

■土地≠富■

ほぼ週刊【松村拓也のメルマガジン】第 472 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。

.....

472 目次

1. ご挨拶とお誘い
2. まつむら塾より（特に水曜オンライン講座募集中）
3. ブログより：土地≠富
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。

一昨年の11月急遽笑恵館202号室に越してきて、昨年4月には102号室が空いたので2階から1階に移動して、ちょうど1年が経ちました。

ちなみに、半年前の10/6にやらかした交通事故も、4/24(水)に東京地検から「不起訴処分」と連絡が入り、一安心。

笑恵館10周年の区切りでもあるので、5月中の引っ越しを決意しました。

という訳で、先週は笑恵館に籠って「断捨離」にまっしぐら。

67歳の自分にふさわしい、終活に近い身辺整理に取り組みました。

日常使用する資料以外、捨てられないものは全てスキャニングして、廃棄準備完了です。

・

さて今週のお誘いです。

GWの後半も、今のところ外出予定は一つもありませんので、引き続き身辺整理を進め、「随時転居可能」な状態を目指します。

もちろん、あなたからのお誘いもお待ちしています。

それでは今週も、どうぞよろしくお願いいいたします。

.....

2. まつむら塾より（特に水曜オンライン講座募集中）

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） | 04/30（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 | 05/01（水）20-22時・B32.地域と資源 05/08（水）20-22時・B33.地域と格差 05/15（水）20-22時・B34.地域と情報 05/22（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：土地≠富

先回の続きで、もう少し税金の話をしたと思う。

我が国の税金は、明治6（1873）年の地租改正法の公布から始まった。

農業生産者に米などを物納させる年貢（旧地租）に替えて、土地の所有者に税金（新地租）を課す。

土地の持主を特定し所有権を認め、地券台帳を作成するとともに、持主には地価を記した「地券」を交付し、地券に記された地価の3%相当額を金銭で納税する。

また、江戸時代に地子（年貢）を免除されていた武家地や町人地なども課税の対象となり、我が国の近代化が一気に加速した。

・・・と、多くの人がこんな説明を聞き学び、概ね理解した気になっている。

だが僕は、こんな説明では気が済まない。

・

物納（年貢）から金納（税金）への変化とは、単にモノがカネに変わったのではなく、かつてのカネがモノに変わる事だった。

例えば、かつて年貢を米で納めた農家は、田畑でカネを作っていたことになる。

それが地租改正により、米がカネからモノになり、これを換金しなければ納税できなくなってしまった。

そこですべての農家が農業ビジネスを起業したかと言えばさにあらず、国からの補助金の受け皿となった農協という会社の下請けとして、単なる農作業従事者になるか、土地活用もしくは土地売却による転業を余儀なくされた。

・

こうして地租に始まる税制は、その後様々な経済行為を生み出すこととなり、そこに新たな租税が課される循環が生まれたが、徴税の公平性、財源としての安定性に加え、社会に応じた合理性が求められた。

先回のブログで触れた「税金の 2 重払い」とは、一般には法人税と配当に対する所得税、消費税とガソリン税など同じ課税対象に対する重複課税を意味するが、僕が言いたいのは「相続税の世代間多重課税」のことを指す。

相続税は 1905 年日露戦争の戦費調達のため制定されたが、1951 年のシャープ勧告を受けて、「富の再分配」という基本思想が付与された。

財産相続を所得とみなすことで、所得税を補完し、合わせて富の集中を排除する機能を持つようになった。

ここで僕が問題視するのは、「富の再配分」という相続税の目的自体でなく、「富」の認識だ。

土地は果たして再配分（分割）すべき富なのか。

・

がんばって相続税を払った人のことを考えよう。

例えば 10 億円の土地を相続した人は 5.5 億円の相続税を納税する。

もしも全額借り入れて仮に 20 年で返済するとなると、元本だけで毎年 2,750 万円になる。

元本返済は経費計上できないので、所得税を払った残りから返済しなければならないが、所得税額を逆算すると結局最高税率の「45%−4,796,000 円」が適用され、 $(27,500,000 + 4,796,000) \div 0.45 = 50,453,333$ 円となる。

つまり、この相続税相当の借り入れを返済するには約 5 千万円以上の所得が必要になる。

先ほど述べた「所得税の最高税率」が適用されるのは 4 千万円以上なので、その他の控除を積み重ねても税率は下がらないし、実際には住民税 10% も加算されるので、更に 500 万円の収入上乘せが必要となる。

つまり、たとえ借入で相続税 55% を納税できても、その返済のために所得税 + 住民税を 55% 払い続けなければならない。

・

さらに言えば、土地を活用して毎年 5,500 万円以上確実に稼ぐには、賃料収入で稼ぐ必要が有る。

10 億の相続税を収めた土地建物の相続評価額は市価の 70% なので、市価は $10 \div 0.55 \div 0.7 \doteq 26$ 億となる。

もしもその土地建物を現状のまま賃貸すれば、必要利益の 5,500 万円は 26 億円の約 2% となる。

一方、納税しなければならない固都税（固定資産税 + 都市計画税）は固定資産税評価（市価の 80%）の 1.7% なので、市価の $0.8 \times 1.7\% \doteq 1.3\%$ となる。

もちろん実際には金利や経費も掛かるので、市価の約 4% の賃料で賃貸し続ければ、20 年後に納税分の借り入れを返済できるという訳だ。

だが、忘れてならないのは 26 億円以上の土地を持ち続けるためには、土地を活用した賃料収入の 55%（所得税 45% + 住民税 10%）を納税した残りから固都税 1.7% と相続税分（20 年毎）2% を納めなければならない。

・

ここまでが「土地を個人が所有する場合」の話であり、ここからが僕の推進する「土地をみんなで持つやり方」だ。

みんなで持つには、「みんなで共有する」と「みんなで総有する」の 2 種類がある。

まず共有とは、相続税が「3,000 万円 + 相続人数 × 600 万円」以下なら課税されないことを利用して、10 億円 ÷ 3,600 万円 $\doteq 28$ 人以上で共有して相続税をゼロにするやり方だ。

ただ、遺言書に 28 人に相続すると記載しても、初めの相続控除額は 3,000 万円 + 600 万円 × 28 = 1 億 9,800 万円に過ぎず、結局 8 億 × 55% ÷ 28 $\doteq 1,570$ 万円の相続税が 28 人に課税される。

一方、総有とは、非営利法人で所有して所有メンバーが実質的に所有することで、法人が存続する限り相続とは関係ない。

ただ、個人所有の土地を法人に譲渡する際に、譲渡所得税（長期の場合市価の 20%）が課税される。

・

さて、ここから先が今日の本題だ。

先ほど述べたとおり、実は相続税を払いながら土地を所有し続けるには、最高税率の所得税を払い続ける「いわゆる金持ち」にならなければならない。

「金持ちだから大地主になれる」のではなく、「金持ちで無いと大地主でいられない」なのだ。

もちろんここで言う「地主」とは「個人土地所有者」のこと。

僕がこのことに気付いたのは、土地を売却せずに相続税 60 億円を納税した地主さんからの相談だった。

やっとの思いで 55%の相続税を収めたが、毎年 55%の所得税を取られる上に、相続のたびにこれを繰り返さなければならない。

これが譲渡所得税であれば、値上がり分に対する課税なので、一度収めれば簿価も上がり、何度も課税されることはない。

ところが相続税は所得税の代わりなので、もらう度に何度でも課税が繰り返される。

これが僕の指摘する「世代間の多重（無限）課税」のトリックだ。

・

この問題を根本的に解決するのが、僕の「みんなで地主」という取り組みだ。

確かにこの問題の当事者である「大地主」は、多くの人から縁遠い存在かも知れない。

だが、この問題を解決できる当事者は、実際に土地を利用するすべての人だと気づいて欲しい。

富の再配分に異論はないが、土地を個人の富にして良いはずがない。

そこで、この課題に立ち向かうには、法制度を変えるのではなく僕たち自身の考え方を考えるべきだと僕は思う。

あなたの周りに大地主がいたら、あなたと一緒に助けに行きたい。

<https://nanoni.co.jp/20240429-2/>

.....

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) 04/30 笑恵館作業日

講義○：17-19 時 まつむら塾実現学_火朝 B42（笑恵館）

(水) 05/01 笑恵館作業日

会議○：10-12 時 永野村・作戦会議（蒲田）

講義○：20-22 時 まつむら塾実現学_水夜（zoom）

(木) 05/02 笑恵館作業日

(金) 05/03 笑恵館作業日

(土) 05/04 笑恵館作業日

(日) 05/05 笑恵館作業日

(月) 05/06 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×：13-17時 理知の社会計監査 (松本)
- 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)
- 05/28 会議○：20-21時 LR 定例会議_4火 (笑恵館+zoom)
- 05/30 会議○：19-21時 八島花文化財団評議員会 (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

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>