



会長 小林 幹夫 青少年奉仕 橋本八右衛門
副会長 道尻 誠助 幹事 正部家光彦
クラブ奉仕 会 計 佐々木泰宏
会長エレクト 紺野 広 会場監督 峯 正一
職業奉仕 妻神 和憲 直前会長 小井田和哉
社会奉仕 地代所久恭 副幹事 松本 剛典
国際奉仕 中村 稔彦 会計補佐 山村 和芳

例会日 毎週水曜日 12:30 例会場 八戸グランドホテル
事務所 八戸市番町14 八戸グランドホテル内
電話 (43) 0608 FAX (43) 0661
e-mail rc8@vc.hi-net.ne.jp
http://hachinohe-rotary.org/
会報・広報委員長 峯 正一 同副委員長 荒谷 達也
同 委員 廣田 茂 同 委員 道尻 誠助

国際ロータリーのテーマ — 2022~23 — 八戸ロータリークラブのテーマ
イマジン ロータリー ロータリーの力を信じよう!

国際ロータリー会長 ジェニファー・ジョーンズ

八戸ロータリークラブ会長 小林 幹夫

9月 は ロータリーの友月間です

第3238回例会 2022.8.24

会長要件 小林 幹夫 会長



私事ですが先だって50歳になりました。今まで誕生日はあまり気にすることはなかったのですが、50歳の節目を迎えて自分の両親や周りの方々にすごい感謝する気持ちが改めて沸いてきたような気がします。自分も年を取ったなと思うと同時にこれからは本当の意味での社会奉仕というものをしていかなければいけない年代になったとつくづく感じたところです。

先週ご案内したかと思いますが、これからロータリーの行事が目白押しの状態になってきます。来週の納涼例会、翌週の南グループ合同例会、そして10月始めにはむつ市で地区大会と目白押しです。今までにないような状態でコロナも増え続けていますが、世の中は経済を回す方向に動いてきていますので、ご自身の無理のない範囲で参加くださいますようお願いいたします。

幹事報告 正部家光彦 幹事



○「2021-22クラブ年次活動報告書・2022-23クラブ年次活動計画書」をメールボックスにお入れしておりますので、お持ちください。
○奥様同伴納涼例会を8月31日(水)18:30~グランドサンピア八戸で行います。

委員会報告



親睦・会場委員会
岡崎孝文委員長
ニコニコボックスの報告
・誕生祝 板 慎一
小田山紀暢・小林幹夫
山村和芳・地代所久恭さん
・奥様誕生祝 地代所久恭さん
夏川戸 齊さん 小田山さん卓話楽しみにしています。
橋本八右衛門さん おかげ様で蔵直売所オープンしました。
赤澤栄治さん ニコニコデー



「いまさら聞けない不動産の基礎知識」

(株)丸紀三商不動産 代表取締役社長 小田山 紀 暢 さん



きょうは「いまさら聞けない不動産の基礎知識」というテーマにしました。なぜこのテーマにしたかという、不動産は意外と身近に存在して住宅、事務所、店舗、駐車場、病院、福祉施設等々、全部土地建物、身近にあるものではあります、個人の方ですと家を買うというのはそんなに一生のうちに1回、2回と大きい買い物である。また会社関係では例えば事業所、事務所を移転する、本社移転、新しく何かを増設する、会社でもっている資産、遊休地を売却する、そういったときくらいしか不動産に触れることはないのかなと思います。

けっこう身近なものではありますが、触れる機会が圧倒的に少ないのではないかな。もしかしたら5~10年に1回、30年に1回などのスパンでしかなかなか触れる機会はないのかな。ただそれでいて、取引金額はけっこう大きくなるので、やはり失敗したときのリスクも大きい。こちらには土地を買う、売却するときに最終決定を下す方々が多いかと思しますので、不動産に対しても正確な知識を入れておいてもいいのかなと、準備してみました。

なぜかと思ったら、不動産は一般の方も機会は少ないのですがアパートを借りたり、住宅を買うなどの不動産業界は閉鎖的、契約をするときにたくさんの人と一緒にすることはあまりないので、人がどうだったのか、実際に業界の中はどうかなど皆さんは本当は興味があるのかな。ただ不動産というと金額も大きいのでやはりちょっと怖い部分もある。今はあまりないのですが、だます方もいるので、不動産というイメージがあまりよろしくないのかな。そもそも「正直不動産」というテーマ自体がもう“正直”が普通でないみたいなの、それが前提でないと成り立たない。そういうイメージをもたれているのはしょうがないと思います。

今いった身近という根拠として、相続税が

かかった方の持っている資産の内訳です。土地と建物は100%のうちの32.7%が不動産、土地か建物です。相続税がかかるというのは裕福な方々です。資産をもっている方たちのほとんどが不動産（土地もしくは建物）でもっている方が多いということだと思います。

日本の不動産の成り立ちは古くは飛鳥時代、この土地は基本的に国のものです。個人は不動産を持てませんでした。あくまで国から土地を借りて、土地を借りた農民がそこでできた米を租（税金）として国に納める。この時は一代限りで土地はその方が亡くなったら国に返す。当然相続や勝手に売ることにはできなかったということなのです。

ただそれだとちょっとかわいそうということで、奈良時代に墾田永年私財法ができ、これは新しく開墾した土地についてはそれを開いた方のものにしていい。そこでようやく私有化がOKになる。ただ今度はそれを認めたことで領地の奪い合いが始まって、これで戦国大名が領地を奪い合っている戦争をしていた。

安土桃山時代に豊臣秀吉が天下統一して太閤検地をやりました。これは秀吉が行った功績の中ではかなり大きいのではないかとわれています。それまでは国として年貢（税）を徴収するとき土地（田畑）を測って、その面積であればこのくらいのものができるでしょうと、それが税の基準になっていました。それまではそもそも国がバラバラだったので、物差し（検地竿、升）もそれぞれバラバラだったそうです。これを秀吉が改めようということで全国統一の検地竿と升を初めて採用した。これによって統一の面積を測ることができて、そこから採れる米の産出も容易になった。それが石高（報酬）と同時に課税も楽にできるようになったということなのです。

当時の検地尺では×~×までが一尺。これで全国を統一した。この時代に一尺、一寸、合、升、斗も制定した。この時代の単位は今

も残っていて、一寸、一尺、一間。土地の間口はいまだに一間といひます。だいたい一間は1.802mで、それを基に算出しています。一坪の単位は一間×一間です。イメージ的には畳2畳で大人二人が寝れるくらい、㎡では3.3㎡の単位です。これは秀吉の時代から派生してできた日本独自の単位です。

江戸時代、明治時代は秀吉の太閤検地によって土地が明確にできたので、今度は所有者を明確にしよう。誰が持っているか、誰がどのくらい持っているかがこの時代によくわかったみたいです。今まではそれを米や物納していたものを今度はお金で納めてください。課税対象を米の収穫量から土地の価値に変更する。これはけっこう大きく、今まではコメの量だけだったものを土地について価値が出てくるのはこの時代からです。そこから近代、大正、昭和、平成と高度経済成長期に人口増加と共に土地の価格は高騰していきます。いつの時代でも土地は経済の指標で、形のある資産として誰もが欲しがったものだったのではないかと思います。

現代において土地の価値はいったい何で決まるのか。これは不動産資産の性格ということで、分かりやすいことでは金融資産、現金で1億円であればそれは1億円です。不動産資産の場合の評価額1億円というとならして本当に1億円するの？1億円で買う人はいるの？価値の把握がひじょうにしにくいです。実際にどうかというと立地、面積、周辺環境などいろんな要素が絡み合っていて、まったく同じ不動産は二つとないです。

では実際に価値はどうやって測るの？これは公的評価額があります。固定資産税の評価額や相続税の評価額で行政が出しているものです。公的評価額にはいろいろ種類があります。相続税路線価、固定資産税評価額はあくまで市や国が評価をしているもので、どちらかということ税金を課税するための評価額です。もちろん売却するときの指標にはなりません。

実勢価格というのは実際に売買するときの金額です。あくまでこれは売る人と買う人の当事者間の合意があって初めて成立するもの

なので、必ずしもそれが一致するわけではありません。今言ったように欲しい人、需要が多いほど不動産の価値は上がります。逆に売りたい方、売り物件がいっぱいあるのにそこで買いたい人が少ないと需要が少ないと価値は下がってきます。

固定資産路線価、相続税路線価は道路ごとに㎡辺りいくらというのが書いてあります。例えば赤枠の部分は坪にすると11万円くらい、相続税路線価では125,000円。ここは今うちで売り物件として出している土地ですが、これに関しては10~12万というのは全然安くて、実際に売り出している価格は坪22万円です。22万円で売れるかということ売れます。やはり南類家はひじょうに住みやすい住宅地ですので、欲しい方がいれば当然価値は上がり、評価額と乖離が出るのは通常のことです。

土地の価値を決める需要と供給の中で、これはわたしがやっていて勝手に思っていることですが、

- ①やはり土地の価値は立地条件です。欲しい方がいるというのは住宅であれば住みやすい、商業地であれば商売がしやすいという何か利点がなければ価値が上がらない。
- ②次は気を付けなければいけないことですが、法令上の制限があって、いくらいい土地、いい場所でも行政がここにそういう建物を建ててはダメだと用途を制限しているところがあります。ですので、それも絡んできます。
- ③次がインフラです。建物を建てる、土地を使うことは上下水道、電気、ガス、接している道路など
- ④権利関係。土地の利用を制限するにあたって



誰かほかの方の権利がついていないかどうか。

立地条件は、店舗や事務所であれば大きい幹線道路についている人目に付くような場所。交通量が多いほどいい。逆に住宅やアパートであれば、あまり通り沿いだとうるさいし、かえって一本裏に入ったほうがいい。工場、倉庫では周りに住宅があると音がうるさいなどいろいろクレームがきてしまう。広大な敷地を確保しなければいけないという条件も出てくるので、利用用途によって求められる立地条件が変わってくるかと思えます。

法令上の制限で気を付けなければいけないのは、八戸市都市計画図（市で定めている街づくりのためのプラン）で見ると、白い部分と色がついている部分があります。色がついている部分は市街化区域で建物を建ててもいい部分でこの中で街づくりをしてくださいと定めている部分です。逆に白い部分は市街化調整区域で市街化を抑制する、そこには街を作らないでと行政で定めている土地です。建物が建てられるところの中でも12種類の用途地域が決まっています。住宅しか建てられない、工場しか建てられないなどいろいろ制限があります。これがけっこう土地の性質にも係わってくるのかと思えます。当たり前ですが上水道や下水道、道路など、実際に実務をやっているうちにたまに出てくるレアケースもあります。

権利関係：土地の利用を阻害する権利がないかどうか。せっかく買っても何か使えない理由があるなども注意しなければなりません。土地を誰かに貸していて、その人の建物が上に乗っている。こういう場合は聞いたことがあるかもしれませんが、地上権が発生します。地上権はひじょうに権利が強くて、もう返してくれと言っても実務上はなかなか返してもらえないです。そうなるのでせっかく土地を持っていても自由に使えないものになりますので、その状態で誰か買う人があるかというとなかなかない。それがきれいになってからでないと買わないという方がほとんどです。

例えば土地を共有でもっていて、その中の一人がすでに亡くなってしまっている。亡く

なったのに相続登記をしていなくて、相続人である子どもさんも所在不明で全然どこに行ったかわからないというときもたまにあります。こういう時は共有の場合は売る時も貸すときも必ず一人ではなく全員の合意が必要になります。それが取れない土地になるともう完全に何もできない、塩漬けの状態になってしまいます。そういうリスクがあります。

既存の建物の価値は、既存不適格というなかなか聞きなれない言葉がありますが、これは建てた当時は法律の基準は満たしていたけれども、その後法令自体が変わってしまって、現行の法令基準を満たしていない状態にある。これはけっこうあり、いろんなところでぶつかるケースがあります。例えば、本来であれば新築のときに建築確認という行政の許可とちゃんと図面通り建っているかという建てた後の完了検査をしなければいけません。これが昔はまあ受けていない。受けなくてもいいという風潮がありました。国交省の調べでは1998年の段階で完了検査を出しているほうが38%で、入れ以外の60%以上は完了検査も出さずにそのままになっている。これはその当時良かったのですが、これがどういうときに困るかということ、その建物を利用して増築する、大きく修繕するときに役所、八戸市建築指導課から指導が入る可能性があります。これは法令が変わっているのかもしれませんが、このような気もします。

アスベスト、変圧器が昔のものだとPCBが入っているなど。この辺は今だと完全に劇薬指定で使用禁止です。壊したり撤去するときに適切な処分をしないとイケないので、ひじょうにお金がかかります。消防法も法律が何回も変わっています。

土地建物不動産は物件ごとにそれぞれ性質が違うので、買う時も売る時も細心の注意を払って買われるのがいいのかな。思わぬところに落とし穴があるケースがあるので、気をつけられたほうがいいのかと思えます。不動産の資産価値は一律ではなく、日々変化するものです。まずはご自身の持たれている資産の把握もいいのかと思えます。

—— 第3239回 奥様同伴納涼例会 2022.8.31 ——

8月恒例の納涼例会は、8月31日午後6時30分からグランドサンピア八戸で奥様を含めて36名の参加で開催されました。納涼会にはピッタリの夏日にはならぬ小雨混じりの1日となりましたが久しぶりの飲み会でしたので最高の1日となったようです。

懇親会では岡崎親睦会場委員長の司会によ

り小林会長挨拶、乾杯は道尻副会長でしたが築館ガバナーエレクトも加わっての発声となりました。アトラクションにはK-Projectのボーカルと演奏がありました。

中締めは紺野会長エレクトの締めでおひらきとなりました。



—— 第3240回 南グループ9RC合同例会 2022.9.7 ——

合同例会は八戸北RCの担当でプラザアーバンホールにおいて130余名参加のもと午後6時30分から行われました。

例会は神山智子副SAAの司会により佐々木悦郎会長の挨拶、吉田悦子幹事の報告、久保隆明ガバナー補佐の挨拶、そして新会長・

幹事紹介、新会員紹介などと続きました。

懇親会では中山恵美子親睦小委員会リーダーの司会で北山輝夫パストガバナーの乾杯の発声で会食に入りました。

中締めは村井達パストガバナーの挨拶でおひらきとなりました。

