

# 使用者課税ガイドラインに係る 論点整理について



令和4年10月4日

総務省自治税務局固定資産税課

# 目次

- 1 制度の概要及びガイドラインの概要 ……P3
- 2 昨年度の研究会における課題の整理と団体への照会事項 ……P7
- 3 地方団体の回答結果のとりまとめについて ……P12
- 4 今後の対応方針・検討事項等について ……P23

# 制度の概要及び ガイドラインの概要

# 使用者を所有者とみなす制度の拡大

## 課題

- 固定資産を使用している者がいるにもかかわらず、所有者が正常に登録されていない等によって、調査を尽くしても所有者が一人も特定できないケースが存在。また、使用者からも調査に協力を得られない等、所有者特定に支障。
- 現行法では、震災等の事由によって所有者が不明の場合に使用者を所有者とみなして課税できる規定があるが、適用は災害の場合に限定。
- こうしたケースについては、現行法上は誰にも課税できず、課税の公平性の観点から問題。

(参考) 現行法における使用者を所有者とみなして課税できる規定

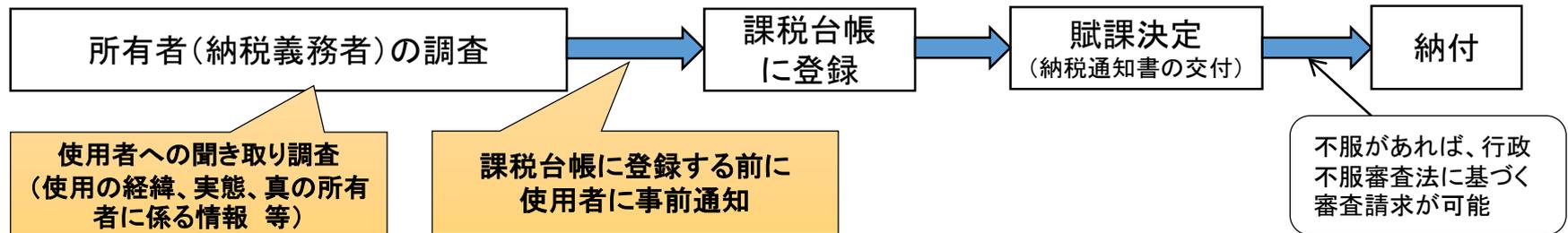
地方税法 (抄)  
第343条

4 市町村は、固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災その他の事由により不明である場合には、その使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

## 改正概要

- 市町村は、調査(※)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には、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。
- 使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録する場合には、その旨を事前に使用者に通知するものとする。

(※) 「調査」とは、住民基本台帳、戸籍簿等の公簿上の調査、使用者と思われる者やその他の関係者への質問等。

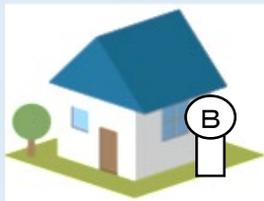


(注) 令和3年度以後の年度分の固定資産税について適用する。

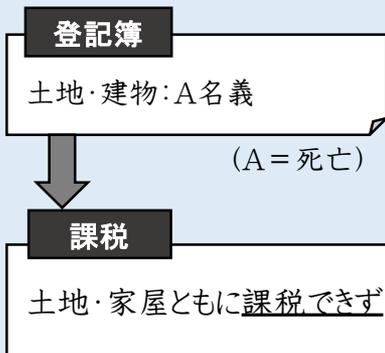
# 【参考】令和2年度税制改正により使用者を所有者とみなして課税できるようになるケース(例)

## (ケース1)

死亡した登記名義人から賃借していた者が居住を継続している

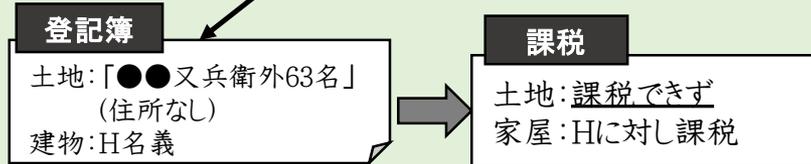


- ・生前Aから賃借していたBが居住(住民登録あり)
- ・現在は賃料を支払っていない
- ・Aの相続人は全員相続放棄



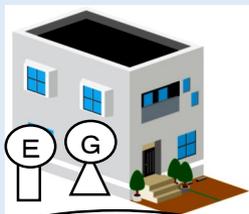
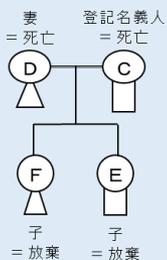
## (ケース3)

登記が正常に記録されていない土地で店舗を営業している



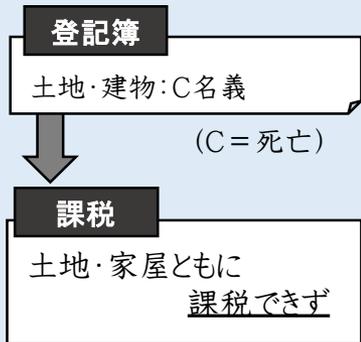
## (ケース2)

相続放棄した者とその関係者が居住している



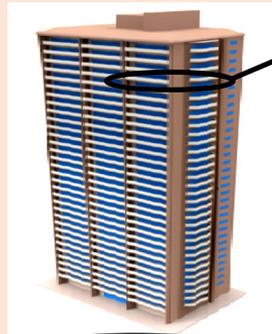
放棄したE及び第三者Gが居住

全員が相続放棄

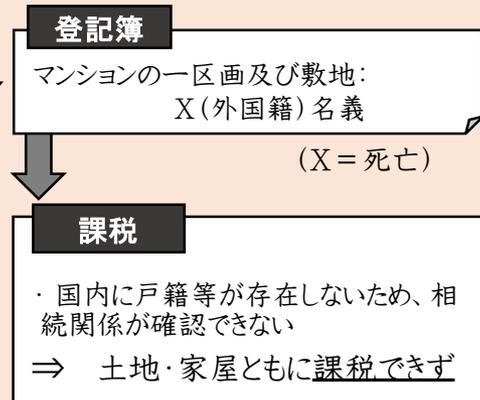


## (ケース4)

外国籍の所有者が死亡し、相続人が特定できない



Xの弟が管理費を払い使用



# 地方税法第343条第5項の規定の適用に係る留意事項（ガイドライン）概要

## 1. 趣旨

- ・ 固定資産の所有者の存在が一人も明らかとならない場合は、課税の公平性を確保する観点から、当該固定資産を使用収益している者を所有者とみなして固定資産税を課することができる。

## 2. 所有者の存在が不明である場合

- ・ 所有者探索を尽くしても所有者の存在が一人も明らかとならない場合に限り適用できる。  
例1) 表題部所有者欄の氏名・住所等の全部又は一部が正常に記録されていないため、所有者を特定できない場合。  
例2) 相続人となり得る者の全員が死亡又は相続放棄しており、相続財産管理人も選任されていない場合。

## 3. 所有者探索について

- ・ 当該固定資産に係る所有者情報を保有すると思料される者に対し、所有者情報の提供を求める。
- ・ 所有者と思料される者の生死を確認するため、住民基本台帳等を備える市町村の長に、所有者情報の提供を求める 等。

## 4. 所有者とみなす使用者について

- ・ 所有者とみなす使用者とは、所有者と同等程度に使用収益している者をいう。
- ・ 臨時的・一時的な使用ではなく、相当期間にわたり恒常的に使用している事実が客観的に確認できる者をいう。
- ・ 使用の実態や経緯について現地調査を含め客観的な事実を確認するとともに、質問等の調査を十分に行う必要がある。

## 5. 事前通知について

- ・ 所有者とみなす使用者が、自身が納税義務者となることを認識できるよう、事前に通知することとする。

## 6. その他

- ・ 所有者探索が適正に行われていれば、課税後に所有者が判明しても各年度の課税は有効である。
- ・ 所有者探索は、原則、登録初年度にのみ行えば足りるが、使用の実態は、毎年度調査を行う必要がある。

# 昨年度の研究会における課題の整理と 団体への照会事項

## 団体への照会事項①

- 昨年度のあり方研究会(第4回 9月9日開催)において、運用上の課題として挙げられていた項目をもとに、本年度、地方団体に対して、以下の通り照会を実施。

### 質問1:適用の有無と件数

使用者を所有者とみなす制度に係るこれまでの適用実績の有無と適用件数

### 質問2:事務負担の状況

- (1) 使用者を所有者とみなす制度の適用について、「固定資産の所有者と思料される者を把握するための措置」から事前通知の発出までに1件あたりどれくらいの時間を要したかお答えください。
- (2) 使用者を所有者とみなす制度の適用に当たっては下記のプロセスが想定されます。
  - ① 一番困難と考えるプロセスをご回答ください。
  - ② ①でご回答いただいたプロセスについて困難と考える理由をご回答ください。

<想定されるプロセス>

- 1 対象となる固定資産の抽出
- 2 固定資産の所有者と思料される者を把握するための措置
- 3 所有者と思料される者の生死・解散を確認するための措置
- 4 所有者と思料される者が死亡し、又は解散している場合の相続人を確認するための措置
- 5 所有者と思料される者が個人である場合に所有者であることを確認するための措置
- 6 「所有者とみなす使用者」の認定にあたっての調査

### 【昨年度挙げられていた運用上の課題】

- 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。

### 質問3:外国人に係る運用上の課題について

所有者と思料される者が外国人であったときに、使用者を所有者とみなす制度の運用上、特に課題と感じたことがあればお答えください。

#### 【昨年度挙げられていた運用上の課題】

- 外国籍の者の場合の所有者探索が課題（豊川市 プレゼン資料より）

### 質問4:所有者とみなす使用者について①

- (1) ガイドライン4(2)①においては「居住や事業等の使用の実態は、住民票上の記載、電気・ガス・水道の利用状況、固定資産に関する契約状況、家財や事業用資産等の保有状況、償却資産等の課税状況等を踏まえ、客観的に判断することが望ましい」と記載しておりますが、特に事業等の使用の実態判断にあたり有効と感じる把握の手段をお答えください。
- (2) 居住や事業等の使用の実態把握のため電気・ガス・水道の利用状況を事業者を確認するにあたり、支障が生じた事例がありましたらお答えください。

#### 【昨年度挙げられていた運用上の課題】

- 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

### 質問4:所有者とみなす使用者について②

ガイドライン4(2)①においては、「定期的な保守点検や除草等の保存行為のみを行っている者については、所有者と同等程度に使用収益しているとはいえないことから、所有者とみなす使用者には当たらない」と示しているところですが、固定資産の保存行為を行う者が「所有者とみなす使用者」に該当するか判断に迷った具体的な事例があればお答えください。

#### 【昨年度挙げられていた運用上の課題】

##### ○ 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。
- ・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、課税するとす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。

### 質問5:事前通知書

作成されている事前通知書について、様式が提供可能であれば、提供いただきたい。

#### 【昨年度挙げられていた運用上の課題】

##### ○ 事前通知の様式

- ・事前通知書の様式例(ひな形)があれば、参考にしたい。

### 質問6: 使用者への所有者情報の提供

使用者に対し、所有者が不明であることは説明しているかと思いますが、その他所有者探索の状況など所有者に関する情報を説明していますか。所有者に関する情報について、守秘義務や個人情報保護の観点から、使用者に対し説明してよいか判断に迷った情報の例があれば、その理由とともにお答えください。

#### 【昨年度挙げられていた運用上の課題】

##### ○ 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。

### 質問7: その他

- (1) 使用者を所有者とみなす制度の運用上、課題と感じたことがありましたらお答えください。
- (2) 現在のガイドラインに追記すべきと考える事項があればお答えください。

# 地方団体の回答結果の とりまとめについて

## これまでの適用実績、件数①

### 質問1:適用の有無と件数

使用者を所有者とみなす制度に係るこれまでの適用実績の有無と適用件数

これまで(令和3年度又は令和4年度)における適用実績の有無

1 適用事例あり	312団体
2 令和5年度課税に向けて調査中	264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	930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)	213団体

➡ 1「適用事例あり」の団体は、昨年度の調査(175団体)と比較して、+137団体の増加

### 令和4年度課税における適用件数

20件超	...	7団体
10～19件	...	13団体
5～9件	...	15団体
1～4件	...	257団体

(適用事例)

- ・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

➡ 20件超、10～19件の団体数は、昨年度の調査でそれぞれ3団体、2団体であり、適用件数の多い団体が増加

## これまでの適用実績、件数②

令和4年度課税における適用件数が10件以上の団体

道府県名	市町村名	適用件数
宮城県	女川町	33件
静岡県	静岡市	28件
福井県	福井市	27件
福島県	白河市	24件
大阪府	堺市	23件
福井県	鯖江市	21件
山口県	下関市	21件
北海道	羽幌町	17件
山口県	岩国市	17件
長野県	小諸市	15件
香川県	坂出市	14件
宮城県	仙台市	12件
千葉県	成田市	12件
愛知県	豊田市	12件
茨城県	つくば市	11件
大阪府	熊取町	11件
宮城県	名取市	10件
静岡県	磐田市	10件
兵庫県	明石市	10件
宮崎県	小林市	10件

## 事務負担の状況①

### 質問2:事務負担の状況

- (1) 使用者を所有者とみなす制度の適用について、「固定資産の所有者と思料される者を把握するための措置」から事前通知の発出までに1件あたりどれくらいの時間を要したかお答えください。

2年以上	...	8団体	→ 2年以上かかった団体の理由 ・相続人調査から所有者の不在が確定するまで膨大な時間を必要としたため ・使用者と思われる人物が恒常的な使用を否定し、認定調査が進まなかったため
1年以上2年未満	...	26団体	
6か月以上1年未満	...	104団体	
1か月以上6か月未満	...	163団体	
1か月未満	...	3団体	

- (2) 使用者を所有者とみなす制度の適用に当たっては下記のプロセスが想定されます。

- ① 一番困難と考えるプロセスをご回答ください。
- ② ①でご回答いただいたプロセスについて困難と考える理由をご回答ください。

一番困難と考えるプロセス	回答団体数	一番困難と考える理由(抜粋)
1 対象となる固定資産の抽出	61団体	税務システム上、所有者が不明等のフラグを立てることができず、抽出する機能がない。
		所有者の死亡等を察知する手段がない。
2 固定資産の所有者と思料される者を把握するための措置	45団体	当該家屋が未登記で放置されており、所有者を把握する手段がない。
		登記簿の情報が正確でない。
		現地調査に時間を要する。

## 事務負担の状況②

一番困難と考えるプロセス	回答団体数	一番困難と考える理由(抜粋)
3 所有者と思料される者の生死・解散を確認するための措置	23団体	所有者が行方不明であり、住民票が職権消除されている。
		所有者が海外に転出しており、その後の行方が不明である。
4 所有者と思料される者が死亡した場合の相続人又等の有無及びその生死・解散を確認するための措置	180団体	相続人全員を把握するまでに時間を要する。
		1つの戸籍の照会に1か月ほど時間を要し、負担が大きい。
		所有者が外国人であり、相続の準拠法を把握することが難しい。
5 所有者と思料される者が個人である場合に所有者であることを確認するための措置	20団体	相続が円滑に進んでおらず、相続の状況が把握できるまでに時間を要する。
6 「所有者とみなす使用者」の認定にあたっての調査	243団体	「相当期間にわたる恒常的な使用」を裏付けることが難しい。
		民間のインフラ事業者から調査を断られる。
		使用者から調査の協力を得られない。使用者が自らを使用者と認めない。

### 質問3:外国人に係る運用上の課題について

所有者と思料される者が外国人であったときに、使用者を所有者とみなす制度の運用上、特に課題と感じたことがあればお答えください。

- ・戸籍がなく、所有者本人の生死や相続人の把握が困難である。(外国人登録原票等に係る照会のノウハウがない)
- ・納税管理人を申告せずに所有者が国外転出後、行方不明となった場合、連絡手段がなく、生死を確認することができない。
- ・所有者が外国人であり、死亡が確認された場合、相続の準拠法は、被相続人の国籍により異なり、他国の相続準拠法を職員が把握することが困難である。
- ・登記簿に記載の所有者名がカタカナ表記であり、住民票には英字表記されている場合、住民票の照会に応じてもらえない場合がある。
- ・入国したことがない外国人が所有している際の連絡方法がわからない。

質問4:所有者とみなす所有者について①

(1)ガイドライン4(2)①においては「居住や事業等の使用の実態は、住民票上の記載、電気・ガス・水道の利用状況、固定資産に関する契約状況、家財や事業用資産等の保有状況、償却資産等の課税状況等を踏まえ、客観的に判断することが望ましい」と記載しておりますが、特に事業等の使用の実態判断にあたり有効と感じる把握の手段をお答えください。

- ・ ライフライン(主に水道)の利用状況の把握
- ・ 固定資産の契約状況、保有状況の確認
- ・ 現地調査並びに本人及び近隣住民への聞き取り
- ・ 固定資産税、法人税及び所得税申告資料、軽自動車税関係資料の確認
- ・ インターネット(事業者のHPや国税庁法人番号公表サイト)や法人登記により所在地を調査

(2) 居住や事業等の使用の実態把握のため電気・ガス・水道の利用状況を事業者を確認するにあたり、支障が生じた事例がありましたらお答えください。

- ・ 特に電気・ガスについては民間事業者であるため、市町村からの照会であっても、個人情報保護等の観点から、回答を得られない場合がある。
- ・ 特に電気・ガスについては自由化により、使用者が契約している事業者が分からず、照会先事業者の特定が困難な場合がある。
- ・ 事業者が把握している情報(氏名、住所等)と固定資産税部局が照会をかける際 の使用者の情報が一致しないことで回答が得られない場合がある。
- ・ 契約者が死亡した後も、契約者が変更されていない場合がある。

## 質問4:所有者とみなす使用者について②

ガイドライン4(2)①においては、「定期的な保守点検や除草等の保存行為のみを行っている者については、所有者と同等程度に使用収益しているとはいえないことから、所有者とみなす使用者には当たらない」と示しているところですが、固定資産の保存行為を行う者が「所有者とみなす使用者」に該当するか判断に迷った具体的な事例があればお答えください。

- ・ 近隣に住み親族等(相続はしていない)が草刈りや掃除、仏壇の管理などを行っている場合
- ・ 農地を耕作放棄地にさせない目的で農作物を育て収穫もしている場合で収益は得ていない場合
- ・ 電気や水道などの公共料金の支払や、マンションの管理費の支払を親族等が続けている場合
- ・ 地域住民や自治会が空き地となった土地に案内板や物置を設置して共同で利用している場合

### 【参考:ガイドライン 該当部分抜粋】

#### (1) 基本的考え方

固定資産税は所有者に課税することが原則であり、今回の措置は、現行の法第343条第4項の考え方と同様に、課税の公平性を確保する必要がある場合に限り適用できる規定であることから、所有者とみなす使用者とは、所有者と同等程度に使用収益している者をいうものである。したがって、臨時的・一時的な使用ではなく、相当期間にわたり恒常的に使用している事実が客観的に確認できる者をいう。

#### (2) 使用者の具体例と留意点

##### ① 継続して居住又は事業を営んでいる者

「継続」とは、臨時的・一時的な使用は含まれず、相当期間にわたる恒常的な使用をいい、基本的には年間を通して使用している状態が一つの判断基準となること。

居住や事業等の使用の実態は、住民票上の記載、電気・ガス・水道の利用状況、固定資産に関する契約状況、家財や事業用資産等の保有状況、償却資産等の課税状況等を踏まえ、客観的に判断することが望ましいこと。

なお、使用の状況については、資産の用途に応じて判断するものであり、例えば倉庫や駐車場として使用されているような場合には、人が常駐していなくても本規定の対象となり得ること。

ただし、定期的な保守点検や除草等の保存行為のみを行っている者については、所有者と同等程度に使用収益しているとはいえないことから、所有者とみなす使用者には当たらないこと。

## 質問5: 事前通知書

作成されている事前通知書について、様式が提供可能であれば、提供いただきたい。

➡ 通知書の詳細については後述。

## 質問6: 使用者への所有者情報の提供

使用者に対し、所有者が不明であることは説明しているかと思いますが、その他所有者探索の状況など所有者に関する情報を説明していますか。所有者に関する情報について、守秘義務や個人情報保護の観点から、使用者に対し説明してよいか判断に迷った情報の例があれば、その理由とともにお答えください。

- ・ 説明している … 131団体
- ・ 説明していない … 397団体

※これまでの適用実績がある、又は課税に向けて調査中であると回答した団体が回答

- ・ 個人情報であるため、相続放棄の状況及び相続人の有無について説明してよいか迷った。
- ・ 個人情報であるため、所有者が死亡していることを説明してよいか迷った。
- ・ 個人情報であるため、相続人の氏名・連絡先を説明してよいか迷った。
- ・ 次年度から本制度を適用する際、現年度は納税義務者ではないため、次年度の概算税額を案内してよいか判断に迷った。
- ・ 登記情報ではないため、未登記家屋の情報について説明してよいか迷った。
- ・ 登記情報のみを説明しているため、判断に迷わなかった。

## 質問7:その他

(1) 使用者を所有者とみなす制度の運用上、課題と感じたことがありましたらお答えください。

- ・所有者と思料される者及びその相続人の探索に時間を要する。
- ・使用の実態の調査に時間を要する。
- ・所有者とみなす使用者の認定し、固定資産課税台帳に登録した翌年度以降、毎年度使用の実態を調査する必要があり、負担となっている。
- ・特に当該固定資産が土地のみの場合、使用の実態の調査を行っても「相当期間にわたり恒常的に使用している」かどうかを判断することが難しい。
- ・使用者と思料する者が使用の事実を否定した場合、対抗できるか不透明である。
- ・本制度の周知が国民に行き届いておらず、適用の際に理解が得られない。
- ・当該固定資産が未登記の場合の対応についての内容が明確でない。
- ・本制度に自治体で使用しているシステムが対応していない。

### 質問7:その他

(2) 現在のガイドラインに追記すべきと考える事項があればお答えください。

#### 【要望の多い順に記載】

- ・所有者とみなす使用者の明確な認定基準(30団体)
- ・所有者とみなす使用者への事前通知の様式及び記載すべき具体的な事項(23団体)
- ・実際に本制度を適用した他自治体の事例の紹介(16団体)
- ・所有者及び相続人を探索や、使用の実態を調査する際の具体的な方法及び業務フロー(15団体)
- ・使用の実態を調査する際に必要な様式(電気・ガス業者等への照会)の追記(11団体)
- ・使用者と思料される者への説明・質問の具体的な内容(9団体)
- ・過去の自治体からの質疑応答(3団体)

# 今後の対応方針・ 検討事項等について

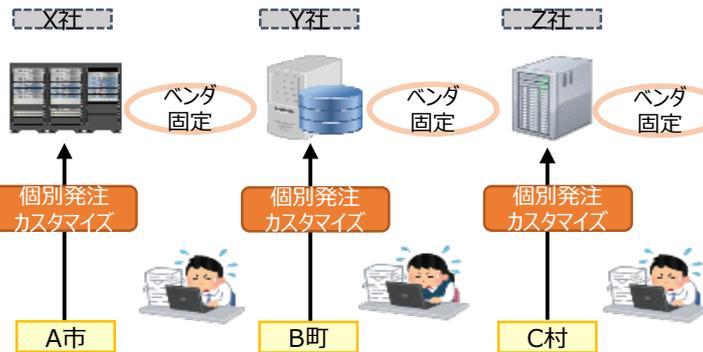
- (1) 税システムに係る対応について ……P24
- (2) 死亡情報の把握について(マイナンバーの付番の促進) ……P26
- (3) 事前通知書について ……P27
- (4) 所有者とみなす使用者の認定基準の具体化について ……P30
- (5) 利用者からの届出書について ……P31
- (6) その他の検討事項 ……P32

# 税システムに係る対応について①（システム標準化）

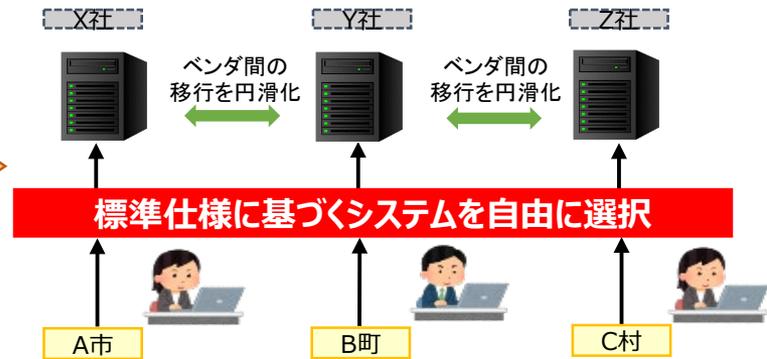
- 調査結果によれば、使用者課税について、固定資産税の課税システムにおいて、
  - ・税務システム上、所有者が不明等のフラグを立てることができず、抽出する機能がない（P15）
  - ・本制度に自治体で使用しているシステムが対応していない（P21）
 との課題が挙げられているところ。
- 現在、「地方公共団体情報システムの標準化に関する法律」に基づき、地方税に係るシステムの標準仕様書を総務省において策定。
- 地方公共団体は、令和7年(2025年)度を目標時期として、標準仕様に適合したシステムへ移行。
  - ➡ 使用者課税に係る具体的な項目については次ページのとおり。

## 地方公共団体の情報システムの標準化

### 【標準化前】



### 【標準化後（イメージ）】



### ■ 地方公共団体の基幹税務システムの標準化に係る全体スケジュール



## 税システムに係る対応について②（システム標準化）

- 標準仕様書2.0版(令和4年8月末公表)において、納税義務者の区分等を管理できる機能を実装必須機能として要件化。
  - 具体的には、納税義務者区分において「使用者」という区分を設けるとともに、「課税処理保留フラグ」を設けた。
- ➡ 当該仕様書に準拠したシステムを構築することで、システム上、使用者課税への対応が可能。

### ■ 税務システム標準仕様書【第2.0版】 - 4\_機能要件\_012固定資産税(抜粋)

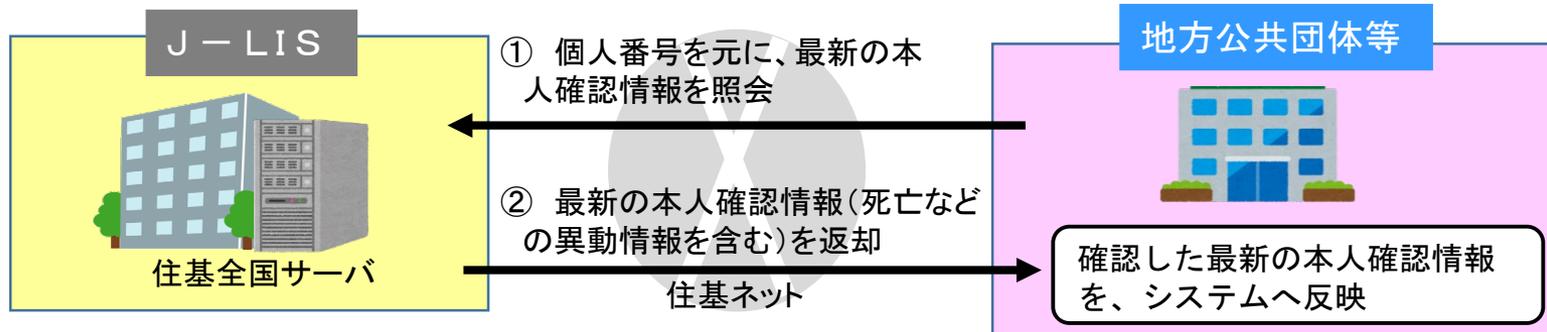
項番	枝番	機能名称	機能ID	機能要件	実装区分
1. 2. 土地（補充）課税台帳管理					
1. 2. 1.	1	課税台帳作成	0120015	<p>課税台帳は、一筆または一画地ごとに、様式記載事項（地方税法施行規則第24号様式及び第27号様式に掲げる事項）に加え、以下の情報（様式記載事項は除く）を管理（設定・保持・修正）できること。賦課決定以降、任意のタイミングで現年度の土地（補充）課税台帳をコピーし、次年度向け土地（補充）課税台帳の作成ができること。再異動により元の状態に戻すことが可能であること。</p> <p>&lt;土地（補充）課税台帳情報&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地登記情報</li> <li>・ 土地現況情報</li> <li>・ 土地評価情報（評価額）</li> <li>・ 課税標準額関連情報（固定資産税の課税標準額（負担調整措置の適用がある場合は適用後の額）、課税標準額の特例措置による軽減額、本則課税標準額）</li> <li>・ 負担調整措置関連情報</li> <li>・ 税額関連情報（相当税額、減免税額）</li> <li>・ 納税義務者情報（共有情報を含む）</li> <li>・ <b>納税義務者区分</b>（登記上の権利者、地上権者、質権者、現所有者、<b>使用者</b>）</li> <li>・ 適用する固定資産税の特例類型、根拠、特例率、適用開始年度、適用終了年度、適用を受ける地積</li> <li>・ 適用する固定資産税の非課税類型、根拠、適用開始年度、適用終了年度、適用を受ける地積</li> <li>・ 適用する固定資産税の不均一課税類型、適用開始年度、適用終了年度、根拠</li> <li>・ 適用する固定資産税の減免類型、根拠、減免率、適用を受ける地積、適用を開始した日（納期）及び終了した日</li> <li>・ 異動事由及び異動年月日</li> <li>・ 更正事由及び更正年月日</li> <li>・ メモ</li> <li>・ <b>課税処理保留フラグ</b></li> </ul> <p>・ 物件番号（自動採番を前提としている。なお、自動採番の採番ルールについては、各事業者のパッケージ標準の採番ルールに従う。）</p> <p>特例率及び減免率については、選択した特例類型、減免類型ごとに、あらかじめ設定された割合が自動入力されることとする。</p> <p>軽減期間を経過した場合に、特例措置が適用されなくなること。 減免期間を経過した場合に、減免措置が適用されなくなること。</p>	実装必須機能

※家屋についても、納税義務者の区分を管理できる機能を実装必須機能として要件化している。

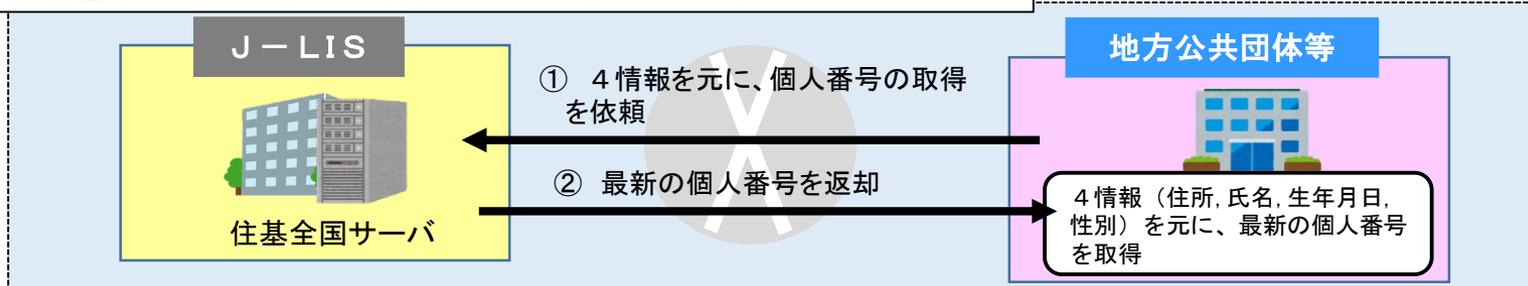
# 死亡情報の把握について(マイナンバーの付番の促進)

- 調査結果によれば、対象となる固定資産税を抽出するに当たり、「所有者の死亡等を察知する手段がない (P15)」との課題が挙げられているところ。
  - 納税義務者の住所地が課税庁と同一の場合には住基情報との連携等により死亡の事実を把握できるが、**住所地が課税庁と異なる納税義務者(住登外者)の場合、住基ネットを用いて照会を行うことにより、死亡情報を含む最新の本人確認情報を取得することが可能。**
  - 照会にあたっては、**マイナンバーにより検索する方法が最も簡便。**
- ➡ **マイナンバー取得を促すため、住基ネットを利用した照会を行う具体的方法等を記載した通知を、地方団体に対して発出。**

## 住基ネットを活用した本人確認情報の最新化



※ 住基ネットによる本人確認情報の初期突合 (マイナンバーの取得)



# 事前通知書について①

今般の調査において、91団体から様式の提供があり、共通する項目について、以下の通り整理。  
(色付けは40%以上の団体が記載)

項目	件数 (件)	／A (%)
回答(A)	91	—
制度の説明(法第343条第5項に基づき使用者として登録する旨)	91	100%
所有者が不明であったことの説明	66	73%
所有者とみなした理由(使用の事実が確認できた等)	22	24%
<b>固定資産の情報</b>		
<b>登記簿情報</b>		
土地又は家屋の区分	77	85%
地目／種類・構造	46	51%
地積／床面積	56	62%
地番	40	44%
家屋番号	43	47%
物件所在地	64	70%
建築年	6	7%
登記名義人の氏名	37	41%
登記名義人の住所	15	16%
<b>固定資産課税台帳情報</b>		
現況地目／種類・構造	32	35%
現況地積／現況床面積	22	24%
直近評価額又は税額	6	7%

## 事前通知書②

項目	件数（件）	／A（％）
所有者とみなす使用者の情報		
氏名	91	100%
住所	20	22%
生年月日	2	2%
課税の時期について		
課税年度	59	65%
登録予定日／年度	18	20%
納税通知書の送付予定日	16	18%
使用中止時の連絡	7	8%
法第343条第5項の条文	20	22%

➡ 上記の整理を踏まえ、事前通知書の様式（ひな形）を次ページのとおり作成。今後、ガイドラインを改訂して、団体に示してはどうか。

# 事前通知様式（案）

文 書 番 号  
令和 年 月 日

〇〇 〇〇 様

〇〇市町村長 〇〇 〇〇

## 固定資産の使用者を所有者とみなす制度の適用に係る事前通知について

下記の固定資産について、地方税法施行令及び地方税法施行規則に規定する方法に基づき、探索を尽くしましたが、所有者の存在が明らかとなりませんでした。

つきましては、使用の実態や経緯等について十分な調査を実施した結果、地方税法第343条第5項に基づき、〇〇 〇〇様を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、令和〇年度から固定資産税等を課税する予定ですので、通知します。

### （固定資産の表示）

区分	所在	地番 又は家屋番号	地目 又は種類等	地積 又は床面積	登記名義人

### 【参考】地方税法第343条第5項（抜粋）

市町村は、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなお固定資産の所有者の存在が不明である場合には、その使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。この場合において、当該市町村は、当該登録をしようとするときは、あらかじめ、その旨を当該使用者に通知しなければならない。

問合せ先・担当

〇〇市町村〇〇課〇〇係 〇〇

電 話：

## 所有者とみなす使用者の認定基準の具体化について

- 調査結果によれば、ガイドラインに追記して欲しい事項として、
  - ・所有者とみなす使用者の認定基準をより明確にしてほしい
  - ・実際に本制度を適用した他自治体の事例を紹介してほしいとの事項が挙げられているところ。 (P22)

### 【参考:ガイドライン 該当部分抜粋】

#### (1) 基本的考え方

固定資産税は所有者に課税することが原則であり、今回の措置は、現行の法第343条第4項の考え方と同様に、課税の公平性を確保する必要がある場合に限り適用できる規定であることから、所有者とみなす使用者とは、所有者と同等程度に使用収益している者をいうものである。したがって、臨時的・一時的な使用ではなく、相当期間にわたり恒常的に使用している事実が客観的に確認できる者をいう。

#### (2) 使用者の具体例と留意点

##### ① 継続して居住又は事業を営んでいる者

「継続」とは、臨時的・一時的な使用は含まれず、相当期間にわたる恒常的な使用をいい、基本的には年間を通して使用している状態が一つの判断基準となること。

居住や事業等の使用の実態は、住民票上の記載、電気・ガス・水道の利用状況、固定資産に関する契約状況、家財や事業用資産等の保有状況、償却資産等の課税状況等を踏まえ、客観的に判断することが望ましいこと。

なお、使用の状況については、資産の用途に応じて判断するものであり、例えば倉庫や駐車場として使用されているような場合には、人が常駐していなくても本規定の対象となり得ること。

ただし、定期的な保守点検や除草等の保存行為のみを行っている者については、所有者と同等程度に使用収益しているとはいえないことから、所有者とみなす使用者には当たらないこと。



使用の実態は様々であることから、認定基準を明確化することは困難であると考えるが、**今後、課税実績のある団体に対して、**

- ・使用の実態について、具体的にどのような調査を実施したか
- ・その調査結果をもとに、どのように使用の実態を認定したか

等について照会を行い、事例集として紹介することとしてはどうか。

## 使用者からの届出書について

- 昨年度のあり方研究会において、使用者課税の通知の前段階として、使用者からの意思表示を示すことによりスムーズな課税ができることから、**使用者から「使用者届」や「届出書」を提出してもらう旨の事務要領・要綱を定めて運用している自治体がある**ところ。(埼玉県さいたま市、愛知県豊川市)

### さいたま市 作成資料(抜粋) 令和3年第4回あり方研究会資料

ガイドラインを基準に業務を行い、細かい点については補足事項に定める。

本市が定めた補足事項の主な内容

1. 使用者に対し、「**固定資産使用者届**」の提出を求める。
2. 使用実態の把握のための電気・ガス・水道の利用状況調査については、契約先の特定が困難な場合、水道局への調査により判断する。
3. 翌年度以降については、書面調査、現地確認を行い、利用状況に変更が無ければ、使用者に同意書である「**固定資産使用者届（継続用）**」の提出を求める。



さいたま市、豊川市と同様に、ガイドラインに加えて、自治体独自で事務要領を定めている団体があることから、当該団体より事務要領の提供をいただいた上で、**同種の取り組みを実施している団体が一定程度ある場合には、以下のような記述をガイドラインに加えることも考えられるか。**

「必要に応じて、事前通知の前段階として、使用者からの意思表示を示してもらう届出書を提出してもらうことも考えられる」

※ さらに、届出書の様式例を示すこともありえるか。

### 外国人に係る運用上の課題

- 外国人については、
  - ・納税管理人が申告されずに、国外転出後に行方不明となるケースがある
  - ・死亡が確認されても、相続の準拠法が国によって異なり、他国の相続関係の法律を調べるのが困難である等の課題あり。

➡ 外国人の納税に係る課題については、住民税でも問題となっているところであり、引き続き検討。

### 使用者への所有者情報の提供

- 実務上、使用者から、登記情報(登記上の所有者)や、所有者探索の状況(相続人がいたのか、相続放棄されているのか)、次年度の概算税額などを聞かれるケースがあるが、守秘義務や個人情報保護の観点から、どこまで説明して良いかの線引きが困難という課題あり。

➡ 登記情報については、地方税法上の秘密に該当しないため、当然情報提供して良いと考えられるが、その他の情報については、引き続き検討。

(評価額については、本来、所有者か賃借人しか閲覧できないが、今後の納税義務が予定されていることから概算税額を伝えることとして良いか。)