



会員 各位

平成29年11月11日

巻頭言

NPOソフトインダストリー研究会

理事長 白石 嘉宏

世代交代・一・シャッフル時代へ

団塊の世代(1948~50年)の人達が75歳の後期高齢者になる2025年が注目を集めている。一方少子化は進み昨年生まれた子供はついに100万人を切った、団塊の世代の出生数は年間270万人だから昨年生まれた子供はその37%でしかない。団塊の世代が生まれた時の第一次産業(農業)従事者がほぼ50%だったが今は5%と十分の一になってしまった。その農業の担い手の平均年齢は65歳である。彼らも同じ時に後期高齢者になる。どれだけの人が農業を続けてくれるだろうか。農協は今の体制を続けようとしているが今の担い手たちがリタイアするのは止められない。少子化による変化は教育現場を襲う、田舎では小学校の廃校が続いている、この流れは中学・高校へやがては大学に至る。子供の教育無償化を今度の選挙で自民党は謳うがその制度を維持しても費用負担は年々減って行く。さらに相続放棄が増え続けているし所有者不明の土地が急増している。今でも九州ほどの土地が所有者不明だがそう遠くないうちに北海道の面積に達するという。6つのポケットを持つと言われた子供たちは祖父母が持つ田舎の土地には興味がない。うっかり引き継いだら毎年固定資産税の負担と家屋があればその維持費もかかる。無住寺も増えている。檀家意識を持たない、持っていては益暮れにわざわざ田舎の寺を訪ねお墓に線香をあげには行かない。檀家からの収入が減り続ける住職は収入を求めて転職せざるを得ない。こんなことをいつまで書いてもきりが無い。

私たちの国は人口が増加する、経済は成長するという中で今日まで来たので、すべての法律がその前提で作られている。象徴的な例を挙げれば空き家が増えている草ぼうぼう軒は傾き動物の住処になっても壊そうとはしない。何故か。

それはバブル時代、土地を地上げし転売するため更地にした。更地があると地価は上昇するし不動産屋を窓口金融バブルがさらに進む、だから更地・駐車場などには家屋が建っている6倍の固定資産税をかけた。だから空き家の所有者は空き家を取り壊すとんでもない高額税金になるから壊すことが出来ない。今の農地法では農家以外新規参入が出来ないようになっている。

世代交代が明らかな今、すべての法律を見直し過去のしがらみにとらわれず皆が望む行動が出来るように変える時代が来ている。既得権飛んでケー。

SORUCA 通信 contents

- 巻頭言 / 世代交代 シャッフル時代へ / 白石 嘉宏
- 「世代交代」時代を迎えた「未来世代」投資
~地方創生で、地方は「藩校」の復活を~ / 奥原 英彦
- 「地方自治と国政」 / 渡辺 勝範
- 不動産登記の落とし穴 / 野村 明男
- 「見たこととしたこと」 白石回想録 12 / 白石 嘉宏
- 編集後記 / 渡辺 勝範



「世代交代」時代を迎えた「未来世代」投資 ～ 地方創生で、地方は「藩校」の復活を ～

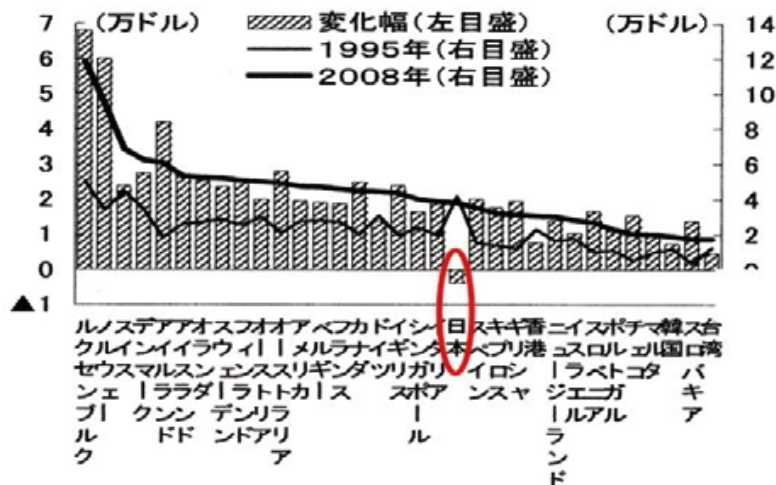
理事 奥原英彦

先ごろの衆議院選挙で、「未来の世代」への教育（保育）に、10%の消費税の内2%を使うという安部首相の公約があり、世間では「唐突感」が広がったと思われます。しかし、日本における「国富（GDP）」停滞の要因が数多くある中で、長年に渡る「教育」投資の軽視が、私は「A級戦犯」的要素の1つと考えます。先進各国の中では、1995年からリーマンショック前の2008年までの13年間に、唯一わが国だけが国富を減少させており、実は、その要因の1つが、国による教育支出の「軽視」だったからです。衆議院解散時の「2%を未来世代に」は、選挙目的の「苦し紛れ」に聞こえましたが、わが国の現状は、それほど切迫した状況であるのです。

1. 富の減少、失われた二十年

先進諸国の経済停滞の現象を、「スペイン病」、「ギリシャ病」などという言葉で表現する場合がありますが、わが国の現状は、1990年代後半以降の「失われた10年」に止まらず「失われた30年」になりつつあり、実は「日本病」状態なのです。例えば、国富（GDP）の「増加」から見ると、1995年から2008年までの13年間に、一人当たりGDPは、先進諸国が平均2万ドル強増加している中であって、唯一わが国だけが減少しており（図1）、リーマンショック以前の段階で、既に一人負けの状態であったことがわかります。2015年においても、日本の一人当たりGDPは3万7千ドルと、OECD加盟35カ国の18位に沈んでいます（1993年は6位でした）。

図1 先進各国の1人当たりGDPの変化（資料）IMF

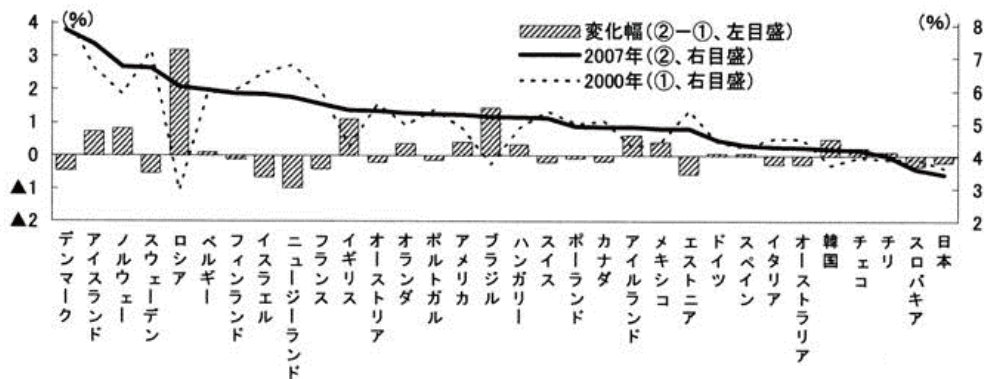


2. 「失われた二十年」は教育軽視のつけ

何故、このような差がついてしまったのでしょうか。ノーベル賞を受賞された大隅先生が指摘されているとおり、その要因の1つが教育への取り組み姿勢にあると考えています。

先進各国の教育支出をGDP比（2007年時点）で見ると、OECD平均で5.2%となっているのに対して、わが国はロシアやブラジルなどの新興国をも下回る3.4%と各国中最小となっています（図2）。最大はデンマークで7.8%。このデンマークに見られるように、先進各国は新産業などの高付加価値分野に必要な高度スキル人材を、迅速かつ十分に供給するために「社会人教育」とともに、「高等教育を中心とした教育政策」も積極的に推進したことが富の増加につながりました。「日本病」は、国レベルでの教育軽視の「ツケ」が回ってきた結果と言えます。

図2 主要各国の政府教育支出（GDP比）（資料）OECD



3. 地方創生の未来世代投資 ～現代の藩校復活を～

国政レベルの教育が、前述のように、世界に伍して行くには、あまりに貧弱になってしまっている現実を踏まえると、国の枠組みに加え、各県や市町村が知恵を絞って、職業訓練（スキル）や高等教育に関する現代の「藩校」を設立する必要があるのではないのでしょうか。会津藩、米沢藩、水戸藩、長州藩、佐賀藩、熊本藩、薩摩藩など、優れた藩校が運営された地域では、産業や文化振興に目覚しい発展が見られたとともに、明治維新などの変革期を乗り越えながら、多数の逸材が輩出されました。

国の教育制度との検討は大事ではありますが、必要条件ではありません。何故ならば、国際化時代を迎えて、多数の日本人子弟が通っている「インターナショナルスクール」の多くは、実は無認可であり、その実態さえ文科省は把握していないのが現実なのです。造船が産業である地域では造船技術スキルの伝承を、ぶどうの産地ではワイン料理店のシェフの味付けを、哲学者を生んだ地域では高校生に哲学的思考方法の教育を、などの地域における個性と知恵を絞って次世代を担う若者を育成して必要があります。「失われた30年」にならないためにも、地方創生として、今スタートすべきでは

二人の会話【フィクションです】

A「モリカケ何とかやむやにしたいし、憲法改正は何とか実現したいんだ。」

K「私は女性初の首相になりたいの。」

A「相手がしつこいから国会を開催するとまたモリカケで攻めてくる、ちょっと危険だけれど相手の準備が整わないうちに解散に打って出ようと思うのだが。」

K「それなら良い案があるわよ、私にまかせて頂戴。保守党支持だけど貴方が居るからどうしようかと思っている人の受け皿を作り、ついでにうるさい野党の力をなくしましょう。」

A「そんな夢のようなことが出来たら最高だ、私のあとの総裁総理は貴女がなれるようにする」こうして希望の党が出来、計画通り野党の大手は3つに分かれてしまいました。1対多数の野党。結果は皆の予想通り野党への票は分散され自民党の圧勝。

A「ありがとう、これで安心してこれからは思い通りのことが出来る。国民には低調に（誤字ではありません）説明する姿勢で行くよ。貴方の慧眼は素晴らしい」

K「貴方は自民党のプリンスでそのまま首相になったけれど私は百戦錬磨ですよ。離合集散のプロだということが判ったでしょ。女性初の首相の約束忘れないでね。オリンピックは支援頼みますよ。」
とまあ、こんな会話があってもおかしくないほどの選挙結果でした。

「地方自治と国政」

この度の衆議院選挙は民進党が壊れてゆく中で、希望の党や立憲民主党などの新党設立ドラマがあり、話題に事欠かなかった。しかし政権選択選挙と叫びながら、議論は噛み合わず、ただ風頼みとしか思えなかった。マスコミの偏向報道や野党の議論のすり替えなどを見ていると、これが日本の国政の現状なのかと寂しい気持ちになる。核武装する中国や北朝鮮を隣国にもつ日本の安全保障の問題、少子化の止まらない現状に対する子育て、保育そして雇用の問題、人口減少社会の進行の中で国力の源泉はイノベーションであり、従来にない発想ができる人材づくりとマーケティング能力の開発ができる教育行政の見直しの問題等、課題は山積している。そして後手後手となって、費用はかけ、変化はしないようにしている。明治維新からの中央集権の制度と、戦後の占領軍の統治政策はもう今の日本に合わない。国が壊れる時はそんなに時間はかからない。中国の属国になってからでは遅すぎる。

今回の選挙では、応援していた市議員が民進党系であったため、何回も緊急役員会の集まりがあった。そして国政は国政で、地方自治は自分たちで考えてゆこうという気運に代わってきた。各政党の政策を読むときも、判断のベースはわが町会のこととして考え、さらに隣の人口が減っている校区と比較して考えるようになった。観光立国についても、わが市で海外からの観光客に何をPRしたらいいのか、どう泊めたらいいのかを話し合っていたら、自分のこととして受け止められてきた。やはり国の役割と地域の役割を見直し、地方自治の活力が国を支える姿にしていけたらいいと思う。社会保障の医療、介護は地域ごとの特色を生かし、工夫するようにしたらいい。地域間の切磋琢磨が生まれてくる。また特に、教育の分野では地域の歴史、風土を生かした人材育成が可能である。

サラリーマン時代、新橋で飲んで終電で帰る生活を続け、気が付くと退職時には地域に知っている人が誰もいなかった。まして地元で飲みに行くところなどありませんでした。地元のことには知らずに、国政の方向だけを考えていたようだ。今回の選挙で初めて地方自治を考えるようになった。そうすると、どの課題も独立した問題ではなく、みんな関連しており繋がっていることが具体的にわかる。そしてさらに課題のより深い理解に入ってゆこうという気になってくる。

(渡辺 勝範)

不動産登記の落とし穴

今回は、不動産登記についてお話をさせていただきます。みなさんは、不動産を取得した時などに不動産登記を当然するものであると思っていらいませんか。しかし実際には、不動産登記をすることが義務でないケースがあり、不動産登記をしないことによってトラブルに発展することもあります。本稿では、不動産登記に関連したトラブルを紹介しながら、その実状を考察してみたいと思います。

先ず、不動産登記について簡単に説明させていただきます。不動産登記とは、私たちの土地や建物といった不動産の情報を公開することが目的です。対象となる不動産が、どの地域にどれくらいの大きさで存在し、所有しているのは誰なのかといった情報を不動産登記簿にし、誰もが閲覧できるようにすることで、安全な不動産取引ができるようにしているのです。

不動産登記簿は、「土地登記簿」並びに「建物登記簿」の2種類から構成されていて、それぞれが「表題部」、「権利部（甲区）」及び「権利部（乙区）」に分かれています。

「土地登記簿」の「表題部」には、所在・地番・地目（土地の現況）・地積（土地の面積）等が、「建物登記簿」の「表題部」には、所在・地番・家屋番号・種類・構造・床面積等が記載されます。

「権利部（甲区）」には、所有者が誰で、いつ、どのような原因（売買、相続等）で所有にいたったか、つまり所有権に関する事項が記載されます。「権利部（乙区）」には、地上権、賃借権、抵当権等の所有権以外の権利に関する事項が記載されます。

冒頭に不動産登記が義務となっていないケースがあると申し上げましたが、詳しく述べますと、「表題部」の不動産登記については、固定資産税と連動しているため、登記申請が義務付けられています。しかし、権利部分である「権利部（甲区）」及び「権利部（乙区）」の不動産登記は登記申請が義務ではありません。

いったいどのようなことなのでしょう。わが国では、不動産登記に公示力はあるが、公信力はありません。要するに、公示されている不動産登記簿の権利部分の情報が、本当の所有者であることを保証していません。つまり、不動産登記簿の権利部分に記載されていることが真実かどうかまでは問われていないのです。法務局にいる登記官が申請書類に不備がないことを確認すれば、不動産登記は有効に成立するのです。

それでは、なぜ権利部分の不動産登記をする必要があるのでしょうか。それは、権利部分の不動産登記をすることによって生じる次に掲げる3つの効力が深く関係しています。

1. 『第三者への対抗力』

例えば、Aさんが自己所有の不動産をBさんに売却したにもかかわらず、殆ど同時にCさんにも売却してしまった場合を想定してみます。Bさんが所有権の不動産登記をしないうちに、Cさんが先に所有権の不動産登記をしたとします。するとどうでしょう、Aさんから不動産を購入したはずのBさんは、先に権利部分の不動産登記を済ませたCさんに対し不動産の所有権を主張することができなくなってしまうのです。

つまり、権利部分の不動産登記をしなければ、『第三者への対抗力』がないのです。自分が対象不動産の所有者であるとか、対象不動産に抵当権をもっているということを第三者に主張するには、権利部分の不動産登記が必要なのです。

ただし、BさんはCさん（第三者）に対して対抗力（『第三者への対抗力』）がないのであって、当事者間であるAさんに対しては、不動産の所有権を主張できます。また、AさんとCさんの間で成立した取引が無効であるような場合でも、不動産登記の申請書類に不備がなければ、Cさんは権利部分の不動産登記をすることができます。しかし、そのような無効取引に基づく場合は、先にCさんが権利部分の不動産登記をしていたとしても、BさんはCさんに対し不動産の所有権を主張できません。

2. 『権利推定力』

『権利推定力』とは、不動産登記簿に記載されている記録どおりに実体の権利関係が存在するという推定を生じさせる効力があることをいいます。

具体的な例でみてみることにしましょう。真の所有者であるDさんの不動産を何の権限もなく勝手に自分の所有であると不動産登記していたEさんから、そのことを全く知らない（善意である）Fさんが不動産を購入し、所有権の不動産登記を済ませたとします。Dさんは真の不動産所有者なので、当然Fさんに不動産を返せということになりますが、Fさんは不動産登記を信じて不動産取引をした無過失であることが推定される（『権利推定力』がある）ため、Fさんが事前に不動産登記簿や地図、地積測量図、建物図面等を法務局で調査していなかったという過失があることを証明できない限り、DさんはFさんから不動産を返してもらえないのです。

3. 『形式的確定力』

『形式的確定力』とは、不動産登記がなされると、それが有効か無効かにかかわらず、不動産登記手続きにおいて、それを無視して手続きをすることができない効力をいいます。具体的にみてみます。Gさんが単独相続で所有することになった利用していない別荘地の不動産登記をせず放置しているうちに、法定相続人であるGさんの弟Hさんが別荘地を単独相続によって所有したと不動産登記を済ませてしまったとします。Hさんは別荘地を相場よりもかなり安くIさんに売却し、Iさんは別荘地所有の不動産登記を済ませてしまいました。しばらくしてからGさんの友人であるJさんがGさんに別荘地を相場で譲ってほしいと言ってきました。しかし、Gさんが不動産登記簿をみると現実に別荘地はIさん所有の不動産登記になってしまっています。困ったGさんですが、現実的にはIさんの不動産登記を法的に抹消するか、IさんからJさんに所有権移転登記をしてもらうしか方法がありません。これは、登記官がIさん名義の不動産登記を真正なもの（『形式的確定力』がある）として判断するからです。

以上、権利部分の不動産登記の必要性についてみてきました。特に、相続によって所有することとなった別荘地などの利用していない不動産については、権利部分への不動産登記をすることによって、所有者が明らかになるため、別荘地を管理している管理会社から別荘地の管理費を請求されることにもつながります。それを嫌がり、権利部分への登記申請が義務でないこともあり、費用をかけてまで所有権の不動産登記をしない方がおられます。しかし、きちんと権利部分の不動産登記をすることによって、未然に防げるトラブルがあるということも留意しておいていただきたいものです。

最後になりますが、誰もが不動産登記簿を閲覧できることを利用した、実際に当方が経験した全国的な詐欺事件として、平成26年に未来土地プロパティ詐欺事件というものがありました。当方に別荘地を売却してほしいと依頼のあった方もその被害者の一人でした。奈良県警の調べによれば、かつて原野商法の被害に遭い、処分困難な土地を所有する高齢者らを主な対象として、「中国の富裕層が日本の山林・水源地に高い関心をもっており、高値で売れる見込みである」「近隣土地の売買実績もある」などと虚偽の説明を行い、土地所有者をして、現実の市場価値から大きく乖離した高値で当該土地が売れるものと誤信させ、土地の売却のために必要であるとして、管理調査費名目で一件当たり20～30万円台の金員を詐取していました。また、被害の件数は、全国で合計5,000件近くに上り、被害額の合計は13億円を超えるとのことでした。

当方も実際に拝見しましたが、管理調査名目であがってきた報告書類は実費的には数千円ですむ素人が作成したような資料でした。これも不動産登記簿を入念に調べ上げて、そこに隙がありそうな対象者をターゲットとし、被害金額も高額にしないことにより、事件性を低くみせることで多くの方が被害にあわれた巧妙な不動産詐欺事件であったわけです。

手元に所有していることが明らかな動産はともかく、ご自身で所有されている不動産は、不動産登記を含めて、きちんと管理されることが、いかに重要であるかをご理解いただけたらと思います。ご自身で管理が難しいようであれば、普段から、管理をお願いしたり相談したりできる信頼できる専門家をみつけておくことも、安心を担保するための選択肢としては大きな意味があると思います。

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—12

新潟での仕事は農業が対象ですが田んぼや畑相手ではなく主な営業対象は畜産です。広い新潟県全体を回るのにブルーバード401系(トランクが膨らんで下がっているように見える形の車です)を与えられました。当時取引先の間屋ではバイクかトヨタのパブリカなど1000cc前後のバンが使われていましたので間屋との同行というと皆私の車に乗りたがりおかげでこの車で毎年3万5千キロは走りました。今のように舗装された道ばかりではありません。おかげで運転はうまくなりました。昭和44年今度は千葉県担当となりました。此処でも取引先からは良くしてもらいました。此処では1年。そうして翌年医薬部門に移りました。医薬についての教育を受けたかどうか記憶は定かではありません。辞令は大阪支店でした。

時は昭和45年4月、担当は大阪万博(3月15日～9月13日)会場周辺です。毎日どこからこんなに人が湧いてくるのかと思うほど大勢の人がいました。その中には全国の薬種商の人達もいます。この人たちがこの万博周辺の病院やクリニックに薬を売り、そのお金で万博を楽しもうということです。当時薬の業界では値引きということはせず添付という形で値引きに当たるサービスをしていました。例えば風邪薬を100箱買ってもらえば20箱無償でサービス(添付)するということをします。ところが万博会場周辺はとんでもないことになっていました。医療関係者のところには毎日のように全国から車に積んできた薬を売りに来る人たちが絶えません。いくら安くても買う方は1～2年分積み上げればそれ以上は置き場所もないし、支払う金の手当でも大変です。売りに来るものが多い、買う方は限界にきているという状況です。それでも薬を車に積み換金して旅費遊興費に充てなければ大阪まで来た目的が達せられません。薬の取引という感覚はどこかに行き、幾らでもよいから引き取って欲しいという状況に進んでゆきました。結果、添付1,000パーセントとなりました。

つまり1箱買うとタダで10箱付いてくるということです。万博会場周辺では薬の山になり、大阪支店が取引をしている薬種商から病院やクリニックへの納入は点滴など重くてかさばる割に値段が安い品程度しか納入がなくなりました。

このころ会社では会社が社員に営業の車を用意するということを止め、持ち車制度に移行しました(車を会社が保有するのは不良資産だから)。私は日本鋼管の役員が使っていた車をコネで譲ってもらいました。いすゞのベレルという縦四ツ目のライト。トランクには冷蔵庫、室内は西陣織です。頭髪は短いスポーツ刈りでした。ですから私が車で間屋に乗り付けると若い社員が「極道きたデー」と叫ぶのです。私は良家のお坊ちゃまのつもりなのですが大阪ではそのように見られたようです。

最も当時は1,000cc～1,200ccのクルマが主流でこの年初代のカローラが売り出されました。暮れも近づいたころ、どのメーカーだか忘れましたがこの間屋に出入りするメーカーの人達で親睦をかねて忘年会がしたいというき話を持ってきました。それで私が代表になってそれぞれのメーカーにメーカーが一堂に集まる親睦忘年会を行うので参加費をお願い、という主旨の文を作り皆に渡し、宇治で盛大な忘年会を行いました。このようなことはこの間屋でも初めてだったようです。

そうこうしている内に本社の先輩から東京で新規の会社が出来、良かったらどうだ。という連絡をもらいました。 当時は転勤を繰り返すうちに地位が上がって行くというのが一般的でした。しかし私は赴任した先々で皆様に暖かく迎えられました。その縁が途絶える。また、行った先々で住むところの広さや用意する家具(買わなければよいのですが)を替える。その上今度は大阪だと電気のサイクルが関東とは異なります。遊牧民族の様にテント暮らし。一方どこかに「居」を構えればピラミッドのような大建造物もできます。出来れば自宅のある東京で仕事が出来ないものか、と思い始めていましたので期待を込めて先輩を訪ねました。話は晴海の展示会場にCDC(コントロールデータ社)の6600という電子計算機が来ている。通産省ではこれを日本に置き、日本のこの分野の育成を図るために使いたい、そのための会社を経団連が中心で大手各社に呼びかけているとのことでした。超高速大型のコンピューターで全国にネットを張るから転勤はなく、東京に居続けられるという話です。私はコンピューターというとIBM(当時はIBMが事務用を独占状態)だと思っていましたが、CDCは高速機なので原子の核分裂計算、ロケットの軌道計算として使われているとのことでした。採用されるかどうかわかりませんがトライすることにしました。面接は(検索してください)建て替え前の丸ビルの604号室、そこで*渋谷正一(渋谷栄一さんの孫)さんの面接を受けました。結果は採用です。早々大阪に戻り辞表を提出しました。此処でも取引先から過分な記念品と大阪南のマンションで白白・白黒ショーを見ながらの送別会を受けました。感謝。



< 編集後記 >

48年間購読していた日本経済新聞を止めました。新入社員になって、寮でとりはじめてからずっとでした。最近はこの記事もむかし読んだことのある記事のコピーのような気がして、おもしろくありませんでした。「今朝の日経読んでないのか」と言われないうちにこの思いが沁みついてしまっていました。これからは「まだ日経読んでるの」と言ってあげようと思います。 渡辺

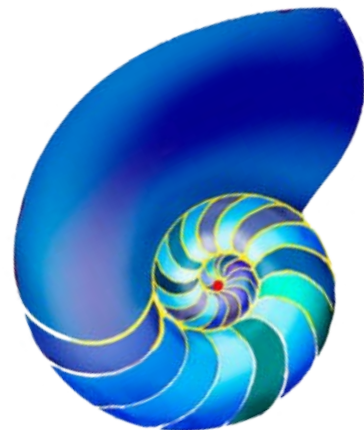
SORUCA のホームページの画面です。 <http://sorca.p2.weblife.me/>



「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 (2017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 2017年11月11日



発行元 :NPO ソフトインダストリー研究会