「三崎港ラーメン」などの飲食店を経営する美食家としても知られている。著書に「不動産投資、成功の方程式」「お金に困らない人生設計」「損しない相続遺言・相続税の正しい知識」「プロが教えるアット驚く不動産投資」「馬鹿に効く薬。」「賃貸管理イノベーション戦略」「マンガで読める『生島ヒロシの相続一直線』生島ヒロシ・倉橋隆行 共著」ほか多数。

- 講座内容
- 1 日本のマクロ経済から考察されるキーワード

2 資産とお金の基本的な話し

3 昭和21年に公布された財産税法と預金封鎖

4 不動産投資の基礎知識

5 相続対策にも不動産投資が有効

6 さらに法人化で相続対策と事業継承

7 いまある資産を後継者に継承させるには

8 実務に基づく具体的手法

9 その他

第3講座

2017年11月8日(水) 開催時間 13:30～16:30

家賃滞納への有効対応策と老朽化物件における立退き損失を最小化し、賃貸収益を最大化する方法



講師

森田雅也氏

弁護士法人法律事務所オーセンス  
弁護士

1999年 3月 群馬県立富岡高等学校卒業  
2003年 3月 千葉大学法経学部法律学科卒業  
2007年 3月 上智大学法科大学院卒業  
2007年 9月 新司法試験合格  
2007年11月 最高裁判所司法研修所入所(新61期)  
2008年12月 弁護士登録(東京弁護士会)  
2008年12月 中央総合法律事務所入所  
2010年 1月 法律事務所オーセンス入所  
2015年 5月 (株)ダイヤモンドダイニング(現:東証一部)社外取締役就任  
■ 取扱分野  
不動産案件、一般民事案件、各種契約案件、訴訟案件、その他企業法務全般

**ごあんない**

お客様(賃貸人)にとっての最大のリスクは借家人の家賃滞納です。不動産事業者が滞納の兆候を事前に分かっていたれば、そのリスクを回避できたかもしれません。また、家賃滞納が起きてしまった場合の不動産会社・家主様が取るべき対策は、時期(①滞納発生後初期段階、②1ヶ月経過、③2ヶ月経過)によって異なります。お客様にとっての、もう一つのリスクとして、物件の老朽化があります。建物が老朽化すると、新たな入居者が集まらなかったり、賃借人の安全性が確保できなかったりするため、建物の収益性が大きく低下してしまいます。しかし、建物の収益性を上げるための大規模修繕や建て替えを行う場合、現に住んでいる賃借人に対し、退去を求めることが当然に可能なわけではありません。本セミナーでは、家賃滞納の兆候がある場合の事前対策と、実際に滞納が生じたときの事後の対策上の注意点や留意点をお教えします。また、老朽化物件からの退去に賃借人が応じてくれない場合にとれる法的な手段をお教えします。素早い対応で、お客様の信頼を勝ち取りたい不動産会社様のご参加をお待ちしております。

- 講座内容
- 1 滞納期間に応じて不動産会社・家主様が取るべき対応

2 気をつけなければならない滞納の兆候

3 家賃催促時における注意点

4 建物明渡訴訟の流れ・費用

5 老朽化と賃貸借契約終了

6 正当事由と立退料の関係

第4講座

2017年11月22日(水) 開催時間 13:30～16:30

空き家にさせない!実家信託  
あなたの実家は空き家予備軍ではありませんか?



講師

杉谷 範子氏

司法書士法人ソレイユ  
代表司法書士

平成元年 京都女子大学卒業後、東京銀行(現在の三菱東京UFJ銀行)に入行  
平成15年 司法書士登録  
平成25年 同職の河合保弘と司法書士法人ソレイユを結成  
平成22年から現在 千葉県市川市担当行政相談員(総務大臣委嘱)  
「民事信託・家族信託」「種類株式等の会社法」を駆使した相続・事業承継対策で「親孝行の後継さん」を応援している。  
<主な著書(共著)>  
空き家にさせない!実家信託(2016年12月 日本法令) 種類株式プラスα徹底活用法(2007年7月 ダイヤモンド社)  
だれも言わなかった!「新会社法5つの罠と活用法」(2006年4月 出版文化社) 中小企業のための戦略的定款(2008年6月 民法法研究会)  
銀行員のための新会社法(2006年4月 銀行研修社) 誰でも使える民事信託(2011年2月 日本加除出版)  
誰でもわかる新会社法の超入門(2007年12月C&R研究所) 家族信託実務ガイド(2016年3月から出版開始、3月、6月、9月、12月発売 日本法令)

**ごあんない**

親が介護施設でお世話になるにあたり、実家を売却・賃貸して費用を捻出しようにも、認知症や寝たきりになってしまっただけでは、何もできなくなり、凍結します。そうなる前にできる対策が「実家信託」です。「モックタイナイ」状態の不動産が一つでも減らせるよう昨年の12月に「空き家にさせない!実家信託」(日本法令)を出版しました。多くの皆さんに家族信託を活用した、実家の空き家対策である「実家信託」をお伝えしたいと考えております。

- 講座内容
- 1 空き家の実態と空き家予備軍

2 政府の空き家対策

3 実家信託とは?

4 実家信託で実家を売却

5 実家信託で実家を賃貸

6 実家信託で実家を建替
- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(2) 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例(空き家特別控除)

(1) 信託の基本

(2) 親が認知症になった時、実家はどうなる?

(3) 相続で揉めたら、実家はどうなる?



法律問題から現場実務まで「4人の専門家に学ぶ不動産相続」コース

全4講座

第5講座

2017年12月6日(水) 開催時間 13:30～16:30

ここがポイント!不動産相続を制する法律知識

～遺産分割争いから境界争いまで、事例に学ぶ～



講師

松村 茉里 氏

弁護士法人よつば総合法律事務所  
弁護士

大阪府出身。京都大学法学部卒業。  
遺産分割調停や遺留分減殺請求事件、その他相続や不動産に関する交渉・裁判事件を多く取り扱っており、相続争いのナマの現場から円満な相続に必要な知識を伝える。  
セミナー実績多数、著書に「家族で話すHAPPY相続」等。

講座内容

- 1 裁判の手続（遺産分割調停／審判、遺留分調停／訴訟）  
(1) 実際に調停になったら、どのように審理が進むのか等
- 2 不在者／相続財産管理人  
(1) 不在者がいた場合、どのように進めれば良いのか  
(2) 相続財産管理人はどのように手続を進めるのか
- 3 借地権の問題について  
(1) なぜ借地権はもめやすいのか  
(2) 借地／使用貸借の分かれ目
- 4 取得時効等土地の境界問題について  
(1) 取得時効の主張はどうすれば良いか  
(2) 土地の境界トラブル、近隣トラブルについて

第6講座

2017年12月20日(水) 開催時間 13:30～16:30

不動産相続を円滑に進めるための権利調整のイロハ

～権利調整に失敗すると不動産相続は大変なことになる～



講師

堀田 直宏 氏

株式会社 ダントラスト 代表取締役  
株式会社ムサシコンサルタント 代表取締役  
(公認)不動産コンサルティングマスター 相続対策専門士  
(上級)相続アドバイザー  
コミュニケーション能力認定 1級  
認定 ファシリテーター

1969年 東京都杉並区生まれ。  
国内の投資不動産デベロッパーにて、用地仕入・企画開発・開発推進の最前線で、実務責任者(執行役員)を歴任し、150棟を超える投資用マンション開発に係わる。また、不動産流動化事業の立ち上げの責任者として、数十棟を超える信託受益権売買を成立。  
仲介業者・開発業者(マンション・戸建)・税理士・弁護士・一級建築士他専門家とのネットワークと、用地買収に不可欠な権利調整(相続・地上げ・底借問題・等価交換・立ち退き・近隣対策業務)の実務経験を生かし、権利調整を得意とする超実行型不動産コンサルタントとして、平成25年3月に独立開業。

《セミナー講師及び相談員等の活動実績》  
・某生命保険会社の社内研修「終活で考えたい3つの相続財産」を開催し講師を務める。  
・相続アドバイザー協議会の東京寺子屋にて平成27年5月・平成28年5月・平成29年6月に講師を務める。  
・不動産コンサルティング協会 東京支部、静岡支部。  
・空き家相談士協会の定例発表

ごあんない

相続対策を実行するにあたり、立ち退きや借地底地、境界問題といった、権利調整を要する不動産は、コンサルタントにとって悩みのタネ。提案が机上の空論とならない為には、権利調整が必要な不動産の課題をコンサルタント自らが解決できなければ、「口だけコンサルタント」になってしまいます。  
講師自らの実体験を基に創りあげた基本的理論と、3件の事例に基づき、権利調整のキーポイントをお伝えします。

講座内容

権利調整に最も必要な事と、押さえておきたい3つの技術(基礎知識)

事例

- 1 離婚調停に応じない夫が居住する、妻名義の自宅有効活用事例
- 2 位置指定道路に接道していない土地を接道させた、7世帯12人との合意形成事例
- 3 再建築不可による潜在空き家を建築可能にした隣地交渉事例

第7講座

2018年1月10日(水) 開催時間 13:30～16:30

不動産相続時に紛争多発!  
境界を見極める相続コンサルタントの実務



講師

高橋 一雄 氏

株式会社測量舎 代表取締役  
測量士  
土地家屋調査士

昭和38年 福島県生まれ。  
平成7年 土地家屋調査士登録。  
平成9年 測量を通してお客様に「安心」を提供することを目的に、株式会社測量舎を設立。  
「誠実」「確実」「迅速」を合言葉に、年間100現場以上の土地境界確定測量を行う。  
平成18年 土地家屋調査士法人測量舎を設立。現在に至る。

ごあんない

土地オーナーの財産管理で重要なのは「測量」です。適切な測量が行われていない土地や、境界が確定していない土地は、そもそもその「財産価値」に疑問符がついてしまいます。なぜかといいますと、正しく測量されていない土地は面積も地形も不正確なので、「時価」も「税務上の評価」も、曖昧な数値しか算出できません。そのままで売買を行ったり、相続税の申告をしたらどうなるでしょうか？  
また、境界が確定していない土地は「その価値が毀損している」と言わざるを得ません。境界が確定していない土地は物納も出来ませんし、売買も困難なので経済的価値が大きく減じられてしまうのです。にもかかわらず、相続が起きたときの「相続財産の評価」においては、「境界が未確定」という理由でその土地を評価減することは認められません。これは税務上の大きなリスクとなります。  
このように、測量と境界は土地オーナーの財産管理において非常に重要なものです。この講座では、相続と測量・境界確定の関係について、具体的な事例を使って講義をします。この講座を通して境界確定の難しさや、生前測量の重要性を感じて下さい。

講座内容

- 1 境界と測量に関する基礎知識
- 2 道路に関する基礎知識
- 3 測量の勧め
- 4 土地を物納する際の注意点

第8講座

2018年1月24日(水) 開催時間 13:30～16:30

人口減少社会の必須知識!固定資産税見直しの実務

～相続した不動産を「負動産」にしないために～



講師

杉森 真哉 氏

わかば不動産診断センター  
代表

固定資産税に関わる方に、払い過ぎと節税などの正しい知識を教える固定資産税コンサルタント。17年間固定資産税を課税する役所職員のアウトソーシングで教育担当として活動。10万件の土地の評価額を計算、1万本の路線価を決定、納税者からの相談やクレームなどにも行政側として対応した経験を持つ。現在はその経験を生かし、固定資産税の講演を中心に、不動産実務検定講師、相続不動産の研修講師として活動。相続実務では、相続相談者の財産評価把握や不動産の収支分析などに強みを発揮する。講演としては、日本FP協会、ユーキャン、JA、日本不動産コミュニティー、相続アドバイザー協議会、日本エコシステム他、各地の資産家向け勉強会など多数。  
■出版  
「相続専門」のプロだけが知っている相続から家族と資産を守る61のポイント(共著)(合同フォレスト社)  
「相続」専門のプロだけが知っている 家族に感謝される相続68のポイント(共著)(合同フォレスト社)  
■公式ブログ 元・役所職員向け固定資産税コンサルタント杉森真哉が語る  
「固定資産税知らないと永遠に高く払い続けます」

講座内容

- 1 固定資産税の今後の動向～増税？
- 2 相続相談についての固定資産税とは  
(1) 財産評価を実施するための第一段階  
(2) お客様へのアドバイス  
(3) 課税明細書の見方  
(4) 課税計算
- 3 課税明細書のチェックポイント  
(1) 住宅用地の特例措置  
(2) 地目  
(3) 面積  
(4) 家屋  
(5) 評価単位
- 4 役所への申請と交渉
- 5 固定資産税評価で知っておきたいこと
- 6 節税事例