

全国貸地貸家協会新聞

発行 全国貸地貸家協会事務局
 〒165-0027 東京都中野区野方一丁目一〇二
 (株)耶馬台コーポレーション内
 TEL 〇三(三三三八) 七五一五
 FAX 〇三(三三三八) 七五一三

《講演》

都市農家と相続

有限会社グッドタイム代表取締役 平井利明

都市農家の相続のコンサルタントという場合に、自分自身が都市農家であるというケースはめつたにないだろう。そういう場合は、単なる法律等の外側からの分析だけではなく、内側からの農家の心情を考えたアドバイスができる。平井氏は、こういう数少ないアドバイザーである。本年七月、NPO法人相続アドバイザー協議会の相続アドバイザー養成講座の講演です。

皆さん今日は。まず、今日、私の立場でお話する内容を冒頭簡単にお話しておきます。私の生れた家は代々東京の立川市という多摩地区にございまして、父親も専業農家で五〇年も六〇年もやってきたわけです。私はというと、大変親不孝な子供でして、専業農家につきまとった話なんです。が、職業選択の自由というのが世の中にはありまして、なかなか親不孝な中で、二四年ほどサラリーマンと農家の両方、俗に言う二足の草鞋というのを履いておりました。そうしますと、バブルの前、バブルの時期、バブルの後ということ、要するに都市農家、正式にいうと都市型農家というのとは三大都市圏にある農家、というふうなイメージして頂ければよろしいと思います。関西

圏と中部圏とこの関東圏を一応中心とした、これからの農家と農業のお話をしたいと思います。

そういうことで、私は、例えば資産活用とか、あるいはバブルの前後とかバブルの最中に、某金融機関から借入れをして、いろいろ相続対策をやりましようとか、たとえばお金があっても、相続のために借入れをして置いたほうが絶対いいですよとか、何処とは申しませんが、ほとんどの金融機関の方に支店長以下そういうアプローチをして頂いたんです。それは功を奏したというケースもございいます。ところが、それというのは一時の出来事として、農家の経営という面から見ますと、経営というのは子々孫々ずっと営農を辞めない限り続くわけです。相続対策というのは割りりと細切れの一時のことなんです。それが過

ぎてしまうと、その時は効果が出てるんだけども、いろんな賃貸物件を中心として対策と称してやったことですが、今あれから一五年、二〇年経って、経年変化によるリスクとか、空室リスクとか、変動する金利上昇リスクといったものが今農家の方を直撃しております。そういった相談を受けて、アドバイスをさせて頂いているのが、私の仕事の現状でございます。

都市農家というのはほとんどの場合、地主イコールで考えて頂いてよろしいかと思えます。ただ、皆さんは通勤電車の車窓の外を何気なく一寸覗いたり、あるいは住まいのご近所にも農地があるかも知れません。あるいは旅行先で、東北へ行ったり、北海道へ行ったり、九州へ行ったり、何処へ行っても、農地というのを目にされると思えますけれども、実はこの農地というのは、いろんな法律で制約を受けておまして、勝手に売ったり買ったりすることは基本的に出来ません。それで、先ず都市農家、先ほど話しました三大都市圏の農家を中心にお話しますけれども、皆様も、いや俺はそんなところには住んでいないんだ、という方もいらっしゃると思うんですが、何かの折にか、ご相談というのが何処から来るか分かりません。

1 都市農家・地主の現状と悩み

(1) 農業経営

先ず都市農家と現状の悩みということですが、これも、これを少し大きな分類でお話したいと思います。第一に本業である農業経営。農業経営につきましては、都市農家というのは、三大都市圏以