



NPO/  
**SORUCA**  
NonProfit Organization/Soft Resources of Urban and Country Association

通信

秋  
2016

会員 各位殿

平成28年9月26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

ただいま、9月10日です。北朝鮮の核実験それに先立つミサイルの連続3発が1000キロを飛んだ上にほとんど同一地点に着弾。築地から豊洲への移転問題では建屋の下に盛られていなければならないのが空洞になっていたということをお池知事が公表しました。どちらも巻頭言で書きたいところですが、この件は後日に譲ります。

私としては皆の暮らしの基であるお金の話。皆さん覚えていますか 安倍首相が声高らかにバイバイアベノミックスと3本の矢を放ちました。大胆な金融政策・機動的な財政政策・投資を喚起する成長戦略。これは一時的に円安が進み輸出企業は潤いました。しかし投資は喚起されませんでした。続いての3本の矢は、希望を生み出す強い経済・夢を紡ぐ子育て支援・安心につながる社会保障です。これは「日本シネ」でとどめを刺されました。黒田日銀総裁は2013年4月物価目標2%を掲げましたが15年4月には16年前半ごろとなり10月には16年後半頃となり、16年に入ると17年前半頃とさらに4月には17年度中(18年の3月末まで)となりました。この間に金融緩和を進め今では市中に出回っているお金はそれこそ嘗て経験したことのない400兆円にまで膨らみました。これはわが国の4倍の経済力を持つアメリカとほぼ同じです。景気を良くするために皆の年金を30兆円つぎ込んで株を買い5兆円のマイナス。日銀も5兆円投資。こうなると株式を買われた企業は、君の会社の株を売りたいなどと言われたら株価の下落を恐れて言うことを聞かざるを得なくなる。経済が国家管理化されてしまう。それなのに庶民の生活は実質下落の流れ。もうそろそろお金をバラマク政策は控えてもらいたい。円が高くなれば生活関連物価は石油のように安くなり、庶民は暮らしやすくなるのです。

## SORUCA 通信 contents

- 巻頭言
- 経済成長に頼らない「新しい幸せのカタチ」を探そう
- 不動産業界の落とし穴(1) ■高齢化と相続税
- 「見たことしたこと」白石回想録一7



## 経済成長に頼らない「新しい幸せのカタチ」を探そう

第2次世界大戦後の50年間を中心とした20世紀は、先進国を中心に企業が設備投資を活発に行って中間所得層が豊かになり、ますます投資が増えて賃金が上昇し、経済成長していくという好循環の時代を迎えました。その結果、貧富の差が小さくなり、日本では「90%が中流層」という安定した社会の形成にもつながりました。20世紀末には「自由と豊かさをもたらす資本主義」が、「不自由で貧困をもたらす官僚支配の社会主義」に打ち克ち、それまでの東西冷戦構造が一気に崩壊していきました。この時代、市場経済の下で経済成長する社会で人々が幸せになっていけるという考え方が世界中に根付いていきました。

しかし、21世紀に入って暫くすると、世界の様子はだいぶ変わってきたのです。多くの先進国では少子化や高齢化が進んで人口が増えなくなり、モノやサービスも一応は充足されて、需要が増えにくい飽和化社会になり、高齢化した豊かな社会を支えるための負担が増えて国の財政が悪化するという共通の現象が起こってきました。さらに東西冷戦構造が終わると一気に国と国との間の垣根が低くなり、IT革命もあって、人、モノ、カネ、情報が自由にかつスピーディーに世界中を移動し始めました。先進国は、賃金の低い途上国に追われる立場になり、国内での投資をしにくく、賃金を上げることもできなくなっていきます。つまり社会が成熟化し、グローバル化とIT時代の経済への突入を余儀なくされ、20世紀後半のような、経済成長によって人々が豊かになり社会が安定化していくという時代を「卒業」せざるをえなくなったのです。

また、1980年代後半からは、日本をはじめとするアジアや西ドイツの産業に負け始めた米英が中心となり、投資や雇用形態の自由度を極限にまで高めて企業（資本）のパワーを強化していこうという考え方が強まってきました（新自由主義経済とも呼ばれています）。世界中で一番コストの安いところでモノを作り、ITを駆使して最大限の収益を上げ、それを企業（資本）が享受しようという考え方が世界中で一般的になってきています。人々の幸せのために投資をして「良いモノを安く提供する」ことで収益を上げ、経済成長していこうという考え方が、全体的にみると先進国を中心に通用しなくなってきているというのが実情ではないでしょうか。

下手にそのような考え方をしていると、ある日突然ライバル企業やファンドなどの金融資本に呑み込まれかねないという時代になってきているのです。企業や資本の本質（基本的な性質）は、投資に対するリターンの最大化を図ることですから、企業や資本がそれだけを求める競争になると、どうしても資本家の側への配分が大

きくなり、コスト削減のために全体としての賃金を上げることも難しくなりますから、中間層や一般労働者層の所得が低下し、関わっている業種や個々の技術、技能レベルの違いによる格差がどんどん大きくなっていきます。そのため子供を産みにくくなって若年人口が減り、若者の所得が相対的に減って需要がますます縮小していくという負のスパイラルに陥っていきます。今の時代、一部の企業や資本家がとてつもない収益を得る一方、大多数の一般の人々の所得は低下して、社会全体が少しずつ貧困化していつているというのが実情です。

このような、近年になって起こってきた、先進国を中心とする資本主義社会のあり方が「世界中に通用する正義」として認められにくくなってきていること、格差の拡大や資本主義社会の中間層のパワーダウンへの不安などが、世界の混迷と不透明感に拍車をかけているのではないのでしょうか。

今後、需要を増やす（少なくとも極端に縮小させない）ことにつながる経済や社会の仕組みを世界中で考えていく必要がありますが、当面は途上国の経済成長を見込めるにしても、先進国を含め世界的にみると、余程のイノベーションがない限り、大きな経済成長をしにくい時代になっていくことを前提に、「成長しない経済下」での新しい「人々の幸せや生き方」を追及していくことがとても大切だと思います。その中に、なんとか21世紀の希望を見出したいものです。

NPO ウインターリーグ事務局長 坂倉海彦

【ウインターレジャーリーグでは毎年「ウインターレジャー白書」が坂倉さんの手によって発行されています。スキーに関する我が国唯一の白書です。事業者ばかりでなく国など公的機関が参考にする資料として位置づけられえています。】

## 不動産業界の落とし穴 (1)

父が横浜で昭和 44 年に不動産業を開業してから 47 年間、私も不動産業界に携わって 20 年余りとなりますが、なんとか改善しなければならないと考える件がいくつもあります。そのなかでも特に実体験のある内容について、日本の不動産業界の落とし穴ということで、話しをさせて頂きたいと思えます。

2015 年 4 月 13 日、株式会社ダイヤモンド社のダイヤモンド・オンラインにおいて「大手不動産が不正行為か流出する“爆弾データ”の衝撃」ということで、“**物件の囲い込み**”といわれるものがとりあげられました。

“**物件の囲い込み**”とはどのようなものなのでしょうか。

例えば、国内取引事例価格が 5,000 万円と推定されるマンションを都心に所有し、自宅にされているマンションオーナー X 氏が、急遽 4 ヶ月後から長期の海外勤務を勤務先から命じられ、いつ国内勤務に戻るかわからなくなってしまったとします。

X 氏は、海外勤務地の近くに住居を用意するために、資金として自宅マンションの売却を考えました。時間もないし、テレビ広告もしている大きな会社ならば、直ぐに中小企業より高い金額で売却してくれるであろうと思い、大手不動産業者 Y 社に相談に訪れます。

Y 社は、都心のマンションということで、5,500 万円で売却できるかもしれませんと X 氏に伝えます。X 氏も 1 日でも早く、しかも国内取引事例価格より 500 万円も高く売れば十分だと考え、マンションの売却を Y 社に依頼します。

そこで Y 社は、X 氏が Y 社以外の不動産業者にマンション売却依頼をすることができなく、かつ X 氏が自分で買主をみつけてもだめという“専属専任媒介契約”という契約を取り交わさせます。また、その媒介契約に基づき売買契約が成立した時の報酬は、売買価格の 3.24% + 64,800 円の法定範囲内です。

Y 社は X 氏から売却依頼された物件をレイズといわれる不動産指定流通機構に登録し、買主を探してくれる不動産業者（以下「客付業者」という）に 5,500 万円のマンション売却情報として開示します。

当然、国内取引事例価格より高い金額の物件なので、客付業者から Y 社への問い合わせは、少なくなります。ただ都心ということで、客付業者から問い合わせが全くないわけではありません。

ところが、その少ない客付業者からの問い合わせに対して Y 社は、あろうことか、その物件は、ほぼ商談が決定しそうなので、内見も難しいですとあって、マンション売却の詳細情報を開示しないのです。

そして X 氏が Y 社と取り交わした媒介契約の期限となる 3 ヶ月が近くなってきた頃に、Y 社は、X 氏に 5,500 万円の売却価格だと反響が少なく売買契約まで時間がかかってしまうので、売却価格を国内取引事例価格より 50 万円だけ低い金額の 4,950 万円にしましょうといただきます。

X氏は、Y社に依頼しなければ5,000万円を上回る価格で売却できたかもしれません。テレビで広告をしていたり、ホームページがきちんとしていたりする企業だから安心して大丈夫というのは幻想です。日本の不動産業界において売主買主双方から手数料を得ることができる両手取引が許されている限り、“物件の囲い込み”のようなものは、発生する可能性が高いと考えて下さい。

なお、米国などでは両手取引（dual agency）は潜在的利益相反取引にあたりとされ、法律で厳しく規制されている場合もあります。消費者が不動産業界の落とし穴の1つ“物件の囲い込み”に落ちないためには、売主もしくは、買主の一方の側から真摯に取り組んでくれ、両手取引をしない不動産業者を探し出してくるしか今のところ方法がありません。

2016年9月吉日  
リプロパティ・ディベロップメント株式会社  
野村 明男

## 高齢化と相続税

東京ではついに高齢者が300万人を超えました。300万人と言ってもピンと来ないでしょうが富山・秋田・香川県の人口を併せた数になります。近県では茨城県の人口をも超えています。そこへ、相続税法が今年の1月に変わりました。

今まで相続税の対象外だったマンション・戸建てを所有している人の多くがこの改正により相続税の対象になってしまいました。高齢化と相続税の二つを組み合わせると新たな変化が起こります。東京23区の西部方面に位置する区の資産価値が落ちることがビックデータから見えてきたそうです。つまり資産保有者が亡くなったあと不動産を対象とした相続税が他の地区に比べて多く発生し、その結果相続人が複数の場合土地を分割しても利活用できないので売却し金銭で分け合うケースが増える。また現金の相続ではなく不動産の場合は多額の相続税が発生し、その手当のために売却し納税ということからです。すでに空き家が問題になっているように家は統計上十分行き渡っていますからこれまでのように買い手が多く出ることは期待できません。また、買い手としては交通の利便性が高く建物そのものの設備が最新のものを好む傾向がありますから古くからの住宅地はイメージとしては良くても高くは買い手が付きにくい。結果売り物件の価格が下がるとのことです。人口減少の今日、働き手が足りない、女性の輝く社会などと言っても子供が居て、保育園にも入れられなければ働けない。昔のサザエさんのように3世代同居なら保育園が無くても祖父母に子供の面倒を託すこともできるでしょう。

相続税の改正は一時的に税収を上げることはできますが、ますます小さく安価な家を増やし、資産価値を落とし、さらに結果として核家族化を進め保育園と老人介護施設を増やさねばならず、そこに税金がさらに投入されることになります。

短期、短絡的な施策は何とかしてもらいたいものです。



## 「見たことしたこと」 白石回想録—7

昭和35年(1960)学習院大学政経学部経済学科に入りました。理学部に行くとは実験など多く授業を休むことが出来ないと聞いていたからです。剣道部の部室には小さい本棚があり、先輩方が授業でとったノート、期末試験で配られた答案用紙、更に模範解答の冊子も置いてありました。語学と体育の授業は出席を取るのでは出なければバレますが他の科目は出なくてもペナルティーは無いのでほとんど出ませんでした。出なくなった一番の理由は一二年生には一般教養課程というカリキュラムが用意されていましたがこの一般教養課程というのは高校と同じ内容なのです。私は「大学」というのは自分が知らない新しいことを教えてくれるものだと思っていたのでこれにはがっかりしました。こんなことに時間をおられるのはかなわないとおもい学校にいる時間を別の好きなことに使いたいとおもいました。

そんな時に、ラテンアメリカ研究会というのを見つけました。剣道部に籍があったのですが、この同好会にも入会しました。入会の理由は1950年代に入るとジャズだけでなく、ザビアクガーなどのラテン音楽がラジオから流れるようになりました。彼は1953年に日本に来ました。1956年にはマンボの王様ペレスプラドも来日するようになります。私はジャズやシャンソンからラテン音楽に鞍替えしました。1959年にはキューバ革命が成功し、このことは多くの人たちの関心を引きましたし当時のキューバの音楽も良く紹介されました。

この学習院のラテンアメリカ研究会に中央大学から日本学生海外移住連盟という組織があるので学習院もここに参加しないかとの誘いがありました。聞けばこの年の春ブラジルに向けて各校から1名ずつ選抜の上全部で11人がブラジルに出かけたとのことでした。この連盟に誰か言って様子を見てきてはどうか、ということになり、私が出ることになる役を引き受けました。この会議には全国から多くの学生が集まっていた。とても熱気あふれる討議です、6歳から18歳になるまで同じ学校で過ごしてきた私にとってはそれぞれの学校の校風と各人の生命力がギラギラと滾っていてその刺激はとても新鮮でした。討議の主題はこの春第一次ブラジル派遣が出たので来春には第二次の派遣を行おうとの目標を定めたのですが、選抜方法と派遣者を何人にするかということ。さらにそのための資金手当てをどうするかということでした。私は初回参加から積極的に発言を続けました。キューバは革命をしたのでそこに行ける望みは絶たれましたがブラジルの音楽も魅力でした。会議に参加して3回目ぐらいには出席各校から一目置かれるようになり、特に人選については私の意見が取り入れられました。移住と言うと拓殖大学、農大、水産大学など自分たちが主役との認識を持っていましたが、私は、日本はすでに飢える心配をする段階はとうに過ぎた、これからは商業・貿易、技術分野に目を向ける時に来ていると主張し、農業・水産分野以外の多くの学校の支持をもらいました。人選の結果私を含めて第二次の派遣者数は16名となりました、16人の内従来の農業、水産関係者は6名、10名は理系と文系の学生になりました、神戸大学、京都大学、関西大学、早稲田大学、中央大学、立教

大学、拓殖大学、東京外語大学、東京農業大学、東京水産大学などです。18歳、1年生は私一人。ほとんどの人が3年生でした。当時は一般の渡航は認められず、留学や海外視察調査などに限られていました、一部自由化されたのが1961年（昭和36年）からでそれも持ち出し外貨は一人500ドル、観光旅行が自由化されたのは1963年になってからです。ですから渡航資金を集める前に出国することを認めてもらわなければなりませんでした。

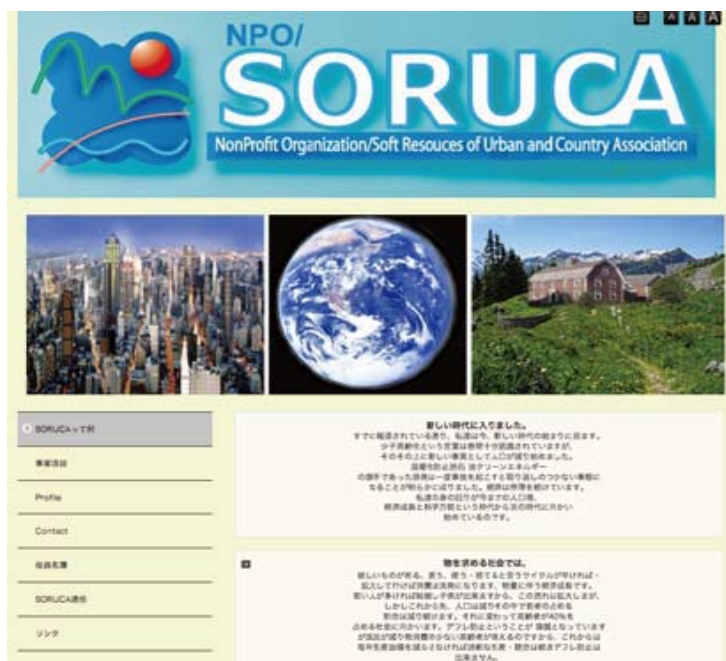
当時総理府に青少年局があり、そこに「渡航趣意書」を提出しました。此の趣意書の説明は首相官邸の細谷副官房長官に行うとの指示を受け、団長となる中央大学の田中さんと首相官邸に行きました。尋問を受けるような厳しい質問の後一転、細谷さんにはこやかになり渡航してよしい、と言う許可をしてくれました。話の後、首相官邸を案内してくれました。中はわざと迷路のようになっていました。送っていただいて外に出たらそこは道路を挟んだ向かい側の総理府の地下になっていました。総理府の青少年局からは50万円もらいました。16人の渡航にかかる集金目標御額は150万円です。お国が渡航を認めてくれ、更に50万円出してくれたので次は経団連に行きました。当時経団連は東京駅前の日本工業倶楽部の1階の一角に陣取っていました。事務局長はこのころから花村仁八郎さんです。ここでも質問の嵐に会いましたが花村さんは30万円出してくれた他、会員会社に紹介状を書いてくれました。日本商工会議所の会頭は当時足立正さんです。ここでは15万円。それから150万円に達するまで早稲田大学の堀口さんと丸の内のレンガ街、三菱村を歩き回りました。日本青年会議所の会長は森下仁丹社長の森下泰さんです。ここには一人で行きました。森下さんは組織として支援のお金を出すには時間がかかるから自分のポケットマネーでどうか、と言われました。そうしてなんと5万円をくれました。当時の初任給は1万5千円ぐらいですから5万円は大金です。私は帰国後報告に何う約束をしました。こうして年明けの1961年までかかりましたが目標額を集めることが出来ました。当時、日本からブラジルに向かう貨物船に便乗をお願いし、お金が集まるごとに16人の中から早く出た方が良い者を選抜し順次送り出しました。結局団長の田中氏、お金を集める係の堀口氏と私が最後の渡航組となりました。当時NHKは内幸町にあり、この上の方の階に海外渡航者の健康診断と南に向かう人への予防注射を行う場所があました。次に桜田門の警視庁の地下に無犯罪証明書をお願いに行きました。

ここには一見してその人のイメージが判るよう特徴を記入する欄があり、私は「坊や風」と言うことになりました。緊張感のない顔に見えたのでしよう、こうしてよいよ最後に外貨を買うため日銀に行きました。当時のレートは1ドル360円です。私たちに与えられた外貨枠は1人200ドルでした。日銀の入り口を入り、初めの建物を抜けるとその奥に外貨を扱うテーブルがありました。テーブルを挟んで日銀の人が、1枚1枚声を出してお札を積み200ドルになったところで「このお金は貴重なお金です、無駄に使わず大切をお願いします。」と言われました。この時のことは今でも忘れられません、もはや戦後ではない、と言う経済企画庁の発表とは別に日本の外貨準備はまだまだ不足していたのです。

< 編集後記 >

伊勢神宮へ参拝してきた。遷宮から3年、まだ真新しい茅の切り口の屋根を見て、日本文化の真髓に触れた思いがした。帰って、息子に一度でいいから伊勢神宮へ行って来たらいいと言ったが、いくら口で言っても良さが伝わらなかった。ひとの気持ちを変えるのは難しい。まして他人や隣国と分かり合うようになるのはもっと難しい。  
(渡辺勝範)

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 ( 2016年秋号 )

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 毅  
発行日 2016年9月26日



発行元 :NPO ソフトインダストリー研究会