

目指せ!

相続FP

誌上

～「実践力」を身につける特別講義

相続支援ネット代表 江里口吉雄



今回テーマ これからが 相続FPの出番

不動産の現場に足を運び
よく見ることが重要

「相続FP」という言葉が登場して早3年が経とうとしています。この誌上講義もちょうど3年が経過し、今回で35回目となりました。

本講義の最初のテーマは、「な

ぜ「相続FP」が必要とされるのか」。この問題を定義し、相続の第一線における相続FPの使命について解説しました。

筆者の体験したあらゆる事例を相続FPの視点から具体的に表現して、まさにノンフィクションとして、相続のリアルな現実を検証していききました。

では、全35回の誌上講義をザッと振り返ってみたいと思います。全35回のテーマでポイントは大きく分けて3つあります。1つは「不動産」です。

相続は、その財産の大半が不動産であるという現実から、「不動産を知らずして相続は語れない」ということを大きなメッセージとしました。

不動産においては、セットバックなどの道路問題が最重要課題であることを何度も解説してきました。それは、建築確認が取れない建築基準法上の2項外通路にも路線価がついているという、デタラメで不正な路線価図にも警鐘を鳴らしたわけです。「不動産とは道路である」という問題について、実話に基づいて相続現場の例を挙げていきました。

次に、相続FPの「営業としての術」です。相続人のメンタルな気持ちをお大切にすれば、営業の術は大切です。相続FPの接客から雑学と宗教関連まで幅広く解説しました。

そして、「土地の現地調査をす

る際の作業内容」についてです。相続FPは、不動産に強く、相続にも強いことが求められます。不動産に強いということは、不動産の現場を見る目があるということであり、不動産の現場をよく知っていると、いつでもあるのです。

現場を知っているというのは、現場を見て、瞬時に道路の幅員が4m未満であるかどうか判別できるレベルです。

また、道路幅員が4m道路なのか、5m道路なのかを瞬時に判別できることも必要ですし、土地の広さが500㎡以上あるのかどうかについても、ある程度判別できるレベルでありたいものです。

そのためには、とにかく現場に足を運んでよく見ることです。

相続FPは、現場で巻尺(50cm)を使って土地を簡易測量することになります。特に、幅員が4m未満の場合は、セットバックの問題だけでなく、道路そのものが基準上の道路なのかどうかの判断も必要になってきます。

この3大テーマの具体的な中身

●えりぐち・きちお● 1950年東京都生まれ。大学卒業後インドを放浪しヒッピーとなる。帰国後、山尾三省・サカキナナオと日本のヒッピームーブメントに参画。社会復帰先にミニコミ新聞社を経てミサワホームに勤務。2000年独立系FP事務所を開業。相続FP研究会理事、相続支援ネット代表。

●全35回のテーマの一覧

2004年

- 5月号「なぜ『相続FP』が必要とされるのか」
- 6月号「相続物件における売買取引の現実を知る」
- 7月号「農家相続における遺産分割の難問を解決」
- 8月号「相続FPの原点とは何か」
- 9月号「相続FP養成スクール第1期を終えて」
- 10月号「広大地評価の改正により何がどう変わるか」
- 11月号「相続税がかかるかかからないかの案件」
- 12月号「更正の嘆願により多額の相続税が還付」

2005年

- 1月号「申告や納税だけが相続の問題ではない」
- 2月号「相続FPは相続後の様々な相談にも対応」
- 3月号「相続FPの業務プロセスとは何か」
- 4月号「相続FPの探客はいかにあるべきか」
- 5月号「相続FPのフィーはいかにあるべきか」
- 6月号「まさに相続は現場で起きている」
- 7月号「土地評価誤りの驚くべき実態」
- 8月号「相続FPが提案する相続後の土地活用とは」
- 9月号「遺産分割を踏まえた土地活用を実施」
- 10月号「相続における物納の驚くべき実態」
- 11月号「土地評価見直しの恐るべき威力」
- 12月号「相続した土地の分割と活用はいかにあるべきか」

2006年

- 1月号「接道義務を果たさない借地区分等の問題点」
- 2月号「地主にとっての借地問題」
- 3月号「物納制度改悪の実態を検証する」
- 4月号「土地評価のときの考え方と方法」
- 5月号「団塊の世代の相続人をいかに顧客にするか」
- 6月号「団塊世代の不動産財産を調査する際のポイント」
- 7月号「相続FPとしてのコンプライアンスを理解する」
- 8月号「相続FPはコンシェルジュである」
- 9月号「相続FPは雑学に強くありたい」
- 10月号「土地分割の知られざる盲点とは!？」
- 11月号「執事としての相続FPのあり方」
- 12月号「税務過誤を見極める 税奪還時代の到来」

2007年

- 1月号「土地と接する道路の思わぬ落とし穴」
- 2月号「相続FPと宗教のつながり」
- 3月号「これからが相続FPの出番」

として、各号とも実例を挙げて解説してみました。

また、不動産の中では「建築基準法」「都市計画法」の実務的な問題にとどまらずに、各法律の精神や理念についても触れました。

それは、今相続の現場でもコンプライアンスが問題となつてきており、その原点となるべき法の精神を知っておかなければならないからです。

相続FPは、コンプライアンスの中で税理士や弁護士等の各専門

分野の方と「コワーク」していくのが使命なのです。

建築業界の法令違反は 駐車違反程度の認識だった!?

この3年間の連載中に、相続周辺で税務関係はもちろんのこと、その他、様々な変化と出来事がありました。

特に税務関係では、広大地評価規定の改定と物納制度の改定が大きな問題になりましたが、相続FPの業務上、一番問題になるのが

他の士業との業際問題です。

個人情報保護法やコンプライアンスへの問題意識が世の常識となつたのも、この3年間だったと思います。不動産の分野でいうと、建物の構造問題として、耐震強度偽装問題があり、世の中を震撼させました。

特に、耐震強度偽装問題はマンションの構造設計で偽装したということであり、日本の建築史上、驚愕の事実として世間やマスコミで騒がれたわけですから。

この問題を契機に、既存の木造の建築も違反建築の枢軸であつたことが表面化してしまいました。首都圏で建築された建売分譲住宅の大半が、建ぺい率・容積率違反の建物であつたといふことは周知の事実です。

再建築が不可能である違反建築物が世にあふれ、また、既存不適格物件として建替えもままならないアパートなど……。およそ、建築業界の法令違反は、駐車違反程度の認識でしかなかったのも事実で

す。

かつての建築基準法では、東京郊外の大半を占める第1種低層住居専用地域の場合、建ぺい率は30%、そして容積率は60%という、大変厳しい内容のものでした。パブル以前に東京郊外で土地が50坪あっても、わずか30坪の2階建ての住宅しか建築できなかったのです。

当時の東京郊外の建売住宅は、土地が1000㎡未満というのほざらで、そういったところに、建ぺい率と容積率の大幅な違反建築の分譲住宅が建ち、市場に出回っていました。

違反だろうが何だろうが、建てれば売れる時代でしたから、当時の銀行も先を競って融資をしていた時代でもあったのです。

そして、現在はコンプライアンスが強く叫ばれる時代となり、当時の違反建築物は既存不適格物件と化して、中古住宅としては融資ができない問題物件となっていました。

また、違反建築物は何も建ぺい率・容積率違反の建売住宅だけで

はなかったのです。地主が建てるアパート建築においても、共同住宅における避難通路の確保ができていない違反建築物も多く存在していました。

特に、1つの土地に2棟のアパートを建てた場合、奥のアパートが避難通路違反となってしまう、相続などでこの2棟のアパートを別々の相続人で相続したというようなケースは厄介です。

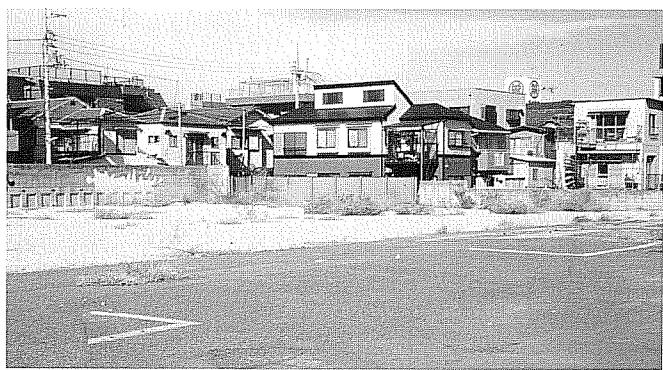
奥のアパートは既存不適格物件となり、アパートという共同住宅としての建替えはもちろんのこと、売却もできません。

このような2棟のアパートで、手前のアパートを先に売却してしまった場合は、奥のアパートは価値のないアパートになってしまうことが多いのです。

当時の住宅建築物は、この21世紀のコンプライアンス時代から見れば、まさに化石時代の産物そのものです。

不動産に強いFPこそ活躍の場が求められる

若貴兄弟の相続問題で世の中に



「相続」という言葉が一般化・大衆化したのも、この3年間だったと思います。また、これからは団塊の世代が相続人となって続々と世に出てきます。

そういった背景においても、相続問題はすでに、だれにとつても身近な問題になってきています。相続の大衆化により、これから多くの相続FPの出番が登場することになります。不動産に強い

FPこそ、活躍の場が求められてくるのです。

誌上講義のスクール版として3年前から東京と大阪で開催されてきた「相続FP養成スクール」は、大好評のうちに延べ7回開催し、すでに160人の修了者を輩出しています。

相続周辺の土業務の方をはじめ、資産家層の不動産や住宅関連における相続問題解決のために、多くの相続FPが登場しています。相続問題解決のためにFP的視点から「資産家層がどのような状況にあつて、その相続にどのような対応・助言を行なうべきか」を最大のテーマとする「相続FP養成スクール」の内容は、相続の現場で必ず役立つものではないかと思っています。

今後ともFPの方をはじめ、相続周辺で業務をされるすべての専門家の方へお勧めしたい講座です。

この誌上講義は、今回で無事終了となります。3年間のお付き合いに感謝します。ありがとうございました。

