〔事務局〕　〒253-0044 茅ヶ崎市新栄町 13-29 茅ヶ崎商工会議所 3 階　TEL：0467-83-6060　FAX：0467-83-9915
メール：c3rc@io.ocn.ne.jp　〔例会場〕〒253-0073　茅ヶ崎市中島 1341　コルティーレ茅ヶ崎　TEL：0467-87-0002

2023 年 3 月 23 日（木）　**第3009回例会**　天候：雨　司会：安武　勝副幹事　No. 34

＝本日の例会行事＝

◇歌唱　「手に手つないで」「覇気あれ我がクラブ」　◇会長挨拶
◇幹事報告　◇委員会報告　親睦　◇卓話　加瀬義明会員
『私が実践しているロータリーの四つのテストと、揉めない不動産相続対策コンサル』

◎幹事報告
◆ガバナー事務所より
◇２０２３年メルボルン国際大会 地区ナイトについて
⊙5/２８（日）　１８：００～２０：００　⊙ザ・ビクトリアホテル・メルボルン内　レストラン「Ｍｉｓｔｅｒ Ｍｕｎｒｏ」　⊙着席 ブッフェ形式…一人 １４，０００円
◆タウンニュース

◎委員会報告
親睦［木村邦佑会員］：5/17~18 親睦家族旅行出欠の確認

スマイル報告　水嶋　聡会員

中山冨貴子君＆富田桂司君　寒の戻りで少し肌寒い雨ですね。WBC 侍ジャパンおめでとうございます。久しぶりの明るい話題嬉しいですね。加瀬さん、卓話宜しくお願いします。

加藤　寛君　涙腺が弱く、昨日からテレビを見るたび涙が出ています。

田中賢三君　WBC は感激しました。加瀬さん、卓話拝聴させていただきます。

和田幸男君　加瀬さん、卓話お疲れ様です。

大箭剛久君　WBC 優勝おめでとうございます。野球など見たことのないうちの家内まで熱狂していました。でも、ある調査によると 50 代・60 代が視聴率を引き上げていたとのこと。そんなこと言わずに、若い人達もこの感動を共有し、未来のサムライを目指して欲しいです。

澤邑重夫君　山陰本線の余部鉄橋と夢千代の里、湯村温泉へ行ってきました。すごく何もありませんでしたが。宿のサービスはすばらしく、移動に 8 時間かからなければ、親睦旅行の候補地に推薦したいくらいです。ところで、新しい学校のリーダーズはすごいです。私も個性や自由ではみ出していきたいと思います。

古知屋光洋君　加瀬さん、お身体大丈夫ですか？ご無理なさらずに卓話よろしくお願いいたします。

杉田祐一君　加瀬さん、卓話楽しみにしています！

吉田恵子君　冷たい雨がふっております。桜は大丈夫でしょうか。加瀬さん、卓話楽しみです。

杉本剛昭君　加瀬さん、卓話楽しみです。よろしくお願いいたします。昨日、増強委員会ご参加の皆さまお疲れさまでした。私はまだ二日酔いです。今朝、かばんを開けたら茅ヶ崎湘南 RC の方たちから頂いた台湾のお菓子がたくさん出てきました。茅ヶ崎 RC の台北訪問は 9 月 21 日からの見込みです。みんなで訪台しましょう。

北村公子君　昨日朝咲いていなかった庭の桜が午後咲いていました。とつぜん咲きだしたのでおどろきました。開花宣言ぴったりです。加瀬さん、卓話楽しみです。

木村信一君　皆様いつもありがとうございます。加瀬さん、卓話楽しみです。

小澤雅彦君　加瀬さん、卓話とても楽しみにして参りました！

木村邦佑君　加瀬さん、ストレートネックお見舞い申し上げます。卓話拝聴します。

橋本正一君　久しぶりの雨の例会です。加瀬さん、卓話よろしくお願いいたします。

伊藤和明君　昨日の小澤委員会、おつかれ様でした。とても勉強になりました。

永田輝樹君　加瀬さん、卓話楽しみにしています。揉めないお話とのこと、私もなごやかに過ごしてまいります。

田中　毅君　加瀬さん、本日の卓話楽しみにしております。

宇野雅仁君　昨日の WBC 優勝でとても気持ちが良いです。本日、加瀬さん、卓話よろしくお願いいたします。

出席報告　半田朋子会員

日時	回	現会員	計算会員	出席	MU済	欠席	暫定出席率	修正出席率
3／23	3009	43	42	31	3	8	80. 95%	
3／9	3007	43	40＋1	31	1＋0	9	78. 05%	**78. 05%**

佐藤則夫君　加瀬さん、本日の卓話楽しみにしております。
水嶋　聡君　加瀬さん、卓話よろしくお願いします。皆様に幸有れ！
［本日 21 件、28,000 です］

「私が実践しているロータリーの四つのテストと、揉めない不動産相続対策コンサル」　加瀬義明会員

1967 年 2 月 24 日生まれ A 型
職業分類：不動産コンサルティング
2013 年 6 月入会
若い世代に「こんな大人になりたい」と思ってもらえるロータアンに

そもそも、私が独立をしようと考えたいきさつからお話しさせていただきます。

前職時代にお客様の相続税支払いのための不動産売却を依頼された際に、その前(お父様)の相続の際の相続税納税で多くの不動産売却を余儀なくされていたにも関わらず、次の(お母様)の相続のための納税資金を全然準備されていなく、何らの相続対策もしないで現状維持だけされてきたということを知り、相続の際にどんどん資産を無くしてきてしまっている地主さんの現状に接し、もっと事前にできる対策はあったのではないか？　自分もそういうアドバイスが日ごろから地主さんにできるようにならなければならないのではないか？　という思いを強く抱きました。

当時私は、不動産管理に関わる者としてオーナー様の資産を最大価値化するためのノウハウで、アメリカで最も権威のある不動産管理に関する CPM という資格を日本で自費で学んで取得したこともあり、知識欲に対するモチベーションも高くなっていたころでもあり、相続において不動産は大きなウェイトを占めることが多いのであるから、この先、不動産の税務上の評価額と実際の価値との乖離や活用による価値の変化、そして不動産以外についての資産についても相続における資産の優位性の検証等、もっと学んでいかなければならないと思ったのでした。

しかし前職の環境では、日々の売り上げを出すための業務に追われ、中長期的な相続対策という業務に時間を割く余裕を持たせていただくことは不可能な状況にありました。また、その会社の後を継ぐという立場でも無かったので、私が今後力を入れていきたいと思っている業務をするためには、独立という選択肢しか残されていないということを認識し、45 歳の時に独立いたしました。

開業当初は全体的なノウハウも確立しておらず、場当たり的な提案しかできず、知識の押し付けみたいなことしかできないことも多々あり、提案を採用してもらえずに収入に結びつかず、結局普通の不動産売買仲介や賃貸管理、そして前職の会社の手伝い等で食いつないでいたのですが、やはり前職の社長との価値観の違いから、そちらの仕事をこれ以上手伝えないということになり、自分がやりたい仕事で生活していけるようになるためには、大至急もっと体系的にお客様へ提案できるようならなければならないということになりました。

幸いにも CPM という資格を取得したことで、全国に志高い仲間ができていたので、実際に相続対策を極めていきたいという仲間たちや士業の方たちとの情報交換や勉強会に参加し、知識やノウハウを高めて行くことができました。

それからは相続に関わる機会は増えてきたのですが、相続発生後の相談が多く、できることは限られていたり、遺産相続争いで相談を受けることも多々あり、亡くなられた方も草葉の陰で、こんなことになるとは思ってなかったと悔やんでいらっしゃるのではないかと思わされる場面がたびたびで、いよいよ生前お元気な時に相続の対策をしていただくことが必要であることを、声を大にして伝え、資産を少しでも多く残しながら家族が揉めない相続対策を、お客様と一緒に考えていく今の仕事のスタイルになってきました。

お客様の相続対策をお手伝いするうえでは、ロータリーの四つのテストの考え方が非常に重要になってきます。

唱和する順番とは前後しますが、まずは**「好意と友情を深めるか」**

相続対策の提案をさせていただく際には、信頼関係が重要になってきます。

単に事務的に接するのではなく、ご相談者様の想いをしっかりと傾聴し、全ての現在の資産をお知らせいただく必要があります。不動産だけを聞いていたのでは、全体の資産のバランスもわからず、現状分析が不確かなものになってしまいます。ですからご相談者様とは分析に入る前には必要があれば幾度も面談し、関係者以外への守秘義務を守り、ご相談者様に安心して財産の内容をお話ししてもらうことが必要になってきます。

次に**「真実かどうか」**

現状での現実をご理解いただくために、「現状分析」を行います。

ご相談者様の所有されている不動産を現地確認や役所調査等を行ってしっかりと調査し、ご相談者様の思い込みと現実に組齢が無いかを確認し、不動産に関する客観的な事実をご相談者様にお伝えします。ご相談者様は売ろうと思えばいつでも売れると思っていた土地が、境界標を確認できない状況だったり、接している道路が自分に持分の無い他人の私道だったり、接道部分がちゃんと測ると 2m に満たなかったりする場合があったりすると、その状況を改善しなければ普通に売るのは難しくなってしまうこともありますので、それらの対策が事前に必要であることも発見できます。

※以下、別紙に続きます

〔事務局〕　〒253-0044 茅ヶ崎市新栄町 13-29 茅ヶ崎商工会議所 3 階　TEL：0467-83-6060　FAX：0467-83-9915
メール：c3rc@io.ocn.ne.jp　〔例会場〕〒253-0073　茅ヶ崎市中島 1341　コルティーレ茅ヶ崎　TEL：0467-87-0002

2023 年 3 月 23 日（木） 第3009回例会　卓話の続き　加瀬義明会員

他には、所有しているアパートを管理会社任せにしていて、メンテナンス状況が非常に悪い状況にあることに気が付いてなかったりすると、あとで莫大な修繕費を支払う必要が生じて現金が不足してしまうことにもつながります。

そういう現況を考慮しながら一般的な各不動産の相続税評価額と、実際に売るとしたらいくらぐらいで売れるのか?という想定時価を算出し、相続税評価額よりも実際の時価の方が安くなってしまうような不動産がないかどうか確認できるよう、財産の一覧表を作って目に見える形にし、法定相続分で相続が発生した場合の概算相続税額も必要に応じて相続税に精通した税理士の協力等を得ながら算出していきます。これは何も対策をしなかった場合に発生する概算相続税を確認してもらうことと、支障なく納税できるのか?を確認してもらうためです。そしてこの現状分析の際には、その後の二次相続が発生した場合に最後に残る財産の額も確認していきます。

このような現状分析を行うことで、ご相談者様が気づいてなかった様々な問題点も明らかになってきたりします。

そして**「みんなに公平か」**

現状分析を行った後に問題点を把握したうえで、ご相談者様の思いを反映した財産の分配をシミュレーションして、家族それぞれに相続させる財産の価値(時価)に大きな開きがあって、遺留分の侵害になるかどうかを確認したり、それぞれの相続人の相続税額がどれくらいになるのかを確認します。家督相続的な発想の強い相談者様であったりすると、ご長男以外の兄弟姉妹の相続分が著しく少なくなって、平等思想の強くなってきた昨今は、親の思いとは関係なく兄弟喧嘩に発展してしまうことが多いのが現実ですから、できるだけ残された家族が揉めないような財産分けを考えてあげる必要があることをお伝えしています。

最後に**「みんなのためになるかどうか」**

現状分析をし、相談者様のご希望をシミュレーションした後に、こちらからいくつかのパターンの相続対策の提案をさせていただきます。

一次相続の納税額を最小限にすることばかりに重きを置き、配偶者控除の特例を最大限利用することを考えがちですが、その場合、その配偶者様が次にお亡くなりになった場合の相続税が多くなってしまい、一次相続と二次相続での相続税の合計が最小にならなくなってしまうので、二次相続まで踏まえて資産がより多く残せる対策を盛り込みます。

また、問題のある不動産は、相談者様がご健在のうちに問題点の解消ができるような段取りを提案し、価値を上げられるような対策を盛り込んだり、相続税評価額が高い割には問題の解消ができなくて時価が安くなってしまうような不動産は、相談者様がご健在の時に売却して納税額が安くなるようにしたり、相続税評価額が高い割には時価がそれほど高くなく、収益もあまりえられないような不動産を売却し、評価額が安い割には時価が高く、収益も安定して得られるような不動産に組み替えるような提案を盛り込んで、二次相続終了時にも多くの資産が残せるような対策をパターン分けして提案しております。

分け方についても、家族の意向も確認できるようにし、相続する側が安心して相続できるような提案を心掛けております。

こんな形でロータリーの四つのテストを意識しながら、仕事に反映できるように努めています。

ご清聴ありがとうございました。

左）地区出向者の澤邑会員
右）細井ソングリーダー