



# 相続工学研究会

## MAGAZINE

### 第二回カンファレンス

SUCCESSION ENGINEERING

Minna no Sozokumadoguchi

相続工学研究会とは、葬儀社、金融機関など、地域において相続に接する機関との連携を強化し、大学や行政と手を取り合いながら相続のメカニズム=「相続工学」の研究を進めることで相続リスクマネジメントの旗手として社会課題の解決に繋げていく取り組みです。



0 24563 84926 54 2

# パネルディスカッション PANEL DISCUSSION

## 空き家ってなんだ？

【ファシリテーター小西】まず、一つ目のテーマですが「空き家ってなんだ？」という話をしていきます。空き家については考察すべきことがたくさんありますので、まずは藤巻会長から説明をお願いします。

【藤巻】居住という視点で見ると「住んでいる」か「住んでいない」か、ということがあると思うんですね。住んでいる場合は当然、空き家ではないですし、住んでいない場合が空き家というふうに言えると思います。そこから進んで、管理ができていますかどうか？住んでいる場合、当然管理してありますが、住んでいない時に、管理している場合と管理されていない場合に分かれると考えられます。それから、登記しているか、していかけてですね。住んでいないと、管理されていないけれども、登記されているという場合もありますし、全く住んでいない、管理されていない、登記されていない、というのもあると思うんです。

行政が色々定義しているのは、おそらくこの「住んでいない、管理されていない、登記されていない」という場合が一番問題視されていると思います。来年度の4月から、登記をしないと罰則がかかってくるという制度・法律に変わるんですが、そこで国からは、しっかり登記をして、管理をしていくってくださいなねということが求められるのかなと思います。

【小西】この中で登記のところが異質です。仁井代表から登記について簡単に説明をお願いします。

【仁井】登記簿謄本に相続人として名前が載るかどうかというところになります。相続登記をしないと、所有者として認められません。

【小西】続いて不動産としての価値に関してですが、分けてみるとこんな感じになっていて、当然「ア」と「イ」は空き家ではないでしょう。空き家においても「ウ」と「エ」の2種類あるのかなと考えています。

【内藤】一番問題なのは「エ」の部分ですね。利用価値が何らか残ってれば、仮に空き家になっても、将来現金化等の流動化が図れる可能性があるわけに「エ」の所になってしまうと、価値がなくなってきます。固定資産税の話で、上物が乗っていない更地にしてしまうとすごく高くなってしまいう話がありますので、どうしてもそのまましておく。それが犯罪、火災、地域の景観を損ねるといった問題につながってきます。

【大澤】空き家というのは膨大なんです。これを全部メンテナンスするのは無理なので、ちゃんと管理できるものは管理していかなければなりません。あと、自覚するということは非常に大事かと思えます。一般的には行政が空き家のメンテナンスをすると言われますが、行政は「ウ」と「エ」の区別があんまりができない。やはりマナーの力というか、センスというんですかね。匂いを嗅ぎ取る力というのは、やっぱり民間にあると思います。民間に「ウ」の部分頑張ってください。「エ」の部分は行政なり制度で変えていくのが大きな流れなのかなと思っております。

【藤巻】「ウ」の所に関しては、やはりマーケットというか一般事業者の方かどういいう利用価値を提供するのかがどうかを考えた方がいいかなと思います。

		利用状況・流通状況	
		している	していない
利用価値・流通価値	あり	ア	ウ
	なし	イ	エ

そこを相続人の方に提供して「ア」に持っていくというようなことが大事な思っていますね。あと「エ」の所ですね。利用価値・流通価値がなしなんですけど、この利用価値を今あるもの以外の価値でどう見出せるかというふうにもう一度ですね。ひとつ、売却するということがあろうかと思うんですが、売却して買った所はおそらくリニューアルして貸すとか、転売するとかだと思えますが、その利用価値は住居だけなのか、それともカフェとか民泊などの価値なのかそれともっと違う価値提供ができるのかっていうのは、やはり一般事業者の方で、行政を絡めながら何かサービス開発をしていく必要があるんじゃないかなと考えています。ですからこの「エ」をしっかりと「ウ」に上げて、「ア」に持っていくというふうな流れを作っていくことが課題解決になると思います。

【小西】「エ」から「ウ」が上がって「ア」に変えていくことになると思うのですが、価値としてはあるのに「ウ」に留まっている状況は、どのようなものが考えられますか？

【藤巻】相続人の方がその利用価値に気づいていないというところもあると思います。一般事業者の方が安く買ってしまいうなども不利益な部分では起こりかねるかと思うのですが、情報をもう少し提供していかないとダメなんじゃないかなと思いますし、そこは我々とか土業の方たちの役割なのではないかと思えます。

【小西】利用価値があるのにそれが使われていないというところに関して、制度上の良くない点など教えていただけますか。

# パネルディスカッション PANEL DISCUSSION

F&Partnersグループ 仁井 勝之代表



【仁井】相続に限って言いいますと、私たち土業は、親が亡くなられてすぐの息子さんや娘さんにお会いする機会が多いんですがそういった方に対していきなり「ウ」から「ア」にしていく提案とかは危険かなと思います。唐突に受け取られたりしますので。ただ相続登記っていうのを入るとこの「ウ」から「ア」に入るためにいろんな不動産業者さんからアプローチをかけてくる流れになっています。なので私たちとしては、土業というところで、不動産業者さんとは違って、お客様に安心してもらえるようなご提案ができるんじゃないかなと思います。

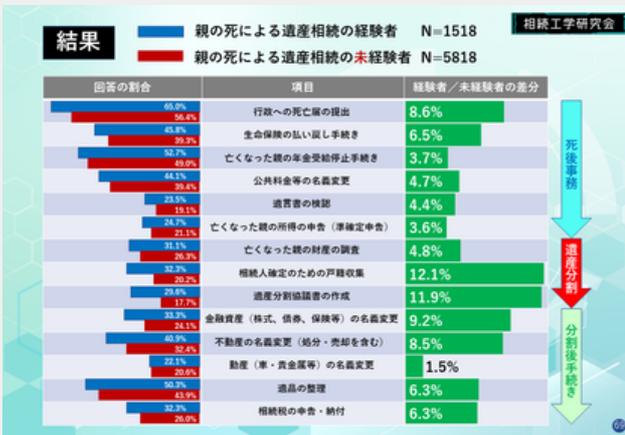
【大澤】利用価値という所は、持ち主が持っている価値と他から見る価値が違って、それは情報の非対称性になっていまして、多くのマッチングとかいうか、そういう機会を作っていくという努力が必要かなと思います。綺麗な物件ってあんまり多くないと思いますが、色んな訳アリ物件をどうやって訳ナシにしていくのか

## 相続手続きの誤解

ということが必要だと思えます。

【小西】続いて二つ目のテーマ相続手続きの誤解に関してお話ししたいと思います。インターネットモニター調査の結果についての説明ですけれども、青が親の死による遺産相続の経験者で赤は未経験者です。それぞれ集計して、「回答の割合」の所で見ていただければ分かるんですが経験者がすべての項目で未経験者を上回っています。未経験者はやっぱり知らないことがあるんだろうなと思います。右側の緑のところは、その赤と青の差をグラフにしたものです。数字が多いほど経験者と未経験者の間で意識が乖離しているということになります。

【内藤】私もまさに経験したことなのですが、親族が亡くなり、相続ということ



に直面した時に、やっぱり兄弟間での相続の手続きというのが面倒なわけです。私は鑑定士さんに「だいたい総額はこれくらいになりますよ。家はこれくらいですよ。」という情報はもらいましたが、現金でもらいたいわけですよ。でも現金で割ると均等にならないということ。金で割ると難航するということがありました。やっぱり不動産というのは自分の手元に入る、現金化するということがすごく時間がかかりとても大変です。相続を実際に直面した人は、そのことを経験しているの、こういった回答が出てくるんだと思います。

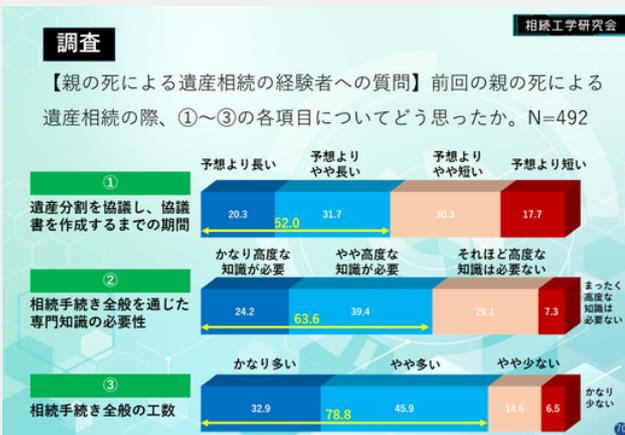
【小西】続いて大澤先生いかがでしょうか。

【大澤】データから読み取れることは2つあって、まず1つはやっぱり経験しているのは非常に大事なことです。ただ、相続ってそんなに何度もすることじゃないので、多分その効果が発揮できているというのは本当に少ないかなと思います。

2つ目はやはりDX、デジタル化だと思います。日本は、行政のデジタル化が遅れているところで、風穴を開けなくちゃいけない。県またぎとか、行政機関またぎとか、そういう手続きがたくさんあるところ、そこをぶち抜くのは、デジタルだとかマイナンバーじゃないのかなと思います。

【小西】藤巻会長はいかがでしょう。

【藤巻】相続というのは、二度経験するということはあまりないので、初めての方が多く。ということは、戸籍を集めないといけないとか、遺産分割協議書を作らないといけないとか、遺産分割協議書を作らないといけないことを知らない方が多いということですね。だからそこ



情報を提供しないといけないし、もっと事前に情報発信をすることが必要だと思います。

【小西】そこに付随するんですが遺産分割協議書の作成期間、専門知識の必要性、手続きの工数に関しても調査を行いました。長さについては許容しているのだなというのが意外に感じました。専門知識の必要性は6割を超えており、手続きの工数となるともう8割近くのデータが出ています。ますます専門家の必要性があるなと感じました。

【藤巻】期間に関しては、初めての方も多いのでなかなか比べるものがないと思います。そういう意味では、半々で妥当なかなと思います。工数に関しても日本の場合にはなかなか大変だと思います。各金融機関において手続きの仕方も違いますし、戸籍を集めるのも大変ですし、複雑だなというのを感じておられるのか

# パネルディスカッション PANEL DISCUSSION

同志社大学商学部商学研究科 内藤 徹教授



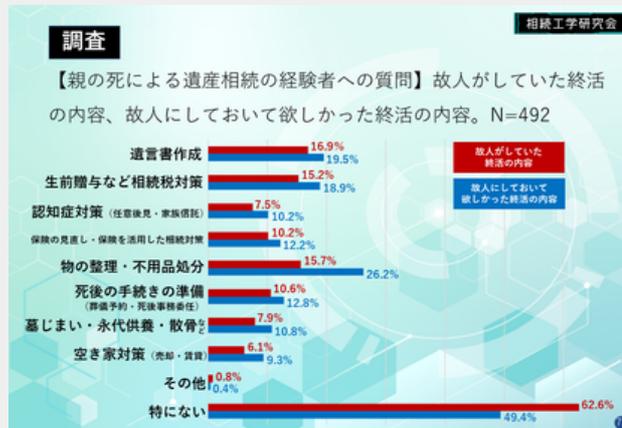
などと思います。その中で突然相続というのはやってきますから、そこで知識を入れるというのも時間がかかったりしますよ、非常にストレスがかかるのかなと考えられます。特に相続の場合は、身内の方が亡くなられたというのがケースとしてほとんどです。そういう中で、気持ちの整理もしていけないといけないですよ。感情的な心の整理ですね。そういうのをやらないといけないのに、こういう手続きで複雑になってくる。ややもすると、そこで相続人同士の感情のこじれが起こったりということが考えられるかなと思うので、そういうストレスをいかに省いていくかというのが大事なかなと感じます。

【小西】内藤先生、体験されたことと踏まえて、この結果についていかがですか。

【内藤】まさに工程が大変でした。たまたま家族は兄弟が2人だったのでよかったです、体感としては大変だったというのが実感ではあります。

## 終活に関する意識

【小西】最後のテーマ、終活に関する意識ということで、赤が故人がしていた終活の内容で、青が故人にしておいて欲しかった内容を表しています。大澤先生これを見て印象いかがですか。



【大澤】ものの整理ですよね。本人は価値があると思っても、子供たちから見たら何も価値がないという風には多分多いんじゃないかなという風に思いました。

【小西】確かに形見っていうものの方が、ちょっと違うのかなと思います。仁井代表、遺言書の作成が、16・9%の方がやっていたっていうのは、実感と比べてどのようにお考えですかね。

【仁井】多いなと思います。実感としては遺言を残してる割合って3%とか4%ぐらいじゃないかなと思います。なので多いなという感じます。

【藤巻】仁井代表と同じように、ちょっと多いのかなという感じはしますね。



日本の場合、公正証書遺言はデータとしてあるんですが、自筆証書遺言は、なかなかデータとしてないので、一概には言えないんですが、実感としては多いなという印象です。それから生前贈与とか相続税対策のところも、ちょっと多いなと。相続税がかかるという方が4%から8%に増えたというのがあるんですが、15・2%というのは高いなと感じます。

【小西】私も本当に「遺言書作成」の結果にびっくりしたので、これから細かく調べていく必要があるかなと思います。一方で死後の手続きの準備、葬儀予約が10%というのが僕はちょっと少ないのかなと思います。葬儀予約は、もうちょっと高くてもいいのかなと思うんですが、藤巻会長そのあたりどうですか？

【藤巻】なかなか自分の葬儀の予約をするというのは、まだ文化としても根付いていないし、自分の死を見つめるということに関しては、非常に重たい作業ですよ。ですから、そこはまだまだ少ないのかなというふうには思います。ただ、今後やっぱり終活へ向けてのライブプラ

ンというのは、非常に大事なことかなと思うので、高齢者もどんどん増えてきますし、そういう意味では、死ぬということとを避けて、しっかりと捉えていくとどう意識の変化をしようかということができるのかなというの、我々としてもおそろく課題でしょうし、というアプローチの仕方があるのかなというの、検討していく必要があるのかなと思います。

【小西】内藤先生はいかがでしょう。

【内藤】人が亡くなってですね、全部きれいに空き家になって相続：じゃないんですよ。病院に入っていて、亡くなりました。現実には人がいないだけの状態の家がボンとあるので、やっぱり片付けるのは印象としては大変でしたし、あと遺言書、これを作っていたら、少なくとも不満はあるかもしれないが、家族間のトラブルみたいなことは避けられたのかなと思います。

【藤巻】空き家もそうだし、空き家になるということは空き家になる近くにお墓があるという可能性も高いですよ。じゃあ、そのお墓をどうするか、息子さんとか娘さんが住んでるところへ持っていくのかどうか、という課題もありますので、そこも空き家問題と同じように墓じまいっていうところは、一つ課題になってくるのかなというふうには思います。

【小西】最近テレビとかで「実家じまい」って言葉がすごくいっぱい出てくるんですけどね。「物の整理・不用品処分」とか「空き家」とか全て絡んでくるんですけど新たな概念として「墓じまい」もそれに含まれていたりとか。そういうところはいろいろと変わってきてるのかなというふうには思います。

# パネルディスカッション PANEL DISCUSSION

## 相続工学の創る未来

【小西】それでは最後に本日の感想と今後について皆様からお話いただきしたいと思います。それではまず内藤先生からお願いいたします。

【内藤】これは非常に重要な「マッチング」に関わることだと思うんですね。空き家が増えてきているという事実がある反面、やっぱり高齢者が住宅を借りれなくなってきたりとか。そういったことを考えると、必ずしも市場メカニズムがきちっと働いて需要と供給が一致してないわけですよね。ですがその乖離を埋めるといことは、これから何らかの必要性、ニーズが高くなってくると思いますので、こうした新しい分野というのは、今後とても期待されるのではないかなと思います。

【大澤】小西さんや他の方も以前話したんですが、情報の非対称性として、ルリアンさんが上位にあるのは、やっぱり各行政とのやり取りで得た情報だと思うんです。要するにどの行政がレスポンス



が早くて、どの行政が遅いっていうのを、ぜひ分析してほしいなと思っています。日本の行政を変えていくための貴重なデータをルリアンさんは持っているのかなと思います。空き家だけじゃなくて、いろんな方面から、相続工学っていうのは、未来をつくっていくのかなと思っています。



【仁井】こういった数値化していただくということは、お二方がおっしゃられたように、今までなかったことですので、これを私たちは実務でどうやって活かしていくのかっていうことを日々考えてやっています。必要があるのかなと思います。

「こういう相続のパターンはこうだ」「こういうことに悩まれる」「こういうことに問題発展する」「こういう生前対策をしておいた方がいい」とか、ある程度の道筋がたてられるようになる、すごく解決策も多くなってくるでしょうし、いろいろスムーズに行けるんじゃないかなと考えてます。空き家問題もまさしくその通りで、「こういう家族構成は空き家になって、空き家問題になる」

それが分かれば、生前に対策が打てる。そういうようなことで使っていければいいなと感じました。

【藤巻】そもそも相続というよりは、リーガルという側面からのアプローチしかなかったかなと思うんですね。私も30年以上そういう手続きに関わってきましたが、やはり経験則からの感覚的なものしかありません。プレイヤーとしては各士業とか、信託銀行とかあるんですが、それぞれが、それぞれの事務所とかそれぞれの会社で、なんとなくのデータはあるでしょうが、それは、人間の頭の中しかないデータ、分析しきれないデータ、感覚値でしかないもので、やはりそこでアプローチしていると、なかなか見えてこないものが、この工学という視点で相続のデータをいろんな視点からアプローチすることで、感覚値であった課題が、しっかりとデータとして論理的に分析ができるし、結果が導けるというのが非常に大きな思っています。そういう意味で、まだまだいろんな角度か



らのアプローチが見つけられると思うので、そのアプローチによって、課題解決できる民間事業者が提供するサービスをリリースしたり、行政の方と何か違うアプローチができたという可能性があるのかなと自身は思っています。この研究は筑波大学さん、また、同志社大学内藤先生はじめ、いろんな大学の皆さんとも研究していきたいです。行政の方とも関わりながら進めていければと思います。そういう未来を私は描いているところなんです。

【小西】皆様ありがとうございました。パネルディスカッションは、以上で終了とさせていただきます。ありがとうございました。



ファシリテーター  
株式会社ルリアン 専務取締役  
小西 弘樹

Fin.