

■ 損得と納得 ■

ほぼ週刊【松村拓也のメールマガジン】第 448 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。

.....

448 目次

1. ご挨拶とお誘い
2. まつむら塾より
3. ブログより：損得と納得
4. 今週の動向＋今後の予定
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

.....

1. ご挨拶とお誘い

先週のご報告。

先週は、NHK オンデマンドで「100分de名著」という番組を見つけ、すっかりはまってしまいました。一度は読みたいと思いつつも、途中で挫折してしまった古今東西の“名著”。を、25分×4回、つまり100分で読み解いていくというこの番組は、本嫌いの僕にはまさにうってつけ。

マルクスの“資本論”、ニーチェの“ツァラトゥストラ”、孔子の“論語”、パスカルの“パンセ”、アインシュタインの“相対性理論”、サン＝テグジュペリの“星の王子さま”、そして“般若心経”という錚々たる名著の湯ぶねに700分（約12時間）ほど浸かった気分です。

・

今週 11/17(金)には、いよいよ退院します。

昨日の診察で、右ひざの90度屈伸と耐荷重1/4の許可が下りたので、退院日に向けて松葉杖歩行も本格化していきます。

退院後は「日楽庵（ひらくあん）」という妹と母が暮らすシェアハウスに厄介になり、来週以降は笑恵館復帰の予定です。

当面は松葉杖を使いながら、事故処理や仕事の立て直しにあたりますが、引き続きお付き合いのほどよろしくお願いたします。

.....

2. まつむら塾より

11/21 から、笑恵館でのリアル開催を再開できそうです。

現在開催が決まっているのは下記の通り（1 か月分）。

名称	日時・内容	場所	受講料
ガイダンス		zoom	無料
実現学（水夜）	11/15(水)20-22 時・B13.who 11/22(水)20-22 時・B14.where 11/29(水)20-22 時・B15.when 12/06(水)20-22 時・B21.二人の自分 12/13(水)20-22 時・B22. 清書の意味	zoom	3,000 円
実現学（火朝）	11/21(火)10-12 時・B22.清書の意味 11/28(火)10-12 時・B23.表現の工夫	笑恵館	3,000 円

全講座、引き続き参加者募集中、気軽にお問い合わせください。

■地主の学校・販売中

<https://www.bungeisha.co.jp/bookinfo/detail/978-4-286-23339-0.jsp>

セミナー、読書会など気軽にご相談ください。

.....

3. ブログより：損得と納得

今日は、ここだけの話、X さんからの相談内容についてこっそり書きたい。

父が所有する実家の一角に住まいを立てた X さんは、隣家に暮らす高齢の父の面倒を見ながら暮らしている。

今般、父が所有する南隣の土地の借地人から古屋を買い取って欲しいとの相談を受けたので、僕の意見を求めてきた。

X さんの願いは、南隣家を活用して多世代が暮らすシェアハウスが実現すれば、これから始まる父の介護の助けになるのでは。

このことは、愛着のある古屋を潰さずに活用して欲しいという隣家所有者の願いと一致して、話はとんとん拍子で進展した。

.

いよいよ売買価格を決める段になり、X さんは土地路線価の 60%を目安に約 5000 万円を提示したのだが、ここで問題が発生した。

隣家は X さんの祖父の代からの借地で、契約したのは 90 年前のこと。

地上権の登記はなく、土地の賃貸契約があるだけだ。

現在受け取っている地代が月額 5 万円なので、年額 60 万円になり、その 90 年分は 5400 万円ではないか。

我が国の市街地価格指標は、昭和 30 年(1955 年)を 100 とした平成 8 年(1988 年)の値が大都市圏で 11,104、全国平均でも 7,200 となっていて、90 年前の 1933 年から現在ではさらに桁違いの値上がりとなる。

つまり、借地人はこれまで払ってきた地代全額をはるかに上回る金額で、この借地権を売却することになる。

.

X さんがこのことに気付いて愕然としたのは、借地人が得をするというよりは、地主の負担が大きすぎるという疑念から。

5 年や 10 年ならいざ知らず、90 年も貸し続けてきた土地を返してもらうのに、これまで稼いだ総収入をはるかに上回る費用が掛かってしまうのはあまりにも理不尽だ。

ただ、この問題を考えるためには、借地権の仕組みをもう少し理解する必要がある。

そもそも借地権とは、他人の土地の上に家を建てさせてもらう「承諾」のことで、「購入した権利」ではない。従って、通常は権利としての登記も無く、建物が消滅すれば自然消滅してしまう。

ところが、建物が存在する限り土地賃借部分の借地権は存在し、その売買も相続も可能だ。

おそらく X さんの隣家もすでに相続が発生し、当時の土地路線価の 60%と建物の評価額に対し、相続税が課税されたはずだ。

・

今回 X さん側の購入価格が路線価の 60%を目安にしているのは、元はと言えばこのことに起因している。

つまり、「売主に課税されるべき相続税額相当の金額を、購入者が肩代わりする」という発想に基づいていると言えるだろう。

だがこれは、単なる「商慣習」に過ぎず、法的にも論理的にもナンセンスだ。

実際、隣家に相続が発生したのはすでに数十年前のことであり、当時の相続税額は現在の数十分の一に過ぎないし、隣家が消滅してしまえば借地権そのものが消滅する。

また、購入後いずれ隣地を売却するなら、購入価格はその時の売却価格から控除されて譲渡所得税が軽減されるだろうが、所有し続けて相続が発生すると路線価の 100%が課税対象になってしまう。

このように整理していくと、借地権付き古屋を底地所有者に買ってもらうことが、借地人にとって最も得策となる訳だ。

先述の通り、X さんが許せないのは損得勘定というよりは、貸し手側である所有者が明らかに損をすること自体の不条理だ。

購入を取りやめるだけで回避できる大損害を、わざわざ買って出る自分自身に対する腹立たしさだ。

・

問題は、X さんの周りでこの不条理に憤りを感じるのが僕・松村しかいないこと。

そもそも土地の売買価格が周辺事例や商慣習で決まること自体、到底納得できる話でない。

もちろんこの不条理に気付いたのは、売った覚えのない借地権をこれまでの収入を上回る金額で買い戻す「損」と感じたからであり、「得」な話なら気付かなかったかもしれない。

だが、一旦気付いた理不尽は、更なる理不尽を連鎖的に気付かせてくれるばかり。

古屋を取り壊すのは忍びないという共感も、X さんの「まだ使えるのにもったいない」に対し、借地人の「取り壊しては借地権が消えてしまう」が見えた瞬間に消え去ってしまう。

90 年間共感してきた「税負担が増えるだけの地価高騰」という思いさえ、売買することで利害関係に早変わりしてしまう。

もちろん、交渉相手は 90 年間付き合った借地人でなく間に入った交渉人なので、X さんの思いは到底理解してもらえない。

結局 X さんは、購入申し入れの撤回を決断した。

・

今回僕は、「損得」が作ったり壊したりする「納得」は、「損得」で繕うことができないことを悟った。

そもそも「納得」とは、「損得」から生まれるのでない全くの別物で、「損得」がその存在に気付かせてくれるだけのこと。

僕の提唱する「土地資源」では、借地人が地代を支払うことで所有権の 60%を借りているだけなので、借地権を所有者の合意なく売買できることは理不尽であり納得できない。

だから、X さんのケースは、あくまで古屋の滅失に伴う借地権の消滅であって、底地権者が古屋の取り壊しを「もったいないから免除した」だけのこと。

もしも古屋を売却したいなら、X さん以外の購入者を探せばいいだけのことだと僕は断じたい。

それにしても今回、僕の提案はこんなところにまで波及して、あらたな「納得（合意）づくり」に取り組まな

ければならないことに、Xさんは気付かせてくれた。

Xさんに改めてお礼を申し上げたい。

<https://nanoni.co.jp/20231112-2/>

.....

#### 4. 今週の動向+今後の予定（下記以外はまつむら塾受付中）

【凡例】◎：要連絡、○：要申込、×：一般参加不可

##### ■今週の動向

(火) 11/14 入院中

会議○：20-21時 LR 定例会議\_2 火 (zoom)

(水) 11/15 入院中

講義○：20-22時 まつむら塾：実現学 B13.who (zoom)

(木) 11/16 入院中

交流◎：13-18時 なるほどデイ\_3 木 (笑恵館)

交流◎：18-20時 持ち寄り食事会\_3 木 (笑恵館)

会議○：20-22時 AR・Q ミーティング\_3 木 (zoom)

(金) 11/17 退院日

(土) 11/18 日楽庵療養日

交流◎：10-17時 よろず相談会\_土 (笑恵館)

会議○：10-12時 八島花文化財団理事 MTG\_3 土 (zoom)

交流○：18-20時 住人食事会\_3 土 (笑恵館)

(日) 11/19 日楽庵療養日

(月) 11/20 日楽庵療養日

##### ■今後の予定

11/21 講義○：10-12時 まつむら塾：実現学 B22.清書の意味 (笑恵館)

11/22 講義○：20-22時 まつむら塾：実現学 B14.where (zoom)

11/25 交流◎：10-17時 よろず相談会\_土 (笑恵館)

11/25 会議◎：17-19時 笑恵館運営会議\_4 木 (笑恵館)

11/26 交流○：10-14時 名栗の森 OSC 例会\_4 日 (飯能)

11/28 会議○：20-21時 LR 定例会議\_4 火 (zoom)

11/28 講義○：10-12時 まつむら塾：実現学 B23.表現の工夫 (笑恵館)

11/29 講義○：20-22時 まつむら塾：実現学 B15.when (zoom)

11/30 交流◎：10-12時 笑恵館 de シネマ\_4 木朝 (笑恵館)

11/30 交流◎：19-21時 笑恵館 de シネマ\_4 木夜 (笑恵館)

12/06 講義○：20-22時 まつむら塾：実現学 B21.二人の自分 (zoom)

12/12 会議○：20-21時 LR 定例会議\_2 火 (zoom)

12/16 会議○：10-12時 八島花文化財団理事 MTG\_3 土 (zoom)

12/16 交流○：18-20時 住人食事会\_3 土 (笑恵館)

- 12/21 交流◎ : 13-18 時 なるほどデイ\_3 木 (笑恵館)
- 12/21 交流◎ : 18-20 時 持ち寄り食事会\_3 木 (笑恵館)
- 12/21 会議○ : 20-22 時 AR・Q ミーティング\_3 木 (zoom)

松村の予定はこちらで随時公開しています。

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

.....

## 5. アクセスポイント

松村拓也

メール [takuya@nanoni.co.jp](mailto:takuya@nanoni.co.jp)

携帯 090-9830-3669

自宅 :

〒157-0073 東京都世田谷区砧 6-27-19 笑恵館

<http://shokeikan.com/>

主な所属団体 :

株式会社なのに (取締役・平社員)

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

一般社団法人日本土地資源協会 (代表理事)

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

特手非営利活動法人 HOME-FOR-ALL (事務局長)

<http://www.home-for-all.org/>

.....

## 6. このメルマガについて

松村拓也とご縁のあった方に、日々の活動やブログ記事などの情報をほぼ毎週お届けします。

参加希望、ご意見、ご質問など、何でもこのメールに返信してください。

バックナンバーはこちら

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

メール配信をご希望の方はこちら

<http://eepurl.com/dHjgFX>

まぐまぐ版はこちら

<https://www.mag2.com/m/0001693746>