

区民生活環境委員会

送付 1 5 - 6

固定資産税の大幅かつ継続的な減税を求める陳情

受付年月日

平成 1 5 年 6 月 2 7 日

陳 情 者

千代田区内神田 2 - 3 - 2

内神田鎌倉町会

会長 米 山 耕 右

外 1 名

陳 情 書

内神田鎌倉町会会員が納める固定資産税は、近年低下したとはいえ不動産所得が低下した今日では一層大きな負担となっております。地域では長引く不況により、貸し事務所の空室に加え最近では店舗の空きも目立つようになっております。多業種に亘る町会員の事業にあっても共通の地場産業とも言える不動産賃貸業は、今日大変憂慮すべき事態であるといえましょう。

さて固定資産の評価に当たっては、従来地価公示価格の2割程度でありましたが、平成6年度の評価替えから旧自治省（現総務省）の依命通達により7割を目途に引き上げられる一方税率1.4%は据え置きとなっております。地方税法によれば、固定資産の価格とは適正な時価であるとされ、具体的には総務大臣の告示した評価基準及び東京都固定資産評価事務取扱要領に基づき評価されることとなっておりますが、固定資産課税明細書に記載される土地の価格はあまりに時価とはかけ離れているといえましょう。

鎌倉町不動産問題研究会の調査によれば、内神田地域では東京地方裁判所により競売に付される土地家屋が散見されるようになりましたが、公開されている関係資料を調べてみますと抵当権に優先する賃借権を有するテナントが入居するビルは、落札者が自己使用することもテナントに明け渡しを求めて建て替えをすることも出来ない物件です。この物件の価値は、賃料収入、支払い金利、固定資産税、修繕維持管理費等を考慮して導き出される動産的不動産価格であります。しかしながら添付資料によれば不動産鑑定評価は、公示地価を主たる基礎としたもので非常に割高であり投資家にとって参考とはなりません。今日の商業地の不動産価格は、下落を見込んだ賃料収入によって決まるのです。そしてその価格こそが取引可能な売買見込み価格でありましょう。依って、私たちが長年苦しんできた固定資産税の問題は、実は誤った鑑定評価が主たる原因だった事が証明されます。

さて本年は、国が固定資産税のあり方について有効な対策を講ずることがない状況の中で、石原東京都知事の英断により昨年に引き続き東京都は個人、中小企業が所有する小規模な非住宅用地を対象に税額の2割を減額することとされました。この措置により区民の税負担は当面緩和されるものの、政府が未だに特別区とりわけ都心区が過大な税負担を強いられている事態を見過ごしている状況であるので、根本的な解決の為に国に対して評価基準の適正化と各自治体毎に独自の税率を採用することが出来るように働きかけをするべきであります。

尚、千代田都税事務所が基準年度に行う標準宅地の選定とその時価評価に当たっては、優れた鑑定評価技術を有し地域の不動産価格の実情と傾向に熟知した不動産鑑定士に仕事を委嘱することが肝要であります。私たちが不服審査請求をする必要のない優れた鑑定評価がなされることを希望いたします。

内神田鎌倉町会は、千代田区連合町会及び千代田区議会が推進する「固定資産税の大幅減税を求める千代田区民会議」を全面的且つ強力に支持する事を表明し、東京都が行う本年度の小規模非住宅用地を対象とする2割減免措置の次年度以降の継続など尚一層の成果実現を強く希望いたします。

貴職におかれましては、地域の実情と経済の実態に配慮した固定資産税の大幅負担軽減措置の実現を、国及び都に対し強く働きかけていただきたく町会の第50回総会決議に基づき陳情するものであります。

平成15年6月27日

千代田区議会議長 殿