

本条例改正は、住宅用地並びに特定市街化区域農地にかかる負担調整措置に関し、据え置き特例を廃止し、その据え置き特例については、負担水準が 80%以上の土地は、課税標準額を前年度と同様に据え置いたものを、2012 年度、13 年度は 90%に引き上げた上で、2014 年度に廃止するというものです。

説明資料によりますと、その影響額は、2012 年度で 1,500 万円、2013 年度で 50 万円、2014 年度で 7,750 万円の増税となるとされています。

そこでお伺いします。

第 1 に、小規模住宅用地並びに一般住宅用地、特定市街化区域農地それぞれ、負担水準が 80%未満、80%から 90%、90%から 100%、100%を超えるものの割合がどのようになっているのか。

(答弁)

	80%未満	80%～90%未満	90%～100%未満	100%以上
小規模住宅用地	0.1%	29.5%	54.5%	16.0%
一般住宅用地	0.1%	36.0%	50.0%	13.9%
宅地化農地	0.1%	23.8%	35.9%	40.2%

第 2 に、税負担に関して、負担水準が 80%の場合、毎年 5%の増税となるが、2 年間で税額は 12.5%増税になるとともに、最終的には 25%の増税になる。生活手段である住宅用地やいずれは住宅用地になることが予測されながらも、現在市街化区域に欠かせない役割を果たしている宅地化農地に対して増税を行うことが、市民にどのような影響があると考えなのか。

(答弁) 本来の課税標準額で課税されている土地と据え置き特例が適用されている土地の税負担の不均衡が課題とされ、この是正を図ることが目的。

第 3 に、国は今回の税制改正の理由に、「いわゆるバブル期から現在までの地価の動向等社会経済情勢の変化、適用実態や有効性の検証結果を踏まえ、不公正を生じさせている措置、合理制等が低下した措置などの見直しを行う」とされている件について。

1994 年の評価替えのとき、固定資産税の評価額を公示価格の 7 割まで引き上げたことで、固定資産税が全国平均で 3.02 倍、大きいところでは 20 倍まで引きあがり、あまりにも急激な引き上げに対応するため、1997 年に「負担水準」制度を導入。すなわち、公示価格の 7 割に引きあがった新たな土地評価額を 100 として、前年度の課税標準額がどこまで達しているのかの割合を出し、税負担が低かった土地について負担調整率を講じて、税負担を引き上げていくことになった。このことが、地価が下落しても固定資産税が引きあがるというしくみになった。そして伊丹市では負担水準が 80%を超えた土地がほとんどという状況までに達し

た。現在 80%を超えたところは税が据え置きで、一方で 100%に達しているところがあるところから、そのことが不公正とされている。

しかしそもそも、土地の評価額を居住のための土地と企業活動や投資のための土地を同等に扱い、市場の取引価格に近づけるとして、一律に公示価格の 7 割としたことが改めて問われているのではないかと。居住のための土地を市場の取引価格と連動にしたために生じる負担水準の差を不公正とする理由は何か。

(答弁) 小規模住宅・一般住宅用地には 6 分の 1、3 分の 1 の特例措置が講じられている。7 割評価は、当時、区に及び市町村等が設定する土地価格において乖離が生じていたことから、土地の評価水準を一元化し、全国的な公的土地評価を図ることを目的としたもの。

(2 回目の質問)

1 . 市民への影響をどう考えるのか。…明確な答弁はなかった。 税負担の公平性が図られる、との答弁。

- ・不公正の是正について…市民の間にどれだけの不公平感があったのか。どれだけ伊丹市にその声が上がっていたのか。
- ・市民の責任で不公正が生じたのか。それはどんな内容なのか。

(答弁) 今回の改正は、本来の課税標準で課税されている土地と据え置き措置が適用されている土地の税負担の不均衡の解消が目的。これにより伊丹市においても税負担の公平性を図ることができる。

2 . 固定資産税の評価額を公示価格の 7 割に引き上げたことによって生じる負担水準の差が、なぜ不公正なのか、という質問。これも明確な答弁はなかった。

- ・小規模住宅用地や一般住宅用地には、答弁でもあったとおり、一定の軽減は図られている。しかし、小規模住宅用地のような生活手段である住宅用地が土地取引や投資によって左右されることが適正なことなのか。
- ・国の制度として、取引価格方式から収益還元方式、すなわち、使用目的に応じて課税される方式に変えることで生活手段としての住宅への課税を軽減すること、これには抜本的な改正が必要だが、それができるまでも、小規模住宅用地にかかる固定資産税は、さらに評価額を引き下げ、負担を軽減すること、そして住み続ける限り納税を猶予するという仕組みをつくるのが適正と考えるが、見解を伺う。

(答弁) 不動産の鑑定方式には、「原価法」「取引事例比較法」「収益還元法」の 3 方式がある。しかし、土地資産評価基準においては、土地の資産価値を売買実例価格に応じて評定する「売買実例価格方式」を採用していることから、公示価格の 7 割程度を目標に評価の均衡化、適正化を測り、税負担の公平性を確保しているところである。