

週刊住宅
第3172号
4面

投資・資産運用ビジネス

明海大学

フォロワー数90万超の桃太郎オフィス
相続テーマに公開講座開く

明海大学は11月3日、たい、親子で準備する円浦安キャンパスで公開講座「高齡化社会と『不動産』」を開催した。講師は、不動産鑑定士でYoutuberとしても



中瀬 桃太郎

泰道 征

桃太郎オフィスの2人

不動産関連情報を幅広く発信している桃太郎オフィス(東京都中央区)の泰道征憲代表取締役と中瀬桃太郎氏。不動産相続を中心に、高齡化が進む社会での資産承継の課題を、実例を交えながら解説した。

開講式では同大学中島裕学長があいさつし、続いて不動産学部長中城康彦氏が「超高齡化社会の不動産相続」をテーマに説明を行った。その後、両氏による「家族の視点からみる、不動産相続の中立に判断・判定する専

門家であり、取引に關与しない第三者として適正な価格を判断するセカンドオピニオンの役割がある。『国から唯一独占業務として鑑定書が発行されます』と云われているのは「不動産鑑定士」と泰道氏が説明。

た講演が行われた。多額の相続税を支払った親世代が、二次相続を懸念して同社に相談する事例が多いと説明。

具体的には、19歳の大学生が両親に代わって中瀬氏に相談した事例を紹介。内容は、(大学生の祖父の相続で父親が600万円の相続税を支払ったことがきっかけという。二次相続(父親が死んだ場合)が起きた際、この大学生は約1億円の相続税を払うことになる。この家族が住む自宅は、都内に敷地300坪の土地に立地する戸建てだ。税理士と連携して、実際の相談者である父親に対し自宅を取り壊しアパートの建築を提案。父親の居住を確保するとともに子世代の相続対策を行った。

一方、地方の実家処分を巡る相談も多く「500万円とか1000万円ですぐに手に入るなら、そのくらいで売りましょう」とする相続人の心理を紹介。「まだ、ちょっと持っていたいから」という所「有欲」について説明した。人口減少が進む地域では10年・20年後、1円で買えない不動産も出てくる可能性があるという。維持管理が難しい場合は早期売却を検討すべきと助言。思い

出を残したい気持ちは理解できるが、経済合理性の観点から判断することが大切と述べ、冷静な資産管理の必要性を強調した。

講演では、自身が相続に關わった経験で感じたことや不動産鑑定士の資格制度にも触れた。不動産鑑定士は弁護士・公認会計士と並ぶ三大国家資格の一つであると説明。が重なり合う領域であり、その理解を深めることが重要である」と述べたうえで、「個々の事情に合わせて、弁護士や税理士、不動産鑑定士といった専門家に相談しながら、争いのない相続の形になるよう対応していきたい。よりベストな相続を実現してほしい」と講演を締めくくった。



明海大学の中城康彦不動産学部長