



会員 各位殿

平成27年11月11日

NPOソフトインダストリー研究会

理事長 白石 嘉宏

巻頭言

日独伊

始めの三本の矢の成果報告がなされない中、新たに三本の矢が唱えられ、その中の一本が「一億総活躍社会」となっています。 経済的な国力、文化的な国力そういう集合力を計るとのと、もう一方国民所得が豊かである、生活の心配が無いという国を目指すのかどちらに向かう方が良いと皆様は思っていますか。すでに日本は経済力では中国に追い抜かれて第三位になっています。人数掛ける所得で国の経済力は図られますから、たとえ日本人の所得の半分でも日本人の倍以上の国民を持つ国が次々と現れれば日本の順位はその都度下がり続けます。現時点、人口だけを見れば一位の中国次にインド、アメリカ、インドネシア、ブラジル、パキスタン、ナイジェリア、バングラディッシュ、ロシアと続き日本は 10 位です。一方、国民一人当たりの所得の順位ではルクセンブルグ、ノルウェー、シンガポールアメリカ、スエーデンと続き日本は 17 位です。

別の統計ではアメリカ 10 位、日本 27 位というのも在ります。

OECDによる主要先進諸国の子供の貧困率では日本はダントツの 1 位です。国力は 3 位ですが国民も子供も今では豊かな所得を得ていません。この失われた 20 年の時間は日本をこのような順位の国にしたのです。

国の経済はどこの国でも農業から始まりました。江戸時代日本ではお米の採れる石高で各藩の順位を決めています。産業革命以後は工業力がその国の力を計る物差しになりました、さらに進むと貿易商業が多くの利益を生み、今日ではシンガポールのような商業国家が台頭してきています。さらにアメリカと英国では株式や債券の取引による利益を重視する金融国家の道へと進んでいます。

日独伊と言う表題をつけました。この三国は第二次世界大戦の同盟国です。この同盟国はいずれも金融国家ではありません。金融経済が最高位の経済とするならそれよりも二歩ほど遅れています。戦争という武力で英米に敗れました。今度は経済という戦いでもかの国の下に従属してゆくようになるのでしょうか。

安倍総理の新三本の矢は始めの三本の矢が的（マト）をとらえ経済が活性化しそこで生み出された利益が国民に分配されることで新たな第二の矢子育て支援や第三矢、安心な社会保障へと向かうことが出来るのです。それが達せられない中で「一億総活性化社会」といわれると私のような世代では総力戦遂行のため 1938 年に制定された「国家総動員法」に重なって見えてしまうのですが。

SORUCA 通信 contents

- 日独伊
- 前回のセミナーから
- 上からの声より消費者の声
- 皆様の住まいについて知識を持たないと
- 土地の価格について/価格の種類/
- 「見たこと、したこと」白石回想録- 4



前回のセミナーから

前回のセミナーは敬老の日の後だったので、戦後の時代の変遷のうち昭和40年以前を振り返りました。その時代人口ピラミッドは本当に子供が多く年齢が上がるに従い人数が減ってゆくというピラミッド型の人口構成の社会でした。

ところが敬老の日に向けて総務省が公表した人口推計では80歳以上の人のがこの一年の間に38万人増えて10,030,000人になり、65歳以上では89万人増えて33,840,000人になったとのことです。これは首都圏の人口に匹敵します。

首都圏人口は東京都12,660,000人、神奈川県8,830,000人、埼玉県1,070,000人、千葉県6,070,000人です。合計すると34,630万人とわが国の65歳以上人口とほぼ等しい人数になります。

セミナーでは、日本中の年寄りを集めると一都三県が全て65歳以上の人で埋め尽くされる、その中心の東京都は全て80歳の人になると言う話をしました。

そういう社会を思い描いてみてください。もうこうなれば電車は全席シルバーシート、公立私立にかかわらず学校は全て呆け防止講座、これからシーズンになると公園は日向ぼっこ用ベンチを用意、子供のジャングルジムやお滑り台などは老人が筋肉をつける、柔軟性を保つためのストレッチ用品や器具、そうなるとAEDも一つや二つでは足りません、公園でも道路でもわかりやすいところにはAEDを目に付くようにおいておかないと、複数の人が同時に倒れたら間に合わなくなります。

前回の会報でも書きましたが、食事も主食は薬、副食はサプリメント、デザートはご飯になってゆきます。馬鹿なことを言うと思われるでしょうがすでにもう10年ほど前からお米の売上げ金額よりもサプリメントの売上げ金額の方が多いのですから。ですからテレビのコマーシャルを思い出してください、同じスポンサーですが若い人が多かった昔は「トリスを飲んでハワイに行こう」というコマーシャルを流していましたが、年寄りが増え続ける今日ではウイスキーのコマーシャルに変わって80歳でエベレストを制覇したスキーヤーがサプリメントを飲むというコマーシャルを流しています。成長産業は変わってゆきます。パソコンより高いカツラは当たり前、綺麗にしようと思えば全身美容に整形手術、待ち合わせ場所はスポーツジム、苦しい時は補助ロボット、目が不自由に成っても手の震えが止まらなくとも自動運転自動車で好きなところへ、ITはさらに進化し少々ろれつが回らなくても口頭で伝えれば相手に伝わるようになり語学学習などしなくともどこの国の人とでも会話が出来るようになるとまあ、消費者ニーズとそれに伴い市場は変わって行きます。

映画バックトゥザフューチャーでの未来社会は高齢化の進展と言う確実な消費者の存在に支えられこの10年ほどで様変わりするでしょう。皆様のお仕事、会社は大丈夫でしょうか。消滅するのは若い女性が少ない自治体だけでは有りません。ご用心ご用心。

上からの声より消費者の声

わが国は自由主義の国だと思っていましたが？ 為政者の熱意のほとばしりだと思いますがフライイングと思われる発言と行動が感じられます。

世の中にはそれぞれの役割があります、法律の裏づけもあります。賃金については最低賃金の決定はお上にありますがそれ以外は企業の判断によります。

裁量権は企業とその企業の株主にあるのです。昨年は首相が経団連に出向き、賃金を上げるようにとの発言。今年も企業に社内留保を取りくずして投資をしなさいという話し、さらに携帯電話の料金を安くしなさいということでこのための検討会議を設置。この流れで行くと私たちの国は法治国家ではなく人治国家に向かっているのか、と思えてきます。売り上げが伸びる、投資すれば業績が良くなると判断したら人から言われなくとも経営者は自ら投資を行い業容の拡大を図ります。携帯電話の料金問題は消費者庁もありますし、不公正なことがあれば公正取引委員会がその行為を是正します。国が計帯電はカルテル作りを呼びかけているようなことはしてはいけないでしょう。利用者は安い方を、便利な方を選んでゆきます。時間はかかるかも知れませんがそれが自由主義経済なのです。

以前の会報でも紹介しましたが株価も上がりました。でもこれは業績と密接にリンクしたものではありません。国策株価の側面が否定できません。現在株式は日銀、公務員の年金保険料、かんぽ生命加入者の保険料、会社員や自由業者の年金保険料そうしてさらに、ゆうちょ銀行が加わります。巷では五頭の鯨といわれていますがこれらの資金が利回りの良い運用をということで株式市場に加わるようになりました。

一方、巻頭言で書いた金融資本の話になりますが、イギリスやアメリカでは50億円クラスのマンションがどんどん売れているそうです。そういう中で日本では高いマンションと言っても5億円程度だそうです。丸の内の三菱村あたりに高層の良いマンションを作れば売れるか？と言う話になるとその前に日本の相続税が立ちはだかっているそうです。50億円と言う高いマンションを購入する人は始めにその国の税制を研究するそうです。日本で高額の資産を購入しても孫子には引き継がせることは出来ません。ですから世界の高額所得者、それと金融資産は日本には来ないそうです。雇用を増やし一億総活躍社会との掛け声の下、企業の内部留保を崩して投資してくださいと言ってもおいそれとは従ってくれないのは何処に原因があるのか、海外からの投資が進まないのはなぜなのか、その原因は今進めている政策が魅力と夢に乏しいからでしょう。そんな中、派遣法が改正されました。改正の趣旨通りに運用されれば良いのですが、現在派遣の身分で働いている人たちは生涯正社員にはなれないと感じている人も居ます。

巻頭言に戻りますが国力がある、ということと人々の生活の安定・向上を図るということが現在では同じレールに乗っているとは思えません。

私たちの国は確実に進み続けている少子高齢化に正対し、新たな産業と地域政策を作らねばなりません。今までの成長成功事例とそれを支えていた産業はこれから年々萎縮して行くでしょう。変化を続けてゆく高齢化という貴重な需要を前にそこに新たな活路を開かねばなりません。

皆様の住まいについて知識を持たないと

2020 年のオリンピック開催までは土地と建物の価格が上昇するといわれています。

そんな中、三井不動産グループが販売した横浜市都筑区の傾いたマンションが連日テレビで報道され続けています（この部分を書いている 10 月 25 日現在）、また相続税の計算方式が大幅に変わり不動産を所有している多くの人が相続税の対象になることが明らかになりました。この状況を見て週刊朝日が不動産を介在させることにより相続税をゼロにする記事を掲載。これを問題として次の国会では現在税がかからない方法を無効にする法案を国会に提出するようです。

東日本大震災の時は液状化する土地は住むには適さないということが明らかになりましたし、最近のゲリラ豪雨では堤防の近く、川より低い土地、周囲から見て低い土地は水害の危険があるということもテレビで報道されました。さらに高齢化と人の移動に伴う問題も徐々に顕在化してきています。高齢化については介護施設に移る、お亡くなりになるなどで、空き家・マンションの空室化があります。

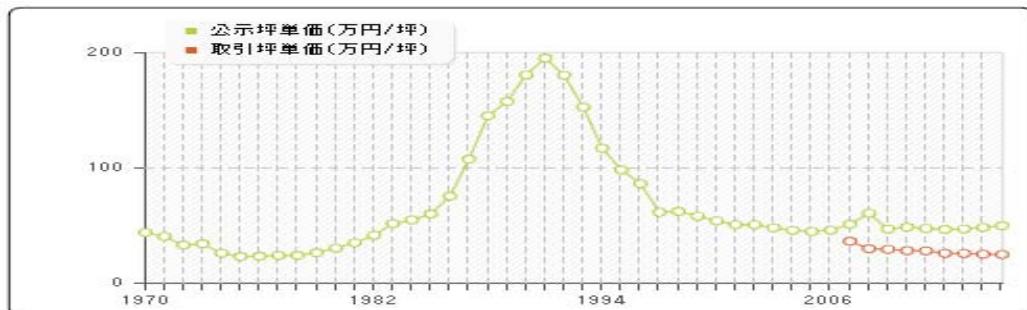
全国のマンションを平均すると修繕積立金が 100% 集まらないマンションが 40% に達したそうです。移動についても若い世代が相続しても親の住んでいた家を放置したままにしておくなど町並みや建物そのものの様子が変化して来ています。

タワーマンションでは投機目的での購入があり、初めから人の住まない部屋も見受けられるそうです。

現在済んでいる住まい、これから相続する不動産、売却したい不動産、購入を検討している不動産などあるでしょう。私（白石）は不動産の知識に疎く、毎年国の各機関からその都度公表される不動産価格が異なり全てを理解していません。そこで、不動産価格の種類と内容をこの分野の専門家である会員の野村さんにまとめてもらいました。以下の説明を見ても良くわからないでしょう。その時はこれを書いた野村さんに直接しつこく聞いてください。

土地の価格について

毎年、「地価公示が発表されました」とか、「路線価が発表されました」といったニュースを耳にされる方が多いと思いますが、不動産の価格、特に土地の価格は“一物四（五）価”などといわれ、とてもわかりにくいものとなっています。どういったところが、何の目的で発表しているのかといった、土地の価格の種類から少し整理してみることにしましょう。



1. 価格の種類

(1) 公示価格／基準価格

地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における1m²あたりの標準地の正常な価格を3月に公示（平成27年地価公示では、23,380地点で実施）するもので、社会・経済活動についての制度インフラとなっているのが「公示価格」です。

「公示価格」の主な役割は次の通りです。

- ・一般の土地の取引に対して指標を与えること
- ・不動産鑑定の規準となること
- ・公共事業用地の取得価格算定の規準となること
- ・土地の相続評価および固定資産税評価についての基準となること
- ・国土利用計画法による土地の価格審査の規準となること

同様に各都道府県が行っている調査に、都道府県地価調査というものがあり、国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日における1m²あたりの標準価格を判定し、9月に「基準価格」として発表しています。「基準価格」は、土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

(2) 相続税路線価

国税庁が、毎年1月1日時点における路線（道路）に面する標準的な宅地の1m²当たりの価額を7月に発表しており、相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価するための算定基準として用いられるのが「相続税路線価（以下、路線価）」です。

なお、宅地の評価方法には、次の通り【路線価方式】と【倍率方式】の方法があります。

【路線価方式】

路線価が定められている地域の評価方法です。

路線価は、国税庁ホームページ www.rosenka.nta.go.jp で確認することができます（路線価図は千円単位で表示されています）。

宅地の価額は、原則として、路線価をその宅地の形状等に応じた調整率で補正した後、その宅地の面積を掛けて計算します。

【倍率方式】

路線価が定められていない地域の評価方法です。

宅地の価額は、原則として、その宅地の「固定資産税評価額（後述）」に一定の倍率（倍率は地域によって異なります）を掛けて計算します。

倍率は、国税庁ホームページ www.rosenka.nta.go.jp の評価倍率表の「一般の土地等用」で確認することができます。

（3）固定資産税評価額

各市町村（東京 23 区においては東京都）が、3 年に 1 回、総務省の固定資産評価基準に従い、1 月 1 日時点の適正な時価を評定して、3 月末日までに決定した土地（及び建物）の価格を「固定資産税評価額」といいます。

「固定資産税評価額」は、固定資産税・都市計画税・不動産取得税・登録免許税等の算定基準とされ、土地（及び建物）の所有者等が各市町村に交付申請すると発行される評価証明書において確認できます。この評価証明書には、1 m²あたり単価が示される「公示価格」、「基準価格」及び「相続税路線価」とは異なり、土地（筆）ごとの総額が示されます。

なお、「固定資産税評価額」を算出するために路線価が設定されることがあります。固定資産税の路線価とは、街路に沿接する標準的な土地の単位地積（1 m²）当たりの価格を表示したものです。路線価というと一般的に「相続税路線価」をさすことが多いですが、固定資産税にも路線価があることにご留意下さい。

（4）実勢価格

不動産市況において、売主と買主との間で需要と供給がつりあって、実際の取引が成立するであろう価格のことを「実勢価格」といいます。

取引が行われた場合には、その取引金額が「実勢価格」になり、取引がない場合には、周辺の取引事例や（1）公示価格／基準価格、（2）相続税路線価及び（3）固定資産税評価額といった公的価格から推定します。

なお、不動産広告に掲載されている販売価格は、実際に取引が成立するまで売主の希望価格であって、必ず

しも「実勢価格」とは一致しません。

2. 各価格の関係性

上記の価格には、（1）の公示価格を 100%とした場合に、次のような関係性があります。

（4）実勢価格 >（1）公示価格 100% >（2）相続税路線価 80% >（3）固定資産税評価額 70%

ただし、土地の価格が下落傾向にある場合等の（4）実勢価格は、（1）公示価格を下回ることもあります。

平成 27 年 10 月 25 日
リプロパティ・ディベロップメント株式会社
野村明男

「見たこと、したこと」白石回想録—4

私の出生届けは芝区神谷町です。昭和 22 年の 8 月にそれまでの東京 35 区が 23 区になりました。この時母が生まれ育った牛込区は四谷区淀橋区と一緒に新宿区になりました。母はこの時「本当に戦争に負けたんだねー。」とがっかりしていました。母の受け止め方は新宿、品川、板橋、千住は昔の宿場で東京ではないと思っていたからです。それが宿場の新宿という名前になってしまったことがとても悲しかったようです。

牛込は台地と低地が入り組んだところです。このころは車が少なく馬喰が馬に大八車を付けて荷物を運んでいました。舗装された道路では馬が足に蹄鉄ついているのですべり上り下りが出来ません。そこで坂に来るとすぐに馬にはかせる草鞋を荒縄で編んで 4 本の足にしっかりとくくりつけていました。馬の糞を踏むと背が高くなるとの言い伝えがあり馬が糞をすると同年代の子供に比べて小さかった私は背が高くなるようにと、すぐにその糞の上に乗ったものです。前年ほどでは有りませんが昭和 22 年も食料不足は続いていました。牛込の焼け跡空き地はもとより現在日比谷公園のテニスコートや鉄棒のあるあたりも当時は畠になっていました。四谷から飯田橋までの外堀では皆釣り糸をたれて鯉や鮎を取っていました。

アメリカザリガニは面白いように良く獲れました。私は東京では乾物屋の子供と友達になり店頭で売られている煮干などをその子と一緒につまんで食べていました。四谷の上智大学のグラウンドもお堀だったのですが焼け跡の廃材の捨て場になり、やがて上智大学のグラウンドになりました。アーメンの学校だから占領軍が便宜を図ったのではとの噂もありました。

昭和 23 年学習院初等科に入学しました。このころまで木炭者が残っていて石油で走るバスに混じって時々出会いました。馬力がなく上り坂に来るとバスから降ろされ皆歩いて坂の上まで行き坂の上で待っているバスにまた乗り込むという通学でした。学習院は恵まれた家庭の子女たちでしたが入学式に制服が間に合わない子も居ました。

この年の 7 月父が肝臓癌で亡くなりました。夏休みが終わり学校に行くと慰めてくれる子供と父親が亡くなつたと冷やかしに来る子も居ました。

家のすぐそばに同学年の片山君が住んでいて良く一緒に学校に通いました、彼の父親は日本人初のフィギュアスケート選手でオリンピックに出た人です。

その家族と一緒に芝浦のスケートセンターに行きました。私より 1 年上のクラスの麻生さん（現副首相）も此処の常連でした。スケーターワルツやワインナワルツの音楽が流れる中、私はひたすら手すり磨きをしていました。

私は勉強が大嫌いでした、叔父は師範学校のときに徴兵に会い戦後は中央大学に行っていました。叔父は小学校では入学から卒業まで級長を務めていたとのことで制服に級長の印の赤いリボンが縫い付けてあったそうで、それが卒業のころには薄い桃色に色あせていたことです。母がこの叔父に私の教育を託しました。私は何しろつかまらないように学校から帰りランドセルを置くとすぐに外に出て必死で逃げ回っていました。成績は当然悪く何時もビリから 5 番以内です。この時代学習院では父方の家系は調べますが母方は調べません。正妻、妾、芸者、女中との間で生まれた人も居るからです。母は担任の先生から貴女のお子さんは亡くなったお父様の子供とは思えない、と言われたそうです。家に帰ると泣いていました。父は当時の交通事情を考えると信じがたいことですが、京都大学と中央大学の両校とも特待生で同じ年に卒業しています。教授が休んだ時は父が教壇に立ち代わって講義をしていたそうです。そんなことからあまりにも勉強の出来ない私がその人の子供ではないのではないか私の担任の先生は思ったのかも知れません。

この勉強の出来ない状態は中学を出るまで続きました。学習院は中学からは落第と上げ首という制度があります。中学を出るのに 5 年かかった者もいます。

上げ首とは卒業はさせるが高校には入れてあげないという制度です。私は 1 年から 2 年へ、2 年から 3 年へと進むたびにどのような扱いにするか学校から諮られました。

編集後記

大学一年の時に読んだ永井陽之助の「平和の代償」がまだ本箱に置いてある。もう50年読まずに時々ながめるだけだったが、安保法制論議の中、久しぶりに手にとってみた。赤鉛筆で線が引いてあるところをたどっていると、ちょうど大学紛争の中、みずからの思想遍歴が思い出されてきた。今は戦後70年、50年前とは世界情勢も日本の国民の意識も大きく違ってきている。国会の議論、マスコミの報道を見ていると、閉塞感の中、自分を縛り付けどうにも動きがとれないでいるように感じられる。日本の役割、日本への期待は相対的にますます増大してきている。逃げ出すことはできない。(渡辺)

SORUCA のホームページの画面です。 <http://sorca.p2.weblife.me/>

「特定非営利活動法人ソフトインダストリー研究会」広報誌 SORUCA 通信 (2015年立冬号)

発行責任者 白石 嘉宏

発 行 所 NPO ソフトインダストリー研究会

東京都新宿区矢来町 47 番地

TEL: 03-3266-1769

FAX: 03-3266-1764

<http://sorca.p2.weblife.me/>

編 集 人 渡辺 勝範・長谷川 肇

発 行 日 2015年11月11日



発行元:NPO ソフトインダストリー研究会