

# 不動産相談所

不動産をとりまく問題の“解決”をお手伝いします。

うちの家  
いくらで売れるの？

底地を高く売るには  
どうしたらいいの？

半年売れてない  
不動産を  
売る方法はないの？

離婚したら  
二人の家は  
どうするの？

VIRTUDE  
Real Estate

コンサルティング  
チーム

相続税は  
いくら？

老朽化した建物で、  
しかも借地権。  
売ることにはできるの？

建物

法律

相続した遺産を  
どう分ければ  
いいの？

土地

税金

長男夫婦に  
自宅を相続させたいけど  
遺言の手続きは  
誰に頼めばいいの？

成年後見の手続き  
誰に頼めば  
いいの？

交渉

価格

相続

新しく建物が  
建築できない土地と  
言われたけど  
売ることにはできるの？

借借人を  
立ち退きさせるには  
お金がかかるの？

アパートの借借人が  
家賃を滞納している。  
回収できるの？

会社のリストラで  
住宅ローンの支払いが  
できなくなる。  
銀行と不動産業者、  
どちらに相談すればいいの？

# 所有不動産に関するお悩みをご相談ください。

底地  
借地  
トラブル

遺言

賃料滞納

賃借人立退き

遺産分割

底地  
借地  
相続

売却相談

相続税

建物老朽化

「各分野のスペシャリスト」を無料にてご紹介致します！

## どんな事にお悩みですか？

下記の質問にお答えさせていただきます。  
その他のご質問についてもお気軽にご相談ください。

無料相談！  
秘密厳守！

- 土地の境界線がはっきりしていないが、売却できるか
- 他人の配水管が通っているが売却できるか
- 法律上新たに建替えができない土地は売却できるか
- 相続税支払いのためにどの不動産を売却した方がよいか
- 相続が発生した際に、納める税額を知りたい
- 不動産を売却するか、人に貸すか迷っている
- 所有している不動産の売却価格を知りたい
- 底地または借地権の売却を考えているが、良い方法はないか
- 底地または借地権を売却する際の手続きを知りたい
- 地主が建替えを承諾してくれないので困っている
- 借地人が地代を延滞して困っている
- 遺言作成・遺産分割の手続きを知りたい
- 遺産分割協議がまとまらないので困っている
- アパートの賃借人が家賃を滞納、立ち退きにに応じてくれない
- 住宅ローンを延滞しているが、どうしたらよいか
- 共有不動産を売りたいが、他の共有者が同意してくれない
- 自分の共有持分を、他の共有者に買い取ってほしい

上記以外のご相談もお気軽にご連絡ください。

各分野の[スペシャリスト達]が[チーム]となることで導ける  
 “総合的な答え”があります。

株式会社ヴィルトゥーヂ  
**VIRTUDE**  
 Real Estate

# コンサルティングチーム

不動産や相続に関するお悩みをご相談ください。

24年間で3,600件以上の相続税申告・減額・還付実績を持つ、フジ総合グループ(フジ相続税理士法人/株式会社フジ総合鑑定)の代表。

NPO法人 相続手続きサポートセンター理事長

納め過ぎた相続税を取り戻す業務(相続税還付)の第一人者として、各地での講演多数。

## 不動産鑑定士

フジ総合グループ代表  
 株式会社フジ総合鑑定

代表取締役 藤宮 浩



## 宅地建物取引士



株式会社ヴィルトゥーヂ  
 部長 高橋 勇

感謝の気持ちを忘れずに、有効な対策を迅速に実施!!

静岡県出身。金融機関およびハウスメーカー系列の不動産会社に23年程在籍の後、現在に至る。

都内を中心に1都6県の地域において700件(取扱高210億)を超える不動産売買契約に携わる。

## 司法書士

合格通り司法書士事務所  
 坂本 武蔵



人と人のつながりを大切に、心が通う法律サービスを提供します!  
 長崎県五島列島出身。

分かるようで分からない相続の話をも必ず理解して頂けるように頑張ります。  
 相続・遺言・成年後見・その他のこと、  
 どんな細かいことでもお尋ね下さい!

## 弁護士

東京グリーン法律事務所  
 近森 章宏



不動産及び相続に関するトラブルの解決を真摯にサポート。

平成15年弁護士登録(東京弁護士会所属)

これまで不動産や相続に関するトラブルを数多く手掛けている。

- [不動産]・テナントの賃料の滞納  
 ・賃貸借契約解除に基づく明渡し請求  
 ・テナントからの敷金の返還請求に対する対応  
 ・借地の更新の交渉・境界画定等
- [相続]・遺産分割調停・審判等

## 税理士

フジ相続税理士法人  
 代表社員 高原 誠



平成17年 税理士登録  
 平成18年 フジ相続税理士法人設立

相続に特化した専門事務所の代表税理士として、年間600件の相続関連案件を取り扱う。

著書「あなたの相続税は戻ってきます」  
 (藤宮浩との共著)

「私たちが  
 『専門家集団』が  
 問題解決のお手伝いを致します。

サーティファイド  
 ファイナンシャル  
 プランナー  
**CFP**



REALコンサルタント  
 代表 小熊 一郎

「誰に相談したらよいかわからない」というお客様にとっての「主治医」的な存在でありたい。

東京都出身 中央大学法学部卒業  
 昭和63年 宅地建物取引士  
 行政書士試験合格

東京城南地区、数名の地主様の合計約7000坪の底地・借地の契約更新、相続・物納対策、底地・借地の処理を数多く手掛ける。

25年に亘る実務経験。

多くの実務経験から培った

『知恵』

その道のエキスパートたちの

『知識』

# 事例 1

## 粘り強く交渉した結果、底地が良い条件で売却できた



相談者（地主＝土地賃貸人からのご相談）

借地人に対し「底地を買ってくれないか」と2年に渡り6回程交渉したが、**応じてくれない**。他に売却できる良い方法はないか。

### 専門家の対処



宅地建物取引士



ファイナンシャルプランナー

底地を単独で売却するよりも、底地と借地権を**同時に売却することにより完全所有権**となるため、地主と借地人双方のメリットをわかりやすく提案書にまとめ、交渉。借地人は第三者に建物を賃貸しているので立退きについても提案。



### 解決

地主と借地人**双方から売却の依頼**を受け、建物賃借人退去後、**底地と借地権を同時売却で完全所有権**とし、良い条件で売却できた。

# 事例 2

## 借地権を優先的に買い受けることができた



相談者（地主＝土地賃貸人からのご相談）

借地人から「借地権を知人に売却したいので承諾して欲しい」との連絡があった。売ろうとしているその借地権を**自分(＝地主)**が買い受けたいが、何か方法はないか。

### 専門家の対処



弁護士



宅地建物取引士

弁護士を介し、**地主が優先的に借地権を買い受けるための手続き**を行う。

### 解決



不動産鑑定士が算出した**正当な価格**で**地主が買い受ける**ことができた。

### 事例 3

## 等価交換によって地主・借地人ともに資産価値が上昇した



相談者（借地人Aさんからのご相談）

80坪の借地権は広すぎるので、半分の40坪を売却したい。何か良い方法はないか。



### 専門家の対処



宅地建物取引士



ファイナンシャルプランナー

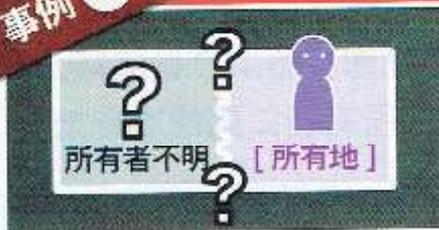
底地権と借地権の等価交換を提案。

### 解決

地主・借地人、ともに40坪の完全所有権を取得。資産価値が大幅にアップした。

### 事例 4

## 隣接地所有者が不明の土地を確定測量できた



所有者不明 [所有地]



土地所有者

相談者（土地所有者からのご相談）

隣接地の登記名義人(法人)の代表取締役・役員が不明。会社登記簿上、存在しているも実体はないため、土地の境界確認ができない。土地を売却予定で確定測量をしたいが、何か方法はないか。

### 専門家の対処



宅地建物取引士



土地家屋調査士

土地家屋調査士に依頼し、**残置測量**を行い、図面を作成し法務局と打ち合わせ後に、登記官が現地調査。**残地**として処理。

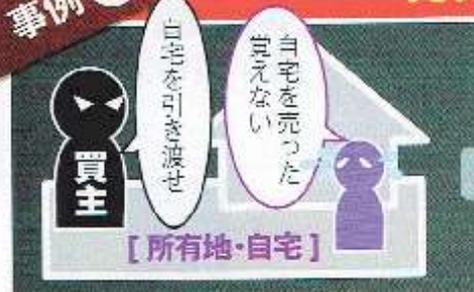
### 解決

確定測量図を作成し、**希望価格**で**第三者**へ売却できた。



### 事例 5

## 売買契約を無効にすることができた



【所有地・自宅】



自宅所有者

相談者（ご高齢の自宅所有者からのご相談）

地方に所有している不動産を売る契約をしたつもりが、**悪質な買主**によって**自宅の売買契約に差し替え**られており、突然自宅を引き渡せと要求された。自宅の不動産売買契約を無効にして欲しい。

### 専門家の対処



弁護士 宅地建物取引士

弁護士を介し、**買主に法的手続き**を行う。

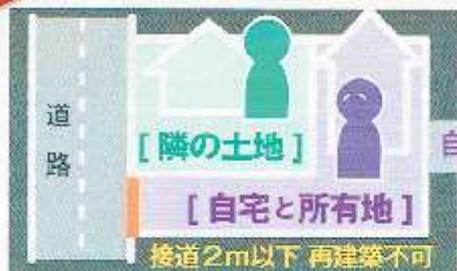
### 解決

**売買契約の無効**が成立し、買主に引き渡すことなく、自宅にそのまま済み続けることができた。



## 事例 6

# 隣接地所有者に相場以上の価格で売却できた



自宅所有者

相談者（自宅所有者からのご相談）

自宅が、新たに建物の建て替えができない土地（再建築不可）。売却はできるか。

### 専門家の対処



宅地建物取引士

隣接地は新たに建物の建て替えができる土地。

隣接の土地所有者に売却交渉を行う。



ファイナンシャルプランナー

解決

再建築不可の状態ですら売却するより**2倍以上の価格**で、隣の土地の所有者に売却できた。



## 事例 7

# 相続に向けて共有持分を取得し、遺言によって解消した



共同相続人 (長男)

相談者（共同相続人の一人：長男からのご相談）

父親から相続した土地・建物を我々息子3人が相続。各自相続登記を完了した。

自分（＝長男）と三男はこの家に同居。次男は結婚し他へ移り住んでいる。

兄弟3人は仲が良いが、次男の配偶者とは長男・三男と折り合いが悪い。

将来の心配は、次男の死後、次男の配偶者が我々の自宅・土地を共有相続人になることは避けたいが、何か良い方法はないか。

### 専門家の対処



司法書士



ファイナンシャルプランナー

次の内容の提案書を作成。

- 次男を共有者から外す→次男の共有持分を買い取る
- 長男の死後はその持分をすべて三男に相続させる旨の遺言書を作成する

解決

共有持分の買取りと遺言書が作成され、長男の懸念は払拭された。



## 事例 8

# 土地評価額の見直しにより、相続税が還付金として戻った



相続人

相談者（相続人からのご相談）

すでに納めた相続税を見直ししてほしい。

※相続税申告期限から5年以内



## 専門家の対処



税理士



不動産鑑定士

土地評価額を徹底的に見直し調査。

納税者に最も有利な評価額を算出し、税務署に提出。

### 解決

これまで相談された方のうち、およそ**7割の方に相続税の一部、あるいは全部が還付金として戻った。**

## 還付の実績

還付件数：24年間で**3,000件**以上（平成4年～28年）

還付累計金額：**130億**円以上

## 事例 9

# 事前の相続税対策によって不安を解消できた



将来不動産を複数相続する予定の方

相談者（将来不動産を複数相続する予定の方からのご相談）

将来、相続が発生した場合、手持ちの現金が少ないため相続税が支払えないのではないかと不安。事前に相続税の金額を教えてください。

## 専門家の対処



税理士



宅地建物取引士

弊社顧問税理士を介し、所有しているすべての不動産評価を行い、**2次相続までを想定した提案書「相続対策シミュレーション」**を作成。売却に最も適した不動産をアドバイス、および節税対策を提案。

### 解決

相続税の納付金額が明確になり、売却に最適な不動産が選別できたことで、相続税に対する不安が解消された。**不動産の現金化**（売却）についても事前に準備ができた。

相続対策シミュレーション

最適

必要なだけ現金化を、売却すべき不動産は…



**株式会社 ヴィルトゥーチ**

東京都知事(2)第93343号

お気軽にお電話・メールください

 **0120-326-376**

Fax. 03-6417-1998 営業時間 10:00 ~ 19:00 水曜定休

Email: [info@virtude.jp](mailto:info@virtude.jp)

ホームページ: <http://virtude.jp>

加盟団体: 公益社団法人 全日本不動産協会 / 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 / 一般社団法人 東京都不動産業協会 / 全日本不動産政治連盟