

はじめに

「事故物件」と聞いて、皆さんはどのようなイメージを持ちますか。
「怖い」「気味が悪い」「住みたくない」と感じる方がほとんどではないでしょうか。

2013年7月に父親が急逝したことがきっかけで、筆者の人生は大きく変わりました。命には限りがあること、そして亡くなった後はお金ではなく、周りの人にどれだけ喜んでもらえた人生だったかが何よりも重要であることを悟った時、残りの人生を世の中の役に立つために生きる覚悟を持ちました。そして17年半勤めたハウスメーカーを辞め、空き家問題の解決をするために不動産業として起業しました。

起業して2年ほど経ったある日、孤独死が発生した不動産買取りの相談を受けました。

「何だか怖そう」という多くの人が抱くような抵抗感が、筆者自身にもありました。

ところが……。その売買にまつわるやり取りの中で、筆者自身の知識不足だけでなく不動産業界全体として取扱方法が未整備であることがよくわかりました。事故物件のネガティブな印象によって苦しめられている遺族の姿を目の当たりにし、事故物件の固定概念が打ち砕かれました。

事故物件の扱いに困っている遺族…そのような方々を救いたいという気持ちは日に日に強くなり、ついに成仏不動産サービスを開始しました。

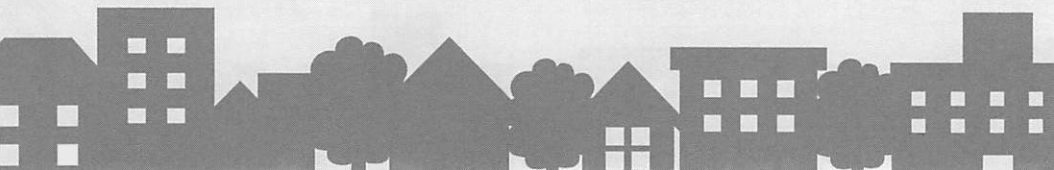
事故物件は、亡くなった場所というだけではなく、故人やその家族が過ごした大切な思い出の場所です。そんな物件に携わり、役に立てることを誇りに思っています。一方で、その誇りが傷つけられる経験もしました。

「事故物件を扱うなんて」

「事故物件を安く買ったたくビジネスですよね」

「事故物件をこれ以上扱われると取引ができません」

これらは、実際に我々に向けられた言葉です。本社移転をしようと事務所の賃貸申込をすると、「事故物件を扱っている会社」という理由で、二度連続で断られたこともありました。



「世のために。人のために。」という企業理念のもと、“負動産”を“富動産”に変え、世の中の困りごとを解決したいと様々なメディアを通じて発信し続けていますが、これが今の日本における「事故物件を扱う」ことの現実です。

なぜ事故物件はここまで嫌われ、偏見を受けるのか。
事故物件に抵抗がなくなった今、改めて考えました。

事故物件は、映画やドラマ、雑誌などでは怪奇現象が起こる心霊スポットとして扱われ、恐怖の存在となっています。また、インターネット上に出回っている事故物件の写真をみると、どこも薄暗く汚いイメージを受けます。人の死というものに対する漠然とした恐怖や忌避感があるのは事実だと思います。ただ、世の中の至る所で人は亡くなっているにもかかわらず、特に事故物件だけがフォーカスされてしまうのはなぜでしょうか。

「事故物件を扱う」ということは、この当たり前と思われる事故物件のイメージそのものに疑問を持つところから始まると考えています。

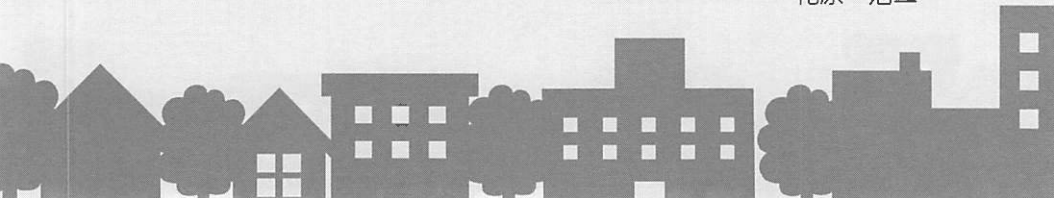
事故物件に対してマイナスなイメージを抱く気持ちは理解できるものの、一方で所有している不動産が望まずして事故物件になってしまったオーナーはどうなるのでしょうか。超高齢化や生涯未婚率の上昇などに伴い、単身世帯数は増えています。また、戦争による世界情勢の不安や物価上昇、疾病、失業といった状況の変化から孤独死や自殺、殺人事件の発生が予想される中で、事故物件の問題は他人事ではなくなっているのです。

事故物件の現状を理解し、適切な処理と国土交通省発表のガイドラインにそった正しい取引を行い、事故物件に抵抗の少ない人へ届けていく。

本書を手にとっていただいた方が万一事故物件を扱うことになった際に、慌てず恐れず正しく対応し、“負動産”を“富動産”として世の中に送り出すことにつながれば幸いに思います。

最後に、本書の刊行にあたり、多大なるご支援とご協力をいただきました日本法令編集部の方々、共著にご協力をいただきました木下勇人先生、井上幹康先生に深く感謝いたします。

2024年1月
花原 浩二



目次

第1章 事故物件の現状（概要）

- 1 事故物件とは.....10
 - (1) 事故物件のイメージ 11
 - (2) 事故物件と心理的瑕疵物件との違い 13
 - (3) これまでに起こった事故物件の問題と事故物件を見つける方法 14
- 2 それぞれの死の発生件数データ.....22
 - (1) 孤独死 22
 - (2) 自殺 23
 - (3) 事故死（転落、不慮の事故、火災による死亡） 25
 - (4) 殺人 28
- 3 それぞれの死の場合の不動産の相場比率.....31
 - (1) 孤独死 31
 - (2) 殺人 32
 - (3) 自殺 33
- 4 事故物件の現場—事故物件の部屋を開けてみるとこんな物件が多い.....36
 - (1) 住環境 36
 - (2) ゴミ屋敷とセルフネグレクトの関係性 40
- 5 高齢者の孤独死に見られる条件は「一人暮らし」.....43
 - (1) 事故物件になりやすい家族構成 43
 - (2) セルフネグレクトの原因 46
- 6 高齢者の貧困・老後破産問題.....52
 - (1) 生活保護の受給率から見る高齢者の貧困 52
 - (2) 老後破産 52
 - (3) 老後 2,000 万円問題 54
- 7 孤独死は高齢者以外にも起こり得る.....57
 - (1) 孤独死者のうち高齢者に到達しない年齢で亡くなっている人の割合はおよそ半数 57

(2) 若年層・中高年のセルフネグレクト 60

⑧ 今後孤独死はますます増える.....63

(1) 高齢化率の上昇 63

(2) 生涯未婚率の上昇 63

⑨ 不動産業界は高齢社会や孤独死に
どう立ち向かうべきかが問われている.....66

第2章 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」について

① 「宅地建物取引業者による
人の死の告知に関するガイドライン」の制定.....68

(1) ガイドライン制定の背景にあった2つの問題 69

(2) 心理的瑕疵との関係 80

② ガイドラインの具体的な内容.....85

(1) ガイドラインの位置づけ 85

(2) 適応範囲 89

(3) 調査について 90

(4) 告知について 92

③ ガイドライン制定の意義.....101

(1) メリット 101

(2) デメリット 101

(3) 実務への影響 102

④ ガイドラインを無視すると今後どうなるのか.....103

⑤ まだまだ認知率が低いガイドライン.....106

(1) 宅建業者へのアンケート 106

(2) 一般消費者へのアンケート 108

第3章 有事の対応

① 事故物件の事例紹介.....112

(1) 孤独死の例 112

(2) 事故死の例 120

(3) 自殺の例 122

(4) 殺人の例 130

② 状況別の対応（一般的な対応）.....136

(1) 孤独死 136

(2) 事故死 141

(3) 自殺 142

(4) 殺人 143

③ イレギュラーなケースへの対応.....144

第4章 不動産の評価への影響

① 事故物件市場と鑑定評価の関係.....158

(1) 事故物件市場の概要 158

(2) 競売市場における事故物件の評価 158

(3) 一般市場における事故物件の評価 160

② 事故物件固有の調査項目.....164

③ 裁判例から探る事故物件の鑑定評価方法と減価率の程度.....168

(1) 事案1：自殺のあった建物付き土地の売買 168

(2) 事案2：殺人事件のあった建物取壊し後の土地の売買 173

(3) 事案3：自殺のあった賃貸用マンション1棟の売買 178

第5章 税務への影響

① 事故物件が相続税に与える影響.....192

(1) 相続税の課税財産 192

(2) 相続を原因とした財産の取得 192

(3) 遺贈を原因とした財産の取得 193

(4) 単純承認・相続放棄・限定承認の選択 193

(5) 財産評価の規定 195

(6) 事故物件が財産評価に与える影響 202

2	事故物件が贈与税に与える影響	215
	(1) 贈与税の課税財産	215
	(2) 財産評価における取扱い	215
3	事故物件がその他の税目に与える影響	216
	(1) 所得税（譲渡税）に与える影響	216
	(2) 固定資産税・都市計画税に与える影響	217
	(3) 流通税（不動産取得税・登録免許税）に与える影響	218

第6章 事故物件の再生

1	特殊清掃を依頼する前に	222
	(1) 事案が発生した際の初動対応	222
	(2) 遺品整理と特殊清掃について	225
	(3) これらの業界について知っておくべきこと	229
2	特殊清掃業者選定のポイント	230
	(1) 検索サイトで上位表示された業者だからといって安心しない	230
	(2) ホームページの情報から業者の良し悪しを見分ける方法	230
	(3) 見積もり相談の連絡段階で業者の良し悪しを見分ける方法	233
	(4) 当社が相談を受けたトラブル事例	236
	(5) 特殊清掃業者の選定が難しいポイント	237
	(6) 最終契約前のチェックポイント	238
3	特殊清掃費用	241
4	原状回復、リフォームの依頼	243
	(1) 市場調査	244
	(2) リフォームの方向性の決定	245

第7章 事故物件を出さないための賃貸人（大家）側の対策

1	オーナー側の対策	248
	(1) 賃貸人（大家）側が最低限できること	248
	(2) 見守りサービスの市場規模	251

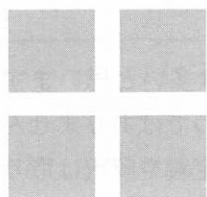
②	地方自治体と民間の見守りサービスの種類	253
	(1) 地方自治体	253
	(2) 民間サービス	256
	(3) 官民連携	257
③	事故が起きてしまった時の「孤独死保険」	259
	(1) 孤独死保険	259
	(2) 賃貸人（大家）向けと賃借人（入居者）向けの保険商品の違い	261
	(3) 孤独死保険の現状について	263
	(4) 死後事務委任契約とは	264
④	「残置物の処理等に関するモデル契約条項」	267

第8章 事故物件の未来

①	抵抗のない人に事故物件を届ける	270
②	アンケート調査 一事故物件に「住んでもよい」と思える人もいる	270
	(1) 当社のアンケート調査	270
	(2) 他のアンケート調査	272
③	日本人の死に対するイメージ	275
④	事故物件のイメージはメディアによるものではないか	280
⑤	事故物件のイメージを変えるエピソード	283
⑥	事故物件を誇れる選択肢へ	285

巻末資料

『宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン』	287
-------------------------------	-----



第 1 章

事故物件の現状 (概要)



1 事故物件とは

「事故物件」という言葉を耳にする機会は多いと思いますが、事故物件という言葉は法律で定められたものではありません。不動産取引における俗称となっているため、定義や解釈は取り扱われる場所によってまちまちでした。

本書では、第2章の国土交通省発表の「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を受け、住居用不動産取引において告知が必要とされる以下の事象が発生した不動産を事故物件としています。

(i) 孤独死（孤立死とも表現）

誰にも看取られることなく死亡し、発見までに時間がかかり体液や臭気の除去、害虫駆除といった特殊清掃が必要になった死

(ii) 自殺

自ら命を絶った死

(iii) 事故死

転落や不慮の事故、火災などが発生し、特殊清掃や大規模リフォームが必要になった死

(iv) 殺人

第三者によって殺害された事件による死

(v) その他

集合住宅の共用部などで発生した上記(i)～(iv)や、隣接住戸で発生した(i)～(iv)の死のうち、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い死

(1) 事故物件のイメージ

「事故物件」と聞くと、皆さんはどのようなイメージを持たれるでしょうか。

幽霊、怨念、怖い、汚いなどといったネガティブなイメージを持つ方がほとんどではないでしょうか。筆者も以前は少なからず同様のイメージを持っていましたので、その気持ちは理解できます。しかし、成仏不動産サービス¹を始めて思うことは、事故物件をしっかりと理解すれば怖がることも、避ける必要もないということです。人は知らないものを怖がる傾向があります。大切なのは、「理解すること」です。

株式会社 AlbaLink（本社：東京都江東区、代表取締役：河田憲二）は、男女 983 人を対象に「事故物件に住むのはありかなしかについての意識調査」を実施 (<https://wakearipro.com/accident-property-questionnaire/>) し、そのデータをランキング化しました。

アンケートには、下記のような声があがりました。

圏なしを選んだ理由

- ・靈感はないですが、精神的に受け付けられないので絶対に住みたくないです。(40代)
- ・仮に安い物件となっても、金銭と別の問題があると困るため。(40代)
- ・知り合いが事故物件で失敗しているので私はなしです。(30代)
- ・正直、気分が滅入りそうなのと怖いからです。(30代)
- ・事故物件に住んで怖い思いをした経験があるので、今後事故

1 (株)マークス不動産が事故物件を取り扱う不動産サービス。

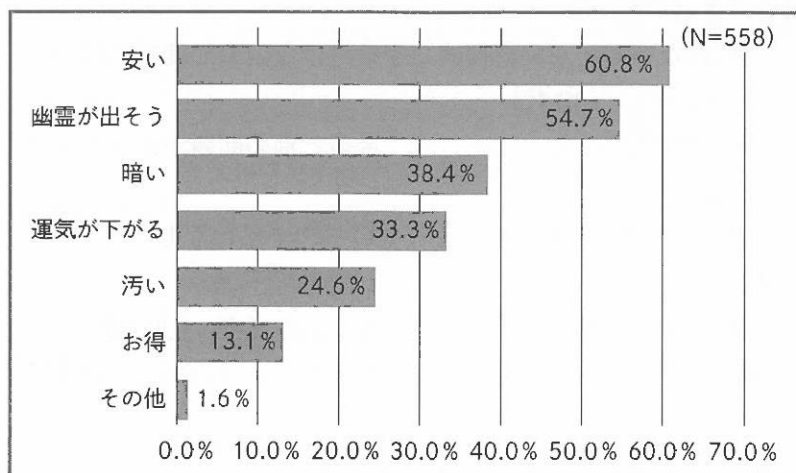
物件に住むのは絶対に嫌です。(30代)

- ・霊的なものを以前から見やすく、知らなければ知らないほうがいい。(40代)
- ・何かあると事故物件に住んでいるからではないか、と考えてしまいそうのため。(20代)
- ・実害がなくても、精神健康に影響して結果的に高くつきそうだから。(20代)
- ・幽霊などは信じていないけれど、何となく嫌。(30代)
- ・亡くなられた方も気の毒ですし、運気が良くない部屋だと思うから。(40代)

このように、「なし」と答えた人の大半が「運」や「霊」、「何となく」など、精神的・心理的な理由をあげていました。

筆者が代表を務める(株)マークス不動産(以下、「当社」という)が行ったアンケート(「事故物件のイメージを教えてください」複数回答可)に対して、最も多かったのが「安い」です

■図表 1-1 「事故物件」に対するイメージ



が、5割以上が「幽霊が出そう」と答えており、「事故物件に住めますか?」（複数回答可）の質問に対しては、約6割以上が「住めない」と答えています。

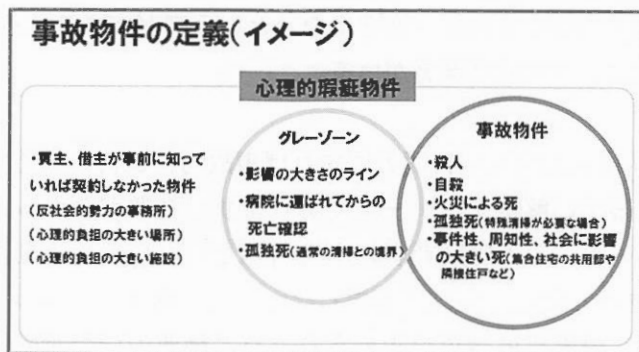
実害はないと頭ではわかっているものの、何となくマイナスな印象を持っているという方は、事故物件を敬遠する傾向にあるようです。

一方で、事故物件に対して抵抗がないという方もいます。そちらのアンケートについては第8章でご紹介します。

(2) 事故物件と心理的瑕疵物件との違い

事故物件と似た言葉で、「心理的瑕疵物件」というものがあります。「瑕疵」は法律用語のため耳慣れない方も多いと思われませんが、欠陥、不具合、キズといった意味があります。不動産における心理的瑕疵物件とは、前項記載の事故物件の他に、反社会的勢力の事務所や心理的負担を感じる場所や施設などが近隣に存在するといった、契約前にその事実を知っていれば契約しなかったとされるような物件を指します。ただ、社会的影響の大きさや住戸内で自殺をはかったものの病院で死亡が確認されたケースなど

■図表 1-2 心理的瑕疵物件と事故物件の関係



細かな線引きは難しくグレーゾーンが存在します。

心理的瑕疵物件と事故物件との関係は図表 1-2 のとおりです。

(3) これまでに起こった事故物件の問題と事故物件を見つける方法

殺人事件や自殺といったあまり良くないイメージがある事故物件は、できれば避けたいという方は多いでしょう。また、オーナーとしても事故物件として扱われると、確実に資産価値が低下してしまうため、なるべくその事実を知られたくないものです。したがって、できれば告知したくないという考えに至ってしまいます。

これまでは事故物件の種類（原因）に関して特にガイドラインがなかったことから、不動産管理会社やオーナーの間では、下記のようなことが発生していました。

- ・ 自社の物件でそれほど影響がないと思われる孤独死が起こった時に、告知すべきかどうか迷う。
- ・ 近所に知れ渡るような殺人事件であれば確かに告知したほうがよいが、孤独死であればしなくてもよいのではないかとわからないまま判断してしまう。
- ・ 事故が起こって新しい入居者が入り、その後退去した場合、次の入居者に告知する必要はないという噂が広まり、それを信じている不動産業者がいる。

「定期借家契約で数日間入居すれば事故物件と言わなくてもよい」と勝手に解釈するケースがあります。基準がなかったために、オーナーや不動産業者による告知をしないという判断が、「事故物件と知っていれば入居しなかった・購入しなかった」と言って、損害賠償請求を求められたり、最悪の場合訴訟につな

がったりするケースもありました。

また、極端な話になりますが、基準がないままでは、物件購入者が「明治時代にこの家で自殺があったそうではないか。知っていれば買わなかった」と言って、損害賠償請求を起こされる可能性もあります。

今回のガイドラインの制定により、今後すべての賃貸人（大家）には、「3年以内まで」事故物件の告知義務が発生するようになりました。

まず、このガイドラインの説明に入る前に、これまで事故物件がどのように扱われてきたのかについて説明します。ガイドラインができる以前は、事故物件かどうかはどのようにして一般の人は知ることができていたのでしょうか。一般の人が自身で調べる方法は主に6つあります。

① インターネットで調べる

一番手軽に確認できるのがインターネットです。不動産業者に足を運んで実際に物件を見に行く前に、事故物件であるかどうかを把握しておくことで無駄足にならずに済みます。今は事故物件となればすぐにネット上に書き込みがされるなど、事故物件であるという事実を隠すことが非常に難しくなっているため、インターネットも重要な情報源となり得るでしょう。

ただし一部間違った情報も出回っているため、情報収集する際は情報元にも注意しましょう。

有名な情報サイトに、「大島てる」や「イエプラ」などがあります。

(i) 大島てる



(<https://www.oshimaland.co.jp/>)

以下、大島てる氏のプロフィールです。

平成 17 (2005) 年 9 月に事故物件公示サイト「大島てる」を開設 (現在は大島てる物件公示サイトに改称)。当初は東京 23 区のみを対象としていたが、その後徐々に対象エリアを拡大していき、現在では日本全国のみならず外国の事故物件をも対象としている。関連書籍に『大島てるが案内人 事故物件めぐりをしてきました』(彩図社)・『事故物件サイト・大島てるの絶対に借りてはいけない物件』(主婦の友インフォス情報社)。ロフトプラスワンウェスト (大阪) での「事故物件ナイト」など、事故物件イベントが札幌・東京・名古屋・大阪で不定期開催中。事故物件サイトには英語版も存在。その活動は米紙『ウォール・ストリート・ジャーナル』でも紹介された。愛読雑誌は『週刊文春』と『FRIDAY』。

日本だけでなく、海外の物件情報まで網羅しているサイトで、実際に不動産業者が利用することもあります。ユーザーが自由に情報を投稿でき、情報量が非常に多いのが特徴です。参考になる

情報も多い一方、ユーザー投稿型の情報という特性上誤った情報が含まれていることもあるため、あくまで参考程度に活用するのがよいでしょう。

当社が不動産業者に対して取得したアンケートでは、大島てるサイトのことを知っている方は約半数でした。

一方で、一般の人に聞いたところ、「知らない」という方が約半数以上いました。「聞いたことはある」方を含めるとあまり内容を知らない方が約8割以上もいるということがわかりました。

事故物件芸人の出現や、事故物件がバラエティ番組や映画等でも取り上げられるようになり、少しずつ認知度は上がっていますが、まだまだ「事故物件を告知するサイト」への理解は全体的には浅いと言えるでしょう。

(ii) イエプラ

(<https://ieagent.jp/>)

物件の URL をチャットやラインで送信することで、気軽に情報を確認できるサイトです。また、AI による対応ではなく、実際にスタッフが回答してくれるので、事故物件であるかの確認だ

けでなく、他の細かい物件情報も丁寧に教えてくれます。

このように特定のサイトを利用して調べる方法も有効ですが、Google 検索で「告知事項あり物件」を探し出すことも可能です。「告知事項あり」と記載された物件が事故物件であるというケースも多々あります。

ただし、「告知事項」に該当するからといって、すべての物件が事故物件であるとは限りません。「告知事項あり」の意味は、その名前のとおり、物件について告知すべき事項があるということです。物件が気に入っていたとしても、その事実を知ったら契約を迷う、事前に知っていたら契約しないと感じるというような、契約の意思に影響を与える事実があるということです（物件の欠陥：法律用語では「瑕疵」と呼ばれる）。

「告知事項あり」の多くは、何らかの理由で人の死に係る事故や事件が起こった過去のある「事故物件」といわれるものですが、それ以外にも告知事項にあたるものがあります。

・環境的瑕疵

環境的瑕疵は、物件の周辺に嫌悪感を抱くような施設や環境がある場合の瑕疵を指します。具体的には、反社会的勢力の事務所やゴミ処理施設等が近くにある、騒音や悪臭などが発生する工場がある、高速道路や鉄道などの音や振動があるといったものが環境的瑕疵に該当する事象です。内容によっては、「心理的な瑕疵²」にあたるケースもあります。

・物理的瑕疵

物理的瑕疵は、物件や土地にある物理的な重大な欠陥を指します。建物でいえば、雨漏りや水漏れ、シロアリ被害、構造上

2 自殺や殺人など歴史的背景によって心理的影響が及び、取引対象が本来あるべき住み心地を欠く状態のこと。

の欠陥、給排水管等設備の故障等。土地でいえば、地盤沈下やゴミ・廃棄物の埋設物、土壤汚染等が物理的瑕疵にあたります。

・法的瑕疵

法的瑕疵は、建築基準法や消防法、都市計画法などといった法的に問題がある瑕疵を指します。構造上の安全性や容積率、建ぺい率などの基準違反や、防災設備の設置義務違反などが該当します。

② 不動産業者に確認する

インターネットで調べることができれば手っ取り早いのですが、物件によっては公開されていない情報もあります。事故物件に関する情報がなくて気になる場合は、不動産業者に直接確認します。

不動産業者が、事故物件であるのに事故物件ではないとして契約の相手方である買主や借主に嘘をついた場合、宅地建物取引業の免許を取り消されることがあります。したがって、嘘をついてまで事故物件ではないと言い張る可能性は低いといえます。

③ 周辺の物件相場から見て物件の家賃が明らかに安い

同じ物件内でも他の部屋と比較してずいぶん価格が安い、近隣の物件と比較して、築年数や部屋の広さといった他の条件に差があるわけでもないのに、明らかに安い場合、事故物件の可能性がります。

当然ですが事故物件、つまり心理的瑕疵があると、物件の資産価値は大きく低下します。ただ、その心理的瑕疵の内容によっても、価値の下落幅は大きく変わってきます。ニュースで取り上げられるぐらいの出来事、例えば物件内で殺人事件や無

理心中といった大きな事件が過去に起こった場合は、自然死や飛び降り自殺が起こった場合と比べて、資産価値は大きく下落するといわれています。

当社の実績においても、孤独死と殺人事件の相場下落率を比較すると、やはり殺人事件は大幅に下落しています。

逆に事故物件であることを気にしない人の中には、そのような訳あり物件にコストパフォーマンスの側面を評価している人もいます。

④ 物件名が変更されている

例えば、同一物件内の一室だけが訳ありというわけではなく、エントランスやラウンジといった物件の共用スペースで事故が起こった場合、その物件自体が事故物件として扱われることもあります。もちろん事件性がないケースでは特に物件価値への影響は低いと考えられますが、殺人事件などが共用スペースで起こった場合は物件に対する印象が悪くなってしまいます。現代はインターネットで物件名を検索すれば、事故物件であることがすぐにわかる時代です。大きな事故が起こった場合、物件の価値を下げたくないがために、大家や不動産業者が物件名を変更することがあります。Google マップなどで物件名が更新されておらず、変更前の物件名が表示されているケースもあります。ただし、物件名が変更されていること自体は問題ではなく、売買などで所有者が変わる際に、新しい所有者が名前を変更することがあるので、確認が必要です。

⑤ 特定の箇所が不自然にリフォームされている

遺体から出る体液や血液が床下や建物の壁、柱などまで浸透している場合、特殊清掃だけでは対処しきれないことがあります。その場合はリフォームをしてきれいにする必要があります

著者略歴

花原 浩二 (はなはら こうじ)

株式会社マックス不動産代表取締役

1977年、兵庫県豊岡市生まれ、流通科学大学情報学部卒業。阪神・淡路大震災の経験から地震に負けない家づくりをしたいと大和ハウス工業入社。2011年横浜支社分譲住宅営業所所長。2016年10月、増え続ける空き家問題を中心に、世の中の困りごとを不動産の可能性を追求することで解決したいと独立。事故物件のイメージアップや高額買取りへの挑戦を通じて事故物件マーケットを構築する「成仏不動産」、葬儀を儀式的ビジネスから総合エンディングビジネスへと転換する支援サービス「葬祭事業者サポートサービス」など複数のサービスを展開。日本国内のみならず海外からも数多くの取材を受け、不動産業界の革命児として注目を浴びている。

木下 勇人 (きのした はやと)

[第5章執筆]

税理士・公認会計士

愛知県津島市出身。税理士法人トーマツ（現デロイトトーマツ税理士法人）にて事業承継専門部門に従事。2009年、名古屋で唯一の相続専門税理士法人を設立し、富裕層に対する財産コンサルティング、オーナー社長への事業承継コンサルティングを中心に業務を展開。2017年9月に東京事務所開設。東京税理士会京橋支部所属。

井上 幹康 (いのうえ みきやす)

[第4章執筆]

税理士・不動産鑑定士

税理士法人トーマツ（現デロイトトーマツ税理士法人）にて、東証1部上場企業含む法人税務顧問、税務調査対応、組織再編、IPO支援、M&Aの税務DD業務、税制改正セミナー講師、財産評価を中心とした資産税実務を経験。退職後、2018年7月に税理士として独立開業。2021年4月には不動産鑑定士としても開業。非上場株式や不動産の評価業務、中小企業や不動産オーナーの事業承継コンサルティング業務を得意とする。税理士向けセミナー講師や執筆活動も行っており、税理士からの相談実績も多数。著書に『税理士のための不動産鑑定評価の考え方・使い方』（単著・中央経済社）がある。