FP手法を活かした保険販売 247

CFP 若林 修
アイブライト有限会社
http://www.1eye.co.jp/

鍵を握る妥協条件

賃料改定手法⑱

賃料減額請求を調停の場に移行する際、弁護士や不動産鑑定士に委任せず、コストをかけず自ら臨む場合についてご紹介してきました。裁判員制度がスタートし、有名な事件以外でも、法廷の場がマスコミ等で紹介されますが、賃料減額請求における調停の場の雰囲気を少しご紹介します。

調停委員は、約3名で、2名の民間人と1名の不動産鑑定士の場合が多く、不動産鑑定士が調停委員にいない場合もあるようです。

調停申立て以降、減額依頼賃料が妥当であると判断できる客観的な根拠資料を事前に提出します。

その資料は前回ご紹介しましたように、簡単に入手できる賃貸物件の募集チラシ等の資料でも構いません。相手方と会わないように配慮された待合室に待機していると、3名の調停委員のいる部屋に、まずは申立人が呼ばれ、事前提出資料に基づき、質問され、主張を述べます。

その後、一旦待合室に戻り、相手側が呼ばれます。相手側が弁護士へ委任の場合は、弁護士が代理します。双方の主張を交互に聞き、和解の可能性を模索していくのが調停委員の役割です。2、3回程交互に意見を聞き、その日の調停が終了するという状況が基本的な流れです。大切なことは、減額依頼賃料の何割まで妥協するのかを事前に決めておくことです。相手方がいくらまでなら減額に応じることが出来るという具体案を調停委員に提示する場合もあります。

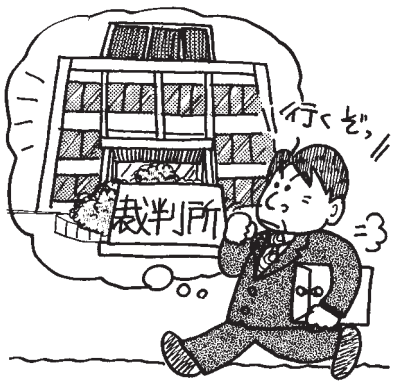
その案が事前に決めておいた妥協条件内であれば、すぐ和解となることもあります。妥協案を下回っているような場合、その案に対する回答を次回以降に持ち越す場合もあります。

顧客満足度アップのために取り組むこと

調停が不調のケースでは

2か月おき位のペースで調停が行われますが、まとまりそうにない場合、調停委員が賃料の鑑定評価等を行い、その評価に基づき、調停に代わる決定を解決案として提示する場合もあります。その解決案に対して2週間以内に異議を申立てると効力を失い、訴訟へと更に進みます。減額依頼賃料と現行賃料の開きが大きい場合等で、時間をかけられない場合は、1回目で、調停を不調で終わらせ、訴訟提起へ進めることが、必要となります。その場合は、今回の減額依頼賃料から一切妥協するつもりはないことを調停委員へ明確に伝えることが大切となります。

ただし、弁護士委任をしない訴訟の場合は、従業員や役員の代理が認められないため、代表取締役自らが、訴訟の場に臨むこととなります。時間短縮の観点から当初より訴訟を提起するほうが効率的とも考えられますが、賃料減額請求に関しては、調停前置主義のため、いきなり訴訟の提起が出来ないことになっているのです。



和解の可能性を模索

◆販売力を高める◆

知識のキャンパス

行政書士 田島 政幸〈18〉
http://www.horitu.biz/

相続対策に保険を活用

財産に応じた保険と遺言を

老後も安心して暮らしたい。皆さんそう思われているでしょう。しかし、老後は予期しない問題が起こることがあります。

相続対策をすることも大事ですが、老後の自分自身の生活はもっと大事です。それでは自分自身の生活も安定して、なおかつ相続対策になるならどうでしょうか? もしそうなったら、願ったり叶ったりですよね。それを可能にするのが変額年金保険です。

特に被相続人が亡くなられた時は臨時の費用が掛かります。そのため、予期していない相続人は現金の準備ができないことがあります。東京都生活文化局が過去に行った葬儀費用の調査で平均値は345・8万円となっています。これは普通車が1台キャッシュで購入できるほどの金額です。突然このような支払を迫られたら困りますよね。葬儀代については金融機関によっては被相続人の口座から一定の手続で引き出せるなど柔軟に対応してくれるところもありますが、原則亡くなった人の口座は凍結されますので引き出すことができなくなります。

そのような場合に速やかにお金を支払うことができて、相続税対策としても有効な保険が変額年金保険です。

また、変額年金保険は死亡給付金の受取人を誰にするか予め決めることができます。この給付金は遺産分割協議の対象外となりますので、協議が整わないことにより長期間遺産を分けることができないという心配もありません。

もし、生前に世話を見てくれた相続人がいる場合は、その者に多く与えることにして優遇措置が設けられています。しかし、この保険の場合、運用期間中と年金受給期間中に相続があるのでは、財産評価の仕方が変わってきます。そのため、同じお金を受け取るにしても運用期間中に相続があった場合には非課税枠が使えますが、年金を受け取り始めてから相続があった場合に、死亡一時金として年金額を受け取れば非課税枠は使えない等の問題もあります。

その他、年金受給権を相続して引続き年金として受給した場合は残存期間の長さにより評価方法を抑えることができます。確定年金の場合は残存期間によって最大20%に評価を抑えることができます。

相続税には基礎控除というものがあります。法定相続人が子3人だった場合、基礎控除額は「5000万円+法定相続人の数×1000万円=8000万円」になります。もし、相続財産が8000万円前後であれば、この保険を活用することで相続税を支払わなくて済む場合もあります。

今の財産に応じて適切な保険と遺言を併せて行うことによって相続対策をより一層手厚いものにすることができます。老後の心配が先に立って相続の対策がおざなりになっていませんか? いろいろな方法を検討することで、ダブルの安心を勝ち取ることも可能です。

できるだけ早いうちにきっちりとしたプランを立てることをお勧めいたします。

不公平感をなくすことも可能です。これによって相続争いにくさびを打つことができます。このような不公平感を特に兄弟姉妹間では感じやすいので、そのための十分な配慮が必要です。

ご存じとは思いますが、死亡保険金には非課税枠という不公平感をなくすことも可能です。これによって相続争いにくさびを打つことができます。このような不公平感を特に兄弟姉妹間では感じやすいので、そのための十分な配慮が必要です。

ご存じとは思いますが、死亡保険金には非課税枠という

販売をサポートする 旬のデータファイル 〈53〉

07年度自動車保険データにみる交通事故の実態

損保協会まとめ

人身損失額は1兆5千億円

損保協会では先ごろ、2007年度(07年4月から08年3月までの1年間)の「自動車保険データにみる交通事故の実態―提言と主な対策―」をまとめた。

それによると、07年度に自賠責保険、自動車保険で支払われた保険金(人身損失額および物的損失額)の合計は3兆2672億円でした。割合でみると、人身損失額は47・2%(1兆5416億円)、物的損失額は52・8%(1兆7256億円)と物的損失額が上回っており、この傾向は例年と変わらない状況です。

このうち、人身損失額の内訳は、傷害7370億円、後遺障害5909億円、死亡2137億円となっています。また、自賠責保険、自動車保険による保険金が支払われた被害者をもとに推計した交通事故による被害者数は約132万7千人、内訳は傷害126万人、後遺障害6万人、死亡6500人となっています。(表参照)

人身事故のうち加害者の状況をみると、免許保有者1万人当たりで被害者数、人身損失額をみた場合、若年層(16~19歳、20~24歳)が加害者となる事故が他の年齢層に比べてかなり多くあります(ちなみに、20~24歳の加害者が起こした事故による被害者は15万7千人)。要因としては、運転経験・スキル不足、自らの運動能力を過信したスピードの出し過ぎなどが考えられるようです。

次に、人身事故のうち被害者の状況をみると、年齢層別では、20~24歳の被害者が12万9千人で最も多く、人身損失額では55~59歳の年齢層が高い値(1158億円)を示しています。

事故類型別に被害者の状況を見た場合、全年齢合計では「追突」が最も多く約38%あり、「人対車両事故」「出会い頭衝突」と合わせた、この3類型で77・4%を占めています。「脇見運転」が「追突」事故につながり、「安全不確認」が「出会い頭」事故につながることが多く、昨今、生活道路上での事故が増えており、道路幅員、交差点での見通しの悪さなどが関係していると考えられています。

事故類型別の人身損失額と物的損失額では、車両相互事故では「追突」の損失額がいずれも最も高く、前者で3005億円、後者で4247億円となっています。「出会い頭衝突」における人身損失額も2135億円あります。

被害者における受傷部位では「頚部」が被害者総数の47%と圧倒的に多くなっており、「頭顔部」「上肢」「下肢」が続いています。

2007年度交通事故による被害者数と人身損失額

	死亡	傷害	後遺障害	合計
被害者数(人)	6,563	1,260,248	60,301	1,327,148
占率(%)	(0.5)	(95)	(4.5)	(100)
人身損失額(億円)	2,137	7,370	5,909	15,416
占率(%)	(13.9)	(47.8)	(38.3)	(100)