

■地主の仲間■

ほぼ週刊【松村拓也のメールマガジン】第 471 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。

.....

471 目次

1. ご挨拶とお誘い
2. まつむら塾より
3. ブログより：地主の仲間
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

まずは先週の報告とご挨拶。

4/16(火)は、午前東京地検交通部に出頭し交通事故の罰金刑がほぼ確定、夕方から NPO 法人 HOME-FOR-ALL の定例会を開催し、事務局長業務の 5 月末引き継ぎを宣言してきました。

縁あって、2019 年に事務局長をお引き受けしたおかげで、伊東豊雄、山本理顕、妹島和世各氏を始めとする錚々たる顔ぶれとお付き合いができ、特に山本理顕氏からは同氏が主宰する（一社）地域社会圏研究所の事務局長も仰せつかり、ともに取り組んできたプロジェクトが今回プリツカー賞受賞の一因となり喜びに耐えません。

こちらの業務は昨年 9 月末に引き継ぎ済みなので、建築家をサポートする一連の仕事に区切りがつくことになりますので、6 月以降の新たな展開に向け、準備を開始します。

4/17(水)は、新たなパートナー KK 君の会社設立を祝い、レモンサワー発祥の店「もつ焼きばん」に飲みに行き、久しぶりに気絶もやらかしました。

4/20(土)は、ひよんなきっかけで見た「ドラゴン桜」の名言…

「てめえが東大行ったってだけで、人生成功したと思っている奴ら、目の前の相手が東大出たと知った瞬間に卑屈になる奴はみんなゲス野郎だ。」

についハマり、翌日にかけて全 11 回を一気見してしまいました。

.

さて今週のお誘いです。

笑恵館では、4/23(火)16 時～まつむら塾、20 時～LR 運営会議。

24(水)20 時～オンラインまつむら塾。

4/25(木)10 時～と 19 時～笑恵館 de シネマ（映画会）と、17 時～笑恵館運営会議。

いずれもどなたでも参加できますので、気軽にご参加ください。

そして今週から GW 期間にかけて、今のところ外出予定は一つもありませんので、あなたからのお誘いをお待ちしています。

それでは今週も、どうぞよろしく願いいたします。

.....

2. まつむら塾より（全部募集中）

現在開催中の講座は下記の通り（1 か月分）。

| 名称 | 日時・内容 | 場所 | 受講料 |
|----------------------------|--|------|----------------|
| ガイダンス&集中補講 | 毎週土曜日 10-17 時 | 笑恵館 | ガイダンス：無料 |
| | 随時開催、受付中 | 応相談 | 集中補講：3,300 円/回 |
| 実現学（火朝教室） | 04/23 (火)16-18 時・B41.ヒトの話 04/30 (火)10-12 時・B42.モノの話 05/07 (火)10-12 時・B43.カネの話 05/14 (火)16-18 時・B44.事業の話 05/28 (火)15-17 時・B45.問題と答え | 笑恵館 | 3,300 円/回 |
| 実現学（水夜教室） 受講者 1 名のため待機中 | 04/24 (水)20-22 時・B32.地域と資源 05/01 (水)20-22 時・B33.地域と格差 05/08 (水)20-22 時・B34.地域と情報 05/15 (水)20-22 時・B35.地域と世界 | zoom | 3,300 円/回 |

その他、希望者さえいれば、全講座新規開講いたしますので、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>

下記書店にて販売中。

- ・文教堂書店：東川口店、赤羽店、溝の口本店、横須賀 MORE'S 店
- ・紀伊国屋書店：西部東戸塚 S.C.店

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：地主の仲間

先日、居住者のいない古民家と古家、そして一人暮らしと二人暮らしの計 4 軒の住宅が建っている約 280 坪の土地で行うプロジェクトの作戦会議を行った。

このプロジェクトは上記の内の 2 軒を活用するのが目的で、古民家を交流・レンタルスペースに、古屋をシェアハウスにしたいというオーナーの希望から始まった。

敷地の北端にある古民家のリフォームは昨年完成しており、すでに毎月 1 万円程度の収入が発生しているが、この度南端で取得した古家は借地人が退去したばかりで、まずはシェアハウスとしての運営を検討してみようという段階だ。

この 2 軒の空き家に挟まれた部分に、母屋と離れ的な 2 軒の居宅が有り、全体を開発して収益化するのではなく、まずは空き家部分を活用して、暮らしの質（QOL）を向上させたいというオーナーの意向に僕は飛びついた。

このように、「収益化＝営利」の前に「目的＝夢」をきちんと描き、費用をかけずに試行することこそが、僕が

目指す「みんなで地主」への第一歩だから。

・

古家をいきなりリノベせず、現状のままでオーナーと夢を共有する仲間集めから着手するのも、そのためだ。まずは居室と共用部分を区分けして、居室部分各室の広さと数から入居者数を想定し、建物全体の面積をその人数で除算して、一人当たりの面積から相場賃料を俯瞰する。

類似物件を参照しながら基本賃料を設定すれば、ほぼ収入見込みが確定するので、次に支出の計算に取り掛かる。

まず、光熱費や消耗品などの生活実費は、基本賃料に加算して清算することにして、オーナーがイメージする住宅の基本性能について検討する。

例えば、壁や天井は入居者の自由に任せても良いが、床は安全と衛生を考慮して現状を直したいとか。

キッチンや浴室トイレなどの水回りや、換気空調設備についてはどこまでオーナー負担とするとか。

家具など什器備品に関する取扱いなど、オーナーの夢や希望を細部に盛り込むことが大切なことだと考える。

そんな方針を伝えながら、話は次第に核心部分に向かっていく。

・

この議論の核心とは、「オーナーがどこまで仲間を受け入れるか」だと僕は考える。

先ほど述べた、QOL=Quality of life (クオリティ オブ ライフ) は「生活の質」「生命の質」などと訳されるが、シェアハウスを希望するオーナーにとって、孤立防止と交流促進による活力の維持がその中心にありそうだ。

ということは、シェアハウスのメンバーは、古家とその庭を共有するだけでなく、北端の古民家もその共有範囲に含めることが出来そうだ。

そして将来、シェアメンバーとオーナー家族が緩やかにつながれば、オーナーの居宅の一部も共有可能だし、最終的には4軒すべての家が共有対象の施設となり、280坪の土地に4軒の家が並ぶ「小さな村」が誕生する。そんな話をし始めると、「松村さんのことだから、きっとそう言い出すだろうと思ってました」とオーナーは苦笑い。

つまり、僕が呼ばれたのは「この話」をするためだし、僕はその役目を果たしただけ。

これで、話は一気にアクセルを踏み込めることになる。

・

そこでまず僕が切り出したのは、この事業を「古家の事業化」に留めず、「土地全体の事業化」にすることだった。

事業範囲を土地全体にすることにより、一部分からの収益も土地全体が生む収益となり、土地全体の出費を経費化できるようになる。

例えば、これまで土地だけで約 100 万円／年の固定資産税（固定資産税＋都市計画税）が課税され、当然のごとく税引き後の家計から賄ってきたのだが、今回土地全体を事業用地とみなせば、固定資産税だけでなく、償却費や火災保険も経費控除できる。

経費控除とは、その支払いを逃れるのではなく、その支払いをきちんと収入から差し引くこと。

税引き後（所得税を払った後）の持ち金から税金を支払うのは、所得税と2重で払うことを意味している。

僕はこれを許さず無駄な2重払いをやめた分を、自分たちの力で素敵な社会を作る費用に回したい。

シェアメンバーという村の住民からは、世間相場の家賃をもらうが、この村づくり（小さな国づくり）を手伝う人には報酬を支払いたい。

・

話はまだまだ続くけど、今日はこの辺で。

こうして、土地を使って夢を叶えたいと考えるオーナーを、僕は「地主」と呼んでいる。

その夢を共有し、叶える努力に参加する人を、「地主の仲間」と呼ぶことにしたい。

「地主」とは、土地を「不労所得を生む財産」にするのではなく、「仕事を生み出す資源」として利活用する人のこと。

「不労所得」を「相続」するなら税金がかかるけど、「仕事」を「継承」するなら税金はかからない。へっぴこな政府に2重の税金を払いたくないのは、楽をしたいからでなく、自分たちで社会を作りたいからだ。次回、税金の2重払いについて詳しく話したい。

<https://nanoni.co.jp/20240422-2/>

.....

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) 04/23 笑恵館作業日

講義○：13-15時 まつむら塾実現学_火朝 B41 (笑恵館)

会議○：20-21時 LR 定例会議_4 火 (笑恵館+zoom)

(水) 04/24 笑恵館作業日

講義○：20-22時 まつむら塾実現学_水夜 (笑恵館)

(木) 04/25 笑恵館作業日

交流◎：10-12時 笑恵館 de シネマ_4 木朝 (笑恵館)

会議◎：17-19時 笑恵館 10周年総会_4 木 (笑恵館)

交流◎：19-21時 笑恵館 de シネマ_4 木夜 (笑恵館)

(金) 04/26 笑恵館作業日

(土) 04/27 笑恵館作業日

交流◎：12-17時 よろず相談会_土 (笑恵館)

交流×：18-20時 住人食事会 (笑恵館)

(日) 04/28 笑恵館作業日

(月) 04/29 笑恵館作業日

■今後の予定

05/09 会議×：10-12時 HFA 定時総会・定例会 (恵比寿)

05/09 会議◎：17-19時 笑恵館運営会議_2 木 (笑恵館)

05/11 交流◎：10-17時 よろず相談会_土 (笑恵館)

05/12 会議○：20-21時 100SMILES_2 日 (zoom)

05/12 会議○：21-22時 八島花文化財団事務局 M_2 日 (zoom)

05/14 会議○：20-21時 LR 定例会議_2 火 (笑恵館+zoom)

05/16 交流◎：13-18時 なるほどデイ_3 木 (笑恵館)

05/16 交流◎：18-20時 持ち寄り食事会_3 木 (笑恵館)

05/21 会議○：20-21時 LR 定例会議_4 火 (笑恵館+zoom)

05/23 交流◎：10-12時 笑恵館 de シネマ_4 木朝 (笑恵館)

05/23 会議◎：17-19時 笑恵館運営会議_4 木 (笑恵館)

05/23 交流◎：19-21 時 笑恵館 de シネマ_4 木夜（笑恵館）

05/26 交流○：10-14 時 名栗の森 OSC 例会_4 日（飯能）

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

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>