

競売になると所有者の意志とは関係なく**強制的**に売却の手続きが進んでしまいます。

競売開始決定通知書が届くと、管轄裁判所にもよりますが概ね**4ヶ月～6ヶ月後**に入札が行われます。但し、競売手続きが開始されても、この期間内に任意売却ができれば競売の**取り下げ**が可能となります。

■不動産の競売開始決定がなされると、現況調査のため裁判所の執行官が訪ねてきて、競売資料作成のために室内の写真撮影、占有者の状況、権利関係の聞き取り調査などを行います。占有者の協力が得られない場合は、鍵の解除人を同行して室内に入り調査することもあります。

競売の基準価格は評価人の判定により評価額が決められますが、その評価自体が実勢価格より安い価格のうえ、競売市場修正で**30～40%減額**され、更に基準価格より**20%低い金額**の入札が可能となるのです。なかには、入札可能価格が**実勢価格の40%以下**の物件もあります。

これは競売不動産を落札する側にとっては大きなメリットですが、逆をいうと、所有者にとっては強制的に競売にかけられるだけでなく、安い価格で落札されて残債務が多く残ってしまう結果となります。

任意売却の最大のメリットとは債権者と話し合いながら**実勢価格に近い金額**で売却が出来るチャンスがあることや、任意売却を通じて話し合いができるからこそ、債権者に対して現状の経済状態を理解させることができ、残債務については売却後の生活を圧迫しない範囲の分割返済計画ができる事などです。

※それ以外については、一覧表に記載。

私は、自社で競売物件を落札し、強制執行手続きなどを行った経験もございますが競売は所有者にとってはデメリットしかないのではとの思いから、メリットのある有効な任意売却をおすすめしています。皆さんは、自らが競売にかかったなどという経験事はないかと思いますが、日本ではモラトリアム法施行前では年間約60,000件の競売事件がございます。また、記事にもございます様に本当に10万社が倒産する事態となった場合には個人だけの話ではなく法人の資産整理も急増します。もし皆様の知人・ご友人・従業員・取引先等からこのような相談があった際には、法人・個人は問わずこんな方法もあるよと再出発に向けてのアドバイスをしてあげてください。ポイントは、「素早い行動」「諦めず」「開き直らず」「前向きに」この4つです。

以上です。有難うございました。

ニコニコ委員会

伊師嗣迪会員 皆さんのお陰で 40周年記念誌が出来上がりました。記念誌委員会の皆さんご苦労様。40周年記念実行委員長の小林 弘さんには気を揉ませました。やっと肩の荷がおりた気持ちです。

小林辰幸会員 日曜日に「かすみがうら国際マラソン」に参加し、お蔭様で完走できました。人生の中での目標の一つを達成！ 感謝です。

■奉仕の理想 (Ideal of Service)■



己に天職という使命を与えてくれた社会、また己の職業を生かし続けさせてもらっている社会に感謝するとき、その仕え方(奉仕)の基本として個人生活、社会生活、職業生活に於いて利己的欲求は最小限にとどめ、常に最大利他の究極を求め続けて行こうとするロータリーの奉仕哲学である。

社会奉仕基金 3,656円

《会報編集委員》織田 証・大川隆永・瀧上啓太・小林辰幸

国際ロータリー第2790地区第12分区

松戸北ロータリークラブ



四つのテスト

言行はこれに照らしてから

- 1・真実かどうか
- 2・みんなに公平か
- 3・好意と友情を深めるか
- 4・みんなのためになるかどうか

第1963回例会 2013年 4月23日(火)

- | | | | |
|----------------|-------|-----------|---------------------------------------|
| ■国際ロータリー会長 | 田中 作治 | ■例会日 | 毎週火曜日12:30より(第1例会18:30) |
| ■第2790地区ガバナー | 得居 仁 | ■例会場 | 松戸市根木内249-7 北小金ボウル1F |
| ■第12分区ガバナー補佐 | 川上 伸夫 | ■事務所 | 松戸市根木内249-7 (株)山安 内 |
| ■松戸北ロータリークラブ会長 | 長島 正巳 | ■TEL/FAX | 047-344-5696 / 047-344-5696 |
| ■松戸北ロータリークラブ幹事 | 高橋 一彦 | ■Web/Mail | www.rc2790-12.jp / kanji@rc2790-12.jp |

<第1963回:例会プログラム>

- 12:30 点鐘
ロータリーソング斉唱「奉仕の理想」
お客様紹介
- 12:55 会長挨拶及び報告 長島正巳 会長
- 13:00 幹事報告 高橋一彦 幹事
「卓話」 大川隆永 会員
- 13:30 点鐘



<会長挨拶:長島正巳>

本日も、貴重な卓話がありますので、会長挨拶は省略させていただきますが、先週に続き、ささやかな情報をお知らせします。

「基礎控除はこれまでの6割に引き下げ」

相続税は、被相続人の保有していた財産を評価、つまりお金に換算した合計額から基礎控除を差し引いたものに対して課税されます。

基礎控除は現在、「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数」相続人が3人なら8,000万円ですから、財産の評価額がこの金額以下なら、相続税は掛りません。

しかし、2013年度の税制改正によって、2015年の1月から基礎控除が引き下げられて、「3,000万円+600万円×法定相続人の数」と、これまでの6割になることが決まりました。このため相続人3人の場合、基礎控除は8,000万円から4,800万円に下がってしまいます。

小規模宅地の特例と基礎控除があるために、これまで「財産の殆どが自宅の土地建物、それに預貯金が多少ある」というビジネスパーソンなら相続税の心配はありませんでしたが、2つの改正によって、都市圏の比較的広い敷地の自宅に住むビジネスパーソンの中には、相続税の負担が生じる人が出てきそうです。

「素人判断の対策は逆効果になることも」

遺族に相続税がかかりそうな人が、遺族の負担を出来るだけ少なくしたいと考えるのであれば、次のような相続税対策が必要です。

①財産を減らす

「生前贈与」の方法があげられます。贈与と認められるのは、贈与する人とされる人の合意が必要で、贈与された人が贈与されたものを自由に使える状態でなければなりません。子供や孫の名義の銀行口座を作って入金し、その通帳や印鑑を自分で持っていたのでは贈与とは認められません。

また、贈与する金額によっては贈与税が掛ります。

②財産の評価額を下げる

空いている土地に賃貸アパートや賃貸マンションを建てること等がよく知られています。更地にしておくより、アパート等を建てた方が土地の評価額が下がるからです。

だからと言ってむやみに金融機関からお金を借りてアパート等を建てれば良いという訳ではありません。空室が出ると借入金の返済が出来なくなることになります。

③相続税の納税資金を準備する

相続税額を予め試算して、それが払えるよう資金を準備しておくことも必要です。その有力な手段となるのが生命保険の保険金です。

ただし、これも受取人や保険金額が適正でないと、相続争いの原因になる可能性があります。このように、中途半端な知識や素人判断で相続税対策をすると、かえって相続人の負担を増やすことに成りかねません。

まずは、相続に詳しい税理士やFP(ファイナンシャル・プランナー)に財産のおおまかな評価をしてもらい、相続税が掛るとすればどの位か試算してもらいましょう。



基礎控除の縮小

現在 5,000万円+1,000万円×法定相続人の数
2015年1月以降 3,000万円+600万円×法定相続人の数

相続税の試算 夫が亡くなり、妻と子供2人が法定相続分どおり相続し、妻は配偶者の税額軽減を最大限利用した場合

遺産の課税額

遺産の課税額	相続税額		増税額
	現在	2015年1月以降	
8,000万円	0円	175万円	175万円
1億円	100万円	315万円	215万円
3億円	2,300万円	2,860万円	560万円
5億円	5,850万円	6,555万円	705万円

配偶者の税額軽減: 被相続人の配偶者が受け取った遺産が法定相続分または1億6,000万円以下なら相続税が掛らない。

<幹事報告:高橋一彦>

例会変更のお知らせ 松戸中央ロータリークラブ 5月 2日(木)定款第6条第1節により休会
松戸西ロータリークラブ 5月 1日(水)定款第6条第1節により休会
5月15日(水)国会見学のため 移動例会
5月22日(水)第12分区ゴルフ大会のため 移動例会 我孫子ゴルフ倶楽部

当クラブ(松戸北ロータリークラブ)
4月30日(火) 定款第6条第1節により休会です

「卓話」不動産競売について

大川隆永 会員

配布させていただきました記事にございます様にモラトリアム法が終了したことにより今までに返済猶予の恩恵を受けていた方々の住宅ローン延滞が急増する懸念がある事や住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)が積極融資した「ゆとりローン」による破綻者がピークを迎えていること等から、今後は不動産競売事件が増加する可能性が高い状況です。また、私の会社においても年々任意売却の相談件数が増加傾向にあります。そこで本日は、任意売却によるメリットについてお話させていただきます。不動産競売とは、一般的に不動産を購入する際、金融機関から住宅ローン等の融資を受けますが、会社の倒産・リストラ・病気など何らかの原因によって住宅ローンの滞納や借入金の返済が不能になると、融資している金融機関が裁判所に申し立てを行い抵当に入っている不動産を差押え、強制的に処分し元金及び違約金等の回収手続きを行う事です。一方、任意売却とは強制的な競売での処分ではなく金融機関の了解を得て所有者自らの意思で不動産を処分することをいいます。債権者としても不動産競売は手続きに費用と時間がかかること、また実勢価格より回収額が低いなどの理由から、任意売却を推奨するケースが増えていきます。(次ページにつづく)

