講演録

第195回定期講演会 講演録
日時:平成29年4月11日（火）
会場: 日本消防会館

「一税理士が考えている不動産の今後」

森資産会計代表・税理士・FP技能検定一級　森 賀津雄

森　こんにちは。森と申します。足元の悪い中、そして暇でもないのにお越しいただき、ありがとうございます。、今日は100分以上、110分以内でお話をしてくれということなので、何とか110分間、頑張って話したいと思います。

私の今日の資料は4種類あります。プロフィールも今年から変えまして、楽しいほうがいいかと思ったので、「職歴、学歴、芸歴」といった形の3分類で書いております。皆さまには「参考資料」と「追加資料」をお配りしていますが、参考資料の下のページにリンクしているのが追加資料のページ番号です。例えば追加資料見ていただきますと、左のほうに⑥と書いてあります。これ、参考資料の6ページとリンクしていると、そういうふうに解釈してください。追加資料2枚目は⑩と書いてあります。⑩というのは、この参考資料の10ページにリンクしているということです。

参考資料と一緒に全部の資料を出すべきなのですが、実はこの資料を作るとき、私は確定申告作業の真最中でして、この講演会は5月にしてもらえばよかったなって、ちょっと後悔をしながらこの資料作り、後日やっぱり足りないなということで追加資料を入れた次第です。

最初にクイズをやります。ご協力できる方は是非ご協力していただきたいと思います。

昨日、国立の人口何とか研究所という所から、2060年でしたっけ、日本の人口は8,088万に減るというニュース、ご覧になりました？　若干、出生率が高まったので8,000 万人台になるのがちょっと遅くなるようです。後の空き家だとか人口減少だとか、失敗する相続税対策みたいな、そんな話で人口減少の話をしなければいけません。相続税対策を考える場合、空き家問題は避けて通れないからです。一言でいうと「造り過ぎ」のです。なぜ造り過ぎになっているかというと、相続税対策でアパートを建てる、マンションを建てることが相続税の節税になるからです。そこでクイズをやってから本論に入りたいと思います。

2040年の東京23区で、人口が増える区が6つあります。人口が減る区が17あります。まずは人口が増える区の2つ、皆さんどこが増えるでしょうか？　トップ2。どなたか何かおっしゃっていただくと進行上、助かるのですが、どうでしょう？

A－　千代田区と中央区。

森　千代田と中央？　二つ出ましたのでね。ここで打ち止め。減るワースト2というか、減るほうからすれば上二つ。どうでしょう？

B－　豊島区がなんかよく話題に。

森　若くても豊島区なんてね。よく言いますね。すいません。つまんない冗談を言うときあります。ご勘弁ください。あと、もう一つぐらいどうですか。

C－　北区。

森　北区。さあ、当たりますかね。それは後ほど話しします。ちょっとこれ、残しときますね。全部当たっているかもしれません。少なくとも確実に一つは当たっています。今は内緒です。

今回、こちらの土地総研のほうから私に依頼があったのが、「税理士が考える不動産」といった形でお題をいただきました。ところが皆さん、はっきり申し上げておきますと、税理士は不動産のことを知りません。本当ですよ。普通の税理士事務所がどうやって飯食っているかっていうと、経理の資料をもらって、そのデータをパソコンに打ち込んで、それでもって月次決算とか月次資料を

出し、決算申告をするという、いわば「経理職」なのです。

私が駆け出しの頃、まだ 3%の消費税が導入されたかどうかというときに、今のビッグ 4 と呼ばれている監査法人の税理士部隊、現在はそれぞれ税理士法人になっていますが、この税理士部隊が「税理士の業務時間」をストップウオッチで算定したことがありあます。結果は「100」の時間のうち「92」は会計業務だという結果が出ました。税務業務たった 8 パーセントだったのです。税法について、特に最新の税法についてはよくわかっていない税理士がいます。本当です。でも内緒ですよ。消費税が入ってからは会計処理と消費税処理は一緒にしますから、税務処理の時間増えたのですが、消費税導入前は会計業務が 92 で税務業務が 8 でした。

相続をやっている税理士は不動産を知っています。なぜかというと、この後で割合が出てきまが、相続税申告のためには不動産を知っていなければならないからです。昔は、バブルの頃は、被相続人の残した財産のうち 7 割が土地でした。今では 43%かな。40%以上はまだありますが、かなり減っています。と同時に、相続やっている税理士は民法のことを知らないといけません。遺産分割や遺言指導ができませんから。ですが、普通の税理士は相続を恐れています。

理由は、相続争いに巻き込まれると泥沼にはまって、自分の顧問先の経理処理をする時間がなくなるので、相続案件を断る税理士も結構います。実は今、私も顧問先でちょっと大きな会社があるので、相続の泥沼に入るとやっておれませんので、ある条件に当てはまった方はお断りをしています。具体的には、まずはやり取りの相手方が電話しかない方。遺産分割の話し合いに来ないようなちょっと仲の悪い方がいる場合。話し合いに来ないと遺産分割できず、税務上の特例適用を受けられる申告ができないからです。ですから「ノー」です。「報酬を各個人に請求してくれ」と言われる場合もノーです。取りっぱぐれが出る可能性があるからです。だから、「取りまとめているあなたがまとめて払って」というのが条件になります。

それと同時に、メールでやりとりしないと税理士は説明したという証拠を残せませんから、代表してメールのやり取りができる若い相続人を指定してもらうのも受ける条件ですね。皆さんも税理士と関わる場合、「相続はやってらっしゃいますか」と聞いてみてください。やっていないとう答えの場合は「不動産知りません」ということです。私にお呼びが掛かったのが、実は私も宅地建物取引士という試験を受かっているのですが、鈴木俊一さんという、足を大開脚してヨガみたいなことやっていた都知事のときに受かっています。その人覚えています？鈴木俊一さんという元都知事さん。七万何千番という、多分皆さんより圧倒的に古い番号を持っています。当時は合格すると、番号をすぐくれました。今は合格しただけではくれないようです。　税理士試験がなかなか受からなかったときは、不動産業でもやろうかなんてことも思ったのですが、受かっちゃったので税理士をやっています。ただし私の場合、プロフィールにありますが、大丸というデパートで人事、労務をやって、それから税理士になるまでの間、不動産賃貸業が主でした。そもそも家業が不動産賃貸業だったのですが、賃貸が 60 戸室くらいで車庫が 100 台くらいですかね。そこそこの規模で 4 か所ぐらい持っていました。いかし、それがためにバブルの頃、大体 2 億 5,000 万くらい損しました。慎重な手を打ったつもりでしたが、やっぱり 2 億以上損したというような経歴の人間です。ということなので、今日、お呼びをいただけたのかなと思います。

税理士が 100 人いたら、不動産のこと分かっている方は大体 20 人くらいです。あと 80 人は知りません。そこでタイトルを「税理士〜」とすると税理士の多くは不動産を知らないのに、これでは誤解を招くと思ったので、タイトルを一税理士、あくまでも私の個人的な考えという意味で、「一税理士」をタイトルにしました。

税理士と会計士の違いは何かということをよく聞かれます。税理士は国税庁の所管資格です。会計士は財務省の所管資格です。この会計士のほうは上場企業、あるいは公開企業と言ってもいいですけども、株式を公開している会社の監査をするための資格が公認会計士です。彼らの会計監査の結果で、皆さんが株を買っていいのがどうか。投資をしていいのかどうか。端的に言えばそういったところを考えてできた資格です。

税理士である私は税務のことを考える立場の者ですが、昔、今はないと思っているのでが、国税庁職員もその人員構成はピラミッド状になっていました。そうすると途中で出ていってくれないと困るのです。そのために、「さあ、どうぞ」という、出ていく先の資格が税理士だったのですね。ですから、こんなこと言っちゃマズイのでしょうが、昔は退官すると、何社かその退職者に関与先を付けていました。今でも文部科学省の方が天下りとかなさっているでしょ、口利きで。ところが今、その顧問先がないので、定年までいる方が圧倒的に増えたと聞いています。途中で国税の仕事をしている方が辞めて、一からやるぞと言っても、お客さん、つかめないのですよ。

皆さんも不動産業界の方として税理士とお付き合いす

るときのことを思って、こんなことを書きました。税理士業界と不動産を扱う業界との接点ですが、税理士業界から不動産業界へ矢印が載っていますね。さあ、この空欄は何でしょうか。この空欄は顧客の紹介です。ここのところで私たちは不動産業界の方に顧客を紹介します。売買の顧客の方、アパート、マンション等の建築物の建設のときに顧客を紹介するという関係ですね。私らは建物造れませんし、設計もできないからです。次の不動産業界から税理士業界への矢印ですが、まず②は「税務チェックをしてくれ」ということです。いろんな取引があって、例えば措置法の法人税法でいえば圧縮記帳、個人の所得税でいえば買換え特例など難しい規定、所得税の本法交換とかの規定もあります。これらの適用を受けられるか否か、要件を満たしているのかどうかということで、税務チェックをしてもらえないか？ということは当然あります。あともう一つ、何でしょう。この①は、税理士さんとお付き合いがあれば、そんなに難しくない。お金です。お金を税理士にくれます。紹介をすれば、当然お金をいただくのはこの業界のルールみたいなものですから、顧客の紹介で紹介料をくださるというところで接点があります。

ちなみに、私の場合はハウスメーカー3 社と提携をしています。そのハウスメーカーに顧客の紹介をすると、直接建設代金の 3 パーセントをいただきます。例えば 1 億円であれば 300 万円いただくということです。売買の場合は、仲介手数料の 20 パーセントをいただきます。具体的には 1 億の物件を売買すると 3 パーセント、プラス 6 万円掛ける 1.08 ですので、大体 3 パーセントっていうと計算すると 1 億円で 300 万。この 20 パーセント、60 万いただくということです。

紹介手数料をいただけると、その年は良かったということで年を越せることになります。こんな形が税理士と不動産業界の関係になってきます。と同時に、先ほども申し上げたように、税理士は不動産を知りませんから、お客さんで売りたい話だとか建物を建築したいっていう話になったときに、自分では到底解決できません。ですから、信頼できる会社を紹介せざるを得ないのです。そこでいろんな提携企業が登場することになります。平たく言えばこんなところです。

次が相続関連ということで、「天皇家の相続」です。皆さん、ここに興味が湧いたことで参加したわけじゃないですよね？　でもひょっとしたら参加者増えるかな、なんて淡い期待もあったのですが。なぜ「天皇の相続」を入れたかというと、退位の話が出てきたことと、昭和天皇が亡くなられたときに「週刊新潮」で 2 回ほど、天皇家の相続税の話がコラムで出ました。そのときに天皇家も相続税払っているということが書いてありました。私有財産があるってことですね。皆さん、皇居は天皇家の財産だと思います？　住んでいる所、自宅です。あそこは皇室経済法にのっとって国の物となっています。住んでいる所が国の物なのに相続税がかかった理由ですが、やっぱり私有財産を持っておられたらです。私有財産が何かって、正直分かりません。宮内庁と国税庁が話し合いをして相続税を決めたのだと思うのですが、天皇家の勾玉と剣と鏡。この三種の神器が私有財産なのかどうなのかも分かりません。皇室経済法によって、たまにテレビで今度、秋篠宮家が皇太子待遇になるということで、お金をもらう額が今の皇太子の金額になるなんてニュース、ご覧になったことありませんか。そうすると、使い切れなかったお金があれば残っているはずですね。と同時に、そのお金でご自身たちの家具とか、そういったものを買ったのであれば、それは当然個人財産だと思うのです。ダイヤモンド誌では昭和天皇の遺産は「約 20 億円」になっています。

今度は天皇家の話ではありませんが、昔は大きく財産を残した方が亡くなると、その方の相続税が税務署に公示されました。この方が亡くなって相続人が誰で、こうで、こうで、ってね。相続税額が公にされていたのです。私は品川ですから、品川署に出向いたときにたまたま服部時計店の創始者だったかな、服部家の方が亡くなっていて、相続人が枝別れしたのか分かりませんが、多くの氏名が公表され、誰が幾らもらい税額幾らっていうことが出ているのですよ。へえーと思って、当然大資産家であり、なおかつ、セイコーとか服部時計店の株式やその配当等もあったでしょうから、ものすごい税額が出ているわけです。ところが今、それはありません。「個人情報」だからです。こんなものは出すこと自体が本当はおかしかったと思うのですが、昔は高額納税者とその相続税情報が公開されていたのです。なぜ公開されていたかというと、人によってはお金持ちに対する懲罰的な意味合いがあったという人もいます。庶民に対する言い訳的なものとしてね。うまく説明できませんが、そんなことで名前を出したようなことを聞いたことはあります。今はこの制度はないのでどうでもよいことですが。

レジュメでは「Ⅱ」の話しです。相続関連ということで天皇家の相続の話でした。2 ページ目から『週刊ダイヤモンド』から取ったのですけども、「本邦初か、皇居を独自試算」。土地価格だけで 12 兆円ということですね。もしこれが天皇家の財産であればとんでもない金額ですが、これは天皇家個人の財産ではないですよというとこ

で、ここの記事が書かれています。

次が3ページ目です。そして、ここで国の皇室用財産は5,500億円だとか、いろんな試算をしています。皇居から始って、それから赤坂御用地。京都御所。下から3番目の桂離宮って見えます？　この前テレビでやっていましたが、アメリカ人の日本の庭園ベスト3の内のここが2番目です。1番はご存じかもしれませんが、島根県にある足立美術館です。3番目はどこでしょう？　葛飾柴又の山本亭という庭園です。広くはありません。でも3番目にランクしています。私は桂離宮に行ってみたいのですが、公開が限定されいおり、かつ予約をしないと入れないなので、余計、神秘的なものになっているのかもしれません。

4ページ目は、ここは予算がこうなっているというページです。何のためにこれを付けたかというと、皇室費があって内廷費、皇族費、宮廷費と分かれているのですが、ここから私有財産みたいなものが出てくるのではないかなと思ってこのページを付けました。私有財産がないと相続税かかりませんから。相続税かかるってことは私有財産あるってことですからね。ここら辺から個人の物が出てくるのではないかなと思っています。

5ページ目です。ここが天皇の納めた相続税のお話です。昭和天皇が亡くなる前は今上天皇とお呼びします。これもご存じだと思うのですけど、亡くなった後に昭和天皇というお名前が贈られます。実は昭和天皇となるまでは皇室行事の関係で1週間ほどかかります。この間、今上天皇ではなく昭和天皇でもないので、名前はないのかというと、名前あるのです。単なる自分の趣味で調べただけですが「大興天皇」と言うようです。今上天皇が亡くなって諱がつくまでは大興天皇。そして昭和天皇と。きちんとお名前がつくまでの間の仮のお名前だというふうに聞いています。

皆さんは仏教の「戒名」はご存じですね。戒名は何のためにあるかというと、あの世、仏教の世界の「あの世」です。そのあの世に行ってつつがなく暮らすための名前です。名前がないと生活に困るということなのです。それで戒名をつけるわけです。お金を多く払うといい戒名をもらえます。いい名前をもらえると、向こうでいい生活ができると。本当かなと思うのですけどね。去年やっていた真田幸村の話です。真田の旗印は六文銭です。あの六文銭っていうのは、六連銭とも言いますが、戦いのときに掲げるのであって、登城とかはちゃんとした真田の紋がついた着物を着ます。それが家紋ですから。なんで六文銭かというと、三途の川に行ったときに鬼に六文を渡しすと、つつがなく三途の川渡ってあの世に行って楽しく暮らせるという、そんなところからの六文銭です。だから、おまえら死んでも幸福になれるぞ、みたいなね。ちゃんと三途の川渡れるぞということで六文銭ができたということは、結構知られています。若い方は知らないかと思ってお話ししました。

5ページに戻っていただきますと、昭和天皇、約20億円あったと出ていますね。大葬費用とか日本赤十字社への寄付をしています。課税遺産額をよく調べましたね。天皇家の相続という話はここまでです。

参考資料は6ページ。今度は追加資料のほうの⑥と書いてあるほうを開けながら聞いてください。平成27年以降発生分から相続税の基礎控除が小さくなったことは多くの方はご存じですね。従来は5,000万プラス1,000万円掛ける法定相続人だったのが、3,000万プラス600万掛ける法定相続人となりました。基礎控除は約6割になりました。縮小したと言われていますが、単にバブル前に戻っただけです、今日はバブル期を知らない世代の方も沢山お見えですが、昭和50何年から始まって大体平成元年くらい、あるいは昭和63年くらいで終わったと言われています。ただ実際にはバブル的な取引は平成2年、3年も結構ありましたので、そういった点では大型の好景気時代でした。そのときは土地の優位性があったものですから、土地を買うことでも節税ができたという時代でした。

どういうことかっていいますと、1億円の現金があるとします。1億円の現金があるよりも、1億円の土地を買うと評価額は1億円の7掛けくらいでした。場合によっては路線価の6掛けぐらいもあったので、1億円の現金を持っていると大きな相続税がかかるが、土地に替えると相続税が小さくなるということで、土地を買うという相続税対策があった時代なのです。と同時に、この更地にアパート、マンションを建てると、この土地が「貸家建付地」となり、より節税できるのです。大体2割くらいの評価額が減りますよと。土地の評価額が減って建物はどうかというと、1億円の借金をして建物を建てたとします。建物はどういう基準で評価しましたか？　固定資産税評価額で評価しましたね。登録免許税、不動産取得税、固定資産税。この三つの税金の基となるのが固定資産税評価額です。この固定資産税評価額は、1億円で建物建てるとどれぐらいの金額がつくかというと、大体半分くらいかな。4,000万から5,000万、6,000万くらいしか評価がつきません。皆さん、なぜ1億円を払って評価額が4,000万、5,000万とかになるのですか？　それは支払額と評価額の差は建設業者の儲け部分だからです。1億円の建物建てて4,000万しか評価がないのは、6,000

万は建てているゼネコンやハウスメーカーの儲けなので、1 億円全部に対して固定資産税等をかけると、建築業者の儲けに対してまでも固定資産税をかけることになってしまいます。物体じゃない相手の儲けに対して固定資産税をかけることになるのです。建物は、総務省のほうで建物をこう評価をしろ、という基準書があります。例えば建物にはSRC、RC、SCとかありますけども、構造がこうで、外壁がこうで幾ら、こうなら幾らって基準があるのですね。都税事務所、市役所等の建物評価係の人が来て、図面を確認し、場合によっては建物内にも入って、チェックしていき評価するわけです。

相続対策は三つ合わせて相続対策です。相続対策は争いなく分けましょうという遺産分割対策。できれば税金減らしましょうという相続税対策。そして、つつがなく税金が払えるような納税資金対策。この三つを相続対策といいます。ですから相続税対策は、相続対策の中の税対策。三つの中の一つというのがその位置付けです。

次は「今、建てようか」というインセンティブになったのが、消費税が5パーセントから8パーセントになったときです。建設ラッシュになりました。まず、消費税率の低いときに建てようということでした。先ほど、総務省が建物を建てたときに評価をする基準があるって申し上げましたね。これは建築単価が上がる前の古いデータに基づく基準だったので、例えば、今は建築代金1億円でも、昔なら8,000万とか7,000万とかで建ちました。この2割、3割、場合によっては5割安かったときに作った評価基準なのです。今、1 億円で建てても、4,000万の評価ですということで、ある意味では相続税への対策としては使いやすくなったのかもしれません。しかし、建設費は上がっていますので、支払いが結構しんどくなったと思います。

参考資料と追加資料ですが、まず参考資料のほうはどんなことが書いてあるかというと、「貸家着工8年ぶり高水準」とあります。2016年は40万戸を超える貸家の建設が着工されました、地方ではすごく伸びていますよと、ありますね。ここで後ほど出てきますが、この地方で建てた人は、多分7割くらいの人は泣くでしょうね。人口は減っていて若者も減っていて、そういった所に貸家を着工してアパート建てても入る方は少ないって思うのですが、夢を見て建てたのかもしれません。場合によっては、建設を奨める方が夢を見させて建てたのかもしれません。「目立つ節税目的」「バブル懸念」もとあります。絶対、空室が増えます。このままで新築物件が増えれば、借りるほうは新築を借りられるので引越しをするでしょう。中古のほうは明らかに空室が増えていきます。

次、7ページをご覧ください。平成25年4月15日の衆議院予算委員会第1分科会での議事録です。下線を引いておきました。「トラブルが急増しているレオパレス21について聞きたいと思います」と。予算委員会の第1分科会で、レオパレス21がやり玉に上がっていて「やばいのではないの？」のみたいな話が続きます。家賃保証って聞いたことありますか？　大手でも10年とか20年とか30年とか保証します。私の所有マンションも、実は××会社に家賃保証をしてもらっています。10年保証してもらっているのですが、「2年たつと見直しはありますよ」ということになっています。私も了解して貸しているのですが、レオパレスは長期間にわたって賃料を約束したのに下げてしまったことから訴訟案件をいっぱい抱えています。「レオパレス被害の会」みたいな会も組織されてオーナーが裁判をしています。東京の青山とか麻布だったらまだしも、田舎のこれから人口が減っていく所に賃貸住宅を建てているのです。土地価格下落等でこれから相続税がかからなくなるあろう、そういった土地所有者が相続税が心配で建てていることがとても不思議でなりません。

この追加資料のほうの⑥ページです。ここは「銀座・虎ノ門で再開発効果」とあります。これが2017年、今年の3月22日で、公示地価が出てきたときの資料ですが、資料の色分けを見ますと、5 パーセント以上上昇しているのが区が、千代田、中央、港、都心3区です。最初のクイズで「千代田」ありますね。その他は新宿、文京、大田とかいうことで、この都心に近い区は今回の公示地価でも上がっている所が多い。この中で下がっている、色が都心とか他の区と違う所が見えますか。二つあります。この中で薄い色。具体的には足立区と練馬区です。足立区と練馬区が土地の上昇が低いのですね。土地の上昇が低いということがこの地図からも分かります。後で皆さんにご報告しますが、足立区はマイナスのトップです。地点地点で人口減少は異なりますが、人口が減っていくと予想される所に貸家を建てることは「危ない」と言えましょう。もちろん、鉄道の新駅ができたとか、そんなことがあると話が違ってきますが、基本的には人口動態を見て建設をするか否かを決める、ということになります。

サブリースの話に戻ります。さきほどのレオパレスの話は、当初の家賃はずっと続くよということだったのに、それを続けられなくなったというお話しでした。私はデパート出身ですが、日本で出店に一番失敗した店舗、どこだか知っています？　ちょっと想像つかないと思うのですが、新宿タカシマヤです。あそこは大失敗店舗です。

2番目の当初大失敗店舗が、私がいた大丸の梅田店です。梅田の栄えている所の店ですが2番目の失敗です。高島屋がなぜ失敗かというと、高島屋は近くの伊勢丹が2,000億円の売り上げあったので、自分たちも2,000億円売れるだろうと当初考えてしまったのです。そこで売上2,000億円を前提にして利益計画を立て、店舗を借りました。あれは国鉄清算事業団の所有だったと記憶しています。年間家賃幾らで借りたと思います？　120億円で借りたのです、当初。120億円で借りるとどうなるかっていうと、単体の店舗で見れば真っ赤っ赤。と同時に、120億円があの1店舗だけで賃借料が発生しますので、高島屋本体も財務諸表が悪くなるわけです。今度は高島屋はどうしたかというと、あの店舗を借りていると家賃を払わなきゃいけないから、あそこを買っちゃえと。何期かに分けて買ったのですよ。今は確か全部自分の物になっているはずです。子会社の東神開発と高島屋本体か分かりませんが、高島屋グループの所有のはずです。そうすると120億円の家賃がゼロになると、損益計算書は120億円の赤字が急にゼロになるのです。言っている意味、分かります？　家賃がなくなるかわりに資産がボーンと増え、借金もボーンと増えます。だけど財務諸表上の利益状況はとても良くなります。家賃減額の裁判をして負けたので、しょうがないからあそこを買い求めるという方策に変えたのです。

あともう一つ裁判があったのが、あの西武渋谷店です。あそこは年間36億円の家賃を払っていたのですが、渋谷西武も、なかなか売り上げが伸びないということで家賃を下げてくれという訴訟をしました。あまり有名な話じゃないのでこちらのほうは後日談が出てこないのですが、家賃を下げてくれみたいな話はいっぱいあります。

サブリースだとか家賃保証だとかって、危ない場合もあるのです。払うほうも危ないし、もらうほうだって続くかどうか分かんないから、やっぱり「安全・安心な契約」とまでは言えません。

私事で恐縮ですが、2年前に私も202坪の土地にあった賃貸マンションを全部建て替えました。7億4000万ほどかかりました。建て替え後は、家賃保証で××会社に貸しています。すごくやっぱ悩みましたよ。これから人口が減っていくのに大丈夫かということで。一つの決め手は、品川区の人口動態がありまして、あまり減らないのですね。ある地区は人口が減りますが私には関係のない地区だということ、なおかつ品川と田町の間に新しい駅ができること、と同時に今、新幹線、全部品川駅に停まります。東京駅に行かなくてすむでしょ？　品川のほうが便利な方はいっぱいいます。そういった点では非常に立地がいいので、なんとか俺が生きているうちに借金を返せる可能性が高いだろうと思って決断したわけです。是非、人口動態と立地にはお気を付けいただきたいというのがここら辺のお話です。

そこでこの8ページ、参考資料ご覧いただけますでしょうか。下線部分だけ目を通していただきたいのですが、この国会で「オーナーは、この話を信用して、一九九六年に借金をしてアパートを建てましたが」、ここから下線部ですね。「レオパレス21は、三十年一括借り上げシステムなどと言いながら、その十六年後の昨年には、今年二〇一三年五月末をもって契約を終了したいという申し出を行い」云々ということで、保証賃金を途中で打ち切りますよというようなことを言い始めて、これ、全国でいっぱい起きたものですから、訴訟になったということです。この話はこの辺で終わりにしましょう。

10ページをご覧ください。関連して、ある非常に有名な会社が新聞広告でこんなのを出していますので。「『なんにもしない』が、最悪の相続対策」ということで、「何かしなきゃ」と考える方、たくさんいらっしゃいます。しかし何もしないほうがいい場合も結構あることは、是非ご認識いただきたいと思います。しかし、相続対策でご依頼あったときに、何もしなくていいよっていうことを結論とするまではかなりの時間がかかります。全部財産調べ上げて、現地を確認して、金融資産も把握して、相続税ってこれぐらいですよとか、今回将来的にはこうこうこうで、いっぱい時間かかっても何もしないほうがいいですよってなったら、お金もらえないんですよ。そこで、相続対策はよほど中に入る紹介者がいないと、私は受けないことにしています。ただし、もう亡くなりそうな方からご依頼があったときは相続税の申告前提でやるときはありますけど。ここにも書いてありますね。「相続の負担を子どもに負わせない。『相続対策・土地活用資料セット』無料進呈」なんてありますが、子どもに残そうとするのが原因でしょう？　残さなきゃいい、と思うのですよ。だったらこんなこと考えなくてもいいのです。残したいということなのでしょうね。子どもに残すのがいいかというのは、非常に疑問です。しかしこういったトークでビジネスをすることは、別に違法ではありません。

次の11ページをご覧ください。「不動産融資が最高に」ということで、皆さんも業界で仕事なさっていると、去年くらいまでとにかくジャブジャブお金が出たっていうのはご経験ありますかね。いっぱい貸してくれたでしょ？　いっぱい貸してくれて、それでもって不動産を買っていたと。今度はこの不動産を買う場合でも今は金融

庁のほうからいろいろと言われているらしく、貸すのがちょっと渋くなっているとも聞きました。今、ホテル業界がホテル建設するためにものすごく土地を買っているっていう話をよく話聞きますね。私なんか京都に何回も行くのですが、京都って特にホテルが少ないので大津辺りに泊まって京都行くとか、遠くの神戸のもうちょっと行った所から京都に行くなんてこともなくはないのです。京都には新しいホテルが必要ですね。そんな場所です。東京も新規ホテルは何とかいけるでしょう。

外国の方が来て民泊する場合があります。しかしゴミの問題はとても大変な問題です。マナーが違う、文化が違うので、一緒に住んでいる方はとてもやりきれないのです。私のマンションでも民泊はさせないということです。分譲マンション大手の不動産会社は、民泊しちゃいけないことを管理組合の総会ですぐ規約に入れたようです。良好な環境を保つためには民泊はさせては駄目です。民泊ＯＫなマンションは価値が下がると思います、売るときにね。そういった意味ではこの民泊はしないほうがいい、させないほうがいいというのが財産を保全のためにはよいと思います。

追加資料のほうに、税務専門誌から取ったのを入れておきました。最高裁が立て続けに、預金関係における最高裁判決を二つ、今年になって出しました。最高裁が節税目的の養子縁組も有効と初判断しました。⑩ページのほうです。最高裁のこの判例では、税理士が養子縁組をして節税しましょうというスキームを奨めたとあります。養子縁組をすると、税金が減るのはご存じですね。これもご存じの方が多いと思うのですけが、昭和63年までは相続税法の法定相続人と民法の法定相続人が一致していました。ですが、東京国税局管内で何と33人の養子縁組をしたという相続税の申告が出てきました。身内は3人だったようです。33人の養子をつくって合計36人の法定相続人になったのです。すると500万掛ける36人っていうのが保険金の非課税金額になりますし、今度は基礎控除のほうも5,000万プラス1,000万掛ける36になります。相続税はまず「相続税の総額」を計算します。これ聞いたことありますか？　これ何かというと、そのおうち全体の税額です。おうち全体の税額を計算して、それをみんなで割り振るという、日本は二段階課税になっています。「家」制度の残滓っぽいですね。まだ麻生さんが総理をやっていた頃、この相続税の総額、家の税金の総額を決めて、それを割り振るっていうのはややこしい。ややこしいのと同時に、例えば、税務調査で誰かが隠していた財産が見つかった場合、この財産を含めて相続税の総額を再算定するので、財産隠しに関係ない人まで税金が増えるのです。家の総額の税金が増えれば、何も関係ない人まで税金増えてしまいます。これ分かります？法定相続人が法定相続分で取得したとして、これを前提にして税額を計算して、この総額を割り振りましょう、なんてやりましたよね、FPのこの講座とか受けた方は勉強しましたね。そうすると、今申し上げたようにどこかで財産が見つかってしまった。見つかったこの財産は、相続税の総額の計算の中の課税対象財産に入ります。すると相続の総額、「おうちの税金」がアップします。、アップした税金で割り振るから関係ない人まで税金増えちゃうのです。これがとても嫌だと、おかしいと。それでもって、隠した人がその税金を負担するのが当然と思うのは当たり前です。ということで、この二段階課税方式をやめようと企図し、一応、改正案ができたのですが、国会には上程されずに終わりました。内容は、相続人でもらった人のもらった額を前提として、この額で税金計算しましょうとなったのですがポシャりましたと。これから10年くらいは「二段階課税方式」の変更はないでしょうね。

相続税対策の話でちょっと離れますけども、平成25年の最高裁判決で、嫡出子と非嫡出子の相続分が同じになりました。これ、変わるのに30年以上かかっているのです。民法の所管は法務省、相続税法の所管は財務省です。所管が違いますから、相続税の算定で33人養子にしてよかったのは、民法と相続税法が一致していたからですが、相続税法は実子がいる場合は1人までしか養子としてのカウントはしませんよ、となりました。10人養子にしてもいいのですが、相続税法のカウントは1しか増えません。実子がいない場合は2人以上養子したら、2人までカウントします。相続税の税金を減らすのに養子縁組は、当たり前のこととしてやっています。例えば資産がある方に対しては、息子の嫁さんと養子縁組なさいますかと尋ねます。戸籍が汚れるからやだって方もいますし、そんなことは不正だと言う方もいらっしゃいます。ですが許される範囲内で養子にして、それで税金が減ることは別に後ろ指差されることではないと考えています。この最高裁の節税目的の養子縁組も有効と判断したのは、節税だって合理的な理由なのだからいいでしょと。別に駄目っていう理由はないですよ、ということ判断をしたのです。しかしこれはあくまで民法の世界における養子の問題であって、相続税法のほうで租税回避行為ということで相続税が極端に、あるいは悪意に減るのであれば相続税のほうの基本通達で、税金を課するよ、ということは残っていますので、全てＯＫにはなってないということです。変なことをすると、課税がなくはないですよ

ということです。例えばお子さんが1人しかいなくて養子をもう一人入れて2人の相続にしたからといって、これは国税当局が通達振りかざして否認できるかというと、できないのではないかと個人的には思いますね。いままで何万件、何十万件ってこの養子縁組は実行されていますから、否認したらとても大変な事態になるので、否認しないだろうなと思ってしまうのです。今、見ている⑩というのが最高裁の判決のとこなんですけども、右半分に税負担の不当減少に否認規定もありますよと書かれています。ありますので、あんまり大っぴらに堂々としちゃいけない雰囲気はあります。

次の参考資料、ビルの写真が載っている箇所をご覧ください。細いペンシルビルが見えますか？　このビルの内部が次の写真です。ビルに肖像権はないと思ったので、写真を入れました。6 階建てのビルです。何か気づきません？　これ、バブルの頃に建ったビルです。へえ、と思って、私もびっくりした思いがあるのですが、なんか気づきません？　このビルにはエレベーターがないのです。健康にいいですよね。血糖値がすぐ下がっちゃう。「健康ビル」と言ってもいいと思います。ところが、なんでこのようなビルにしたかっていうと、バブルの頃は、エレベーターが無ければそれだけ貸す床面積が増えて賃料を稼げるので、そういったものは付けない方がよいという時代もあったのです。エレベーターで場所を取ると賃貸面積減っちゃうのです。であれば1棟借りしてくれりゃいいでしょと。借りるのは目黒駅から徒歩3〜4分だから、借り手はいっぱいいますよという話でエレベーター付けなかったのだと推測しています。1 棟借りをしてくれるだろうという前提で造ったと思います。ところが、これは無理ですよね。せいぜい3階までは何とか使えても、6 階までライザップかなんかに貸して、レッツゴー階段上り下りとかで使えればよいのですが、こんなことはあるはずもありません。この建物はバブル期を象徴するようなビルと言ってもよいでしょう。最近の土地価格の一部での高騰はミニバブルとも言われています。

と同時に、これから土地の値段が下がると言われています。いつから下がるかということで、私が複数の、といっても3件、4件ですけども、聞いた範囲では、口をそろえてその3人、4人が2019年、オリンピック前から下がると言っていました。どうしてもオリンピックの後、反動不況になります。景気が悪くなった後に賃貸物件か、分譲物件か分かりませんが、これらをその時期に出して成功するかどうかっていうと、クエスチョンです。そうすると、土地を仕入れて建物を建てて、貸すなり販売するのは 2018 年とかまでに終わってないとヤバイですよという話しになるわけです。

相続税を納付しなければならない顧問先で、その納税資金がない方がいました。でも物件は持っていました。大崎駅前の36階建てのタワーマンションの6階、眺めは悪いです。上層階とはだいぶ景色が違うなと。お金がないのでこのタワーマンションの6階の60平米のマンションを売りたいということで、仲介会社を紹介して売ってもらいましたが、「売り」ばっかりで「買い」がほとんどいないのです。大崎の近辺のタワーマンションを誰が売っているかというと、最近、トランプさんと握手をした人の国の方が投資で買ったのだけど、買いから売りに回り、日本人も含めて同じこのマンションで売りが20戸室出ていますって言われました。え？と、こっちがびっくりしちゃいます。ですからこれから値崩れしていきますと皆さん軽くに言うのです。顧問先は最後のバスに乗れたようで、4,750 万で買ったものが 5,500 万ぐらいで売れました。値上がって売れたのですね。これはとてもありがたいことです。これからは価格が下落するので、売るほうも前のような夢を見ないでサクサクと売ったほうが傷は浅いとは思うのです。

次は、レジュメで言いますとⅡ番。相続税法改正の余波ということで、貸家建設の需要がもうすごく増えています。皆さん今、国交省の最新の資料は、多分2013年くらいの状況が基と思いますが、13パーセントぐらいの空き家があるそうです。これから毎年 1 ポイントか、1.5ポイントぐらいずつ空き家が増えていことは間違いないと思います。空き家が増えていくと、ゴミ小屋みたいに。なんか臭くなってくる家屋もあります。私の顧問先で、別件の相続のご自宅の隣が臭いと言うのです。空き家です。知っている人が前に住んでいて、今、どっか施設に入っちゃいましたと。今管理しているのは弁護士さんです。とても臭いがするので自分だけでは言えないので、近隣の3軒か4軒でそこを管理している弁護士さんに、臭いから何とかなりませんかという申し入れをしたのですが、やっぱり全部の臭い除去できないようですね。そんなことを言っていました。ついでに臭いの関係で思い出したのですが、今の賃貸物件で最もクレームになるのは臭いですね。音は上下階だとか、あるいは隣同士というのは、昔の安普請って言ったら変ですけど、昔の物件に比べると、今、防音はとてもいいですね。防音がとてもいいので上下の音、左右の音っていうのはあんまりクレームにならない。クレームになる臭いです。端的に言うとタバコですね。タバコをベランダで吸うときのこの臭いのクレーム。換気扇で吸ってその換気扇で入ったタバコの臭いは絶対どっかに行きます。タバコを吸う人の

いる所からの換気扇の臭いが回り、クレームが出てきます。誰も住んでないと空き家はごみの臭いということになります。これもまた顧問先のお母さんが亡くなって、最後のときっていうのは介護になります。その介護ヘルパーさんが帰った後に、自分の娘とか息子だけになったときに安心して出すのだそうです。なんとなく分かります。緊張がほぐれるからです。出た後はとてもきつい臭いになるのだそうです。介護の現場は、排せつ物の臭いがすごいらしいですね。要介護者を在宅介護する場合、戸建てとマンション、どっちよいですか？　戸建てがいい？　やっぱりマンションがいいですか？　全部で８人しかいないうちの事務所で、全員出勤ではなかったのですが「皆さん、戸建てとマンション、どっちがいい？」と聞いたら、全員マンションでした。もう戸建てはノー。なぜかというと、介護になったときに、ちょっとでも段差があると家から出すとき大変なのです。新たなスロープも作りづらい。マンションはエレベーターで上がれます。基本フラットです。オールフラットのマンションじゃないにしても、行って車いすで降りて、ワゴンかなんかに乗せて、運べるので随分楽です。戸建てで、傾斜地で、階段を何段か上がるとなったら、とても大変なのです。戸建ての場合は水が中に入っちゃいけませんから、入り口が少し高くなっているでしょ？　大体30センチ、一尺ぐらい。地盤面と全く同じなのは、案外少ないですよ。もちろんありますけどね。あと土を掘らなくて済むので基礎関係費用や整地費用が安くすむので、やっぱり少し段差ができてしまいます。そうすると１階部分が高くなるので、車いすを利用する場合、とても難儀にとなります。そのため介護のケアマネージャーが作成するケア計画の作成でも、結構大変でお金もかかると聞きました。

貸家建設が増えて空き家が増えてきました。人間が死に絶えていって、今度は戸建ての空き家が増えていきます。造り過ぎです。人間はいつか死にますから、人口減少時代では空き家が必然的に増えるのです。これは止められません。貸家建設が空き家を増やす貢献をしているのです。

今度はレジュメのほうのⅢ番。不動産登記の箇所を見てください。なぜこの項目を立てかというと、「東日本大震災の復旧・復興遅延の理由の一つ」と書きました。相続登記をしない場合は少なくとも行政罰を賦課すべきと個人的に思っています。どういうことかというと、不動産業界の方が多いと思うので当然知っていると思いますが、登記簿はどういった効力があるかというと、第三者対抗要件でしたね。第三者対抗要件は、私が持っている土地の上に「森 賀津雄」と登記されていると、誰かが俺のもんだって言ったときに「違うよ」って押し返す力が第三者対抗要件です。自分のものだよと世間に知らしめる力、公信力はないですね。対抗要件しかないから、自分が土地を持っていてそこを占有して平穏無事に暮らしてれば、誰も俺のもんだなんて言ってはきません。とすると、わざわざ相続登記する必要がないのです。義務だけど罰則はない。第三者が言ってこないのだから、別に登記は必要ない。そうすると先代、先々代、先々々代の名義のままなので、子孫が権利を持ち、とても複雑だったのが津波に遭った地域の方たちです。東京だとそういうのはずっと少ないのですが、田舎の場合はとても多いです。寂れていく所に例えばヤクザが来て、これ俺のもんだぜって言うことないからです。第三者対抗要件の効力を発揮する機会すらないのです。だからずっと先々代名義ということで権利関係がとても複雑だったので、復興、復旧がそれだけで少なくとも１年は遅れたと言われています。本当はもっと遅れたのではないかと思っています。被災に遭った方はとても大変だったのですが、市役所に行って市役所職員を罵倒した人もいっぱいました。なんで遅れているのだって。そりゃあ、あんたが登記してないから遅れている、って言えないですよね。本当は住民の責任もあるわけです。でも罰則がなかったので仕方ないとも言えます。そこで行政罰をつける。登記しなかったら罰金！とします。必ず登記をしろと。罰則がないとやっぱやりませんから。こういったことで、きちんとした土地利用ができるのではないか、という趣旨で書きました。

あともう一つ。リニア新幹線って皆さん、楽しみにしていますか？　私も生きているうちになんとか名古屋まで乗ってみたいなと思っています。リニア新幹線建設で今、JR東海が用地の買収等をしています。あの山間地を。私の違う顧問先が、その山間地の土地で細分化された持分権利者一人として所有していました。先々代等の名義だったので数十人中の権利者の１人だったのです。そこにJR東海から「来てくれ」という手紙が来たのです。来て、買い取りをしたいと。買い取り価格は幾らだったと思います？　聞いて笑っちゃいますよ、約5,000円。そもそも田舎だからほとんど価値はありません。名義変更しないから、子どもたち、その子ども、子どもということで、うわあ、と権利者がいっぱいいるわけです。いっぱいいるので、その人の持ち分は約5,000円しかなりませんと。「森先生、これ、行ったほうがいいですかね？」って。「あほちゃう？」と言わざるをえません。行ったって5,000円を超える交通費がかかり、かつ１泊しなけれ

ばなりません。「そんなところは放っときなさい」って言いました。JR東海さん、いたらごめんなさい。皆さんだってそうするでしょ？　物見遊山で行くのだったらいいですよ。「リニアここにできるんだって」という感じで、弁当持って酒持って花見だっていうのだったらいいのですが、そういうことではないです。それではJR東海はどうするのかっていうと、裁判所に収用しますっていう公告をしてもらって、それでもってJR東海等の名義に変えるのではないかなと個人的には思っています。そんなこんなで相続登記しないってことは、かなりまずい、悪いことじゃないかって最近思い始めているのです。特に津波かなんか起きた場合はそうですね。ここで「相続登記未済の場合の処理は？」ということで、このリニア新幹線のことを書いておきました。

次が空き家の登記です。この空き家も既に登記されています、通常は。ところが、未登記っていう家屋も結構ありますね。土地についてはほとんど登記されているはずです。例えば、この日本だと土地を造ったというのは、公有水面に作ったオリエンタルランド（ディズニーリゾート）の土地くらいでしょうか？　あそこは海を埋め立てて陸地にしました。これも登記するのですが、普通はもともと土地があって登記するわけです。もちろん地目変更とかで農地を宅地に登記るなんてこともあります。土地については所有者について相続登記されない場合はありますが、土地そのものの表題登記がないのは考えづらいです。空き家のほうは未登記の場合があるので、話がまた複雑になります。未登記家屋も固定資産税の課税対象であることは皆さんご存じですね。未登記家屋をどうやって見つけるかですが、当局が何年かに1回、航空写真を撮ります。ブーンと来て、タケコプターじゃない、ちゃんとした飛行機が航空写真を撮って、何年か前と比べて、それらしいものを見つけ、現地確認をするというのが基本的なやり方なのです。随分前に、田園調布の方から相続税の申告頼まれて、「森さん、この家屋、未登記だけど見つかってないんだ」とか言うのですね。なぜ見つからなかったかというと、さすが田園調布、木が生い茂って、木の枝に結果として隠されて建っていたので分からなかったのです。未登記の家屋ですが、ちゃんと相続財産に入れました。「財産」だからです。大きさを測って、いつできましたかなんてこと聞いて、そのときは建設省だったかな、そこの資料から時価を算定して、そこから減価償却等をして時価は 40 万くらいですかねなんて評価をして相続税の課税対象にしました。

空き家は行政のものではないからそれを勝手に処分などはできません。これはとても困ります。と同時に、あと一つ困るのは、似たような例ですけども、皆さんもオーナーさんとのお付き合いはありますね？　多分。オーナーさんのとこで貸している賃貸物件でお年寄りが亡くなったとすると、亡くなった方の家財道具が残されます。誰の物ですか？　遺言がなければ相続人の共有でしょ？　遺言が無ければ、亡くなった時点で即、相続人の共有になります。ということは人のモノでしょ？　だから大家さん、何もできないのです。もし処分するとなると、大家さんが場所を確保してその亡くなった方、おじいちゃん、おばあちゃんの荷物を出して、そこに置いといて引き取りにくるのを待つという、とんでもないことになるのです。だから年寄りに貸したくないのです。亡くなったときにどうするかは、家賃不払いよりも心配の種かもしれません。亡くなった後の大家さんの問題は、どっかのNPO法人の方がアシストして、独居老人の方が安心して入居でき、亡くなる前に遺言書かせるとかが必要でしょうね。

今、独居老人の話をしましたが、日本の人口は減少するのに世帯数が増えるっていうのは知っていますか？　なぜかっていうと、結婚しない、結婚しても子どもが少ない、あるいは子どもをもうけない人が増えているからです。1 人で年取っていく方が、これから増えていくわけです。生涯未婚率は最新データで男性が23%、女性でも14%います。要するに昔は結婚したら1人と1人が合体して1世帯ですけど、これが結婚しないとなると世帯数が今より増えるわけです。賃貸マンション・賃貸アパートで広さはどの程度がよいかという話なったとき、私自身、昔は戸建てに住んでみたいという気持ちがありました。戸建てはなんとなく「夢」なのですよ。一戸建てに住みたいって思いませんか？　しかし世帯数が増えて 1 人住まいが増えると、一戸建てだと到底大き過ぎて必要ない、だから需要がない。私は、一戸建てを賃貸するのがひょっとしたら主流になるのではないかって、昔ひそかに思っていたのです。あるハウスメーカーさんに「戸建て賃貸はどうですか？」なんて案を出したら、これから一人暮らしが増えるから戸建ての賃貸需要はどうでしょうかね･･･なんて言われました。そうなのかと思い、統計見たらやっぱりこれから一人住まいが増えるとのことです。つまり 35 平米くらいから 40 平米くらい、1 人でも住める、2 人でも住めるみたいな所が主流のようです。これは複数の会社から聞きました。自分の見通しは全然違ったなと思った次第です。未婚率が増える。それから独居老人が増えることで、これから世帯数がしばらくは増えていきます。だけど 8,088 万人になるような頃には、世帯数も当然減ってくることになります。

文部科学省も大正時代、日本の人口が8,000万時代にどのような学校配置だったか、どのような学区制だったかを調べているそうです。へえ、っていう感じがします。学校の話になると、品川区の話をぜひさせていただきたいのですが、品川区は東京の中でも、他にもあったらしいのですが、先駆けて小中一貫校をつくりました。品川区の教育長が、教育のために小学校、中学校は一体にすべきだというところから始まりましたが、私は、本当のところは「究極の土地活用」じゃないかって思っています。どういうことかというと、小学校は6年、中学校は3年ですね。とすると、簡単ですけども同じところに1校、1校あったら、中学校は人数半分でしょ？　だからそうならないように広域の学区になるのですが。小学校と中学校が別々の場所だと少子化なのでとても持ちこたえられないわけです。それと学校統廃合で、例えば中学校を統合するという案もありますけども、品川区は、小中学校の統合を考えました。小と中を統合すると学校の敷地が余っています。そこのところに何をしたかっていうと、介護施設とかを造ったのですね。人口は品川区、そんなに減ってないのですが、子どもは減っているので学校の生徒数は減ってきました。そうすると今度は学校がいっぱいあっても、統廃合になっちゃう。こうならないように小中一貫校建てる。9年間、1年生から9年生までが在籍する。するとそこそこの人数が学校にいることになるのです。小中一貫校で小学校1年生と中学校3年生、全然違いますよ、体格も成熟度も教育の仕方だって。だけど一緒にすると、土地が浮くのです。施設も使える所が出てくるわけです。この教育長、頭いいなと思いました。この方はひょっとしたら教育よりも不動産会社の社長やったほうがいいのではないかとさえ思いました。なかなかの人だと思います。ということで土地活用という点からこのお話をしました。

参考資料を一応見ておきますが、15ページにはどんなことが入れといたかというと、「現預金に相続課税増加」とあります。2010年は48.3パーセントの土地だったのが38に減って、現預金が23.3から30.7に増えていますよと。土地の優位性が、明らかに減少しています。私も土地を売ることには賛成しまが、買うことは押しとどめる考えをもっています。早いところ売ってキャッシュにしてよと。ところがそれが正しいとしても、お年を召した方は不動産こそ命という方がいっぱいいます。土地が俺の人生だ、みたいな方ですね。売らないのです。今、売ったほうが高くても売らない。ここの土地、ここの家で俺は死んでいくみたいなね。そんな方が結構いらっしゃいます。売ってしまって不動産がなくなり現金だけになると、これもなかなか不安になるようです。使ってなくなってしまうのではないかと思うようです。あとは誰かにだまされちゃうのではないかとも思うようです。それならバランスよく資産を持ちましょうという話になってきます。不動産をいっぱい持ちの方は、不要な不動産はどんどん売っていくっていうことが必須事項です。ですから私はかなり強く売却を進言するのですが、最後は失敗するも成功するもあなた次第ですよ、私関係ないからねと突き放します。人生を決めるのは自分なので、自分で決めてもらうしかありません。

空き家のことと現預金の相続のことをお話しして、今度は、16ページにウルグアイ・ラウンドを入れておきました。ウルグアイ・ラウンドが終わった後は、確かWTO、ワールド・トレード・オーガニゼーションかな。昔はGATTとかラウンドとか言っていましたが、このウルグアイ・ラウンドのときに何が始まったかというと、米の一部自由化です。このときに始まったのですね。全面自由化ではないのですが、米の一部自由化が始まったことで何が言われたかっていうと、農産物の輸入自由化は、すなわち日本の農地がいらなくなることだと。日本の農地がいらないってことは、土地輸入ができるようになったのと同じことだと、そんなこと言う人がいたのです。でも別に土地を輸入しているわけではないのですよ。だけど一部自由化、一部自由化っていうか、制限的な話だったのですが、このとき、えらく騒がれましてね。ウルグアイ・ラウンドの時代のときのことをこんなところで。16ページの下に下線部、引いときましたけども、完全な自由化には至りませんでしたが、象徴的な言葉としてこのウルグアイ・ラウンドが使われました。そして、17ページは農業関係の話ですのでササッといきたいのですが、その後GATTとかWTOのいろんなことがあって、農地を使わなくなると皆さん、どうすればいいと思います？　人口が減っていって今度は農地を使わなくなると、荒れ地になるのです。荒れ地になってまた自然に戻るということなのです。この農地は食料問題として考えねばなりません。自給率が下がってきていることは、空き家以上に問題という気がします。

ここで、冒頭のクイズの答えをお話したいと思います。この資料の20ページでは、転入超過1位は世田谷区です。世田谷区は今現在、約90万人の人口がいます。90万人っていうと、政令指定都市の相模原市の70万よりも20万多いという、非常に大きな特別区ですが、データで見ると最近過去5年間の転入超過というと、世田谷区が5年のうち4回、1位になっています。あと江東区。江東区は人口が増え過ぎて今、いろんな規制をしていますの

で前よりは増えにくくなってきたようです。それでも2012、13、14、15は第2位につけています。あと港区、板橋区があがっています。

一番人口の増加率が高いのは中央区です。一つ前の国立社会保障・人口問題研究所の試算を基にしたもので＋14.4パーセント。今でもそんなに変わらないと思います。2番目はどこかというと、これは若干疑問ではあるのですが江東区です。というのは、人口が増え過ぎていろんな規制がかかってきたので、増加が鈍っているからです。江東区は＋8.5パーセント。2040年は今より増加する見込みです。トップ2だけお尋ねしましたが、3番目は港区の＋5.2パーセントとなっていまして、都心3区でいうと中央区、そして港区が入っています。トップ3に。それと江東区。何となく納得できますよね。納得っていうか、最近聞いたような名前ばっかりです。

減るのはどこが1番かというと足立区です。地価公示の中であまり上がってないのは足立区と練馬区だって話しましたね？　これも結構減るって出ているのです。足立区は▲21.3%。足立区買ったらどうなるでしょうね？今度は人口が減るということです。人口が減るっていうっていうことは、やっぱりここら辺の土地の価格が下がることにリンクしているのではないかという気がします。一番減るのは足立区。2番が葛飾区。この減り方が葛飾区では19.2パーセント。結構な減り方です。約2割、両方とも減ります。ネットで見れば出てきますから。2040年、人口減少とかで検索してみてください。全部で1,683の自治体の人口の予測しているのです。ですからページも全部で72ページという、とても膨大な資料なのです。減るところの3番目、ちょっと意外かもしれません。でも、これは結構言われています。杉並区、▲15.5%。4番目はさきほど名前があがった北区の▲14.5%。次が中野区の▲13.8%といったところです。ここら辺にしときますが、千代田区は▲0.7%です。地価が高過ぎて買えない、家賃も高い、あるいはそもそも土地がないのかもしれません。0.7%のマイナスってことは横ばいということです。横ばいの所が、これを見ると世田谷区だとか千代田区とかです。

こういう形で2040年には6区は増えますが、17区は減ると出ています。私らも相続税対策等々でアパート、マンション建てていいのかどうかはよく相談を受けます。今、相談を受けそうな所が北池袋と、あともう一つが横浜市旭区です。別々の案件ですが、旭区のほうは何もしない方がよいと判断し、何もしないでくださいと断言して終わりにしました。北池袋のほうは非常に立地がいいと言っているのですが見ないと分からないので、どうするかは現場を見て決めようと思っています。

人口動態は交通機関とも関係しています。今、相鉄線が東横線に乗り入れてこちらに来ようとしているのはご存じだと思うのですが、相鉄もなぜそうするかというと、沿線人口に危機感を持っているからです。横浜の行政区の中で今もこれからも人口が増えるが都筑区です。日本で最も確定申告件数が多いのが都筑区にある緑税務署と言われています。税務署員が最も多いのが東京の渋谷署です。すごいですよ。税務署員ばっかり。あっちもこっちも税務署員みたいな、そんな感じのすごく人数の多い署です。その都筑区にできたのが慶應横浜初等部。非常に人口が伸びている所に慶應の幼稚舎と同じような小学校ができたというとことです。教育にも熱心な地域のようです。

相続の話で今度はトラブルになったときのことです。追加資料の下で⑩B と書いてあるほうの説明をしておきます。もしものときっていうのは、相続のときはいろんな問題が出てきます。そのときに、弁護士に頼むときはどうするか、です。弁護士が過剰だから合格人数減らすなんて話は随分やっていましたね。今、弁護士は36,000人もいるのですよ。合格者が急に増えたものですからこの人数になりました。36,000人に増えたのですが、訴訟件数は減っているのです。

減っているので今度はどんなことを飯の種にするかっていうと、アディーレ法律事務所って知っています？あそこが東京弁護士会、第1東京弁護士会、第2東京弁護士会の3弁護士会から懲戒をされるという事件が、起きています。どういうことかというと、着手金をいらないって言っているのにもらっているとか、過払い金で返還を受けたものでほとんど頼んだ人に戻らないとかです。こんなことが結構出てきたので、東京の三つの弁護士会が共同で懲戒をするみたいな話が出てきたのです。

弁護士さんもやっぱり飯食うのは大変なんですね。税理士は昔から過当競争ですから、もともと大変なのですが、弁護士はなれれば一応安泰だろうと思ったら話が違っていたのです。公認会計士ですと、私のいとこの息子が公認会計士二次試験を受かったのですが、会計士っていうのは結構面倒くさくて、難しい二次試験に受かって、監査法人に入って2年間の実務経験をして三次試験に受からないとなれないのです。ところが、この監査法人が入り口の採用人数を絞っているときは入れない人がいる。この翌年になると、もうその人たちは中古品になっちゃうのです。次の合格者が募集対象となります。この余った人をどうしょうか問題があったのです。新しく「企業財務士」っていう資格を作って何とかしようなんて話も

あったのですが結局立ち消えになりました。公認会計士になれると税理士を兼ねることはできるのですが、会計士になれないと何もないのです。単なるおじさんで、おしまい。税理士にもなれないです。とてもかわいそうな場合があるのです。その年によって、この監査法人が採用を絞っているときは、なれない人が続出します。2 次試験受かってこのようになった人が、多分 2,000 人ぐらいいるのではないかって話なのです。そういったとこで資格持ったからといって、それで飯食えるってわけでもないということになります。

今、医学部は非常に人気があります。医学部に入れば一生食っていけるだろうと言われているからです。しかし、横浜で開業している私の同期は、あと 6、7 年たったら医者も余るのだけどね、って言っていますから、今、大学に入ろうとしているような人たちが実際開業するときには、医者が余り始めているという時代で、開業してもかなりしんどいなみたいな状況がきそうです。特に今歯医者ってすごく過剰でしょ？　私もインプラントをやってもらうべく調べたら歯医者ってほんとに多いのですね。コンビニエンスストアより多いっていうのは本当でした。それぐらい多いのです。だからこの歯医者も 1 階で開業すれば通りすがりの人も来てくれるけども、3 階、4 階になってくると特色がない歯医者に来てくれません。神経内科とか精神科って機械がいらないから開業しやすいのですが、歯医者っていろんな機器が必要です。最初に借金するなりリースするなりして、マイナスから出発するのです。なおかつコンビニより多いので、患者さんが少なくとても困っているのは歯医者さんと弁護士さんというのが今の世の中らしいです。

相続の争いになったときに弁護士にどう頼むかというと、費用と相性と相見積もりをしなさいよとお奨めしています。皆さんも、例えば弁護士とか税理士頼むときには、3 人くらい会ってください。会って、その人が何をやってきたかっていうストーリーを聞いてください。あと幾らの費用がかかるか、と同時に、自分と合うかどうかっていうのも確認事項、最も大事なことです。例えば、今日は天気ですなって言ったら、昨日は広島が勝ったなとか、そんな訳の分からないとんちんかんな会話をするようなだと相性が合ってないと判断してもいいと思います。私も過去 2 回ですけども、複数の税理士が呼ばれる「面接試験」のようなものを受け、落ちたことがあります。やっぱり頼むほうからしてみれば、最も良さそうな、自分の会社に合いそうな税理士がいいでしょ？　弁護士もそうですよね。紹介を受けたからこの人にしますって、しないほうがいいです。やっぱりどうしても相性がありますからね。ということで、ここには費用と相性と相見積もりで頼んでくださいということになります。

土地についての相続は、今までは土地をどうするかっていう争いが大きかったと思います。もちろん現預金の取り合いもありましたが、不動産の優位性が減少しているので、昔よりは現金、預金、有価証券をどれだけ取れるか、不動産であれば換金できるような資産をどれだけゲットできるか。こんなようなことで相続の戦いがあるように思っています。法務省とか最高裁判所のホームページにいくと、調停件数がどれぐらいあって、何年以内で解決したかなんていうのがデータで出ています。とてもしみじみとします。しみじみとして、ここのデータに載ってはいけないなと感じます。

私も 1 回だけですが、地裁と同じ場所にある家庭裁判所に遺言の検認を受けに行ったことがあります。私は弁護士ではないので代理権がありません。顧問先と一緒に行って、「ここへ行って申請するのですよ」とかを横で言う指南役みたいな形で行きました。そこで待っているとき、調停室の入り口の所では、罵声と怒声と、そして被相続人の配偶者の、シクシクっていう泣き声を聞きました。気持ちよくないです。本当に。やっぱりきちんとした、相続人が納得できる遺言を書いて、不動産のやりとりでも、あるいは現金預金のやりとりでも平和な形でやっていただきたいと思います。でも、どうしてもけんかになったらしょうがないですね。弁護士に頼むことになります。でも弁護士さんに頼むよりも、自分でまずはやってみるというのも一つの手です。ただし皆さん、裁判になったときは出廷しないと絶対負けますからね。自分であろうと弁護士であろうと、出廷しないと絶対に負けるのです。

若干本論的なところに入ってくるのですが、21 ページはコンパクトシティというタイトルです。何を言っているかというと、特に有名なのは国交省なんかも補助しているようですが、富山市です。低床型の路面電車等を導入しつつ、過疎地、富山市の中の遠方の方などをなるべく中心部に入れてコンパクトに効率のいい街にしようとしています。こういうのをコンパクトシティって言うそうです。例えば市域が広がれば、そこに水道を通さねばなりません。道路も通さねばなりません。そうするとお金がかかりますということで、コンパクトにしたほうがいいでしょっということです。非常に推進されているというように思っています。

富山の低床型の電車ってオランダのアムステルダムにあるのと、でき方は違うと思うのですけども、フラットな所でスッと乗れるわけですね。高齢者でも低床型だと

ヒョッと乗れるのです。バスも今、低床型のバスってありますよね。ずっと乗りやすい。そういったものをコンパクトシティの中心的な移動手段としてそこに入れましたと。しかし、コンパクトシティは、言い方変えると、地方都市の中における過疎地の切り捨てなのです。有体に言うとそういうことです。言葉を換えると、地方都市の中における過疎地的なところには金かけませんよっていうことですよね。とすると、今、地方創生って言っていますが、地方創生でいいのかと思えてくるのです。地方にお金使います、でも、もうこれから地方は発展しませんと。そこにお金を出していいのかなんて思えてくるのです。国交省のほうがこのコンパクトシティを進めていて、いくつかの中心部に街を持ってくることを推進している。そうすると、地方創生の名のもとに栄えるってことはない田舎に金出していいのかなという疑問が出てきてしまい、そのことでコンパクトシティのことを入れました。お前は地方を切り捨てるのか！と言われたら、そんなことはありません。でもJR北海道なんかはどんどん廃線しようとしているでしょ。私のような考えが出てくるのも自然かなという気はしないでもないですね。

私の親は信州の諏訪地方出身です。当然親の所に行くときは中央自動車道で甲府を通ります。甲府には岡島という百貨店があります。岡島なんて皆さん、知らないですよね。甲府の小さな百貨店なのですが、この岡島があるような中心部はシャッター通りになっています。私がNHKの特集か何か見たときに、甲府の市長さんが、シャッター通りは良くない、だから中心地域が活性化するように何々したいと。だから郊外にできるショッピングセンターについては建設をしてもらいたくないという趣旨のことを言っているのです。そこの甲府市の外縁部に住んでいて、そのショッピングセンターができると、とても便利になる人がいる。と同時に、そのショッピングセンターができると雇用が創出されると。そうすると、なんで市長は中心街ばかり考えて私らのことを考えないのかと、すごい怒号と罵声が飛び交ったとこをその番組で見ました。私はショッピングセンターができたっていいのではないかと思うのです。

商店街の子どもに生まれたら、それで一生安泰なんておかしいと思うのです。自分で努力して働くのが筋なのに、商店街で生まれたらそれで一生OKなんてそれはおかしな話だと思うのです。医者だって、子どもが継ぐっていったって、やっぱり医学部行って、国家試験受かって、どこかで研修していろんな関門があってやっとなれるのです。商店街の子に生まれただけで一生安泰って変です。シャッター街になっても別に構わないと個人的には思っているのです。しかしそうするとコンパクトシティとは違っちゃうなと。いろんなことを思う次第です。

時間が数分になってきましたので、レジュメのほうに戻ってください。2ページ目です。空き家問題という所なのですが、1番、「土地余り・家屋余り」ということで、ウルグアイ・ラウンドのことは申し上げました。農地が不要になれば土地が余ってくる。工場が不要になれば土地が余ってくる。どうすんだいと。これ、皆さん、工場もそうです。昔、松任谷由実が歌った「中央フリーウェイ」にはビール工場が登場します。あのビール工場はもう稼働していません。だんだん錆びているのがよく分かるんです。工場を取り壊すと金がかかるから壊しません。結局空き家問題もそうだし、空き工場問題も似たようなものなのです。どうやるかっていうと、ちゃんと更地にすることにインセンティブを持たせないと、やっぱりそのままになってしまうことになりますからね。

問題の所在、根底はやっぱ人口減少です。独居老人をどうするのかも大問題です。私も母が茅野市という蓼科の麓に住んでいますが、雪かきができないのです。雪が降る所で雪かきができない老人はどうすればいいのでしょう。

有効活用したいというときに、建て直しをしたい。だけど、アパート、マンションの引っ越し先が踏ん張っちゃって、出てくれないと。だけどその人たちは家賃を滞納しているみたいな嫌な連中いるでしょう？　アメリカだと家賃払わなきゃ追い出せますけども、日本っていうのは仮処分をして強制執行しないとだめなのです。事実上追い出せません。できないから対抗手段として鍵を付け替えたって事件がありましたね。家賃が1日とか2日遅れると鍵交換を行っていた管理会社がありました。あれって確かにひどいかもしれませんが、家賃払わないほうがいけないのですよ。本当は。そう思っている人いっぱいいるのですが、借り手というのは弱い立場だという思い込みがあって法律の構成ができていますから、そういったことで家賃のほうは払わなくても大丈夫と。大体6カ月くらい滞納したって大丈夫ですから。たまにポッポッって払うと、払う意思があるということになり、追い出されることはありません。適当に払っとけばずっと住むことができるのが日本の借地借家法です。これを改正して家賃払わない人は出ていかせる。これをぜひ実施してほしいと個人的には思っています。

登記を義務化して、できない場合は行政罰、罰金。でもって、金払わなきゃ借家人は出ていく。ただそれだけの話です。これが普通の資本主義、自由主義の社会なんじゃないかなと思うのですけどね。大家さんにそんな社

会主義的な社会福祉のようなことをさせるの、おかしいのではないかって強く思っています。

4 番目ですが、空き家が住宅だけではないですよと。商店街、シャッター通になって何が悪いのかって、これは私の意見なのですけども、努力しないからこうなっただけみたいなね。本当は努力だけじゃないのですが、やっぱ街に栄枯盛衰があるように、商店街だって栄枯盛衰があるのです。街だったら今、下北沢が地盤沈下しているのをご存じですね…知らないか。下北沢って、あの密集したようなゴチャゴチャしたところが魅力だったのですが、それを今度、再開発できれいにしちゃう。すると、来る人が減っているんですって。街の魅力が減ったからです。ゴチャゴチャしたところに魅力があって、その街が良かったのに、ということです。シャッター通りになったということは魅力がなかったということです。

私も税理士ですから、税金に触れないわけにはいかないっていうことで、アリバイ的に少し書きました。空き家の税制ということですが、家屋を建てるときの税制はどんなものがあるかというと、住宅ローン控除があるのです。これ、ご存じですね。2〜3 年に 1 回くらい改正がある制度です。この住宅ローン控除というのは、自分の税金から控除するので、控除でしきれない、つまり年収 300 万、400 万、500 万くらいのサラリーマンの方がその住宅ローン控除の限度額未満の税金の場合は、控除額を使いきれない場合があります。高額所得者だったらもっと引けるのだけど、低所得者なり中所得者で家族の多い方、税金がそもそも少ない方っていうのは、住宅ローン控除の控除限度額を余らせている人が結構多いのですね。そうすると、「住宅のローン控除ありますから建てませんか」という、高所得者にとってはいいけども、そうでない人にとってみれば、この制度につられて建てることはしないほうがいいと思います。

あと、2 行目見てください。これは本当です。税理士は住宅ローン控除に弱いです。なぜ弱いかっていうと、住宅ローン控除を受けるために税理士に申告は頼まないからです。頼んだら 5 万とかかかっちゃうでしょ。この 5 万円は経費になりません。僕らのほうも忙しい確定申告時に頼まれたくもありません。そうすると、頼みたくもない、頼まれたくもないみたいな、なんか意思疎通ができてしまっているみたいな感じですね。ということで、案外私らの世界の人は、住宅ローン控除に弱いです。これはあんまり知られていない。

3 番。次のとこですが、「もう『住宅ローン控除』はやめませんか？」って書きました。この制度まだ本当に必要ですか？　インセンティブとして、営業トークとして住宅ローン控除は、必要だと思いますが、住宅ローンでお金を借りて、破綻する予備軍を作っていいのかなというような感じがします。どうしてかっていうと、サラリーマンの方は借入金の返済は元利均等方式でしょ。なぜ元利均等方式かというと、サラリーマンって定期的に給料が入ってきて、なおかつクビにならないという前提で住宅ローンのスキームがあるわけです。法人は借金したら元金均等方式です。元金均等で借入金を返済します。でもって元金減っていくから利息が減っていくのです。日本はもう終身雇用制度ではありません。そんなのとうにないですね。ですから住宅ローンを借りることによって、自分のリスクを増やすってことが本当にいいの？と強く思いますので、ここは住宅ローン控除、私はやめて、税制的には違う規定を入れたほうがいいと思っています。皆さんは違うと思いますが、これは私の勝手な言い分です。

続けるなら中古要件の撤廃をしてほしいですね。これ以上、家屋増やしちゃいけないと思うからです。中古住宅でも耐火建築物は築 25 年以内でしたっけ。それ以外は築 20 年までという中古要件があります。これらは全部廃止。「古くたって住宅ローン控除いいよ」ということにして、新築を減らし、中古住宅で流通をさせるように仕向けるのだと。アメリカなんか、土地なんか価値がなくって建物に価値があって取引するでしょ？　日本は新築のほうが価値は高いのだけど、そろそろ時代遅れになってきたのではないかな、という気がするので、中古要件は撤廃して、中古住宅を活発に流通をさせる。そしてリフォームの住宅ローン控除を充実させると。こんなところが必要だろうと個人的に強く思います。

皆さんもリフォームの住宅ローン控除って使ったことあります？　これ、書類が難しいのです。建築士がそのための書類を作るとか、あるいは住宅何とか瑕疵担保責任何とか法人が証明書作るということで、要はこの税法にのっとった住宅リフォームのローン控除のための証明書は、税理士は作れないのです。あくまで建築関係のほうの、そのリフォームのこの要件に満たすことが分かる人たちが証明書を作って、その証明書を私たちはもらって住宅ローン控除をするという段取りになるので、私らとしてみればリフォームの住宅ローン控除できますかと言ったら、証明書がなきゃできませんとしか言えないのです。証明書は誰が作るのですかっていうと、四つくらいあるのですかね。建築事務所何とかとか、あるいは検査するところの何とか法人とか、あと、瑕疵担保何とか責任法人とかってあるのですが、そこの所に行って証明書を作ってきてくださいと。それと証明書を作るにはお

金がかかります。この書類作りは商売になっていませんから、この住宅ローンのリフォームの控除で問い合わせをしても、「え？」となるわけです。

これと同じような話が「おむつの医療費控除」です。おむつが医療費控除の対象になるのは知っていますか？医療費控除になるためには、医師の証明書が必要です。忙しいお医者さんに、「先生、すいません。おむつの証明書ください」って言ったって、「え？　何？」ってね、そんなこと、え？　と思いますよ。だって、おむつ証明書なんて知らない医者がいっぱいいますから。今度はしょうがないから窓口に行って、すみません、おむつ証明書って聞いたら、「へ？」ですよ。　忙しいのよ！みたいな感じで終わったりします。証明書を取れなくて駄目だったなんて方も結構いらっしゃるのです。そうすると、こういった書類をゲットできないがために適用されない控除もあるわけです。

あともう一つ。空き家の「3,000 万控除」の適用のためには、市区町村の証明書がいるのです。その証明書を申請して、空き家がどうだって書類が四ついるのですが、そのための一つが自治体の書類です。そこで自治体に行って担当者の方いませんか？と聞いたら、今日休みですとかで書類もらえない場合や、そもそもわからないと。夫はこんなことで仕事休めませんから、妻に「おまえ市役所行ってきて」と言っても、その妻は「何て言えばいいの？」となります。こんな感じでなかなか話が進みません。書類取得が難しい、あるいは費用がかかることによって使えない租税特別措置法が案外あるのです。空き家の控除は使い勝手が悪いです。使い勝手が悪いのでちょっと今般改正されたのですが、国交省の人は、ぜひ空き家の控除を使いやすいように改正してほしいなと思います。

租税特別措置法の話が出たのでもう一つ。今のアベノミクスって給料を上げると法人の税金が減るという話、知っていますか？　所得拡大税制っていうのですが、前期よりも中小法人だと 2 パーセント、年度によっては 3 パーセントを、給料をずっといる人について限定して比較し、その給料を上げると、その法人について何百万か減税してくれるっていう控除があるのです。これも結構作業が大変です。もうちょっと簡単にしてほしいと思うのですが、これはしょうがないかなと思っています。ついでに、厚生労働省が雇用拡大税制を所管しています。これは雇用保険が適用されるような人を増やしたら、税金控除してあげるよ、という規定です。これは結構使いやすかったです。しかし、事前提出と事後提出があり、ちょっと忘れがちになるのが欠点と言えば欠点でした。しかし三大都市圏の雇用拡大には適用がなくなったので残念です。

そろそろ終わりの時間です。3 ページを見てください。これは最近のヤマト運輸のことを考えながら作ったのではなくて、私が去年夏、茅野市にある母に会いに行くために近辺のペンションに泊まりました。ホテルや旅館がいっぱいだったからです。そのペンションのオーナーはソニーを定年退職して始めました方でした。そのとき「大変ですよ～」と言いながら、「でも今、Amazon の配達で食料品も、あるいは物品も購入できるので楽ですよ、お客さん」とか言っていました。すごく大変なところまで Amazon 届けるのですよ。届けるのはヤマトね。品物は Amazon。生鮮食品まで届けてくれると。それで田舎っていうのは暮らしにくいっていうのが定番ですが、ヤマト運輸さんのおかげで田舎でも以前よりは楽に暮らせちゃうのです、ネットができて頼めれば雪でもチェーン巻いて来てくれるのです。よほど駄目なとき以外は。そこまで便利にしていいのかというのは、すごく思いました。逆に言うとペンションのオーナーはすごく経営がやりやすくなったっていうのは確かなのです。

あと次、Ⅴ番目。不動産の公共的価値ということで、現在必要、将来、場合によっては減少してもよいであろう施設。現在必要なのが保育所、介護施設、葬儀場。これから老人さえいなくなる時代になると、例えば葬儀場だって少なくてすむだろうし、介護施設もそうだろうと。小中一貫校の話はしました。あと道路利用については、知っている人はいらっしゃるかもしれませんが、国の管理でも国土交通省が管理している所と、農水省が管理している所とありますね。農道、林道は農水省の管理ですから。水利権も農水省管理と、それから国交省管理があありますが、道路のほうもいろんな管理があって複雑になっていますと。すみません。たまたま書いただけです。

次のⅥ番。住宅建設関係ですが、賃貸アパート、マンションを建設して失敗しても、行政は助けてくれません。当たり前です。だけども新聞記事とかで、アパート、マンション投資に失敗した人は何とか行政してくれないかとコメントしている方がいました。昔、ライブドアの株で大損こいた方がいます。皆さん、ライブドアって覚えています？　刑務所入った堀江貴文さんが創設をして、ウワーっと株価が上がって、定年退職した方がライブドア株を買いました。人によっては、「ライブドア一本買い」で財産のほとんどなくしたって方がいました。その方たちは「政府が悪い」なんて言う方もいました。あれって、しめしめという「すけべ心」があったのでしょ。もうけたいっていう。だから損したのでしょって。それだけな

のだけど、なんか自分が損すると行政のせいにするみたいな、そんなとこがあり「醜いなぁ」と思ったのです。アパート、マンションで今、失敗している方も行政についてどうのこうのってコメントをしている人がいるのです。新聞とか雑誌とか読んでいると。へえ、ってびっくりしちゃいます。

一番下ですが、四つ黒ポチを書きましたけども、これは私が今日、できれば申し上げたかった内容でもあります。皆さん、税務上の買換え特例って知っていますか？法人税は「圧縮記帳」っていいますが。地方創生、あるいは都心の混雑を避けるために、この市街地である、例えば東京から郊外へ行くのが「買換え特例」の基本なのですね。そして税金を将来に繰り延べする規定ですが、逆がよいのではないのかと。つまり、都市から郊外へではなく、郊外から都市中心部への買換え特例へと大転換すれば、今度は都心のコンパクトシティ化ができる税制上のインセンティブになります。田舎を売って都心に行くぞ、ということです。お年を召した方だって定年退職すると、都心に来る方結構いるでしょ。病院が近いとか、あるいは映画館が近いとか、図書館が近いとか。田舎に行ったら何もねえと。本当に吉幾三じゃないけど、何にもねえと。母が住んでいるとこは商店がないのですよ。それでもう歩けないし免許も返納しているから、何が頼りかっていうと、ワタミの宅配。平日に2食分、月から金まで10食分を届けてもらっています。昼に取りあえず食べて、残ったのを夜食べるっていう感じです。そんな形で過ごしています。買い物ができないから仕方ありません。じゃ、Amazonで買えばいいんじゃないかって言ったって、ネットできないから頼めません。だから、しょうがなくてそんなことをしています。銀行にも行けないから、私が2カ月に1回、現金届けに行っているのです。じゃあ、現金書留で送ればいいじゃないかって思うかもしれませんが、ピンポンってチャイム押しても耳が遠いから出てきてくれないのです。現金が戻ってきちゃうのですよ。仕方なく現金で10万とか20万届けに行くわけです。新聞とか電気とかは、全部自動振り替えでやっています。

4時1分前になりました。今日は拙い話で申し訳ありませんでした。ご聴講ありがとうございました。

（了）