



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

1月号

発行日2015年1月

「本質について考えたこと」

あけましておめでとうございます。

正月気分も終えようとしています。日本では株価や円が高くなった、安くなった、と経済の先行き動向を報じている一方、西欧諸国では稀に見る大規模なデモが起きています。フランスの新聞社がテロ攻撃されたことを機に、報道の自由に対するテロ撲滅デモです。テロ=イスラム過激派→イスラムは悪といった図式が見て取れます。

40年近く前にシルクロードを見たくてアフガニスタンに一人旅をしました。北部のシルクロードの地域ではアフガニスタン紛争の少し前でソ連兵や戦車が政府軍と共に駐留していました。そこで知り合ったパオを購入しに来ていたイギリス人夫妻と街中を歩いているときに、アフガニスタンの兵士に呼び止められてジープに乗せられました。

そのときのイギリス人夫妻が兵士にみせた非常な恐怖の姿を今でも忘れられません。彼曰くこのまま連れて行かれたら日本人は大丈夫だがイギリス人は殺されるかもしれないと言っていました。結果的には英語の話せる薬局の店主に通訳してもらい解放されたのですが、日本人と一緒にあったのが功を奏したようでした。当時、旅をしたパキスタンでもアフガニスタンでも日本人の私に対しては非常に友好的で、どこでもフレンドの連発で身に危険は感じませんでした。ODAなどの援助もあるからでしょうが、彼らにとって西欧人と日本人は一線を引いているのは事実でした。

そこで本題に戻りますが、一般人を巻き込むテロ行為は許せませんが、命を犠牲にしてまでしてテロ行為に走るのはなぜなのかという、根本原因を考えていかなければテロ行為の終止にはならないのではないのでしょうか。

私は過去の旅を通して、本質的には友好関係にあると思っており、今後、イスラム圏と我が国が敵対することのないように願うばかりです。

本質といえば今年は相続税が増税になります。

そもそも相続税は高いと私は思っていますが、個人の所有する土地の本質的な所有者は誰なのか考えてみましょう。当然、本質的な所有者は国です。日本が他国から侵略されてその国の領土になったら、現在の私有を継続させることはできま

せん。そもそも、完璧な所有権とと思っている土地も期限のない借地として国から借りているに過ぎないといえるのです。

そこで、所有地を借地として例えるなら、固定資産税は地代、相続税は名義書き換え料になります。地代と考えれば固定資産税は安く、名義書き換え料なら相続税は高すぎます。そのためか諸外国の相続税は低い料率なのが一般的です。

わが国では、相続税は資産を持つ者の富を資産を持たない者へ分配するための制度ですが、固定資産税は本来、都市利用税であるべきなのです。

都市利用税とは土地の所有者は道路等のインフラを利用することにより土地の価値が生じるため（道路に面しない土地は利用価値が極端に低いのが現実です）、税の原則である利用者負担に従いインフラを最も利用している土地所有者に税金を納める税です。しかし、我が国の固定資産税は相続税と同様、資産税のひとつと考えられているのです。そのため、各自治体の税収の半分またはそれ以上を固定資産税で賄い、住民サービスや役所の人件費に使用されているのが現実です。

固定資産税を都市利用税と考えれば東京など固定資産税収入の高い自治体ではもっと都市の美化に税金を使用でき、住みやすい街づくりに貢献できるはずですが、東京は地方都市に比べてインフラこそ整備されていますが、街が美しくないと思いませんか。街づくりに固定資産税が十分に活かされていないからです。

本来、住民サービスは住民税で賄うのが本質ですが、税収が低くその分を固定資産税で賄いざるを得ないのが現実のようです。

固定資産税は地価の下落した地域でさえ、ほとんどの地域で今後も微増していく制度になっています。さらに、危険な空き家対策として、人の住まなくなった空き家に対する土地の固定資産税の軽減を廃止する動きもあり、固定資産税収入は増加が見込まれます。税収の増加分を本来の都市整備に使用すると良いのですが、住民税の減収の埋め合わせとして、役人の給与保全に使用されることのないよう注視しましょう。

今回は年頭に考えたことを書いてみました。