

相続と賃貸住宅

賃貸住宅の需要はまだ根強いものがあり、土地の有効活用をアピールした受注合戦に、工務店・ハウスメーカーともしのぎを削っている。こうした営業の最前線では、土地を所有している最新のオーナー情報をとれだけ持っているかが、決め手となるようだ。

土地オーナーが賃貸住宅を検討するのは、親などからの土地相続がきっかけとなることが多い。賃貸住宅供給サイドでは情報をいち早くキャッチし、相続対策などのコンサルティングを含めた営業展開を行っている。

そこで相続の実態を知るべく、相続支援ネットワークの江里口吉雄社長を訪ねた。

江里口さんはハウスメーカーの勤務時代、土地

相続支援ネットワーク

飛躍する地域ビルダー

ハウジング・アナリスト 松下寛光-92

活用に関する様々な事業に携わった。「賃貸アパートや定期借地権付き住宅、リゾート住宅からゴルフ場の企画までやりました」という。ハウスメーカー退社後に、経歴を生かしてファイナンシャル・プランナー(FP)に転身。現在、相続に特化したFPとして活躍している。

「財産を相続した人が最も頭を悩ませているのが、相続税の問題です。特に不動産の場合が多いのですが、相続した土地を売却したり物納しなれば相続税が払えない、というケースです。」

「税理士が関与しますが、は変形敷地、セットバックです」と話す。その税理士が不動産分野の知識をほとんど持っているから正確な土地評価ができません。公的評価ができません。地面積を乗じて算出した額が算出できないのた現実を少しでも改善するために立ち上げたのが、当社の相続支援ネットワークです。

「ほかには相続FP養成にも力を入れ、相続に関する専門知識を身につけたプロになってもらう講座を、定期的に開催しています。受講生は税理士のほか、弁護士や不動産鑑定士、司法書士、一級建築士など、土業の人がほとんどです。」

相続対策を積極支援

プロ育成で専門講座開催

「財産を相続した人が最も頭を悩ませているのが、相続税の問題です。特に不動産の場合が多いのですが、相続した土地を売却したり物納しなれば相続税が払えない、というケースです。」



「税理士に不動産の専門知識を持つ人が少ない」と江里口社長

プロ育成にも注力。相続支援ネットワークでは、相続に特化したFPと税理士、不動産コンサルタントなどが集まり、相続人を支援する活動を行う。具体的な活動は、セミナーや個別相談会などの開催だ。

主な支援内容として、△相続が発生した人への支援、遺産分割協議の取りまとめ、不動産の相続登記、保険や預金の相続手続き▽過去に相続のあった人への支援、相続後の相続人のライフプラン、相続不動産の有効活用、金融資産の運用▽将来の相続対策・納税資金プランの支援、土地は売却か物納か、賃貸地の整理、債務の整理、遺産分割と遺言などだ。

データ

本社 東京都渋谷区千駄ヶ谷 1-31-11-4
02 (http://www.appogio.jp)

江里口吉雄社長、03-5413-3255