



VALORIZE ROTARY
COM
FÉ E ENTUSIASMO

ロータリーを高めよ 思いを尽くし熱意を尽くし

1990-91年度国際ロータリーのテーマ

- 国際ロータリー会長 パウロV.Cコスタ ●第256地区ガバナー 原 猛
 - 会長——小林九満太 ●副会長——渡辺 宏策 ●幹事——斎藤 弘文
 - SAA——渡辺 喜彦、五十嵐 力 ●例会日——毎週水曜日 12:30～
 - 例会場——三条市旭町2-5-10 三条信用金庫本店 TEL 34-3311
 - 事務局——三条市旭町2-5-10 TEL 35-3477
- (FAXも同番号 午後3時以後はFAXに切り替わります)
- クラブ会報委員——渋谷 正一、金沢 興宗、木許 紘一

出席者会員数 会員 77名中 60名

先々週出席率 92.11% (前年同期 93.33%)

今日のお花 ダリヤ

ヴィジター 三条南より 永桶栄資君

三条北より 長谷川博一君、山下 厚君

先週のメイクアップ 9/28 吉田へ 岩井数央君

9/30 ローターアクト大会へ 松谷昊吉君

10/1 三条南へ 五十嵐総一君、伊藤廣一君、鈴木宗資君、
池田千秋君、内山昭二君、石橋育於君、
広瀬昌寿君

10/2 三条北へ 村木 修君、内山辰策君、広岡豊作君、
加藤紋次郎君、山本福七君、渡辺宏策君、
高橋一夫君、濱 潔君

会長挨拶 小林(九)会長

2つの台風が通り過ぎ、急に秋も深まった感が致します。食欲の秋、読書の秋、スポーツの秋などと云われます。又酒が旨くなる季節でもあります。私は意地がきたないもので

すから飲み出すととことん飲まないと気が済まないたちなので、年齢を考え節制して参りたいと思うこのごろです。皆さんも深酒、はしご酒には注意して下さい。今日は中秋の名月です。月を眺め乍ら盃を上げましょう。

幹事報告 斎藤(弘)幹事

◎第256地区橋本ガバナー・ノミニエ事務所開設のお知らせがとどいております。

所在地 〒373 太田市飯田町584 群馬銀行太田支店内

TEL 0276-48-8231

FAX 0276-48-8232

執務時間 月～金 9:00～17:00

◎佐渡RCより 創立20周年記念誌「20年のあゆみ」がとどいております。

ニコニコボックス ¥11,000

- 鈴木君 昨日商工会議所会頭杯ゴルフ大会がありました、100名もの方が御参加下され有難う御座居ました。
- 小林(英)君 26日の歴代会長会議では大変お世話になりました。
- 渡辺(宏)君 先週お客様をご案内してバリ島、シンガポールの旅を楽しんで来ました。I・Mに出席せず申訳ありませんでした。出発時JRの線路事故の為困りましたが、山谷会員(近畿ツーリスト店長)の職業奉仕のお陰で、かろうじて飛行機に間に合いました。
- 古澤君 きのうの会頭杯ゴルフ大会50周年を記念して盛大に開催することができました。ご参加の皆様ありがとうございました。今月16日は、商工会議所創立50周年記念式です。皆様のご出席をお待ち申し上げます。
- 広岡君 40年の付き合いの東京の親友が先日亡くなりました。余り早く小生を迎えに来ないように。
- 伊藤君 10月は職業奉仕月間です。本日卓話をして下さる斎藤権八会員に敬意を表します。
- 松谷君 RAの年次大会盛会でした。

委員会報告 松谷昶吉会員

ローターアクト——29日・30日アクト年次大会が開かれた。イタリア軒にて、北方文化の伊藤さんの講演で始まった。登録は320名～330名、アクターは280名～290名、三条ロー

タークラブは13名出席、2人は優秀アクターとして表彰。来年のアクトの代表は太田クラブの大田ヒロミさんが代表となります。256地区でも会員減少に悩んでいます。

平均会員数は16名、当クラブでは18名、年内中には20名に達する予定。ローターアクトを安定的にやるには20名が必要、皆様の協力をお願いします。

アクトの例会に参加すればメイクアップ扱いとなります。

今年度は20周年を4月14日に実施します。

卓話 『宅地の最近の状況』

斎藤権八会員

土地と宅地は需要と供給の関係で成立している。

普通の商品と違うのは必要に応じて必要な場所に造成することが困難ということである。

国税庁より7月1日に都道府県の地価の調査が出ている。

全国平均前年13.7%上昇、東京都は全国平均までいっていない5.6%の前年上昇、東京圏では10.5%、名古屋23.3%、大阪39.7%、西高東低になっている。有楽町坪1億14万円、銀座明治屋1億2,540万円、公示価格と同じ、住宅地域千代田区3番町4,125万円、大阪東心斎橋1億14万円、新潟東大通1,000万円、前年比7.8%上昇、長岡大通660万円、上越100万円、三条は人口の推移と裏腹であるから横パイだと承知している。

値段の安いのは結構だが人口の伸びがないのはさびしい。

需要と供給で値段が決定されるが、実態は俗にいう登記をして所有権を移転したものか、都会で行われている、地上権を設定した権利の受渡しを言っているのか不明だが、東京付近では土地の売買はほとんど権利の売買が多い。権利はこの土地に地上権を設定する、地主の承諾を得て登記する。法に決めているのは30年以上で普通30年。坪1億する土地なら3,000万円地主に提供して30年の地上権を設定する。これがほとんどと思う。

所有権の移転もあるが、実質権利は9割は地上権といわれている。

地上権は第三者に対抗して完全に利用が出来るという状態のもので、逆に1割が所有権ならば、地主の権利は名義代と考えていい。

実質的な取引は地上権の取引が普通、三条は長崎屋が第1号で40年の地上権設定だったと思う。

地上権の権利金の定めはないが更地価格の30%位が通り相場。地価がこう上昇すると簡単に買収することも出来ない。

地主にしても多額の金が入ると一時的な税金の対象になる。もらった金の運用も安全か



つ有利は考えにくいので、権利の売買、地上権を設定して、地上権の売買がふえると思う。

問題は価格の設定は不動産鑑定士がいて、公共用地の取得とか、公的金融機関の取引には、鑑定士の鑑定を要すると法で定めている。いってみれば売主と買主の合意の上で、売買が一番好ましい。

問題は価格の設定がどうあるかとなると微妙な問題。

国税関係で相続税、贈与は大蔵省のタテのルールがあって、路線化に準じて各地方税務所が設定し課税する。

不動産登記所の登録免許税は登記法上のルール、他の官庁の指示は受けない、身近なものは宅地に対する固定資産税、都市計画税は自治省で定めた法、人口と経済事情を緩案したもので、1坪当たり何々と金額を指示するものである。それを三条市内に存在する多くの宅地かけると総額が出る。

それを三条地区の場合は26階級に分ける、それによって固定資産税、都市計画税が出せる。それが即売りの市場価格と関連があるという微妙な差がある。それが実態である。3つの官庁がそれぞれの立場で同一の物件を3つの価格の算定をしているということは我々の立場としてはきわめて矛盾したことである。

都市の市街化地域内の農地に宅地並みの課税をしようという動きがある。しかし、それは悪くいうと地主に土地をはき出させるための誘水であるが、宅地並の課税をされても売らないのは地主の勝手である。

必ずしも当局の考えのように土地が出てくるとは限らない。

かつては時限立法で早く土地を出してくれれば、税金が安く、確か5年間だったが、ぜんぜん思ったよりオンテンが薄くなった時代がしばらくあった。

土地の総合的な観点からの順序ではなく、短絡的な方法で土地に対する好ましい方向ではないと考える。

金あまりだから高いから仕方がないというのは例外である。一般の経済事情をなめらかに運行する基礎は何といっても土地である。

工場地帯、商業地帯、宅地でも同じである。

きわめて適正な価格で動くようでないとならぬと経済がうまく運行しない。ですから不動産の鑑定は鑑定士がやるが私共にいわせると不動産鑑定士も専門職ではあるがオールマイティーではないはずだ。

これは複数の構成員で鑑定委員会を作ってキカン鑑定をするものだと考えている。直接不動産鑑定士とか、あるいは市町村の不動産を扱っている係とか金融機関とか、また取扱業者とか、第三者の消費者とかいう方々の意見を統合し、網羅して共通点を出すようにする、キカン鑑定というのが好ましいものだと考えています。

最近の新聞では土地の証券化ということを国が考え出したようです。土地に証券として

の性格を持たせて、そうならば不動産証券取引所というものが出来、しかも取引所に入出入りする資格者が証券の売買にあたるという時代がくると思う。

それは不動産の流通をなめらかにするため、そのためにその上に建っている建物の所有者また利用者に迷惑やトラブルがあっては証券化の意味がない。

国が腰をあげて、土地、宅地の証券化に検討し始めたのは事実であり、やがてはそういう時代がくるであろう。

宅地というものの生産の原動力あるいはマイホーム原点による土地をスムーズに適切な価格で皆様に提供しなければならない方向に国が考えていると思います。

納得のいく地域の発展にお役に立つものでなければならぬ。

最近の例では、練馬の石神井、そこには高級マンションが建っている。

大根畑の評価が250万円、そこの大根畑でとれる大根は特別なものではない、こういう行政のムラがあるという証拠である。

売手買手の納得のいく客観的にみて、鑑定士といえども客観的な価格を出すということを使命としている筈で、鑑定士も人間で自分の判断が入らないとは言えないが、客観的にみて妥当な価格を鑑定すると規定に書いている。

そういうものがいろいろな方々による鑑定委員会が出来て、それによる売買とか、抵当権の設定とか、賃料の設定が出来て、互いに宅地が今の時勢でどう位置づけられているかということ認識しながら正しい角度から取引してゆけばトラブルもなくスムーズにいくものではないかと考えています。

