

相続対策における 資産組替えの実務と本質

～時価・評価・収益性から導く不動産組替え事例～



ごあんない

これまでの相続対策では、「相続税評価額をいかに下げるか」が重視され、不動産も“節税商品”として扱われる場面が少なくありませんでした。しかし、賃貸不動産の本質はあくまで「賃貸経営」です。相続税の節税効果は副次的なものであり、本来は時価や収益性、将来の資産価値まで含めて判断すべきものです。令和6年の総則6項最高裁判決、さらに令和8年の賃貸不動産評価手法の見直しにより、財産評価基本通達を形式的・節税目的に利用する時代は大きな転換点を迎えています。これからは、“評価圧縮だけ”では通用しません。さらに近年は、

- ・農業経営の承継問題を背景に、農地から賃貸経営等への事業転換を検討している
- ・収益性の低い貸宅地を相続したけど、今後どうしていくべきか
- ・未利用地があるけど、次の相続の時に売却するまでそのままにしている

など、相続不動産を中心とした資産の組替えの相談も増えています。

本講座では、時価・評価・収益性を軸に、間違った相続対策のパターンを明確にし、収益性を踏まえた資産組替えと土地活用をベースとした事業転換の基礎・実例を実務的に解説します。

講座内容

- 【1】時価・評価・収益性の基礎
- 【2】収益性を踏まえた資産の仕分け
- 【3】評価額圧縮スキームの落とし穴
- 【4】不動産組替え事例

講師紹介

おかべ ひろゆき

岡部 弘幸氏

株式会社BFコンサルティング 代表取締役 / 財団法人日本不動産コミュニティ 東京第4支部長
不動産コンサルティングマスター・賃貸不動産経営管理士・宅地建物取引士・2級建築士
1級土木施工管理技士・土地家屋調査士・測量士・地質調査技士

土木設計・開発設計・防災設計など土木「設計」から相続対策の「設計」へ転身。

総合士業事務所にて、土地家屋調査士と不動産仲介業をやりながら、行政書士・司法書士・税理士の補助者として相続実務のすべてを担当し、在籍中から現在に至るまで、1,000件を超える相続税土地評価と500件を超える売買仲介の実績があり、士業事務所時代から延2,000件以上の相続手続き及び対策の案件に携わってきた「不動産に強すぎる相続コンサルタント」。地質調査・測量・登記・設計・建築・評価・販売・管理まで、不動産ひとり一通貫。著書「相続税・贈与税土地評価実務の教科書」。日本不動産コミュニティ(J-REC)では、正しい相続対策と資産形成の普及のために賃貸経営の講座や勉強会を開催しています。朝日新聞社運営のポータルサイト「相続会議」にて不動産のコラム執筆中。



■開催日(収録日) | 2026年9月17日(木) 14:00~16:00 (15分前受付開始)

■受講料 | 16,000円(資料代・税込み) ■受講形態 | 会場(東京アプレイザル本社)受講 / オンライン(録画)受講

■定員 | 会場受講のみ先着20名 / オンライン受講の人数制限はございません

■オンライン申込期限 | 2027年3月14日(日)23:59まで ■オンライン視聴期限 | 2027年3月18日(木)23:59まで

会員
割引

無 料:TAPメンバーズ【プレミアムプラン】・【スタンダードプラン】・【ライトプラン】

2,000円:相続診断士、上級相続診断士(一般社団法人相続診断協会)

※ライトプランは会場受講の場合、一般料金

その他(AFP・CFP® 認定者)限定割引もごさいます。詳細は、日本FP協会Myページよりお申込みくださいませ。



FAX:03-6261-9032

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。 または



2026.9.17(木) 講師：岡部 弘幸氏

相続対策における資産組替えの実務と本質

ご記入月日	年 月 日	受講形態	<input type="checkbox"/> 【麹町】会場受講 <input type="checkbox"/> オンライン(録画)受講
ふりがな		ふりがな	
事務所名 または会社名		参加者名	
事業所または 会社所在地 ご住所	〒	TEL	※携帯電話など必ず連絡がつく番号をご記入ください。
		FAX	
業種		E-mail	※必ずご記入ください。
認定区分	AFP・CFP® 番号() ※2027年3月14日(日)までにお申込みされた方には「日本ファイナンシャル・プランナーズ協会」の「継続教育研修受講証明書」をお渡しします。 ご希望の方は、お申込み時に「AFPもしくはCFP」の区分と番号をご記載ください。		
TAPメンバーズ【 <input type="checkbox"/> プレミアムプラン】 <input type="checkbox"/> スタンダードプラン】 <input type="checkbox"/> ライトプラン】			
<input type="checkbox"/> 相続診断士 <input type="checkbox"/> 上級相続診断士 <input type="checkbox"/> 一般			
「相続診断士」「上級相続診断士」の方は必ずご記入ください。 認定番号()			

<オンライン(録画)受講>

配信開始日 | 収録後、1~2週間頃を目安に配信を開始する予定です。

ご視聴期間 | 2027年3月18日(木)23:59までとなります。

※配信期間中は何度でもご視聴いただけます。

※動画のご視聴にはインターネット回線が必要となります。

※「視聴専用URL」は収録日後、1~2週間頃にメールにてお送り
しますのでお申込みの際にメールアドレスを必ずご記載ください。
なお、配信はお手続き完了後(受講料ご入金含む)にさせていただきます。

※「申込期限」及び「視聴期限」はWebサイトに記載されている日程が
最新となります。パンフレットに記載されている期間が満了している
場合はWebサイトをご覧ください。

※お申込み期限は2027年3月14日(日)23:59までとなります。

★TAPメンバーズの方は、本セミナーのお申込みは不要です。

配信開始日以降、「専用ページ」よりご視聴いただけます。

【お問合せ先】

TAP 株式会社 東京アプレイザル

TEL.03-6261-9031/FAX.03-6261-9032

<https://tap-seminar.jp>

seminar@t-ap.jp

<会場受講>東京アプレイザル本社セミナールーム(麹町)

【所在地】東京都千代田区二番町5-5 番町フィフスビル4階

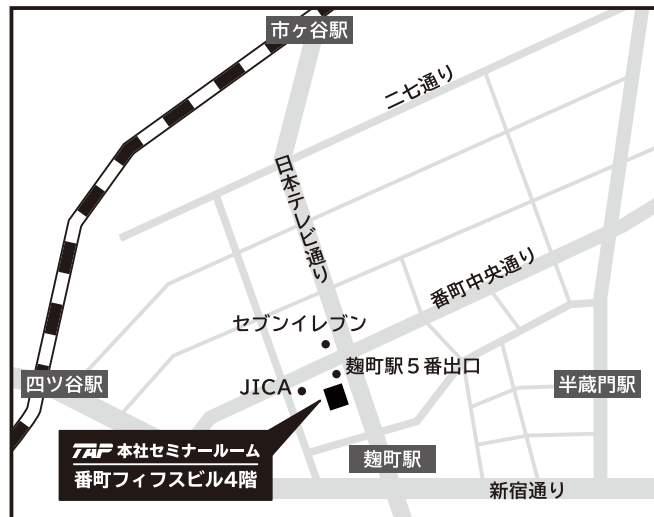
【交通アクセス】

麹町駅(東京メトロ有楽町線 5番出口)より徒歩約1分(5番出口の隣のビル)

四ツ谷駅(JR、東京メトロ南北線)より徒歩約8分

半蔵門駅(東京メトロ半蔵門線)より徒歩約7分

市ヶ谷駅(JR、東京メトロ有楽町線、都営地下鉄新宿線)より徒歩約8分



会場受講特典

配信日より視聴できる
オンライン動画をお送りいたします。