固定資産税の評価基準の明確化が求められる

不動産経営者倶楽部 税務部会 勉強会再現

◀メモをとりながら講演に聴き入る参加者

固定資産税は、3年に1度の評価替えで税額が決められており、来年の平成24年度に評価額の見直しを控えている。貸ビル不況により、収益が下がっているオーナーにとって、固定資産税の動向は関心が高いのではないか。税務部会では固定資産税の現状と今後の解説とともに、冬の節電に最適な空調の節電対策について紹介。勉強会当日の模様を再現する。

固定資産税をめぐる最近の問題点と課題

特別講演

東京合同法律事務所
弁護士
前川　雄司氏

市町村の税収の半分は、固定資産税・都市計画税で占められています。税収全体は景気の変動により左右され、平成23年から24年にかけて減収が見込まれていますが、固定資産税だけは昭和55年から平成17年まで、ほぼ右肩上がりに上昇するなど安定的に増額している傾向にあります。固定資産税の問題点は、土地の評価額に税率を掛けて税額が決まる以上、地価が下落すれば減額となるのに評価額が下がっていないという点に集約されます。平成6年度に公示価格・基準地価格・鑑定価格の7割程度を目途とする7割評価通達が実施されましたが、それ以前は、東京23区の土地の固定資産税評価額は時価の10～20％程度とも言われていましたが、7割評価により東京23区の土地の固定資産税評価額は平均4・5倍、場所によっては10倍まで上昇したところもあったそうです。いきなり税額が上がるのは不動産所有者にとって苦しいということもあり、分割に上げていく負担調整措置が行われています。商業地では負担水準が70％超であれば、その年の固定資産税の税額に70％を掛けて計算し、負担水準が70％以下60％以上の場合、前年の課税標準額が据置となり、負担水準が60％未満だと前年度課税標準額に、その年の固定資産税の税額に5％をかけたものを上乗せしています。さらに23区内の商業地などの固定資産税・都市計画税に対し、課税標準額の法定上限を条例により、70％から65％に引き下げる「商業地等の負担水準引下げ条例減額」のほか、平成21年度から平成23年度まで、税額が前年度の1・1倍を超える土地に対する固定資産税、都市計画税の条例減額が行われており、固定資産税の評価額が上昇していくことに対し、異議申し立てを抑える役目があると考えられています。固定資産評価額は、取引事例価格から求めた正常な条件のもとでの価格など「適正な時価」であることが重要となります。固定資産評価審査の問題点として、審査委員会の中立性・公平性が求められるほか、課税を行う職員に口頭審理・口頭意見陳述や実地調査の実施も少ないため、納税者の納得が得られているとは言い難いと思います。また、7割評価通達と負担水準による現行制度の問題点として、増税の必要性をはじめ、租税法律主義・租税条例主義を通して決定した訳ではないので、課税する立場にとって都合のよさが目立つ反面、納税者には分かり難い制度になってしまっております。税収が足らないと言う議論がなされている背景もあり、今後、増税する傾向が強くなることも予想されます。納税者の権利を行使し、適正な課税を求めていくことが重要だと思います。

貸ビル不況下でも上がる固定資産税にメスを

事例報告会

★コーディネーター

梅原ビルディング
代表取締役
梅原　伸二郎氏

梅原　固定資産税の7割評価が決まるという話を平成6年時に知って、渋谷で有識者を集めてシミュレーションをしたところ、10倍～18倍になることが分かりました。私が所有するビルで見てみると、家賃総額が固定資産税の税額となってしまいました。地元の方とともに審査請求を行い、2000件近く集まった書類を提出し、実地調査をしてもらいましたが、全て棄却されました。ただ、渋谷以外でも大阪など全国各地でそういった動きがあったため、平成6年より12年間に渡って税金が上がることはありませんでした。これまで審査請求を行っても効果がないのではないかと思っている人もいるかもしれませんが、数が集まれば増税を防ぐことも可能なのです。

神野　職業が税理士だったこともあり、都税に関心をもって取り組んできました。来年の固定資産税の評価替えがどうなっていくのか、不動産所有者にとって大きな関心事だと思います。固定資産税は景気に左右されないため、貴重な税源となっているのが現状です。東京都主税局によれば、東京全体の約95％で固定資産税は、ほぼ横ばいか下落になっていますが、残りの5％は地価が下落しているのにも関わらず、税額は上昇しています。主なエリアは、渋谷区・港区・中央区など駅前の商業地が中心となっており、大規模開発が行われている地域のため、その影響も受けてしまっているようです。実際に5年間で700万円だった固定資産税の税額が900万円になったビルオーナーもいるとお聞きしたことがあります。

梅原　固定資産税の支払いができずに差し押さえられた事例もあります。そういった状況になる前に、空室であれば風俗系のテナントを入れてしまうビルオーナーがいてもおかしくありません。また、差し押さえ物件を換金するときに東京都は市場価格で競売に出します。固定資産税の評価額は売買価格などの時価に乗っ取って決めるべきではないのかと思います。なお、渋谷では商業施設の再開発計画や副都心線が開通し、固定資産税が高くなっています。ただ、利便性が高くなったということで、具体的な基準がないまま、固定資産税の税額が上がっていくのは不可思議に感じています。

神野　土地の価格と固定資産税の乖離を是正するうえで、都心部のオーナーの苦しい現況を訴えて、減免措置を設けてもらうように、これから働きかけていきたいと考えています。

梅原　議員連盟を作ってもらいたいです。また、固定資産税の是正を訴える運動が活発化するうえでも、住宅地での固定資産税が上がる事態は、今まで関心が無かった人に目を向けるといった点では、ある意味、チャンスではないのかと思います。

神野　地方では、税収入を上げるため固定資産税の評価を8割にしてもらいたいという声があがるなど、リーマンショック以降の景気の悪化により、納税が困難な不動産業者が増えていたのではないでしょうか。そうなると、今の街並みが全く違っていたかもしれないと考えられます。固定資産税の改善を訴えていくのは自分の資産を守ることはもちろんのことですが、ひいては街全体を守ることに繋がるのです。

☆パネリスト

税理士・東京都議会議員
神野　吉弘氏

賛助会員セミナー

ビル空調の現実的な節電・省エネ対策と上手な補助金活用のご紹介

冬の節電は火力発電所の整備などが行われているため、首都圏の電力事情は改善されていますが、関西電力や九州電力など原子力発電しか使用できないエリアでは、冬の節電対策を求められている傾向にあります。来年の夏には稼働状況によっては、電力需給に不安がないと発表されることも考えられますが、現時点ではそうも言えないため、今後の電力不足に備え、運用の改善や運転時間の見直しなど無駄使いを減らすことが重要だと思います。一般的なオフィスビルの年間電力消費比率として、空調が約43％、照明が約21％を占めており、これらを抑えることが省エネに効果的になっております。空調機の簡易的な節電対策として、メンテナンスによる節電、ピーク電力抑制による節電、遠隔管理・センサー採用による節電などが挙げられます。ノーメンテナンスだと1年後の消費電力が約20％増加するといわれており、エアコンのこまめな清掃が節電につながります。

ダイキンエアテクノ
常務取締役　エンジニアリング本部長
木部　隆憲氏

すでに、空調機器を停止されている状況のため、洗浄をしなければ落ちることができません。洗浄することにより性能が蘇り、電力の浪費を改善することが可能です。なお、ビルに挟まれている室外機など、設置環境が悪くても打水の原理を利用した節電、冷房時の圧縮機の運転を助け、真夏の冷房ピーク時の節電や消費電力低減を実現した製品も展開しております。機能面では、空調機を意図的に消費電力を抑えて運転するデマンド制御により確実なピークカットを提供し、室外機設定、個別リモコン設定、集中コントローラの設定による空調機全体を同時にデマンドすることができます。また、遠隔省エネサービス「省エネ当番」を展開して気象予想などのデータに基づき、当社の遠隔監視センターから無駄な運転を排除する省エネ制御を行っているほか、人感センサーを設置して人が不在の場合には、空調機器を停止するなど連動することで節電に貢献しています。空調機の本格的な節電対策だと、空調設備を最新型に更新する手だてがあります。週末だけで居ながら工事で対応もしておりますので入居テナントの方々に負担を強いる心配はございません。改修工事にあたり、どのような補助金が設備に最適なのかを念頭におき、国や地方自治体の補助金を活用して提案しています。一つの例として、ある多店舗企業の本社ビルですが、補助金を3分の1いただいたうえで、省エネ改修に取り組んだケースもあります。今後の補助金の動向として、平成23年度で3次補正予算が成立したことを受け、ビルなどの建築物における空調・給湯、照明設備などの節電対策に対する補助金も計上されています。高効率ガス空調設備導入の促進事業においては、12月1日から先着順で公募されております。