

# 野口レポート

NO. 134

平成19年11月1日

発行: 有限会社アルファ野口 〒211-0012

川崎市中原区中丸子 538 ムルベ・ユマルタ 1F

TEL 044-422-1337 FAX 044-455-0208

文責: 野口 賢次

## 誰を知っているか

ある土地資産家の分家Bさんから電話が入りました。父親が亡くなり5か月が過ぎたのに、本家Aさん（長男）から遺産分割の相談がありません。相続税の概算納税額もまだ出ていません。不安だから相談に乗ってほしいとの話でした。分家さんの話を聞くと、遺産は悠に20億を超える額と思われれます。

ほとんどが土地で現金はありません。地主といわれる人は財産のなかに土地が占める割合が多く、お金持ち（現金）ではありません。だから資産家でなく土地資産家と呼ばれています。

財産が全部現金なら相続税など怖くありません。いくら取られても半分は残ります。財産価値に差がないから遺産分割もスムーズに進みます。相続税の財産評価も簡単です。

しかし、本家の財産構成はほとんどが土地です。地主相続の一連の作業は外科手術のようなもの、内科のお医者さん（所得税や法人税）では無理があります。資産税や不動産に精通した税理士が求められます。土地の財産評価は判定が難しく、相続税額も税理士によって違ってきます。

しかも相続税は10か月以内に現金一括払いが原則です。高額な延納は必ず行き詰まります。物納も先般の改正で難しくなりました。方向を誤ると相続人の人生すら変えてしまいます。

適切なアドバイスを欠き、無理な延納に端を発し、スローモーションを見るように崩壊していく旧家も見てきました。

本家の流れを見ると、税理士のリードがありません。残りの時間は限られています。Aさんを説得し、ネットワークから相続に精通した税理士を選び、途中でバトンを引き継ぎました。

チームを組んで、相続税額の算出、遺産分割の調整、土地換金作業も同時進行させ、何とか申告期限（10か月）までに相続税を一括納付することができました。

本質をつかみ方向を定め、必要な専門家を選び、相続人と専門家の間を調整し、仕事が円滑に進むよう最後までサポートしていくのが相続コーディネーターです。

人脈（ネットワーク）はコーディネーターの命です。資格だけでは良い仕事はできません。資格に人格を備えた、質の高いネットワークをいかに持つことができるかです。

ネットワークには階層があります。2階のフロアにいる者はその階層に人脈をもっています。5階のフロアにいる者はその階層に人脈を持っています。人脈は2階から5階へ、5階から2階へとつながることはありません。

昨今の相続は様変わりしており、縦割りで仕事ができる時代ではありません。各分野の連携が必要です。

質の高い人脈を得るためには自分を磨くことです。それは、コンサルタントとしてのエチケットです。相続は、何を知っているかではなく、誰を知っているかで決まります。



地主相続のお手伝いをしていると、必ず絡んでくるのが借地問題です。借地、借家の法律は度重なる改正を得て、本来は債権であるはずの土地賃借権を、限りなく物件である所有権に近づけてしまい、大変わかりにくいものにしてしまいました。

平成4年に現在の社会経済情勢に合わせ見直され、借地借家法として新たな制度が作られました。しかし、原契約（最初の契約）がこれ以前に締結した土地賃貸借契約はものは旧法を引き継ぎ、借地人にとって不利と思われる契約条項は、借地借家法の強行規定により無効とされてしまいます。借地問題の解決は、無駄な時間と費用をかけないためにも、法律で切れるのか切れないのかを見極めることが非常に大切です。

ある地主さんの相続生前対策を依頼されています。当然のように借地問題が出てまいりました。状況を判断し、100%法律で切れると確信しました。相続で弁護士さんと組んで仕事をしたことはまだ一度もありません。相続を法律問題にしてしまうと兄弟の縁は切れてしまい、二度とつながることがないからです。

借地問題は地主と借地人の縁が切れてしまっても差し支えありません。ここは迷うことなく弁護士さんの登場です。

E 弁護士さんがいます。借地借家問題では日本でも第1人者の先生です。資格、実力、人格を兼ね備えた素晴らしい弁護士さんです。私が尊敬申し上げている数少ないお1人です。相続アドバイザー養成講座でも最初から講師を務めてくださり、人気NO.1です。

私が駆け出しのころ、E先生は遥かなる雲上人でした。一緒に

仕事ができるなど夢にも思っていないませんでした。

を法律で処理しても家法を大変わかりにくい法律にしてしまいました。

ました。契約内容が借地人に大きく不利な内容ならである物件のの  
できない自分さえ儲かればいい、自分さえ楽しければいい、自分さ  
えよければいい。政治、経済、教育、家庭、世相の荒みの根元は、  
全てこの「自分さえ」にある気がします。

私のオフィスの近くに一番汚い所があります。歩道の脇にあるゴ  
ミ置場です。自分さえよければと、ルールを守らない人がいます。  
カラスにとって絶好の漁り場となり、ゴミが散らかり悪臭もただよ  
っています。ここまで汚れると掃除する人もいません。

朝の清々しい気分がいっぺんに壊れます。張り紙をしても全く効  
果はありません。割れた窓ガラスの理論を思い出し、毎日「徹底的  
に掃除」することにしました。一番汚いところを、地域で一番きれ  
いな場所にしてしまいました。1年が経過し奇跡が起きました。

いくら張り紙をしても治らなかったルール違反がピタリと止まり、  
今はチリひとつありません。これは無を使い切ったからです。

早朝、オフィスの周囲を掃除しています。塵取りや箒があるから  
掃除ができるのです。終わった後は、きれいに水洗いをし、塵取り  
さんや箒さんに「今日も掃除ができたのは皆さんのおかげです。あ  
りがとうございます。」と声をかけます。これも無です。

定期的に近くの医院へ健康管理に通っています。玄関で患者さん

の「履物の向きを変えて」おきます。これも無です。

新幹線で検札の車掌さんに「ごくろうさまです」と声をかけます。声をかけられれば気持ちよく仕事ができます。これも無です。

相続の相談に見えるお客様は皆不安を抱えています。大丈夫ですよと「笑顔」で声をかけます。これも無です。

感謝、気づかい、笑顔、掃除、整頓、これらは全て「無」です。無とは、「お金のかからないもの」、その気になれば「誰にでもできるもの」です。無は人間力を高める最高の手段です。

足もとのゴミひとつ拾えない人、窓ガラスも拭けない人、履物も揃えられない人、感謝のできない人、この無を使い切れない人が、いくら有（金）を使っても会社の発展はありません。

資産家の相続で欲得を通し、争って大金を得た相続人が、わずか数年で無1文になってしまう。よくある話です。親の財産をもらうのは当たり前だと思っています。感謝の気持ちと譲る心がありません。無を使いません。だから無に戻ってしまうのです。

損得勘定がしみつき、自分の「得」だけで生きている、「徳」のない人や企業がいます。無を使う楽しさを知らないのです。無は天に預ける無形の預金（徳）です。積み立てた徳はいつの日か必ず天から自分に還ってきてくれます。

笑顔ができる、ありがとうございますと言える、足もとのゴミを拾える、人の幸せを喜べる、無を使い切れる人が一人でも増えていけば、世の中は必ず変わります。タライに垂らした一滴の水は、目

には分かりません。だが、確実に一滴は増えています。