

2018
秋

VOL. 5

JTI Members Magazine

すみつぐ

特別対談 「明日の住まいを考える」

家を貸して「税」を知る

青山学院大学学長 三木義一さん

「マイホーム借上げ制度」利用者様インタビュー

住みかえファイル 住めば都の大阪暮らし

- 読者のこえ - マイホーム借上げ制度を利用したきっかけは？ -
- おたより紹介 • コラム
- 読者プレゼント

特別
対談

第5回

日本の「税制」を学ぶきっかけ作り

家を貸して「税」を知る

J-TI理事長の大垣尚司と、ゲストをお招きしての特別対談。今回は青山学院大学学長の三木義一先生にお話を伺います。税を知るには？家賃が入ると税金はどうなる？身近な疑問にお答え頂くとともに、大学での新しい学びのスタイルについてもお話し頂きました。



1 税の使い道をきちんと公開する必要がある

大垣 三木先生はわが国を代表する税法学者であると同時に、そもそもわたしは学者になるきっかけを作ってくれた恩師でもあります。今日は、普通の人にはなかなか理解が難しい税のお話をうかがいたいと思います。

まず、最近ちょっと意外感を持ったのは、三木先生が「日本は増税をすべきだ」というご発言をなさっていることです。納税者のために「戦う税法学者」というイメージがあったのですが……。

三木 何か税金を減らせというのが庶民のためみたいなイメージがあるのかもしれないですね。でも、税金を増やすこと自体に、良い・悪いはない。税金というのは、国がみなのために使うお金として納めるものだからです。問題は、それがどうやって使われるか。だから、国民一人一人が、税についてしっかりとした意見を持って、政府を監視する必要があります。

特に、現在、日本の税収は60兆円程度なのに、支出が100兆円近くある。単純な算数からしてこの状況を永久に続けるわけにはいきません。**大垣** なるほど。ただ、今日

本で「増税」というと、例えば消費税を上げるだとか、年金の受給開始年齢を上げるだとか、そういう、あまつさえ生活が大変な庶民の負担が増えるという話が多いような気がします。

三木 そうですね。今のような税制改正の議論はいいと思わない。古典的な考え方だけでも、やはり負担できる人がちゃんと負担する仕組みを作っていくべきです。（フランスの経済学者）トマ・ピケティが日本でもベストセラーになった『21世紀の資本』で論証したように、資本主義社会というものは、どうしても（資本を）持てる人のほうがより多く儲かる、放っておくとどんどん格差が広がる仕組みなんです。

大垣 でも、増税は政治家にとつてあまり得になる話題ではない



大垣 尚司 Hisashi Ohgaki

青山学院大学教授、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構代表理事。日本モーゲージバンカー協議会代表理事、金融審議会専門委員、独立行政法人住宅金融支援機構評価委員等を兼務。著書に『金融から学ぶ会社入門』（勁草書房）ほか。



三木 義一 Yoshikazu Miki

青山学院大学学長。法学者、弁護士。一橋大学博士。専門は税法。一橋大学大学院法学研究科公法専攻修士課程修了。静岡大学教授、立命館大学教授を経て、2010年青山学院大学法学部教授。著書に『日本の税金（第3版）』（岩波新書）など多数。

「確定申告を一度してみるだけで、 税に対する見方が非常に研ぎ澄まされていきます」(三木)

ためか、あまり表だった議論はなされませんよね。そうして、いつのまにか増税がなされ、国民の実感としては「給料は変わってないはずなのに生活が苦しくなってきた気がする」となる。

三木 それはおっしゃる通り。きちんと情報を見せて、ちゃんと国民に問題を明らかにして、誰が払うべきで、どこまで出すべきかについて国民的なコンセンサスを作るプロセスを確保することが大前提です。

2 税の勉強は、確定申告で実地訓練する

大垣 とはいっても、実際には、庶民が税をどうするかについてオープンに議論できる場はありませんよね。政府としても、「由らしむ可し、知らしむべからず」がベストでしょう。そうなる庶民が、税について自分の意見を持つには、自分自身で勉強を

する必要はある。ここで問題になるのが、税の専門家でも政治家でもない普通の庶民は、どうしたら税金のことが分かるようになるかということですよ。

当機構で住みかえのお手伝いをしていると、「毎月家賃が入ってきて、税金を払うと、ほとんど残らないのではないか」といった質問をいただくことがあります。

三木 例えば、手取り5万円の家を貸すとして、1年間で60万円の収入ですか。それだと、家の状態にもよるけど、きちんと申告すれば税金はゼロになる方がほとんどじゃないでしょうか。

そういうことかというのと、家に住んでいるのと家を貸すのでは、税法的にみるとまるで違うのです。家を貸すことにしたら、その家は「思い出の詰まった生活の場」ではなく、「収入を得るための資産」になるわけです。そうすると、貸すのにかか

る費用は、必要経費となり、家賃収入から控除できるようになります。いわゆる「経費で落とせる」ということ。それから、ちょっと難しいけど、減価償却といったら、家の購入費やリフォームにかかった費用も、毎年一定額を控除していくことができます。

こういうものを考慮したあとの正味収入をみるとかなり小さい金額になるので、税金はかからないか、かかってもかなり小さい金額になります。

大垣 なるほど。それから別の方から、「不動産所得があると、年金がもらえなくなるんじゃないか」と聞かれたこともありま

す。

三木 確かに、年金の被保険者になるような職場で働くと、つまり雇われて働くと、年金は働いた分だけ減額されます。でも、雇われていない場合はそういうことは無い。家を貸すことはまさに自分でやっていることなの

でそれによって年金が減ることはありません。

大垣 なるほどね。聞いてみれば簡単なことですが、実際には、庶民が税金について学ぶ場所がないので、いざ「家にお金に変える」という段階で「必要以上にお金を取られるのではないかと尻込みしてしまうのです。

三木 そうですね。それは非常に大きな問題だ。確かに、税について国民が学べる仕組みというものは無い。でも、それは、庶民がなんとかすべきというよりも、庶民が分かるような税制にしなければいけないという、政治側の問題であるべきなんです。

ただ、庶民でも出来る、とてもいい勉強の方法があります。確定申告を実際にやってみること。確定申告を一度してみるだけで、税に対する見方が非常に研ぎ澄まされていきます。

確定申告で申請するのは、大

きく分ければ収入と経費と所得。収入から経費を引いたものを所得と呼びます。税金は収入ではなく所得にかかりますから、収入はできるだけ少なく、経費はできるだけ多く申請したい。この収入と経費のせめぎ合いを考えると、税金を我が事として捉えるようになる。それが、まさに実践的な税の勉強になるというわけ。

大垣 確定申告って、かなりめんどくさそうですね。そもそもこっちは素人、税務署がプロなんですから、そっちで計算してくれよという気になります。

三木 大垣さんがそんなこと言うてどうするの！ 確定申告は「税金の答え合わせ」ではない。そうではなくて、確定申告というのは自主申告。国民が自分自身で税金の額を決めて、これを申告するという考え方がとられている。

法律で決まっているのは「こ

ういうものは課税対象である」という事実だけで、実際に何が経費で、何が収入かという解釈は個別に決めていきます。その解釈は税務署が見るのは違っててもいいし、むしろ、違うのが当然。自分の申告が合理的なものであればその額の税金を支払えばよいんです。

大垣 そうですね。理念はそのとおり。でもやっぱりめんどくさそうですね。まあ、それはさておき、家を貸しに出すと、不動産所得が発生し、確定申告をする必要があります。そ



「確定申告を面倒だと思わずに、税についての勉強だと思ってやってみる、ということですね」(大垣)

れを面倒だと思わずに、税についての勉強だと思ってやってみる、ということですね。

3 卒業のない大学「青山アカデメイア」

大垣 三木先生は現在青山学院大学の学長をなさっているわけですが、確定申告のような「実地授業」とは別に、大学で社会人に向けて、税について教えるといったことはあるのでしょうか。

三木 もちろん。そのために、今年度から青山学院大学では「青山アカデメイア」という社会人向けの在学制度を開始しました。**大垣** パンフレットを拝見すると、「卒業のない大学」という制度なのですね。「受講者には学生証が発行される」「受講はいつからでも始められて、いつでも終えられる」「学位取得が目的では

なく、生涯学習が目的」など、非常にユニークな特徴が並んでいます。

三木 大学というのは、日本においては若者が通う場所というイメージが一般的です。しかし、社会に出て人生経験を積んでからのほうが面白く思える授業が大学には多くありますよね。税金についても、おそらく社会に出て実際に納税をしてみたら、のほうが実感を持って学べると思うのです。

社会人の方と大学の接点をどう作るかというのは、長年、大学全体で大きな課題でした。青山学院大学はメインキャンパスが渋谷にあり、多くの方にとってアクセスしやすいという利点があります。学びたい内容の授業があれば参加したい、と思っている方はたくさんいらっしゃるはずなのですが、これまでは接点を持つチャンス逃してき

たのです。

そこでまず、社会人向けの専門職大学院を考えました。しかし、大学院は、時間や体力の多くを大学に割ける人を想定してシステムが作られています。なので、働きながら大学院に通うのはかなりハードだという問題があります。

そこで、大学院でなく社会人向け講義を新しく開講することも考えたのですが、そうすると、昼は学生向けの授業がありますから、夕方以降や夜に設置しなくてはなりません。これでは、大垣さんのような教員から働きすぎだと突き上げをくらいます(笑)。だからといって、社会人向けの講義を外部講師にお願いするのではそもそも青学で実施する意味がなくなってしまう

す。そこで、青山アカデメイアでは、むしろ既存の学生向け

の講義に社会人の方が入ってもらうというのはいかがでしょうか。青学は他の大学にはない、専門性や独自性の高い研究を行っています。社会人の目線で大学の教員と接して、面白さを発見してもらいたいです。登校する日も、毎日来れる方もいらっしやれば、月に2回位しか来れない方もいらっしやるでしょうが、単位取得が目的ではないので、構わない。

大垣 これは教員側からするとなかなか大変。わたしも経験があります。嘘を言えば一発でバレそうな経験豊富な方が授業に入っていると、緊張感が増しますね。

三木 そのとおり。そういう意味では実現に向かっては教員側から反対がでる可能性もあります。でも本格的に実現すれば教員も大学も確実にもまれて成長していきますよ。

それから、どの授業を取るか、

受講生一人一人とカウンセリングを行うといったきめの細かいフォローをする予定です。一番関心のあるものを、聞けるときに聞くんです。

こういう枠組みのコースは今までどの大学も作っていないので、うまくいけば、大学という場所の仕組みがちょっと変わるかもしれないと思っています。

僕も、学長を退任したらアカデメイアのような制度を利用して、大学に履修登録させてもらうのを楽しみにしてるんです。授業ではまず、税法の講義の1番前の席に座って、先生に逐一「これはどうなるんですか」と質問する。それで答えてもらえないと、「君、そんなことも分からず授業やってるの」って(笑)。

大垣 嫌なオヤジですね。選考で確実に落とさないと(笑)。ともあれ、税について学びたいければ、家を貸しに出したり、事業を始めたりして、確定申告をし、

Information



『日本の税金 - 第3版-』

岩波新書 本体 840 円 + 税
三木義一 著

複雑でわかりにくい日本の税制を、市民の目線で見直し解きほぐす。基本的な考え方や導入の背景、税の問題点などをコンパクトに説明する入門書、最新版です。

読者プレゼント

今号同封の「読者アンケート」をご返送頂いた方の中から、抽選で3名様に上記の本プレゼント。詳細はアンケートにて。ご応募お待ちしております。(応募〆切:2018年12月5日)



住みかえファイル

住めば都の大阪暮らし



今回インタビューを受けて下さったのは、大野耕治様、八恵美様ご夫婦。現在、大阪にお住まいで、奈良県の自宅を貸していらつしやいます。制度を利用するきっかけや、お住まいのことを伺いました。

ゆかりの地 奈良

JTI 初めに、今貸していらつしやる奈良のご自宅についてお聞かせください。

八恵美さん 制度を利用しているのは大和新庄（奈良県葛城市）というところにある自宅ですが、自分たちのために建てたのではなく、30年以上前に息子のために建てた家なんです。子供が男の子3人いるんですけど、もつと昔はね、男の子には親が一軒ずつ家を持たすものだから、みたいな風習があったので。

JTI 奈良にはもともとご縁があったのですか？

八恵美さん 私が奈良の出身なんです。奈良は交通の便もよくて、

大阪まで半時間ぐらいで出てこられるので、息子が将来通勤するとしても問題ない距離ではないかと当時考えました。

JTI 建てる場所はあちこち探されたのでしょうか？

八恵美さん 奈良県内であちこち探しました。

耕治さん 駅がね、近かったんです。それと校区がね、奈良県では優秀と言われる校区だったので。

JTI 確かにファミリー層は校区を気にしますよね。

八恵美さん 子どもの一人が結婚するような年齢になったら住めばいいかな、と思っていたんですが、仕事の関係でなかなか関西に戻ってこられなくて。

JTI それで貸しに出そうと思

われたんですね。

八恵美さん 最初は社宅のような感じで貸していたのですが、景気も悪くなってきて解約になって。空き家にしておくのももったいないし、かといって自分で管理するのもしんどいし。その後近所の不動産屋さんをお願いして借りてもらっていたんですけど、夜逃げされたり、入居者の人が出て行ったあと傷がいつばいついていたりして、直すのがとても大変だったんです。もうちょっと安心して預けられるところはないかなと探していました。

JTI どこかで「マイホーム借上げ制度」のことをお聞きになっていたのですか？

八恵美さん 何かの記事で機構のことも「じゃあ修理をお願いします」と言うだけでちゃんと手配してくださるので、とても安心ですね。

JTI 気になることはありますか？

八恵美さん 欲を言えば家賃のことですね。家のある葛城市は二つの市に挟まれているんですね。一方の市は昔から商業の街でそれなりに栄えていますし、葛城市の自宅の周辺は、文教の街として結構人気のあるエリアなんです。家賃を設定するときに、周囲の人気のあまりないエリアを目安にされたのかな？と思う金額だったのが不満と言え少し不満ですかね。

ことを目にしたという記憶が残っていたんですね。でもあまり詳しく書かれていなかったので、色々聞こうと思って役所や「大阪くらしの今昔館」（注：2001年4月にオープンした「住まいの歴史と文化」をテーマにしたミュージアム）というところに行っただけです。

気持ちのゆとりと安心と

JTI 最終的に「マイホーム借上げ制度」にしようと思われたのはなぜですか。

八恵美さん やっぱりね、土地から探して自由設計で建てた家やから思い入れがあって、大事に使ってほしいという気持ちがありましたね。

耕治さん 入居する人にも安心して借りていただきたいという気持ちもありましたし。

八恵美さん それに、年金の足しに少しでも安定した収入が入ってきたら、それが気持ちのゆとりにもなるかなと思いました。担当の方に制度のことをお聞きして内容がよくわかったら「もうここしかない」って。

JTI 本当に「たどり着いた」という感じですね。

八恵美さん 先ほどの「心に余裕を持てる」ということと、あとは安心してお任せできることですね。「どこそこの具合が悪いです」と

八恵美さん 今後更新の時に周辺のお家賃が上がってくれば、それに沿ってもう一度見直して頂けるといこともあると嬉しいですね。ただ家賃が滞納されるとい心配



マイホームを貸し出すことになったきっかけは？

マイホーム借上げ制度を利用することになったきっかけは、まさに「住」人十色。今回は、「すみつく」第3号での読者アンケートにご回答頂いた中から、特に多かった理由をまとめました。 ※()内の数字は回答数です。

1位 便利な街中へ移住したから (22)

2位 親族と同居・近居することになったから (20)

3位 相続したが住む予定がないから (16)

その他 (自由記述を含む)

- 故郷にUターン ■ 高齢者施設に住み替えた ■ 田舎に移住 ■ 転勤
- 新たに家を建てた、購入したから ■ 子供が巣立ち、マイホームが広すぎると感じたため
- 空き家が問題視されてきたから ■ 遠隔地に住み、空き家の管理が困難だったから
- セカンドハウスに使用していたが維持管理が大変になってきたため

「便利な街中や田舎に移住した」というだけでなく、「親族から相続したが使う予定がなかった」など、必ずしも「住みかえ」だけが制度利用のきっかけではないという結果でした。大きな資産である「マイホーム」の有効な活用方法として、今後も制度をご利用いただければ幸いです。

おたより紹介

前号 (Vol.03、04) 読者アンケートより
オーナー様からのお便りの一部を紹介します。

我が家のセカンドハウス (実母が一人で居住していたが死亡により相続) をリフォーム業者を通じてJTIを知り、利用スタート。現在入居中の方が退去したとしても新たな入居者を探す心配もなく安堵している。(大分のかぼす様)

退職金で、こちらに家を買って、家賃収入と年金で悠々自適で趣味三昧です。とても幸せです。JTIを紹介してくれたメーカーさんに感謝しています。(鹿児島県/Y様)

私が今住んでいる住宅は140～150世帯の集まった所で35年余り住宅造成地で空家も目立っているため、この機構を多くの方に知って頂き仲間が増えるといいな!! と思っています。私はテレビで知ったがもっと沢山の人の人に広まればと思っています。(奈良県/O様)

マイホーム借上げ制度が任せて安心と思える制度であってほしい。(岡山県/K様)

住めば都

JTI 経年劣化している部分はオーナーの方に直していただくことになりまけれど、クリーニング費用については、毎月入居者の方に積み立てていただいているのでご安心いただけます。

JTI では、現在のお住まいについてお聞かせください。
八恵美さん ちょうど30年ぐらい前に夫の親から相続したところに2世帯住宅を建てて、お姑さん、子供たちと住み始めました。
耕治さん 家内はね、子供が男の子ばかり3人だったでしょう？だから子供たちが結婚してここに

戻ってきてくれて、女の子の孫と一緒に買い物に行ったりするのが楽しみみたいで。
八恵美さん 1日かけてね。洋服を買ったら「この洋服にはどんな靴が合うかな」と靴屋さんに行くと、靴を買ったら「今持っているバッグだと合わないわ」と靴を見に行つて。食事食べて、ちょっと甘いもの食べたいねということにもなるから、もうフルコースです。
JTI やはりお孫さんが近くにいらつしゃると、毎日過ごすうえで活力になりますよね。
八恵美さん そうですね。「行ってきます」とか「おかえり」とか、かわいい子供の声がいとも聞こえますから。
耕治さん ただ将来のことを考えると、いくら親が「兄弟だからうまくいくだろう」と思っている、あまりいい話を聞かないでしょう。相続の加減があるので、多少減築

にはなるんですけど今の二世帯を一軒一軒の家に離してもらおうことにしたんです。
八恵美さん わが子に限ってそんなことはないなんてよく言いますけれど、ご兄弟で採めたという話がよく聞きますし、わが子もその子も同じやつて。だから親がしっかりしている間にできることはしておかないといけないなと思つて。
JTI 今を楽しみむだけではなく、ご家族で先々のことを具体的に話し合われているんですね。最後に大野様にとって「住まい」とは何ですか？
耕治さん 色々意見はあるやろけれど、やっぱり住めば都というか、今住んでいるところが一番です。前住んでいたところのことはだんだん忘れていって、今はもう自分が自分の中では中心になっているからね。
八恵美さん 今貸している奈良の家もね、年がいったら行こうかっ



●取材にご協力頂きありがとうございました。

住宅ローンは
期限前弁済すべきか

退職にあたり住宅ローンの残債務がかなり残っている場合、退職金で全額返済すべきでしょうか。

借りたお金は早く返すにすることは言うまでもありません。しかし、退職金とけなしの貯蓄が公的年金以外に頼れる唯一の金融資産という方にとっては、住宅ローンをあえて完済してしまわずに、「預金とローンを両建てにしておく」ということも一つの方法です。1500万円の退職金から800万円のローンを返済してしまおうと万が一のために使えるお金が700万円に減りますが、両建てにしておけば、1500万円まで確保できるからです。た

だし、月々の返済が残りますから、生活費が圧迫されます。そこで、住宅ローンを死ぬまで元本を返す必要のないリバースモーゲージという特殊な住宅ローンに借り換える人が少しずつ増えていきます。こうすれば、利息しか支払う必要がないため、残債務が800万円なら、金利が3%だとしても月の返済額は2万円以下になりますし、余裕のあるときに自分のペースで少しずつ返済していくことができます。また、実家等に住みかえるなら、マイホーム借上げ制度を使えば家賃収入を使って無理なく返済が続けられます。

■ 編集部より

今号もお読み頂きありがとうございました。

「すみつぐ」編集部では、皆様からのお便りをお待ちしております。住みかえや住まいに関する疑問、アドバイス、つれづれ思うことなど思いやお気持ちをお聞かせください。

▶ 例えばこんな疑問や体験

▷ 「住まい」について知りたいこと ▷ 「住みかえ」のこんな情報が欲しい (気になっている地域など) ▷ 住みかえレポート (住みかえてよかったこと、苦労したこと) ▷ JTIへのご質問、ご要望 ▷ 各コーナーについてのご意見、ご感想 etc...

▶ 宛先はこちら

〒102-0093

東京都千代田区平河町1-7-20 2F
JTI「すみつぐ」編集部

※ 同封の返信用封筒でもお送り頂けます。

(メール) sumitugu@jt-i.jp

ラジオ番組
放送中!

文化放送
AM1134/FM91.6

大垣尚司・残間里江子の
大人ファンクラブ

文化放送 (AM1134/FM91.6)
毎週日曜日 朝 9:30 ~ 9:55

JTI 代表理事の大垣尚司と、団塊世代プロデューサー残間里江子さんと送る大人のためのラジオ番組です。楽しく充実したセカンドライフを送るために、住まいやお金の話題を中心に幅広いトークで盛り上がります!

radiko.jp (ラジコ) にて最新放送分がお聴きいただけます。
※ 【放送エリア】 東京・神奈川・埼玉・栃木・茨城・群馬