

「死亡者課税」と相続未登記

～自治体アンケートから見える制度の課題～

公益財団法人 東京財団

研究員兼政策プロデューサー 吉原 祥子

1 きっかけ（現象）

東京財団とは民間の政策シンクタンクである。一頃マスコミ等で話題になった、外資による森林買収という新しい現象について研究したところ、土地の所有や利用に関する実態を行政が正確に把握することが制度的に困難になっている。そして、その根本には、国土情報基盤の課題、それに伴う民法等の法律的な課題があるということが見えてきた。

2 時代の変化と土地制度の乖離

土地は、個人の財産・地域の生産基盤・国土でもあり、公共性の高いものなのに、行政の持っている情報の精度が落ちてしまっている。その背景には、土地制度が時代に追いついていないということがあるのではないかと。人口減少・高齢化・都市部への人口流出一極集中等により、「土地は資産である」という前提が成り立ちづらくなってきているうえに、経済はグローバル化している。そういう新たな時代が始まっているのに対して、土地制度は旧態依然のままである。

3 土地の所有・利用実態の把握に関する制度

地籍調査は、開始以来半世紀が経っているのに進捗率は51%止まり、国土利用計画法に基づく売買届出があるが、国は捕捉率を把握していない。不動産登記制度があるが、権利登記は任意。個人の行動によって情報の精度が影響を受けるという仕組みである。

4 登記書き換えの放置傾向

地価下落傾向が続き、相続する土地の資産価値、利用見込みや関心が、不動産登記にかかる相続コスト（金銭・精神的なもの）に見合わなくなっている。急いで登記する必要性を感

じなくなっているのではないかと分析ができる。

5 死亡者課税について

2014年秋に全国1,718市町村及び東京都（23区）の税務部局を対象にアンケート調査を実施し、888自治体から回答を得た（回答率52%）。

- ①土地の所有者が特定できなかったことによる問題が生じたことはあるか
→「ある」557自治体（63%）
- ②死亡者課税の有無について
→「あり」146自治体（16%）、「なし」7自治体（1%）、「わからない（※）」735自治体（83%）（※には、死亡者課税は違法であるから、「あり」とは言えない。電算システム上数えられない等の理由が推察される。）
- ③死亡者課税は今後増えていくと思うか
→「そう思う・どちらかといえばそう思う」770自治体（87%）

更に、その理由を記述式で尋ねたところ、制度的要因に起因するもの（手続きの煩雑さや費用負担の大きさ等を理由とする相続未登記の増加、不在地主の増加による相続人調査の困難化など）と社会的要因に起因するもの（土地の資産価値の低さや管理負担を理由とする相続放棄の増加や親族関係の希薄化に伴う遺産分割協議の困難化など）に大きく二分された。

今回の調査で見えてきたのは、死亡者課税と相続未登記に起因する税務上の困難は全国規模で発生している、自治体の努力だけでは根本解決は困難であろうということである。

6 今後どうしたらいいのか

この問題が蓄積していくと、今後かなり大きな問題に発展すると考えられる。

国は、徴収率や税収額からは見えづらい現場の課題を直視し、自治体と連携して実態把握と制度上の課題の洗い出しを行う必要があり、自治体は、どういう困難があるかという情報データを揃えて、国や県等に問題を提起していく、持続可能な制度のあり方について、現場の知見を活かし発信していくことが不可欠である。