

土地総合研究所定期講演会

2017. 4. 11

～一税理士が考えている不動産の今後～

I. 税理士業界と不動産を扱う業界との接点

税理士業界 → _____ → 不動産業界

税理士業界 ← ① _____ ②税務チェック ← 不動産業界

↑

不動産（土地・建物）の売買、建物建設など

II. 相続関連

1. 天皇家の相続

「皇室財産」は誰のものか？

天皇に私有財産はあるのか？

2. 相続税法改正の余波

- ・貸家建設の需要増加
- ・ファイナンスリスク

III. 不動産登記

1. 東日本大震災の復旧・復興遅延の理由の一つ

相続登記をしない場合は、少なくとも「行政罰」を

2. リニア新幹線

相続登記未済の場合の処理は？

3. 空き家の登記

「第三者対抗要件」以外にも登記に効力を付加すべきか？

IV. 空き家問題

1. 土地余り・家屋余り

ウルグアイラウンドと土地利用

農地不要、工場不要

2. 問題の所在

根底は「人口減少」

独居老人をどうする？（雪掻きができない老人は？）

3. 借家借家法における「優位過ぎる借り手」

4. 空き家は住宅だけではない

商店街（「シャッター通り」になって何が悪いのか）、工場、学校

5. 空き家の税制

家屋を建てる時の税制は？

税理士は「住宅ローン控除」に弱い

もう「住宅ローン控除」はやめませんか？

続けるなら「中古要件」は撤廃を、そして新規着工抑制を

自宅は2軒を種々の法制で認めれば「空き家問題」を少し減らせる

民泊？観光客増加と経済的効果（相互理解の方がずっと重要）

6. 「ネット販売及び物流」と過疎地の関係

そこまでしてよいのか？

V. 不動産の公共利用

1. 現在必要、将来場合によっては減少してもよい施設

保育所、介護施設、葬儀場

2. 以下の利用はどうか

小中一貫校、道路利用（国土交通省、農林水産省、都道府県、市区町村）

VI. 住宅建設と取り壊し

賃貸アパート・マンションを建設して失敗しても、行政は助けてはいけない。

VII. 「コンパクトシティ」への波

- ・ 地方都市で始まり、国土交通省も推進している「コンパクトシティ化」は、地方都市の中の過疎地の切捨てか？
- ・ 町の中心商店街が賑わっていないといけないのか？
- ・ コンパクトシティ化が有効なら、「地方活性化」ではなく「都市活性化」が有効？
- ・ 都市→郊外（又は地方）への税務上の買換え特例ではなく、郊外（又は地方）から都市中心部への買換え特例へと大転換しては如何？

以上です。