

■ランドバンクという言葉■

ほぼ週刊【松村拓也のメールマガジン】第128号

こんにちは、松村拓也です。

E-Mail と Facebook で松村拓也の活動についてほぼ毎週お届けしています。

名刺交換した方や、突然思い出した方にもお届けしますので、ご迷惑であればお知らせください。

できれば勤務先でなく、個人のアドレスにお届けしたいので、ご連絡ください。

ご意見、ご質問大歓迎です。

.....

128 目次

1. ブログから：ランドバンクという言葉
2. 今週のお知らせ：土曜日は笑恵館
3. まつむら塾
4. 今後の予定：今週・来週以降
5. アクセスポイント：問い合わせ先
6. このメルマガについて

バックナンバーはこちら

<http://nanoni.co.jp/magagine/>

.....

1. ブログから：ランドバンクという言葉

昨年開催した SHO-KEI-KAN 展Ⅲで紹介した「ランドバンク」が、じわじわと脚光を浴びつつある。

【アメリカの取り組み】一部の州で先進的に活用しているランドバンク (LB) は自治体内に設置される州法で定められた行政組織のこと。固定資産税を一定期間滞納した物件は、裁判所等の手続きを経て、郡の LB の所有とすることができる。LB は、放棄物件の活用を図るため、様々な事業を行う。また、地域住民との協働による活動や、収用物件を地域に管理委託して行うコミュニティガーデン事業等を通じて居住環境改善に寄与し、空き家の収用、不動産価値の向上や犯罪件数の減少に寄与している。なお、オハイオ州では公設の民間企業として、LB に相当する LRC(Land Reutilization Corporation) が設置されており、好採算物件の収益を不採算物件の経費に回すことで収支を確保しているという。(以上、SHO-KEI-KAN 展Ⅲより引用)

こうした取り組みに触発されたのか、政府・与党は5月9日、空き地の再開発や流通を促進するため、所有者不明のまま放置された土地を公的機関が利活用できる制度・・・「日本型ランドバンク」を創設する方向で検討に入ったと報じられた。簡易な手続きで公的機関が土地を借り受けられるようにすることで、国や自治体が効率的に道路整備などを進めることが可能になり、地方の再開発に道を開く効果が期待されるという。そして、政府が6月にまとめる経済財政運営の指針「骨太方針」に制度創設を盛り込むため、米国で成果を上げている非営利組織「ランドバンク」などの先例も踏まえ、5月中をめどに“日本型”の制度設計に向けた議論を本格化させる・・・と鼻息は荒かったのだが、その後足音は聞こえてこない。

一方で、国内では農地の利用を促進する「アグリランドバンク」が注目を集めている。これは、山形県鶴岡市の取り組みで、「空き家バンク」の取り組みが「空き家の賃貸情報」だけでなく「農地の賃貸情報」を取り扱うようになった事例だ。Web サイトを見ると「農地の貸し借り、売買については、地域の農業委員や生産組合長、JA等の仲介やあっせんにより行われていますが、この度、貸し付け、売り渡しを希望する農地等の情報を一元化し、広く農業者に公表することとしました。」とあり、農地活用の門戸を広げるという意味においては新たな取組と言えるだろう。だが、米国型ランドバンクが土地の所有に関わるのに比べ、日本の空き家バンクは情報開示による流通・仲介に留まっており、正確には「情報バンク」の域を出ない。「農地バンク」や「民家バンク」といった類似の取り組みも同様だ。

そこで、「ランドバンク」の意味についてさらに調べると、Wiki で面白い言葉を見つけた。「ランドバンキング (Land Banking) とは、1970年代のアメリカにおける地方自治体の土地利用の際に用いられた土地の有効取得手法に対して名づけられたものが最初と考えられている。その後、この言葉は民間の不動産開発会社による長期的な不動産開発ビジネスを意味するものとして使用されることになった。開発までの期間が長いことが理由で、投資家からの資金で事業を進めていくことが多いことから、不動産開発を利用した投資商品をランドバンキングと呼んでいる場合もある。各国においてランドバンキングという言葉の確固とした定義は存在しないと思われる。国によって細かい意味は異なるようであるが、一般的にはこうした未開発の不動産を活用した資産運用手法がランドバンキングと呼ばれている。」と。だがこれは、読んでお分かりの通り「地上げ開発」とあまり変わりがない。不動産の抱える課題を「投資のチャンス」としてしか解決できない発想こそが、今変えるべき思い込みなのではないか。

僕は、不動産ビジネスの新しい価値として「非営利ビジネス」を提唱し、笑恵館を実践している。米国型ランドバンクがそうであるように、ランドバンクは営利を追求するのではなく、その持続と発展を優先すべき事業だ。それは、使われていない土地や建物(土地資源)の収益率よりも利活用率を高めること。使われていないのなら利用者を募り、たとえ無償でも利用に供すべきだ。そこで大切なのが「資源」を提供するのではなく、「所有権」を提供すること。所有者としての権利と義務、自由と責任をすべて提供すべきだ。つまり究極的には、土地資源の活用を望む所有者からの「寄付の受け皿」になることを意味している。「そんなことは国がやることだ」とあなたは思うかも知れない。だが、財務省は「国に土地等を寄付したいと考えていますが、可能でしょうか？」という問いに対し、次のようコメントを公開しているので、読んで欲しい。

「【答】 国が国以外の方から土地等の寄附を受けることは、強制、行政措置の公正への疑惑等の弊害を伴うことがあるため、閣議決定(参考)によって原則として抑制しております。しかし、前述の制限に反しないような寄附の申出があった場合、土地、建物については、国有財産法第14条及び同法施行令第9条の規定により、各省各庁が国の行政目的に供するために取得しようとする場合は、財務大臣と協議の上、取得手続をすることとなります。また、行政目的で使用する予定のない土地等の寄附を受けることには合理性がなく、これを受け入れることはできないと思われまます。」 http://www.mof.go.jp/faq/national_property/08ab.htm

日本では、土地を所有し社会に役立てるのは僕たち自身の役割だということを、忘れないで欲しい。日本における公有地とは、国民全体がその管理を公的機関に委ねているだけで、中国や北朝鮮と違い、日本の国土はすべて国民のものなんだ。だからこそ、個人が持て余す土地や建物を預かって保有するのは、僕ら自身の役割だと僕は思う。その取り組みのキーワードとなる「ランドバンク」という言葉が、乱用され、迷走しないように、願いたい。

.....

2. 今週のお知らせ：土曜日は笑恵館

今週から、本格的に笑恵館の土曜勤務が始まります。

週末ということで、笑恵館はさぞかし忙しいだろうと思ったら大間違い。

土曜日は、すごい暇なんです。

だけど、パン屋と田名さんが外出がちな土曜日なので、あえて僕が店番を買って出ました。

ということで、土曜日は絶賛来客募集中。

まつむら塾も随時開催しちゃいます。

あなたのご訪問、ご相談をお待ちしています。

.....

3. まつむら塾

■開催予定 講義＋演習

今週から、笑恵館では毎週土曜日の午後、希望者がいれば随時開催いたします。

- ・日程 10/14,21,28 (毎週土曜日) 12-21 時 笑恵館・予約制
- ・その他会場募集

まつむら塾を開催させてくださる会場を募集しています。会場提供者は、受講料免除といたします。

■自習室 <http://nanoni.co.jp/juku/>

まつむら塾の講義内容を、自由に閲覧できるサイトです。

■個別メール・まつむら塾

まつむら塾の講義内容について、気軽に質問を受け付けます。

初回無料、月額 3,000 円～承ります。

.....

4. 今後の予定：今週・来週以降

凡例 ○面談歓迎：来て下さればあなたの面談を優先。

◎呼出歓迎：あなたのお誘いを優先、訪問可能。

●同行可能：僕の訪問先にお連れします。

★参加可能：あなたも参加可能なイベント。

.....

(火) 10/10 ○作業日 夕方から御宿

13-14 時 ●トーコーキッチン見学

(水) 10/11 ○作業日 終日御宿

(木) 10/12 ○作業日 終日笑恵館で面談可

15-17 時 ★日本土地資源協会 経営会議
17-19 時 ★笑恵館クラブ理事会
(金) 10/13 ○作業日 午後から笑恵館で面談可
19-21 時 ★カプラー起業交流会(三茶)
(土) 10/14 ○作業日 午後から笑恵館で面談可
12-21 時 ★まつむら塾 (笑恵館・予約制)
(日) 10/15 ○休業日
(月) 10/16 ○作業場所未定 随時面談可

■その後のイベント

10/19 13-16 時 ★笑恵館なるほどデイ
10/21 12-21 時 ★まつむら塾 (笑恵館・予約制)
10/22 10-15 時 ★名栗の森オーナーシップクラブ 10 月例会
10/26 17-19 時 ★笑恵館クラブ運営会議
10/28 12-21 時 ★まつむら塾 (笑恵館・予約制)
11/04 12-21 時 ★まつむら塾 (笑恵館・予約制)
11/09 15-17 時 ★日本土地資源協会 経営会議
11/09 17-19 時 ★笑恵館クラブ理事会
11/10 19-21 時 ★カプラー起業交流会(三茶)
12/01 19-21 時 ★第 24 回 解決しゃべり会

相談のある人、一杯やりたい人、歓迎です。

松村の予定はこちらで公開しています。 <http://nanoni.co.jp/schedule>

.....

5. アクセスポイント：問い合わせ先

松村拓也

メール takuya@nanoni.co.jp

携 帯 090-9830-3669 taku8823@ezweb.ne.jp

自 宅 株式会社 なのに(平社員)

〒226-0016 神奈川県横浜市緑区霧が丘 3-15-1

<http://nanoni.co.jp/>

職 場 一般社団法人 日本土地資源協会(代表理事)

<http://land-resource.org/>

笑恵館 〒157-0073 東京都世田谷区砧 6-27-19

<http://shokeikan.com/>

メール配信をご希望の方はこちら

<http://land-resource.us10.list-manage.com/subscribe?u=800df08672d8b31689226516d&id=df33ae0ce9>

フェイスブックグループはこちら

<https://www.facebook.com/groups/atamanonaka/>