

芦屋とフィリピンの開発事例 + 日米の相続税控除額比較

玉置 佳一 元アジア開発銀行勤務

- 1) 芦屋市内の 500 m²強の空き地(第一種中高層住居専用地域 60/200)で、(基本的に合法と思われる、確認申請済の)4 階建て賃貸マンションの新築工事が、一旦は始まったものの、近隣住民の反対で、今は完全に止まってしまっています：



上の写真から分かるように、近隣の民家はほとんど全て「建築反対」の看板をずっと掲げています。近隣住民の本音として、「賃貸」という面が毛嫌いされているのは明らかですし、見方によっては「金持ち先住民の地元エゴ」と取られる恐れがありますが、決定的な要素となっているのは、やはり伊藤滋先生が「番町の町並みを守る会」の第二回勉強会で指摘していた「狭隘な前面道路」のようです。この点以外はコンテキストが違い過ぎますが、何かの参考になるかと思い紹介しました。

- 2) 低層の住宅地がいわゆる“**Infilling Development**” (「穴埋め再開発」とでも訳せばいいのでしょうか)で超高層化されるのは、フィリピンのマニラ (より正確にはマカティ市等) のような開発ブームに沸く途上国の都市ではよく見られる光景です。いくら開発地域の近傍を大きなサイズのスーパー・ブロック化しても、そこから道をちょっと行くと「狭隘な道路」につながってしまうので、このような「穴埋め再開発」を単発で行なうと、通勤時はクルマが詰まって身動きができないような大変な事態がほぼ確実に起こります。また、その超高層化された開発地域の住人と周辺の低層の下町の住人は、往々にして所得やライフスタイルなどあまりにも違い過ぎるので、片方からもう一方に歩いてみると (そういう事をする人はほとんどいないのですが)、かなりシュールな気分が味わえます。番町では所得やライフスタイルの違いというような事はさしたる問題にはならないでしょうが、もしそこに超高層の建物がいくつか建ってしまったらそんな景色になるのかな一などと空想しておりました。

3) 伊藤先生も勉強会で指摘していたように、相続税は日本の住宅の再開発に非常に大きな影響を与えるでしょう。日本とアメリカの相続税制を見てみると、非常にアバウトな説明になりますが、相続税の控除額は、トランプ政権になるまでは日本とアメリカで **1:10** (日本約 **5,000** 万円¹に対してアメリカ約 **5** 億円²)、トランプ政権になってからは日本とアメリカで **1:20** (日本約 **5,000** 万円に対してアメリカ約 **10** 億円³) という感じです。そんな訳で、**2015** 年に施行された日本の相続税改正は都市計画に非常に大きなインパクトをもたらしています。

「オギャー」と生まれて来た人生のスタート時点で大きな差をつけられるような事があつては民主的な社会は成り立ち得ないという意味で、相続税の必要性は言うまでもありませんが、一方でこれも伊藤先生が勉強会で指摘していたように、なんらかの方策を取らないと、日本では番町のような街はそのままの形では残りにくくなるでしょう。

参考ウェブサイト：

- 1) http://www.city.ashiya.lg.jp/toshikeikaku/chizu/kensaku_49.html
<http://www.fukui-minako.com/activityreport/賃貸マンション建設説明会に参加/>
<http://yamadamichiko.com/ashitakaranokaze/archives/450>
- 2) <https://www.asisbiz.com/Philippines/Rockwell-Fire.html>
- 3) <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4152.htm>
<https://www.irs.gov/businesses/small-businesses-self-employed/whats-new-estate-and-gift-tax>
<https://www.chernoffdiamond.com/services/private-client-executive-life-insurance/private-client-resources/federal-estate-and-gift-tax-tables/>

¹ 法定相続人が妻と子供 2 人の場合の日本での基礎控除額は 3,000 万円 + 600 万円 × 3 人 = 4,800 万円

² 日本の相続税に相当するアメリカの遺産税 (Estate Tax) の控除額は 2015 年時点で \$5,430,000

³ アメリカの遺産税控除額の近年の変遷： \$1,500,000 (2004-2005), \$2,000,000 (2006-2008), \$3,500,000 (2009), \$5,000,000 (2010-2011), \$5,120,000 (2012), \$5,250,000 (2013), \$5,340,000 (2014), \$5,430,000 (2015), \$5,450,000 (2016), \$5,490,000 (2017), and \$11,180,000 (2018)