

# 湯河原ロータリークラブ

## WEEKLY REPORT



### ロータリー： 変化をもたらす

第 2686回 例会  
平成29年8月18日 (金)  
天候 曇り  
合唱 我らの生業  
四つのテスト

会長 石倉 幸久

幹事 渡辺 久恭

事務所 神奈川県足柄下郡湯河原町宮上566湯河原温泉観光協会内  
TEL 0465(64)1234 FAX 0465(63)1716

例会場 静岡県熱海市泉107 ニューウェルシティ湯河原  
TEL 0465(63)3721 FAX 0465(63)6401

例会日 毎週金曜日 12:30~13:30

### 会長挨拶

このところ、夏の甲子園で全国高校野球が毎日熱戦を繰り広げており、横浜高校は残念ながら1回戦で負けてしまいました。連日盛り上がりしております。

その甲子園について、ひとつ面白い話を聞きましたので、本日はそのお話をさせていただきます。

今年の甲子園は、ホームランが非常に多くて、今のところ過去最多のペースで量産されているそうです。このペースで行くと、大会終了までに68本のペースで、過去最多だった2006年の60本を大きく超える記録になりそうだということです。2006年というと、ハンカチ王子の早稲田実業と田中マー君の駒大苫小牧が決勝で延長再試合をやった年で、この年には日本ハムの中田翔なんかもホームランを打っております。それから10年間、この2006年の記録は破られていないわけですが、今年の大会で、その記録を破るペースでホームランが量産されているというのは、一体どういうわけでしょうか。

一つの理由としては、プロ注目の好投手を擁するチームの多くが地方大会で負けてしまったので、そもそも「打高投低」の大会だ、ということがあります。ただ、理由はそれだけではないと思います。私も甲子園を見ていて、最近のバッターは昔に比べて随分体格が良くなったという印象を受けますが、昔と比べて、練習法や食事などもかなり変わってきているそうです。このところ高校生からウエイトトレーニングを取り入れる学校が増えているということや、インターネットが発達したので栄養学の勉強がしやすくなったという側面もあるようです。さらに、プロ野球出身の指導者が増えていることが理由だという声もあります。今年の夏の甲子園でも、天理の中村監督は元阪神、智弁和歌山でも元阪神の中谷コーチが高嶋監督を支えております。こういったレベルの高い指導者が増えているおかげで、高校生の技術も以前よりかなり向上しているというわけでありませう。

また、別の意見としては、フルスイングするバッターが多くなった、という声もあります。以前であれば金属バットにうまくミートさせて前に飛ばす、というバッティングが多かったわけですが、確かに大阪桐蔭のバッターなんかは思い切りフルスイングしている印象があります。こういった変化の背景には、「とにかくつないで、チーム一丸で勝つ野球」という考え方から、「選手個人の自主性を重視して、のびのび戦おう」という考え方にシフトしているということがあると思います。話をまとめますと、インターネットのおかげで合理的なトレーニングや食事の仕方について勉強しやすくなったこと、レベルの高い指導者が増えて技術が向上したこと、選手がのびのびとバッターボックスに入れるようになったこと、この3つくらいがホームラン量産の背景にあるのではないかと、ということでありませう。

これは高校野球の話ですが、商売のやり方にも応用のきく話だと思います。パソコンやスマホを使えば昔よりもはるかに多い情報を手に入れられるわけですから、日々新しい情報に触れて勉強すること。自分たちだけで閉じて考えるのではなくて、外部の専門家の指導を仰ぐこと。そして何より、集団の中で縮こまってしまうのではなくて、個人が自由な発想で思い切ってトライすること。

こういったことを心がければ、それぞれの商売もうまくいくでしょうし、結果として湯河原の活性化にもつながると思うわけでありませう。日々勉強、ということで、皆さん頑張ってくださいませう。

### 幹事報告

なし

連絡事項

- 次週は情報集会を行いますので、夜間例会となります。「京家」にて18時より開催いたします。会費は5,000円です。
- 9月の例会は、1日、8日、15日、22日の通常例会で、29日は規定により休会となります。

### スマイルBOX

山本明峰君 お盆を無事お迎えいたしました。

杉山茂久君 地区協の報告書に笑顔の写真が載っていました。

8月15日は終戦記念日です、平和を祈って全員でスマイル。

出席報告	ゲスト 0名	ビジター 0名	会員24名
	欠席2(免除者1名)		前回の修正出席率90.91%
	出席率95.65%		前々回の修正出席率95.83%

事前メイクアップ 1名

## 『所有者不明土地問題』

石川 博君

資産評価政策学会 2017年度総会シンポジウム に出席して

### 1. 所有者不明土地問題とは

所有者不明土地は、全国に広がっており、所有者の探索に莫大な費用と時間を要して自治体関係者を悩ませるとともに、民間の土地取引にも影響を及ぼし、地方創生を阻害している。特に、東日本大震災後の復興において、大きな課題となった。

高齢化が進む我が国の人口動態を踏まえれば、多数の相続が発生する時期が遠からず到来し、その結果、所有者不明土地が更に増加する見込みであり、危機的な状況に陥っている。

今や、全国土の20%以上、九州の面積を超えるまでになっている。当町の資料はないが、お隣の熱海市では27%にも達している。

### 2. なぜ所有者不明土地が発生するのか

・権利調整が困難な土地・建物の共有状態を発生させやすくする所有権法と相続法。

・登記義務がなく、真実の公示制度もない。

・土地保有・移転登記に高額な費用・労力が必要。

・多数化・複雑化した権利関係整理のコストが高い。

・利用価値の高い都市部の宅地等はコストをかけてでも特定が進み、流動化するが、都市縁辺部や農山村などでは、相対的に有効利用が割に合いくくなる。

・特に相続の繰り返しに伴う権利関係の多数化・複雑化の進展。

・土地・建物の相続税評価が、金融資産と比べて軽減されているため、相続税対策としての不動産に対する歪んだ強い需要が生じ、結果として土地・建物の権利関係を複雑にすることを助長。

・登記義務がなく、その他の権利関係公示制度もないため真実の所有者の探索コストが高い。

・利用価値に見合わない高額な土地固定資産税負担により所有や管理のインセンティブが減退（所有者になることの回避）

・土地の流通を阻害する税制。

・土地の有効利用を図るための建物投資を不利にする建物固定資産税（利用価値を凌駕した高額すぎる評価、優れた建物を不利に）

### 3. 所有者不明土地の権利調整費用・取引費用問題

・共有の場合、売却などの処分には所有者全員一致が必要（民法251条、252条）

・多数になるほど意見一致は困難。

・相続が繰り返されると収拾がつかなくなる。

・取用適格事業なら不明裁判制度により所有者不明でも土地取得可能。

・民間への売却等は、相続人間の等の調整が付かない限り困難。

### 4. 何が問題なのか

・少子高齢化の影響：所有者不明の荒地・空き家、放棄不動産の増加。

・人口・産業の首都圏集中の影響：地方における地価の低価値の安定化。

・家族関係の変化の影響：若年・高齢者の独居世帯の増加。

・新しい相続問題の発生：高齢相続や相続紛争による不動産の塩漬け。

### 5. 何故問題なのか

・荒地・空き家の安全管理の不全。

・公共事業や経済活動への障害。

・不動産に対する多様な租税の賦課徴収の不調。

### 6. どのように解決できる問題なのか

・憲法29条は、私有財産の保証を規定しながらも、財産権の内容は公共の福祉に適合するように法律で定めると規定しており、また、民法1条も、私権は公共の福祉に適合しなくてはならず、権利の濫用はこれを許さないと規定している。

従って、公共の福祉に反する不動産利用・不利用（放棄）には、これを規制する法律を制定することにより、安全安心を計ることが可能である。

・どのような法整備が可能かについて検討を要する。

### 7. 対策はあるか

#### 7 a. 現状では

・「ニュータウン」の「うさぎ小屋」で区画を広げる動き。

・仲介の不動産業者に補助金を出す自治体も。

・高齢者が生活できるよう支援→子育て支援にも（弱者は共通）



卓話 石川博君

- ・里山の復活：生活スタイルの見直し。山林の価値を回復。
- ・一極集中が少子化の原因であり所有者不明の主な原因、東京の出生率は最悪。

これまでのインフラを生かす意味でも地方に分散させる。

### 7 b. 制度、法律の検討

・土地の流動化にネックになっている民法や資産課税等を見直す。

固定資産税、都市計画法、不動産取得税、相続税、贈与税、登録免許税、印紙税。

都市部の事業用地の固定資産税評価額は相対的に安く、地方は高い、この陰の原因は自治体財政を付度して決まる公示地価。一固定資産税を見直せば地方の駅前商店街は活性化するか？

登記の対抗要件主義（任意）から効力要件主義（強制）に転換する。

・民法の共有制度・相続制度等の改善（共有状態の制限）→動産同様に無制限に共有状態が許されていること自体、財産権に内在する制約を考慮しない非効率な所有権制度。土地建物については、今後の新規の相続時や契約時から、原則として、二者以上の所有者による共有状態になる事を規制し、単独所有を原則とする。特に、相続時には、遺言、遺産分割協議において、土地・建物の共有を原則として認めないに近い強い規制の導入が、今後の土地の有効利用、所有者不明土地問題への社会的な対応コストを勘案すれば有効。

・土地収用制度の周知・実施主体の集約化。収用適格事業については、企業者の官民を問わず、最終的には、不明裁判制度により、所有者不明のまま損失補償金を供託して、権利移転が可能であるが、未だ、職員が熟知していないので、改善を図る。

・民間事業における土地利用の裁定の仕組みの導入。所有者不明のままでも、一定の手続きの下に土地の利用を許諾する公的な裁定を行うことが出来る制度を創設。

・共有物の処分の全員一致原則の撤廃（共有状態解消の容易化）。価値の過半数ないし3分の2程度の特別多数決で、処分行為も可能とする。

・取引費用が最小化されても、流動化しない土地は、固定資産税非課税の徹底を図り、その土地の周辺インフラストラクチャー投資を抑制する。

・所有権放棄・相続放棄（他の相続財産とは独立の放棄）の制度化を図り、一定の管理費用を徴収して公的管理にする制度を創設。

・利用価値の乏しい土地には不関与。こういう土地には、無駄な公的支出、行政職員の関与などは行わない。

・司法書士会からは、特に、所有者調査の重要資料である住民票の除票、除かれた戸籍付表の保存期間を150年にするべきであるが、いまだ5年のままで、各地の市町村において除票等を廃棄しようとしているのが、現状である。

8. 政府、与党、関係団体等における取組の現状

・国交省：平成27年4月；所有者の存在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会。

28年3月；検討会最終取り纏め「所有者探索・利活用ガイドライン」策定。

・自民党：平成28年10月；議員懇談会。土地制度の考え方から登記制度に至るまで幅広く議論。

平成29年4月；提言取り纏め。

党政調・特命委員会：公共的事業促進の観点から議論。

平成29年6月；中間取り纏め：骨太の方針・未来投資戦略（閣議決定）

・内閣府等：平成29年2月；経済財政諮問会議。

経済財政一体改革推進委員会。（国と地方のシステムWG）

・民間プラットフォーム：平成29年1月；増田研究会（所有者不明土地問題研究会）所有者不明土地の実態把握、経済社会への影響、所有者不明土地問題の解決の方向性。

以上。