

私たちの課題

土地は大切な地球資源なのに、
使われず、売却できなければ、
閉鎖され、**放置**されている。

土地はみんなで使えるのに、
孤立した個人所有者が、
その利活用を**諦め**ている。

土地は永続利用できるのに、
継承できずに相続され、
分割され**売却**されている。

そこで私たちは、
この法人を設立しました。

資 産 ▶ 資 源
個人所有 ▶ 総 有
相 続 ▶ 継 承

地球資源としての土地を、
仲間と一緒に所有して、
相続せず継承し続けます。

■事業の目的

土地を売買するだけでなく永続的な資源として保有し、
その利用価値を高め利活用を促進することで、
地域社会の健全な育成に寄与することを目的とし、
その目的に資するため、次の事業を行う。

■事業内容

1.取得・保有事業

- (ア)取得：相続による土地分割や売却の排除と、所有者の孤立解消、継承者の育成。
- (イ)保有：所有者としての納税と、土地資源の一括保有による収益力の格差解消。

2.促進・支援事業

- (ア)促進：土地資源の利活用を促進することで、地域社会の活性化と存続を実現する事業。
- (イ)支援：当法人の取り組みに賛同する活動や、同様の事業や法人の立ち上げを支援する。

3.普及・啓発事業

- (ア)普及：公益事業や自治体が担うことのできない「地域社会の価値と魅力づくり」について学びあう。
- (イ)啓発：当法人の取り組みを広く発信し、同様の事業や法人の立ち上げを啓発する。

4.その他必要な事業

■協会の概要

名 称：一般社団法人 日本土地資源協会
The Association of Land Resource in Japan
所在地：東京都世田谷区砧6-27-19
設 立：2012年9月1日
役 員：松村拓也(代表理事)、田名夢子、加古俊彦(理事)

■入会のご案内

名称	摘要	入会金	年会費
①正会員	当法人の運営に参加する者	10,000円	12,000円 (1,000円/月)
②賛助会員(個人)	当法人の事業を賛助するため入会した個人	0円	5,000円
③ // (法人)	当法人の事業を賛助するため入会した法人	0円	50,000円

普通会員をもって一般社団法人及び一般財団法人に関する法律上の社員とする

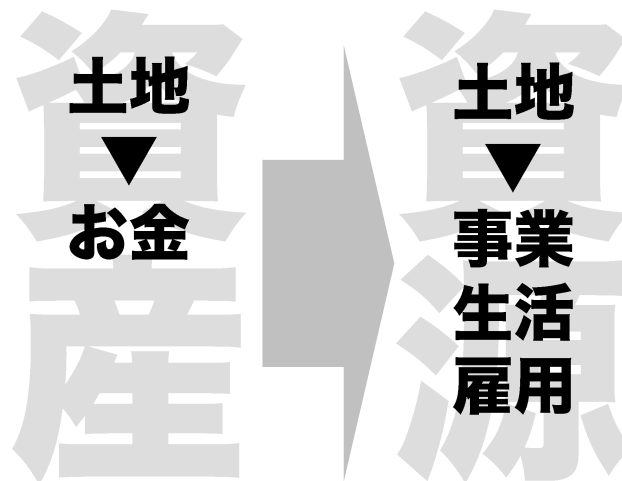
全ての活動は公開しておりますので、興味のある方は気軽にご連絡ください。

- 1.年次総会 1.日時：2月中旬 2.場所：笑恵館
- 2.経営会議 1.日時：第2木曜日 16～17時 2.場所：笑恵館

一般社団法人 日本土地資源協会
〒157-0073 東京都世田谷区砧6-27-19 笑恵館
TEL：03-3416-2308 FAX：050-3737-1013
e-mail：post@land-resource.org
担当：松村拓也 090-9830-3669
<http://www.land-resource.org>



LAND RESOURCE



【土地資源】とは、土地とそこに付随するすべての地球資源のこと。
私たちは【土地資源】を永続利用する地域コミュニティを作る法人です。

2020.04.01版

一般社団法人
日本土地資源協会
The Association of Land Resource in Japan

不動産から地球資源へ

■開発は所有者の仕事じゃありません

- 所有者の役割は固定資産税と都市計画税を払うことです。
- かつての年貢は米や作物を納めたので、所有者の仕事は稲を作ることでした。
- 明治5年、年貢が廃止され地租改正により土地の売買ができるようになり、経済発展の原動力となりました。
- でも、土地売買や開発事業はあくまで事業者の仕事であり、所有者の役割ではありません。

■放置せず、そのまま使う

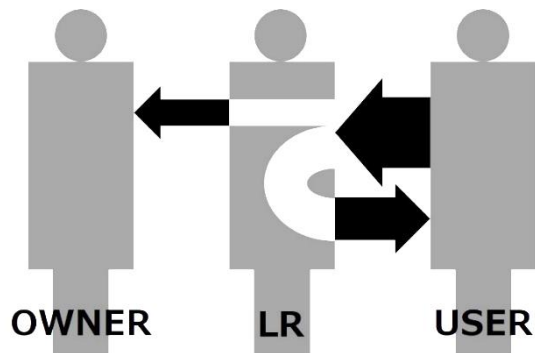
- 所有者の仕事は、現状の土地を保全管理し、利用を促進することです。
- 土地資源の現状について、情報を開示し、土地資源を閉鎖せず開放し、利用者を受け入れることです。

■LR(土地資源)事業という仕組み

- 当協会では、所有者の仕事を「LR事業」と呼び、そのお手伝いをしています。
- 所有者から所有権を賃貸し、すべての収入から所有者が負担すべき固都税や維持経費を差し引いて、残りをすべて利用促進に支出する非営利事業です。

■事例紹介

- 笑恵館 田名夢子氏所有の自宅+アパート
所有権を賃貸し、施設全体を運営
田名氏を管理人として雇用
- 名栗の森 オーナーシップクラブ
O氏所有の山林所有権を共有する
会員からの会費収入で税と運営経費を賄う



個人所有から総有へ

■所有権と財産権は違います

- 所有権は古く、743年“墾田永年私財法”にて『開墾した土地の永続的な私有』として認められ、これにより貴族・豪族・有力寺社は農民たちを集め土地の開墾を行い、『荘園』と呼ばれる土地の私有化が本格的に開始されました。
- そして千年以上を経て、明治5年に明治政府が田畑永代売買禁令を解き、翌年には“地租改正”を施行して、課税対象を“収穫高から地価”に、納税方法を“物納から金納”に、納税者を“耕作者から土地の所有者”へと変更して、土地の個人財産としての価値が認められ、その後制定された大日本帝国憲法に於いて財産権の不可侵が定められました。

■土地所有の組織化と地域づくり

- こうして所有権と財産権は一体化し、いつしか土地は「不可侵の個人財産」と考えられるようになってしまいました。
- 私たちは、本来の土地所有権に立ち返り、土地を個人財産から社会資本に切り替えるべく総有の概念を導入しました。

■総有委員会という仕組み

- 総有とは、共同所有の一形態で、財産の管理処分の権能は共同所有者が形成した団体に属し、使用収益の権能は各構成員に属する形態のことです。
- 当協会では、土地資源ごとに総有委員会を設置し、全員一致方式で土地資源の処分・管理を行っています。

■事例紹介

- 笑恵館クラブ 笑恵館オーナーを中心とする委員会
- 一宮庵クラブ 一宮庵オーナーを中心とする委員会
- 三つ葉の庭 三つ葉の庭オーナーを中心とする委員会



財産相続から事業継承へ

■相続は、継承に失敗した人の最終手段

- 有史以来永い間、人間の営みは世代を超えて継承されてきましたが、そこには封建的な束縛がありました。
- 明治以降の近代化における民主化によって、人々は封建的な継承の束縛から解放され、財産を相続する制度が普及しました。
- しかし一方で、事業継承が行われなくなり、土地の分割と、売れない土地の放置や放棄が進んでいます。

■土地利用の事業化で永続的継承

- しかし相続制度は、被相続人が死亡した時の相続人の権利を定めたものであり、所有者が継承する自由を妨げるものではありません。
- 所有者が永続的継承を求めるなら、当法人は継承の受け皿となると同時、継承者の所属も歓迎します。

■所有権取得という仕組み

- 当法人は、極力少ない負担で土地資源の譲渡を受けるため、寄付、遺贈など様々な手法を準備しています。
- また、譲渡を実施する前に、無償賃貸によって事業をシミュレーションし、双方の納得と合意形成を図ります。

■事例紹介

- 笑恵館 等価交換型建て替え事業による参加者出資型の所有権法人化スキーム
- 三つ葉の庭 遺贈による所有権法人化スキーム

