

## 20180812 現在価値割引 「ローン払いと一括払いでの比較」

### 1. ローン払いと一括払いはどちらが安くなるか

車や家や土地をローンで買うよりも、一括で払ったほうが安くなるのは当然です。これを違うという人はいないと思いますが、住宅ローンで具体的に説明します。

例えば、毎月6万円払う360ヶ月（30年）ローンで、 $6万 \times 360ヶ月 = 2.160$ 万円の家を買うとします。でも、今この家を一括払いで買うとしたらいくらになるでしょうか。現在ローンの月利は0.042%くらいです。年率では0.5%くらい（1.00042の12乗）です。初月に支払う6万円は6万円そのまま支払います。

ただ、ローンで1ヶ月後に払う6万円は、今すぐ払うなら5万9.975円でいいはず。なぜなら、 $5万9.975円 \times 1.00042 = 6万円$ だからです。逆に考えると、ローンの時は、5万9.975円の支払いを一ヶ月おまけしてもらった分、25円（0.042%分の利息）を余分に払っているわけです。

さらに、2ヶ月後に払う6万円は、今すぐ払うなら5万9.950円でいいはず。

先ほどと同じく  $5万9.950円 \times 1.00042 \times 1.00042 = 6万円$ だからです。

2ヶ月後の6万円には、支払いを2ヶ月おまけしてもらった分、50円の利息が含まれていました。逆に2ヶ月後の6万円を今払うなら、50円の利息を支払わずに済みます。

この計算をずっと続けると、360ヶ月後に払う6万円は、今すぐ支払うなら5万1.604円でいいはず。同じく  $5万1.604円 \times (1.00042の360乗) = 6万円$ だからです。

これらを全て合計すると、

$6万円 + 5万9.975円 + 5万9.950円 + \dots + 5万1.604円 = 約2.000万円$ となります。

つまり、360ヶ月（30年）かけて2.160万円で買う家は、2.000万円一括払いで買えます。

月利0.042%と低い利率なら、支払う額の差は160万円と物件の値段の1割弱ですみますが、利率が大きくなれば当然ですが、こんなものではありません。

### 2. ローン払いの土地の使用料180万円は土地価格100万円を超えているか

さて、大熊町・双葉町の土地使用料（注1）を買うにあたり、30年中間貯蔵施設地権者会（以下「地権者会」と記す）は年利6.5%のローン（地代）を組むことを求めています。

この年利6.5%は、環境省が妥当だと判断し決定した数字です。（注2）

地権者会は100万円の土地の使用料について、補償基準（注3）に基づき毎年6万円（注4）を30年間支払うよう求めています。合計だと180万円です。さっきと同じ計算をすると、1年後に国が支払う6万は、今すぐ支払うなら5万6.338円でいいはず。

これも先ほどと同じく  $5万6.338円 \times 1.065 = 6万円$ だからです。

2年後に支払う6万は、今すぐ支払うなら5万2,899円でいいはずですが。

これも同じく5万2,899円×(1.065の2乗)=6万円だからです。これをずっと続けると29年後(30年目)に支払う6万は、今すぐ支払うなら、たった9,661円になります。

計算は同じく9,661円×(1.065の29乗)=6万円だからです。

これらを全部足すと6万+5万6,338円+5万2,899円+・・・+9,661円=83.4万円になります。

2.160万円のローンで買える家を、一括払い2,000万円で買えたのと同様に、180万円のローンで買える土地の使用料を一括払いなら83.4万円で買えるわけです。

**【180万円と83.4万円。これはどちらも同じ土地の使用料の価格です】**

《ローンで買うか、一括払いで買うかの違いだけです》

では、どちらの価格を、土地の価格(100万円)と比較するのが正しいでしょうか。

国の言い分は「地権者会が主張している土地の使用料の価格は180万円である。

これは土地価格を大幅に上回っている。だから受け入れることはできない」

これに対して地権者会は「土地使用料の価格は83.4万円で、土地の価格を上回っていない」と主張しています。

比較する場合の大切なルールは何でしょうか。それは「同じ物差しで測る」ということです。そしてここで重要なのは、100万円という土地の価格は、「一括払いで買うときの価格」だということです。

100万円の土地をローンで買おうとすれば、当然利息を払わなければいけません。

つまり、国は「ローン払いの土地使用料の価格(180万円)」を「一括払いの土地の価格(100万円)」と比較して土地価格を上回っていると主張しています。

一方、地権者会は「一括払いの土地使用料の価格(83.4万円)」を「一括払いの土地の価格(100万円)」と比較して土地価格を上回っていないと主張しています。

『どちらの比較が正しいでしょうか!』

『まとめ』

**【違う物差しで測り、土地価格を上回っていると主張する国の比較対象がでたらめです】**

《そして、ルール(注3・4)は年払いの地代「ローン払い」算定を明記しています》

(注1) 地上権は工作物建設や竹木の植林等のために他人の土地を使用することができる権利。

(注2) 環境省が地上権設定対価「ルールに記載なし」を算定する際に使用している割引率が6.5%。

(注3) 公共用地の取得に伴う損失補償基準第24条土地の地表使用は「適正地代で補償」。

(注4) 同上補償基準第24条同細則11宅地農地等は「正常価格×6%」と「賃借り事例を参考で処理」。