

平成 22 年 7 月 吉日

南税務署

署長 中粉 義博 様

(社) 大阪賃貸住宅経営協会中央支部
大阪中央共同住宅経営協会

理事長 西尾元伸

副理事長 大西達夫

事業部長 村口啓三

他 役員一同

〒542-0012 大阪市中央区谷町 7-5-22
(南納税協会 2 階)

TEL 06-6764-0180

FAX 06-6764-0181

URL <http://www.ockjk.com/>

税制改正への要望書

(1) 要望の趣旨

賃貸住宅事業の継承のために、相続税の課税ベース及び税率構造の見直しを要望致します。

(2) 要望の具体的内容

1・相続税課税強化の取りやめのお願い

戦後の混乱期から家主として、住宅のない方々に都心部に於いて賃貸住宅を出来るだけ安価な家賃で賃貸することによって、高度成長の一翼を担ってきた私ども賃貸住宅経営者にとって、現況は家賃の下落や入居率悪化、デフレに伴う借入元本返済の相対的負担増など大変厳しい経営環境にあります。

平成 22 年 6 月 22 日における政府税制調査会、専門家委員会の「議論の中間的な整理」の P 18 「資産課税」①相続税・贈与税によりますと、「資産格差是正の観点から、相続税の基礎控除の引下げ等による課税ベースの拡大、税率構造の見直しについて平成 23 年度改正を目指すべき」とされております。

これが実行されますと私ども賃貸住宅経営者にとっては、賃貸住宅経営の維持がますます困難になります。このような相続税の課税強化は実施されることのないよう切にお願い

申し上げます。

2・小規模宅地等の相続税課税価格の特例の平成 22 年度改正是正のお願い

平成 22 年度改正におきまして、小規模宅地等についての特例が改正されました。中でも特定居住用宅地等については、従前、一棟のビルの一部を特定居住用に利用していますと、他の床面積を賃貸住宅や賃貸オフィス等に利用していても、その敷地全体が特定居住用宅地等と取り扱われていました。この特例があるために戸建の自宅を取り壊し、多額の借り入れを行って賃貸住宅オフィスビルを建築し、地域の方々に優良で安価な賃貸物件としてご利用いただいている大阪中央共同住宅経営協会（以下当協会と云う）の会員も多数おられます。ところが、平成 22 年 4 月 1 日以後の相続開始からこれが廃止となり、ビルの総床面積に占める自己居住用部分に対応する割合の敷地しか特定居住用特例の適用を受けることが出来なくなりました。是非とも、従来の規定を復活していただきたくお願い申し上げます。

3・非上場株式等の相続税・贈与税の納税猶予制度を不動産所有会社にも適用のお願い

平成 20 年 10 月 1 日から中小企業の非上場株式等の事業継承の際には、その評価額の 80%相当額に対応する相続税については、その納税を猶予する制度が創設され、早速多くの方が利用されていると聞き及びます。ところが、その対象から不動産賃貸事業者は除外されております。この法律の創設趣旨の一つが雇用の確保ということで、5 人以上の従業員を常時雇用していなければならないことや、資産の保有割合が 70%以上の資産保有会社が適用にならないため、賃貸住宅経営を法人によって行なっている場合には、この適用を受けることが出来ないケースが多いように聞いております。特に常時使用する従業員が 5 人以上という基準は我々小規模な賃貸住宅経営者にとっては厳しいものがあります。然しながら、私どもの賃貸住宅経営者の多くは、地域における優良な賃貸住宅を安価に相当戸数以上安定して提供しており、その社会的意義は常時使用する従業員 5 人に勝るとも劣らないと考えます。特に最近が高齢化に伴い高齢者向け住宅に取り組んでいる当協会の会員が多数おられ、その社会的意義は決して小さくありません。この点を考慮いただき、例えば法人が保有する賃貸住宅の総居住者数が 20 人以上の場合には従業員基準を満たす者とするなどの手当てをお願い申し上げます。

(3) 要望の理由

当協会は、(社)全国賃貸住宅経営協会大阪本部の(社)大阪賃貸住宅経営協会中央支部として加入し、現在約 130 名の賃貸住宅経営者の集まる組織団体であります。そしてまた当協会は、昭和 27 年に南貸室アパート組合を創立して以来、今日まで延々と約 60 年の歴史と伝統を誇りにして来ました全国で一番古い民間賃貸住宅の団体であります。今日まで当協会は、入居者との良好な関係を保ち常に安全・安心・快適な賃貸住宅

を提供し続けようと、会員一丸となって取り組んで参りました。しかし最近の賃貸住宅経営の環境には、大変厳しいものがあります。例えば、賃貸住宅の供給過剰による大幅な空室が拡大する市場の真ただ中にあり、私たち賃貸住宅の業界内には、家賃の大幅な下落、原状回復費の負担、敷金・保証金無し、滞納家賃の増加、広告料と称する仲介料の大幅な増額、その他建物の維持コストの増加等々の問題が山積しており、正に危機迫る由々しい経営環境にあります。しかしそれでも当協会会員の皆様は、業務の運営を確保するための努力を惜しまず、平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災の時に社会貢献したように、万一の大災害時も含めて常に良質の賃貸住宅のストックの向上と確保に努力し、これまでに国民生活の安定に大いに寄与してきたと自負致しております。

しかし少子高齢化の時代の流れには逆らえず、賃貸住宅業界に於きましても経営者の高齢化が顕著になって参りました。当協会におきましても例外ではありません。従いまして最近の景気低迷の中で特に賃貸住宅の事業継承に悩みを抱えておられる家主様が多くなって参りました。しかしまだ悩みを抱えられておられる家主様は、まだこの先希望もあります。もうすでに諦めておられる方もおられ、事態は非常に深刻であります。これまでに蓄えてきた資金も枯渇状態に近く、建物の修繕費にも事欠く状況が続いております。

そこで当協会としまして、会員皆様と力を合わせてこの苦境の打開に邁進し、少しは希望が出て参りました。ところがこの度の税制改正の状況判断により、賃貸住宅の事業継承が、この先非常に困難を極め、多くの家主の皆様が、賃貸住宅経営の継承が出来ずに賃貸住宅の売却等で賃貸住宅業界から去られるのではないかと危惧致しております。当協会としまして何としましてもこの苦境の中での賃貸住宅の事業継承がスムーズに出来るようにとの願いと、古き伝統と誇りを有する当協会組織の維持とe-Taxによる正しい納税申告及び賃貸住宅による社会貢献を今後とも積極的に推進して参りたいと考えております。

終わりにあたり、この度突然の拙文要望書となりましたことをお詫び申し上げ、私達家主の切なる訴えを、税制改正のご審議にご配慮下さいますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。