

NPO法人東京都資産総合相談セミナー

2 「相続・土地活用・税金登記」区民ら熱心に聴講

NPO法人東京都資産総合相談センター恒例の「相続・土地活用・税金登記セミナー」が十月二十二日午後一時半から高円寺園三にある大幸ホールで開かれ、区民ら二十五人が参加。今回のセミナーは、遺言状の書き方・贈与と相続における鑑定評価・地価の変遷とアパートの空室対策。

この日は、高藤登記司法書士が「遺言状の書き方」についてまず遺言を書く能力を遺言すべきケースとして「相続人が多数いるとき」「相続人以外の遺族に財産を残した時」「内縁関係の妻子がいるとき」「婚姻した相手に子供がいる時」「親族がいらない時」「ある相続人に財産を残したくないとき」の観点から説明。

遺言を書くのは十五才以上からで、自分で全文を書く日付と、氏名を書いて印を押す遺言は自筆証書、公正証書又は秘密証書のいずれかとする自筆証書の遺言に押す印鑑は条件はないものの実印が望ましい書き方などを説明。また、参考資料として「民法相続、相続人も配布。

贈与と相続における鑑定評価のテーマで、岩田年永不動産鑑定士が説明。「地価の鑑定の変遷とアパートの空室状況」については、NPO法人東京都資産総合センター林直清理事長からは、専門の不動産コンサル

タソトの立場で「地価の変遷とアパートの空室対策」について説明。

最後の講義は、一般社団法人全国不動産コンサティンク協会が全国の会員対象に行ったアンケート調査で空室率が首都圏では十％、二十％全国平均で三十％であることや、今日の日本経済、杉並区の住宅地の四十年間の地価の変遷、アメリカの現況に金融大波乱に金融不安など、多角的に厳しい状況を、データを示して解析し、こうしたなかで「貸貸管理を始めるにあたって」「アパート経営のサポート」「管理のプロが仕事を

する時代」について説明しポイントとしては「賃料査定は物件の評価をすること」、「適正賃料を知らずに募集するのは最悪「借りに上げ（空室保証）で査定を間違えられたらおしまい」「すべての基本は賃料査定にある」と、他三項目のほか具体的に示して、それぞれについて説明。

林理事長がこうした指導

山田事務局の司会で始まり、林直清理事長があいさつしてから始まった。センターは会員らの専門的職能を区民のくらしに役立たせる社会貢献として三年前から行っているもの

・助言をする根拠として自社の大幸グループのブランド戦略にサットンプレイスの実績を積みあげている事業も実例として示した。

参加者のなかに、買った土地にアパートを建てたばかりの人もいて、手続きのことや法改正による物件評価について確認していた。また、相続についても個人的に講師に聴く高齢者（男性）もいた。こうしたセミナーは定期的に行う方針で、日時や内容などについては区の広報やホームページで公表し、参加者を募る。無料。

白石弘典厚生事業委員の司会で開会。主催する山下民子委員長、親会の荻津法人会・小竹良夫会長、来賓の法人会推進部の押山俊夫副部長の順にあいさつ。



小竹会長



説明する林理事長