

令和2年度税制改正を踏まえた地方団体における 所有者不明土地への対応状況について



令和3年9月9日

総務省自治税務局固定資産税課

令和2年度税制改正における所有者不明土地等に係る固定資産税の課題への対応

所有者不明土地等に係る固定資産税の課税上の課題に対応するため、所有者情報の円滑な把握や課税の公平性の確保の観点から、以下の措置を講じた。

◎ 現に所有している者（相続人等）の申告の制度化

- 登記簿上の所有者が死亡し、相続登記がされるまでの間における現所有者（相続人等）に対し、市町村の条例で定めるところにより、氏名・住所等必要な事項を申告させることができることとする。
※ 令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現に所有している者であることを知った者について適用。

◎ 使用者を所有者とみなす制度の拡大

- 調査(※1)を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合、事前に使用者に対して通知した上で、使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課することができることとする(※2)。
※1 住民票、戸籍等の公簿上の調査、使用者と思われる者やその他関係者への質問等。
※2 令和3年度分以後の固定資産税について適用。

現に所有している者（相続人等）の申告（法第384条の3関係）関係

1 条例への規定の整備状況

1 今回の法改正（令和2年3月）を契機に整備	1,503団体
2 整備に向けて調整中	96団体
3 整備しておらず、今後整備する予定もない	81団体
4 今回の法改正以前に整備	39団体

2 令和2年度における申告件数

1,000件以上	...	42団体	200件以上～ 300件未満	...	90団体
500件以上～1,000件未満	...	79団体	100件以上～ 200件未満	...	149団体
400件以上～ 500件未満	...	32団体	1件以上 ～ 100件未満	...	245団体
300件以上～ 400件未満	...	69団体	0件	...	836団体

3 制度に関する周知をどのように行っているか

1 団体ホームページ	371団体
2 団体広報誌	127団体
3 チラシ、パンフレット、 リーフレット等を死亡届受付時に配布	427団体
4 納税通知書に同封	146団体
5 その他	

5のうち主なもの

- ・死亡届受付等の際に窓口で案内
- ・死亡届の届出人、相続人へ申告書を郵送
- ・地方税法第9条の2第1項に規定されている相続人代表者の指定の届出と合わせて依頼

使用者を所有者とみなす制度（法第343条第5項関係）の令和3年度適用状況等

1 令和3年度課税における適用

1 適用事例あり	175団体
2 令和4年度課税に向けて調査中	519団体
3 所有者の存在が不明である土地又は家屋はあるが、該当する者がいない	791団体
4 所有者の存在が不明である土地又は家屋がない(把握していない含む)	235団体

2 令和3年度課税における適用件数

20件超	...	3団体	} → (適用事例)
10～19件	...	2団体	
5～9件	...	10団体	
1～4件	...	160団体	

- ・ 住居、店舗として使用されている土地、家屋
- ・ 駐車場として営業されている土地
- ・ 耕作者がいる田畑
- ・ 工場内の一部敷地が所有者不明 など

3 使用者を所有者とみなす制度（法第343条第5項関係）の運用上、事務要領等を定めている団体

以下の27団体

平川市(1)、柴田町(1)、さいたま市(1)、川口市、和光市、久喜市、小笠原村、横浜市、豊川市(2)、豊田市(6)、西尾市、大津市(1)、泉佐野市、交野市(1)、神戸市、川西市(1)、小野市(1)、加東市(3)、徳島市、大洲市(1)、北九州市(2)、福岡市、新上五島町、荒尾市(1)、あさぎり町、糸満市

※()は令和3年度適用件数。数字なしは、令和3年度における適用実績なし。

使用者を所有者とみなす制度（法第343条第5項関係）の運用上の課題①

○ 使用者の特定、所有者とみなすための証拠収集

- ・住宅以外の場合、住民記録及び電気・ガス・水道の利用状況等の客観的な資料が得にくく、使用者を所有者としてみなす認定が困難。
- ・住宅以外については、使用者の特定や「恒常的な使用」についての実態把握・証明が困難。
（例）田畑などの農地、資材置き場や駐車場などの雑種地、倉庫
- ・一筆の土地を複数名で使用している場合や、複数世帯が居住している家屋の場合、誰を所有者とみなすか判断が難しい。

○ 維持・管理者の扱い

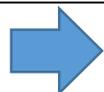
- ・相続放棄した者が、土地・家屋の維持・管理のため当該家屋に居住する場合、使用者課税の対象となるかわからない。
- ・現在管理している者が「税金がかかるならやめる。」と言う場合、管理者の居ない荒地や空家となる可能性がある。
- ・人は住んでいないが仏壇等がある家屋のケースで、管理する人が他にいないので親切心で管理している親族がいる場合、使用収益といえるのか、判断が難しい。親切心で管理しているため、課税するとなると空家放置となる可能性もあり、別の問題が発生してしまう。

○ 事前通知の様式

- ・事前通知書の様式例（雛形）があれば参考にしたい。

使用者を所有者とみなす制度（法第343条第5項関係）の運用上の課題②

- 事務負担が大きい（多大な時間、労力、経費を要する）
 - ・ 戸籍や居住（使用）関係の調査、使用者の調査（聞き取り、使用経緯、実態等）に多大な時間や労力が必要になる。
 - ・ 使用の実態等の調査を毎年度行うこととなっているため、今後、対象件数が増加した場合に実施体制などの検討が必要となる。
 - ・ 所有者の存在が不明である物件全てに対して使用者の存在の調査を行う必要があるため、事務量の増加が見込まれる。
- 使用者への所有者情報の提供
 - ・ 使用者に対して所有者探索の状況など所有者に関する内容をどの程度説明できるかを明確にする必要。
 - ・ 現行制度では個人情報の観点から、所有者の情報を第三者である使用者に対して開示できない。そのため、使用者から課税経緯を求められたとき、所有者の探索が尽くされてもなお不明であることの説明が困難。



これらについて、ガイドラインの改定等による対応を検討

(参考)

- システム上の課題
 - ・ 課税台帳システム上、使用者を管理する項目がない。



固定資産税システム標準仕様書で対応予定