

## 個人資産アドバイザー部門

少子高齢化社会、Society5.0の時代を迎えて、個人の資産をめぐる問題を幅広い視点で見直しをする必要が生じています。不動産カウンセラーは、相続・事業承継、個人所有の不動産管理の面でも、さまざまな角度から皆さまをサポートします。

相続対策と称して無理な不動産投資や土地活用を行い、多額の借金を負って相続人が苦勞する例もあり、それは相続税を安くしたい、不動産を守りたいという視点だけに目を捕らわれたことに原因があります。不動産カウンセラーは、不動産ではなく「人」に目を向けて、ご本人およびご家族のライフプランニングにおいて、生活や事業を守り発展させるための資産の持ち方や不動産承継のプランづくりを中心とした相続・事業承継対策のお手伝いを目指しています。

また、人口が減少する中では、資産管理の面でも特に高度な専門的知見が必要です。不動産カウンセラーは、勝ち残る不動産の選別、賃貸不動産のキャッシュフロー成長戦略、リスク管理、借地管理、空家発生の防止、空家の活用など、さまざまな面で個人不動産オーナーをサポートします。

### ◆相続対策

不動産を所有する方の相続対策のお手伝いをします。近年急速に進む空家や所有者不明不動産の増加は、人口の減少に伴う地方都市の空洞化だけの問題ではなく、相続により不動産を取得した方が、それを活かせずに放置した結果とも言えます。

不動産は、それを取得した方のライフプランニングを支えるための重要な資産になるはずですが、場合によっては所有することで大きな負担を伴うこともあります。昔のようにただ持っていれば10年後には資産価値が2倍3倍になるという資産ではありませんので、それを活かす不動産のプロの視点が必要です。また、高齢者が不動産活用を行う場合には、それを承継する相続予定者との連携が必ず必要となり、認知症対策を含めた法的対策も重要となります。

また、相続税は近年の課税強化を受けてその負担が増しており、せっかく相続した不動産を換金しないと相続税を納税できない場合が増加しています。また、遺産を分割する際にも金銭による分配を希望する相続人も増えており、そのための資金捻出も必要となります。

私たち不動産カウンセラーは、不動産のプロとして、相続人が残したい不動産

を最大限に活用し、相続に関して必要となる資金を捻出することが、結果として最良の相続対策になると考えています。

#### ◆オーナー企業の事業承継対策

不動産を所有するオーナー企業の事業承継のお手伝いをします。少子化や経済環境・社会構造の変化に伴って、中小企業の事業承継者が不足しており、多くの中小企業が後継者不足で廃業の危機に面しています。

また、後継者が見つからないオーナー企業の多くは経営者が高齢化しており、その中には、企業の財務状況が悪化している場合も見受けられます。財務を健全に保ち、次世代のビジネスモデルを確実に創造することが、中小企業の発展には不可欠となり、それを実行することが後継者を見つけ出す最大の武器になると考えます。そのためには、重要な経営資源である不動産からも安定的な収益が生み出すように、企業不動産の最適化戦略（CRE 戦略）を策定し実行する必要があります。

企業の財産は人です。企業自身が、未来を見据えて自らを研鑽し続ける人達のための基盤になることが必要と思います。後継者を含め、人を集められる企業だけが生き残ることができると言っても過言ではありません。そして、企業にかかわる方達のライフプランニングを支え、それを実現するための重要な資産としての不動産があるという視点が大切です。

私たち不動産カウンセラーは、不動産のプロとして、その企業の経営計画や社員のライフプランニングを実現するために CRE 戦略を経営者とともに実行することが、最良の事業承継対策になると考えています。