

「駅ナカ」課税

~ 固定資産税評価見直し ~

駅に商業施設を集める鉄道会社の「駅ナカ」ビジネス。便利で利用者には好評な反面、地元商店街では客足が減って商売が圧迫されているとの悲鳴が相次ぐ。東京都は税負担の公平の観点から、「駅ナカ」の固定資産税課税を強化する方針を打ち出した。今後の動きが注目される。

1 「駅ナカ」ビジネスの動向

近年、駅構内に有名ブランド等の商業テナントを進出させる、いわゆる「駅ナカ」ビジネスが活発化している。「駅ナカ」ビジネスの起りきは、ホームにコンビニエンスストアを出店したことから始まったと言われているが、最近は主要ターミナル駅の構内に大規模に設置されるケースが目立つ。

例えば、上野駅や品川駅などの駅構内では、飲食店や衣料店、書店、化粧品店など様々な店舗が店を連ねており、さながら商店街の様相を呈している。

「駅ナカ」ビジネスは、駅構内の遊休空間を活用し、乗降客という見えない資産を有効活用する手法で、単なる通過場所だった駅の姿を一変させたと言える。

その背景には、少子高齢化で鉄道利用者の減少は避けられない状況であり、鉄道本体の収入の頭打ちが予測される中、「駅の集客力を収益源に」したいとの鉄道会社の思惑がある。

実際、JR東日本の駅スペース活用事業の売上高は本年3月期決算で4.1%増の3,957億円で、本業の旅客運送も含めた売り上げ全体の約13%に上り、好調に推移している。

一方、こうした「駅ナカ」ビジネスの活況が、駅前周辺の商店街の客離れを招いており、顧客を奪われた地元商店街に大きな打撃を与えている。

このことが駅の固定資産税の優遇措置に対する強い不満につながっている。



エキュート品川

<表1 首都圏の主な大型「駅ナカ」商業施設>

施設名	開業時期	店舗数	目標年商
アトレ上野	平成14年2月開業	54店舗	122億円 (17年度実績)
エキュート大宮	平成17年3月開業	69店舗	88億円
エキュート品川	平成17年10月開業	46店舗	63億円
エチカ表参道	平成17年12月開業	26店舗	36億円
エキュート立川	平成19年度開業予定	未定	63億円

出所：朝日新聞(平成18年7月1日)

2 「駅ナカ」課税の現状

固定資産税については、地方税法の規定により、総務大臣の定める「固定資産評価基準」によって評価を行い、知事又は市町村長がその価格を決定するものとされている。
現行の駅ナカ課税には、以下の優遇措置がある。

鉄道用地は隣接地に比べて3分の1で評価され、固定資産税の負担が軽い。

運送業務以外に使う建物と併用する土地は鉄道用地から除外する規定があるものの、駅と店舗が一体になった建物の場合、店舗の床面積が全体の2割未満なら全体が鉄道用地扱いされる。

< 鉄軌道用地の評価 >

鉄軌道用地の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって、その価格を求める方法によるものとする。

(固定資産評価基準第1第10節3)

評価割合(3分の1)の理由(鉄軌道用地の減価要因)

帯状に細長い形状から、付近の整形の土地と比較して利用価値が一般的に相当低い
ため。

土地の利用が鉄軌道用地に限定され、他の用途へは実質的に変換が不可能なことから、周辺の土地に比べ強く制約を受けているため。

鉄軌道用地の範囲

線路敷(工場の敷地内にあるものを除く。)の用に供する土地

停車場建物、転遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備、乗降場又は積卸場の用に供する土地(百貨店、店舗その他専ら鉄道又は軌道による運送の用に供する建物以外の建物の用地として併用する土地を除く。)

及び の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫(資材置場を含む。)踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

「専ら鉄道又は軌道による運送の用に供する」か否かの判断

停車場と百貨店、店舗等が一体の建物である場合は、運送の用に供する部分が8割未満の場合、鉄軌道用地から除き、宅地として評価を行う。
なお、宅地として評価する場合においても、鉄軌道があることによって土地利用に制約があり、減価が認められる場合には、適宜補正を行うことが適当である。

出所：鉄軌道用地評価部会(平成18年6月12日)資料より作成

Q：鉄道事業用地に対する課税の適正化について(平成18年第2回定例会・代表質問)

A：現在、商業施設のある駅舎の敷地と周辺の宅地との間で、場所により、固定資産税の評価に10倍を上回る格差が生じている。税負担の公平の観点から見直しが必要と考える。

具体的には、商業施設のある駅舎の敷地等について、商業施設の占める割合を勘案しながら、付近の土地と均衡のとれた評価に改めていく方針である。

見直しに当たり、鉄道事業者にも十分な説明をした上で、早急に適正化を図っていく。

3 東京都の「駅ナカ」課税強化の動きと関係団体の主張

(1) 東京都の「駅ナカ」課税強化の動き

都は本年4月、駅ナカビジネスが盛んになっている状況を踏まえ、これまでの評価方法を見直し、一定規模以上の店舗がある駅や鉄軌道以外の用に供されている高架下を対象として課税を強化する方針を決め、各鉄道事業者に伝えた。「駅の中にあるというだけで極端に優遇されるのは不公平だ。」と石原都知事も4月21日の定例会見で課税の正当性を主張している。

23区の平成17年度の固定資産税・都市計画税は約1兆2千億円で、うち鉄道事業者の納税額は約180億円。都主税局では「まだ課税を強化する対象施設の規模や評価基準が確定できていないため、今回の見直しで、どの程度の増収になるかは分からない」としている。

(2) 関係団体の主張

都の見直し方針を受け、東京都商店街振興組合連合会など4団体は5月8日、鉄道事業者への課税強化を求める要望書を都に提出した。

要望書骨子

近年、各駅構内に多数のテナントが進出する、いわゆる「駅ナカビジネス」が活発になり、近隣の商店街の客足が遠のくなど、中小小売店は多大な影響を受けている。

近隣の商店街と駅構内のテナントが、お互いに適正な競争を行いつつ、地域全体の繁栄と発展に、今後とも努力していく所存であるが、その前提として、税負担をはじめとした公平・公正性の確保が不可欠である。

鉄道の駅等については、周辺の地域に比べ、固定資産税の評価が5倍から15倍の格差があり、税負担の面で公平性を欠き、地域商店街等から見ると到底納得できない。

公平・公正な競争の観点から、固定資産税の負担について、早急に適正な見直しを行うこと。

一方、JR東日本は、「駅ナカ事業は周辺の活性化を考え、地元と話し合いながら進めている。保育園を設けたりエレベーターを増やしたりしており、単なる金もうちではない。駅の変化を全体で評価してほしい」と訴え、「商業施設の割合だけ課税を増すと言うなら払う考えはあるが、駅全体を『宅地』とみる都の方針の根拠は理解できない」と話している。

清野社長も「課税を巡る議論は否定しないが、鉄道事業者やその株主が納得できる議論を行ってほしい」と都に注文を付けている。

4 研究会の発足

総務省の外郭団体「^注資産評価システム研究センター」は、都心部を中心に「駅ナカ」ビジネスが盛んになっている現状を受けて、鉄軌道用地に関する固定資産税の評価方法について、検討を始めた。土地に関する調査研究委員会の下に、鉄軌道用地評価部会を設置し、6月12日に初会合を開いた。同部会は、評価の見直し方針を決めた都主税局や大阪市財政局、JR東日本、京王電鉄の実務者、有識者ら8人で構成。総務省もオブザーバーとして参加している。「駅ナカ」課税のあり方を調査・研究し、11月をめどに報告書をまとめる方針である。

^注資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究を行い、国・地方公共団体等の諸施策の推進に資することを目的とした財団法人。総ての地方公共団体が会員となっている。

鉄軌道用地に係る固定資産評価の見直しについて（都主税局）

現行の取扱い

地 目：鉄軌道用地
評 価：沿接する宅地
の 1/3 評価

見直し予定

（近隣宅地との均衡）

対 象：一定規模以上の店舗
等がある鉄道駅及び
高架下
地 目：宅地
評 価：鉄道施設の占める割合
に応じた評価とする。

状況の変化
駅ナカビジネス
の展開

付近宅地との
評価の不均衡
（最大 1.5 倍の差）

不均衡是正
への要望
（商工団体 等）

H18.5 商工団体から都知事あて
要望書提出

東京商工会議所
東京都商工会連合会
東京都中小企業団体中央会
東京都商店街振興組合連合会
東京都商店街連合会

店舗施設を併設する停車場建物等の状況

大規模な駅では、駅全体に占める店舗の割合は一般に低いですが、店舗施設の規模としては大きい場合がある。

駅舎等建物の中に鉄道施設と店舗施設が混在し、区分が困難な場合が多い。

大規模な駅では、駅舎等建物の上部や地下の空間の利用が進み、鉄道施設と店舗施設とが重層化している場合がある。

「駅ビル」は、駅舎に隣接する場合だけでなく、駅舎に上乗りする場合があります、いずれも店舗施設の大部分は「駅ビル」に集積している。

出所：鉄軌道用地評価部会（平成 18 年 6 月 12 日）東京都主税局提出資料

5 今後の課題

都は平成 18 年度中に課税強化の具体的な内容を決めたいとしているが、今後、鉄道事業者と十分な議論を重ね、客観的にも納得される結論を出すことが期待される。

また、地元商店街との関係では、単に固定資産税課税の問題が解決すれば済むわけではなく、「駅ナカ」ビジネスと商店街の双方が連携・協力していく必要がある。

総合的なまちづくりの観点から「共存共栄」に向けて、都においても、今後、産業労働局、都市整備局など関係局が連携した取組を行っていく必要があると考えられる。

がん対策

がんは一貫して増加しており、昭和56年から日本人の死亡原因の第一位となっている。平成18年通常国会では、国や地方公共団体にがん対策の計画策定を義務づける「がん対策基本法」が成立した。がん対策の一層の充実を図り、地域にかかわらず高度ながん治療を受けられる体制の実現を目指していく。

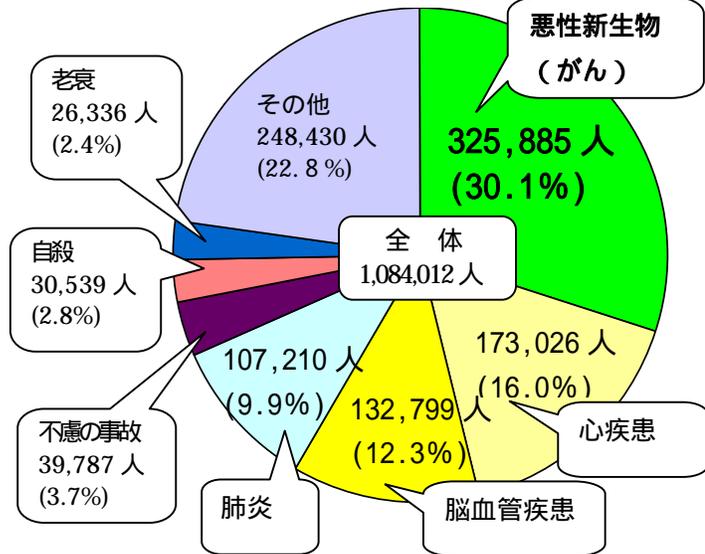
1 がんの現状

(1) 主な死亡原因と推移

厚生労働省が18年6月に公表した平成17年人口動態統計では、がんによる死亡者数が32万5885人(30.1%)と第一位になっている。3人に1人ががんで死亡しており、三大生活習慣病(がん、心疾患、脳血管疾患)の中でも約半数となっている(図1)。

死因別死亡率(人口10万人あたりの死亡者数)推移を見ると、がんの死亡率は一貫して増加しており、昭和56年からは、脳血管疾患にかわり第1位となっている(図2)。

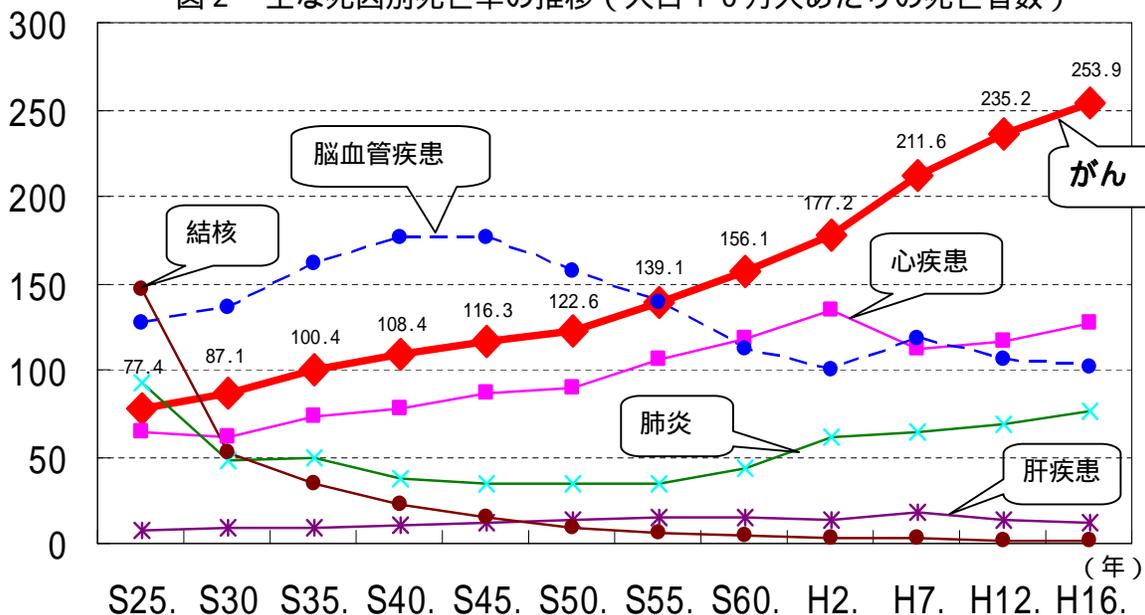
図1 主な死因別死亡者数及び割合(平成17年)



出所: 厚生労働省HP「平成17年人口動態統計月報年計(概数)の概況」より作成

(人/10万人)

図2 主な死因別死亡率の推移(人口10万人あたりの死亡者数)



出所: 国立がんセンターHP「がんの統計2005」より作成

(2) 都道府県別がん死亡率の比較

全国のがん死亡率を都道府県別に見ると、第 1 位秋田県、第 2 位島根県、第 3 位山口県となっており、都市部以外の地域において、比較的死亡率が高い傾向がある (図 3)。

図 3 都道府県別がん死亡率の順位

1位	2位	3位	4位	5位	...			
秋田県	島根県	山口県	高知県	和歌山県	...			
337.2	333.4	323.1	317.4	315.1	...			
41位		43位		45位		46位		47位
東京都		千葉県		神奈川県		埼玉県		沖縄県
241.5		226.1		219.2		217.6		184.7

出所：厚生労働省HP「平成17年人口動態統計月報年計（概数）の概況」より作成

(3) 諸外国の状況とがん死亡率の比較

WHO（世界保健機関）統計データベースに登録されている諸外国のがん死亡率を比較すると、男性のがん死亡率は世界第3位、女性は世界第7位となっている。（図4）

厚生労働省では、「各国のがん治療の水準を比較することは難しい面があるが、日本のがん治療は手術、放射線、化学療法のいずれも決して欧米に遅れをとっていない。ただ、日本のがん治療は放射線治療や抗がん剤治療に比べて、手術の割合が高いとの指摘がある。（厚生労働省広報誌「厚生労働2006年5月号」より抜粋。）」としている。

図 4 国別がん死亡率の順位

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
男性										
	イタリア	フランス	日本	ドイツ	イギリス	スウェーデン	ロシア	スイス	カナダ	アメリカ
	316.4	305.2	294.5	270.4	269.0	254.8	240.6	240.1	216.2	214.5
女性										
	ドイツ	イギリス	スウェーデン	イタリア	アメリカ	フランス	日本	カナダ	スイス	ロシア
	244.0	243.9	222.2	213.2	189.4	188.9	185.4	184.8	181.3	172.4

出所：国立がんセンターHP「悪性新生物死亡率の国際比較」より作成

《日本のがんの部位別、男女別死亡率の順位》

男性 1位(肺がん) 2位(胃がん) 3位(肝臓がん) 4位(大腸がん)
73.3 53.0 37.6 35.9

女性 1位(大腸がん) 2位(胃がん) 3位(肺がん) 4位(肝臓がん) 5位(乳がん) 6位(子宮がん)
28.9 27.4 26.1 17.1 16.6 8.3

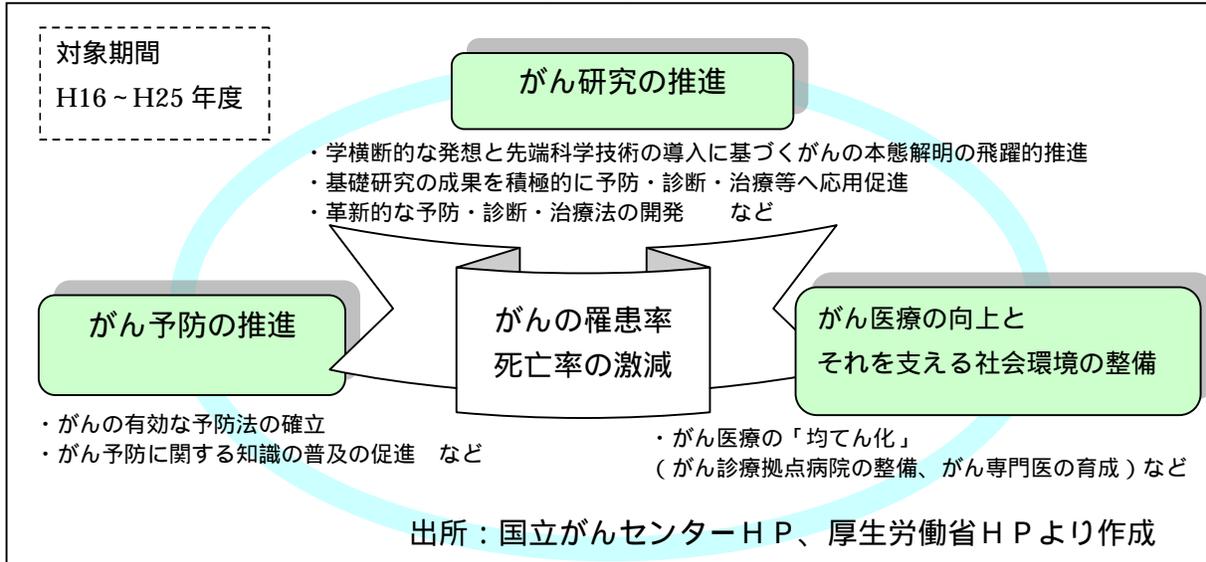
出所：厚生労働省HP「平成17年人口動態統計月報年計（概数）の概況」より作成

2 がん対策

(1) 国の取組

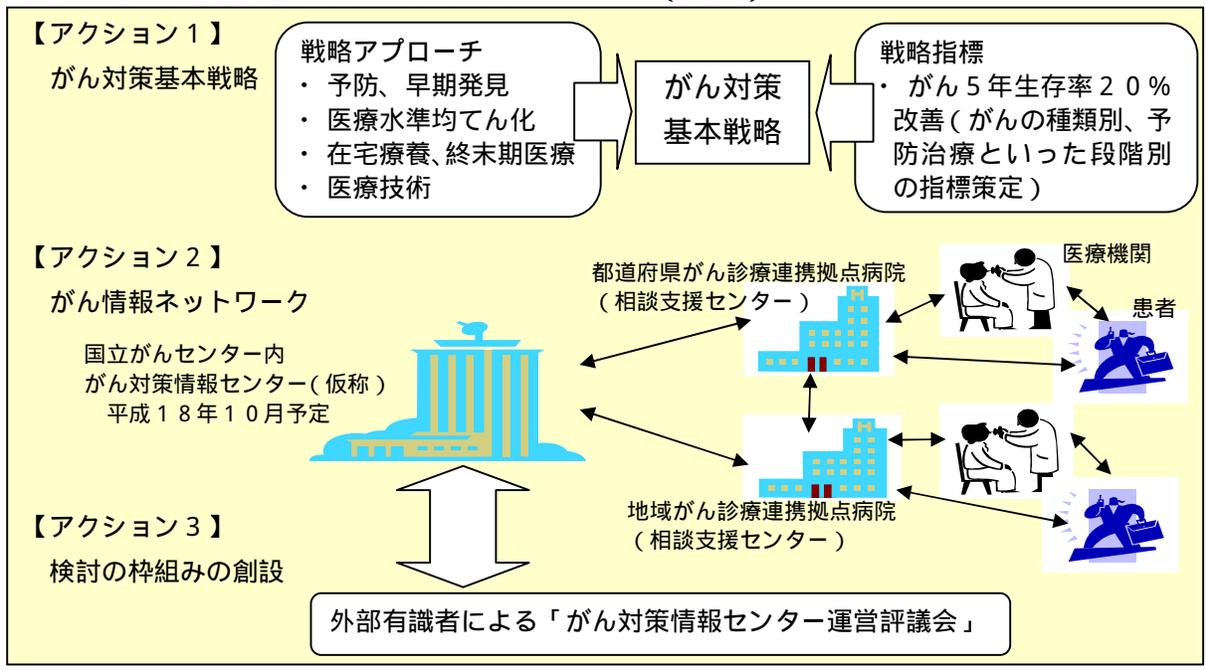
がんの急速な増加をうけて、昭和37年にがん対策の中核として「国立がんセンター」が東京築地に設置された。その後、国では昭和59年度より3次にわたり10か年戦略を策定し、現在「第3次対がん10か年総合戦略」において、がん研究、がん予防、がん医療の向上と社会環境の整備を柱としてがん対策を進めている(図5)。

図5 第3次対がん10か年総合戦略(概要)



厚生労働省は、平成17年8月「がん対策推進アクションプラン2005」をまとめた。プランでは がん5年生存率約50%を20%改善するための「がん対策基本戦略」の策定、中核を担う組織の設置による「がん情報提供ネットワーク」の構築、外部有識者による「検討の枠組みの創設」を3つのアクションとして掲げている(図6)。

図6 がん対策推進アクションプラン2005(概要)



がん対策の総合戦略が実施されてはいるものの、がんによる死亡率は、増加しつづけている。がん対策の一層の充実を図るため、国や地方公共団体に計画策定と実施を義務付けた、議員立法による「がん対策基本法」が平成18年通常国会で可決・成立し、平成19年4月から施行される。

がん対策基本法（概要）

基本理念

- ・がんの克服を目指し、専門的、学際的又は総合的な研究を推進するとともに、がんの予防、診断、治療等に係る技術の向上、その他の研究等の成果を普及、活用、発展させる。
- ・居住する地域にかかわらず、等しく科学的知見に基づく適切ながん医療を受診可能とする。
- ・患者の状況に応じ、本人の意向を十分尊重して治療法等が選択できる体制の整備をおこなう。

主な内容

- ・国は具体的な目標及び達成時期を定めた「がん対策推進基本計画」を策定(5年ごとに見直し)。
- ・地方公共団体は地域の特性に応じた「都道府県がん対策推進計画」を策定(5年ごとに見直し)。
- ・国及び地方公共団体の責務
(がんの研究、予防、検診・療養生活の質向上、がん医療の均てん化、がん医療に係る情報の収集・提供など。)

(2) 都の主な取組

都は「東京都保健医療計画(平成14年度改定)」において、「ターミナル・ケアの支援」として、地域がん診療拠点病院や緩和ケア病床の計画的整備、緩和ケアに係る人材育成を掲げている。また、「健康推進プラン21後期5か年戦略」では、「がんの予防」を重点課題と位置付け、特に乳がんについては、検診の受診を促進するため、マンモグラフィ装置の整備や検診業務に従事する人材を育成している他、たばこによる健康影響への防止を推進している。



マンモグラフィ

【ターミナル・ケア】

治療を目的とした医療が有効でなくなったがん等の末期患者とその家族を対象に、身体的、精神的、社会的側面からサポートを行うこと。

苦痛を緩和し、残された日々を心安らかに人間として充実した生活を送れるよう支援する。

【マンモグラフィ検診】

乳房専用のエックス線撮影装置(マンモグラフィ)を使用した画像による乳がん検診。

しこりとして触れない極早期の乳がん発見が可能。

3 今後の課題

がん対策基本法では、都道府県に、国の基本計画を踏まえた上で「がん対策推進計画」策定を義務付けており、次期保健医療計画にも反映させていく必要がある。

また、告知や個人情報保護の観点から「がん登録制度」の創設は見送られた。現状では、がんで死亡した人数・部位などは人口動態統計により把握できるが、罹患率や治療数、生存率、完治数など経過中の実態は、「地域がん登録」として任意に協力する地域指定病院のデータがあるに過ぎない。参議院厚生労働委員会において、法律成立後「がん登録」の検討を行うことが附帯決議されているが、より精度の高い治療・予防を行うためにはがんの実態把握が重要であり、治療経過中の広い実態データを含めて集積するための仕組みを構築する必要がある。