

この事業は、財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

地方税における資産課税のあり方に 関する調査研究

ー平成 27 年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方ー

ー所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状ー

平成26年 3 月

一般財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心はますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねて参りました。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は3つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち、地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会においては、平成27年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方及び所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状について調査研究を行いました。

ここに、その調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。この機会に熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成26年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 渡 邊 文 雄

平成25年度地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会
委員名簿

委 員 長	金 子 宏	東京大学名誉教授
委 員	石 島 弘	岡山商科大学大学院法学研究科教授
	太 田 克 彦	新日鐵住金株式会社代表取締役副社長
	工 藤 裕 子	中央大学法学部教授
	佐 藤 英 明	慶應義塾大学大学院法務研究科(法科大学院)教授
	篠 原 正 博	中央大学経済学部教授
	洪 谷 雅 弘	東北大学大学院法学研究科教授
	杉 原 正 純	元自治省税務局長
	堀 場 勇 夫	青山学院大学経済学部教授
	前 田 高 志	関西学院大学経済学部教授
	横 山 彰	中央大学総合政策学部教授
	神 山 弘 行	神戸大学大学院法学研究科准教授
	関 口 智	立教大学経済学部経済政策学科准教授
	安 藤 敏 朗	東京都主税局資産税部長
	谷 口 郁 夫	神戸市行財政局主税担当局長

(順不同、敬称略)
(平成26年3月現在)

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会

【審 議 経 過】

○第１回〔平成２５年７月８日（月）〕

- （議題）（１）平成25年度調査研究テーマ・スケジュール
（２）平成27年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方
・ 論点提示、現状説明
（３）所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状
・ 論点提示、現状説明

○第２回〔平成２５年８月７日（水）〕

- （議題）（１）平成27年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方
① 第１回調査研究委員会の補足説明
② 自治体関係者からの報告（東京都、福岡市、和歌山市）
（２）所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状
・ 今後の調査実施案等

○第３回〔平成２５年１０月１５日（火）〕

- （議題）（１）所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状
① 調査結果報告
② 自治体関係者からの報告（東京都、相模原市）
（２）報告書（骨子案）について
（３）その他

○第４回〔平成２６年２月２０日（木）〕

- （議題）（１）報告書（案）について
（２）その他

目 次

はじめに	1
I 平成 27 年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方	2
1. 問題意識	2
2. 負担調整措置等の現状と主な論点	3
(1) 固定資産税の現状	3
(2) 負担調整措置等の現状	3
① 宅地等における負担調整措置等の仕組み	3
② 宅地等における負担調整措置等の状況	5
③ 農地における負担調整措置の仕組み	6
④ 農地における負担調整措置等の状況	7
(3) 負担調整措置等に関する主な論点	8
① 商業地等	8
② 住宅用地	8
③ 農地	8
④ 総論	8
3. 地方自治体からの報告概要	8
(1) 東京都特別区	8
① 地価の動向、負担調整措置等の現状等	8
② 主な意見等	10
(2) 福岡市	11
① 地価の動向、負担調整措置等の現状等	11
② 主な意見等	12
(3) 和歌山市	13
① 地価の動向、負担調整措置等の現状等	13
② 主な意見等	13
4. 委員等からの主な意見	15
5. まとめ	16

Ⅱ. 所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状	19
1. 問題意識	19
2. 固定資産税の課税・徴収における制度等の概要	20
(1) 納税義務者	20
(2) 固定資産課税台帳	20
(3) 課税・徴収の流れ	21
①課税部門	21
②徴収部門	21
③納税通知書が不達返戻となった場合の取り扱いイメージ	22
(4) 納税管理人制度	23
(5) 公示送達	23
(6) 相続財産管理人制度	24
(7) 清算人制度	24
(8) 相続人による書類を受領する代表者の指定（「相続人代表者指定届」）	24
3. 地方自治体からの報告概要	26
(1) 相模原市	26
①納税通知書の不達返戻の状況	26
②納税通知書の不達返戻に伴う調査	26
③公示送達の状況	26
④納税義務者が死亡している場合の対応	27
⑤相模原市において支障を来している事例	27
(2) 東京都（課税部門）	27
①東京都における「現に所有する者」の認定に係る事務処理の流れ	27
②東京都において課税に支障を来している事例	28
③課税円滑化に向けた提案	28
(3) 東京都（徴収部門）	29
①徴収部門における納税義務者の死亡の把握パターン	29
②納税義務者の死亡事案に係る徴収部門における実務上の問題点	29
③相続人不存在事案に対する相続財産管理人選任手続の活用	30
④課題解決に向けた提言等	31
4. 地方自治体の現場における支障事例やこれに対する取組み・工夫等の具体例	32
(1) 課税や徴収に支障を来している主な場合	33
(2) 納税通知書が不達返戻された場合の調査方法	34

（３）相続人・承継法人等の調査方法	35
（４）公示送達の利用状況	36
（５）相続人・承継法人等が存在しない場合の対応状況	37
（６）滞納処分や不能欠損処理の実施方法	38
（７）国外納税義務者（現住所が国外の納税義務者）への対応状況	39
（８）実務全体を通じた主な工夫事例	41
5. 委員等からの主な意見	42
6. まとめ	43

はじめに

本年度の当委員会は、「平成27年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方」及び「所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状」の2つをテーマとして調査研究を行うこととした。

まず、平成27年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方については、平成27年度に次期評価替えが予定されていることから、現行の負担調整措置等のあり方について、平成24年度税制改正大綱や社会経済情勢の変化等を踏まえ、論点整理等を行うこととした。

次に、所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状については、原則、登記簿上の所有者に課税する固定資産税において、納税義務者たるべき者の住所や実態等が不明確となり、課税・徴収の実務に支障を来す事例が増えてきているとの指摘があることから、市町村の現場における実務の現状について具体的に把握するとともに、各地方自治体の参考となるよう、対応に当たっての工夫事例や先進事例等を調査・分析し、情報共有を図ることとした。

I 平成27年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方

1. 問題意識【参考資料 I - 1】

土地に係る負担調整措置は、地域や土地によってばらつきのある負担水準（当該年度の評価額に対する前年度の課税標準額の割合）を均衡化させるために導入された仕組みである。

負担調整措置は、3年に1度の評価替えに併せて見直しが行われてきた。最近では、例えば、平成18年度改正においては負担水準の速やかな均衡化や税額算定の仕組みの簡素化を図る改正が行われ、また、平成21年度改正においては住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地について税負担が大幅に上昇する場合に、税額の上昇を1.1倍までに抑制できる条例減額制度が講じられた。

直近の平成24年度改正では、「負担調整措置等については、いわゆるバブル期から現在までの地価の動向等社会経済情勢の変化、適用実態や有効性等の検証結果を踏まえ、不公平を生じさせている措置、合理性等が低下した措置などの見直しを進め」との方針に沿って検討が行われた。その結果、住宅用地に係る負担調整措置について、負担水準が80%以上の住宅用地の課税標準額を前年度課税標準額に据え置く措置（以下「据置特例」という。）を段階的に廃止した上で、その他の措置については、平成26年度まで同様の措置を継続することとされた。

【資料49頁参照 平成24年度税制改正大綱（抄）】

【資料50頁参照 平成24年度税制改正における負担調整措置等の見直し】

さらに、平成24年度税制改正大綱では、「固定資産税については、住民や企業などの負担感に配慮するとともに、地方財政の根幹をなす税目であることや、いわゆるバブル期から現在までの地価の動向等社会経済情勢の変化を踏まえ、その間に実施された土地評価方法の変更や負担軽減措置等の制度改正の点検を行い、平成27年度の評価替えまでに、公平性、合理性、妥当性等の観点から総合的な検討を行」う旨が示されたところである。

【資料50頁参照 平成24年度税制改正大綱（抄）】

そこで、本年度の委員会では、かかる平成24年度税制改正大綱で示された記載も踏まえ、平成27年度に予定されている次期評価替えに向けて、現行の負担調整措置等の現状をあらためて整理した上で、今後の方向性等の検討を行うこととした。

2. 負担調整措置等の現状と主な論点

(1) 固定資産税の現状

固定資産税の課税客体は固定資産であり、固定資産とは土地、家屋及び償却資産の総称である。固定資産税の納税義務者は、原則として固定資産の所有者であり固定資産課税台帳に所有者として登録された者をいう。

課税標準は、原則として固定資産の価格（適正な時価）で固定資産課税台帳に登録されたものであり、1月1日を賦課期日とする。

課税団体は原則として、固定資産所在の市町村（東京都特別区に所在する固定資産については東京都が課税団体となる）である。

固定資産税収は平成24年度決算ベースで8兆5,804億円（土地、家屋、償却資産の計。国有資産所在市町村交付金を含まない。）となっており、市町村税収の4割を占めている。

【資料51頁参照 固定資産税の概要】

(2) 負担調整措置等の現状

土地に係る負担調整措置は、負担水準の高い土地については税負担を引き下げ又は据え置き、負担水準の低い土地については税負担をなだらかに上昇させることにより、徐々に負担水準のばらつきを解消する仕組みとなっている。

① 宅地等における負担調整措置等の仕組み

ア 商業地等

- 負担水準が70%を超える商業地等については、評価額の70%を課税標準額とする。
- 負担水準が60%以上70%以下の商業地等については、課税標準額を前年度課税標準額に据え置く。
- 負担水準が60%未満の商業地等については、「前年度課税標準額＋評価額×5%」により算出した額を課税標準額とする。ただし、その額が、評価額の60%を超える場合には評価額の60%、評価額の20%を下回る場合には評価額の20%を課税標準額とする。

イ 住宅用地

＜平成24年度・平成25年度＞

- 負担水準が90%以上の住宅用地については、課税標準額を前年度課税標準額に据え置く。
- 負担水準が90%未満の住宅用地については、「前年度課税標準額＋

評価額×住宅用地特例×5%」により算出した額を課税標準額とする。ただし、その額が、評価額×住宅用地特例割合（本則課税標準額）の90%を超える場合は本則課税標準額の90%とし、本則課税標準額の20%を下回る場合には本則課税標準額の20%を課税標準額とする。

＜平成26年度＞

- 本則課税標準額又は「前年度課税標準額＋評価額×住宅用地特例割合×5%」により算出した額のいずれか低い額を課税標準額とする。なお、その額が、本則課税標準額の20%を下回る場合には本則課税標準額の20%を課税標準額とする。

ウ その他

- 平成16年度改正において、各市町村の負担水準の状況等に応じ、各市町村の条例で定めるところにより一定の負担水準以上の商業地等に係る固定資産税を減額できる仕組みが創設された。具体的には、課税標準額の上限を「評価額×60%以上70%未満の範囲内において条例で定める割合」まで減額することができることとされた。
- 平成21年度改正において、地価が急激に上昇したこと等により税負担が大幅に増加する土地に対応するため、各市町村の条例で定めるところにより住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る固定資産税を減額できる仕組みが創設された。具体的には、住宅用地、商業地等、特定市街化区域農地のうち、税額が「前年度課税標準額×1.1以上の割合で条例で定めるもの」を超える場合、当該超える額を税額から減額することができることとされた。
- また、小規模住宅用地（200㎡以下の住宅用地）については課税標準額を評価額の6分の1、それ以外の一般住宅用地については課税標準額を評価額の3分の1とする特例措置が講じられている。なお、平成6年度のいわゆる7割評価の導入に併せて従来の特例率が深堀りされ（小規模住宅用地：1/4→1/6、一般住宅用地：1/2→1/3）、現行の特例率となっている。

【資料52頁参照 宅地等の課税の仕組み（平成24年度～平成26年度）】

【資料52頁参照 商業地等に係る条例減額制度】

【資料53頁参照 税負担急増土地に係る条例減額制度】

【資料53頁参照 固定資産税の住宅用地特例】

②宅地等における負担調整措置等の状況

ア 商業地等

商業地等については、平成9年度時点では全体的に負担水準が低く、引下げ又は据置特例の対象となる商業地等は課税標準額ベースで約30%にとどまっていた。その後、負担調整措置の適用により徐々に負担水準が上昇してきた結果、平成24年度には課税標準額ベースで94%の商業地等が引下げ又は据置特例の対象となっており、現在は、平成24年度改正で据置特例を見直した住宅用地に係る改正当時の負担水準と遜色の無い水準まで負担水準の適正化が図られていることが伺える。

かかる状況において、評価額が同じであるにもかかわらず据置特例が適用されている土地と本則課税適用土地とで税額が異なるという現状をいかに解消するかといった新たな課題が生じてきている。

【資料54頁参照 [商業地等]課税標準額の据置特例の適用状況等（課税標準額ベース）】

【資料55頁参照 商業地等に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]】

【資料55頁参照 据置特例により同じ評価額でも税額が異なる不公平な事例】

イ 住宅用地

小規模住宅用地（200㎡以下の住宅用地）についても同様に、平成9年度時点では全体的に負担水準が低く、引下げ又は据置特例の対象となる小規模住宅用地は課税標準額ベースで約14%にとどまっていた。その後、負担調整措置の適用により徐々に負担水準が上昇してきた結果、平成23年度には課税標準額ベースで約96%の宅地が本則課税又は据置特例の対象となった。このように負担水準の低い土地は概ね解消されたことにより、課税の均衡を図る上での課題の中心は、据置特例が適用されている負担水準の高い土地と本則課税適用土地との格差となってきた。具体的には、地価の動向が比較的安定した状況になると、同じ評価額であるにもかかわらず、据置特例が適用されている土地である場合と本則課税適用土地である場合とで税額が異なるという不公平な状況が固定化されることになるという問題がある。かかる不公平な状況を解消するために、前述のとおり平成24年度改正において据置特例は経過措置を講じた上で廃止することとされた。

【資料56頁参照 [小規模住宅用地]課税標準額の据置特例の適用状況等（課税標準額ベース）】

【資料57頁参照 小規模住宅用地に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]】

【資料57頁参照 据置特例の課題】

【資料58頁参照 据置特例により同じ評価額でも税額が異なる不公平な事例】

一般住宅用地についても同様に、平成9年度時点では全体的に負担水準が低く、引下げ又は据置特例の対象となる一般住宅用地は課税標準額ベースで約12%にとどまっていた。その後、負担調整措置の適用により徐々に負担水準が上昇してきた結果、平成23年度には約95%の宅地が本則課税又は据置特例の対象となった。このように、大半の土地で負担水準が適正化している現状にかんがみ、小規模住宅用地と同様に前述のとおり平成24年度改正において据置特例は経過措置を講じた上で廃止することとされた。

【資料58, 59頁参照 [一般住宅用地]課税標準額の据置特例の適用状況等（課税標準額ベース）】

【資料59頁参照 一般住宅用地に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]】

以上のとおり、商業地等、住宅用地のいずれも、全体的に負担水準の均衡化・適正化が図られてきている。具体的には、平成25年度現在、商業地等における平均負担水準は上限70%に比して68.3%にまで達するとともに、小規模住宅用地（200㎡以下の住宅用地）における平均負担水準は95.0%、一般住宅用地における平均負担水準は96.4%となっている。

【資料60頁参照 宅地等における平均負担水準の推移（平成9年度～平成25年度）】

ただし、商業地等、住宅用地に係る平成25年度における負担水準の状況を都道府県別に見ると、今もなお若干のばらつきが見られることに留意が必要である。例えば、商業地等に係る負担水準については、東京都¹、沖縄県等でやや低い負担水準となっている（東京都：65.1%、沖縄県：64.1%）。

また、小規模住宅用地に係る負担水準についても、やはり東京都、沖縄県等でやや低い負担水準となっている（東京都：91.3%、沖縄県84.8%）。

【資料60頁参照 商業地等に係る平成25年度負担水準の状況】

【資料61頁参照 小規模住宅用地に係る平成25年度負担水準の状況】

【資料61頁参照 一般住宅用地に係る平成25年度負担水準の状況】

③農地における負担調整措置の仕組み

ア 一般農地・一般市街化区域農地

- 負担水準（前年度課税標準額／評価額。ただし、一般市街化区域農地については前年度課税標準額／（評価額×1／3））に応じて以下

¹ なお、東京都特別区については、負担水準が65%を超える商業地等に係る固定資産税及び都市計画税について、価格の65%に相当する税額まで軽減する条例減額制度が講じられている点に留意が必要である。

のとおりに課税標準額を算出する。

- ・ 負担水準90%以上：前年度課税標準額×1.025
- ・ 負担水準80%以上90%未満：前年度課税標準額×1.05
- ・ 負担水準70%以上80%未満：前年度課税標準額×1.075
- ・ 負担水準70%未満：前年度課税標準額×1.1

イ 特定市街化区域農地

➤ 一般住宅用地と同様の仕組みとする。

【資料62頁参照 農地に対する現行の課税の概要】

【資料63頁参照 市街化区域農地の概要】

【資料63頁参照 農地に対する固定資産税の課税の仕組み（平成24年度～平成26年度）】

④農地における負担調整措置等の状況

一般農地については、平成9年度時点から本則課税が多かったが、さらに年々少しずつ負担調整が進み、平成24年度には97.3%の土地で本則課税となっている。

【資料64頁参照 [一般農地]負担調整率の適用状況（決定価格ベース）】

【資料65頁参照 一般農地に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]】

一般市街化区域農地については、平成12年度時点ではほとんどの土地が引上げの対象となっていたが、徐々に負担調整が進み、平成24年度には38.2%の土地で本則課税となっている。しかし、依然としてばらつきは見られる。

【資料65, 66頁参照 [一般市街化区域農地]負担調整率の適用状況（課税標準額ベース）】

【資料66頁参照 一般市街化区域農地に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]】

特定市街化区域農地については、平成9年度時点で本則課税又は据置特例の対象となっている土地が5.7%であったが、徐々に負担調整が進み、平成24年度には95.4%の土地が本則課税又は据置特例の対象となっている。

【資料67頁参照 [特定市街化区域農地]課税標準額の据置特例の適用状況等（課税標準額ベース）】

【資料68頁参照 特定市街化区域農地に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]】

(3) 負担調整措置等に関する主な論点

本委員会においては、以下のような論点に沿って平成 27 年度評価替えに向けた負担調整措置等のあり方について議論を行った。

①商業地等

- ・課税標準額の上限・下限、据え置きゾーンについて
- ・負担調整措置のスピードについて

②住宅用地

- ・住宅用地に対する課税標準額の特例（小規模住宅用地特例、一般住宅用地特例）について
- ・課税標準額の下限について
- ・負担調整措置のスピードについて

③農地

- ・一般市街化区域農地・特定市街化区域農地に対する課税標準の特例について
- ・負担調整措置のスピードについて

④総論

- ア 住民や企業などの負担感について
- イ 社会経済情勢の変化について
- ウ 制度の公平性、合理性、妥当性について
- エ 制度の分かりやすさについて
- オ 地方団体の税收確保や事務負担について

3. 地方自治体からの報告概要

本委員会においては、地方自治体における負担調整措置等の現状等について、東京都特別区、福岡市、和歌山市から報告を伺った。報告内容の詳細については、資料Ⅰ－2からⅠ－4までのとおりであるが、その概略は以下のとおりである。

(1) 東京都特別区 【資料74～84頁参照 資料Ⅰ－2 東京都報告資料】

①地価の動向、負担調整措置等の現状等

- 地価公示価格の変動幅が大きい（特に商業地）。
- 課税宅地総筆数の4分の3が小規模住宅用地で、非住宅用地は2割

弱。

地積ベースでは、68%が小規模住宅用地、28%が非住宅用地となっており、非住宅用地の方が1筆あたりの平均地積が大きいことが分かる。なお、小規模住宅用地1筆あたりの平均地積は131㎡、非住宅用地は219㎡である。決定価格ベースでは、53%が小規模住宅用地、非住宅用地は44%に上る。課税標準額及び税額で見ると筆数とは逆転し、非住宅用地が4分の3を占め、小規模住宅用地は2割強にとどまっている。納税義務者数の割合は8割近くが小規模住宅用地で、15%程度の非住宅用地の納税義務者が税収の4分の3を負担している。

- 住宅用地の96%以上、非住宅用地についても7割以上が個人所有。
- 平成25年度において、小規模住宅用地、一般住宅用地ともに70%近くが負担水準60%～70%の据置ゾーンに入っている。負担水準50%未満の土地は365筆、納税義務者数で294名と非常に少ない。
- 住宅用地に比べると、非住宅用地については負担水準50%未満の土地が多い。
- 1筆あたりの税額の変動から、負担水準が低い土地ほど価格や税額が高いことが伺える。
- 以下のとおり独自の軽減措置を実施している。

- ・ 小規模住宅用地の軽減

小規模住宅用地のうち面積200㎡までの部分について、都市計画税を1／2に軽減する制度。都民の定住確保、地価高騰に伴う負担の緩和を目的に昭和63年度から実施。平成25年度における対象土地は約160万件、減収額は約280億円。

- ・ 小規模非住宅用地の減免

面積400㎡以下の小規模非住宅用地のうち200㎡までの部分について、固定資産税及び都市計画税を2割減免する制度。過重な負担の緩和、中小企業の支援を目的に平成14年度から実施。平成25年度における対象土地は約27万件、減収額約230億円。

- ・ 商業地等の引下条例減額

負担水準が65%を超える商業地等に係る固定資産税及び都市計画税について、価格の65%に相当する税額まで軽減する制度。負担水準の不均衡を是正し、過重な負担を緩和することを目的に平成17年度から実施。平成25年度における対象土地は約30万件、減収額は約150億円。

- ・ 税負担急増土地の条例減額

税額が前年度の1.1倍を超える土地に係る固定資産税及び都市計画

税について、前年度税額の1.1倍を超える額を減額する制度。平成21年度改正で地方税法附則に設けられた制度であり、地価上昇に伴う税負担急増の緩和を目的に東京都では同年度から実施。平成25年度における対象土地は約5,000件、減収額は約30億円。

②主な意見等

＜商業地等＞

- アベノミクス効果、活発な再開発等により、地価が上昇し負担水準の低下が見込まれ、継続的な税負担増が見込まれる状況。また、住宅用地に係る据置特例の廃止、地価の上昇等により、小規模住宅用地の93%、一般住宅用地の95%において税負担が上昇する可能性。苦情等も増加が予想されるところ。また、高齢の納税者の税負担の増加に配慮する必要。
- 商業地等に残る据置特例については、据置ゾーンがもたらす納税義務者間での不均衡を考慮する必要はあるが、据置特例の対象となる土地が非常に多いため、据置ゾーンの下限の引上げや廃止を行った場合の影響は非常に大きいものとする。
- 下限（現行20%）の撤廃については、対象となる土地が少ないため特に影響は無い。しかし、負担水準の低い土地ほど単価が高い傾向にあり、負担感が大きいことにかんがみると、下限の引上げを行った場合には反発が予想される。
- 東京都特別区の場合は価格等の水準が高いため、現行の課税標準額の上昇のスピードで問題ない。
- 条例減額制度については、納税者、関係団体等から継続を要望する声。経済情勢、地価動向、他の税制の状況が不透明な中、安全策としても現行制度の継続を希望。

＜住宅用地に係る課税標準額の特例措置＞

- 住宅用地と非住宅用地との税負担格差が大きいこと、行政サービスの対価という面からは、居住用・非居住用による差異はないこと等にかんがみると住宅用地に係る課税標準額の特例措置を見直す必要があるのではないかという意見もある。
- 一方で、地価が高く税負担が過重であること、据置特例が廃止された中での住宅用地特例の率の見直しは更なる税負担増につながる事等にかんがみると、現時点では現行制度の継続を希望。

<今後の負担調整措置等のあり方>

- 簡素で納税者に分かりやすい評価・課税制度の構築を考えるべきではないか。
- 地価変動に左右され続ける負担水準制度についても、いずれは見直しを行う必要があるのではないかと。負担水準が収れんされた後には、評価と税負担が明確となるような制度にすべきではないか。

<農地>

- 特定市街化区域農地の税負担が極めて高いことから、現行制度の継続を希望。

<その他>

- 電算システムの規模が非常に大きいため、仮に平成27年度から制度の改正を行う場合、今年中にシステムの仕様変更に取りかかる必要がある。
- 東京都の場合には、評価額の水準が他の市町村とあまりにも異なるため、制度を変えること自体に納税者からの反発が多いので、少なくとも平成27年度改正では現行制度を継続していただきたい。

(2) 福岡市 【資料 85～107 頁参照 参考資料 I－3 福岡市報告資料】

①地価の動向、負担調整措置等の現状等

- 福岡市で土地の決定価格がピークとなった年は、7割評価が導入された平成6年度の評価替えの翌年の平成7年度。以後、地価下落等で平成25年度は平成7年度の半分以下（－57.7%）となっている。
- 福岡市の地価公示における最高価格地点の地価動向は三大都市圏と同様な推移を示している。平成15年度以降ミニバブルの影響等もあり、平成20年9月のリーマンショックまで活発な不動産投資の流入等により地価は上昇傾向にあった。平成19年や平成20年の地価公示では上昇率が全国10位に入る地点も存在した。リーマンショック以後、地価は大幅な下落に転じたものの、平成23年3月の九州新幹線全線開通等を追い風として市の中心街である天神地区ではほぼ横ばいの状態、博多駅周辺は上昇傾向にある。
- 福岡市の宅地は地積89.7k㎡、決定価格は6兆7,394億円で全体の92.1%を占めている。課税標準額も2兆5,778億円で、全体の89.2%を占めている。
- 7割評価が導入される以前、全国と比べ本市の評価は若干低かった

と思われ、著しく負担水準が低い状況からスタートした点が本市の特徴。特に住宅用地については、平成6年度に住宅用地に係る課税標準額の特例措置が拡充されたこと等により、商業地等以上に低い負担水準からスタートした。

- 商業地等、住宅用地ともに、負担水準は一定の水準まで徐々に収れんされてきている。ただし、平成18年度以降のミニバブルの影響で、平成21年度評価替えにおいて市中心部で価格の上昇が生じたため、負担水準の低い土地がやや増加している。住宅用地については、平成24年度改正において経過措置を講じた上で据置特例が廃止されたことにより一層収れんが加速するものと考えている。
- 本市には特定市街化区域農地は無い。
- 一般農地は全て本則課税となっている。
- 一般市街化区域農地の地積は3.5km²、全体の2.1%、決定価格は1,154億円で、全体の1.6%、課税標準は217億円で全体の0.8%となっており、一般市街化区域農地の平均負担水準は56.6%となっている。
平成6年度と比較すると地積ベースで55%、決定価格ベース79.7%の減となっている。ただし、課税標準額については、負担調整措置により上昇してきているため126億円の増、税額ベースで1億7,000万円ほどの増となっており、平成6年度と比較すると2.37倍の増となっている。
- 一般市街化区域農地については徐々に本則課税に向かっているが、負担水準に応じて、毎年2.5%～10%ずつ税負担が増え続けているため、税負担が大きくなったとの苦情が多く寄せられているところ。

②主な意見等

<現行の負担調整措置等に対する評価>

- 地価が下落しているにもかかわらず、負担水準が低い土地については税負担が下がらないという不満の声や、制度が複雑で分かりにくいとの納税者からの声が寄せられており、市としても市民への説明に苦慮している。
- 一方で、地価上昇時においては、急激な税負担の増加が緩和されること、景気の影響に左右されずある程度安定的な税収を確保できることから、負担調整措置の仕組みは維持すべきものと考えている。

<現行の負担調整措置等の見直し案>

- 負担水準の下限（現行20%）を引き上げることで早期に本則になる

ようにすべきではないか。

- 負担水準の均衡化の観点から、商業地等についても、住宅用地と同様、据置措置を廃止すべきではないか。
- 市街化区域農地は、いまだ負担水準にばらつきがあることから、現行制度を継続し、引き続き負担水準の均衡化を図る必要があるものと考えている。

<その他>

- 納税者にとっては、評価が高く固定資産税額が安いというのが最も理想的な形。7割評価はある程度堅持すべきではないかと考えている。

(3) 和歌山市 【資料108～115頁参照 参考資料Ⅰ－4 和歌山市報告資料】

①地価の動向、負担調整措置等の現状等

- 住宅用地については、97%近くが本則課税となっている。
- 商業地等については、住宅用地に比べると据置特例又は引上げの対象となる土地が少ないながらも依然として残っていることから、全ての土地が本則課税となるにはもう少し年数を要するものと考えられる。
- 一般市街化区域農地については、本則課税に達していない土地の割合は高く、特に畑では30%を超えている。
なお、一般農地は全て本則課税となっている。
特定市街化区域農地は存在しない。

②主な意見等

<現行の負担調整措置等に対する評価>

- 評価額から単純計算で課税標準額を導けないことや、負担調整措置の仕組み自体が複雑であることなどから、課税の現場では納税者から制度が理解しにくいとの声が上がっており、見直すべき点は見直していく必要があるのではないかと考えている。
- 地価の下落傾向が20年以上続いている中で、負担水準が低い地域が依然として存在し、現行制度のままではいつまで課税標準額の上昇が続くのか明確に分からない状況。「いつになったら税額が下がるのか。」と多くの納税者から問い合わせが寄せられているところ。長期にわたり地価が下落している中で、税額が上昇し続けている状況に納税者の理解を得られておらず、このままでは固定資産税に対する不信感が増大しかねない状況だと感じている。

- 一方、すでに本則課税に達している納税者からは、税負担の不均衡の解消が10年以上にわたって出来ていないことに不公平感を持っているとの声も寄せられている。
- なお、必要な経過措置をとらずに負担調整措置を即座に廃止することは、税負担の急激な上昇という問題を引き起こし、地価の下落が続く現代では納税者から相当数の苦情が寄せられることが予想される。
- 平成24年度評価替えにおいて、住宅用地について経過措置を講じた上で据置特例が廃止されたことにより、再度、税額の上昇に転じた住宅用地等もあり納税者からも数件の問い合わせがあったが、特段大きな混乱や問題はなかった。

<現行の負担調整措置等の見直し案>

- 平成24年度における住宅用地に係る据置特例の廃止と同様、商業地等の据置特例についても、経過措置を講じた上で廃止することが望ましいのではないか。
- 現行制度では負担水準60%未満の土地について、前年度課税標準額を基礎として評価額の5%ずつ課税標準額を上昇させているが、上昇率を拡大させるなどして一定程度の期間内で本則課税に達するような改正が適当ではないか。
- 住宅用地については、本市ではすでに多くの土地が本則課税に達していること、平成24年度改正において据置特例が廃止されたことから、更なる改正の必要はないものと感じている。
- 一般農地については、本市では既に全ての土地が本則課税に達していることから、特段の見直しの必要はないものと考えている。
 また、市街化区域農地については、特に畑について、依然として負担調整措置の見直しにより影響を受ける土地が多数存在することから、現行の負担調整措置を維持していただきたいと考えている。
 しかしながら、今後、負担調整率の見直し等を行うことによって、できる限り早期に負担調整を終えるような改正を検討するべきではないかと考えている。

<その他>

- 小規模住宅用地に係る課税標準額の特例措置を1/6から1/4に縮減する案等については、かかる改正が実施された場合、結局、評価額自体に対する苦情につながることも予想される。
- 近年、住宅用地に比べて市街化区域農地の課税標準額が相当に上昇

してきており、苦情が今後増加するように感じている。平成30年度以降の検討の1つに加えていただきたい。

4. 委員等からの主な意見

委員会での議論において、委員や出席した地方自治体からは、以下のような意見があった。

- 現在の負担調整措置は、平成6年度の7割評価導入の際に、納税者の税負担が急激に上昇することを緩和するために導入されたもの。しかし、その後、地価の下落が続いたため、税負担が緩やかながらも上昇することについて、納税者からなかなか理解を得られていないという皮肉な状況にある。むしろ、負担調整措置を講じずに、評価と完全に連動させる制度とする手もあったのかもしれない。
- 制度の分かりやすさの観点からは、負担調整措置を廃止し、例えば、評価そのものを7割評価から5割評価に引き下げた上で、税額を地価の動きに合わせた方が良いのではないかといった議論になるが、今度は、安定的な税收確保が困難になるという問題が生じる。
- 現行の負担水準の状況等からすると、負担調整スピードの5%は基本的にちょうど良い数字と思う。ただ、下限の20%については、少し上げる手もあるのではないか。
- 例えば負担水準が50%にも満たない土地については、負担調整スピードのアップを考えても良いのではないか。
- 商業地等への負担調整措置のあり方を考える際には、地価が極端に高い商業地等については、少し別枠で考えた方が良いのかもしれない。
- 据置特例については、負担調整措置の導入時点においては必要があったのかもしれないが、公平性の観点からすれば、本来的には不要と思う。
- 商業地等に係る据置特例については、現行制度では70%と60%という2点で収められているが、10%という幅は大きすぎるのではないか。
現時点では、納税者間の不均衡があまり表面化していないが、納税者からすれば不均衡であることは確かであり、やはり是正すべきではないか。
- 据置特例によって不均衡が生じていることは確かだが、現在税負担が徐々に引き上がっている納税者への対応という観点からは、もうしばらく現行制度の維持が望ましいのではないかと。条例減額制度が継続されれば、それによる対応という方法も考えられるかもしれない。
- 商業地等に係る据置特例は、原則として廃止を考えるべきではないか。ただし、現行制度のように、地域の状況等に応じて必要があれば、地域の判断で条例による引下げ措置を可能とする仕組みを併せて講じるといった方向

性が望ましいのではないか。

- 住宅用地特例のあり方については、負担調整の観点との関係から考えることも大切であるが、併せて住宅政策の観点からも考えるべきものではないか。
- 住宅用地特例は、単なる特例措置ではなく、いわば固定資産税制度の骨格部分でもあるため、そのあり方を検討する際に住宅政策に配慮し過ぎると、全体としてうまくいかないおそれがあるのではないか。
- 土地の負担水準が次第にあるべき姿に収れんしてきたとは言っても、経済環境が変化する中で、今後、地価公示価格の下落傾向が変わり、再度、負担水準のばらつきが生じてくる可能性がある。今後の負担調整措置のあり方検討にあたっては、過去のデータの推移だけではなく、そういった今後の姿も見据えて、適正な税負担の水準を検討する必要がある。
- 制度を変えること自体が、納税者からの反発を招くという面もあるため、検討にあたっては、そういった考慮も必要ではないか。
- 負担調整措置のあり方を検討する際には、制度改正による影響について、課税標準額ベースだけでなく、納税義務者ベースや地積ベースでも見ていく必要がある。
- 中長期的な視点から、土地の用途毎の負担水準は本来どうあるべきなのかといった議論や、社会の高齢化が急激に進む中での財源面と負担面の双方から見た固定資産税のあり方といった議論も必要ではないか。
- 中長期的には、宅地の評価の7割という水準についても、必ずしも固定的なものとするのではなく、今後の地価動向等に対応して再検討もあり得るのではないか。

5. まとめ

- 課税の公平の観点からは、できるだけ早期に負担水準の均衡化を図ることが望ましい。
- 商業地等については、課税標準額の上限が定められるとともに、据置特例が継続されている。住宅用地と比較すると、相対的に税負担が大きく納税義務者への影響が大きいことや、脱デフレの動きの中での今後の地価動向への配慮等が必要ではあるが、今後、据置特例の廃止をはじめ、住宅用地との公平性や負担水準の均衡化促進の観点等からの検討が必要ではないか。また、据置特例を廃止する場合には、併せて、現行制度のように地域の状況等に応じた条例による手当てを可能とする仕組みを検討すべきではないか。
- 住宅用地、特定市街化区域農地については、平成24年度改正において据置特例が廃止されたことにより、概ね負担水準の均衡化が実現するものと考えられる。しかし、負担水準が低い土地の課税標準額をいかに早期に引き上げ

ていくかという点については依然として課題が残っており、納税者の負担等に十分配慮しながら、負担調整の引上げ幅を大きくする、あるいは下限を上げるといった検討を行う余地もあるのではないか。また、住宅用地に対する課税標準額の特例措置についても、社会経済情勢の変化や公平性・合理性などの観点を踏まえつつ、そのあり方について議論が必要ではないか。

- 一般農地については、依然として負担水準の低い土地も存在しているが、ほとんどの土地が本則課税となっている。負担水準の低い土地への影響等に十分配慮する必要があるが、今後、負担調整措置の必要性や、負担調整の引上げ幅を大きくする、あるいは下限を設けるといった検討を行う余地もあるのではないか。
- 現行の負担調整措置は、税負担の急上昇を抑えるために講じられているものであるが、地価下落局面においては、評価額は下がっているにもかかわらず課税標準額が上がり税額が高くなるなど納税者にとっては複雑で納得し難い仕組みとなっているとの指摘もある。いかに納税者に分かりやすい簡素な仕組みにしていくか、納税者の納得を得られる仕組みにしていくかを、地価の動向等を注視しながら、不断に検討していくことが必要である。

Ⅱ. 所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状

1. 問題意識

固定資産税の納税義務者は、固定資産の所有者であり、固定資産の所有者とは、土地・家屋については原則として、登記簿又は土地補充課税台帳・家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者であるとされている。また、所有者として登記又は登録されている個人又は法人が、賦課期日前に死亡又は消滅している場合などには、同日において当該土地・家屋を現に所有している者を納税義務者とするものとされている。

こうした中、近年、土地・家屋の相続の問題や、国外に居住する納税義務者の増加といった様々な理由により、固定資産税の納税義務者たるべき者の住所や実態等が不明確となり、市町村の現場における課税・徴収の実務に支障を来す事例が増えてきているとの指摘がある¹。

支障を来す事例には、例えば以下のようなものが想定された。

(例 1) 登記簿上の所有者（＝納税義務者）の住所や存在が不明である

登記簿上の所有者が住民票の異動を行わず転出したのち居所不明となっているケースや、国外に住所等を有しており実態がつかみにくいケースなど

(例 2) 登記簿上の所有者が死亡し、相続人（＝納税義務者）が不明である

相続人に所有権が移転されたがその所在を把握できないケースや、相続人がおらず相続財産管理人も選任されていないケースなど

(例 3) 登記簿上の所有者である法人が解散（破産）したが、変更登記がなされていない

承継法人がおらず、清算人又は破産管財人も選任されていないケースなど

本年度の委員会では、こうした事例に関して、市町村の課税・徴収の実務がどのように行われているのか等を具体的に把握するとともに、対応に当たっての工夫事例や先進事例を調査・分析することで、各地方自治体における固定資産税実務へ活用・反映して頂くことを目的として、実務の現状や課題を整理し、議論を行った。

¹ 固定資産税の徴収率（現年分）及び滞納残高（累積）の過去 10 年間の推移によれば、各地方自治体における徴収努力等により徴収率が上昇するとともに、滞納残高は減少傾向にあることが伺える。一方、抽出団体（政令市等 6 団体）における固定資産税の納税通知書の返戻状況に関する調査結果によれば、ここ 3 年間で不達返戻となった納税通知書のうち、調査等によっても住所が判明せず公示送達等したもののが件数が、若干ではあるが増加傾向にあることが伺える。

【資料 117 頁参照 固定資産税の徴収状況】

【資料 117 頁参照 固定資産税の納税通知書の返戻状況】

2. 固定資産税の課税・徴収における制度等の概要

所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税の課税・徴収に関連する主な制度や実務の基本フレームについては、以下のとおりである。

(1) 納税義務者

固定資産税の納税義務者は、固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者）である（地方税法（以下「法」という。）第343条第1項）。

固定資産の所有者とは、以下の者をいう（法第343条第2項前段、第3項）。

- ①土地 登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者
- ②家屋 登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者
- ③償却資産 償却資産課税台帳に所有者として登録されている者

ただし、土地・家屋について、所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日前に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録されている法人が賦課期日前に消滅しているとき、又は人的非課税（法第348条第1項）の者が賦課期日前に所有者でなくなっているときは、同日において当該土地・家屋を現に所有している者を固定資産の所有者としている（法第343条第2項後段）。

また、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って不明である場合は、その使用者を所有者とみなして、これを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とされている（法第343条第4項）。

【資料118頁参照 固定資産税の納税義務者】

(2) 固定資産課税台帳

固定資産課税台帳（土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳及び償却資産課税台帳の総称）は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である価格を明らかにするために、市町村に備えなければならない台帳である（法第380条第1項）。

登記簿に登録されている土地・家屋については、土地課税台帳・家屋課税台帳に登録しなければならないとされている（法第381条第1項、第3項）。

したがって、固定資産税については、住所等の所在や日本国籍の有無に関わらず、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者が納税義務者となる。

また、土地・建物の所有権移転登記があった場合などには、登記所から市町村長への通知がなされ、当該異動が固定資産課税台帳に反映されることとなる（法第 382 条）。

なお、住所の変更があった際に登記の変更の申請が行われないなどにより、所有者の住所に関する情報について、登記簿と固定資産課税台帳で異なる場合がある。

【資料 119 頁参照 固定資産課税台帳】

（３）課税・徴収の流れ

①課税部門

通常、納税義務者である固定資産の所有者に納税通知書を発送し、当該納税義務者の住所に送達されることで納税の告知の効果が生じ、徴収の手続きに入っていくこととなる。

しかし、住所不明で納税通知書が不達返戻となった場合には、納税の告知の効力が生じないことから、課税当局は戸籍や住民票等の取得、実地調査等を行うことで、納税義務者の現住所等を把握し、再度、納税通知書を送付する必要がある。

さらに、これらの調査を行っても住所等を把握できない場合には、公示送達（後述 23 頁参照）を行うこととなる。

【資料 120 頁参照 賦課・徴収の流れ①】

②徴収部門

納税義務者が納期限までに固定資産税を完納せず滞納が発生した場合、納期限後 20 日以内に督促状を発しなければならない（法第 371 条第 1 項）。督促状を発しても納付がない場合には、文書や訪問等により催告を行うこととなるが、督促状を発してから 10 日を経過した日までに固定資産税を完納しない場合には、滞納者の財産を差し押さえなければならない（法第 373 条第 1 項）。差し押さえた財産は、国税徴収法に規定する滞納処分の例により、換価（公売等）することとなる。

滞納者について、滞納処分することができる財産がないとき、滞納処分をすることによって生活を著しく窮迫させるがおそれがあるとき、滞納者の所在及び滞納処分をすることができる財産がともに不明であるときのいずれかに該当する場合には、滞納処分の執行を停止することができる（滞納処分の執行停止）（法第 15 条の 7 第 1 項）。

また、滞納処分の執行を停止した場合において、徴収できないことが明らかである場合には、直ちに納税義務を消滅させることができる（即時消

減）（法第 15 条の 7 第 5 項）。

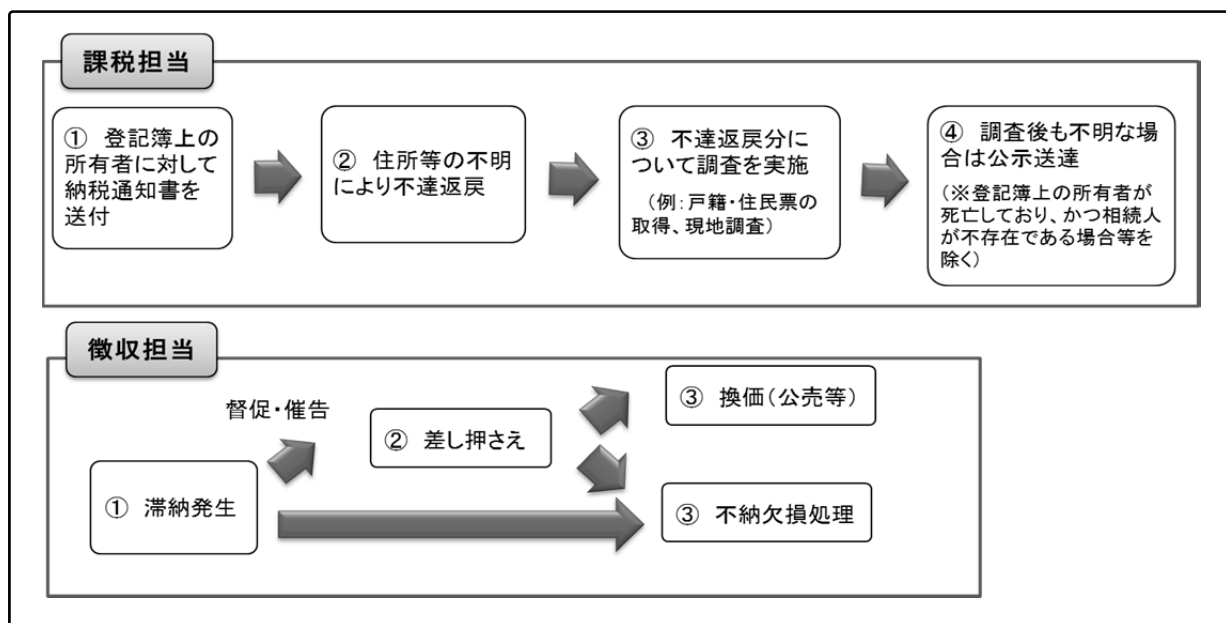
市町村が法定納期限の翌日から起算して、5 年間徴収権を行使しない場合には、時効消滅となる（法第 18 条）。

固定資産税の課税の対象となっている土地等は、必ず当該市町村内に所在することから、これらに対して滞納処分を行うことができるという特徴がある。固定資産税は、原則として、それぞれの土地等の登記簿上の所有者を納税義務者とする制度であるため、滞納が発生した場合には、登記簿上の所有者に対して、当該土地等を差押え又は換価することにより対応が可能である。

【資料 120 頁参照 賦課・徴収の流れ②】

③納税通知書が不達返戻となった場合の取り扱いイメージ

上記①・②より、固定資産税実務において、納税通知書が不達返戻となった場合の典型的な取扱いイメージは、以下のとおりとなる。



(4) 納税管理人制度²

納税義務者が国外に居住する国外納税義務者³の場合など、納税義務を負う市町村内に住所等を有しない場合には、納税に関する一切の事項を処理させるため、原則として納税管理人を定めることとされている（法第 355 条第 1 項）。

ただし、当該納税義務者に係る固定資産税の徴収の確保に支障がないことについて市町村長に申請し、その認定を受けた場合には、納税管理人を定めることを要しない（同条第 2 項）。

市町村からの聞き取りによれば、納税管理人を定めている場合の管理人の具体例や、納税管理人を定めることを要しないとして認定を受けた場合の具体例は、以下のとおりである。

①納税管理人を定めている場合の管理人の具体例

- ・ 納税義務者の親族、知人
- ・ 司法書士、弁護士、会計士、税理士、不動産管理会社など

②納税管理人を定めることを要しないとして認定を受けた場合の具体例

- ・ 口座振替など

【資料 122 頁参照 固定資産税における納税管理人制度】

(5) 公示送達

地方団体の徴収金の賦課徴収に関する書類は、原則、郵便若しくは信書便により送達又は交付送達する（法第 20 条）。

ただし、送達を受けるべき者の住所、居所、事務所及び事業所が明らかでない場合又は外国においてすべき送達につき困難な事情があると認められる場合には、その送達に代えて公示送達をすることができる。

公示送達は、地方団体の長が送達すべき書類を保管し、いつでも送達を受けるべき者に交付する旨を地方団体の掲示場に掲示して行い、掲示を始めた日から起算して 7 日を経過したときは、書類の送達があったものとみなされる（法第 20 条の 2）。

【資料 123, 124 頁参照 公示送達】

² なお、納税管理人制度は、固定資産税のみではなく、道府県民税、市町村民税、法人事業税、不動産取得税、自動車税など、地方税の各税目において定められている制度である。

³ 国外納税義務者とは、固定資産税の課税上、住所等が国外となっている納税義務者とする。なお、国外納税義務者には、外国人・外国法人が出資している国内法人（子会社等）は含まない（市町村において土地所有者の出資元等は把握できないため）。

（６）相続財産管理人制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をし、結果として相続する者がいなくなった場合を含む。）には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任するとされている（民法第 952 条）。

固定資産税の課税・徴収にあたって、例えば、土地・家屋を所有していた納税義務者が死亡したが、相続人全員が相続放棄をしたため、結果として相続する者がいないような場合などには、当該制度を活用することができる。

【資料 124, 125 頁参照 相続財産管理人制度について】

（７）清算人制度

会社法上、解散した会社の清算手続を行う清算株式会社の一機関として、現務の結了のほか、債権の取立て及び債務の弁済、残余財産の分配を行うための清算人の制度が定められている（会社法第 481 条）。

清算人には、①定款で定める者、②株主総会の決議によって選任された者、③前記①②で清算人になる者がいない場合は取締役、がそれぞれ清算人となる。また、①～③で清算人となる者がいないときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、清算人を選任するとされている（会社法第 478 条）。

固定資産税の課税・徴収にあたって、例えば、土地・家屋を所有していた法人が解散したが、当該資産の取扱いが定まっていない場合などには、当該制度を活用することができる。

【資料 125 頁参照 清算人制度について】

（８）相続人による書類を受領する代表者の指定（「相続人代表者指定届」）

賦課期日後に納税義務者が死亡し、相続があつた場合において、二人以上の相続人が被相続人の納税義務を承継した場合は、各相続人はその相続分によりあん分した額の納税義務を承継するため、その賦課徴収・還付に関する書類は、各相続人ごとに送達することが原則となる。

しかし、相続人のうち一定の者が被相続人に係る債権債務を管理する例が多く、納税通知書その他の書類を代表者に送達することが実情に適し、徴税上も便利であることから、相続人は、そのうちから当該書類を受領する代表者を指定することができる（法第 9 条の 2 第 1 項）。

当該規定はすなわち、相続人に対する書類送達の特例を定めたものであ

り、地方団体は、相続人ごとにそれぞれの承継税額に基づいて調整した書類を一括してその代表者に送達し、当該書類が代表者に送達された場合には、その書類に係る処分は、届出に係るすべての相続人に対して効力を生ずることとなる。

ただし、相続人に対する滞納処分に関する書類は、各相続人に対してそれぞれ送達しなければならない。

【資料 126 頁参照 相続人による書類を受領する代表者の指定（「相続人代表者指定届」）について】

【資料 127 頁参照 「相続人代表者指定届」の様式例（サンプル）】

＜参考＞固定資産を現に所有する者の届出について（「固定資産現所有者届」）

法第9条の2に基づく上記の「相続人代表者指定届」とは全く異なるもので、地方税法に基づく制度でもないが、地方団体の固定資産税実務においては、賦課期日前に納税義務者が死亡（法人の場合は消滅）した場合で、遺産分割協議や土地・家屋の所有権の移転登記が遅れて次の年の賦課期日を過ぎるおそれがあるときに、相続人等に対し、当該土地・家屋を現に所有している者を明らかにして指定する届出書（「固定資産現所有者届」などと称される）の提出を依頼する事例が見られる。

なお、相続発生後、未だ遺産の分割が行われていない相続財産は、相続人全員の共有物となり（民法第898条等）、連帯納税義務が生じる（法第10条の2）。この場合、現所有者である相続人（連帯納税義務者）の1人に対する納税の告知、督促等は、その履行の請求⁴として、他の相続人に対しても効力を生じ、納期限の決定の効果が全員に及ぶ（民法第434条）。しかし、税額の確定処分⁵として行う納税の告知又は更正、決定及び差押えの前提条件としての督促は、履行の請求としてするものではないため、民法第434条の規定は準用されず、現所有者である相続人各人に対して行わなければ、その効力は生じないものと解されている。

したがって、現所有者である相続人のそれぞれに対して滞納処分をするためには、それぞれに対して納税通知書を交付してその税額を有効に確定させるとともに、それぞれに対して督促状を発付しておく必要がある。

【資料 128 頁参照 「固定資産現所有者届」の様式例（サンプル）】

4・5 納税の告知は、履行の請求の効果と、税額の確定処分の効果とを有している。

3. 地方自治体からの報告概要

本委員会においては、地方自治体における所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状について、相模原市及び東京都（課税部門・徴収部門）から報告を伺った。詳細については、資料 129 頁から 142 頁までのとおりであるが、その概略は以下のとおりである。

（１）相模原市 【資料 129～134 頁参照 参考資料Ⅱ-2 相模原市報告資料】

①納税通知書の不達返戻の状況

平成 24 年度の固定資産税・都市計画税の納税通知書の発送件数は 23 万 3,938 件で、そのうち、不達返戻（相模原市では「不着」と呼んでいる。）となったものは 638 件（全体の 0.27%）であった。

不達返戻となる主な理由は、住民票と異なる住所に居住していることによるものである。例えば、市内の土地・家屋を取得した納税義務者の住所が市外にあり、当初は当該市外の住所へ納税通知書を発送して届いていたものが、その後、市への連絡をせずに転居し、郵便局の転送期間も終了したため、不達返戻となるようなケースがあげられる。

②納税通知書の不達返戻に伴う調査

不達返戻された場合、まずは市で有している情報に基づき転居先や相続人の調査を行うほか、市外居住者に係る他区市町村への文書・電話での照会や、電話番号調査などにより、納税義務者の居所を把握する。

それでも把握できない場合には、課税台帳上の住所や固定資産所在地の現地調査を行う。

法人の場合には、電話番号調査や商業・法人登記簿に基づく調査を行うほか、市外の法人については、他の市区町村へ文書・電話で照会を行う。それでも把握できない場合には、個人の場合と同様に、課税台帳上の所在地や固定資産所在地の現地調査を行う。

③公示送達の場合

調査によってもなお、納税義務者の居所が把握できない場合には、公示送達を行っている。平成 24 年度実績では、不達返戻案件 638 件のうち、調査により納税義務者の居所が判明した案件を除いた 51 件（うち個人 41 件、法人 10 件）で公示送達を行った。

④納税義務者が死亡している場合の対応

不達返戻を受けた調査等により、固定資産の所有者が賦課期日前に死亡していることが判明した場合には、戸籍調査等により納税義務者となる相続人を把握し、当該相続人に納税通知書を発送する。その際には、現所有者を指定する届出書も併せて送付し、提出を求めることで、翌年度以降の不着が発生しないよう工夫している。

住民登録されている市内の納税義務者については、毎月、電算システムの処理により死亡者リストを確認し、それに基づき相続人に対し、当該届出書の提出を依頼している。（※なお、相続に伴う所有権移転登記が行われている場合には、通常どおり、登記所からの通知に基づき、固定資産課税台帳の所有者情報を変更している。）

納税義務者の死亡は１年間で２,４００人程度あるが、うち当該届出書の提出を依頼するケースは１,５００件程度となっている。

こうした死亡者に係る調査を進めても、最終的に相続人全員の相続放棄又は相続人不存在により、課税に支障を来しているケースもある。

⑤相模原市において支障を来している事例

- 例えば、外国に居住する納税義務者について、納税管理人の設定や口座振替手続きがなされていない場合や、国外に居住する外国籍の納税義務者が死亡したものの、土地・家屋の所有権移転登記が行われておらず、相手国の法律に基づく相続人の確認が困難な場合などがあげられる。
- そのほか、住民登録が市外の納税義務者が死亡し、相続人が多数いるようなケースで、現に所有している者の調査に長期間を要する場合や、従来免税点未満であったが、利用状況の変更等により免税点を超え課税対象となった土地について、登記名義人である所有者の戸籍等が判明しない場合などでも、対応に苦慮している。

（２）東京都（課税部門）【資料 135～138 頁参照 参考資料Ⅱ-3 東京都報告資料】

①東京都における「現に所有する者」の認定に係る事務処理の流れ

東京都では、都税事務所長に賦課・徴収権を委任しており、実務は都税事務所が行う。納税義務者の死亡の把握に当たっては、都では住民基本台帳（２３区が管理）を持っていないため、他の市町村のように市町村内部で作成する死亡者リストの活用は困難であることから、課税・徴収の実務の中で把握している。

課税部門において納税通知書が返戻されて把握することもあるが、徴収部門の滞納整理の中で把握することが多い。

各都税事務所内では、既に死亡している納税義務者を名宛人とする課税（いわゆる死亡者課税）に関する検討委員会を設置しており、年間処理計画の策定や、事務処理の調整を行っている。

委員会での方針決定を受け、徴収部門において滞納整理の中で収集した資料とともに関係情報を課税部門に通報する。課税部門では、さらに戸籍等の資料を収集し、法定相続人を確定する。これらの調査に基づき、資産を現に所有している者を認定し、当該者に賦課替えを行ったうえで、徴収部門が当該者から徴収を行っている。

②東京都において課税に支障を来している事例

- 登記名義人が死亡していたものの、相続人が納付し続けていた場合、その相続人が死亡した時点で初めて死亡者課税が顕在化する。特に、子もおらず、親も死亡している場合は、法定相続が兄弟姉妹に及ぶ。

このような法定相続人が複数世代や兄弟姉妹に広がっており、関係者が膨大なケースでは、調査に時間がかかるだけでなく、戸籍等の資料収集が困難であったり、あるいは被相続人と相続人の関係性が希薄なため、相続人どうしの協議が難航するといった問題が生じている。

- また、被相続人や相続人に外国人が含まれているケースでは、外国の場合、戸籍制度がない国もあるため、公的な資料から法定相続人を特定することが難しいという問題や、相続の準拠法が本国法となる場合、外国の法制度の理解が難しいといった問題がある。

東京都では韓国、中国、台湾について内部マニュアルを作っているが、それでも様々な国籍の事例が増加しており、事務処理に支障を来している。

- そのほか、登記簿上の所有者である法人が事実上解散しているが、清算人が選任されていないようなケースでは、課税庁が債権者として清算人選任の申立てを行うこととなるが、費用対効果を勘案する必要があり、申立てを行う案件を選別しながら対応している。

③課税円滑化に向けた提案

- 法第 343 条第 2 項後段の「現に所有している者」とは、民法等の私法上の所有関係を踏まえた現実の所有者であるが、調査を尽くしてもその認定が現実的に難しい事例については、例えば登記簿上の所有者の子孫と思われる者の 1 人が家を建てて居住しているような場合など、

実際に当該資産を使用している者を「現に所有している者」として認定できるような法改正ができないか。

- 法第 343 条第 4 項は、所有者が震災、風水害、火災その他の事由によって不明である場合において、使用者を所有者とみなして課税できる旨規定している。この場合の「その他の事由」とは、震災、風水害等に類するものと解されており、単に所有者が不明であることのみをもって、本項を適用して使用者に課税することはできないが、登記名義人が古い世代や消滅法人のまま放置されている物件や、所有者の特定が困難な未登記家屋等、所有者に対する課税が困難な案件については、使用者課税を柔軟に行うことができるよう法改正ができないか。
- 現行制度では、登記名義人が死亡したとしても、相続人が相続登記を行う義務はないため、死亡者が登記名義人となったまま放置され、死亡者課税が発生する原因となっていることから、相続登記を義務化するか、登記申請手続の簡略化など相続登記を促進するような法改正ができないか。
- 現在、検討されているマイナンバー制度は、登記所は当初は参加しない予定となっているが、既存の登記情報等にマイナンバーが付設されると、納税義務者の特定や所有者の生存確認に有用と考えられるため、制度稼働当初から登記所が参加することとできないか。

(3) 東京都（徴収部門） 【資料 139～142 頁参照 参考資料Ⅱ-4 東京都報告資料】

①徴収部門における納税義務者の死亡の把握パターン

徴収部門において納税義務者の死亡を把握するパターンとしては、相続発生後、不動産登記の名義は変更せずに配偶者が引き続き納付していたが、その後、配偶者も死亡し納付が途絶える場合や、口座振替利用者が死亡した事案で、相続発生後もなお口座の凍結がされないまま引落が継続され、その後残高不足により口座振替不能となる場合などがあげられる。これらはいずれも、所有者死亡から長期間経過したケースが多い。

②納税義務者の死亡事案に係る徴収部門における実務上の問題点

- 時間の経過とともに、二次相続の発生等による相続関係の複雑化などにより、事案の調査が一層困難化・複雑化している
- 登記簿上の所有者が死亡しているにもかかわらず、相続人等が引き続き納付していたケースにおいて、相続人等による納付済の年度まで遡及して賦課替えする場合の還付手続に係る還付請求権者の認定などに苦慮している。

- 相続人が複数存在する事案については、相続人等には連帯納税義務があるが、連帯納税義務者に対する税額の確定処分として行う納税の告知は相対効と解され、納税通知書を送付した名宛人以外の共有者に対しては相対的にしかその効力が及ばないことから、相続人等に賦課替えを行う際にも、課税権の除斥期間が満了し、徴収権の消滅する部分が生じないよう全ての者に対して納税告知の手続が必要となり、苦労している。
- 外国人の相続関係や所在地等を調査するに当たっては、外国の大使館・領事館の協力を求める必要があるが、国内法に基づく調査権が及ばず、実務上、調査できないことが多い。

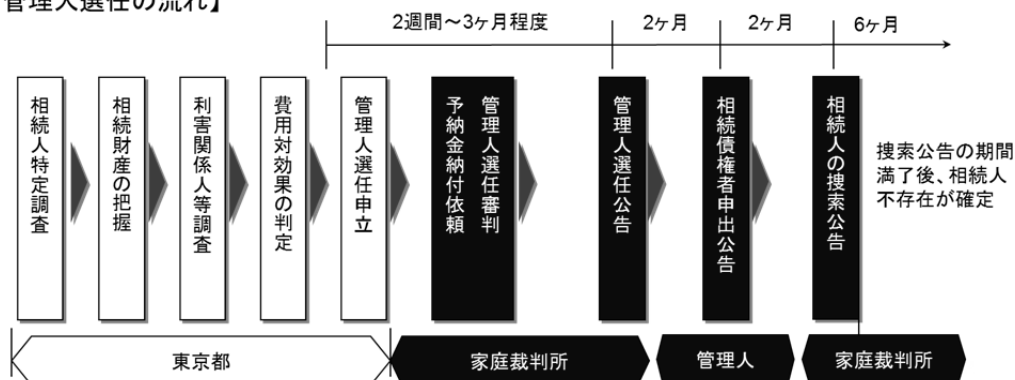
③相続人不存在事案に対する相続財産管理人選任手続の活用

東京都では、納税義務者である個人が死亡し、その相続人のあることが明らかでない事案については、滞納処分可能な財産がある場合、相続財産管理人を選任することで事案の処理を積極的に進める方針としている。

（法人の代表者の欠陥等の事案については、清算人選任の申立て等を同様に実施している。）

具体的な選任の流れは次のとおりであるが、相続財産管理人選任の申立てに当たっては、相続財産管理人の報酬等の引当金として、家庭裁判所へ予納金の納付が必要となることから、事前調査に基づく費用対効果を見極めながら、活用を進めている。

【管理人選任の流れ】



④課題解決に向けた提言等

- 今後、死亡者課税事案が増加し、適正な賦課徴収事務の遂行や安定的な財政基盤確保の阻害要因ともなりかねないことから、制度のあり方を含めた対策が必要ではないか。
- 例えば、納税義務者の死亡を知らずに課税した場合は、相続人に対して課税されたものとみなすといった取扱いができないか。また、現行の法第9条の2では、2以上の相続人が被相続人の納税義務を承継した場合における相続人代表者の指定手続を定めているが、これは相続人に対する書類送達の特例手続を定めたものに過ぎないことから、相続人の届出自体を義務化する制度を創設できないか。
- 課税庁において納税義務者である資産所有者の死亡の事実を早期に捕捉できるよう、市町村長が死亡届等を受理したときは、届出書記載事項を所轄の税務署長へ通知しなければならないと規定する相続税法第58条と同様に、地方税法上も戸籍担当課から固定資産税担当課に対する通知義務を設けてはどうか。
- 渉外相続事案について、大使館等からの調査協力が得られるよう、法的な仕組みづくりができないか。

4. 地方自治体の現場における支障事例やこれに対する取組み・工夫等の具体例

本委員会では、所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税の実務について、複数県単位でのブロック意見交換会における固定資産税担当者からの聴取や、抽出調査（書類調査）の実施、あるいはいくつかの地方自治体を訪問した実地ヒアリング、さらには前述の地方自治体からの報告などを通じて、実務の現場における支障事例や、これらに対する取組み・工夫の具体例や課題を把握し、次の分類により整理した。

- (1) 課税や徴収に支障を来している主な場合
- (2) 納税通知書が不達返戻された場合の調査方法
- (3) 相続人・承継法人等の調査方法
- (4) 公示送達の利用状況
- (5) 相続人・承継法人等が存在しない場合の対応状況
- (6) 滞納処分や不能欠損処理の実施方法
- (7) 国外納税義務者（現住所が国外の納税義務者）への対応状況
- (8) 実務全体を通じた主な工夫事例

【資料 144 頁参照 所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の調査について】

【資料 144 頁参照 実務の調査における主な質問事項】

(1) 課税や徴収に支障を来している主な場合

課税や徴収に支障を来している主な事例としては、①納税義務者の転居等によるもの、②納税義務者の死亡・相続によるもの、③法人の解散等によるもの、の3類型で整理した。

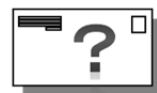
「①納税義務者の転居等によるもの」としては、納税義務者が住民票を異動させずに居所を変更したため、現住所が不明となっているものや、国外に転出した納税義務者の居所把握等に関して支障が生じているものなどが見られた。

また、「②納税義務者の死亡・相続によるもの」については、前述の地方自治体からの報告でもあったように、納税義務者死亡を受けた現所有者認定の困難や、相続人多数事案における調査の困難などが、事例として多く見られた。

そのほか、具体例は、以下のとおりである。

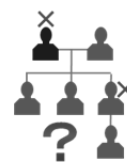
納税義務者の転居等によるもの

- 納税義務者が住民票の異動を行わず転出し、転出先が不明となっている。
- 市外に転出した納税義務者が、転居先で住民票の異動を行わず再転出し、現住所が不明となっている。(納税管理人も定められていない。)
- 国外に転出した納税義務者が、その後、居所を変更し、現住所が不明となっている。(納税管理人も定められていない。)
- 国外に転出した納税義務者に係る納税管理人が死亡したが、新たな納税管理人が定められておらず、納税義務者本人の現住所も不明となっている。



納税義務者の死亡・相続によるもの

- 納税義務者である登記名義人が死亡したが、所有権移転登記がなされておらず、相続人の有無そのものについても、確認に至っていない(※納税義務者が市町村外在住者である場合、死亡事実の覚知そのものが困難な場合も)。
- 納税義務者である登記名義人が死亡し、相続がなされたが、
 - ・ 所有権移転登記がなされておらず、現在の所有者が不明となっている。
 - ・ 相続人の数が多く、調査に時間を要している。相続人代表者も選任されていない。
 - ・ 相続人が全て相続放棄している。相続財産管理人も選任されていない。
 - ・ 相続人が国外に居住しており、現住所が確認できない。
- 納税義務者である登記名義人が死亡し、相続人は不存在と確認できたが、相続財産管理人の選任には多額の費用を要するため、費用対効果を考えると選任申立てが困難。



法人の解散等によるもの

- 納税義務者である法人が解散したが、清算人が定められていない。
- 納税義務者である法人について、商業登記簿は現存するが、実態がなく、所有資産の所在地を訪ねても情報が得られない(代表者や役員の現住所も不明)。



支障案件が生じる背景の1つとして、納税義務者が当該市町村外の在住者である場合は特に、納税通知書が不達返戻にならない限り、死亡していてもその事実自体を覚知することが難しいという点があげられる。とりわけ、納税義務者の死亡から長期間経過して当該死亡の事実が判明したような場合には、二次相続の発生等により、相続人等の現所有者の調査に困難が生じかねない。

また、調査によっても相続人等の現所有者の有無が判明しない（存在・不存在を確認できない）ような場合には、公示送達を行うこともできず、結果として適正な課税ができないという問題が生じることにもなる。

（２）納税通知書が不達返戻された場合の調査方法

納税通知書が不達返戻された場合の調査方法としては、①基本調査（個人に関する調査、法人に関する調査）、②現地調査（個人・法人共通）、の２類型で整理した。

各市町村においては、普段からの地道な取り組みの積み重ねを通じて、不達案件に係る納税義務者の把握に努めている。

また、効率的な調査に繋げるため、行政内部における関係部署との連携や、調査結果・調査ノウハウの活用（情報共有）に努めているケースも多い。（後述 41 頁参照）

そのほか、具体例は、以下のとおりである。

基本調査

【個人に関する調査】

<市町村市内での調査>（初動調査）

- 最新の住民基本台帳情報の確認（転出・死亡の有無の確認、など）
- 庁内関係部署への照会（徴収担当課、介護福祉担当課、上下水道担当課、など）
- 104電話番号案内サービスによる調査（電話連絡先の把握）



<市町村外への調査>（当該市町村外に転居している可能性が高い場合）

- 関係自治体の住民担当課等に対する電話・公文書等による照会、住民票・戸籍・戸籍附票の公用請求（転出・死亡の有無の確認、居住地履歴・親族の確認、など）

【法人に関する調査】

<机上調査>（初動調査）

- 庁内関係部署への照会（徴収担当課、上下水道担当課、など）
- 電話帳、104電話番号案内サービス、インターネット検索等による調査（連絡先の確認、など）
- 法務局から商業登記簿を取得し調査（所在・名称・会社組織の変更等の確認、など）

現地調査（個人・法人共通）

- 納税通知書送付地・資産所在地等における現地調査（表札等の確認、電気・ガス等利用状況の確認、隣近所・マンション管理人等からの聞き取り、など）

※ 課税システム上に調査結果を記録し、翌年度以降の課税の際に活用（情報共有）しているケースも多い。

(3) 相続人・承継法人等の調査方法

相続人・承継法人等の調査方法としては、①個人の納税義務者が死亡した場合の調査、②法人の納税義務者が消滅した場合の調査、の2類型で整理した。

地方税法上、賦課期日後に納税義務者が死亡した場合に、被相続人に係る税徴収金の賦課徴収及び還付に関する書類を受領する代表者を指定する「相続人代表者指定届」（法第9条の2第1項）の制度があるが（前述24頁（8）参照）、相続人の調査に付随して、当該届出書の提出を依頼する事例が見られた。

また、地方税法に基づく制度ではないが、賦課期日前に納税義務者が死亡した場合で、遺産分割協議や土地・家屋の移転登記が遅れて次の年の賦課期日を過ぎるおそれがあるときに、当該土地・家屋を現に所有している者を明らかにして指定する届出書（前述25頁（8）〈参考〉参照）の提出を依頼する事例も見られた。

そのほか、具体例は、以下のとおりである。

納税義務者（個人）死亡の場合の調査

○ 死亡情報を把握

- ・ 死亡者の親族等からの届出を受けて、把握
- ・ 住民担当課から死亡者情報の提供を受け、そのうち課税台帳上の登載者を抽出し、把握

○ 死亡者の住民票・戸籍等を調査

〔死亡者に同居親族が存在する場合〕

- ・ 住民票に記載された同居親族に連絡を取り、相続関係を確認
- ・ 相続登記完了までの間は、相続人代表者や現所有者の指定を依頼

〔死亡者に同居親族が存在しない場合〕

- ・ 死亡者の戸籍を取得し、法定相続人の有無等を調査

○ 法定相続人の住民票・戸籍・戸籍附票等を調査

- ・ 法定相続人の住民票・戸籍・戸籍附票等を取得し、居住地等を把握のうえ連絡を取り、相続関係を確認
- ・ 必要に応じて、相続人の関係図等を作成
- ・ 相続登記完了までの間は、相続人代表者や現所有者の指定を依頼

○ その他

- ・ 現地調査の実施
- ・ 家庭裁判所に相続放棄・限定承認等の有無を照会
- ・ 相続人が存在しない場合、相続財産管理人の有無の確認等の手続きへ

納税義務者（法人）消滅の場合の調査

- 法務局から商業登記簿を取得し、解散等や役員等の情報を把握
- 破産管財人、清算人の居住地等を把握のうえ連絡を取り、承継法人等の有無を把握
- 現地調査により資産の利用状況を確認し、関係者の所在や所有権移転先を調査

法定相続人等の調査に当たっては、上記のとおり、住民票や戸籍・戸籍附票等を取得した上で、調査を進めるのが一般的である。しかし、転出・死亡等による住民票消除の場合の附票（除票）の保存期間（5年間）を経過していた場合や、戸籍が古く記載内容の確認が困難な場合あるいは戦災

等で失われている場合などには、当該調査そのものが困難となり、現に所
有する者を特定できず、適正な課税に支障を来す場合もある。

(4) 公示送達の利用状況

公示送達の利用状況としては、①公示送達となる事例、②公示送達の実
務の現状、の2つの観点から整理した。

納税通知書が不達返戻となった場合であっても、調査の積み重ね等によ
り、多くの場合で納税義務者の所在が判明している。さらに、やむなく公
示送達に至ったケースであっても、その後の調査や納税者等からの問合せ
等により、居所が判明する場合も見られた。

そのほか、具体例は、以下のとおりである。

公示送達の利用状況

<公示送達となる事例>

- 納税通知書が不達となり、住民票や戸籍の附票等の調査、現地調査等を行ってもなお、納税義務者の現住所が不明であるもの
- 納税管理人が死亡したが、納税義務者本人の現住所が不明であるもの
- 納税義務者の法人について、商業登記簿は閉鎖されていないが、登記簿所在地に実態がなく、代表者等の所在も不明であるもの

<公示送達の実務の現状>

- 納税通知書が不達返戻となっても、調査により9割弱程度は所在が判明。未判明の1割強程度で公示送達を活用(抽出6団体調査結果より)
- 納税義務者の所在の調査等に時間を要した場合、納期限の変更(延長)を行った上で、公示送達手続
- 公示送達を行っても反応がない場合、その後の督促状発出や差押通知書発出といった手続も、公示送達により実施
- 公示送達となった案件であっても、引き続き調査を継続。翌年度も、改めて調査を行ってから賦課・公示送達手続へ
- 公示送達後に、納税者等からの問合せや住民票の異動等により現住所が判明し、納税に至るケースも

なお、公示送達制度は、あくまで納税通知書等の送達を受けるべき者の
住所、居所等が明らかでない場合等に備えて、書類の送達の特例として設
けられている制度である。したがって、「納税通知書の送達を受けるべき者」
そのものが不存在の場合や不明確な場合、例えば、登記名義人が死亡して
おり、調査の結果、法定相続人が不存在で、相続財産管理人も選任されて
いないと判明した場合や、法定相続人の有無や生死が不明確な場合など
には、公示送達制度の活用はできないこととなる。

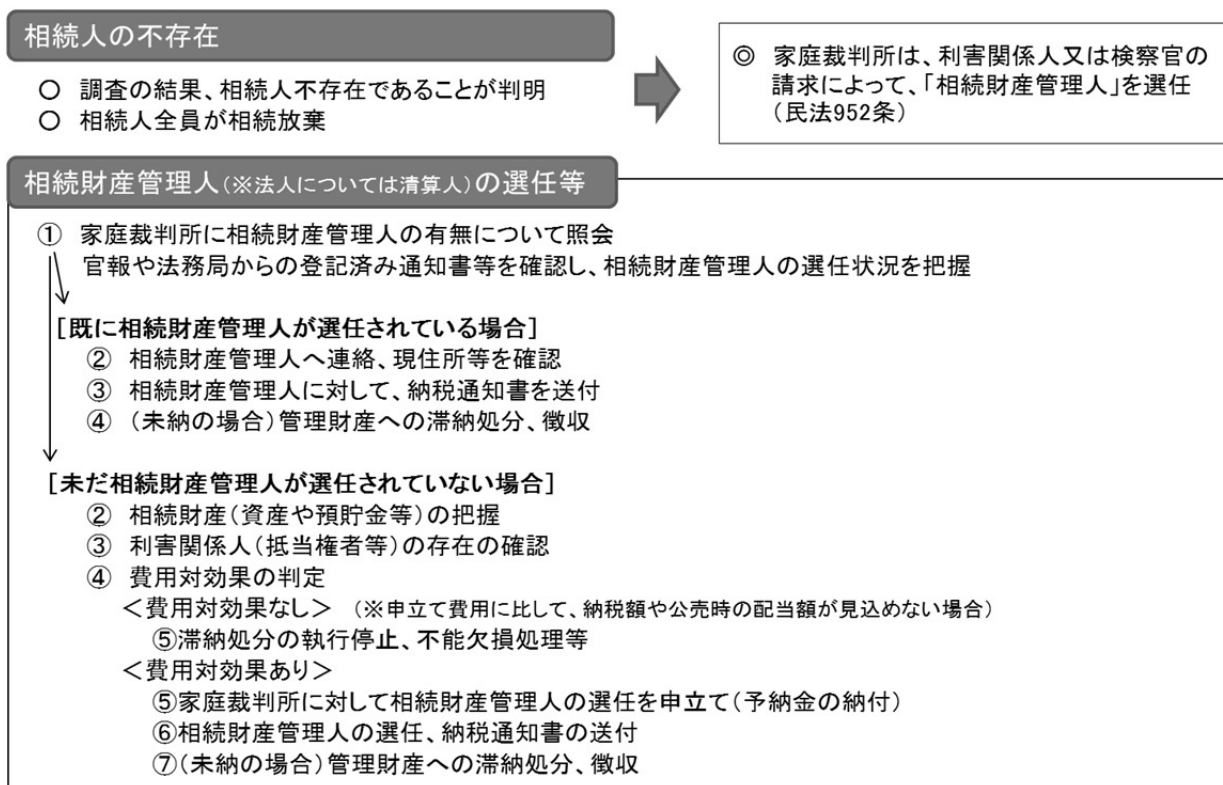
(5) 相続人・承継法人等が存在しない場合の対応状況

納税通知書が不達返戻となり、調査の結果、相続人が不存在であることが判明した場合や、相続人全員が相続放棄しているようなケースでは、相続財産管理人制度の活用が有効な手段となる。

未だ相続財産管理人が選任されていない場合、市町村は、相続財産（資産や預貯金）の把握や、利害関係人（抵当権者等）の存在の確認等を行い、費用対効果を判定した上で、家庭裁判所に対して相続財産管理人の選任を申し立てるかどうかを判断している。

法人が解散したが、清算事務が終了しておらず、登記簿上の所有者が当該法人名義のままとなっているような場合であれば、清算人制度の活用が考えられる。

これら手続きの流れの具体例などは、以下のとおりである。



相続財産管理人の活用方法等は上記のとおりであるが、相続財産管理人の選任に当たっては、相続財産管理人の報酬等の引当金として、家庭裁判所に対して一定額の予納金の納付が必要となる。このため、市町村の現場では、費用対効果の観点から当該制度の活用に踏み切ることができず、固定資産税は毎年度課税すべき税であるにもかかわらず、賦課期日が来ても、結果として適正な課税ができないという問題が生じているケースもあった。

(6) 滞納処分や不能欠損処理の実施方法

滞納処分や不納欠損処理の実施方法としては、①登記名義人の所在が確認できない場合、②登記名義人の死亡の場合、の2類型で整理した。

登記名義人の所在が確認できず、公示送達を行っても反応がない場合には、その後の督促状発出や差押通知書発出といった手続も、公示送達により実施し、換価手続を進めることとなる。

また、登記名義人死亡の場合で、賦課期日までに遺産分割協議・相続登記が未了である場合などには、同日において土地・家屋を現に所有している者が納税義務者となるため、当該者に対して課税・徴収手続を行い、必要があれば滞納処分や不納欠損処理へと進むこととなる。

これら手続きの流れの具体例などは、以下のとおりである。

登記名義人の所在が確認できない場合

- 滞納が生じている場合、督促状や差押通知書を公示送達により送付の上、当該者が所有する土地・家屋に対する換価手続を実施

＜手続きの流れ(例)＞

[差押え] 督促状を公示送達 → 差押通知書を公示送達 → 土地・家屋を差押登記
[公売] 公売予告を公示送達 → 公売公告 → 公告通知を公示送達 → 見積価額の決定・公告 → 公売
[換価] 買受人から買受代金を受領 → 買受人に売却決定通知 → 権利移転の手続(移転登記)

- 当該者が所有する土地・家屋に抵当権等が設定されており、公売しても優先する債権額に充てられ残余を得る見込みがなければ、滞納処分の執行を停止し、不納欠損処理

登記名義人の死亡の場合

- 賦課期日(1月1日)までに遺産分割協議・相続登記が未了である場合、同日において土地・家屋を「現に所有している者」(現所有者)が納税義務者となる(法343条2項後段)
 - ・ 相続人が複数あるときはその共有となり(民法898条)、相続人全員が連帯納税義務を負う(法10条の2)
 - ・ これら相続人に対して、現所有者を明らかにする書類の提出を依頼。確定された現所有者に賦課替えを行い、納税通知書を送付
 - ・ 滞納が生じた場合は、現所有者(相続人)各人に対して督促状を送付し、滞納処分手続へ

＜手続きの流れ(例)＞

[調査] 死亡の把握 → 死亡者の戸籍謄本(出生から死亡まで)等を調査
→ 法定相続人を特定 → 相続状況(遺産分割協議書、相続放棄の有無等)を調査・把握
[賦課] 現所有者を明らかにする書類提出を依頼、現所有者を確定 → 現所有者に賦課替、納税通知書を送付
[滞納処分] 督促状を送付 → (未納の場合)土地・家屋の差押え、債権者代位等による現所有者への所有権移転登記、差押登記 → 公売 → 換価

なお、固定資産税の課税の対象となっている土地・家屋は、必ず当該市町村内に所在することから、これらに対して滞納処分を行うことができるという特徴を有するが、当該資産の価値が乏しい場合や、抵当権が設定されている場合など、当該資産の価額が、差押えにかかる滞納処分費及び徴収すべき固定資産税に先立つ他の債権の金額の合計額を超える見込みがない場合には、「無益な差押」としてその資産は差し押さえることができず、不納欠損処理とならざるを得ない。

(7) 国外納税義務者（現住所が国外の納税義務者）への対応状況

国外納税義務者への対応としては、①納税義務者本人に対する関連制度・手続等の周知徹底、②納税義務者の関係者（国内親族等）に対する働きかけ、調査、の2類型で整理した。

グローバル社会が進展する中、今後、国外納税義務者は徐々に増加することが予想される。従って、納税管理人制度の活用や、口座振替等の確実な納付手段を勧奨するなどの取り組みが、引き続き必要かつ有効な方策と考えられる。

各市町村においては、納税義務者が国外に転出するに際して、あるいは既に国外に転出してしまった場合であっても、本人や親族等に対して必要な手続を周知する様々な取り組みが行われている。外国籍の納税義務者に配慮して、税務関係書類を外国語で作成しているケースも見られた。

そのほか、具体例は、以下のとおりである。

納税義務者本人に対する関連制度・手続等の周知徹底

- 国外転出の際には、必ず納税管理人の設定や口座振替手続等を行うよう周知徹底
(例)・自治体ホームページに案内文や納税管理人申告書様式を掲載
・税のパンフレットや納税通知書に案内文を記載
・住民担当課窓口へ国外転出手続きに来た方に対して直接周知
- 税務関係書類を外国語でも作成。
→ 本人への送付や、自治体ホームページ・パンフレットへの掲載等を通じて、具体的な納税手続や納税管理人制度の活用等を周知
- 国外の現住所に対しても、直接、納税管理人申告書や口座振替申請書等を送付

納税義務者の関係者(国内親族等)に対する働きかけ、調査

- 国外転出した納税義務者の国内親族等を把握し、納税管理人申告書を送付
(例)・住民担当課において、納税義務者の国外転出に係る情報を定期的にリスト化
→ リストを税務担当課に送付し、税務担当課から国内親族等に対して、納税管理人設定を依頼
- 司法書士会に、不動産登記を行う外国人等に対する納税管理人申告の周知を依頼
- 国外納税義務者の現住所や親族・相続人等の調査に当たって、関係各方面に協力を依頼
(例)・大使館・領事館等
・不動産登記に関わった司法書士会、売買契約を仲介した不動産管理会社等

国外納税義務者に対しては、各市町村の現場において、上記のとおり納税管理人制度の活用や口座振替手続等の利用を周知しているが、現状においては、必ずしもすべての国外納税義務者が当該制度の活用・利用を行っているわけではない。したがって、国外納税義務者の現住所や親族・相続人等について調査が必要となるケースもあるが、大使館・領事館等からの調査協力が思うように得られない場合や、外国籍の国外納税義務者が死亡

した場合に相続について本国法が適用されるなどにより相続人確認に困難を来す場合など、対応に苦慮するケースも見られた。

なお、外国籍の納税義務者が死亡し、相続準拠法⁶に照らして相続人が不存在又は明らかでないような場合は、判例（大阪高決 S 40. 11. 30 等）では、無主の財産の処理に関するものとして、財産所在地法である日本の法律（民法）に従って、前述（37 頁参照）の流れに沿って、取り扱うこととされている。

⁶ 法の適用に関する通則法（平成 18 年 6 月 21 日法律第 78 号）第 36 条では、相続は被相続人の本国法によるとされている。なお、同法第 41 条に基づき、被相続人の本国法が、相続の場合について居住地法を準拠法にすると定めている場合には、「反致」が成立し、日本が居住地と認められれば、日本の法律（民法）により相続が決定されることとなる。

(8) 実務全体を通じた主な工夫事例

実務全体を通じた工夫事例としては、①納税義務者等への周知・働きかけ、②調査の徹底、③行政内部での連携強化、④関連制度等の活用、⑤事務処理のマニュアル化、職員の資質向上の取組み、の5類型で整理した。

市町村にとって、所有者実態が不明確な事案は、そもそもできるだけ発生しないことが望ましい。従って、事前の防止策を予め講じておくことが極めて重要となるが、各市町村では実際に、納税義務者の居所の的確な把握や、納税義務者死亡に際する現所有者の把握、国外転出者に係る納税管理人の選任などのため、納税義務者等への周知・働きかけを徹底したり、行政内部での連携強化に努めたりするといった、様々な工夫事例が見られた。

また、納税通知書の不達返戻等を契機に、ひとたび所有者実態が不明確な事案が把握された際には、体系的な相続人調査の実施や、相続財産管理人制度の活用などが、適正な課税・徴収に向けて、有効な取り組みとなっている。

そのほか、具体例は、以下のとおりである。

納税義務者等への周知・働きかけ

- 市町村のホームページや広報媒体等において、必要な手続に関する案内文・提出様式等を常時掲載
- 住民課への死亡届提出時の手続案内の中に、固定資産税に係る必要書類も添付
- 住所や納税義務者の変更時に返送をお願いする「お知らせハガキ」を納税通知書に同封し、届け出を促進
- 納税義務者死亡の際に、親族等に「相続人代表者届出書」や「現所有者指定届出書」の提出を呼びかけ
- 市町村外転出者や国外転出者に対して、納税管理人の選任手続を周知徹底
- 外国籍の納税義務者に向けた外国語による書類を作成

調査の徹底

- 定期的な現地調査を実施
- 専門担当者を配置し、相続関係の継続的な調査を実施
- 相続人調査にあたり、被相続人と相続人の関係図を作成し、見える化

行政内部での連携強化

- 住民担当部門(住民票・戸籍担当課)と税務部門が連携し、死亡者情報を共有
- 納税通知書返戻案件について、調査結果を記録したリストを作成し、毎年度更新しながら情報共有
- 相続人調査の結果について、課税担当課と収納担当課の間で、連絡票を活用して随時情報共有

関連制度等の活用

- 相続財産管理人制度の活用
 - ・相続財産管理人の選任費用をあらかじめ予算化
 - ・市の顧問弁護士に相続財産管理人の選任手続を依頼
- 県と市町村が共同して「地方税滞納整理機構」を設立。徴収困難な滞納事案を移管し、徴収強化

事務処理のマニュアル化、職員の資質向上の取組み

- 不達返戻時の調査方法や、納税義務者死亡に際する事務処理マニュアルの策定
- 困難事例に対するノウハウ向上のための研修の実施、専門家の招へい

5. 委員等からの主な意見

委員会での議論において、委員や出席した地方自治体からは、以下のような意見があった。

- そもそもこの問題がそんなに多いケースなのかピンとこないところもあるので、事案毎にどの程度の問題が生じているのかといった点について、現場の実態をしっかりと踏まえる必要がある。
- 相続人調査の際に、戦災により戸籍が消失しているなど、相続人特定に苦慮するような事例がある。法第 343 条第 4 項に定めるいわゆる使用者課税の規定に関して、真の所有者との関係などで整理が難しい面があることは承知しているが、少しでも課題を解決できる方法があれば良いと感じている。
- 相続人の把握に支障を来している事案等に対応するため、「現に所有する者（法第 343 条第 2 項後段）」や「使用者課税（法第 343 条第 4 項）」の規定が適用される対象範囲を拡大してはどうかとの意見があったが、現にそこに事実として支配関係を有している者を把握する方が執行上も容易であること等からすれば、前者よりも後者の方が筋が良いのではないかと。ただし、その場合であっても、使用者課税を行った後に本来の納税義務者が出てきたときとの関係整理などを考えると、資産の使用者を所有者と「みなす」とするのか「推定する」ととどめるのかといった点などに関して、さらに議論が必要だと思う。
- 「死亡を知らずに課税した場合は、相続人等に対して課税されたものとみなす」といった取扱いができないかとの意見があった。しかし、源泉徴収による所得税についての納税告知の法律的性質に係る判例等に鑑みれば、本人の知らないところで課税の処分を動かすような取扱いはかなり難しいと思う。一方、せっかく払って頂いたものを還付するのはもったいないという気持ちもあり、既に納付されたものについては、有効に納付されたとみなすようなしくみができないかということを考えている。
- 固定資産税は、客体である資産が存在する限り毎年課税される税であることから、資産が放置されてしまうよりは、滞納処分等を通じて新たな所有者に引き継いで頂く方が好ましいと考えている。相続財産管理人選任の費用対効果を検討する際には、そのような点も含めて検討している。
- 相続税法第 58 条に規定する、市町村長が死亡届を受理した際の所轄の税務署長に対する届出書記載事項の通知義務と同様に、地方税法上も戸籍担当課から固定資産税担当課に対する通知義務を設けてはどうかとの意見については、都では、一般市町村と異なり、戸籍や住民票関係の事務を所管していないため、情報共有に難点がある点を背景とした意見である。都と

特別区の実務上の協力関係の中で工夫して対応しているが、必ずしも常時の情報共有ができていないという現状がある。

- マイナンバー制度の導入を契機に住民基本台帳法が改正され、市町村は今後、市町村外に住所がある者の本人確認情報も住基ネットを通じて入手できるようになることから、その中で情報をやりとりすれば、納税義務者の死亡事実の把握も容易になるのではないか。

6. まとめ

- 今回の調査・分析を通じ、所有者実態が不明確となり、固定資産税の課税・徴収に支障を来すような案件が、市町村の現場において生じている実態が把握された。
- 今後も、急激な高齢化の進展に応じた納税義務者死亡による相続案件の増加や、社会経済のグローバル化に伴う国外納税義務者の増加などが確実に見込まれることから、こうした所有者実態の把握に苦慮する案件も増加するのではないかと考えられる。
- 現場で支障を来している事例には、個別の事情に応じて様々なものがあるが、各市町村において、適正な課税・徴収に向けて、それぞれの工夫を講じながら、必要な調査や対応等に懸命に努めていることを伺った。
- 今回の委員会では、こうした実務を巡る制度の現状や現場の実態を把握しながら、典型的な事例を中心に、支障事例の実態や、必要な調査の実施方法、具体的な対応事例、実務全体を通じた工夫事例などについて、特徴的なポイントを抽出し、とりまとめたところである。各市町村におかれては、他団体における工夫事例や先進事例などをはじめとする情報を共有し、それぞれの固定資産税実務に活用頂ければ幸いである。
- また、所有者実態の把握に苦慮する支障事案に対して、例えば様々な調査を尽くしても、登記簿上の所有者の所在や当該者が死亡している場合に係る相続人の所在の把握に苦慮するような事案に対して、いわゆる使用者課税の一層の活用可能性を検討するなど、制度面でどのような対応や工夫が有効かを考えていくことも重要である。その際には、固定資産税が原則として固定資産の所有者を納税義務者とする「所有者課税の原則」をとっていることや、民法等の私法上の諸制度との整合性、あるいは不動産登記制度そのもののあり方など、整理すべき課題は様々なと考えられるが、将来を見据え、課題解決に向けた多面的な研究が求められよう。
- この報告書で示した本委員会の議論・検討の内容が、今後、各方面において、所有者実態が不明確となり、固定資産税の課税・徴収に支障を来すような案件に対処する上での、一助となることを期待している。

資料編

資 料 目 次

I 平成 27 年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方

I－1	平成 27 年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方	
・	平成 24 年度税制改正	49
・	負担調整措置等の現状等（商業地等、住宅用地）	51
・	負担調整措置の現状等（農地）	62
・	参考	69
I－2	負担調整措置等の現状（東京都特別区）	74
I－3	負担調整措置をめぐる福岡市の現状について（福岡市）	85
I－4	平成 27 年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方（和歌山市）	108

II 所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状

II－1	固定資産税の課税・徴収における制度等の概要	116
II－2	所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状について （相模原市）	129
II－3	所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税課税実務の現状と課題 について（東京都主税局資産税部）	135
II－4	所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税徴収実務の現状と課題 について（東京都主税局徴収部）	139
II－5	地方自治体の現場における支障事例やこれに対する取組・工夫等の具体例	143

平成24年度税制改正

平成24年度税制改正大綱(抄)～平成24年度における主な取組み～

第2章 平成24年度における主な取組み

平成23年12月10日
閣議決定

2. 資産課税

(2) 固定資産税

固定資産税は、課税客体である固定資産がどの市町村にも広く存在しており、税源の偏りも小さく、地域主権改革の観点からも市町村税としてふさわしい基幹税目です。

市町村が住民に身近な行政サービスを提供する上で、今後とも税収の安定的な確保が不可欠です。

このため、政策税制措置や負担調整措置等については、いわゆるバブル期から現在までの地価の動向等社会経済情勢の変化、適用実態や有効性等の検証結果を踏まえ、不公平を生じさせている措置、合理性等が低下した措置などの見直しを進めます。

平成24年度税制改正における負担調整措置等の見直し

ア 商業地等に関する平成24年度から平成26年度における負担調整措置

- ・ 据置特例も含め、現行の負担調整措置を継続。
- ・ いわゆる商業地等に係る条例減額制度を継続。

イ 住宅用地に関する平成24年度から平成26年度における負担調整措置

- ・ 据置特例は廃止。ただし、平成25年度までは、負担水準90%以上の住宅用地について据置特例を存置する経過的な措置を設ける。
- ・ その他の住宅用地に関する負担調整措置は現行制度を継続。

ウ 農地に関する平成24年度から平成26年度における負担調整措置

- ・ 一般農地、一般市街化区域農地に関する負担調整措置については、現行制度を継続。
- ・ 特定市街化区域農地に関する負担調整措置については、一般住宅用地に関する負担調整措置と同様の取扱いとする措置を継続。

エ 負担調整措置に関するその他の措置

- ・ いわゆる下落修正措置については、現行制度を継続。
- ・ いわゆる税負担急増土地に係る条例減額制度を継続。

オ 都市計画税の負担調整措置

- ・ 固定資産税の改正に伴う所要の改正を実施。

平成24年度税制改正大綱(抄)～検討事項～

平成23年12月10日
閣 議 決 定

第3章 平成24年度税制改正

7. 検討事項

- (2) 固定資産税については、住民や企業などの負担感に配慮するとともに、地方財政の根幹をなす税目であることや、いわゆるバブル期から現在までの地価の動向等社会経済情勢の変化を踏まえ、その間に実施された土地評価方法の変更や負担軽減措置等の制度改正の点検を行い、平成27年度の評価替えまでに、公平性、合理性、妥当性等の観点から総合的な検討を行います。また、不動産取得税についても、同様の検討を行います。
- (3) 新築住宅等に係る固定資産税の減額措置については、住宅ストックが量的に充足している現状を踏まえ、住宅の質の向上を図る政策への転換、適正なコストによる良質な住宅の取得等の住宅政策の観点から、平成26年度税制改正までに、社会経済の情勢を踏まえつつ、他の税目も含めた住宅税制の体系と税制上支援すべき住宅への重点化等そのあり方を検討します。

負担調整措置等の現状等 (商業地等、住宅用地)

固定資産税の概要

- 固定資産税は、シャープ勧告を契機として行われた昭和25年の地方税制度の根本的改革に伴い創設。
- 固定資産(土地、家屋及び償却資産)の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、応益原則に基づき、資産価値に応じて、所有者に対し課税する財産税。
- どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体としており、税源の偏りが小さく市町村税としてふさわしい基幹税目。

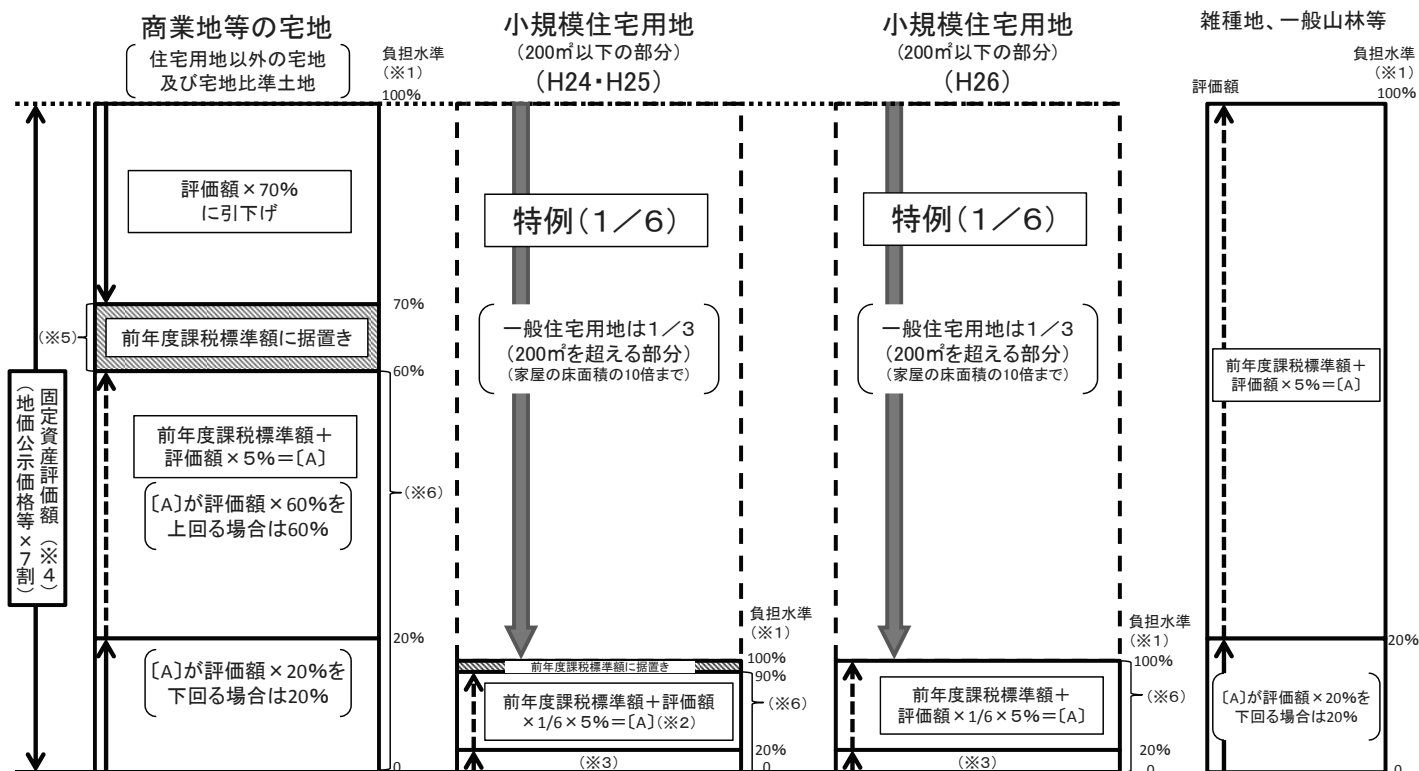
区 分	固 定 資 産 税
1. 課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1 億 7,870万筆、家屋：5,855万棟)
2. 課税主体	全市町村(東京都23区内は東京都が課税)
3. 納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地、家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税) (土地：3,965万人、家屋：3,981万人、償却資産：412万人)
4. 課税標準	価格(適正な時価) ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え(直近では平成24年度に実施。次回は平成27年度に予定)
5. 税 率	標準税率 1.4%
6. 免税点	土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円
7. 賦課期日	当該年度の初日の属する年の1月1日
8. 税 収	8兆8,692億円(土地：3兆4,365億円、家屋：3兆8,682億円、償却資産：1兆5,645億円)

※1 税収以外のデータは、平成24年度実績。

※2 固定資産税の制限税率(2.1%)は、平成16年度改正により廃止。

※3 税収は平成23年度決算額。

宅地等の課税の仕組み(平成24年度～平成26年度)



※1 負担水準＝前年度課税標準額／(評価額又は評価額×住宅用地特例率)。

※2 小規模住宅用地(H24・H25)は、[A]が本来課税標準額の90%を上回る場合は、本来課税標準額の90%まで引き下げられることとなる。

※3 [A]が本来課税標準額の20%未満の場合は、本来課税標準額の20%まで引き上げられることとなる。

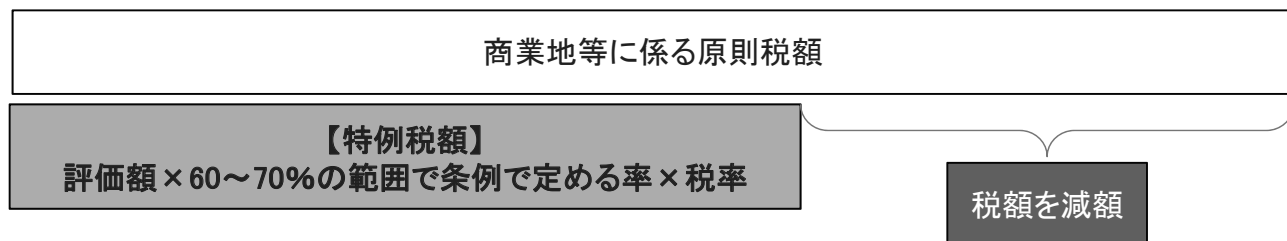
※4 据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失うと認める場合、固定資産評価額を下落修正することができる。

※5 条例減額制度①:課税標準額の上限について、地方公共団体の条例により、60%～70%の範囲で引き下げを可能とする制度。

※6 条例減額制度②:税負担が大幅に増加する場合、地方公共団体の条例により、税額の上昇を1.1倍まで抑制できる制度。

商業地等に係る条例減額制度

【概要】商業地等に係る固定資産税額等が、下図の特例税額を上回る時は、上回る税額を減額。



【制度導入の経緯】 H16年度導入

- ・ 不動産業界をはじめとする経済界からの強い引き下げ要望により導入。
- ・ H23年度導入団体は2団体(東京都特別区、徳島県吉野川市)
- ・ H24年度導入団体は1団体(東京都特別区)

(参考)

	条例で定める率
東京都	65%
吉野川市	65% (H23年度で終了)

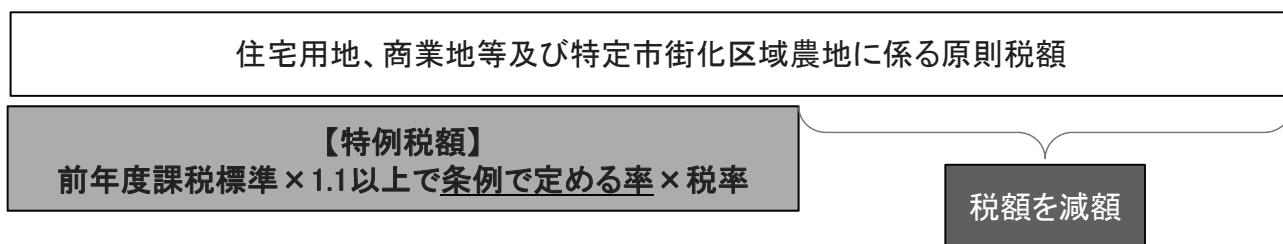
【経済界等の意向】

- ・ 日本経済団体連合会、日本商工会議所、東京都から継続要望。
- ・ 東京都の継続理由は「制度を廃止した場合、税額が大幅に上昇する土地がある」との理由。

経済界、適用団体である東京都が継続を希望しており、平成26年度まで継続(平成24年度改正)

税負担急増土地に係る条例減額制度

【概要】住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る固定資産税額等が、下図の特例税額を上回る時は、上回る税額を減額。



【制度導入の経緯】 H21年度導入

- ・ H19・H20に大都市圏の一部で地価が急上昇したことを受け、東京都の強い要望により導入。
- ・ H23時点の導入団体は17団体、うち適用ありの団体は10団体。
- ・ H24時点の導入団体は10団体、うち適用ありの団体は4団体。

【制度導入団体の意向】

- ・ H23導入かつ適用ありの10団体中4団体（東京都・守谷市・大田原市・飛島村）が継続希望。
- ・ 継続理由は「制度を廃止した場合、税額が大幅に上昇する土地がある」との理由。

※東京都は制度廃止によるH24増収見込み額60億円程度と推計。H26まで本制度の継続を希望。

適用あり団体のうち約半数が継続を希望しており、平成26年度まで継続（平成24年度改正）

固定資産税の住宅用地特例

1. 概要

区 分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格 × 1 / 6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格 × 1 / 3

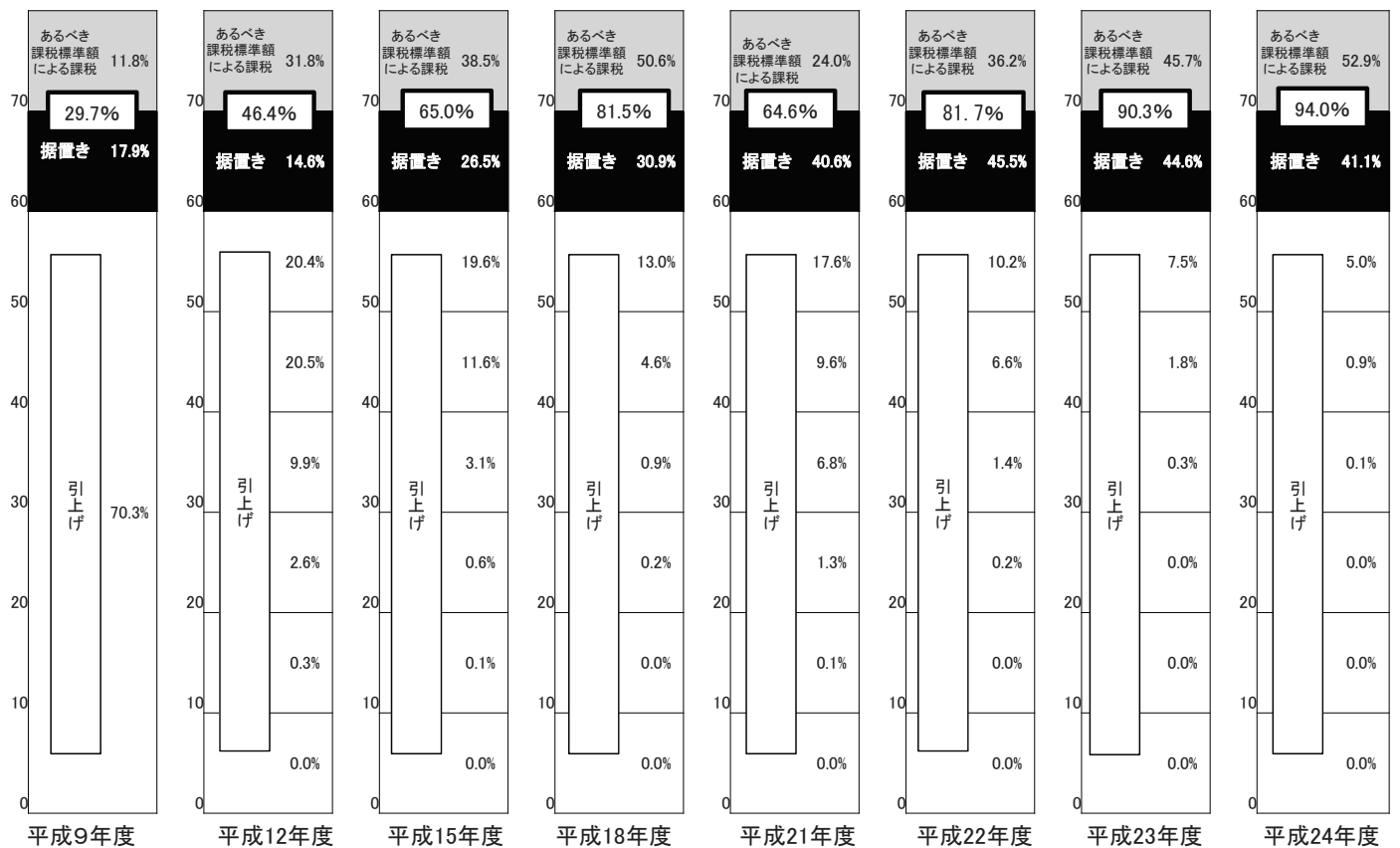
2. 経緯

- 昭和48年度 住宅用地特例創設 （特例率1/2）
- 昭和49年度 小規模住宅用地特例創設（特例率1/4）
- 平成6年度 住宅用地特例拡充 （小規模住宅用地：特例率1/4→1/6 一般住宅用地：特例率1/2→1/3）

3. 住宅の概念

- 住宅用地の対象となる家屋（地方税法第349条の3の2）
専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるもの
※ 政令の内容（併用住宅の取扱い）
店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合も住宅用地特例の適用対象に含む。
- 「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」（平成9年4月1日自治省税務局固定資産税課長通知（抜粋））
一 住宅の認定
当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。
(3) 人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。
(4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする。

【商業地等】課税標準額の据置特例の適用状況等(課税標準額ベース)

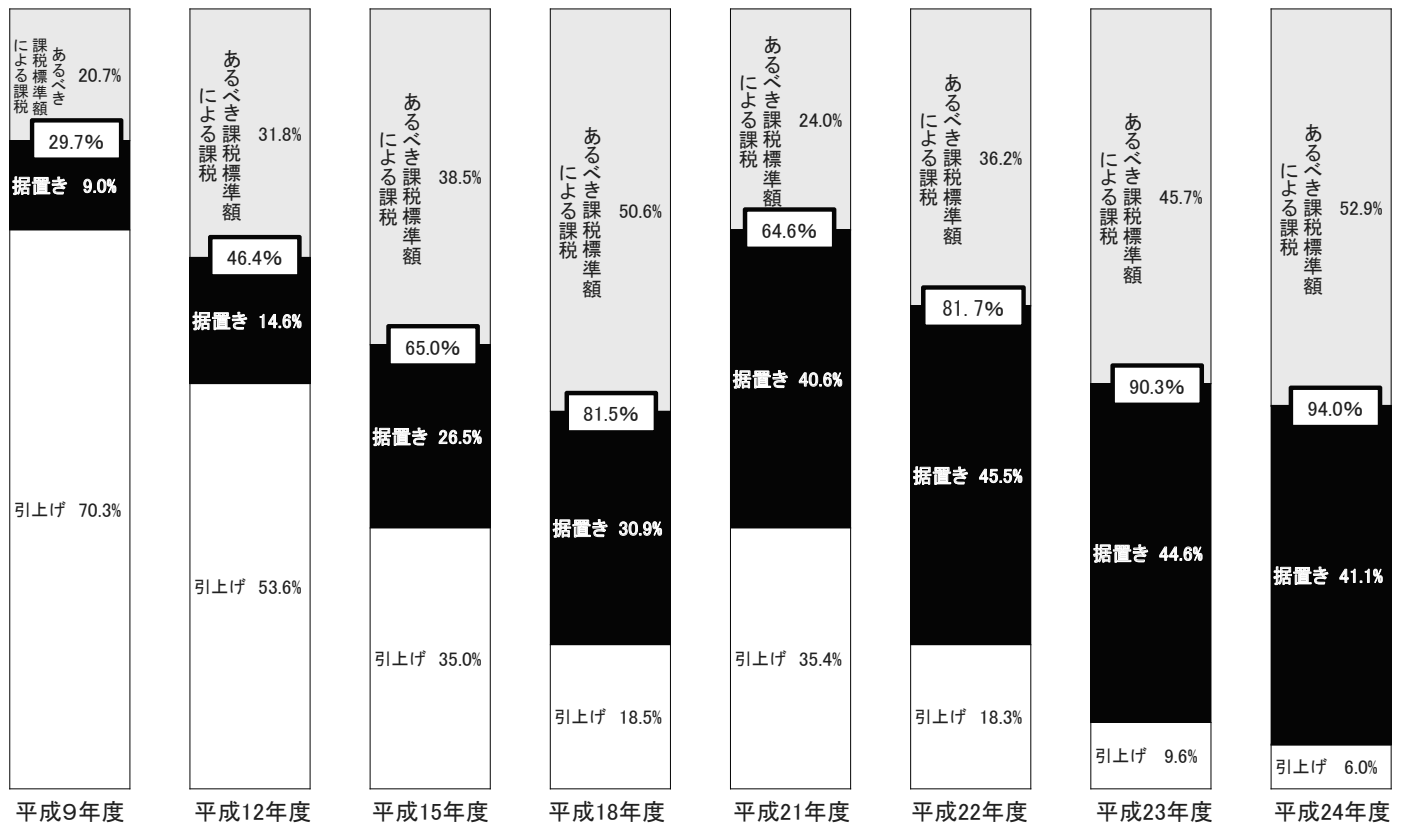


※1 あるべき課税標準額＝負担水準70%以上、据置き＝負担水準60%以上70%未満、引上げ＝負担水準60%未満。

※2 H9年度については、負担水準60～80%の数値の1/2を据置きとし、当該1/2の値をあるべき課税標準額に加算した。

※3 H9年度は概要調書、H12年度以降は評価変動割合等調(H24年度は岩手、宮城及び福島県を除く)。 ※4 は本則＋据置き(負担水準60%以上)

【商業地等】課税標準額の据置特例の適用状況等(課税標準額ベース)



※1 あるべき課税標準額＝負担水準70%以上、据置き＝負担水準60%以上70%未満、引上げ＝負担水準60%未満。

※2 H9年度については、負担水準60～80%の数値の1/2を据置きとし、当該1/2の値をあるべき課税標準額に加算した。

※3 H9年度は概要調書、H12年度以降は評価変動割合等調(H24年度は岩手、宮城及び福島県を除く)。 ※4 は本則＋据置き(負担水準60%以上)

商業地等に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]

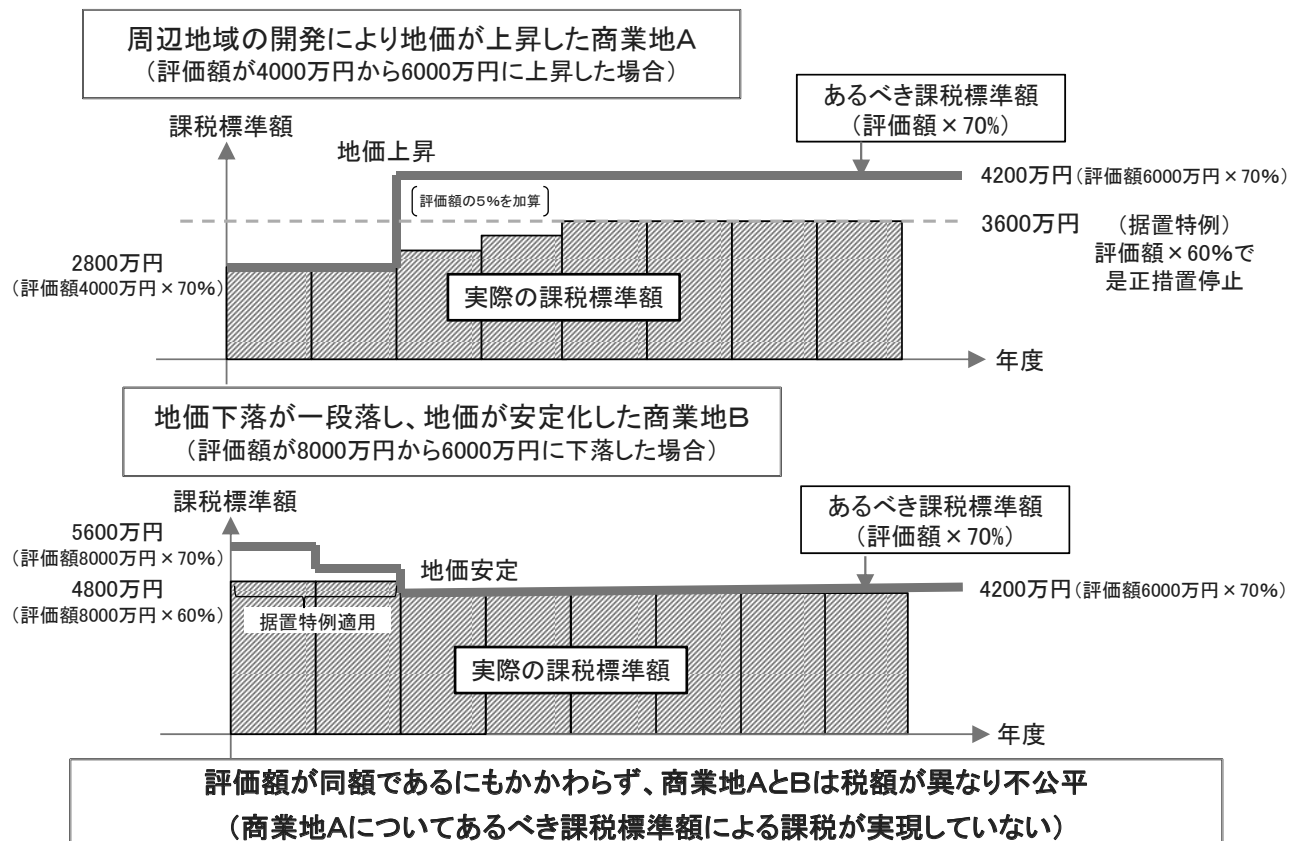
	納税義務者数（人）		地積（千㎡）		課税標準額（百万円）		筆数（筆）	
		%		%		%		%
（引下げ）	3,818,198	62.7	3,962,846,387	67.6	71,719,778	51.5	7,952,073	65.8
（据置き）	2,131,785	35.0	1,748,310,344	29.8	58,783,252	42.3	3,899,027	32.3
（引上げ）	109,225	1.8	115,128,922	2.0	7,103,199	5.1	184,008	1.5
	23,675	0.4	27,713,492	0.5	1,367,377	1.0	38,905	0.3
	6,672	0.1	7,182,175	0.1	139,809	0.1	10,821	0.1
	1,762	0.0	1,553,985	0.0	13,571	0.0	2,759	0.0
	448	0.0	575,031	0.0	2,930	0.0	669	0.0
	1,033	0.0	299,104	0.0	428	0.0	1,217	0.0

引下げゾーン計	3,818,198	62.7	3,962,846,387	67.6	71,719,778	51.5	7,952,073	65.8
据置きゾーン計	2,131,785	35.0	1,748,310,344	29.8	58,783,252	42.3	3,899,027	32.3
引上げゾーン計	142,815	2.3	152,452,709	2.6	8,627,315	6.2	238,379	2.0
合計	6,092,798	100	5,863,609,440	100	139,130,345	100	12,089,479	100

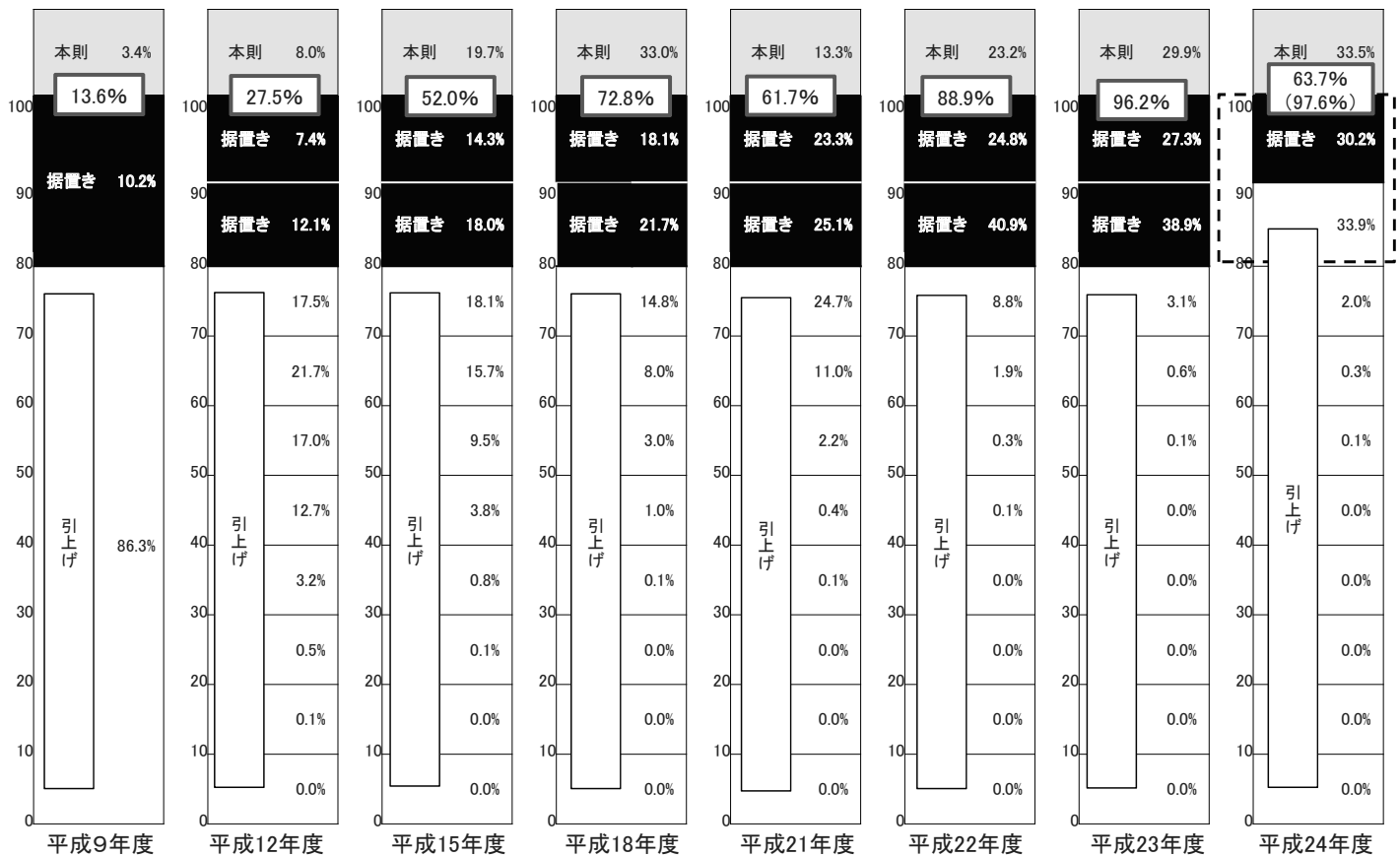
※ 平成24年度 固定資産の価格等の概要調書による。

※ 負担水準は、「平成23年度課税標準額/平成24年度評価額」により算出。

据置特例により同じ評価額でも税額が異なる不公平な事例



【小規模住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等（課税標準額ベース）

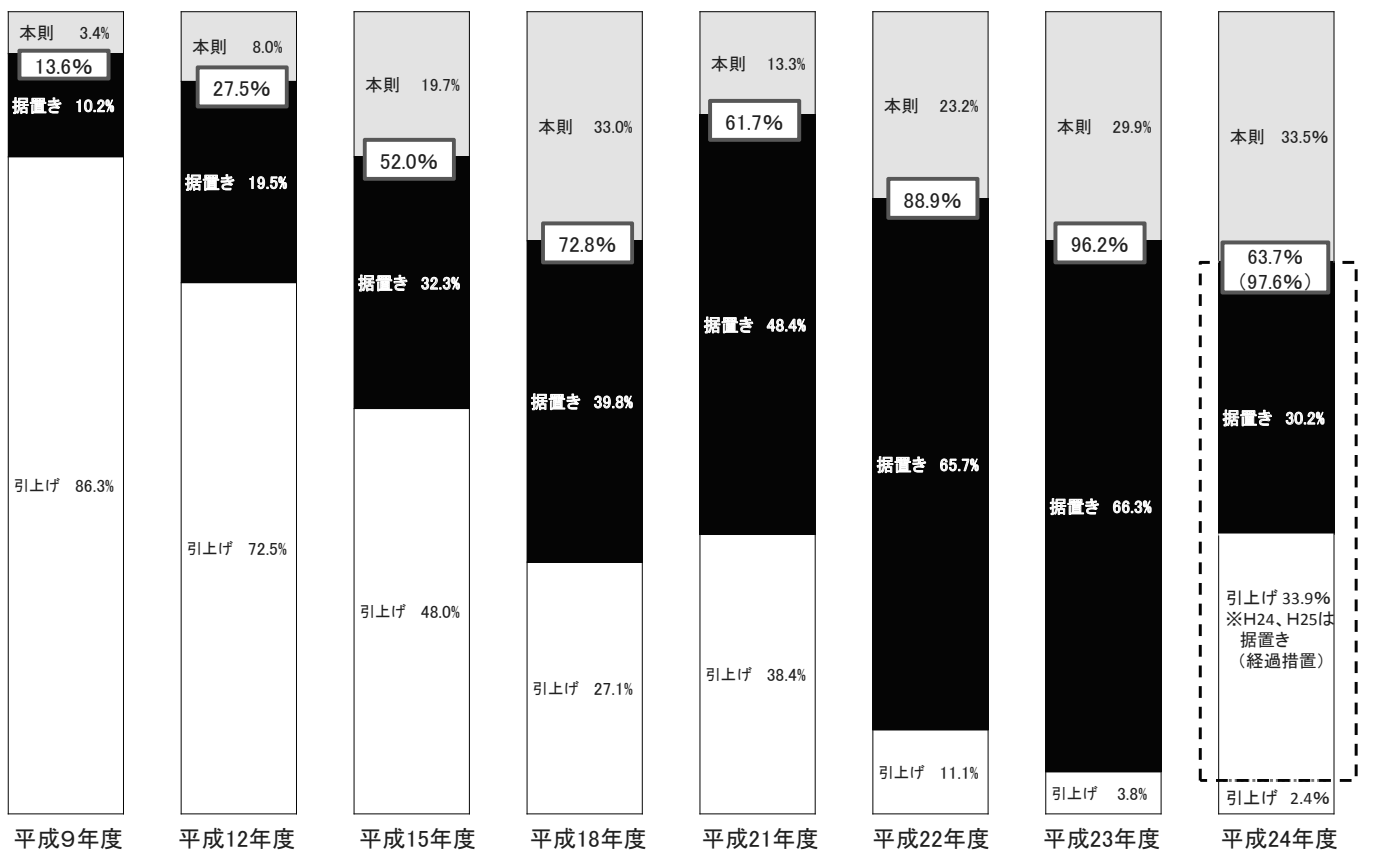


※1 本則＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%(H24は90%)以上100%未満、引上げ＝負担水準80%(H24は90%)未満。

※2 H9年度は概要調査、H12年度以降は評価変動割合等調(H24年度は岩手、宮城及び福島県を除く)。

※3 据置き は本則＋据置き、H24年度の括弧書きは負担水準80%以上

【小規模住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等（課税標準額ベース）



※1 本則＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%(H24は90%)以上100%未満、引上げ＝負担水準80%(H24は90%)未満。

※2 商業地等についても同様の傾向。 ※3 H9年度は概要調査、H12年度以降は評価変動割合等調(H24年度は岩手、宮城及び福島県を除く)。

※4 据置き は本則＋据置き、H24年度の括弧書きは負担水準80%以上

小規模住宅用地に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]

	納税義務者数(人)		地積(千㎡)		課税標準額(百万円)		筆数(筆)	
		%		%		%		%
(本則)	12,760,066	43.6	2,887,067,889	45.6	16,140,061	32.9	19,582,534	46.0
(据置き)	8,031,477	27.4	1,666,266,437	26.3	14,696,504	29.9	11,171,421	26.3
(引上げ)	7,796,198	26.6	1,624,033,722	25.6	17,086,968	34.8	10,841,693	25.5
	544,527	1.9	119,202,759	1.9	949,735	1.9	737,432	1.7
	115,464	0.4	25,551,944	0.4	139,382	0.3	153,962	0.4
	37,162	0.1	8,320,631	0.1	46,227	0.1	47,327	0.1
	10,812	0.0	2,438,045	0.0	8,778	0.0	13,997	0.0
	2,423	0.0	577,976	0.0	4,293	0.0	3,006	0.0
	460	0.0	87,755	0.0	93	0.0	569	0.0
	147	0.0	12,252	0.0	18	0.0	158	0.0
	262	0.0	17,444	0.0	7	0.0	320	0.0

本則ゾーン計	12,760,066	43.6	2,887,067,889	45.6	16,140,061	32.9	19,582,534	46.0
据置きゾーン計	8,031,477	27.4	1,666,266,437	26.3	14,696,504	29.9	11,171,421	26.3
引上げゾーン計	8,507,455	29.0	1,780,242,528	28.1	18,235,501	37.2	11,798,464	27.7
合計	29,298,998	100	6,333,576,854	100	49,072,066	100	42,552,419	100

※ 平成24年度 固定資産の価格等の概要調書による。

※ 負担水準は、「平成23年度課税標準額/平成24年度評価額(×1/6:特例)」により算出。

据置特例の課題

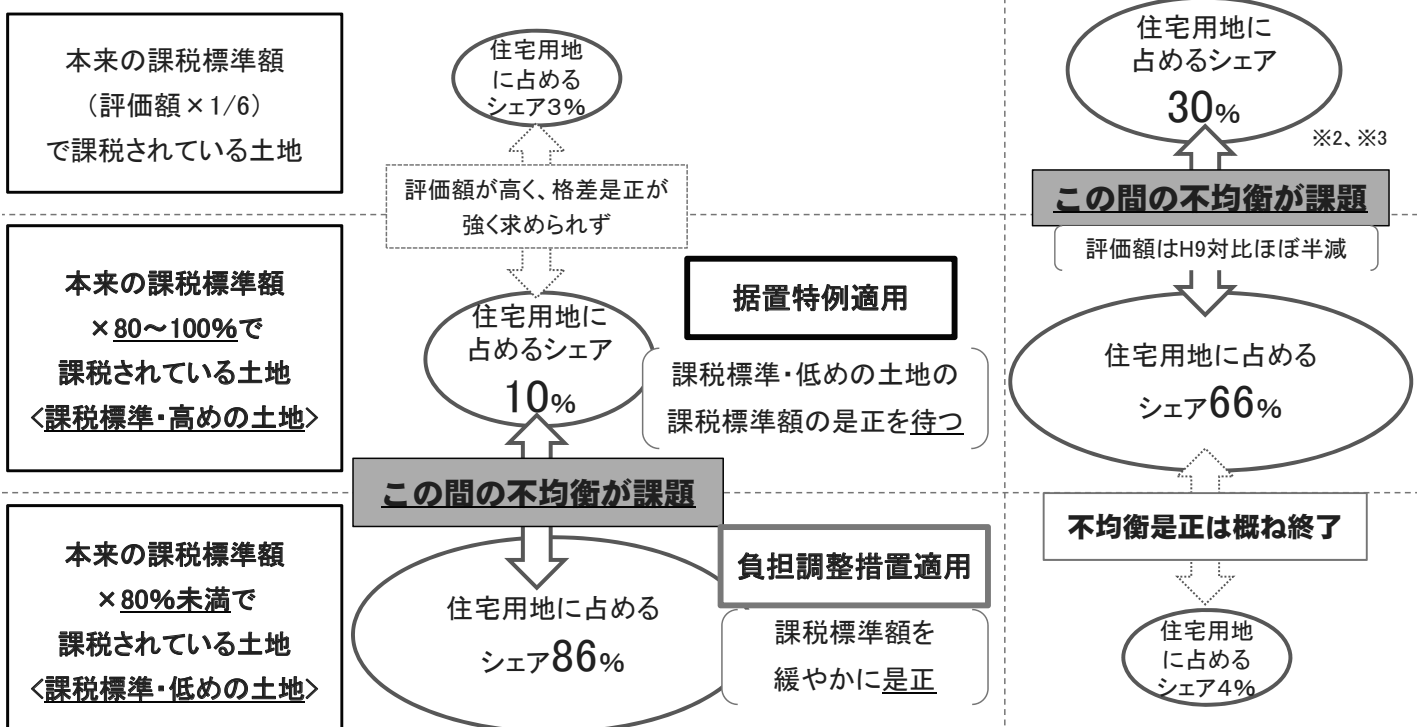
平成23年11月8日
政府税制調査会
提出資料

【土地の分類】

(課税標準額に不均衡あり<注>)

【平成9年度】

【平成23年度】



(注) H6以前の評価額・課税標準額は地域間でばらつき。評価額はH6に全国统一。税負担の急増を避けるため課税標準額のばらつきは緩やかに是正。

※1 端数処理の関係で合計が100%とならない場合がある。 ※2 本来の課税標準額×90%に止まっている土地もあり、据置特例適用土地間の不均衡も課題。

※3 評価額の下落により、本来の課税標準額が低下し、「課税標準・高めの土地」→「本来の課税標準額で課税されている土地」となるケースもある。

※4 数値は小規模住宅用地の場合。

据置特例により同じ評価額でも税額が異なる不公平な事例

平成23年11月8日
政府税制調査会
提出資料

据置特例が適用されていない土地

(例) 据置特例導入前から本来の課税標準額による
課税が実現している土地

据置特例が適用されている土地

<具体例Ⅰ>

亀有駅(足立区)付近の住宅用地(124㎡)

H23評価額: 1,900万円程度

H23課税標準額 = 316.6千円

※19,000千円 × 1/6

H23税額 = 44,300円

<具体例Ⅱ>

地下鉄赤塚駅(練馬区)付近の住宅用地(100㎡)

H23評価額: 1,900万円程度

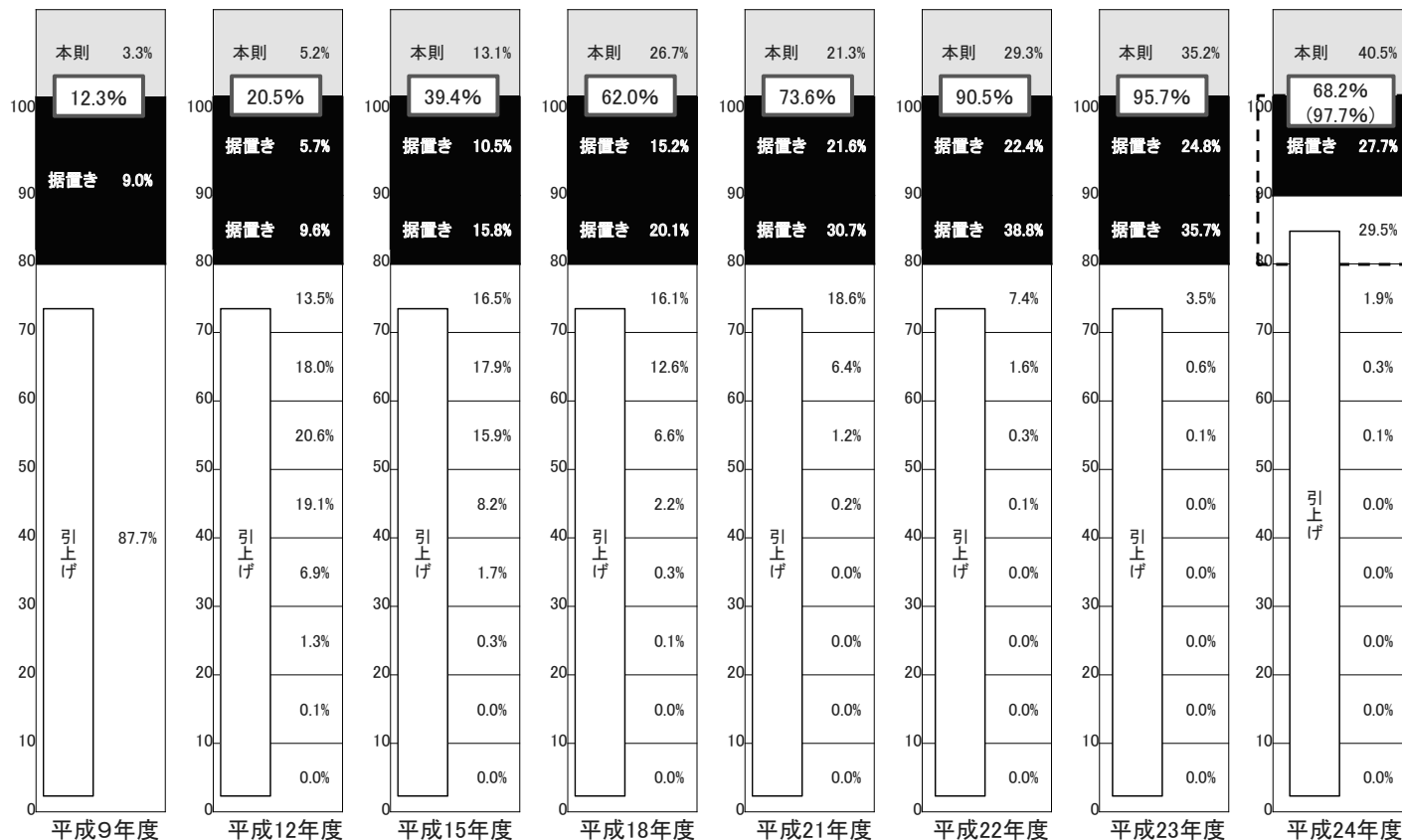
H23課税標準額 = 253.3千円

※19,000千円 × 1/6 × 80%

H23税額 = 35,400円

評価額は同程度だが、税額では約1万円の差が発生。近年、据置特例適用土地が増加。

【一般住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等(課税標準額ベース)

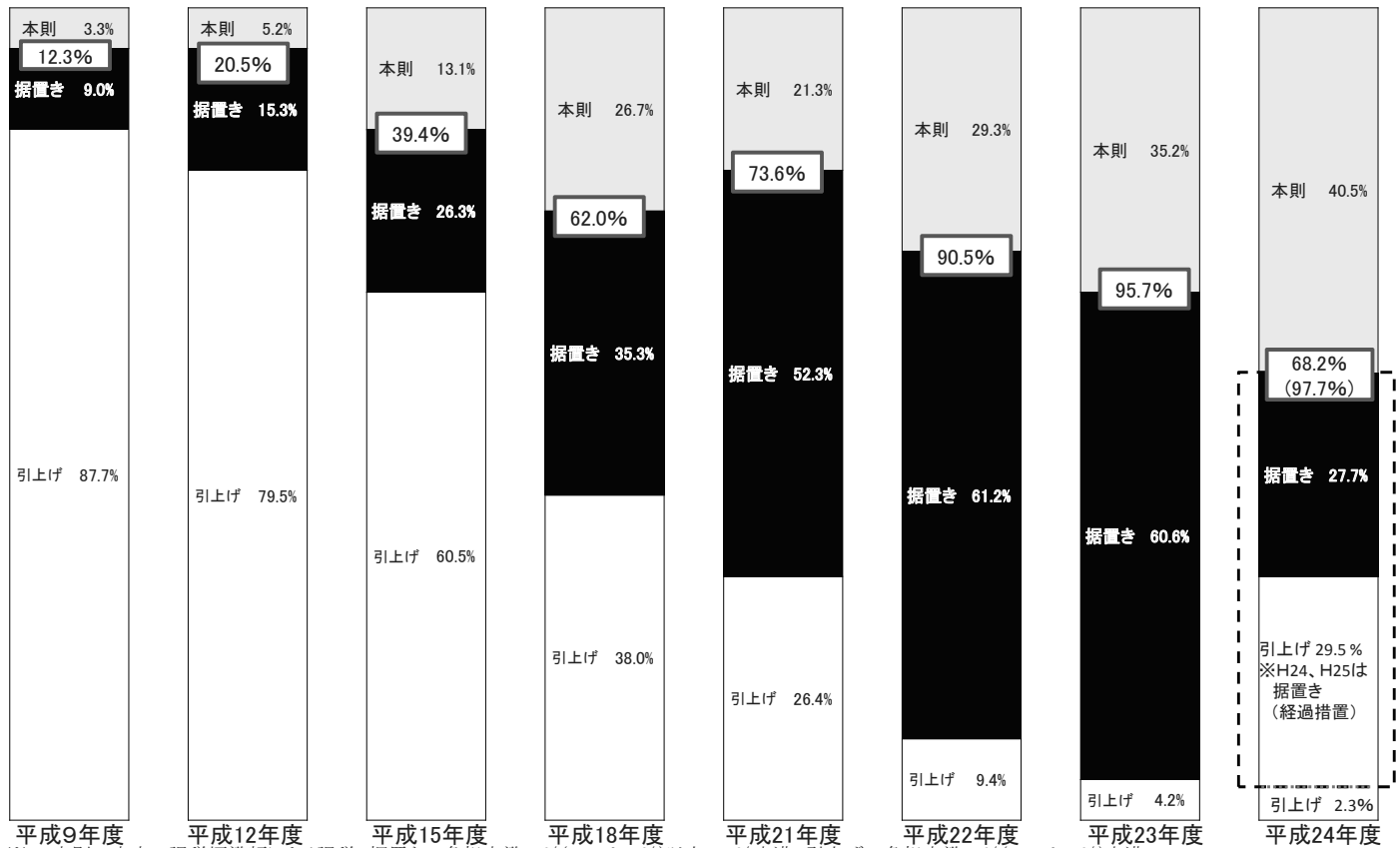


※1 本来＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%(H24は90%)以上100%未満、引上げ＝負担水準80%(H24は90%)未満。

※2 H9年度は概要調査、H12年度以降は評価変動割合等調(H24年度は岩手、宮城及び福島県を除く)。

※3 〇は本来＋据置き、H24年度の括弧書きは負担水準80%以上

【一般住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等（課税標準額ベース）



※1 本則＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%(H24は90%)以上100%未満、引上げ＝負担水準80%(H24は90%)未満。
 ※2 商業地等についても同様の傾向。 ※3 H9年度は概要調査、H12年度以降は評価変動割合等調 (H24年度は岩手、宮城及び福島県を除く)。
 ※4 据置き は本則＋据置き、H24年度の括弧書きは負担水準80%以上

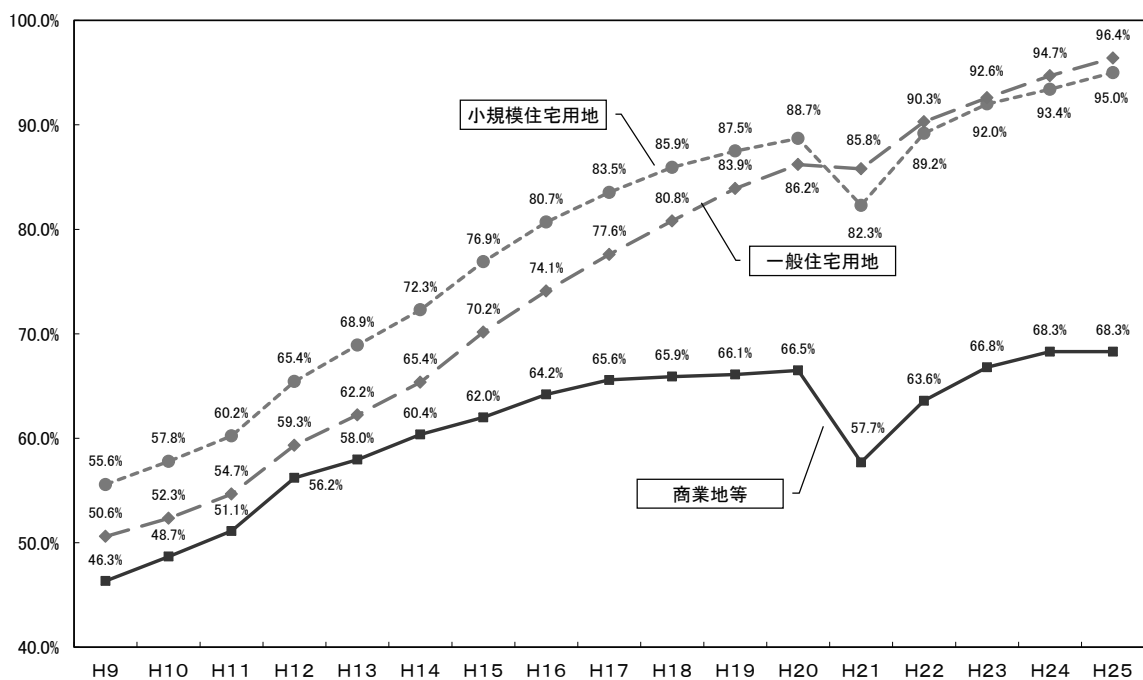
一般住宅用地に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]

	納税義務者数(人)		地積(千㎡)		課税標準額(百万円)		筆数(筆)	
		%		%		%		%
(本則)	7,096,282	46.2	1,966,302,764	47.0	9,093,244	40.5	11,308,723	47.9
(据置き)	3,983,933	25.9	1,040,502,216	24.9	6,215,993	27.7	5,924,943	25.1
	3,817,123	24.8	1,035,641,548	24.8	6,647,401	29.6	5,700,476	24.2
	351,242	2.3	101,869,923	2.4	411,623	1.8	493,874	2.1
	85,153	0.6	25,670,555	0.6	71,479	0.3	114,543	0.5
	28,809	0.2	8,640,701	0.2	18,969	0.1	36,575	0.2
	8,648	0.1	2,902,091	0.1	4,900	0.0	11,211	0.0
	2,106	0.0	608,688	0.0	798	0.0	2,623	0.0
	585	0.0	253,090	0.0	175	0.0	679	0.0
	107	0.0	37,596	0.0	19	0.0	122	0.0
	198	0.0	32,777	0.0	24	0.0	253	0.0

本則ゾーン計	7,096,282	46.2	1,966,302,764	47.0	9,093,244	40.5	11,308,723	47.9
据置きゾーン計	3,983,933	25.9	1,040,502,216	24.9	6,215,993	27.7	5,924,943	25.1
引上げゾーン計	4,293,971	27.9	1,175,656,969	28.1	7,155,388	31.9	6,360,356	27.0
合計	15,374,186	100	4,182,461,949	100	22,464,624	100	23,594,022	100

※ 平成24年度 固定資産の価格等の概要調査による。
 ※ 負担水準は、「平成23年度課税標準額/平成24年度評価額(×1/3:特例)」により算出。

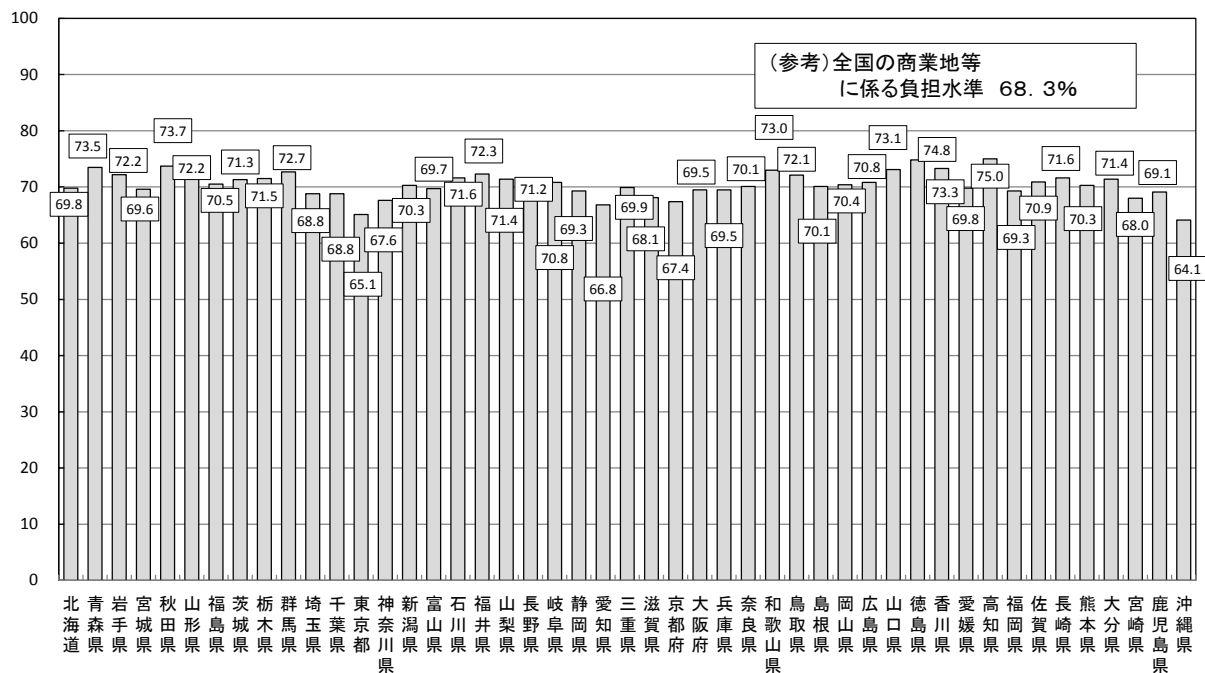
宅地等における平均負担水準の推移(平成9年度～平成25年度)



- (注) 1. 「平均負担水準」＝「前年度課税標準額総額」／「当該年度評価見込額(小規模住宅用地については×1/3、一般住宅用地については×1/6)総額」
 2. 各年度「土地に係る評価変動割合等調」による。
 3. H24は、岩手県、宮城県及び福島県に対しては調査を行っていないため、前年度調査結果をもとにした試算値を使用。

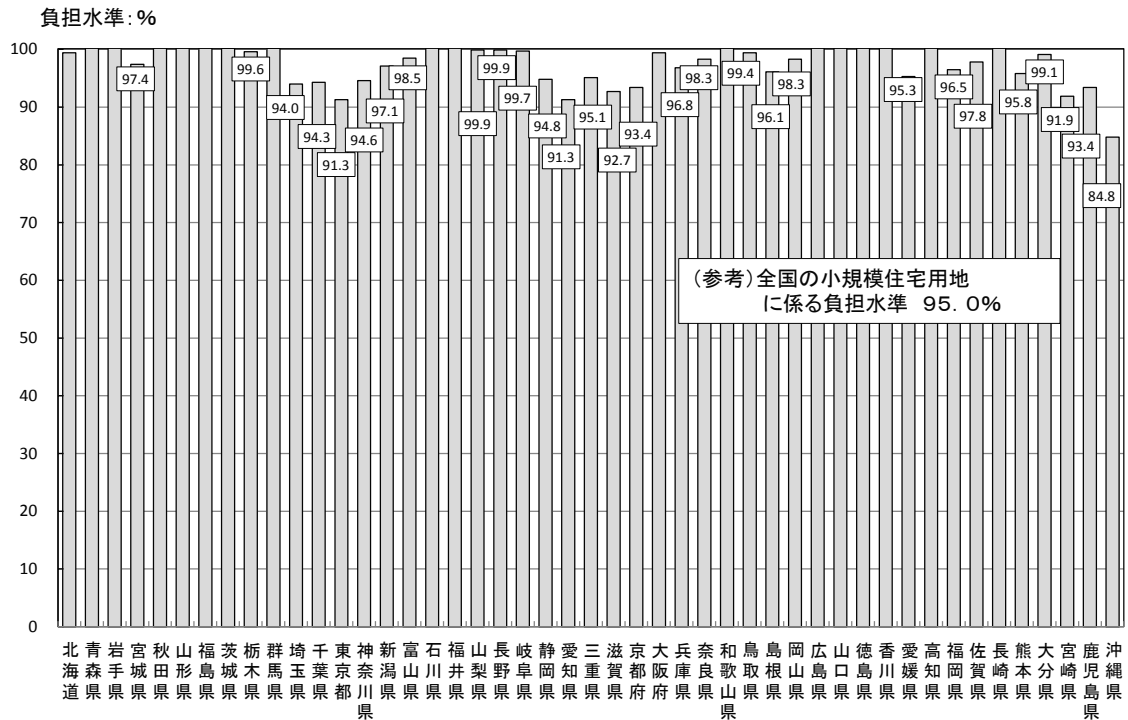
商業地等に係る平成25年度負担水準の状況

負担水準：%



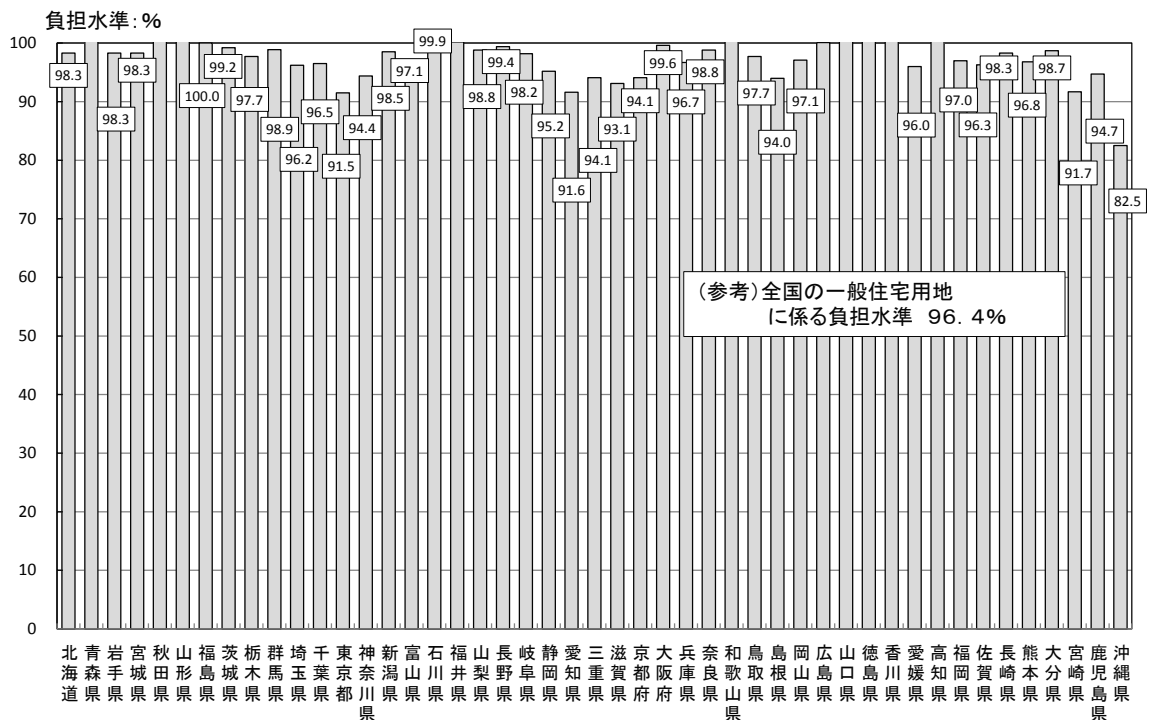
- ※ 「土地に係る平成25年度評価変動割合等調」による。
 ※ 「平成24年度課税標準額／平成25年度評価見込額」により算出。

小規模住宅用地に係る平成25年度負担水準の状況



※ 「土地に係る平成25年度評価変動割合等調」による。
 ※ 「平成24年度課税標準額／平成25年度評価見込額(×1/6:住宅用地特例)」により算出。
 ※ ラベルのない道府県は、100.0を超えているもの。

一般住宅用地に係る平成25年度負担水準の状況

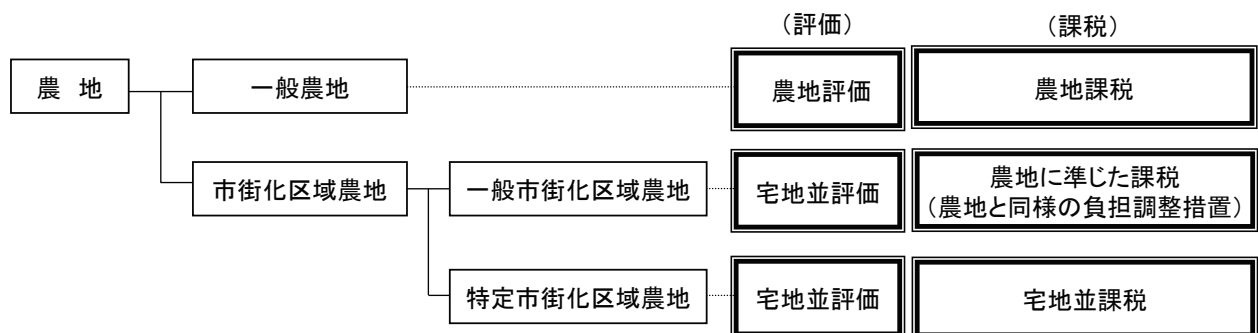


※ 「土地に係る平成25年度評価変動割合等調」による。
 ※ 「平成24年度課税標準額／平成25年度評価見込額(×1/3:住宅用地特例)」により算出。
 ※ ラベルのない県は、100.0を超えているもの。

負担調整措置の現状等 (農 地)

農地に対する現行の課税の概要

農地は、次のように区分され、それぞれ評価及び課税(負担調整措置等)について、異なる仕組みが採られている。



○ 農地の分類

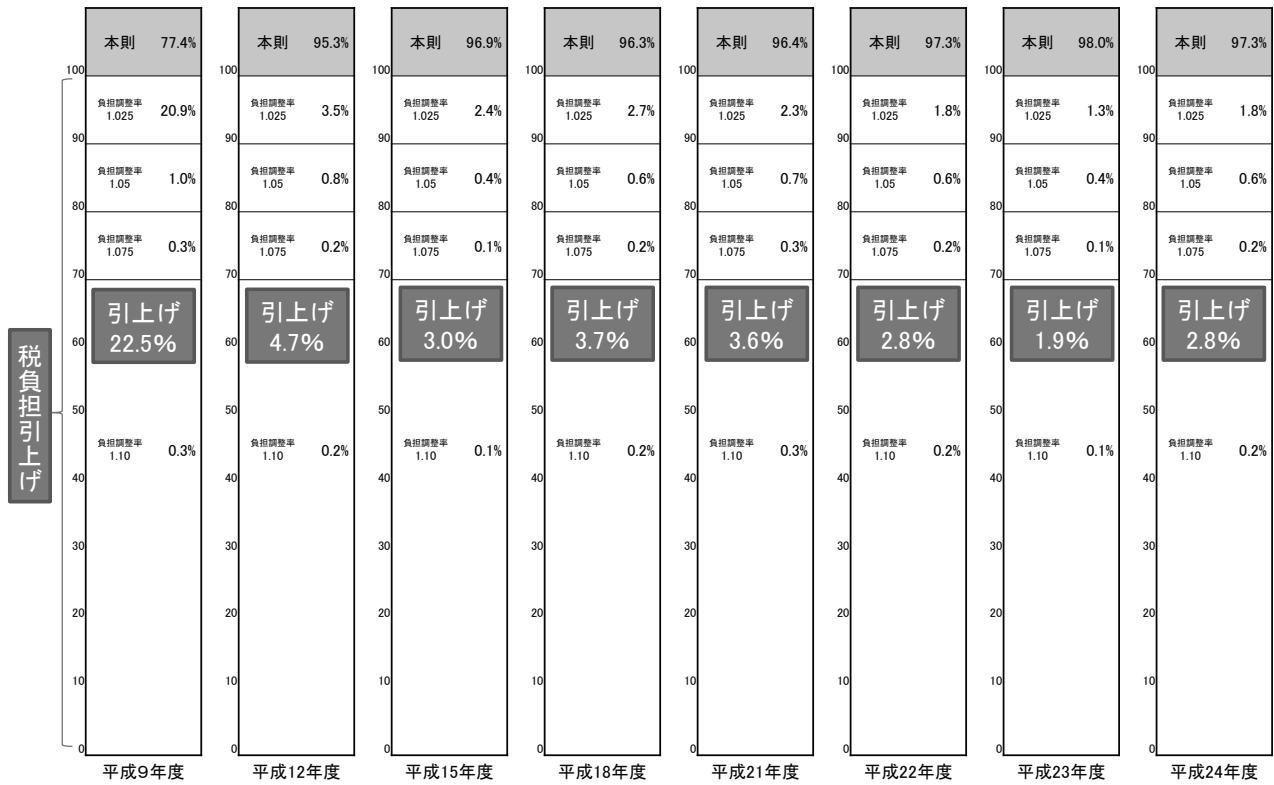
一般農地 市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除いた農地。

市街化区域農地 市街化区域内の農地で生産緑地地区の区域内の農地(一般農地)以外の農地

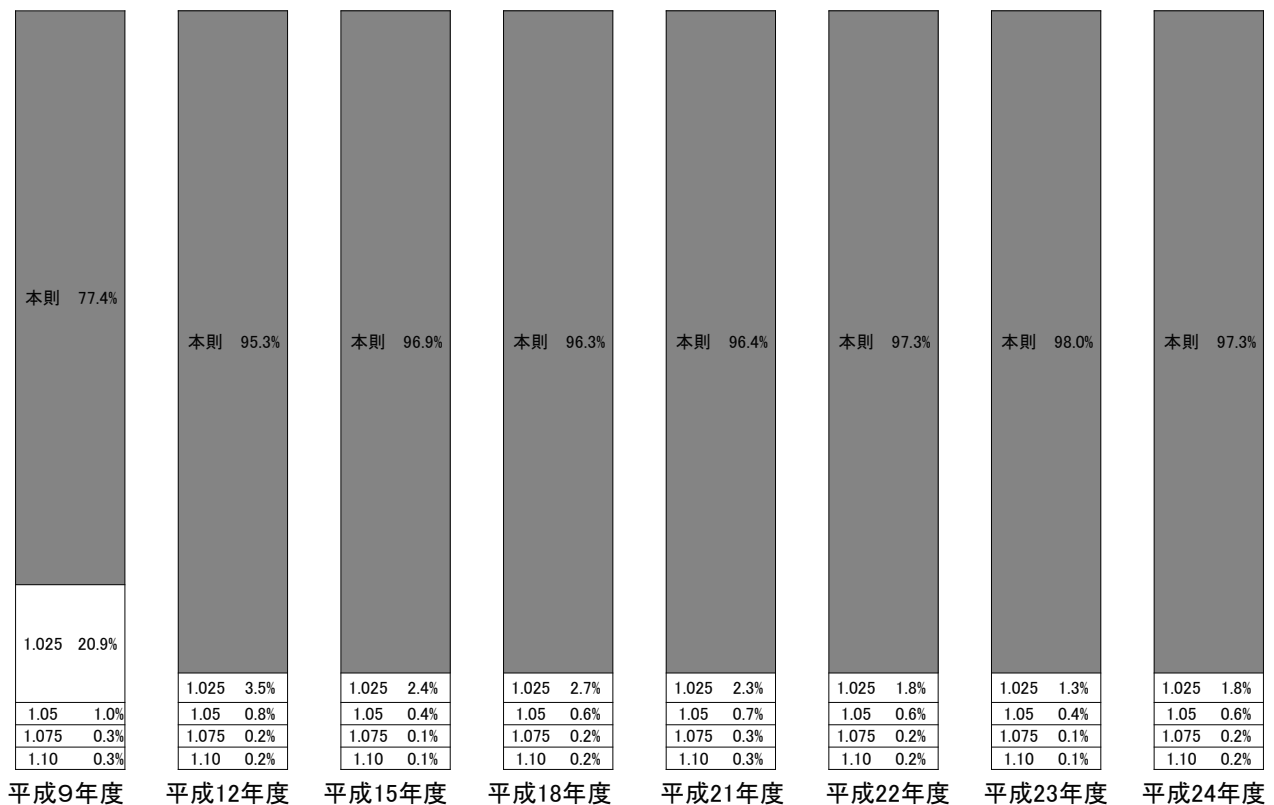
一般市街化区域農地 特定市街化区域農地以外の市街化区域農地

特定市街化区域農地 三大都市圏の特定市(東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市(H24.1.1現在212市))にある市街化区域農地

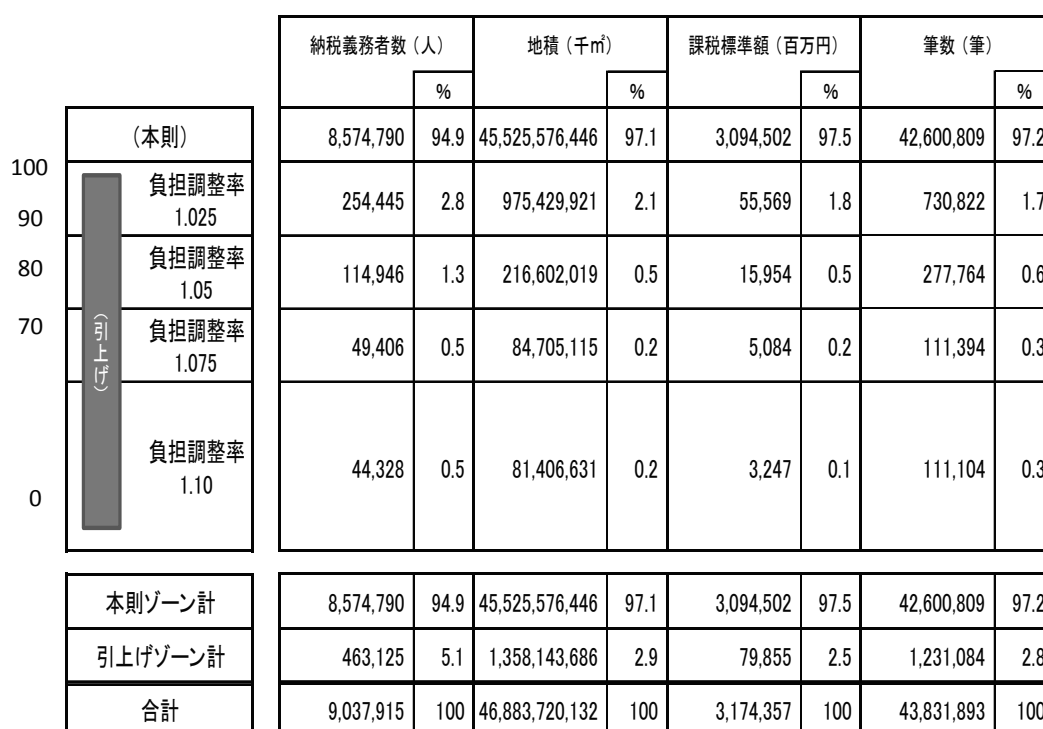
【一般農地】負担調整率の適用状況(決定価格ベース)



【一般農地】負担調整率の適用状況(決定価格ベース)



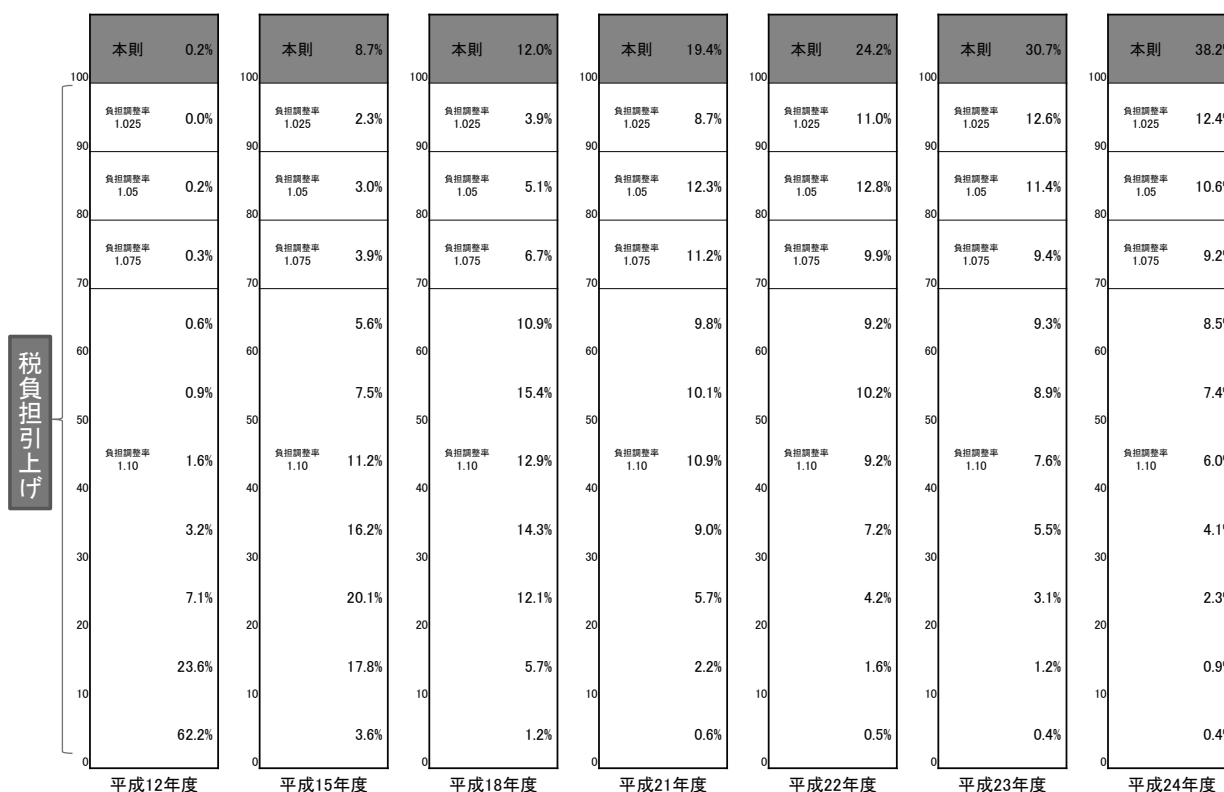
一般農地に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]



※ 平成24年度 固定資産の価格等の概要調書による。

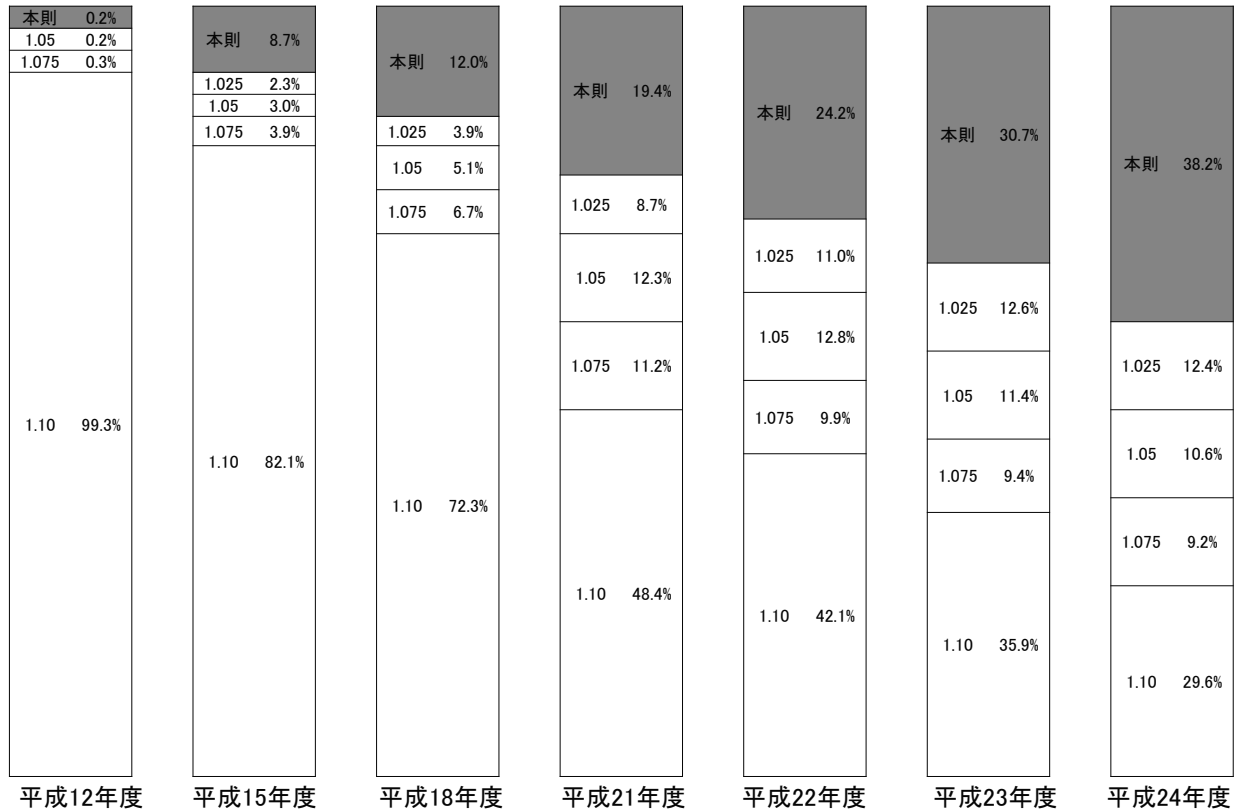
※ 負担水準は、「平成23年度課税標準額/平成24年度評価額」により算出。

【一般市街化区域農地】負担調整率の適用状況(課税標準額ベース)



※概要調書による。

【一般市街化区域農地】負担調整率の適用状況（課税標準額ベース）



※概要調書による。

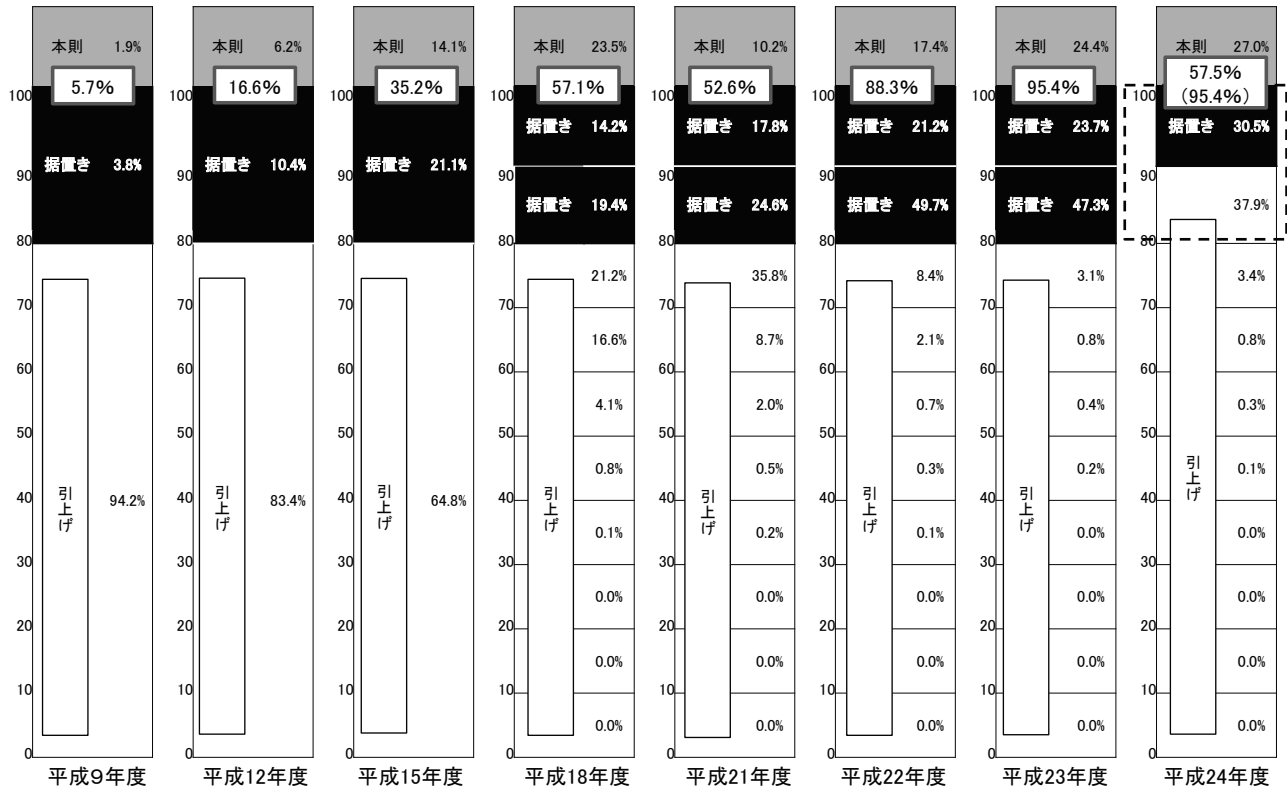
一般市街化区域農地に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]

		納税義務者数（人）		地積（千㎡）		課税標準額（百万円）		筆数（筆）	
			%		%		%		%
100 90 80 70 60 50 40 30 20 10 0	（本則）	265,160	38.1	239,556,838	44.8	827,587	38.2	519,707	43.8
	負担調整率 1.025	70,771	10.2	47,489,565	8.9	269,004	12.4	107,634	9.1
	負担調整率 1.05	58,900	8.5	37,472,061	7.0	229,651	10.6	84,181	7.1
	負担調整率 1.075	51,947	7.5	32,566,991	6.1	198,654	9.2	74,679	6.3
	（引上げ）	50,810	7.3	31,667,213	5.9	184,849	8.5	74,537	6.3
		48,596	7.0	30,889,664	5.8	159,573	7.4	73,289	6.2
		44,602	6.4	28,676,566	5.4	129,471	6.0	68,121	5.7
		36,218	5.2	23,467,288	4.4	89,826	4.1	56,097	4.7
		26,749	3.8	18,892,670	3.5	49,376	2.3	43,807	3.7
		19,279	2.8	17,298,566	3.2	19,491	0.9	34,388	2.9
		23,348	3.4	26,827,998	5.0	7,612	0.4	50,320	4.2
	負担調整率 1.10								
本則ゾーン計		265,160	38.1	239,556,838	44.8	827,587	38.2	519,707	43.8
据置きゾーン計		70,771	10.2	47,489,565	8.9	269,004	12.4	107,634	9.1
引上げゾーン計		360,449	51.8	247,759,017	46.3	1,068,503	49.4	559,419	47.1
合計		696,380	100	534,805,420	100	2,165,094	100	1,186,760	100

※ 平成24年度 固定資産の価格等の概要調書による。

※ 負担水準は、「平成23年度課税標準額/平成24年度評価額（×1/3：特例）」により算出。

【特定市街化区域農地】課税標準額の据置特例の適用状況等(課税標準額ベース)

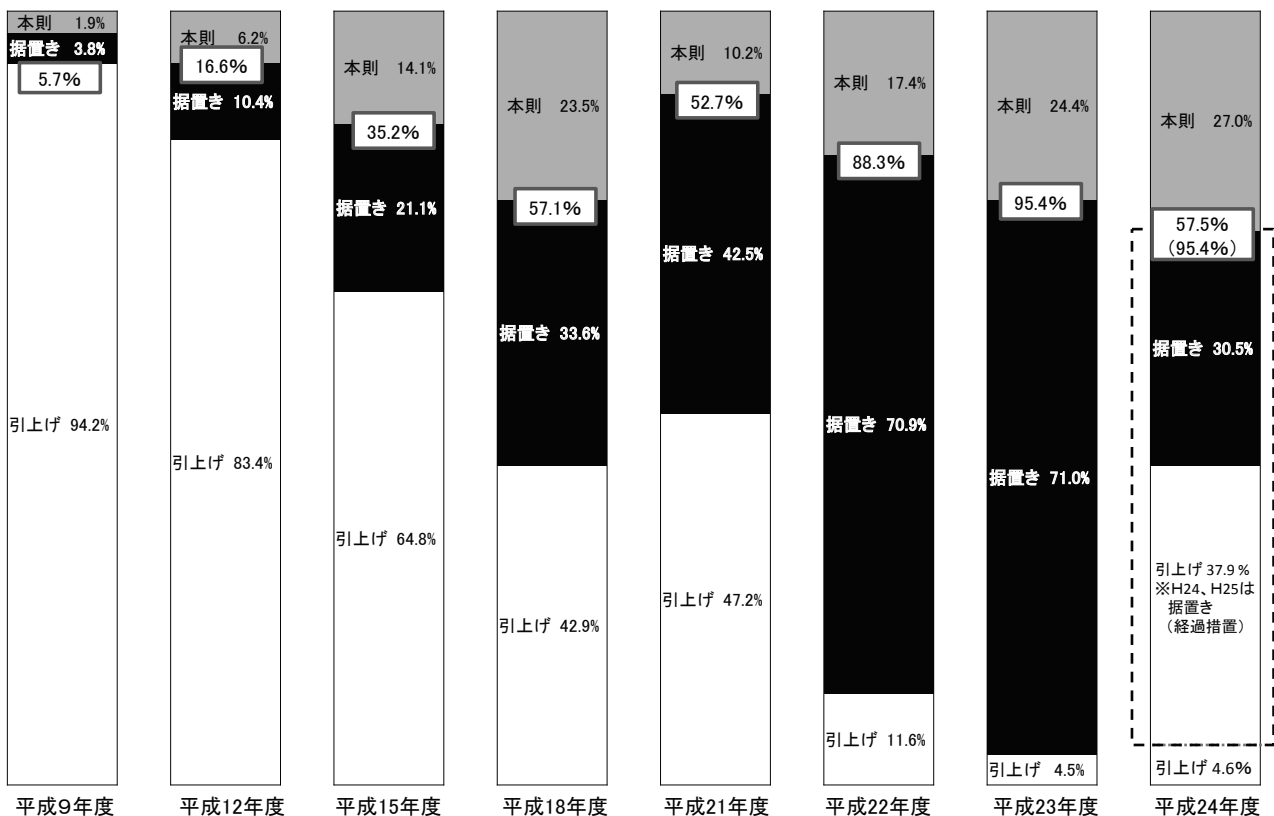


※1 本則＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%(H24は90%)以上100%未満、引上げ＝負担水準80%(H24は90%)未満。

※2 H9年度は概要調査、H12年度以降は評価変動割合等調(H24年度は岩手、宮城及び福島県を除く)。

※3 〇は本則＋据置き、H24年度の括弧書きは負担水準80%以上

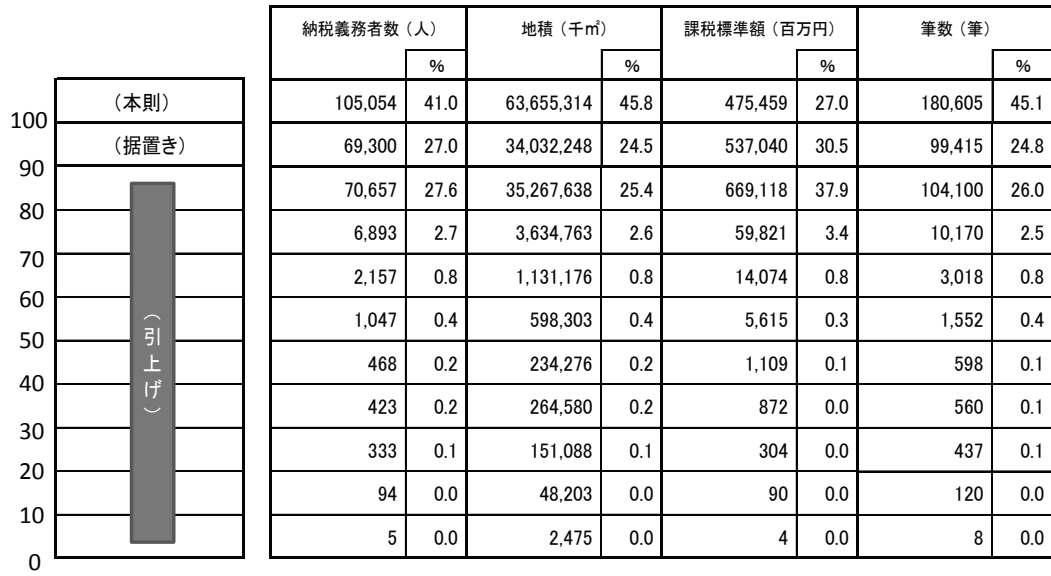
【特定市街化区域農地】課税標準額の据置特例の適用状況等(課税標準額ベース)



※1 本則＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%(H24は90%)以上100%未満、引上げ＝負担水準80%(H24は90%)未満。 ※2 概要調査による。

※3 〇は本則＋据置き、H24年度の括弧書きは負担水準80%以上

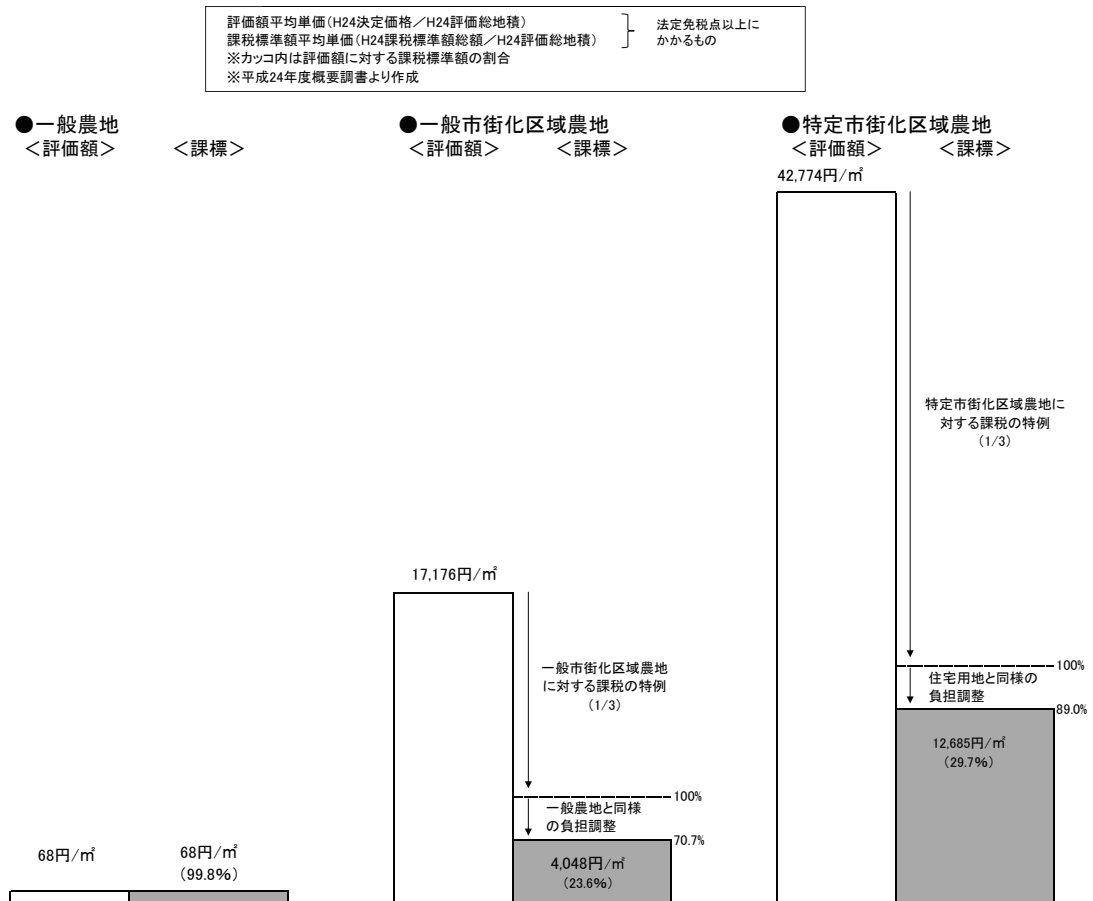
特定市街化区域農地に対する固定資産税の負担水準の分布状況 [平成24年度]



本則ゾーン計	105,054	41.0	63,655,314	45.8	475,459	27.0	180,605	45.1
据置きゾーン計	69,300	27.0	34,032,248	24.5	537,040	30.5	99,415	24.8
引上げゾーン計	82,077	32.0	41,332,502	29.7	751,006	42.6	120,563	30.1
合計	256,431	100	139,020,064	100	1,763,505	100	400,583	100

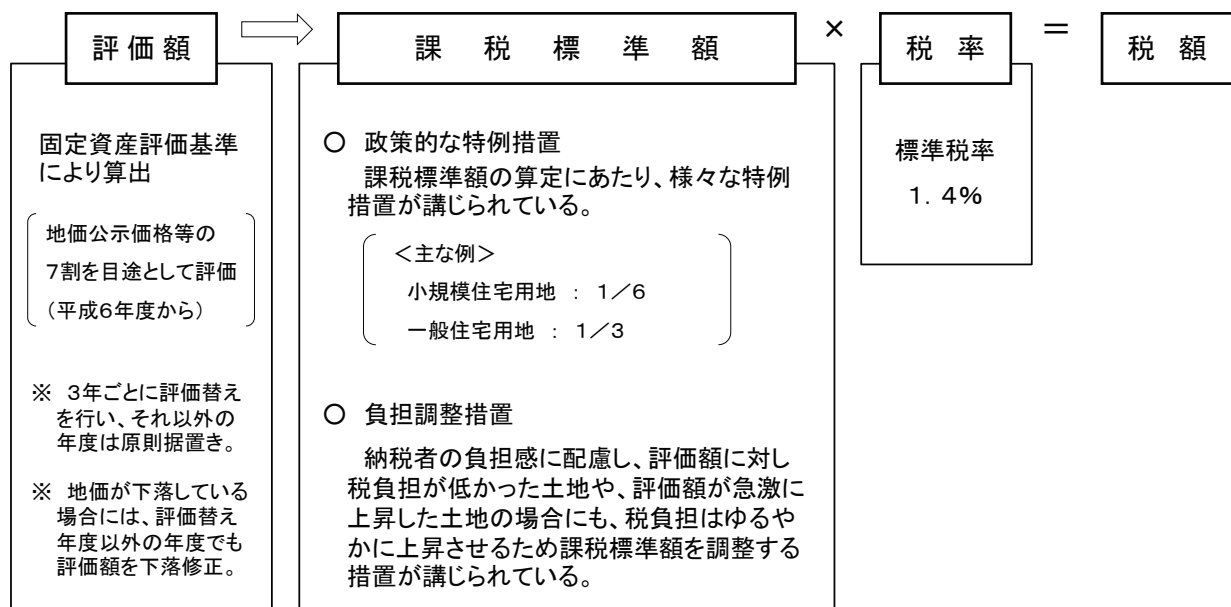
※ 平成24年度 固定資産の価格等の概要調書による。
 ※ 負担水準は、「平成23年度課税標準額/平成24年度評価額(×1/3:特例)」により算出。

農地の評価額・課税標準額(平成24年度)



参 考

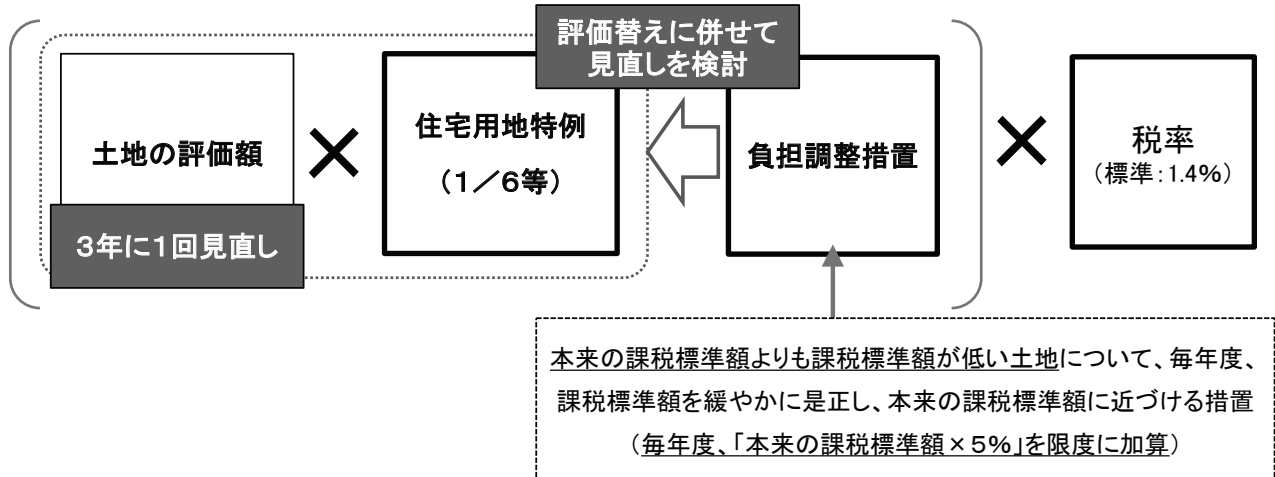
固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）



評価替えに伴う固定資産税の制度見直しについて

3年に1回の土地・家屋の価格見直し(評価替え)に伴う税收・税負担の変動等を勘案し、負担調整措置等の固定資産税に関する主要な措置について幅広く見直しを検討することが必要。

【土地に係る固定資産税の基本的な計算方法イメージ(住宅用地の場合)】

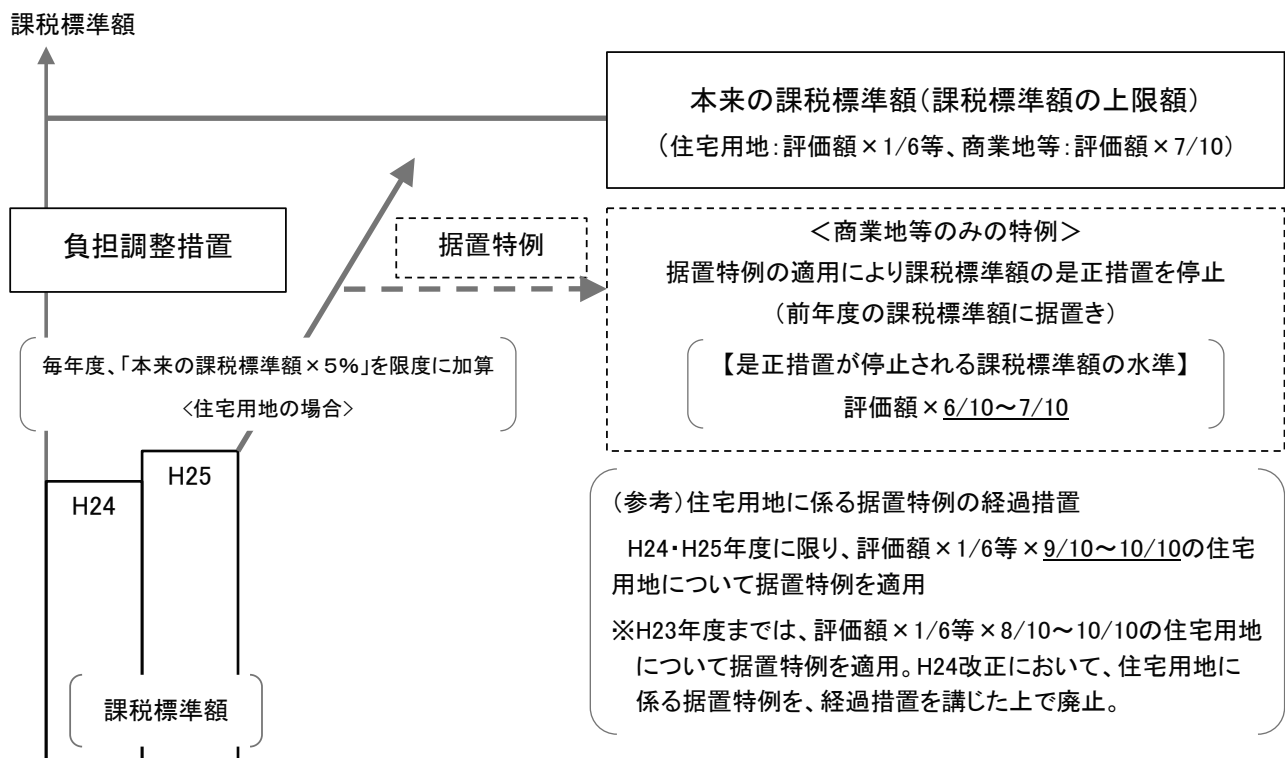


※1 土地の評価額は、地価が下落している場合は、市町村長の判断で毎年度、評価額の引き下げが可能。

※2 都市計画税の計算方法も同じ仕組み。 ※3 その他、特定の政策目的に関する課税標準の特例や税額の特例の適用がある。

※4 課税標準額が本来の課税標準額の20%以下の土地については、本来の課税標準額×20%まで課税標準額を引き上げ。

負担調整措置のイメージ図



※ 例えば、住宅用地の場合、課税標準額が本来の課税標準額の20%以下の土地については、本来の課税標準額×20%まで課税標準額を引き上げ。

※ 特定市街化区域農地は一般住宅用地と同じ課税の仕組みとなっている。

地目の区分と負担調整措置との関係（平成24年度以降）

地目区分	負担調整措置の区分
その他の地目	宅
商業地等 (宅地並評価)	宅
山林 (一般山林 農地等不在山林)	宅
介在 山林 (宅地並評価)	宅
住宅用地以外の宅地	宅
住宅用地	宅
転用の許可を受けた農地等(宅地並評価)	農
特定市街化区域地(宅地並評価)	農
一市街化区域地(宅地並評価)	農
宅地並評価の農地(宅地等でないもの)	農
一般農地	農

全ての土地
(注1) 宅地評価土地とは、宅地及び宅地比準土地をいう。
(注2) 網かけ部分＝商業地等
(注3) その他の地目においても、住宅用地に係る負担調整措置が適用される場合がある。
※ 平成24年度及び平成25年度の措置。平成26年度に廃止。

据置年度における価格の修正

- ・宅地等に係る負担調整措置(法附則18①、③)
- ・負担水準70%を超える土地の引き下げ(法附則18⑤)
- ・負担水準60%以上の土地の据置(法附則18④)
- ・商業地等に係る負担調整措置(法附則18①～③)
- ・宅地等に係る負担調整措置(法附則18①、③)
- ・負担水準70%を超える土地の引き下げ(法附則18⑤)
- ・負担水準60%以上の土地の据置(法附則18④)
- ・商業地等に係る負担調整措置(法附則18①～③)
- ・負担水準70%を超える土地の引き下げ(法附則18⑤)
- ・負担水準60%以上の土地の据置(法附則18④)
- ・商業地等に係る負担調整措置(法附則18①～③)
- ・負担水準90%以上の土地の据置(改正法附則9①②)(※)
- ・住宅用地に係る負担調整措置(法附則18①～③)
- ・負担水準70%を超える土地の引き下げ(法附則18⑤)
- ・負担水準60%以上の土地の据置(法附則18④)
- ・商業地等に係る負担調整措置(法附則18①～③)
- ・負担水準90%以上の土地の据置(改正法附則9①②)(※)
- ・市街化区域農地に係る負担調整措置(法附則19の4①②)
- ・農地に係る負担調整措置(法附則19①)
- ・農地に係る負担調整措置(法附則19①)
- ・農地に係る負担調整措置(法附則19①)
- ・農地に係る負担調整措置(法附則19①)
- ・農地に係る負担調整措置(法附則19①)

固定資産税の土地(宅地)評価と課税の経緯

〈平成5年度まで〉

評価

- ① 各市町村間、各土地間、公的
土地評価間で評価水準に大きな
格差
- ② 全体的に評価水準が相当低下
していた
- ③ 評価額は3年間据置

課税

評価替えの翌々年度に課税標準額が評価額に追いつく(評価額課税)負担調整措置

〈平成6年度～平成8年度〉

評価

- ① 公的 land 評価の均衡化・適正
化の要請から7割評価の実施
(土地基本法など)
- ② 評価額は3年間据置

課税

- ① 評価額の急上昇に対応するた
め、ゆるやかに課税標準額を上
昇させる負担調整率を適用
- ② 住宅用地の税負担の緩和
・小規模住宅用地の特例拡充
(1/4 → 1/6)
・一般住宅用地の特例拡充
(1/2 → 1/3)

〈平成9年度～〉

評価

- ① 7割評価の実施
- ② 地価下落に対応するため、据
置年度においても評価額の修正
を可能に

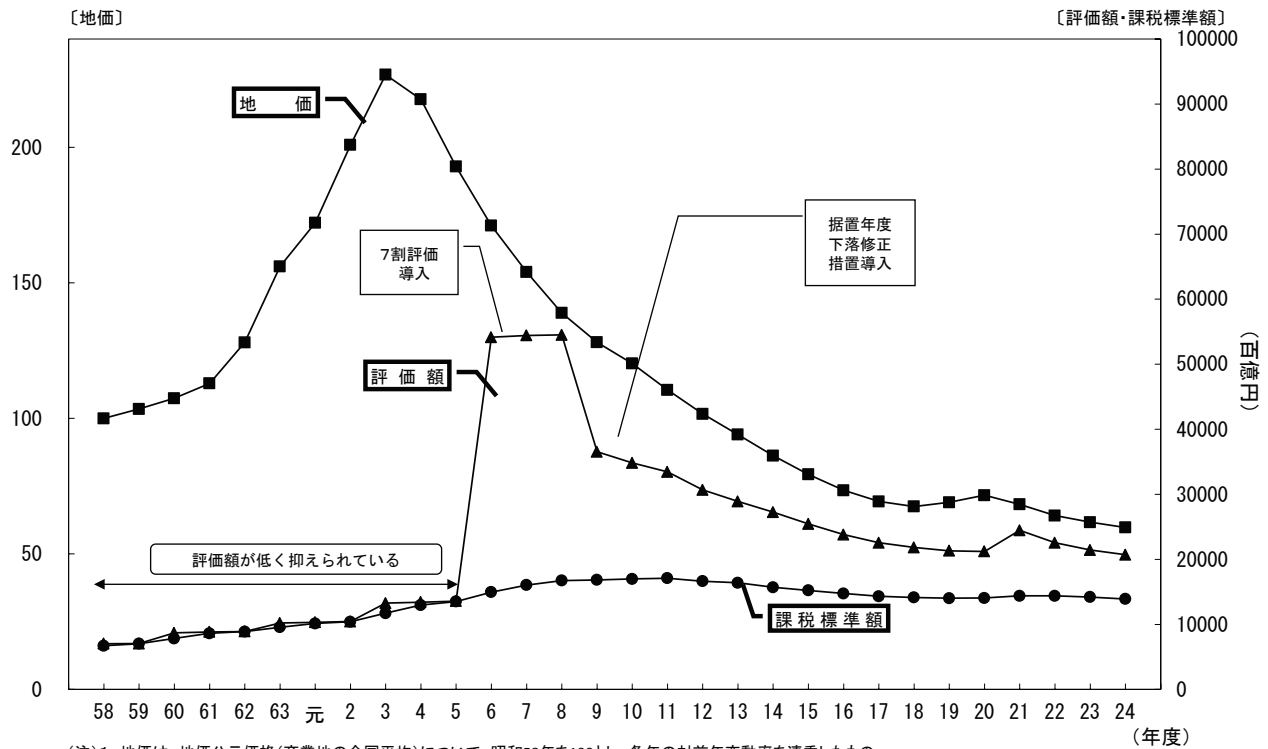
課税

負担水準の一層の均衡化

- ① 負担水準の低い土地につい
て、ゆるやかに課税標準額を上
昇させる
- ② 負担水準が一定以上の土地
について、課税標準額を引き下
げ又は据え置く
- ③ 商業地等の課税標準額の上限

H9～H11	→	評価額の80%
H12、H13	→	75%
H14～H26	→	70%

商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移(全国)



近年における地価の上昇・横ばい・下落の地点数の割合(全国)

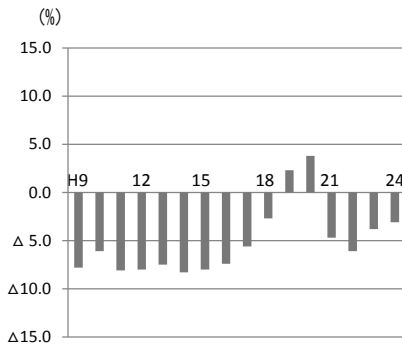
	上昇地点数の割合 (3%以上上昇)	横ばい地点数の割合 (上昇・下落ともに3%未満)	下落地点数の割合 (3%以上下落)
平成21年第1四半期	0%	26%	74%
平成21年第2四半期	0%	47%	53%
平成21年第3四半期	0%	56%	44%
平成21年第4四半期	0%	63%	37%
平成22年第1四半期	1%	75%	25%
平成22年第2四半期	1%	91%	9%
平成22年第3四半期	1%	96%	3%
平成22年第4四半期	0%	96%	3%
平成23年第1四半期	0%	96%	4%
平成23年第2四半期	0%	99%	1%
平成23年第3四半期	0%	100%	0%
平成23年第4四半期	0%	100%	0%
平成24年第1四半期	1%	99%	0%
平成24年第2四半期	1%	99%	0%
平成24年第3四半期	1%	99%	0%
平成24年第4四半期	2%	98%	0%
平成25年第1四半期	1%	99%	0%

※調査対象は150地区(東京圏65地区、大阪圏39地区、名古屋圏14地区、地方中心都市等32地区)

※「主要都市の高度利用用地地価動向報告～地価LOOKレポート(国交省)」(平成25年第1四半期)に基づき作成

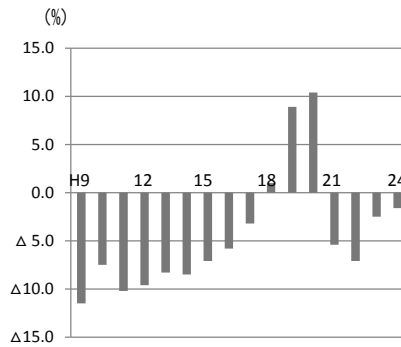
商業地の地価公示価格の動向（平成9年度～平成24年度）

全国



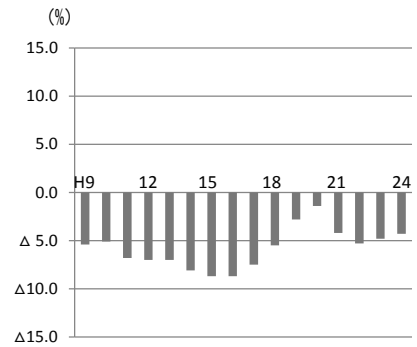
- 平成9年から平成17年まで毎年5%超の水準で下落が続いた
- 平成19年から上昇に転じ、2年連続で上昇したが、平成21年から下落に転じた
- 平成22年以降、下落幅は縮小傾向

三大都市圏



- 平成9年から平成14年まで全国平均を上回る水準で下落が続いていたが、その後下落幅が縮小
- 平成18年から上昇に転じ、平成19、20年は高い水準で上昇
- 平成22年以降、下落幅は縮小傾向

地方圏

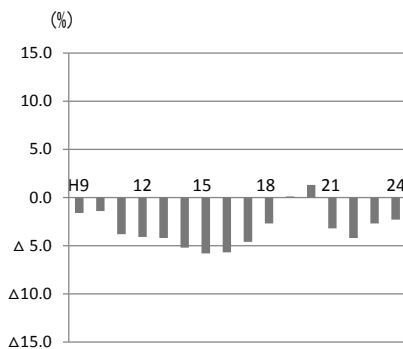


- 平成9年から平成24年まで一貫して下落が継続
- 4年連続して下落幅は縮小したが、平成21年から下落幅が拡大した
- 平成22年以降、下落幅は縮小傾向

※「主要都市の高度利用用地地価動向報告～地価LOOKレポート(国交省)」(平成25年第1四半期)に基づき作成

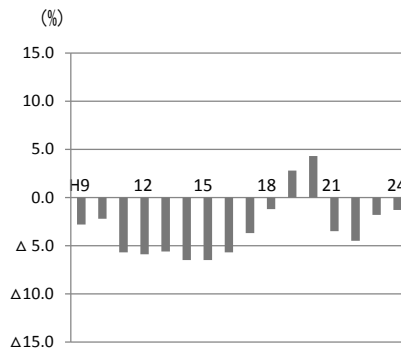
住宅地の地価公示価格の動向（平成9年度～平成24年度）

全国



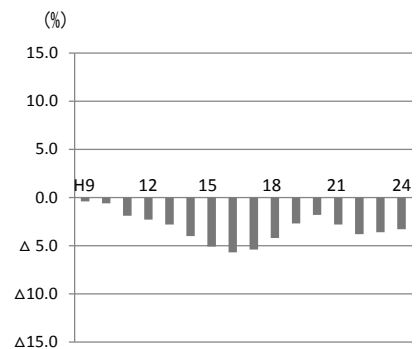
- 平成11年から平成17年まで毎年3%超の水準で下落が続いた
- 平成19年から上昇に転じ、2年連続で上昇したが、平成21年から下落に転じた
- 平成22年以降、下落幅は縮小傾向

三大都市圏



- 平成9年から平成15年まで全国平均を上回る水準で下落が続いていたが、その後下落幅が縮小
- 平成19年に上昇に転じてから、高い水準で上昇
- 平成22年以降、下落幅は縮小傾向

地方圏



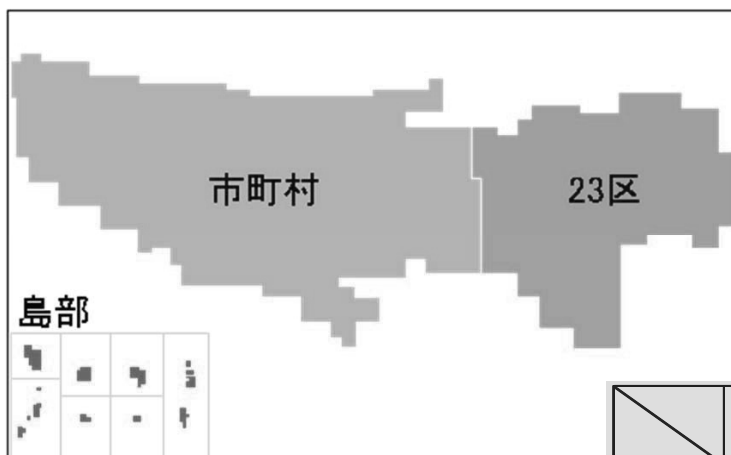
- 平成9年から平成24年まで一貫して下落が続いている
- 4年連続して下落幅は縮小したが、平成21年から下落幅が拡大した
- 平成22年以降、下落幅は縮小傾向

※「主要都市の高度利用用地地価動向報告～地価LOOKレポート(国交省)」(平成25年第1四半期)に基づき作成

負担調整措置等の現状 (東京都特別区)

平成25年8月7日
東京都主税局資産税部

東京都特別区の概要



面積: 622.99km²
(2,188.67km²)

内 評価宅地
315.21km²

人口: 9,002千人
(13,223千人)

※平成25年1月1日現在
※()内は東京都全体

	総 数 (a)	所有地に居住する世帯 (共有含む)(b)	割 合 (b/a)
主世帯総数	4,117,700 (100.0%)	1,592,000 (100.0%)	38.7%
65歳以上	950,900 (23.1%)	533,000 (33.5%)	56.1%

※平成20年住宅・土地統計調査より

都の特例 特別区の区域内

↓
都が 固定資産税(法734①)
都市計画税(法735①) を課税

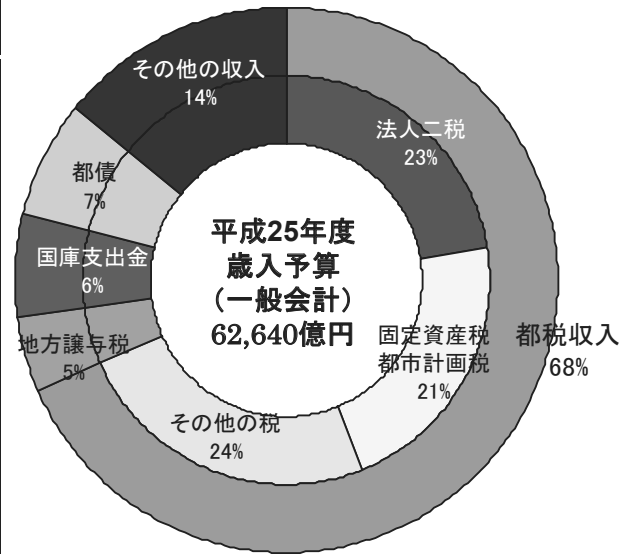
資産税部門の組織

指導部門 : 主税局資産税部
課税庁 : 23都税事務所
合計職員数 : 1,022名

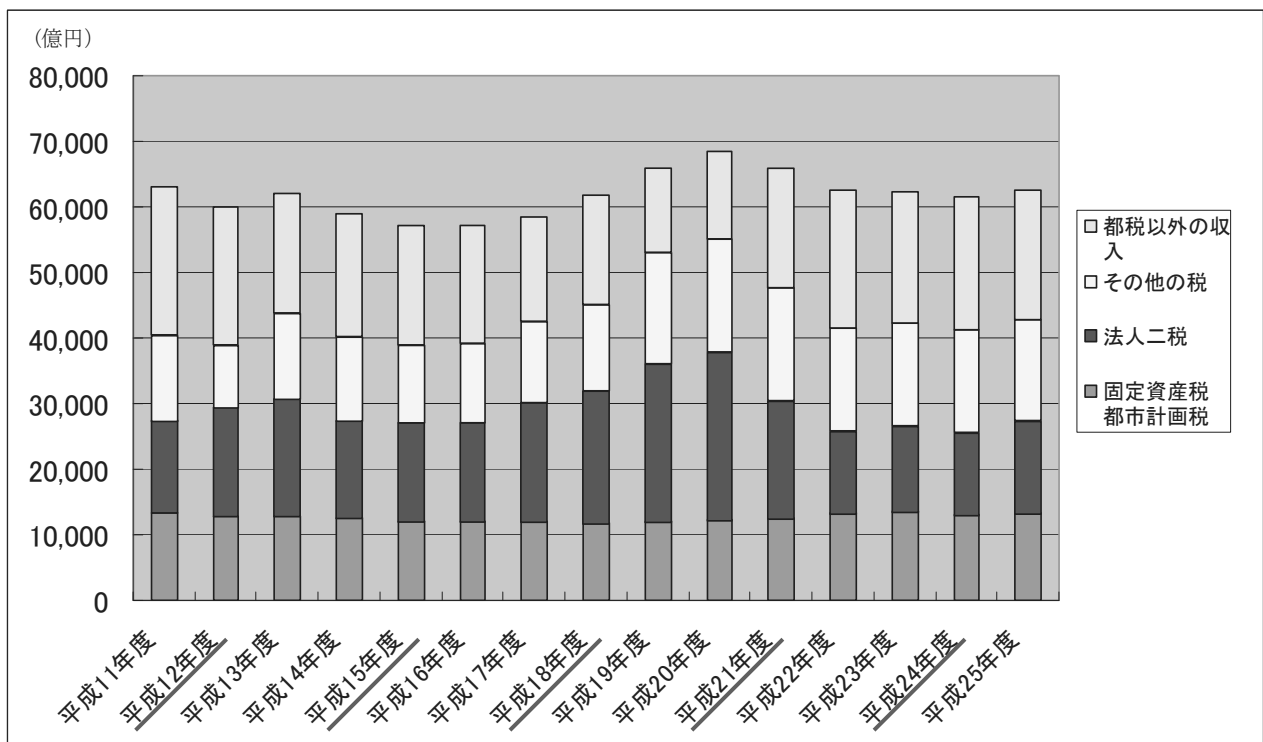
平成25年度 東京都歳入予算(一般会計)の概要

(単位: 億円、%)

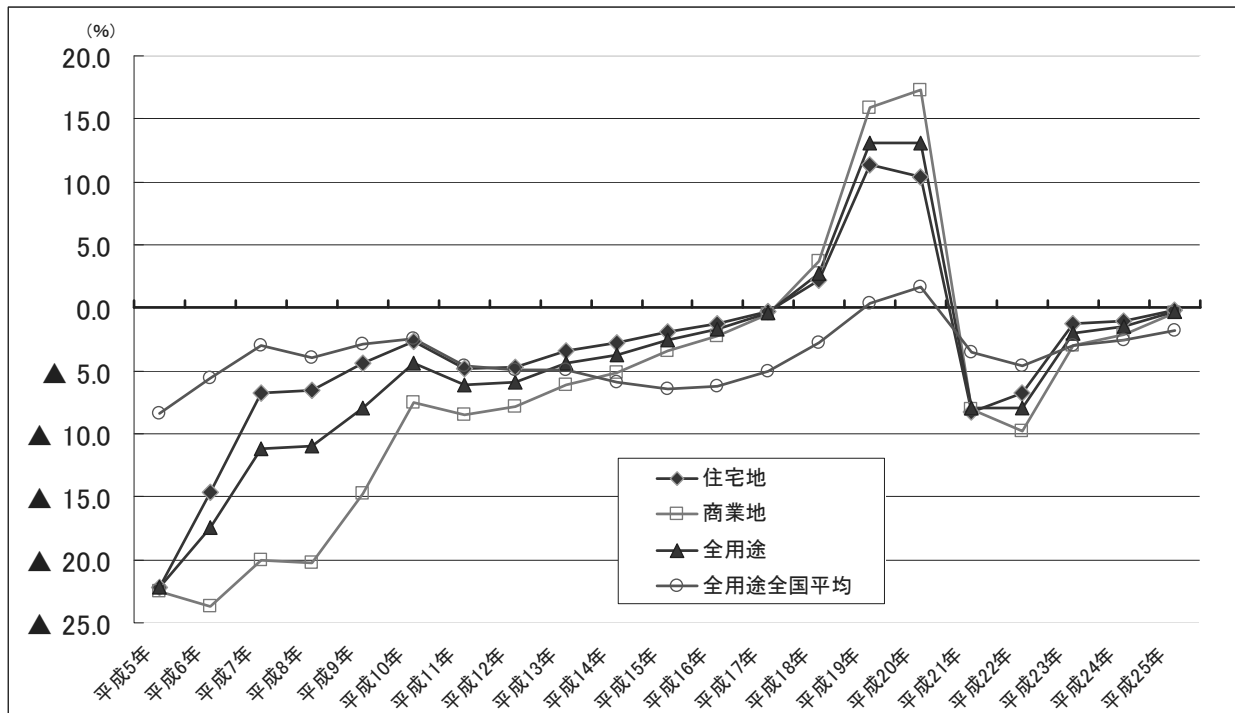
区分	歳入予算	構成比
都税	42,804	100.0
法人二税	14,121	33.0
固定資産税 都市計画税	13,323	31.1
その他の税	15,360	35.9
地方譲与税	2,822	4.5
国庫支出金	3,709	5.9
都債	4,485	7.2
その他の収入	8,820	14.1
合計	62,640	100.0



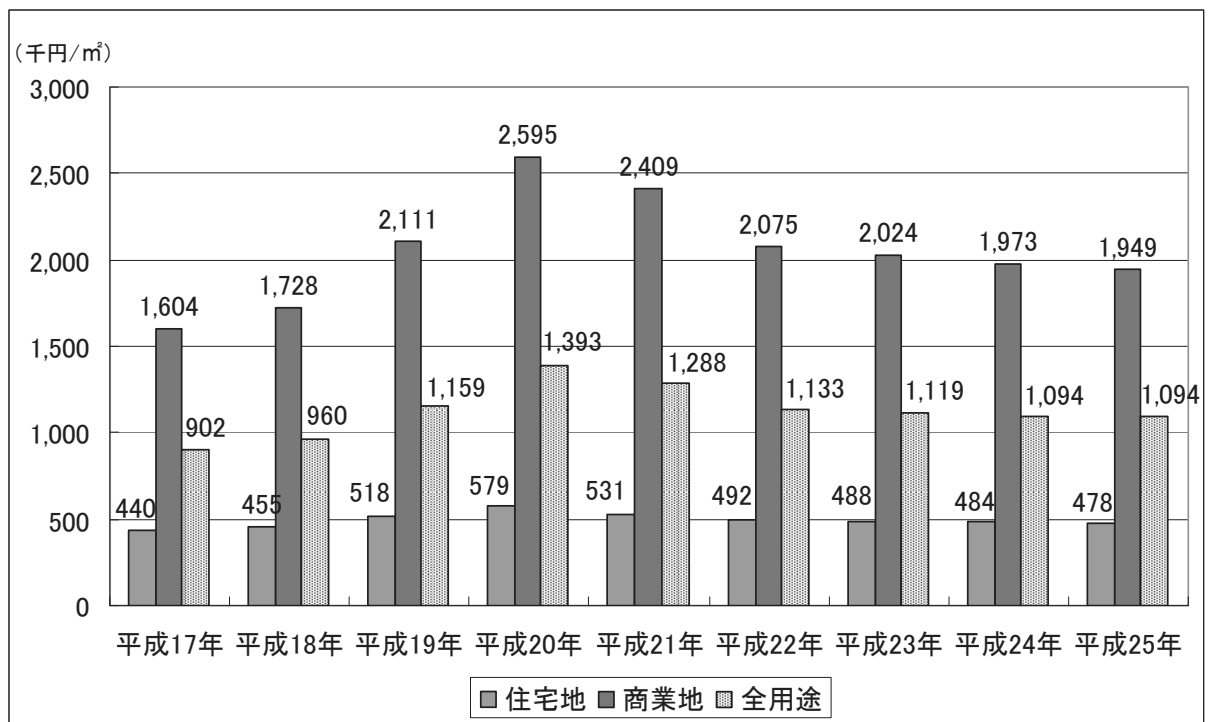
東京都歳入予算(一般会計)の推移



東京都特別区 地価公示 対前年変動率の推移



東京都特別区 地価公示 用途別平均価格の推移



東京都特別区における宅地の課税状況

	筆数	地積	決定価格	課税標準額	相当税額	納税義務者
	千筆	千㎡	億円	億円	億円	千人
小規模住宅用地	1,637	215,062	588,926	90,114	1,262	1,237
一般住宅用地	129	12,255	31,443	9,592	134	93
非住宅用地	401	87,890	491,156	319,106	4,467	225
宅地合計	2,167	315,207	1,111,525	418,812	5,863	1,555

	一筆当たり 平均地積	単位当たり 価格	単位当たり 課税標準額	単位当たり 相当税額	一人当たり 相当税額	一筆当たり 相当税額
	㎡	㎡/円	㎡/円	㎡/円	円	円
小規模住宅用地	131	273,840	41,901	587	101,975	76,897
一般住宅用地	95	256,584	78,274	1,096	143,893	104,120
非住宅用地	219	558,827	363,073	5,083	1,983,541	1,113,177
宅地全体	145	352,633	132,869	1,860	376,894	269,700

※ 平成25年度概要調査、法定免税点以上のもの。

※ 相当税額は課税標準額に固定資産税の税率1.4%を乗じて求めたもの(条例減額等は反映していない)。

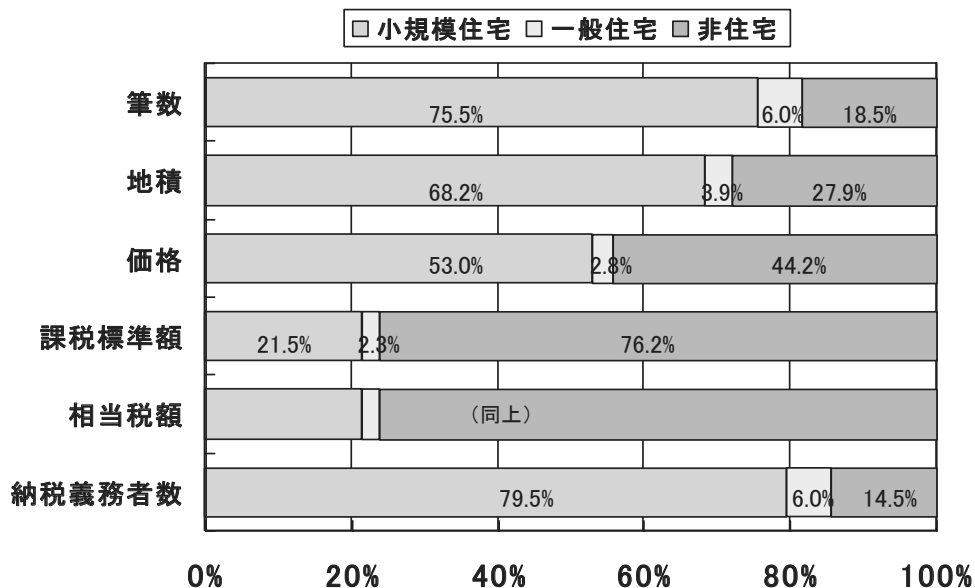
※ 納税義務者数は個人・法人を含む。

※ 一人当たり相当税額は、相当税額÷納税義務者数。

※ 一筆当たり相当税額は、一筆当たり平均地積×単位当たり相当税額。

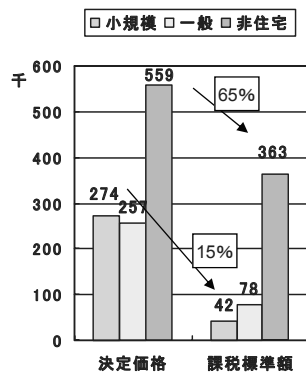
東京都特別区における住宅用地の特例の状況(1)

項目別の割合

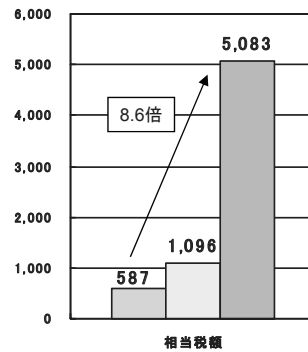


東京都特別区における住宅用地の特例状況(2)

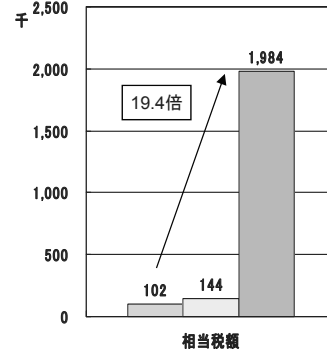
単位当たり額(千円/㎡)



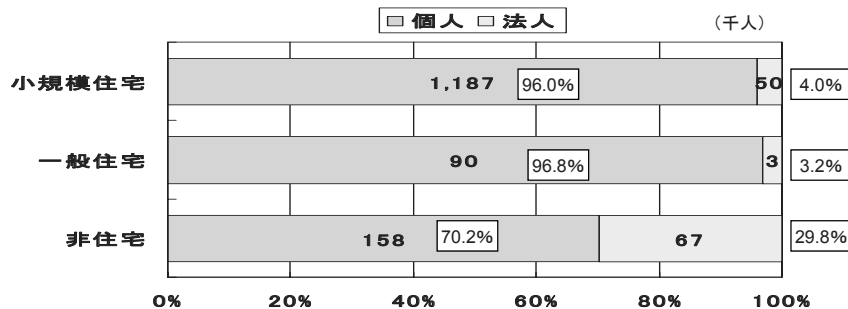
単位当たり相当税額(円/㎡)



一人当たり相当税額(円/㎡)

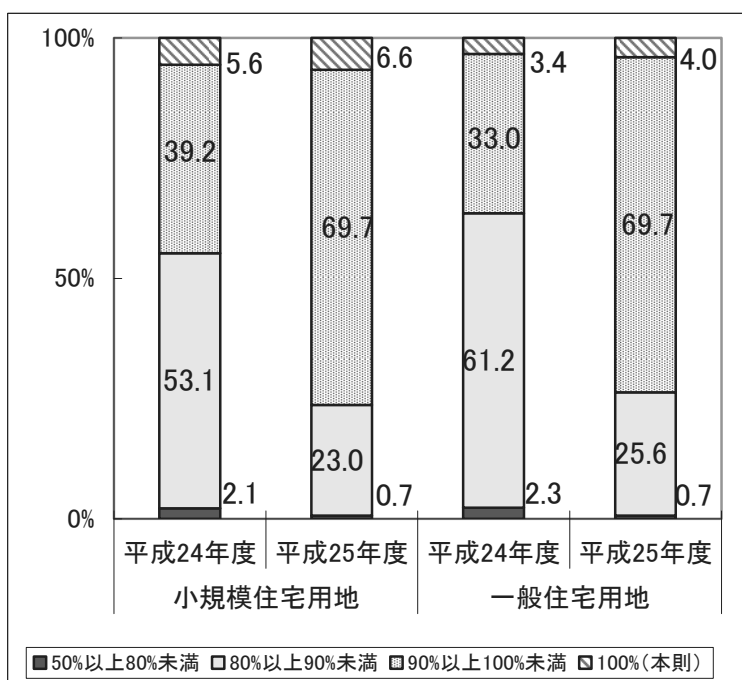


納税義務者の内訳

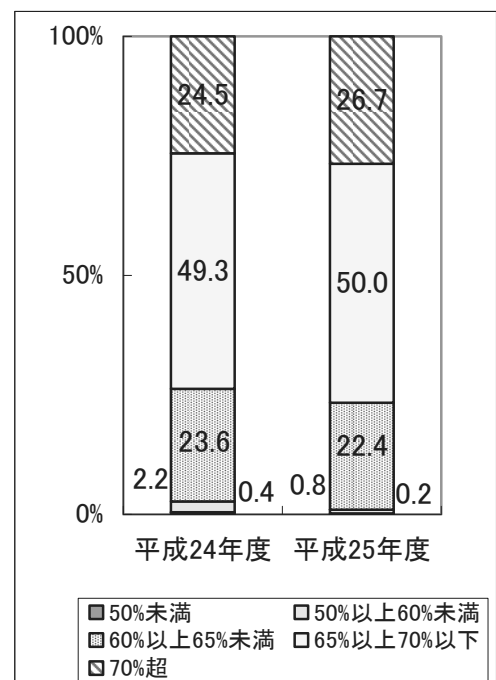


東京都特別区 負担水準の状況(固定資産税)

住宅用地



非住宅用地



平成25年度 固定資産税の負担状況

対前年税負担の動向と平均負担水準

単位(%)

小規模住宅用地				一般住宅用地				非住宅用地				宅地計		
筆数構成比			平均 負担 水準	筆数構成比			平均 負担 水準	筆数構成比			平均 負担 水準	筆数構成比		
下落	据置	上昇		下落	据置	上昇		下落	据置	上昇		下落	据置	上昇
6.7	69.6	23.7	91.2	4.0	69.7	26.3	91.0	29.2	69.8	1.0	65.0	10.7	69.7	19.7

一筆当たり税額の変動(対前年度)

	下落分			据置分		上昇分			単位税額 (全体) (円/筆)
	筆数 構成 比(%)	単位税額 (円/筆)	増減額 (円/筆)	筆数 構成 比(%)	単位税額 (円/筆)	筆数 構成比 (%)	単位税額 (円/筆)	増減額 (円/筆)	
小規模 住宅用地	6.7	65,218	-451	69.6	72,751	23.7	91,231	2,140	76,622
非住宅 用地	29.2	763,748	-9,635	69.8	1,135,410	1.0	6,194,143	525,274	1,076,653

※条例減額等は反映していない。

東京都特別区の軽減措置の概要(平成25年度)

対象	経緯	軽減の割合等
小規模住宅用地の軽減 (面積200㎡までの部分)	○創設 昭和63年度 ○目的 ・都民の定住確保 ・地価高騰に伴う負担緩和	〔都市計画税〕 →1/2軽減
小規模非住宅用地の減免 (面積400㎡以下の土地の うち200㎡までの部分)	○創設 平成14年度 ○目的 ・過重な負担の緩和 ・中小企業の支援	〔固定資産税〕 〔都市計画税〕 →2割減免
商業地等の引下条例減額 (負担水準が65%を超える 商業地等)	○創設 平成17年度 ○目的 ・負担水準の不均衡を是正 ・過重な負担の緩和	〔固定資産税〕 〔都市計画税〕 →価格の65%に相当す る税額まで軽減
税負担急増土地の条例減額 (税額が前年度の1.1倍を超 える土地)	○創設 平成21年度 ○目的 ・地価急上昇に伴う税負担急 増の緩和	〔固定資産税〕 〔都市計画税〕 →前年度税額の1.1倍を 超える額を減額

東京特別区 固定資産税の負担状況

対前年税負担の動向(筆数構成比)

単位(%)

年度	小規模住宅用地			一般住宅用地			非住宅用地			宅地計		
	下落	据置	上昇	下落	据置	上昇	下落	据置	上昇	下落	据置	上昇
24	5.6	39.4	55.0	3.3	33.3	63.3	68.9	20.9	10.2	17.2	35.6	47.2
25	5.9	74.0	20.0	3.5	73.0	23.5	67.6	30.8	1.6	17.2	66.0	16.8

※ 下落...税額が前年度と比べて下落した筆数の割合。

※ 据置...税額が前年度の税額に据置となった筆数の割合。

※ 上昇...税額が前年度と比べて上昇した筆数の割合。

※ 税額は減額適用後。

条例減額適用筆数割合

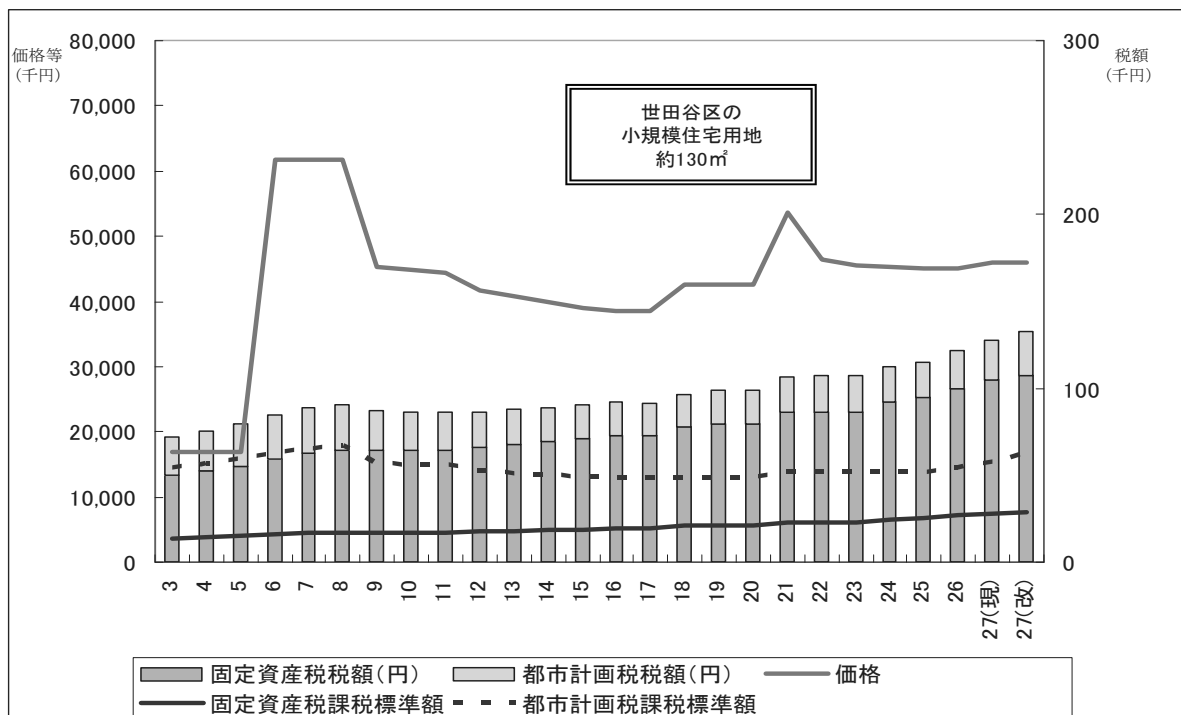
単位(%)

※ 1.1条例減額...減額適用筆数／宅地全筆数

※ 65引下げ減額...減額適用筆数／非住宅用地筆数。

年度	1.1条例減額	商業地等 65引下げ減額
24	0.4	73.5
25	0.2	76.4

モデルによる税負担の比較①-1



モデルによる税負担の比較①-2

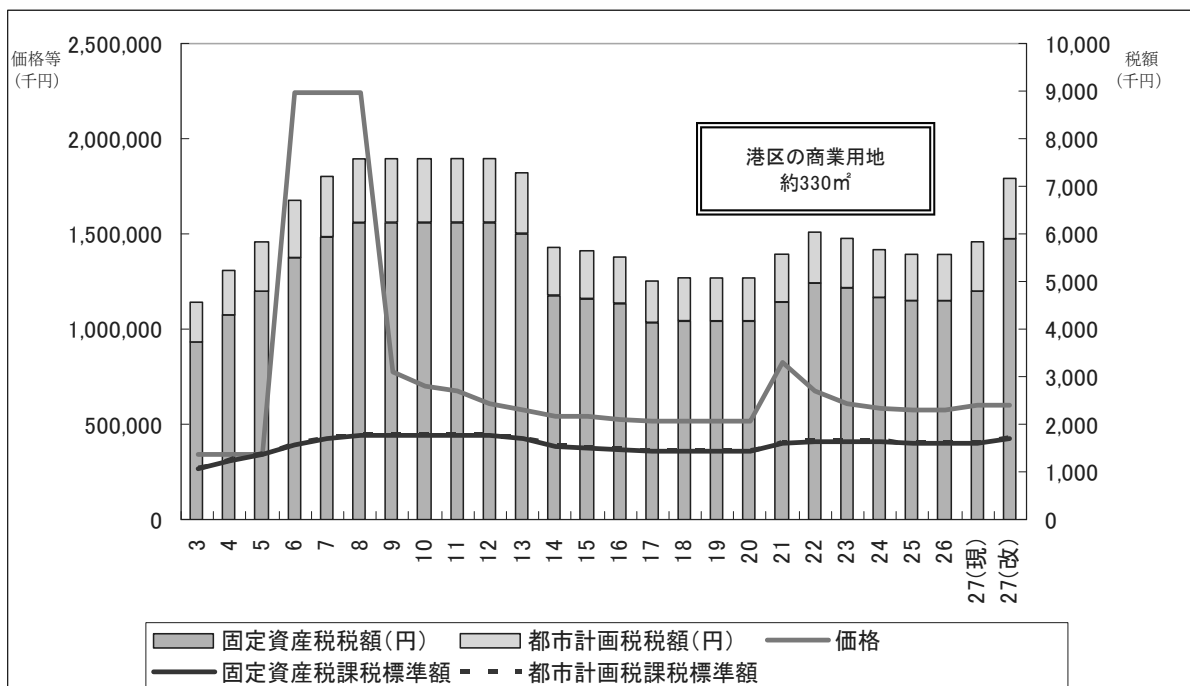
世田谷区の 小規模住宅用地 約130㎡	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度 (見込み)	平成 27年度 (現) 1/6、1/3	平成 27年度 (改) 1/4、1/1
価格(千円)	42,669	53,733	46,310	45,534	45,389	44,978	44,978	45,878	45,878
対前年度比(%)	100.0	125.9	86.2	98.3	99.7	99.1	100.0	102.0	102.0
固定資産税									
特例額(千円)	7,112	8,956	7,718	7,589	7,565	7,496	7,496	7,646	11,469
負担水準(%)	79	63	79	81	81	87	89	93	62
課税標準額(千円)	5,689	6,136	6,174	6,174	6,552	6,746	7,121	7,503	7,694
税額(円)	79,600	85,900	86,400	86,400	91,700	94,400	99,600	105,000	107,700
都市計画税									
特例額(千円)	14,223	17,911	15,437	15,178	15,130	14,993	14,993	15,293	45,878
負担水準(%)	90	71	88	90	90	91	91	94	31
課税標準額(千円)	12,811	13,707	13,707	13,707	13,707	13,707	14,457	15,222	16,751
税額(円)(軽減後)	19,200	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	21,700	22,800	25,100
合計税額(円)	98,800	106,500	107,000	107,000	112,300	115,000	121,300	127,800	132,800
対前年増減額(円)	0	7,700	500	0	5,300	2,700	6,300	6,500	11,500
対前年比(%)	100.00	107.79	100.47	100.00	104.95	102.40	105.48	105.36	109.48

※平成26年度価格は下落修正なしで試算

※平成27年度価格は前年比2%上昇で試算

※平成27年度負担調整措置は現行どおりで試算

モデルによる税負担の比較②-1



モデルによる税負担の比較②-2

港区の 商業地 約330㎡	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平成27年度 (現行案) 据置・減額継続	平成27年度 (改正案) 据置・減額廃止
価格(千円)	520,343	824,441	674,076	607,438	581,890	572,919	572,919	601,565	601,565
対前年比(%)	100.0	158.4	81.8	90.1	95.8	98.5	100.0	105.0	105.0
固定 資産 税	負担水準(%)	69	43	59	66	69	70	66	66
	課税標準額(千円)	360,877	402,099	404,446	404,446	404,446	401,043	401,043	421,095
	65引下減額(円)	317,200	0	0	134,600	367,100	401,100	140,400	0
	1. 1条例減額(円)	0	420,800	0	0	0	0	0	0
	小規模非住宅減免(円)	569,700	626,600	681,200	665,000	637,100	627,200	658,600	0
	税額(円)(軽減後)	4,165,400	4,582,000	4,981,000	4,862,700	4,658,100	4,586,300	4,815,700	5,895,300
都市 計画 税	負担水準(%)	69	43	59	66	69	70	66	66
	課税標準額(千円)	360,877	402,099	404,446	404,446	404,446	401,043	401,043	421,095
	65引下減額(円)	68,000	0	0	28,900	78,700	86,000	30,100	0
	1. 1条例減額(円)	0	90,200	0	0	0	0	0	0
	小規模非住宅減免(円)	122,100	134,300	146,000	142,500	136,600	134,400	141,200	0
	税額(円)(軽減後)	892,600	981,800	1,067,300	1,042,000	998,100	982,700	1,031,900	1,263,200
合計税額(円)		5,058,000	5,563,800	6,048,300	5,904,700	5,656,200	5,569,000	5,847,600	7,158,500
対前年増減額(円)		0	505,800	484,500	-143,600	-248,500	-87,200	278,600	1,589,500
対前年比(%)		100.0	110.0	108.7	97.6	95.8	98.5	105.0	128.5

※平成26年度価格は下落修正なしで試算

※平成27年度価格は前年比5%上昇で試算

※平成27年度負担調整のスピードは現行どおりで試算

平成27年度の負担調整措置等について

【背景】

➤地価上昇による負担水準の低下が見込まれ、継続的な税負担増につながる。

・アベノミクス効果、再開発等、マンション地価公示地の価格水準高

➤住宅用地の据置き措置廃止による税負担上昇が続く。

・小規模住宅用地の約93%、一般住宅用地の約95%(筆数ベース)が上昇

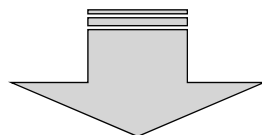
➤税負担が上昇することに対する苦情等が、さらに増加する可能性がある。

・平成25年度定期課税における問い合わせ状況(6/3～7/12調査)

「地価下落にも関わらず税負担上昇」... 約3,000件

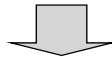
・高齢納税者(年金生活者等)の増加

➤軽減制度の継続要望の請願・陳情が毎年ある。



①負担調整措置・減額等に関する意見

- 負担水準の上限について(商業地等...60%)
 - ・対象土地が少なく、また、負担水準60%以上据え置かれている土地との不均衡は考慮すべきであるが、負担水準が低い土地ほど単価が高い傾向にあり、負担感が大きいいため、上限の引上げ等の影響は大きい。
- 据置措置について(商業地等...負担水準60%以上70%未満)
 - ・対象土地が多く、廃止の影響は非常に大きい。
- 負担水準の下限について(20%)
 - ・下限(現行20%)を撤廃することは、対象土地がないため、影響はない。
 - ・ただし、下限を引き上げて継続することは、対象土地が少ないものの、負担水準が低い土地ほど単価が高い傾向にあり、負担感が大きいため、かえって反発が予想される。
- 負担調整措置のスピードについて(前年度課税標準額+価格等の5%)
 - ・価格等の水準が高いため、現行のスピードが妥当。
- 条例減額等の継続について
 - ・納税者、関係団体等からの継続要望もあり、経済情勢、地価動向、他の税制の状況が不透明な中、安全策としても現行の制度は重要。



東京都としては当面現行制度の継続を要望する。

②住宅用地に対する課税標準の特例措置に関する意見

- 見直し(率の縮小、廃止)推進論
 - ・住宅用地と非住宅用地との税負担格差が大きい(一般的に4~5倍の差)。
 - ・行政サービスの対価という面からは、居住用、非居住用による差異はない。
 - ・空家の増加や建替え特例に係る不服の増加の抑制、解消につながる。
 - ・特例適用に係る認定業務が容易ではない(家屋内部の用途変更や特定共用土地)。
- 見直し慎重論
 - ・地価が高く税負担が過重。
 - ・負担水準の上限が廃止され、特例率の見直しは更なる税負担増につながる。
 - ・自己居住用の場合、実質上、収益を生まない土地であり、商業地等と分けるべき。
 - ・高齢化に伴い、低所得者や年金生活者にとって影響が大きい。
 - ・都心部と周辺部とでは地価の格差があり、一律に論じることは適当か。
 - ・非課税や他の特例措置も見直しすべきではないか。



東京都としては当面現行制度の継続を要望する。

今後の負担調整措置等のあり方

- 簡素で納税者に分かりやすい評価・課税制度へ
 - ・平成24年度東京都税制調査会中間報告
 - ・平成26年度国の施策及び予算に対する東京都の提案要求
 - 負担水準制度
 - ・地価変動に左右され続ける。
- ↓
- 評価と税負担が明確になるよう見直しが必要
 負担水準が収められた後、評価額(特例額)×税率→上昇分は減額対応
 ただし、評価のあり方(7割水準や多種に及ぶ所要の補正)も併行して検討

東京都特別区における農地の課税状況

	筆数	地積	平均	価格	単位当	課税標準額	単位当	相当税額	単位当	納税義務者	一人相当税額
	筆	千㎡	㎡	億円	㎡/千円	億円	㎡/千円	億円	㎡/円	人	千円
特定市街化区域農地	4,262	1,375	323	2,277	166	723	56	10	735	2,376	598
生産緑地農地	6,318	4,384	694	9.6	0.2	9.6	0.2	0.1	3	1,693	8
合計	10,580	5,759	544	2,287	—	732	—	10	—	4,069	—

◇土地全体に対して農地の占める割合は、筆数0.5%、地積1.7%、価格・課税標準額0.2%、納税義務者数では0.003%と僅かである。

◇農地のうち地積ベースで76%が生産緑地農地(一般農地評価)であり、税負担は少ない。

◇特定市街化区域農地の負担水準は、本則14.7%、90%以上が66.9%、80%以上が16.4%となっており、80%未満は2%である。また、生産緑地農地はすべて本則課税である。

◇特定市街化区域農地と生産緑地農地とでは、税負担が約245倍と大きく開いている。

◇特定市街化区域農地の単位当たり課税標準額を小規模住宅用地と比較すると、1.3倍となっている。一般的に宅地化される場合は、分筆されて分譲されるか、共同住宅の用地となることが多いため、小規模住宅用地並みの特例措置を望む声もある。

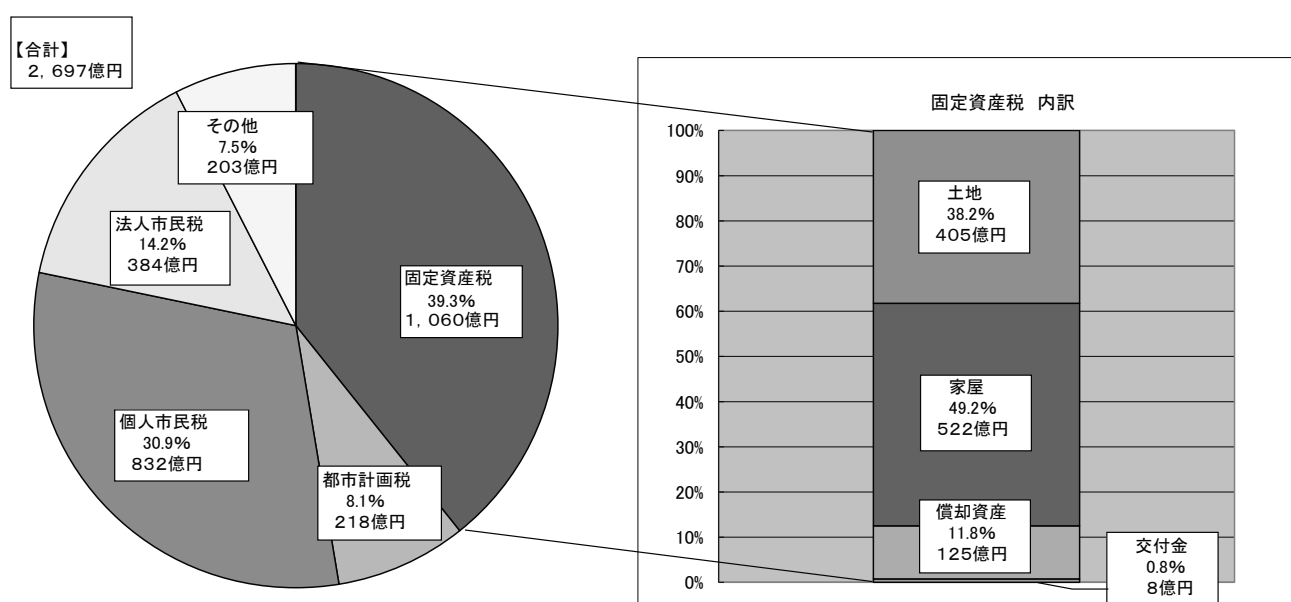


東京都としては現行措置の継続を要望する。

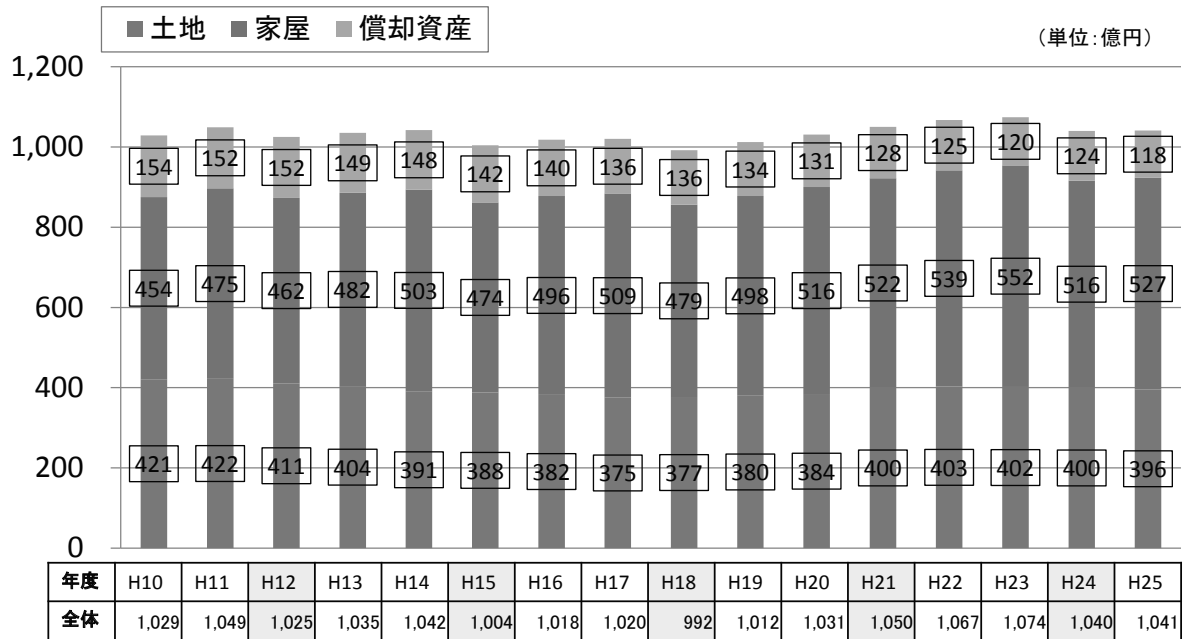
負担調整措置をめぐる 福岡市の現状について

平成25年8月7日
福岡市

福岡市税収内訳（平成24年度決算見込額）



福岡市における固定資産税収の状況，経年経緯



(注) 1 現年度課税分

2 平成23年度までは決算額，平成24年度は決算見込額，平成25年度は予算額。

3 黄塗の年度は，評価替え年度。

福岡市における固定資産(土地)の概要

(免税点以上)

納税義務者数	211,485 人
評価筆数 (うち宅地)	412,641 筆 (330,371 筆)
評価総地積 (うち宅地)	170,512,341 m ² (89,666,810 m ²)
決定価格 (うち宅地)	7,317,458 百万円 (6,739,416 百万円)

(平成25年度概要調書より)

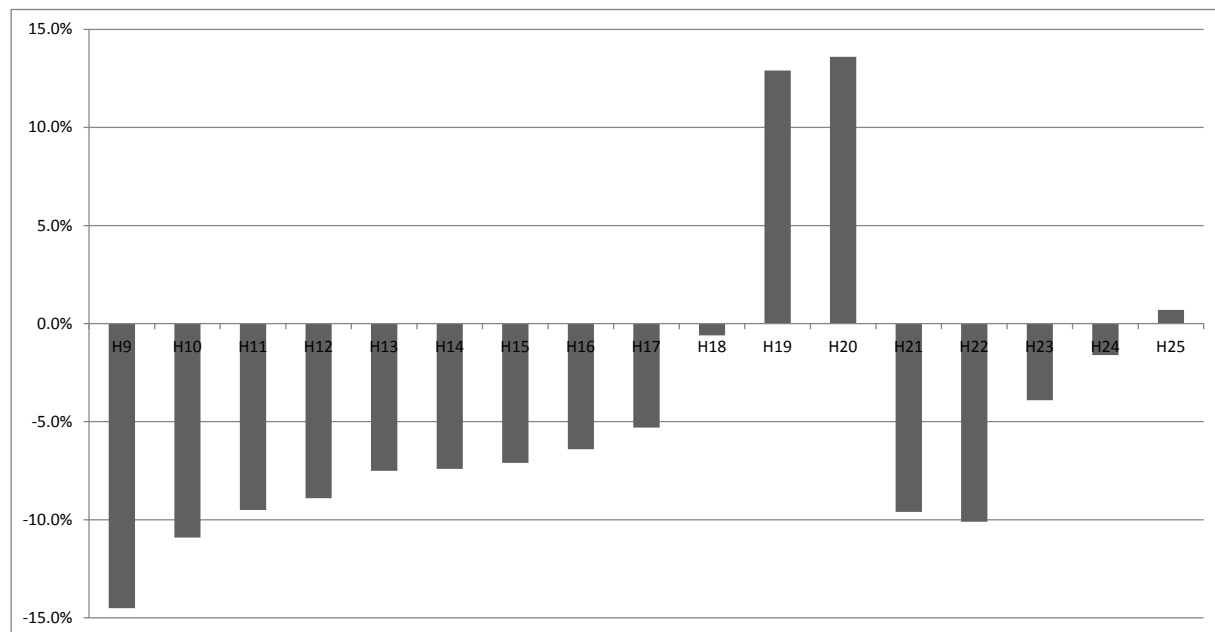
近年における福岡市の地価の上昇・横ばい・下落の傾向

	平成21年				平成22年			
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
天神	↓	↓	↓	↘	⇨	⇨	⇨	⇨
博多	↓	↓	↓	↘	↘	↗	⇨	↗

	平成23年				平成24年				平成25年
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期
天神	⇨	⇨	⇨	⇨	⇨	⇨	⇨	⇨	↗
博多	⇨	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

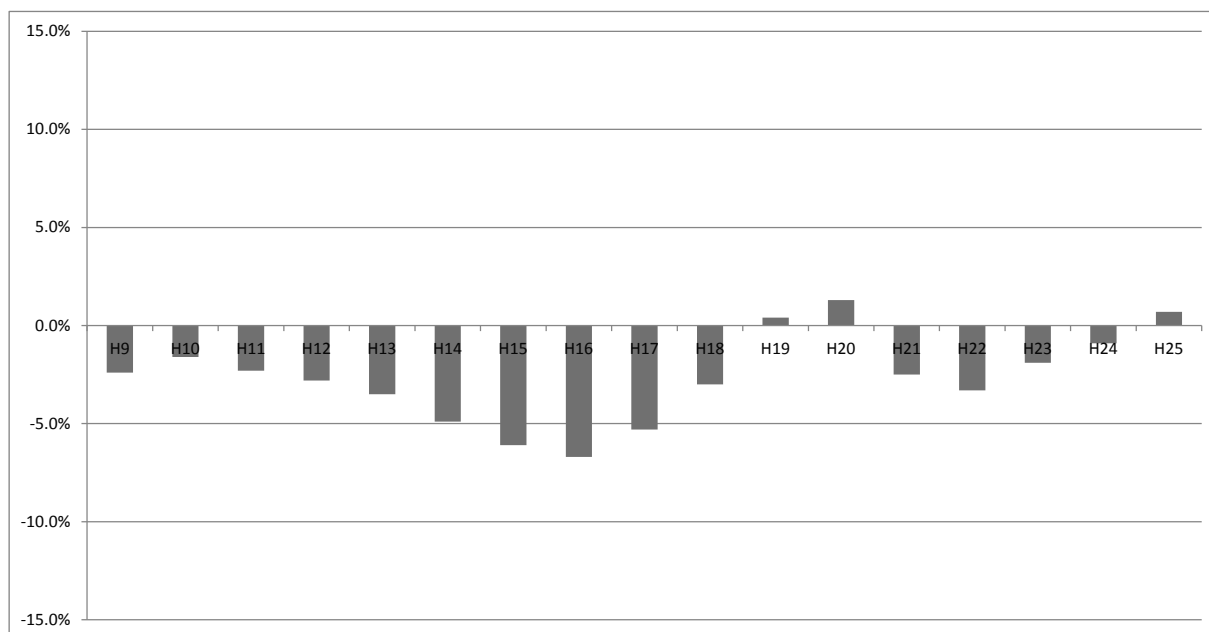
※矢印の意味	↓	↘	↗	⇨	↗
	6～9%下落	3～6%下落	0～3%下落	0%横ばい	0～3%上昇

福岡市の商業地の地価公示価格動向(平成9年度～平成25年度)



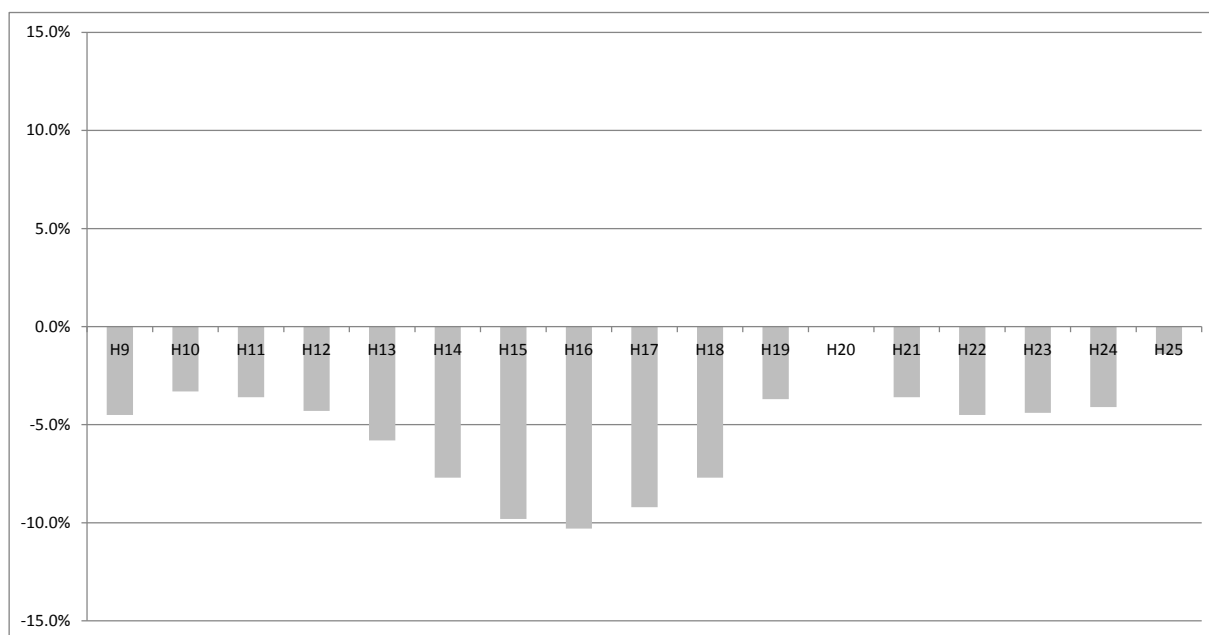
年度	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
対前年変動率	-14.5%	-10.9%	-9.5%	-8.9%	-7.5%	-7.4%	-7.1%	-6.4%	-5.3%	-0.6%	12.9%	13.6%	-9.6%	-10.1%	-3.9%	-1.6%	0.7%

福岡市の住宅地の地価公示価格動向(平成9年度～平成25年度)



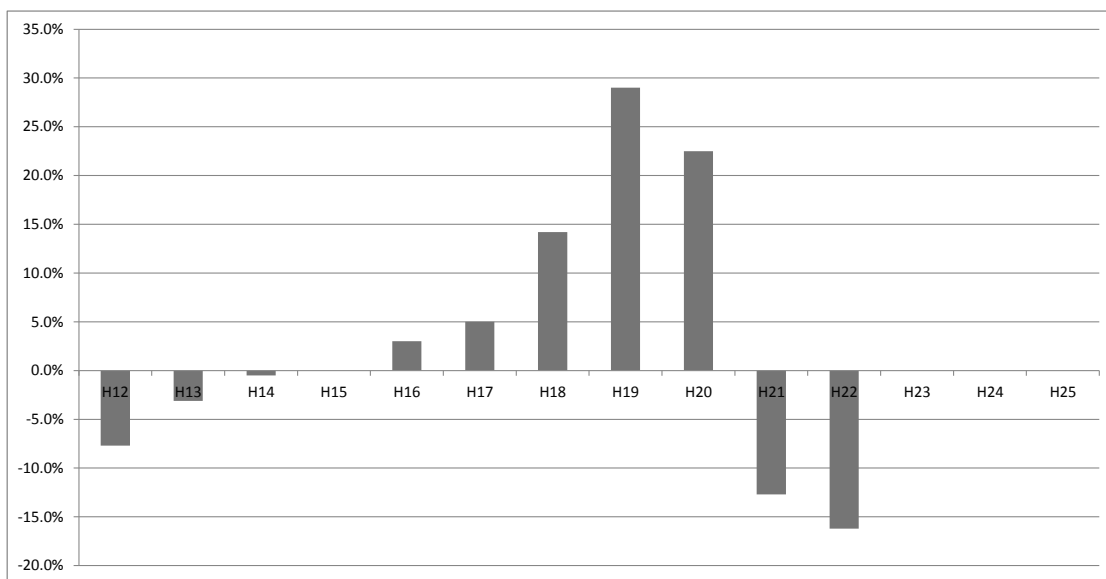
年度	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
対前年変動率	-2.4%	-1.6%	-2.3%	-2.8%	-3.5%	-4.9%	-6.1%	-6.7%	-5.3%	-3.0%	0.4%	1.3%	-2.5%	-3.3%	-1.9%	-0.9%	0.7%

福岡市の工業地の地価公示価格動向(平成9年度～平成25年度)



年度	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
対前年変動率	-4.5%	-3.3%	-3.6%	-4.3%	-5.8%	-7.7%	-9.8%	-10.3%	-9.2%	-7.7%	-3.7%	0.0%	-3.6%	-4.5%	-4.4%	-4.1%	-1.4%

地価公示 福岡中央5-9（最高価格地点）の価格動向（平成12年度～平成25年度）



年度	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
対前年変動率	-7.7%	-3.1%	-0.5%	0.0%	3.0%	5.0%	14.2%	29.0%	22.5%	-12.7%	-16.2%	0.0%	0.0%	0.0%
価格(万円)	420	407	405	405	417	438	500	645	790	690	578	578	578	578

福岡市における地価公示変動率分布の推移

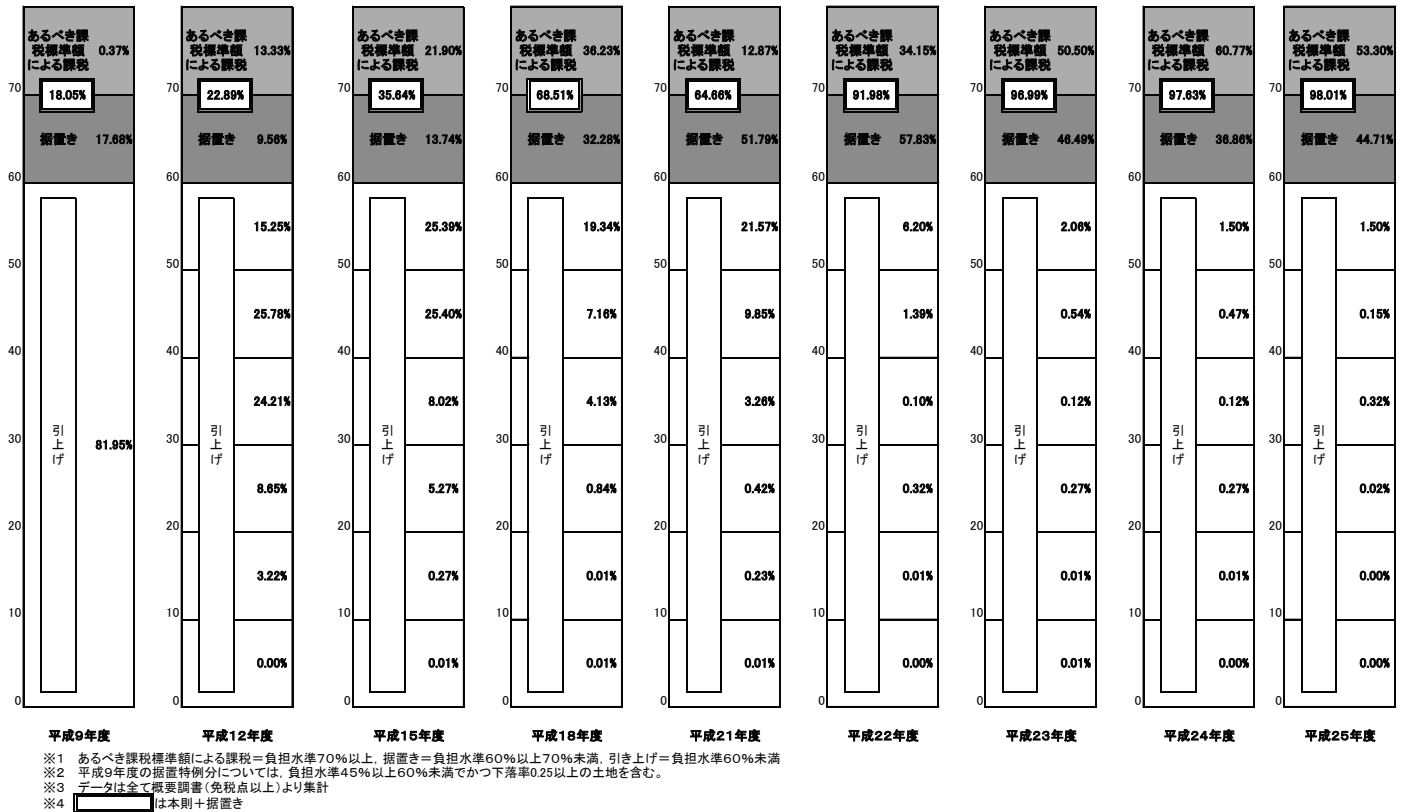
【商業地】

		平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
上 昇	10%以上	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	39	42	—	—	—	—	—
	5～10%未満	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4	5	7	—	—	—	2	5
	5%未満	1	1	—	—	—	—	—	1	3	21	15	16	—	—	6	8	23
横 ば い		—	—	1	1	1	—	1	3	4	16	4	2	—	—	4	10	24
下 落	5%未満	4	12	12	10	11	11	17	19	27	21	15	10	19	13	38	41	26
	5～10%未満	14	27	33	41	45	51	53	46	40	13	—	—	17	28	20	7	—
	10%以上	58	40	31	26	20	14	7	7	4	—	—	—	40	35	—	—	—
		77	80	77	78	77	76	78	76	78	77	78	77	76	76	68	68	78

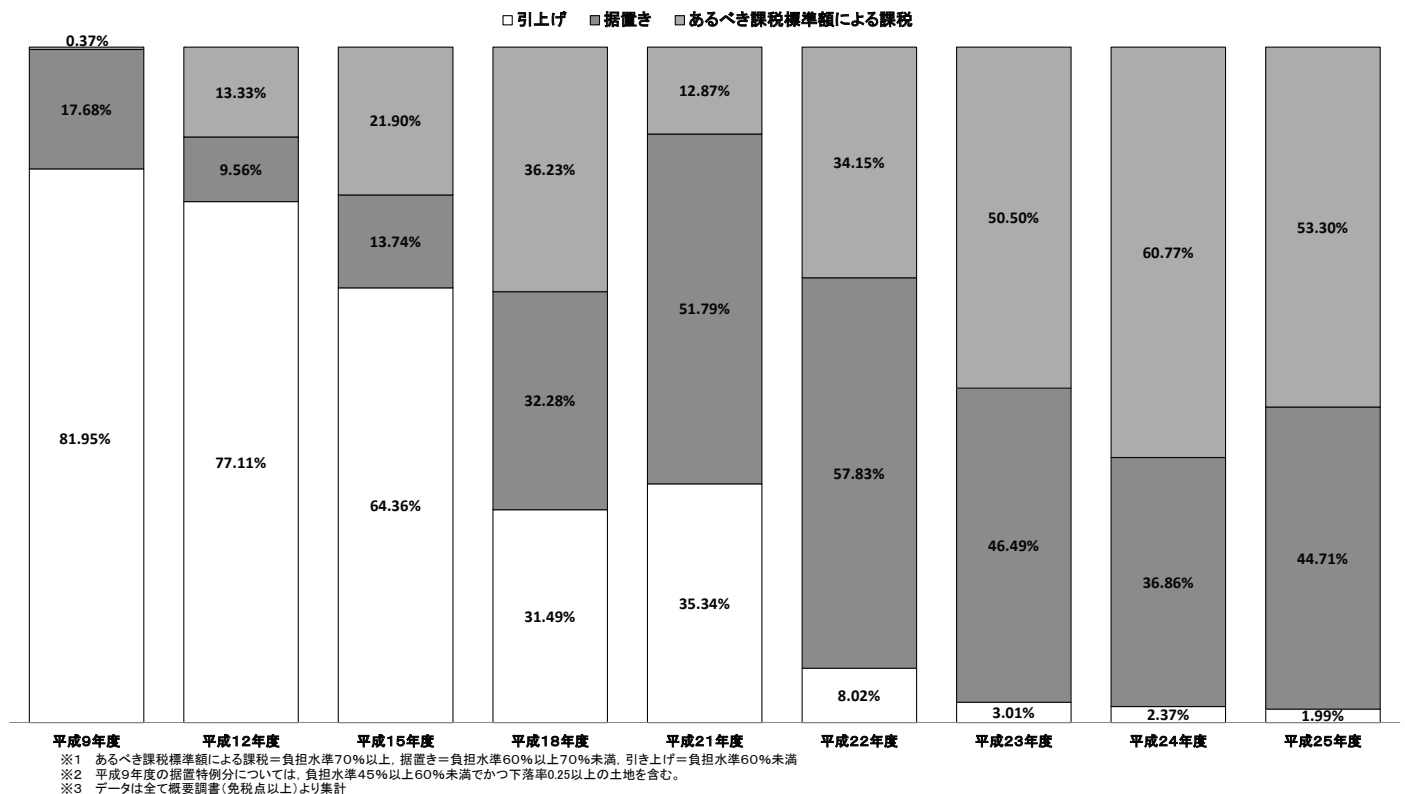
【住宅地】

		平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
上 昇	10%以上	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	6	—	—	—	—	2
	5～10%未満	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	7	13	—	—	—	—	10
	5%未満	12	10	2	—	1	1	1	1	6	23	43	93	—	—	—	27	53
横 ば い		75	81	32	14	6	2	3	6	9	21	48	53	3	—	6	30	34
下 落	5%未満	74	86	151	185	171	103	55	40	62	130	103	40	181	173	177	125	69
	5～10%未満	29	25	19	20	39	111	154	162	—	41	1	—	14	27	1	—	—
	10%以上	9	—	—	—	—	1	6	12	—	—	—	—	1	—	—	—	—
		199	202	204	219	217	218	219	221	77	216	212	205	199	200	184	182	168

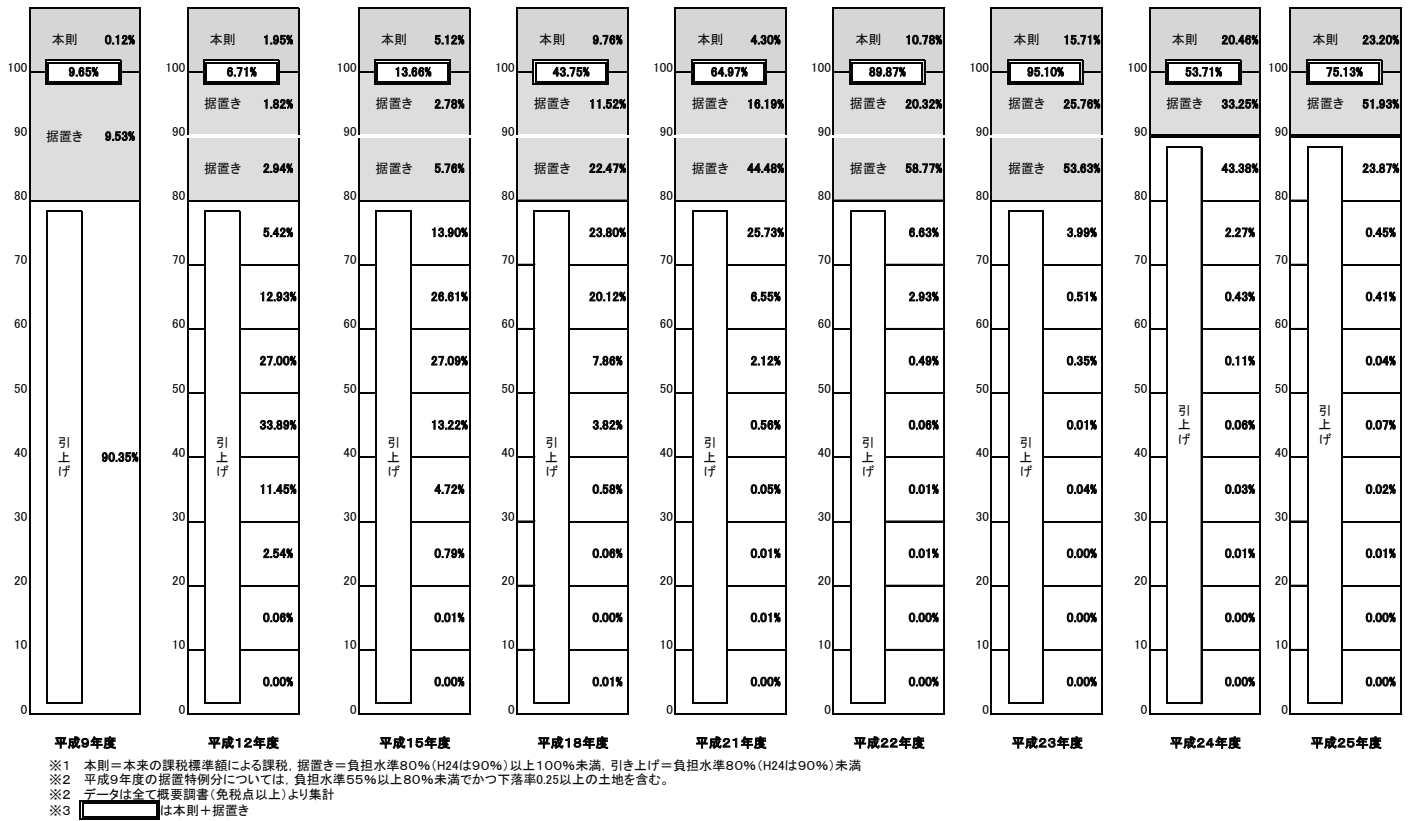
【商業地等】課税標準額の据置特例の適用状況等【筆数ベース】



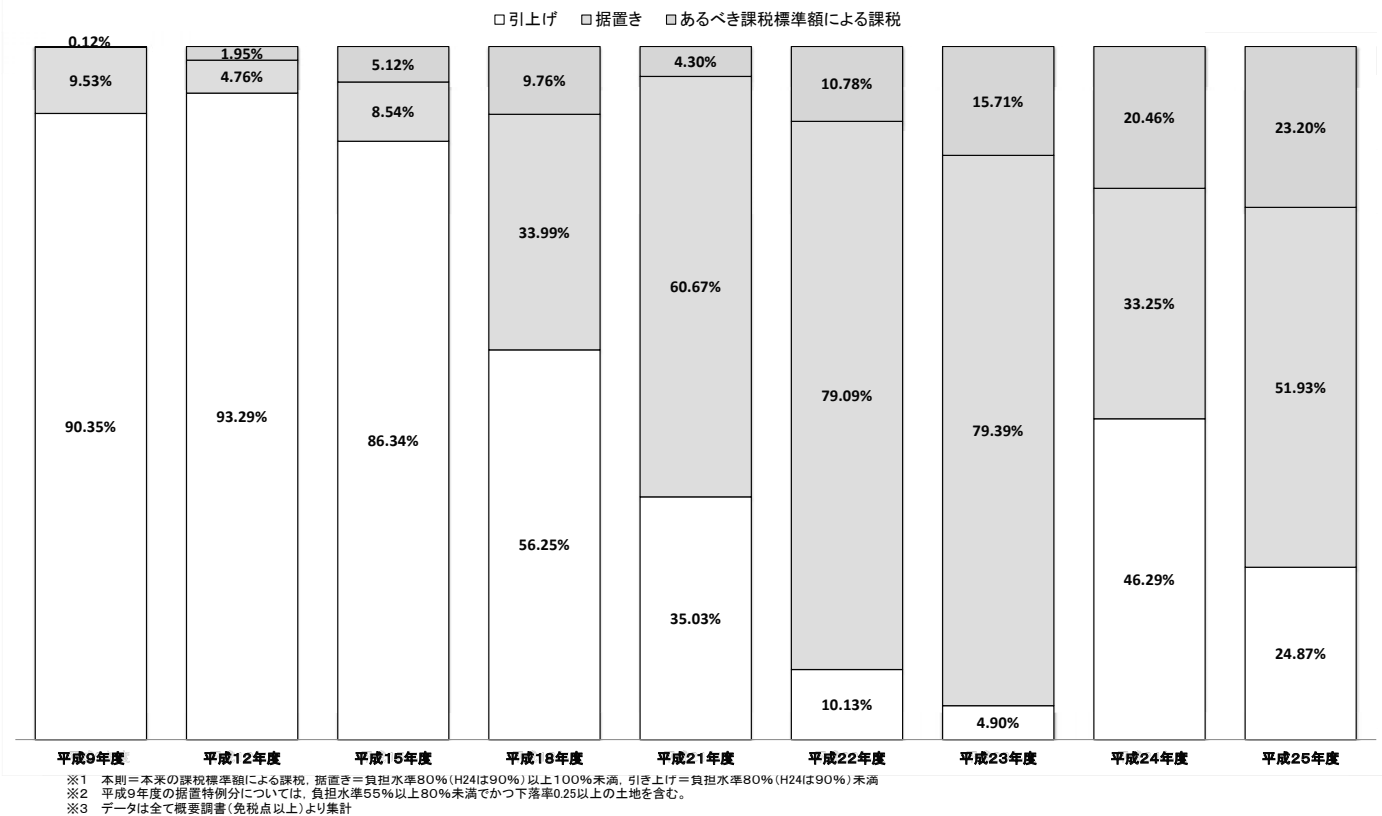
【商業地等】課税標準額の据置特例の適用状況等【筆数ベース】



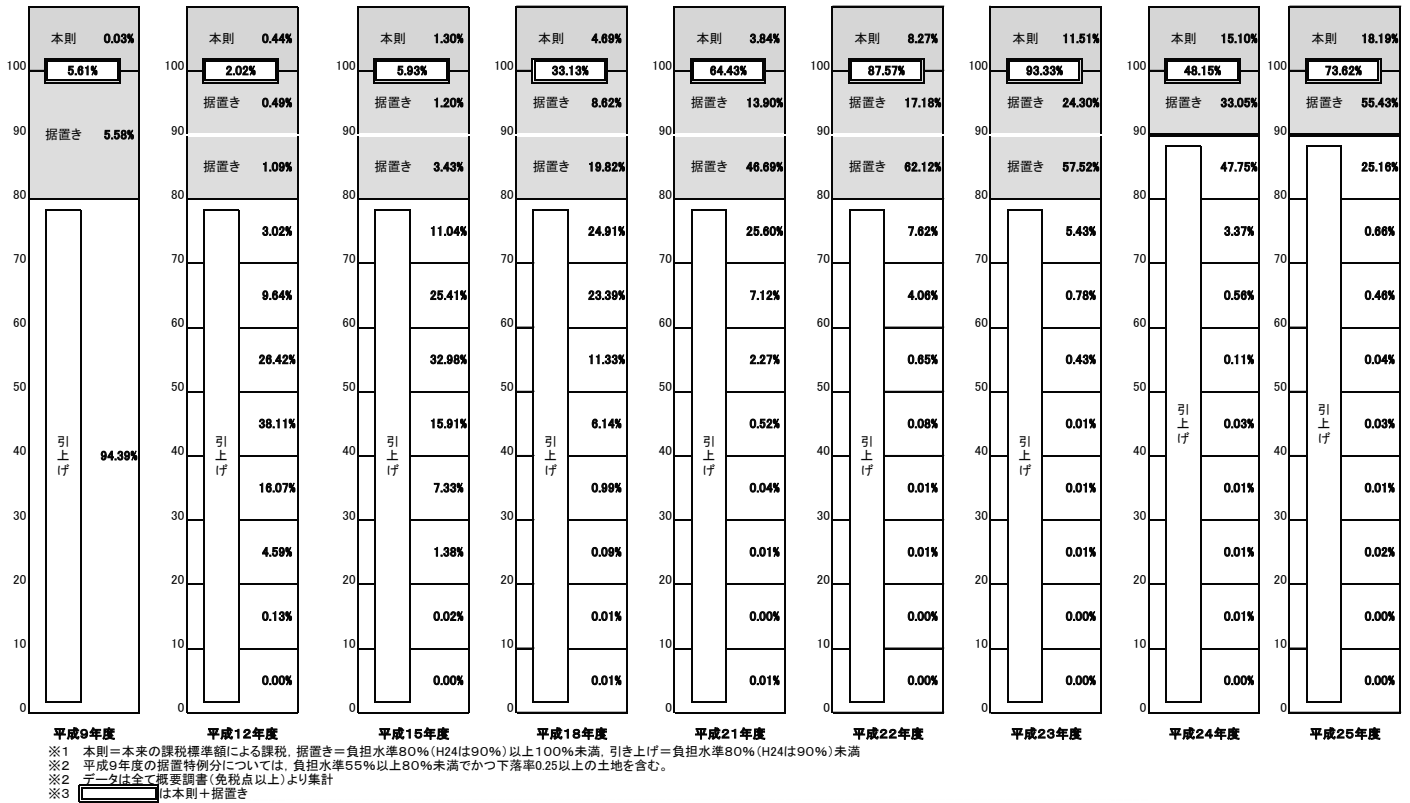
【小規模住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【筆数ベース】



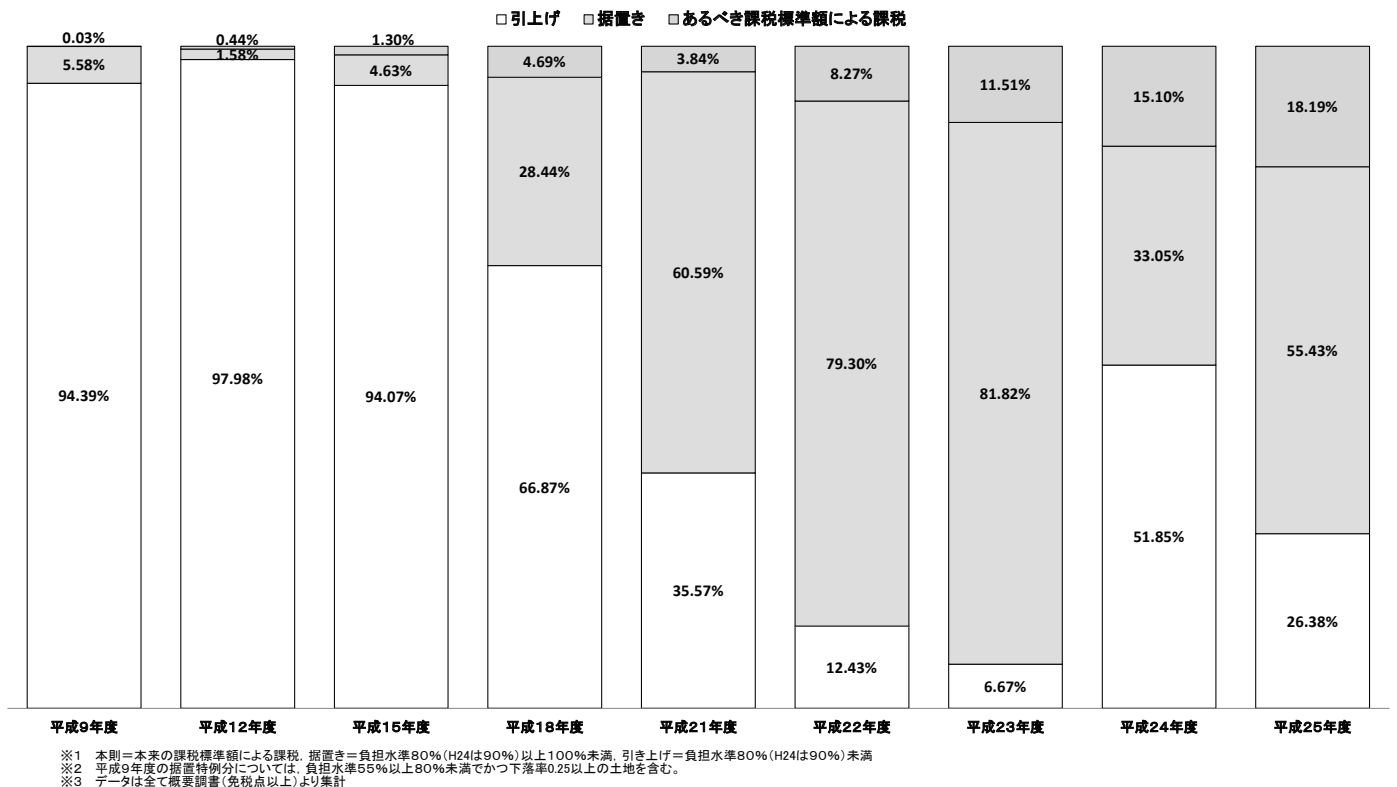
【小規模住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【筆数ベース】



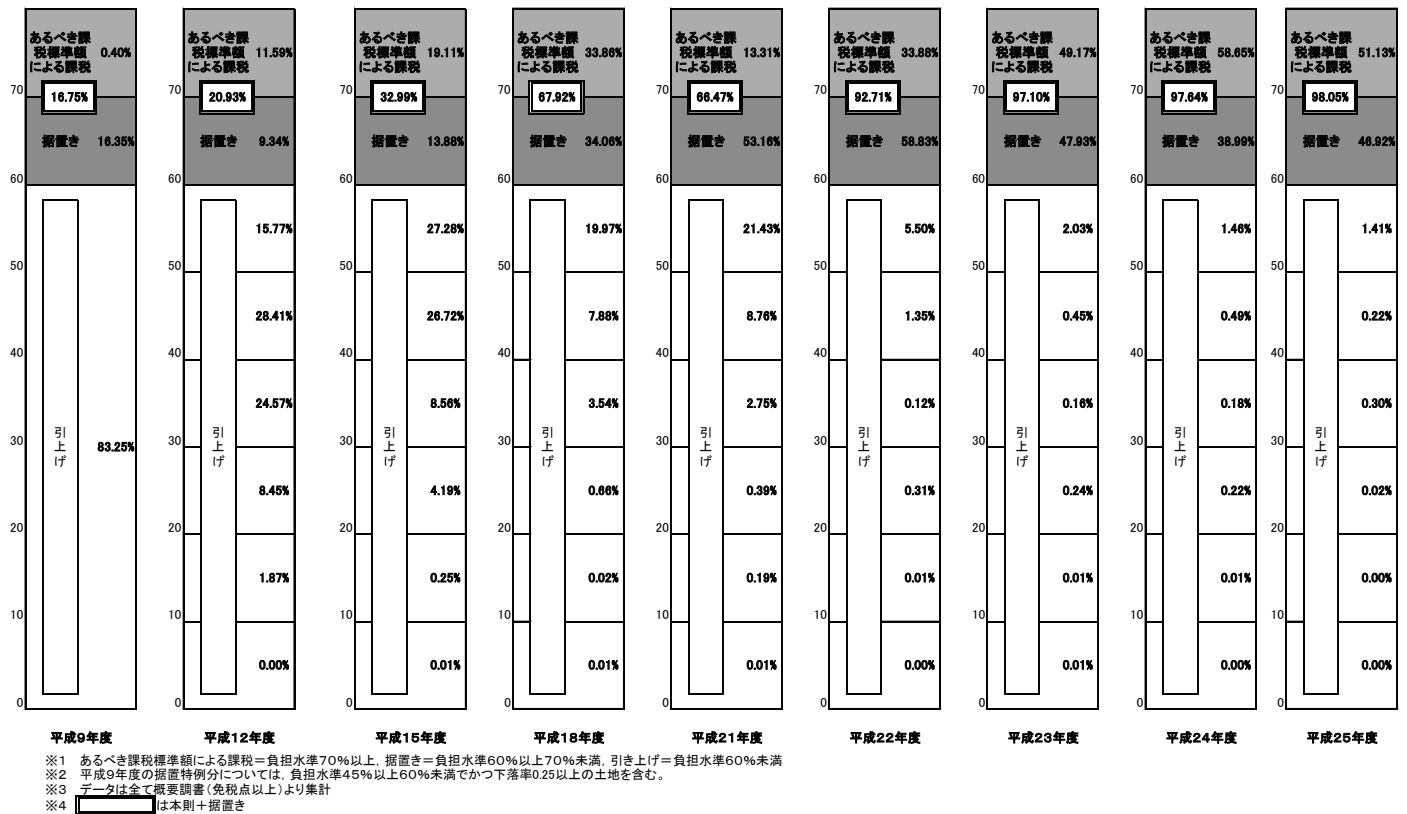
【一般住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【筆数ベース】



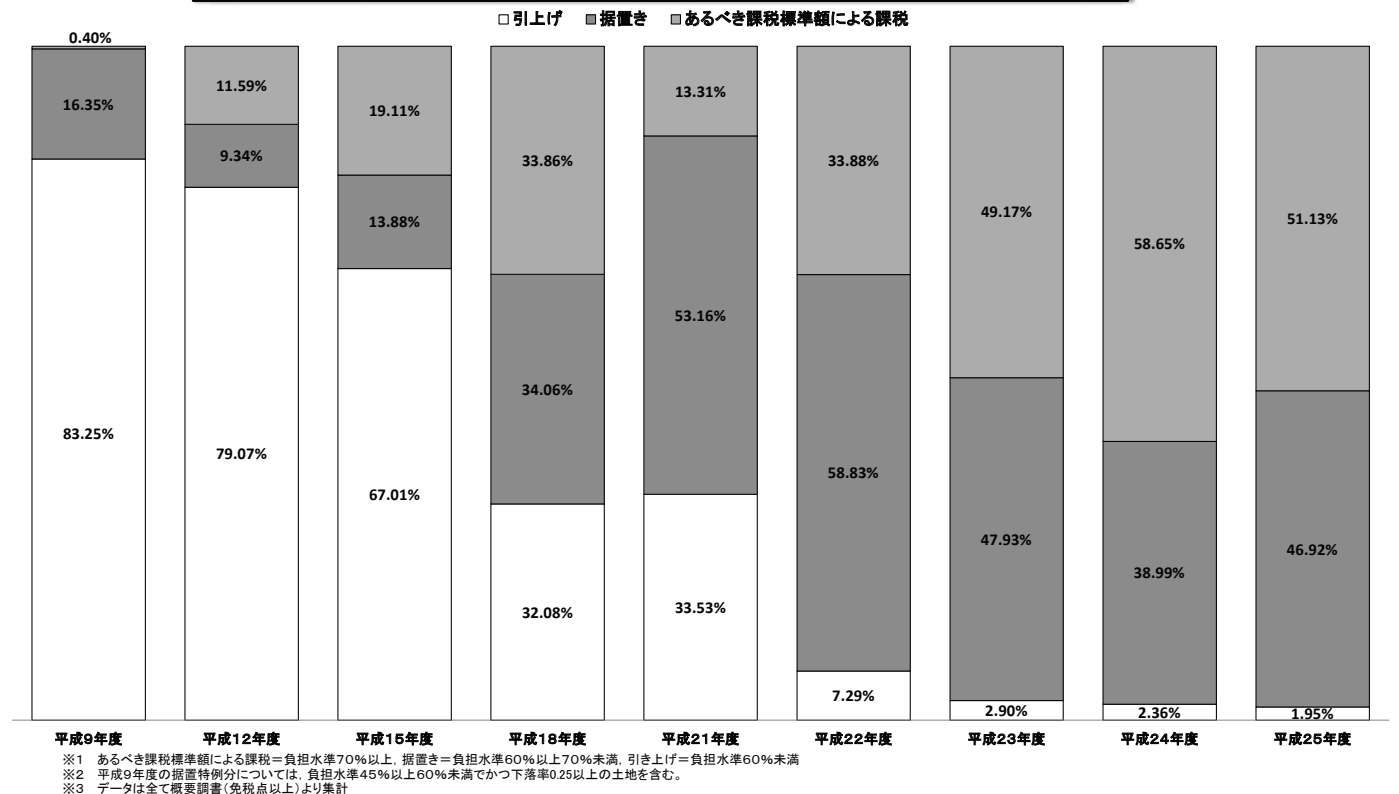
【一般住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【筆数ベース】



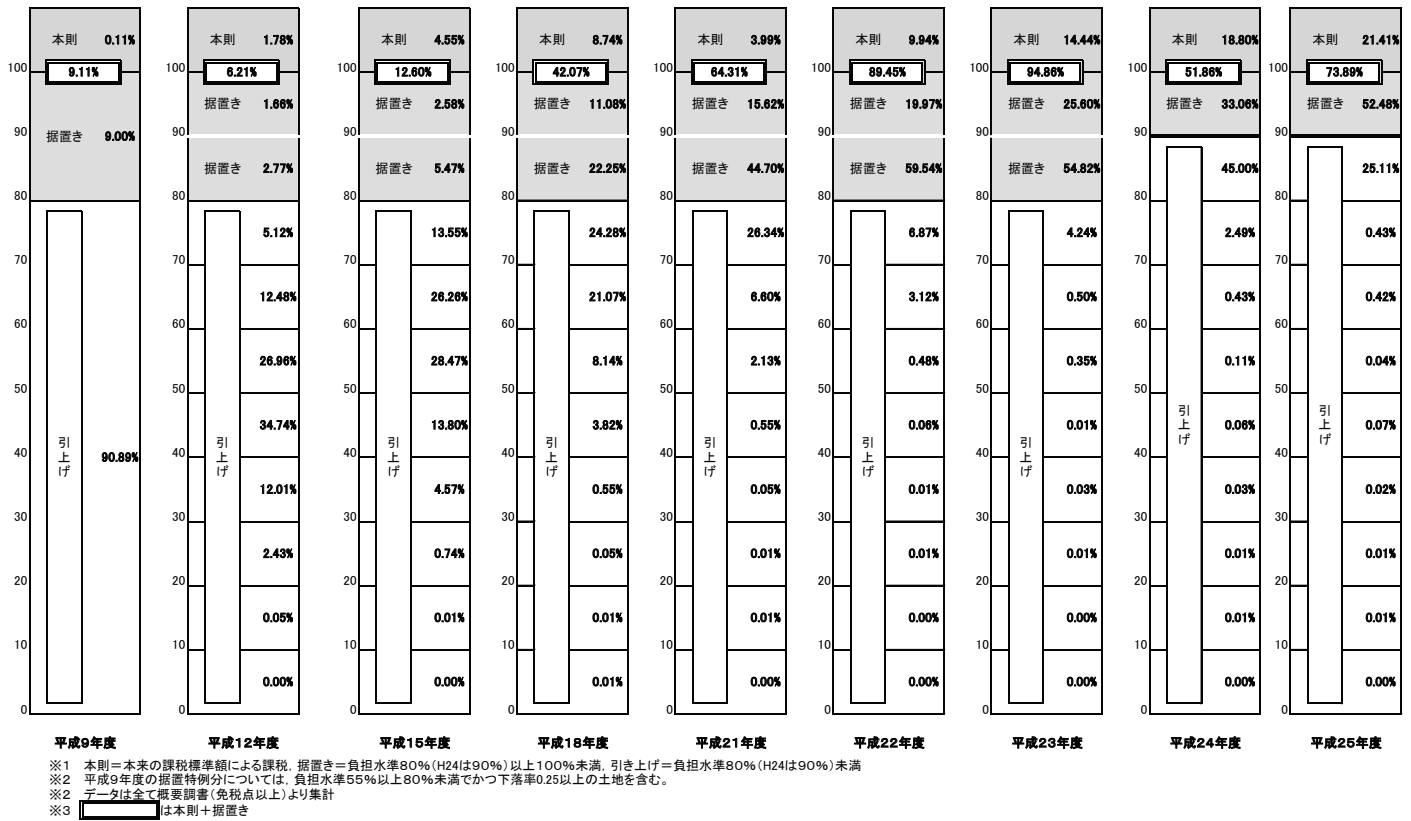
【商業地等】課税標準額の据置特例の適用状況等【納税義務者ベース】



【商業地等】課税標準額の据置特例の適用状況等【納税義務者ベース】

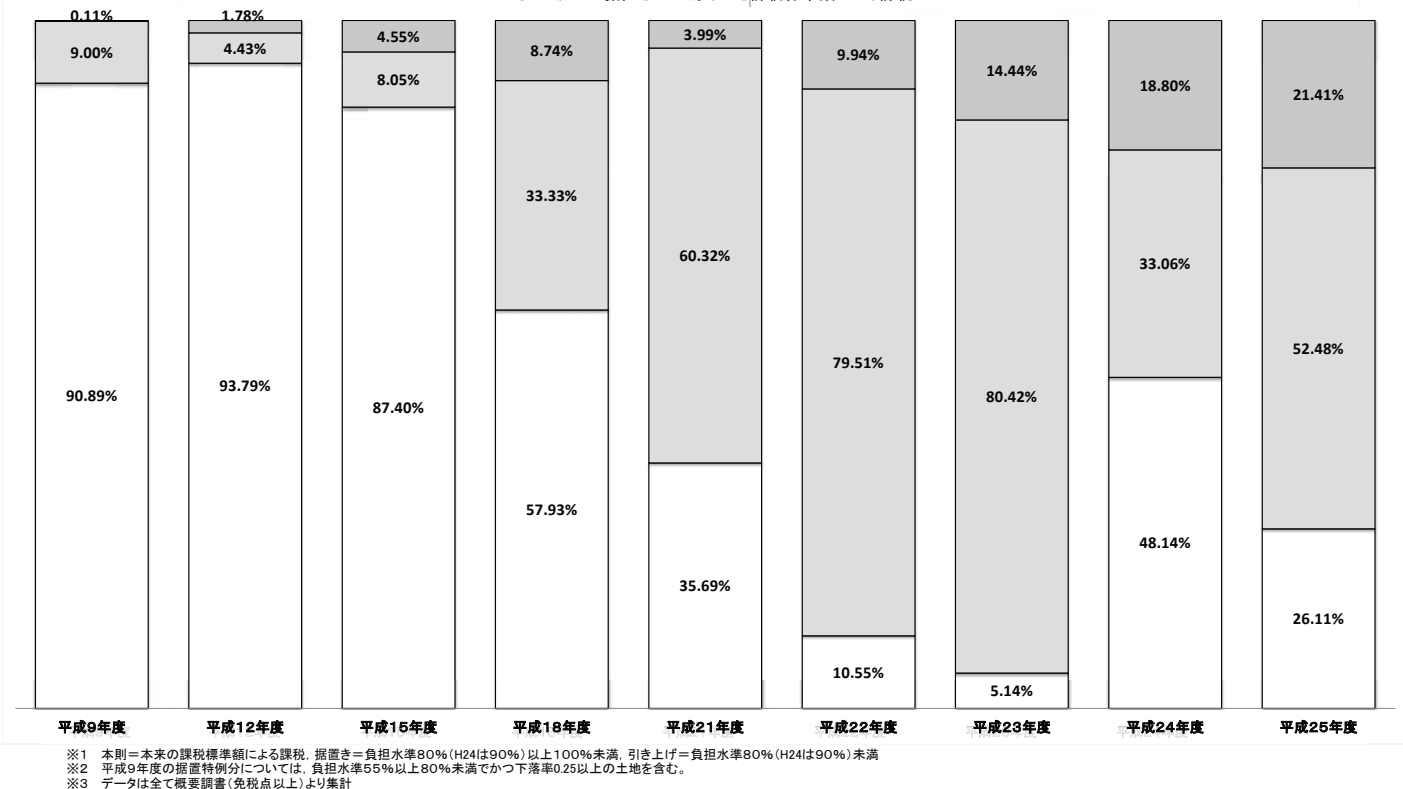


【小規模住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【納税義務者ベース】

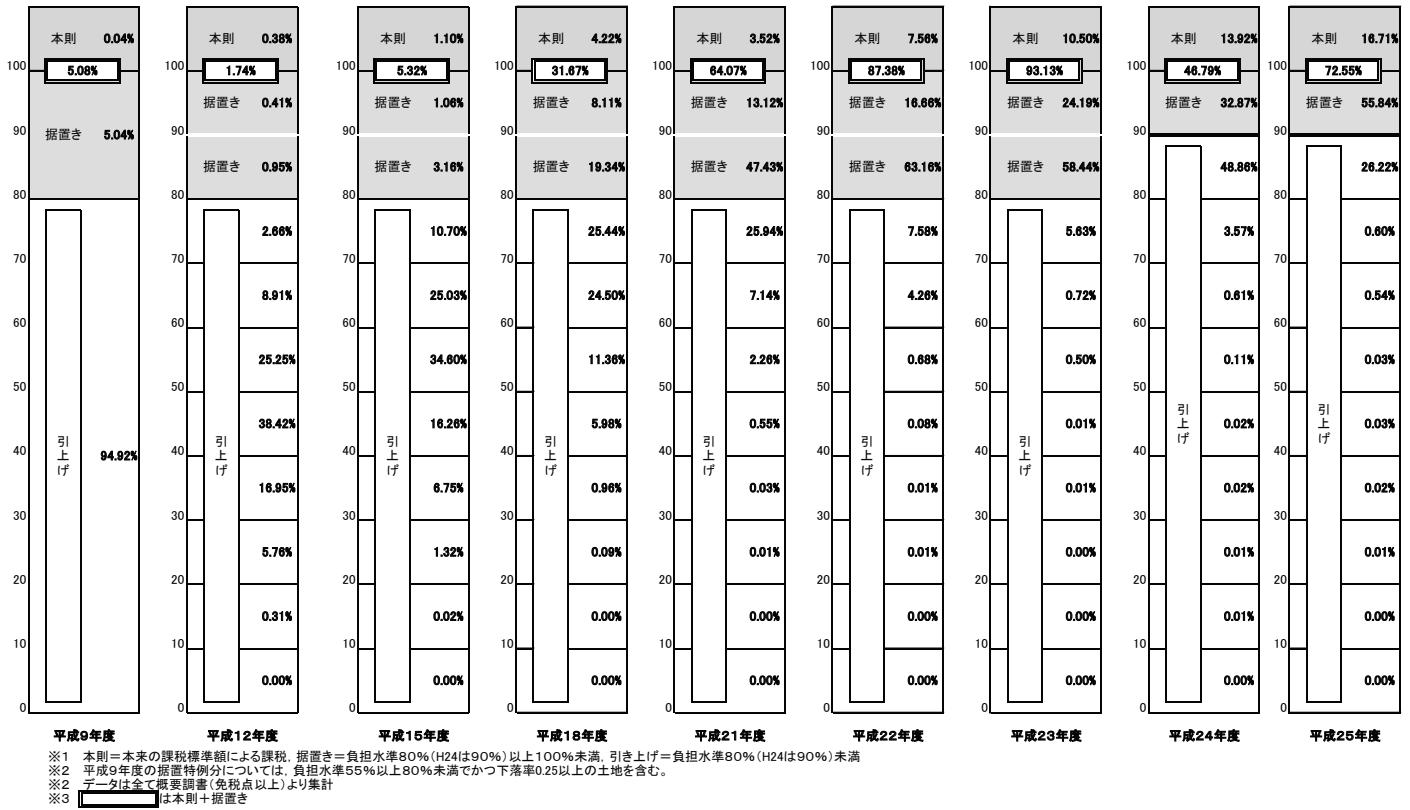


【小規模住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【納税義務者ベース】

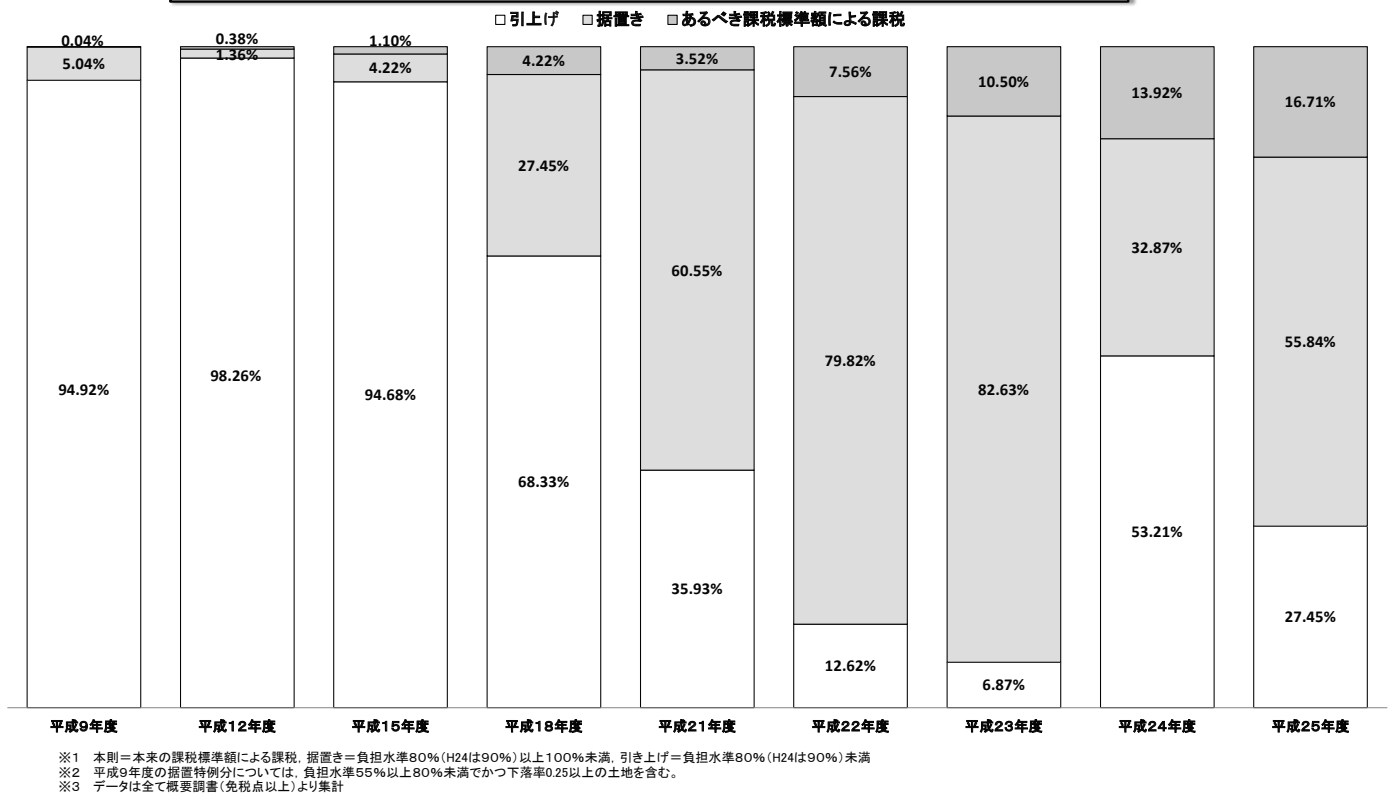
□ 引上げ □ 据置き □ あるべき課税標準額による課税



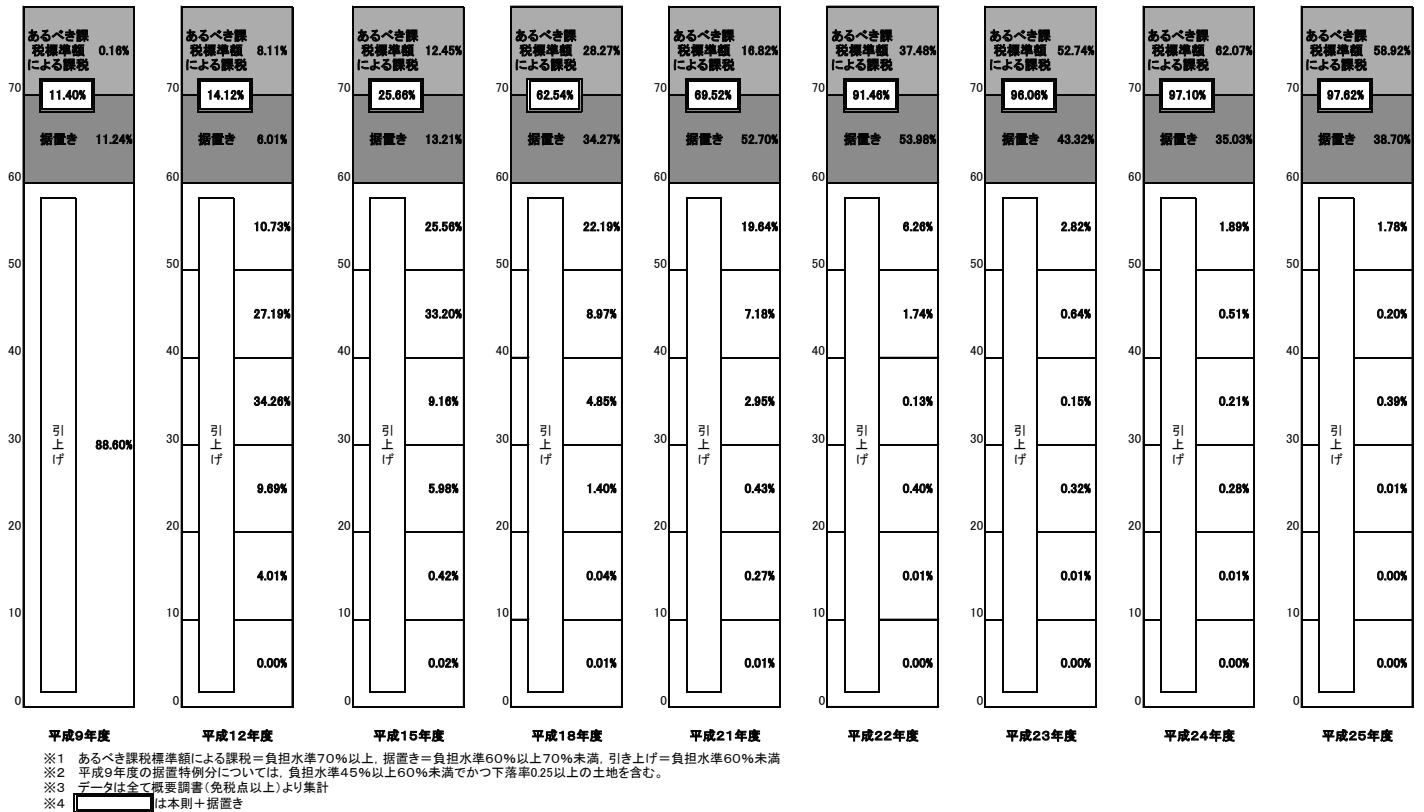
【一般住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【納税義務者ベース】



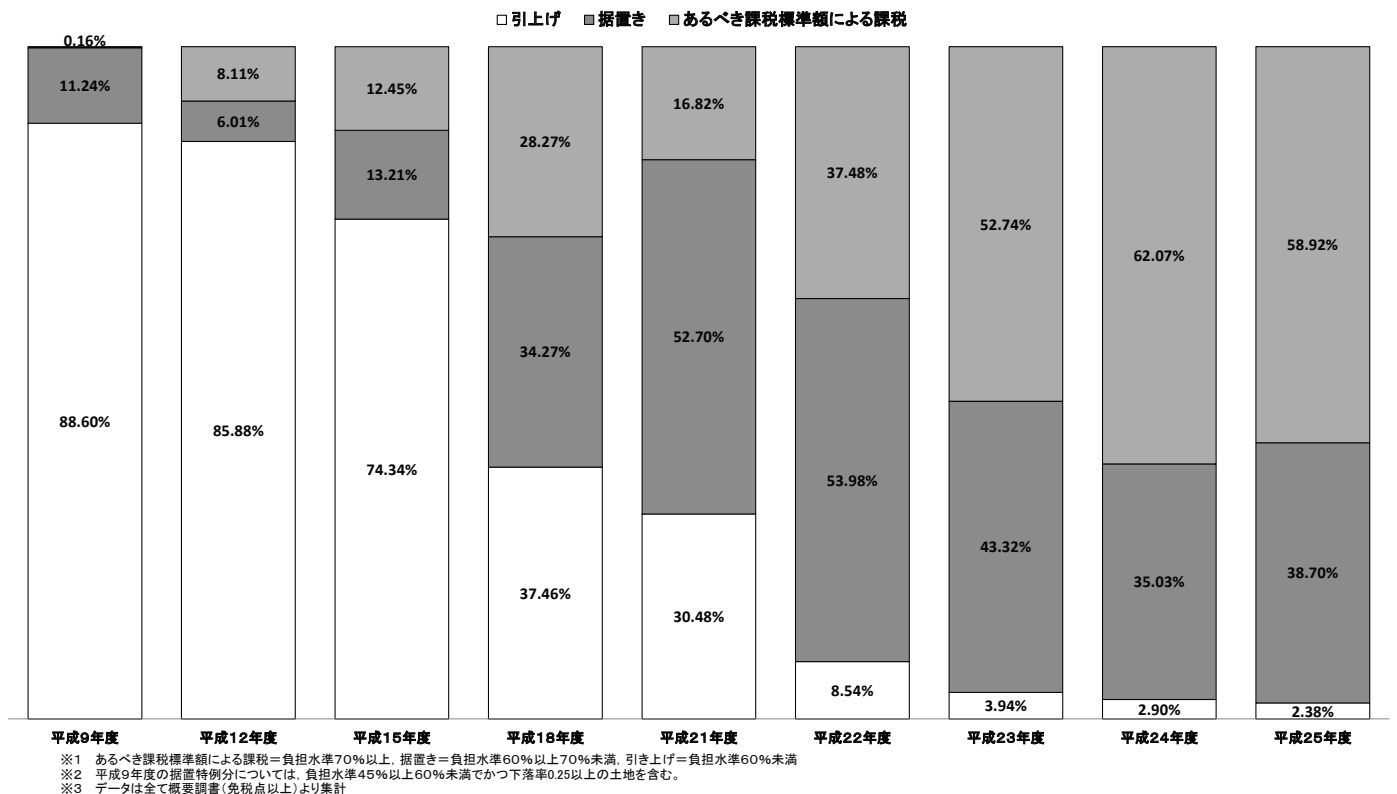
【一般住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【納税義務者ベース】



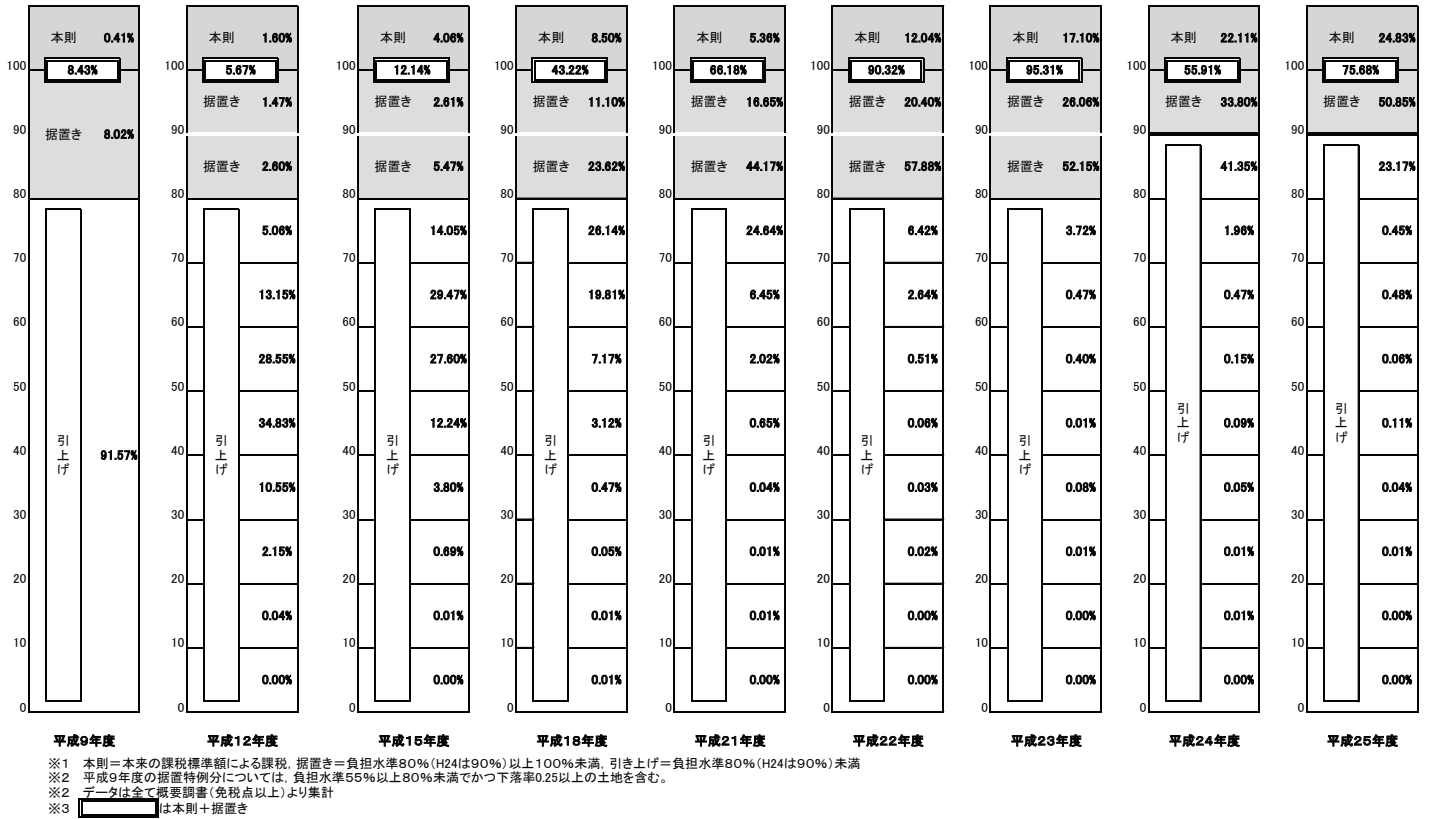
【商業地等】課税標準額の据置特例の適用状況等【地積ベース】



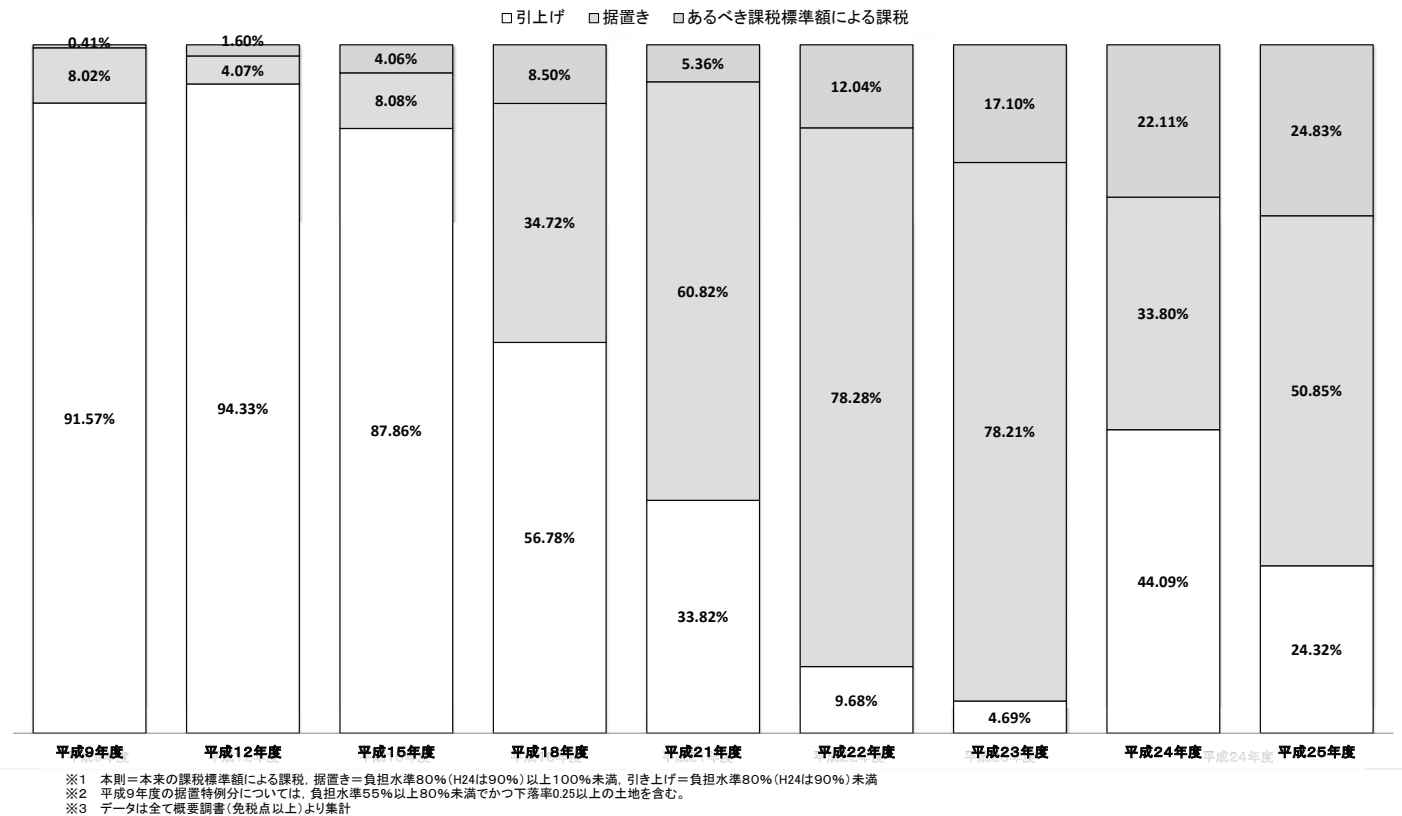
【商業地等】課税標準額の据置特例の適用状況等【地積ベース】



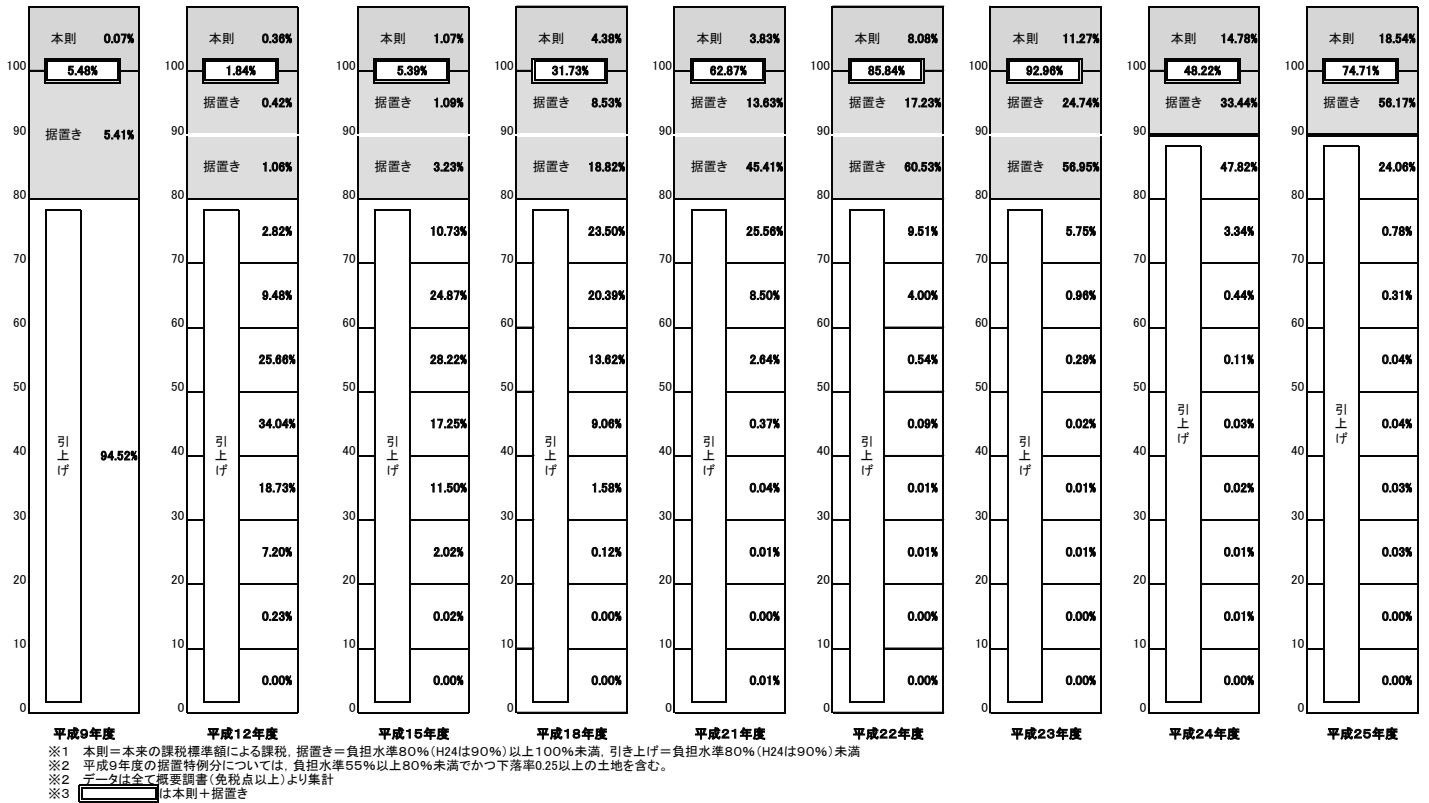
【小規模住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【地積ベース】



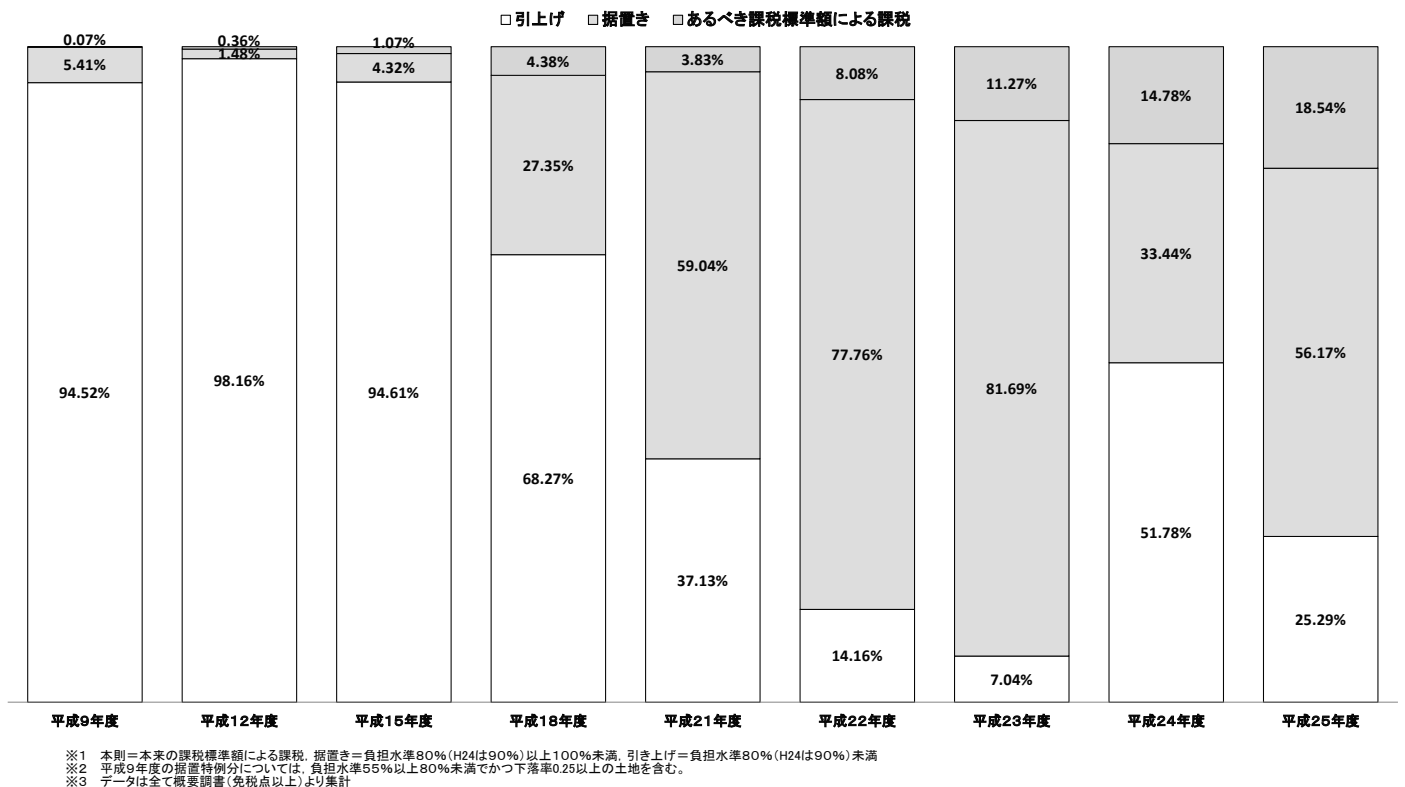
【小規模住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【地積ベース】



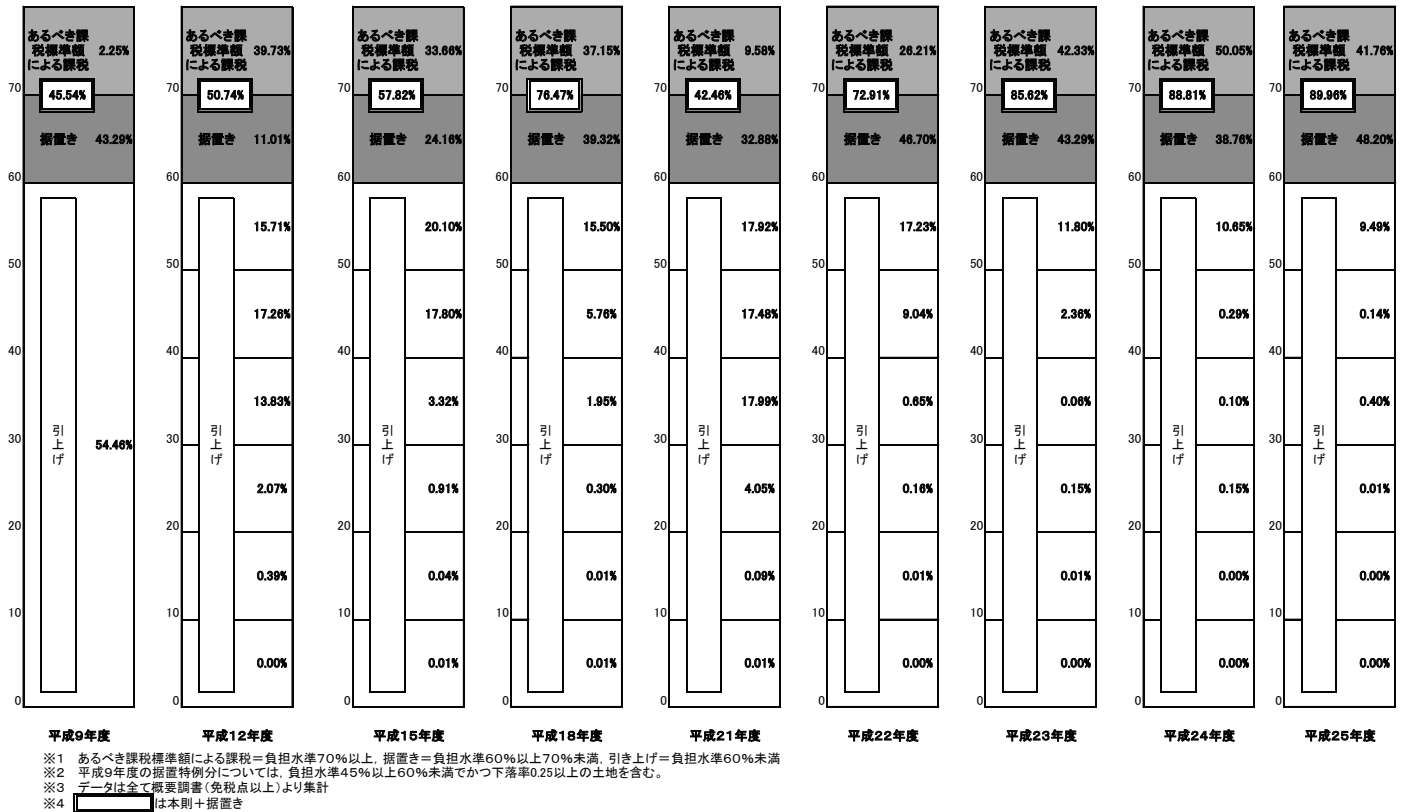
【一般住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【地積ベース】



【一般住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【地積ベース】

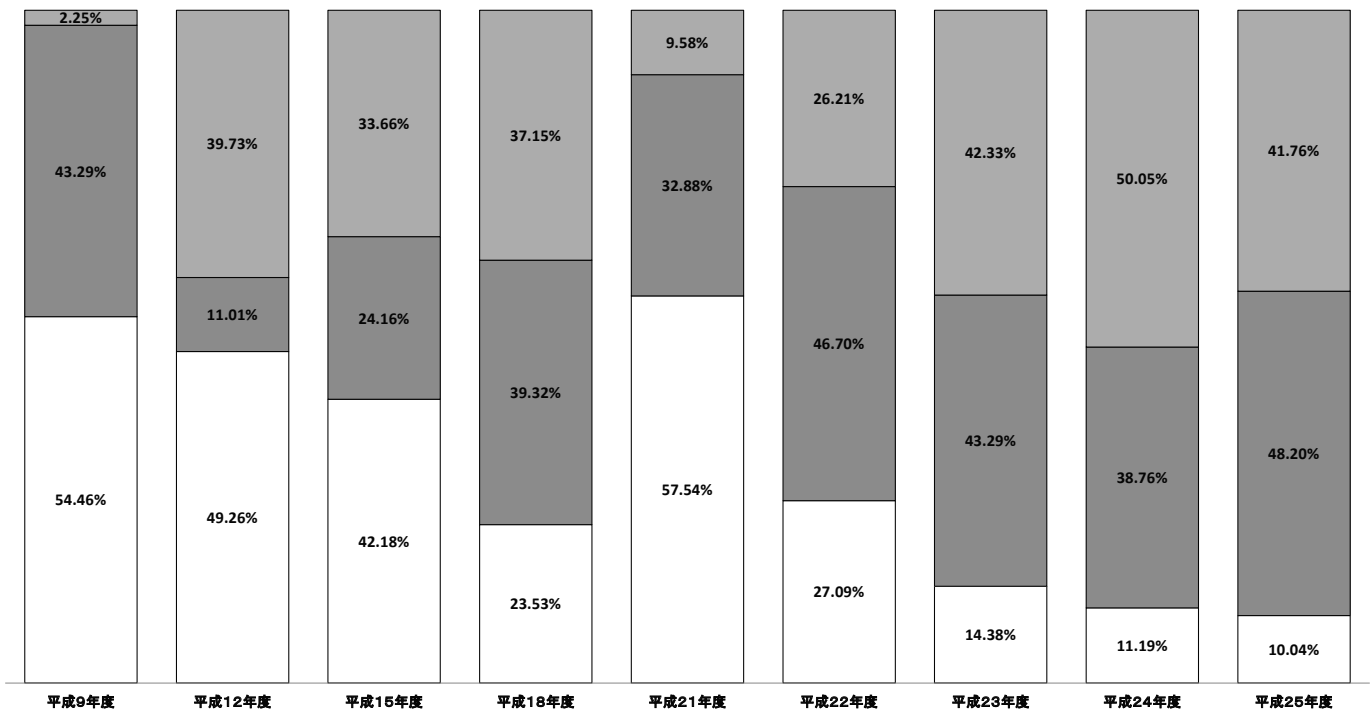


【商業地等】課税標準額の据置特例の適用状況等【課税標準額ベース】

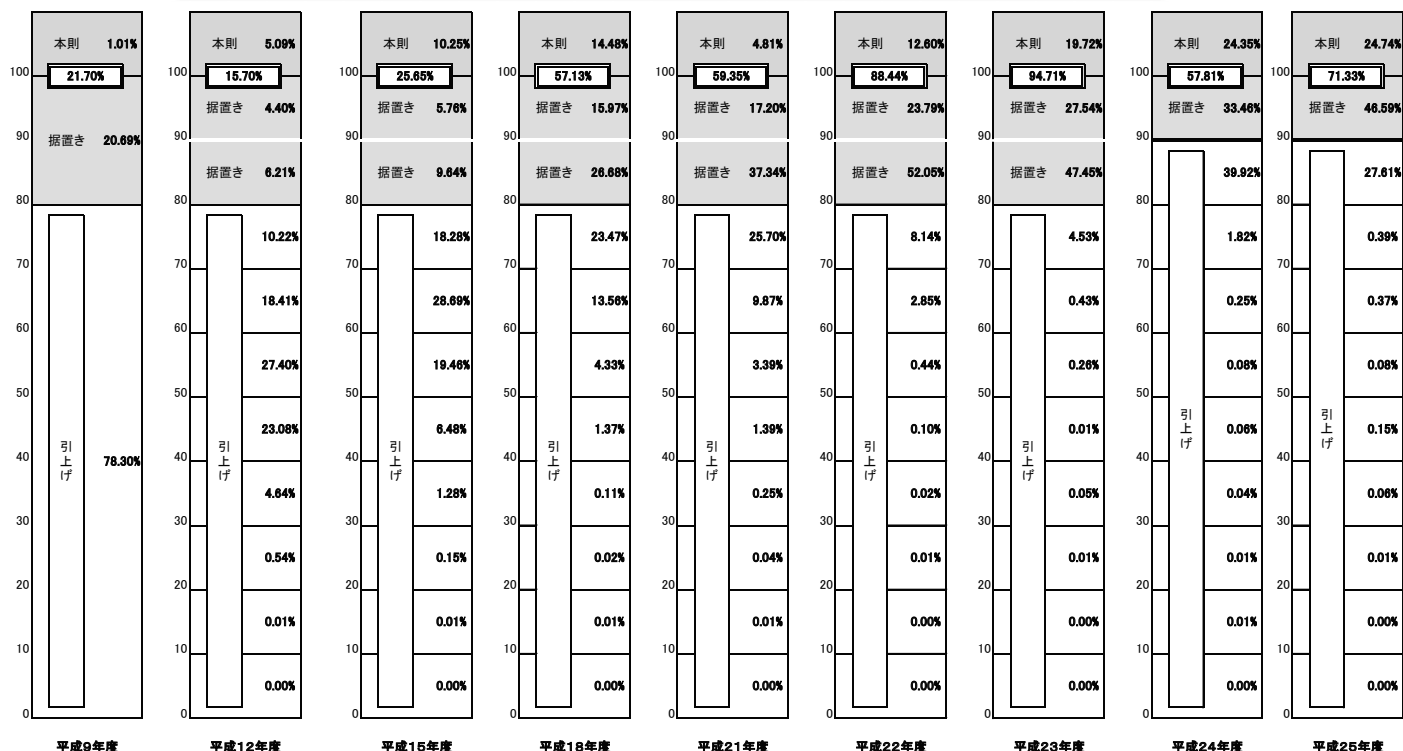


【商業地等】課税標準額の据置特例の適用状況等【課税標準額ベース】

□ 引上げ ■ 据置き ■ あるべき課税標準額による課税

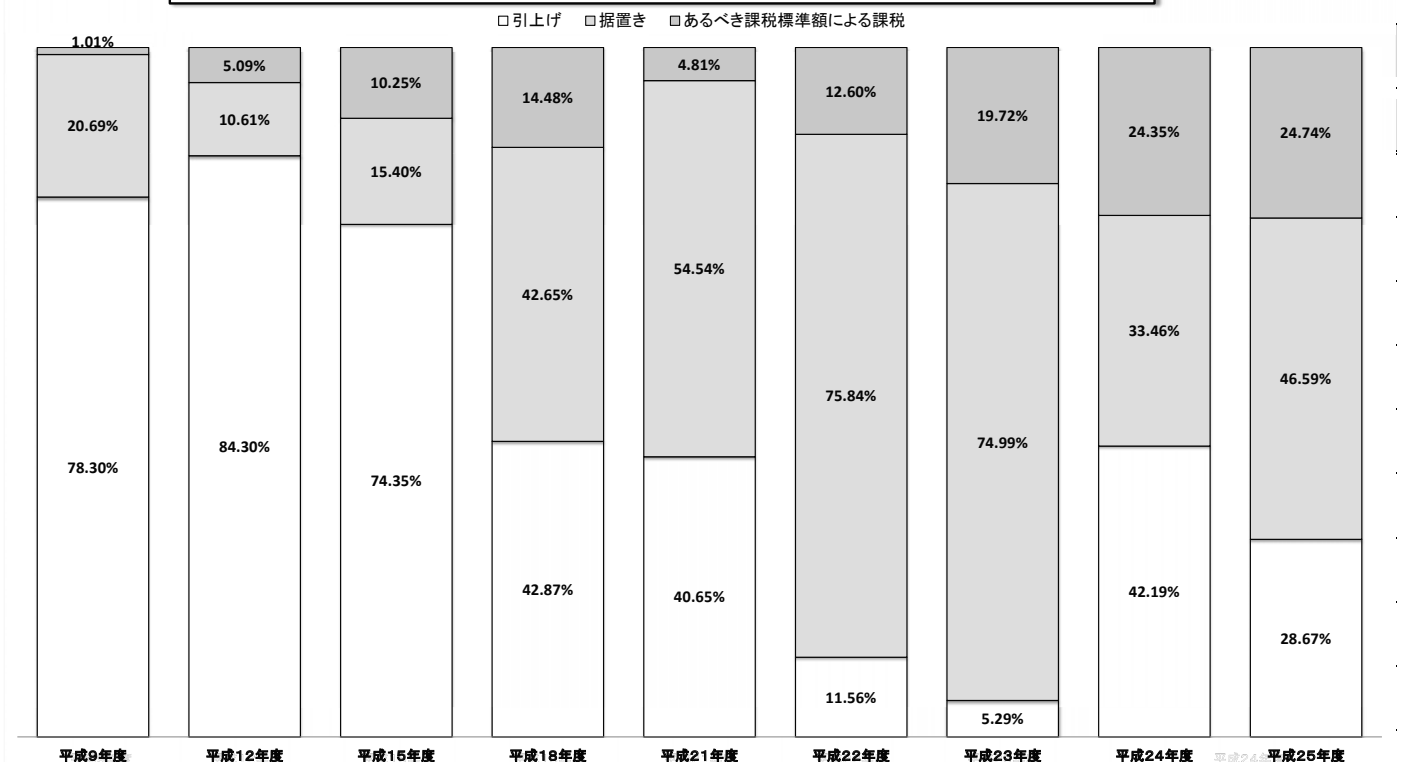


【小規模住宅用地】課税標準額の据置き特例の適用状況等【課税標準額ベース】



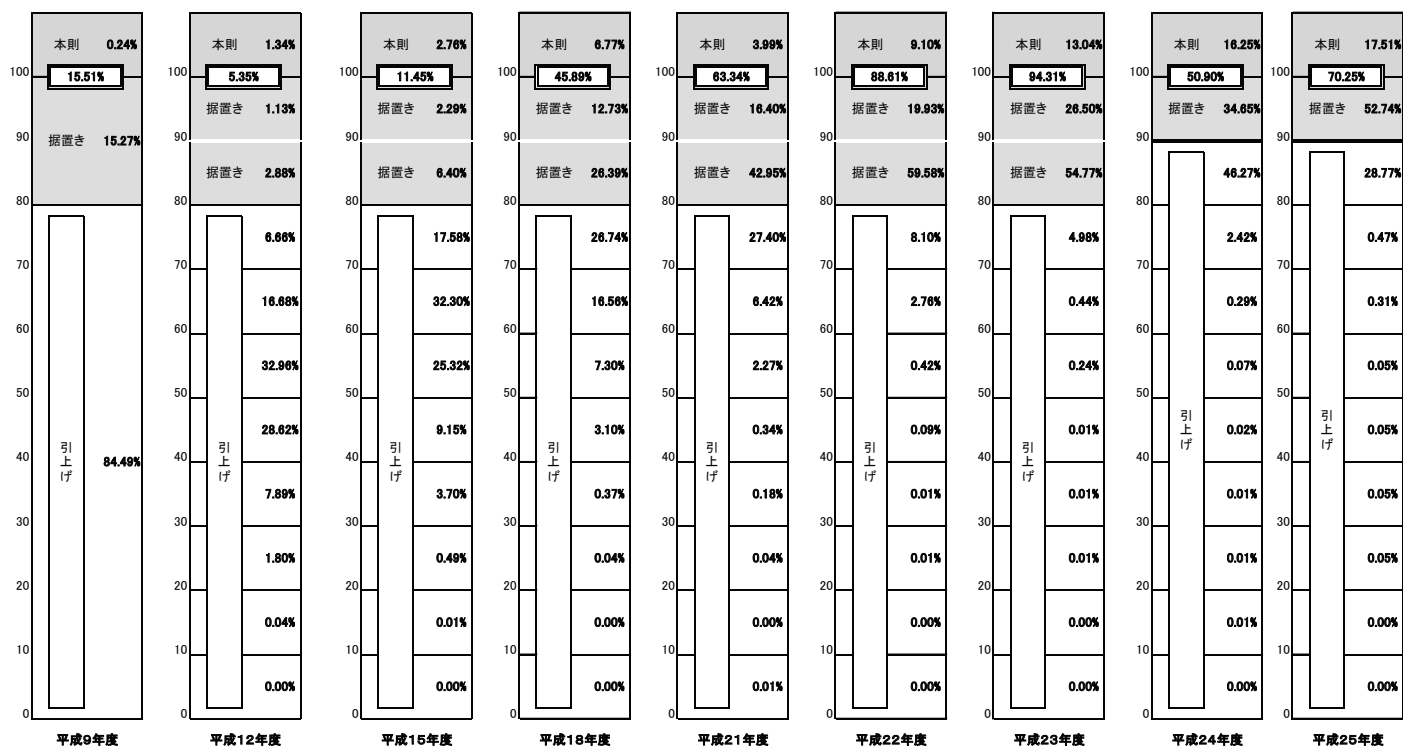
※1 本来＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%（H24は90%）以上100%未満、引き上げ＝負担水準80%（H24は90%）未満
 ※2 平成9年度の据置き特例分については、負担水準55%以上80%未満でかつ下落率0.25以上の土地を含む。
 ※3 データは全て概要調査（免税点以上）より集計
 ※3 据置きは本来＋据置き

【小規模住宅用地】課税標準額の据置き特例の適用状況等【課税標準額ベース】



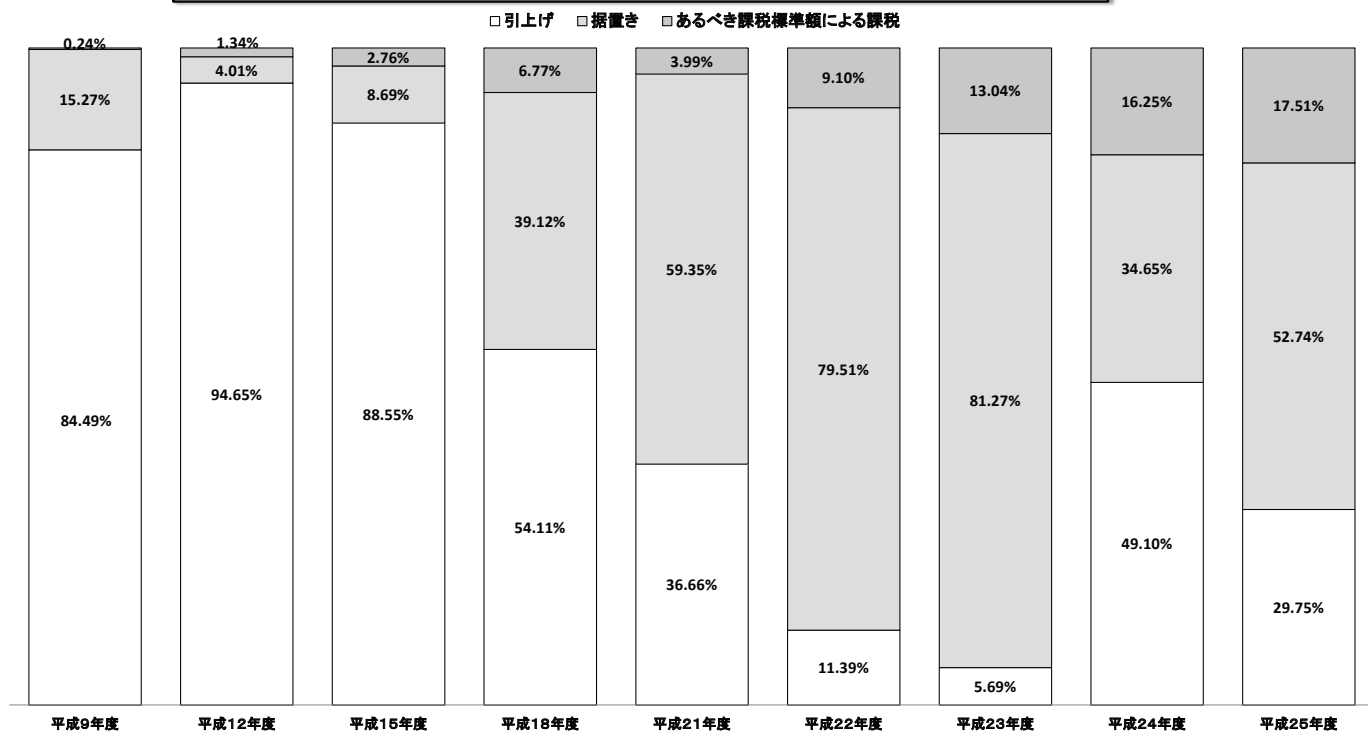
※1 本来＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%（H24は90%）以上100%未満、引き上げ＝負担水準80%（H24は90%）未満
 ※2 平成9年度の据置き特例分については、負担水準55%以上80%未満でかつ下落率0.25以上の土地を含む。
 ※3 データは全て概要調査（免税点以上）より集計

【一般住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【課税標準額ベース】



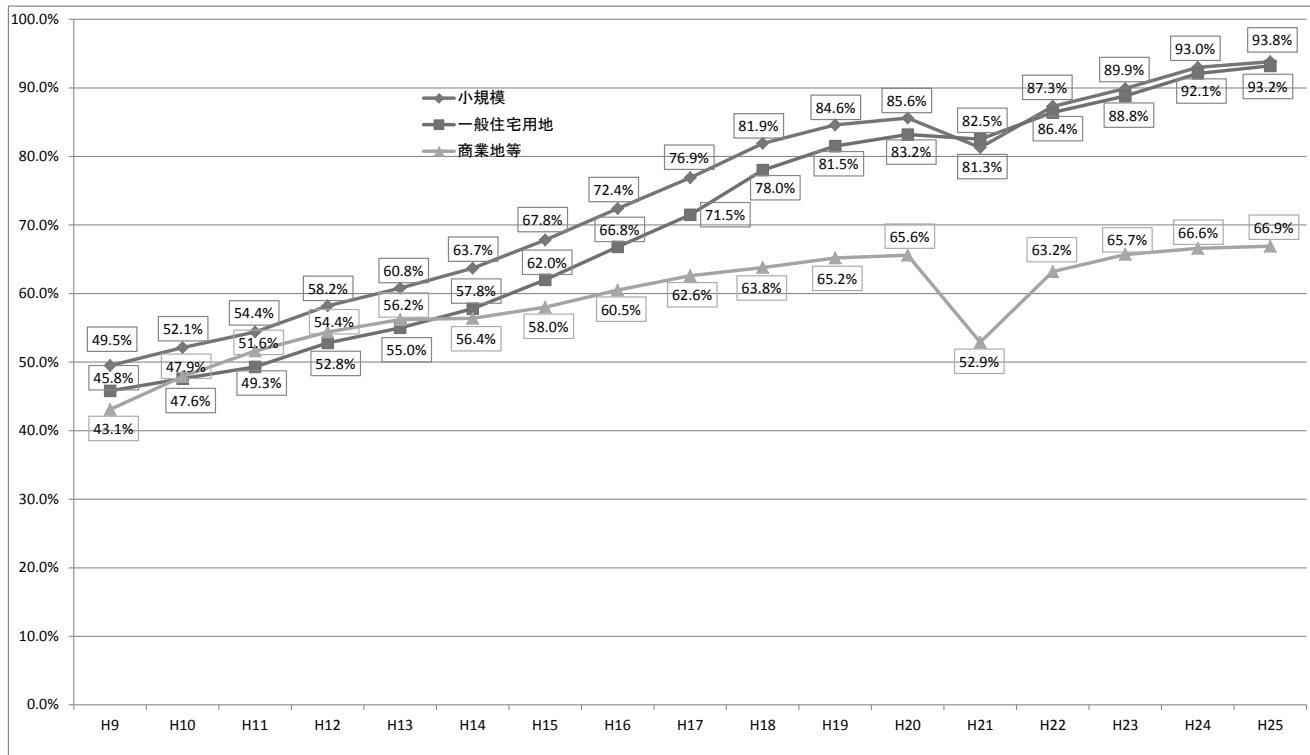
※1 本則＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%（H24は90%）以上100%未満、引き上げ＝負担水準80%（H24は90%）未満
 ※2 平成9年度の据置特例分については、負担水準55%以上80%未満でかつ下落率0.25以上の土地を含む。
 ※3 データは全て概要調査（免税点以上）より集計

【一般住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等【課税標準額ベース】



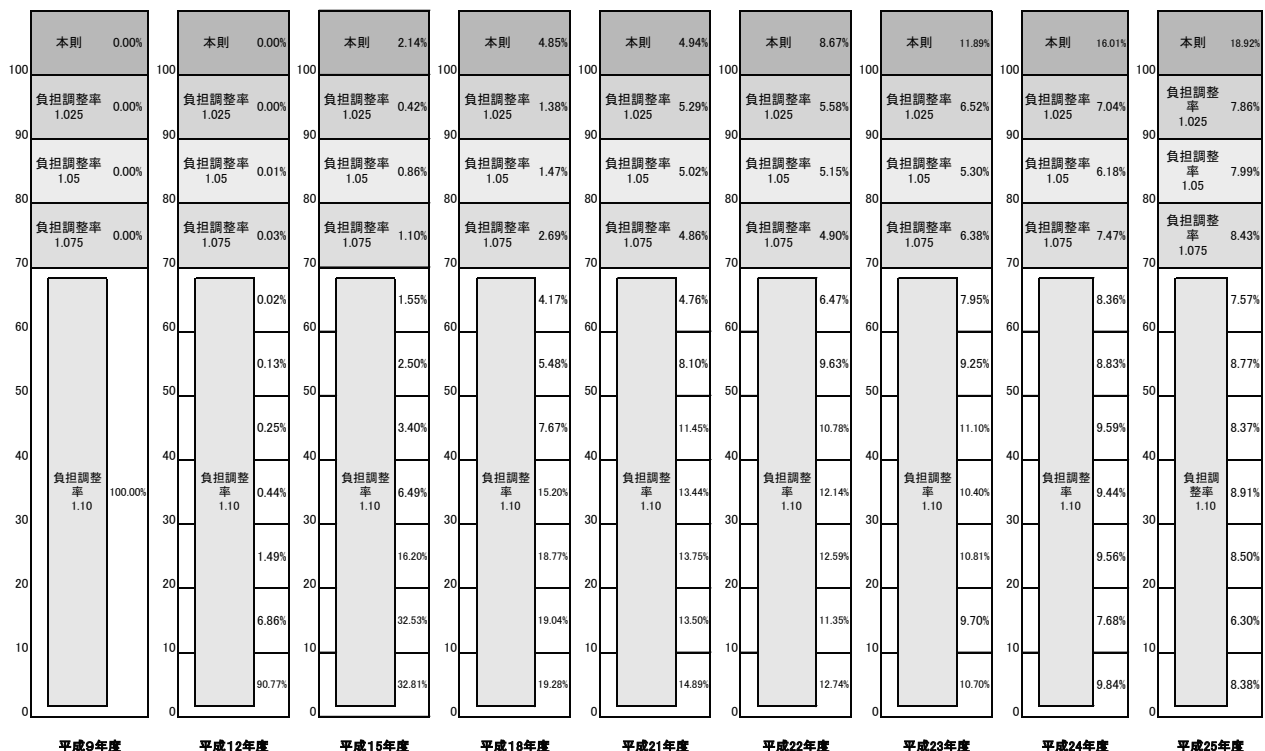
※1 本則＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%（H24は90%）以上100%未満、引き上げ＝負担水準80%（H24は90%）未満
 ※2 平成9年度の据置特例分については、負担水準55%以上80%未満でかつ下落率0.25以上の土地を含む。
 ※3 データは全て概要調査（免税点以上）より集計

宅地等における平均負担割合の推移(平成9年度～平成25年度)



(注) 1. 「平均負担割合」＝「当該年度課税標準総額」/「当該年度評価額(小規模住宅用地については×1/6, 一般住宅用地については×1/3)総額」
2. 各年度「固定資産概要調査」による。

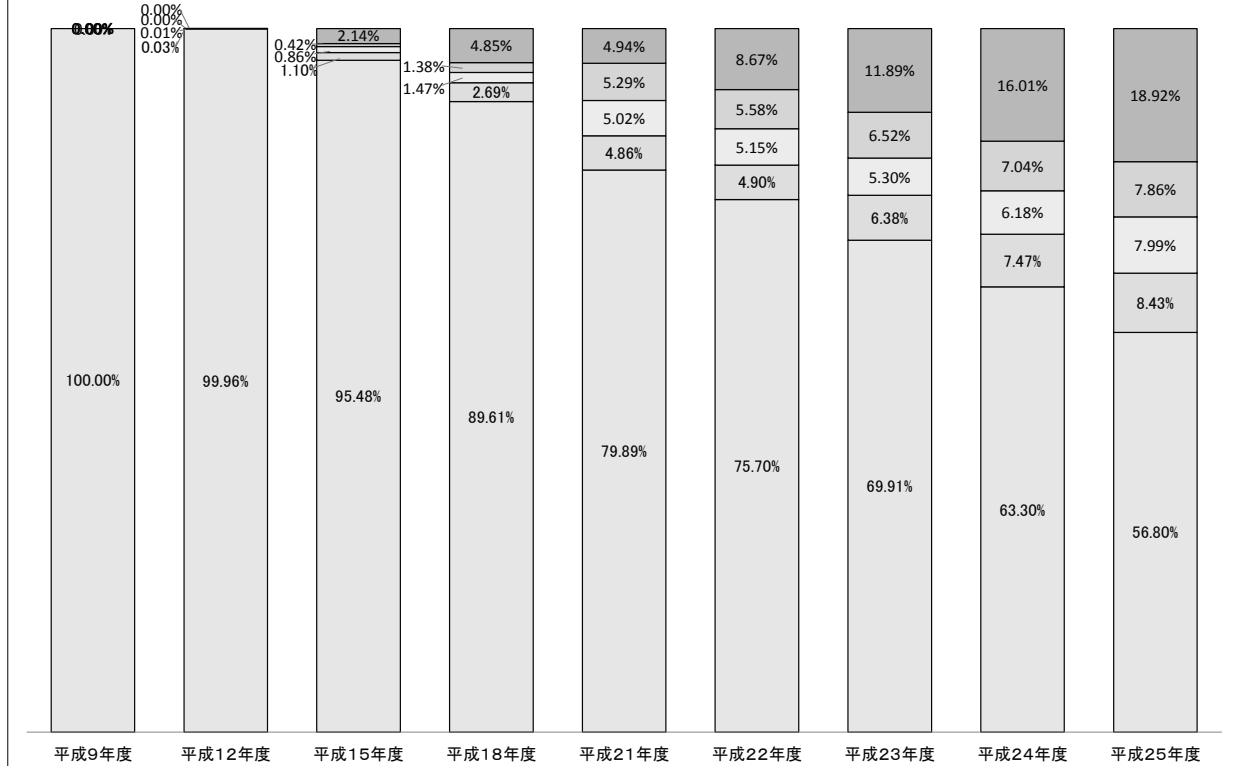
【一般市街化区域農地】負担調整率の適用状況等【筆数ベース】



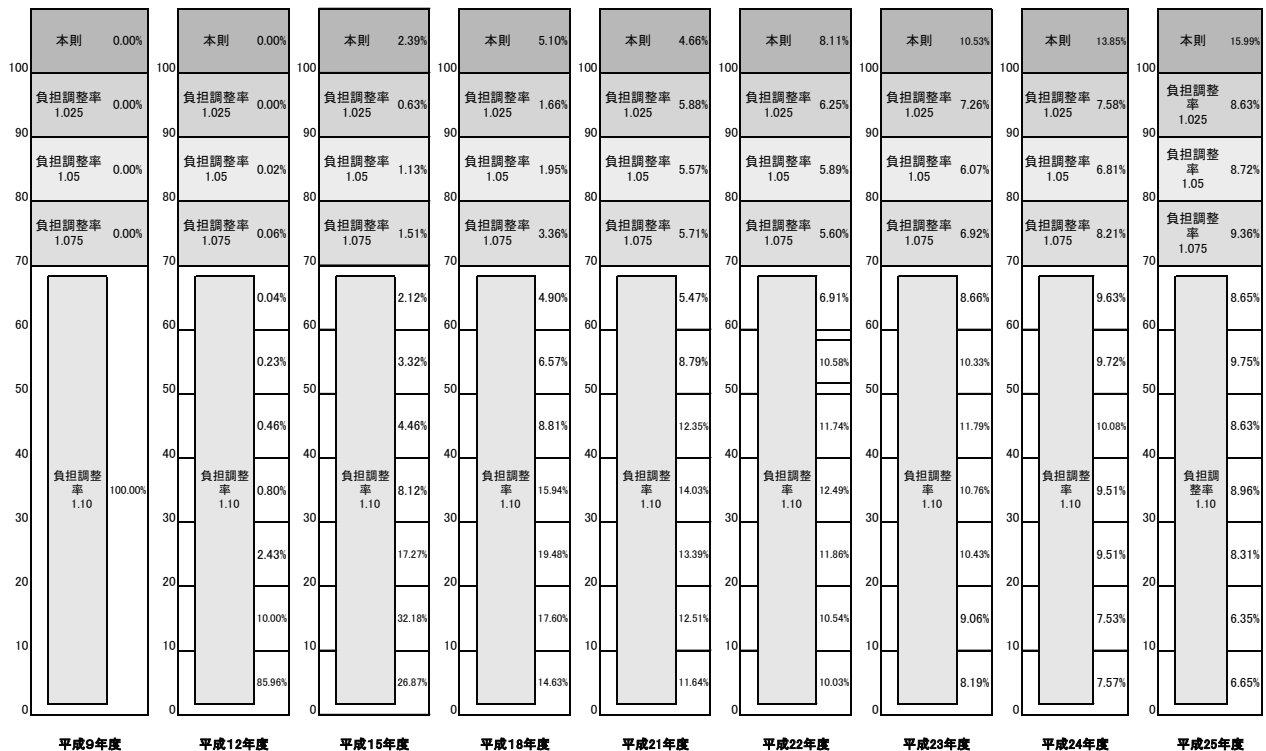
※1 データは全て概要調査より集計

【一般市街化区域農地】負担調整率の適用状況等【筆数ベース】

□ 負担調整率1.10 □ 負担調整率1.075 □ 負担調整率1.05 □ 負担調整率1.025 □ 本則



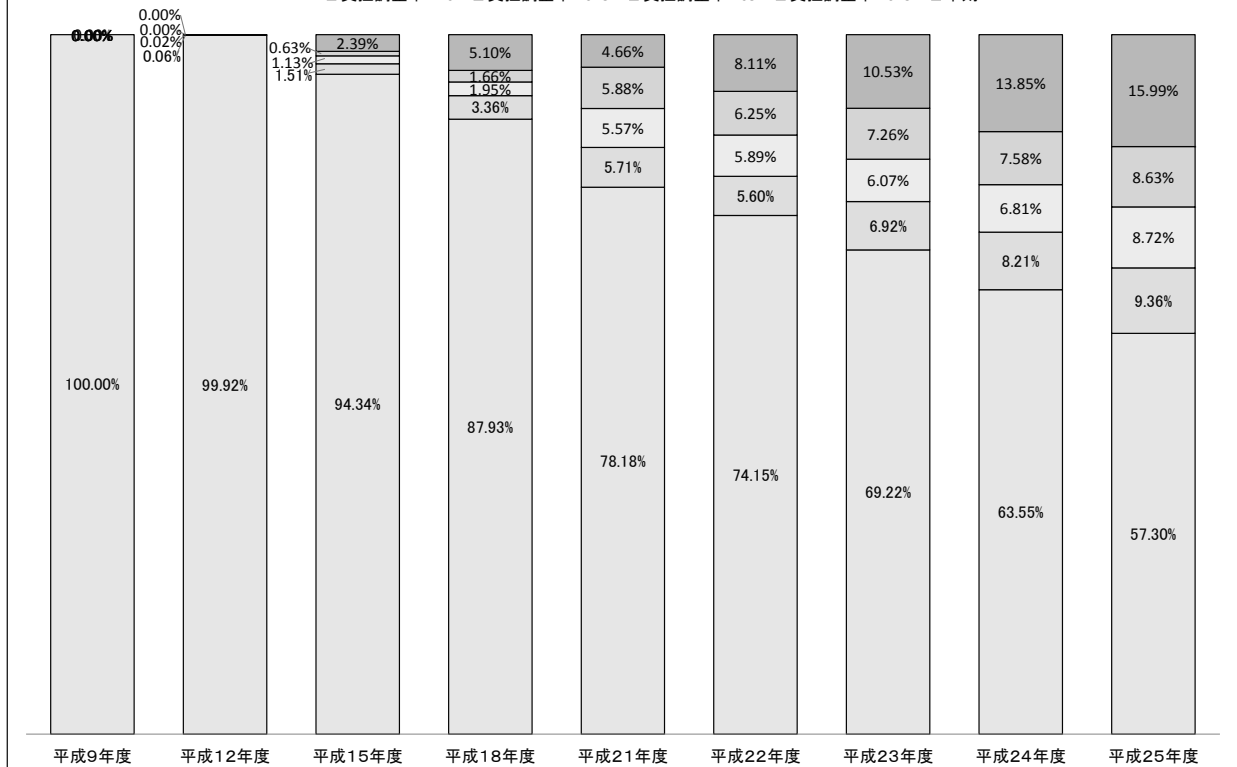
【一般市街化区域農地】負担調整率の適用状況等【納税義務者数ベース】



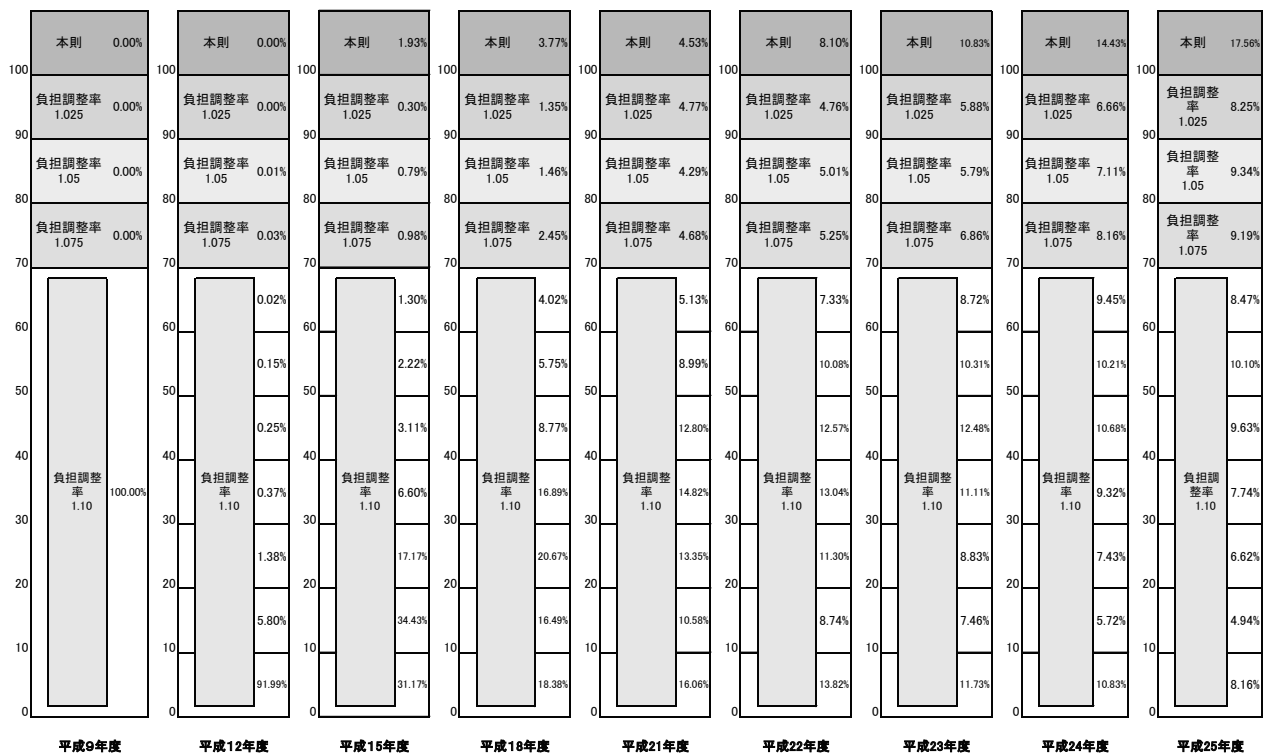
※1 データは全て概要調査より集計

【一般市街化区域農地】負担調整率の適用状況等【納税義務者数ベース】

□ 負担調整率1.10 □ 負担調整率1.075 □ 負担調整率1.05 □ 負担調整率1.025 ■ 本則



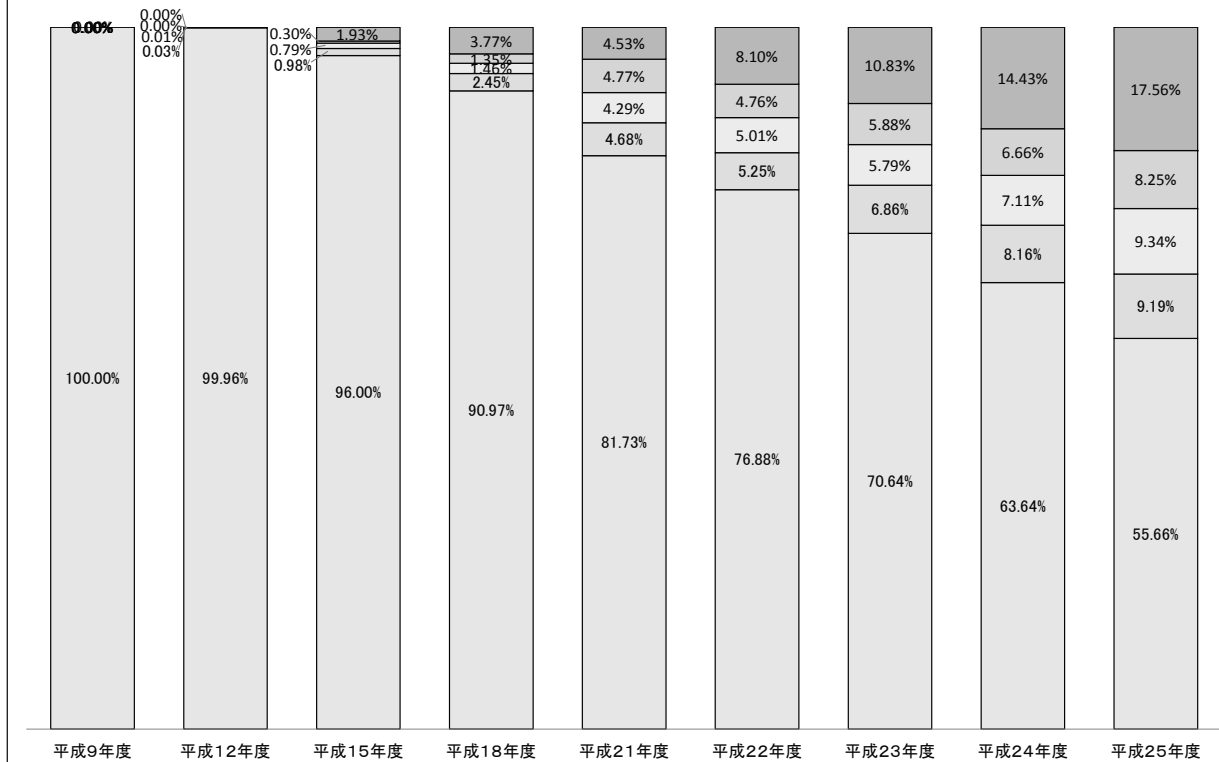
【一般市街化区域農地】負担調整率の適用状況等【地積ベース】



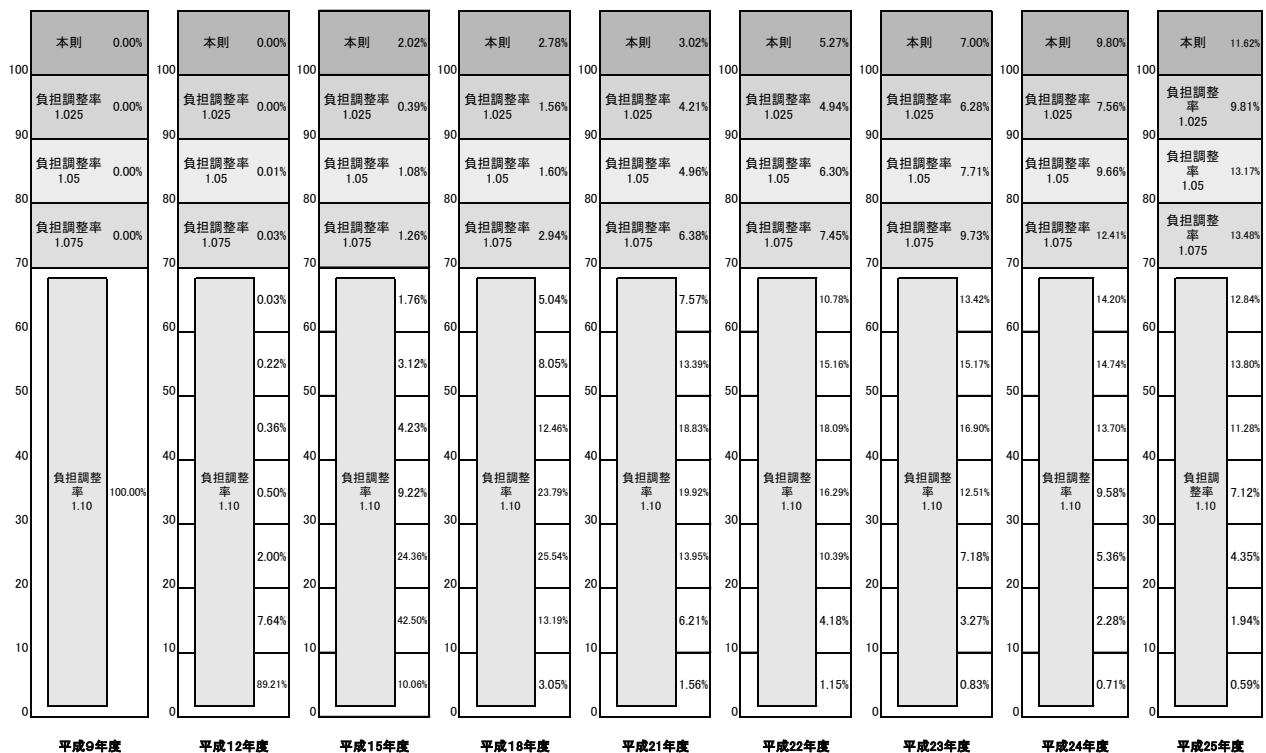
※1 データは全て概要調査より集計

【一般市街化区域農地】負担調整率の適用状況等【地積ベース】

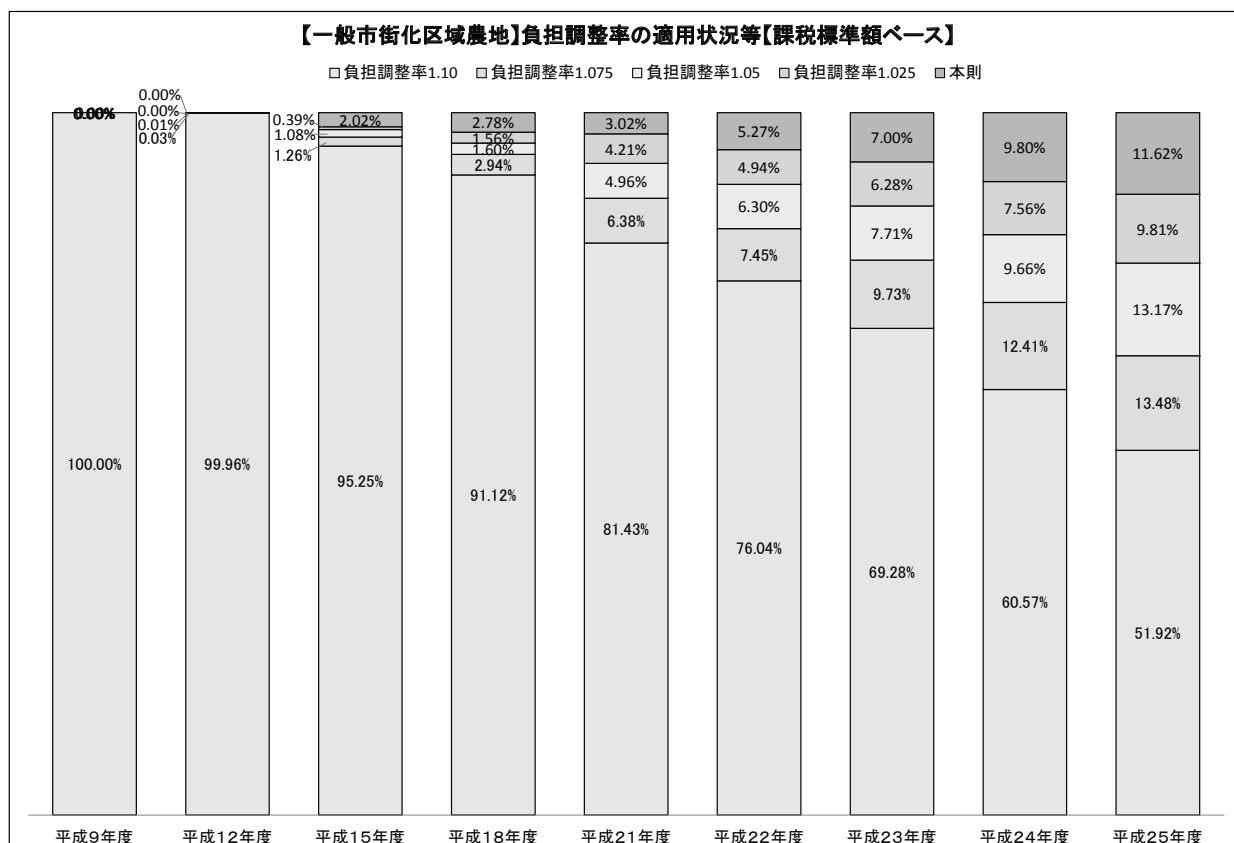
□ 負担調整率1.10 □ 負担調整率1.075 □ 負担調整率1.05 □ 負担調整率1.025 ■ 本則



【一般市街化区域農地】負担調整率の適用状況等【課税標準額ベース】



※1 データは全て概要調査より集計



福岡市が考える現行制度の評価について

【市民の立場】

- 地価上昇時においては、急激な税負担の増加が緩和される。
- 地価下落時において、負担水準が低い土地については、地価が下落しているのに税負担が下がらない(上昇又は据え置き)という不満がある。
- 制度が分かりづらい。(価格から単純に税額が算出できない。)

【市の立場】

- 景気の影響をあまり受けず、ある程度安定的な税収が確保できる。
- 市民への説明に苦慮し、なかなか理解してもらえない。

福岡市が考える現行制度の見直し案について

【改善すべき方向】

○宅地

現行の負担調整措置を簡素化するとともに、負担水準の均衡化を一層進める必要がある。

○農地

一般農地は、すべて本則である。市街化区域農地は、いまだ負担水準にばらつきがあることから、現行制度を継続し、引き続き負担水準の均衡化を図る必要がある。

【具体案】

○宅地

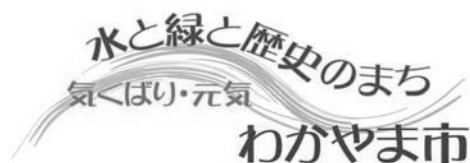
- ・負担水準の下限(20%)を段階的に引き上げる。
- ・商業地等については、住宅用地同様、据え置き措置を廃止し、負担水準の均衡化を図る。

○住宅用地・農地

負担調整措置は現行のままでよいと考える。

平成27年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方

地方税における資産税のあり方に関する調査研究委員会会議



和歌山市は、紀伊半島の北西部に位置し、北はみどり豊かな和泉山脈ののどかな山並みに囲まれ、西は風光明媚な紀淡海峡に面し、温暖な気候と美しい山や川の豊かな自然に恵まれた紀ノ川の河口に位置します。

古くは紀州徳川家の城下町として、和歌山県の県都として発展してきました。

1889年に市制が施行され、1960年代以降、旧住友金属工業（現新日鉄住金）和歌山製鉄所の操業開始により企業城下町、重化学工業都市として発展してきました。1997年に中核市に移行しています。



人口・世帯数・面積の推移

（各年12月31日現在）

年次	面積 (k㎡)	世帯数	人口 (人)		
			総数	男	女
平成 9 年	209.34	142,462	391,192	186,025	205,167
平成 12 年	210.23	143,846	386,286	183,151	203,135
平成 15 年	210.24	147,248	381,539	180,299	201,240
平成 18 年	210.24	147,029	373,663	175,713	197,950
平成 21 年	210.25	151,167	370,014	173,550	196,464
平成 22 年	210.25	152,693	370,101	173,951	196,150
平成 23 年	210.25	153,606	368,894	173,137	195,757
平成 24 年	210.25	154,467	367,407	172,410	194,997

和歌山県全体における割合としては、
世帯数では 38.8%
総人口では 37.0%を占めています。

市域 210.25 k㎡ のうち、
市街化区域 74.15 k㎡
市街化調整区域 136.10 k㎡
（平成23年11月29日第4回見直し）

和歌山市の財政状況（平成23年度決算における収入済額）

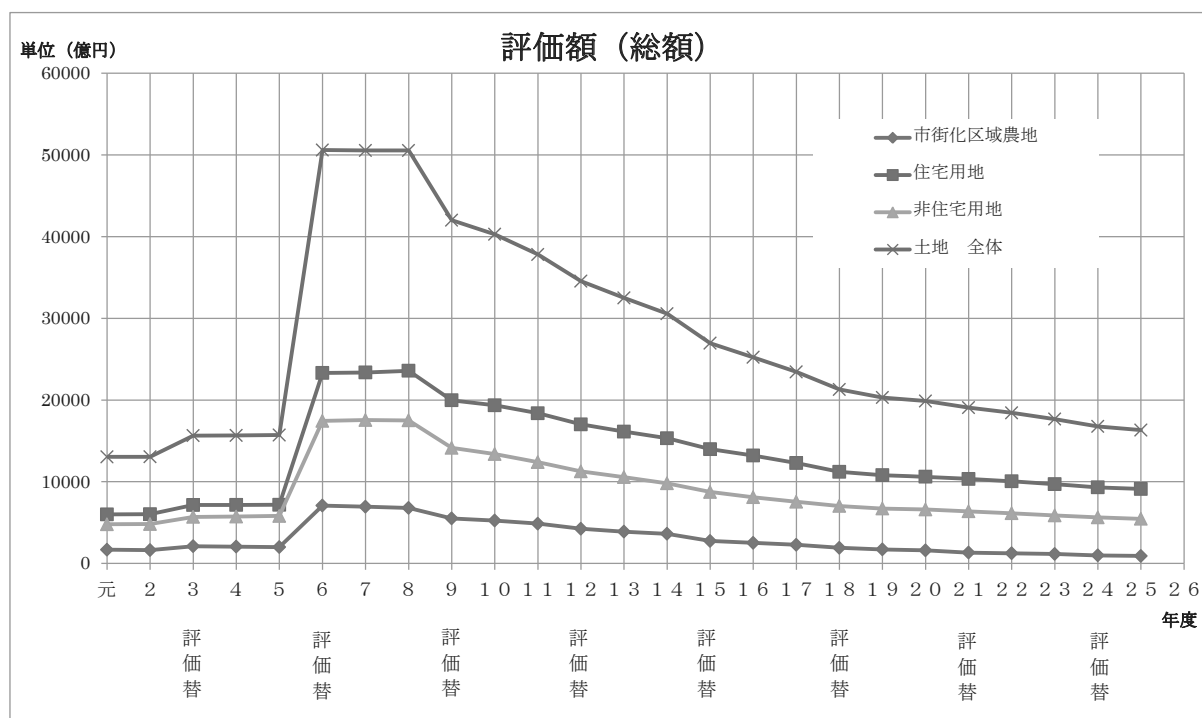
一般会計 135,696,360千円、市税収入 59,412,619千円、固定資産税額 26,003,452千円
固定資産税は、一般会計の19.2%、市税収入の43.8%を担っています。

固定資産税 推移表 (概要調書)

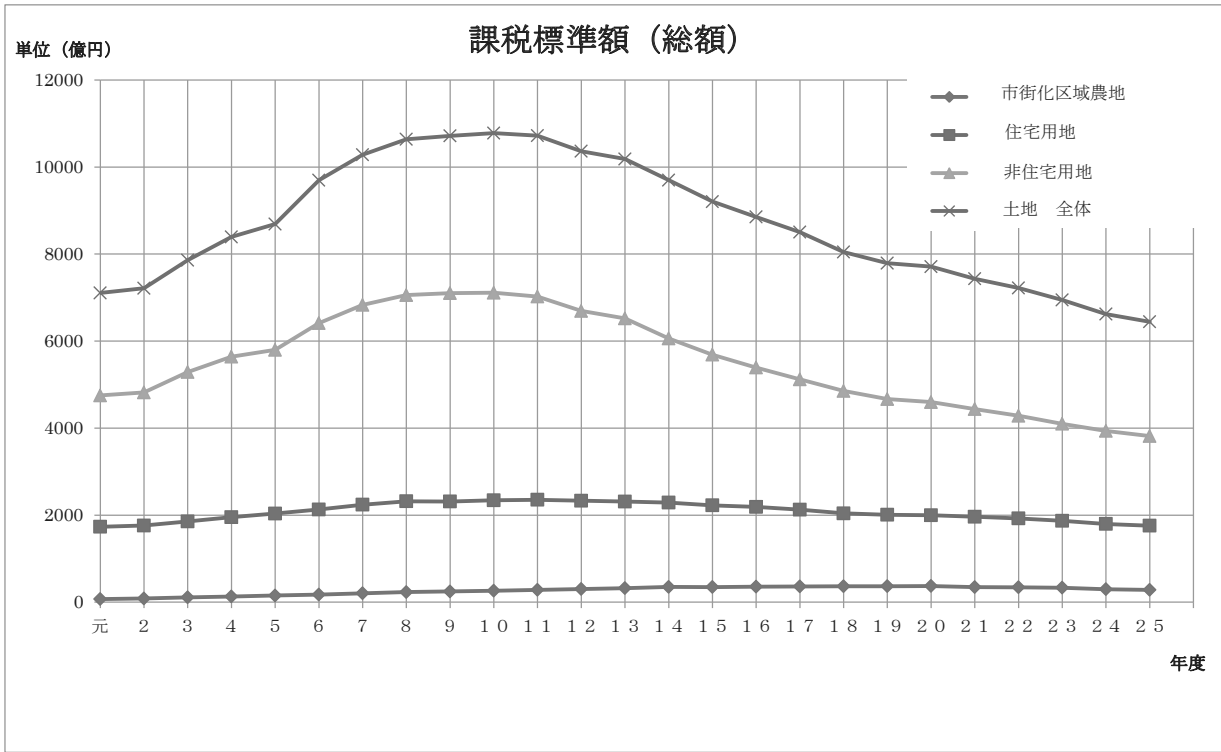
単位 : 千円

年度	市街化区域農地		住宅用地		非住宅用地		土地 全体		
	評価	課税標準額	評価	課税標準額	評価	課税標準額	評価	課税標準額	税額
元	167,848,604	7,127,661	600,065,862	173,323,575	479,088,832	474,977,349	1,304,773,375	710,628,674	9,948,801
2	163,439,707	8,349,115	602,880,569	176,022,831	481,918,815	481,918,815	1,305,797,183	721,356,291	10,098,988
3	211,179,829	11,120,543	715,038,803	185,495,691	570,041,353	528,926,054	1,564,989,208	785,860,353	11,002,045
4	205,893,414	13,027,228	716,503,144	195,281,184	573,767,037	564,103,688	1,566,982,009	839,350,875	11,750,912
5	200,310,489	15,181,488	717,651,419	203,592,196	580,905,078	579,726,971	1,571,533,059	868,867,146	12,164,140
6	708,602,278	17,399,858	2,331,948,026	212,934,106	1,744,780,586	641,298,373	5,060,278,498	969,663,285	13,575,286
7	694,348,110	20,456,063	2,337,906,656	224,119,974	1,755,550,147	683,144,350	5,055,367,642	1,028,207,178	14,394,900
8	679,457,554	23,060,814	2,359,020,852	231,946,868	1,751,600,683	705,558,363	5,054,772,128	1,063,771,605	14,892,802
9	551,152,607	24,499,088	1,997,778,729	231,410,626	1,414,769,772	710,134,688	4,201,508,517	1,071,612,008	15,002,568
10	525,301,514	26,303,612	1,935,807,226	234,112,031	1,339,109,398	710,955,050	4,029,432,163	1,077,874,411	15,090,242
11	486,688,612	28,299,751	1,838,222,326	235,392,948	1,240,252,143	702,360,568	3,781,694,325	1,072,098,491	15,009,379
12	424,458,829	30,208,671	1,702,064,079	233,058,851	1,126,671,292	669,166,656	3,455,456,136	1,036,362,225	14,509,071
13	389,491,083	32,273,130	1,613,518,393	231,131,008	1,056,897,392	652,003,262	3,250,757,314	1,018,317,702	14,256,448
14	363,009,883	34,969,373	1,532,506,876	228,842,408	981,017,700	605,912,341	3,056,548,225	969,800,850	13,577,212
15	274,875,062	34,778,510	1,398,761,238	222,580,036	874,617,072	568,795,656	2,696,240,332	920,388,595	12,885,440
16	251,442,015	35,583,074	1,321,218,006	218,867,314	811,024,889	539,185,159	2,523,593,215	885,446,682	12,396,254
17	227,851,334	36,159,213	1,229,148,592	212,527,233	754,885,539	511,924,499	2,344,843,800	850,452,818	11,906,339
18	190,677,286	36,520,452	1,121,400,070	203,984,485	703,749,963	485,358,210	2,129,495,515	804,701,394	11,265,820
19	171,895,920	36,745,148	1,080,860,839	200,920,053	672,042,159	466,667,313	2,031,450,514	779,070,553	10,906,988
20	160,099,721	37,219,699	1,061,892,428	199,706,760	660,220,140	459,704,049	1,987,992,597	770,974,176	10,793,638
21	132,909,224	34,594,767	1,033,943,892	196,230,936	638,197,805	443,710,375	1,907,387,757	743,299,134	10,406,188
22	124,556,483	34,221,430	1,005,857,919	192,492,033	614,468,110	428,199,012	1,843,542,304	722,080,746	10,109,130
23	115,593,787	33,335,193	970,974,387	186,918,228	587,472,015	409,951,643	1,767,317,480	694,590,220	9,724,263
24	98,936,490	29,850,108	931,746,778	179,830,664	563,388,826	393,561,390	1,677,955,170	662,133,329	9,269,867
25	91,153,432	28,248,001	911,299,870	175,847,857	546,659,733	381,771,114	1,632,152,990	644,438,849	9,022,144

固定資産税の推移 (評価額)



固定資産税の推移（課税標準額）



和歌山市の土地の状況 平成25年度 概要調書より

土地の筆数（筆）

	非課税	評価総筆数	法定免税点未満のもの	法定免税点以上のもの
一般田	1,308	28,620	2,304	26,316
介在田・市街化区域田	365	9,565	193	9,372
一般畑	449	16,612	2,037	14,575
介在畑・市街化区域畑	110	5,218	135	5,083
宅地	2,437	253,343	5,993	247,350
山林	396	17,437	3,613	13,824
雑種地	865	11,529	941	10,588
その他	80,890			
合計	86,820	342,324	15,216	327,108

土地の納税義務者数（人）

	総数	法定免税点未満のもの	法定免税点以上のもの
個人	123,054	9,258	113,796
法人	4,679	283	4,396
合計	127,733	9,541	118,192

土地の地積 (㎡)

	非課税	評価総地積	法定免税点 未満のもの	法定免税点 以上のもの
一般田	264,707	20,562,106	1,324,915	19,237,191
介在田・ 市街化区 域田	68,068	5,521,383	9,822	5,511,561
一般畑	99,395	7,094,479	618,365	6,476,114
介在畑・ 市街化区 域畑	21,758	2,414,411	9,648	2,404,763
宅地	1,160,421	44,663,141	301,900	44,361,241
山林	988,439	45,831,110	4,591,489	41,239,621
雑種地	226,620	5,652,207	41,262	5,610,945
その他	37,928,507			
合計	40,757,915	131,738,837	6,897,401	124,841,436

土地の評価額 (千円)

	評価総額	法定免税点 未満のもの	法定免税点 以上のもの
一般田	2,361,973	144,559	2,217,414
介在田 市街化区域田	74,424,439	25,244	74,399,195
一般畑	369,333	29,876	339,457
介在畑 市街化区域畑	39,627,854	36,099	39,591,755
宅地	1,457,959,603	4,931,554	1,453,028,049
山林	646,449	67,886	578,563
雑種地	56,763,339	82,849	56,680,490
合計	1,632,152,990	5,318,067	1,626,834,923

和歌山市の負担水準の現状 (平成25年度当初)

宅地

小規模住宅用地	負担水準		納税義務者(人)	筆数(筆)	地積(㎡)	評価額(千円)	課税標準額(千円)
	1.0以上	引き下げ	103,144	151,904	20,097,279	735,320,244	122,553,374
	0.95以上1.0未満	据え置き	1,798	2,272	279,436	11,575,081	1,892,519
	0.90以上0.95未満	据え置き	459	626	91,411	3,841,986	594,552
	0.85以上0.90未満	負担調整	849	909	187,993	6,346,809	952,020
	0.80以上0.85未満	負担調整	391	417	68,295	2,914,085	426,123
	0.75以上0.80未満	負担調整	79	82	13,404	592,132	82,074
	0.70以上0.75未満	負担調整	47	52	5,514	291,428	37,837
	0.65以上0.70未満	負担調整	7	7	1,725	99,660	12,372
	0.60以上0.65未満	負担調整	4	6	791	37,292	4,243
	0.40以上0.60未満	負担調整					
	0.20以上0.40未満	負担調整					
	0.20未満	負担調整					
合 計			106,778	156,275	20,745,848	761,018,717	126,555,114

一般住宅用地	負担水準		納税義務者(人)	筆数(筆)	地積(㎡)	評価額(千円)	課税標準額(千円)
	1.0以上	引き下げ	29,551	46,425	5,001,588	142,786,497	47,595,499
	0.95以上1.0未満	据え置き	364	538	54,744	1,905,538	624,762
	0.90以上0.95未満	据え置き	156	245	25,670	658,468	204,411
	0.85以上0.90未満	負担調整	87	115	6,143	238,100	71,430
	0.80以上0.85未満	負担調整	68	85	2,688	113,619	33,166
	0.75以上0.80未満	負担調整	9	10	686	24,435	6,736
	0.70以上0.75未満	負担調整	3	4	36	1,828	469
	0.65以上0.70未満	負担調整	1	1	113	2,966	725
	0.60以上0.65未満	負担調整	1	1	18	667	152
	0.40以上0.60未満	負担調整					
	0.20以上0.40未満	負担調整					
	0.20未満	負担調整					
合 計			30,240	47,424	5,091,686	145,732,118	48,537,350

宅地

商業地等の宅地	負担水準		納税義務者(人)	筆数(筆)	地積(㎡)	評価額(千円)	課税標準額(千円)
	0.7以上	引き下げ	19,894	39,211	17,758,037	532,504,946	372,753,463
	0.65以上0.70未満	据え置き	305	440	216,220	7,586,640	5,105,328
	0.60以上0.65未満	据え置き	2,529	3,637	530,254	5,380,032	3,395,541
	0.55以上0.60未満	負担調整	29	52	17,504	711,063	426,637
	0.50以上0.55未満	負担調整	6	9	1,317	74,866	41,890
	0.45以上0.50未満	負担調整	2	2	375	19,667	10,337
	0.40以上0.45未満	負担調整					
	0.20以上0.40未満	負担調整					
	0.20未満	負担調整					
合 計			22,765	43,351	18,523,707	546,277,214	381,733,196

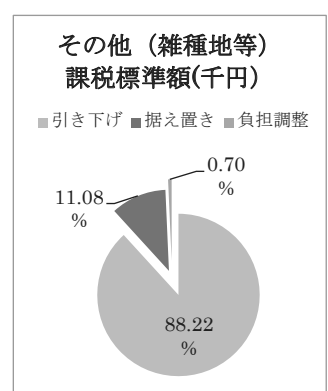
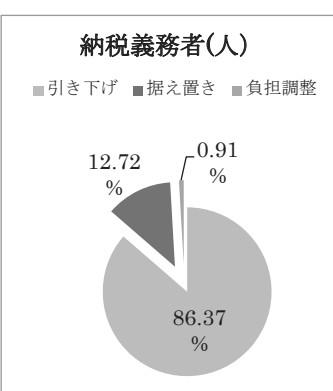
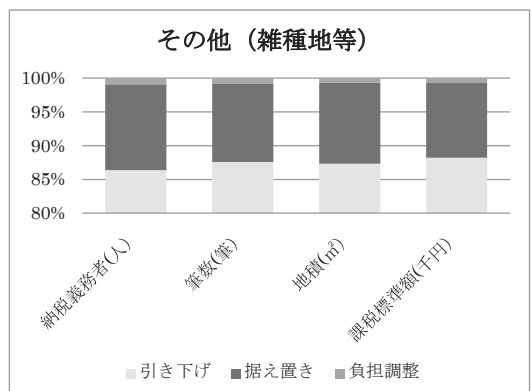
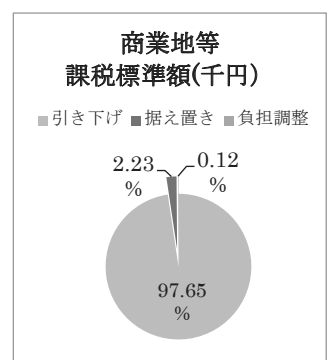
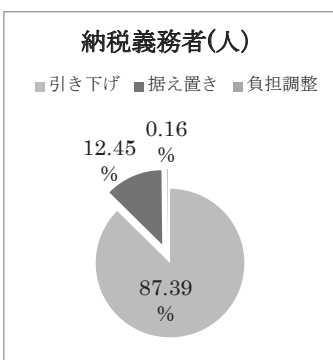
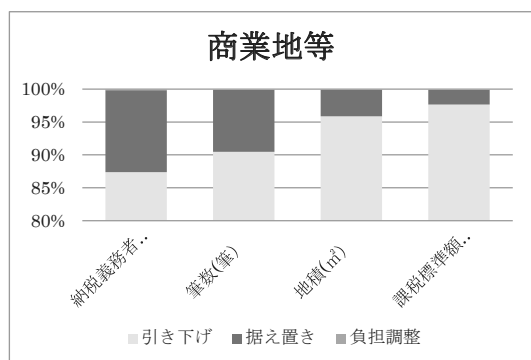
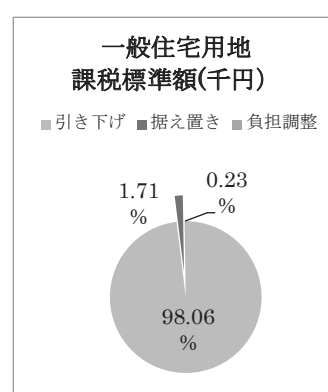
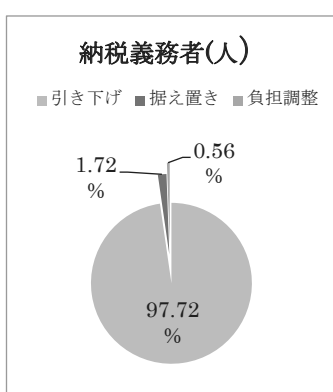
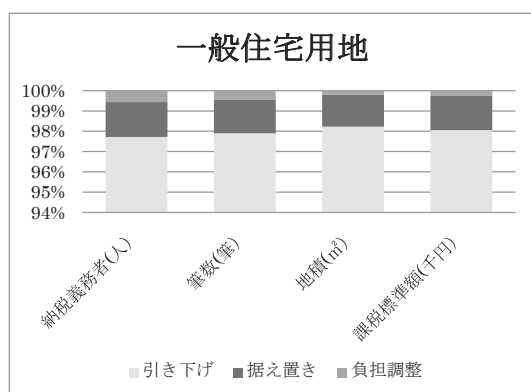
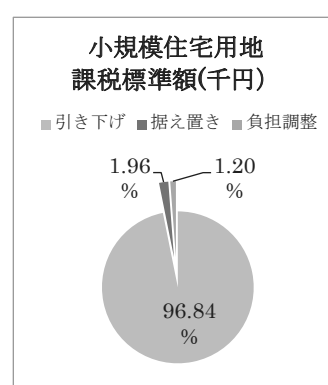
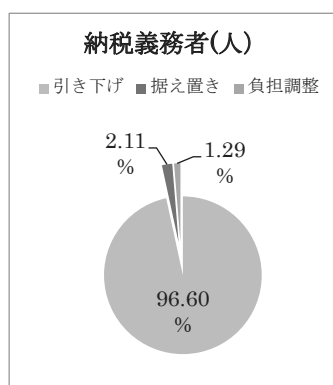
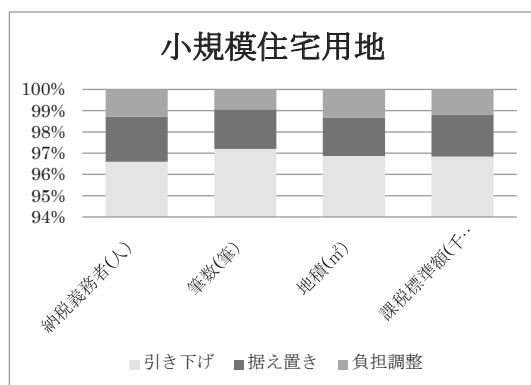
その他

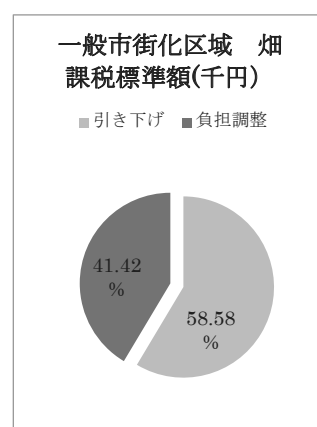
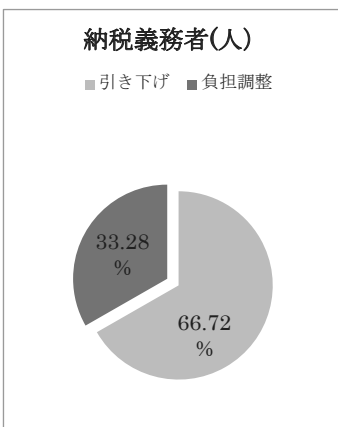
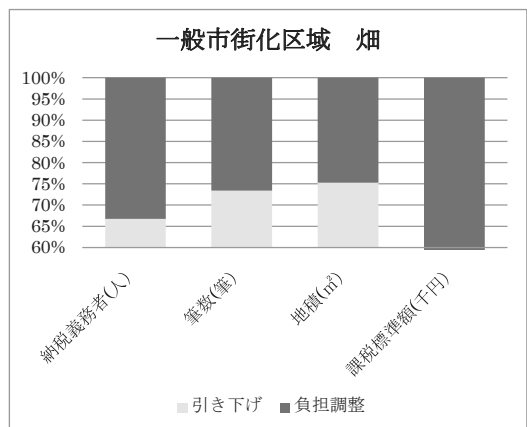
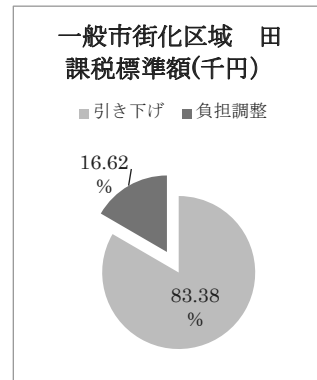
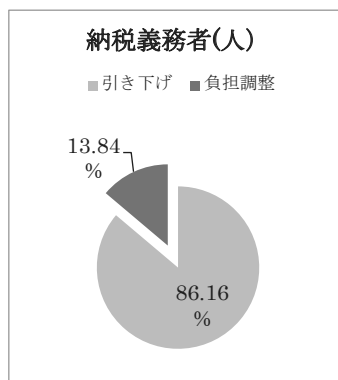
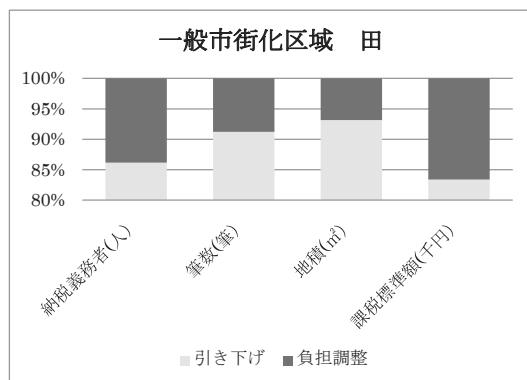
雑種地等宅地比準土地	負担水準		納税義務者(人)	筆数(筆)	地積(㎡)	評価額(千円)	課税標準額(千円)
	0.7以上	引き下げ	6,057	12,798	6,192,118	69,455,773	48,619,042
	0.65以上0.70未満	据え置き	244	429	294,348	3,694,243	2,515,882
	0.60以上0.65未満	据え置き	648	1,268	555,782	5,720,859	3,590,363
	0.55以上0.60未満	負担調整	55	103	42,455	581,542	348,925
	0.50以上0.55未満	負担調整	7	11	5,064	60,400	34,846
	0.45以上0.50未満	負担調整	2	2	160	5,191	2,768
	0.40以上0.45未満	負担調整					
	0.20以上0.40未満	負担調整					
	0.20未満	負担調整					
合 計			7,013	14,611	7,089,927	79,518,008	55,111,826

農地

一般市街化区域 田	負担水準		納税義務者(人)	筆数(筆)	地積(㎡)	評価額(千円)	課税標準額(千円)
	1.0以上	本則	2,671	5,864	4,070,876	47,189,292	15,729,764
	0.90以上1.0未満	負担調整 1.025	147	189	112,771	3,482,125	1,124,944
	0.80以上0.90未満	負担調整 1.050	120	166	85,412	2,887,803	871,832
	0.70以上0.80未満	負担調整 1.075	81	101	50,886	2,054,124	557,542
	0.60以上0.70未満	負担調整 1.10	44	56	30,591	1,582,488	376,846
	0.50以上0.60未満	負担調整 1.10	27	39	15,945	856,868	174,540
	0.40以上0.50未満	負担調整 1.10	9	12	2,931	165,972	28,724
	0.30以上0.40未満	負担調整 1.10	1	2	67	5,101	677
	0.10以上0.30未満	負担調整 1.10					
	0.10未満	負担調整 1.10					
合 計			3,100	6,429	4,369,479	58,223,773	18,864,869

一般市街化区域 畑	負担水準		納税義務者(人)	筆数(筆)	地積(㎡)	評価額(千円)	課税標準額(千円)
	1.0以上	本則	1,626	2,939	1,556,096	16,489,455	5,496,485
	0.90以上1.0未満	負担調整 1.025	139	175	84,897	1,833,446	591,891
	0.80以上0.90未満	負担調整 1.05	173	235	115,792	2,954,960	882,319
	0.70以上0.80未満	負担調整 1.075	141	194	101,307	2,977,376	798,111
	0.60以上0.70未満	負担調整 1.10	130	163	73,648	2,555,264	604,264
	0.50以上0.60未満	負担調整 1.10	102	125	52,783	2,023,384	409,514
	0.40以上0.50未満	負担調整 1.10	70	93	49,629	2,387,545	390,409
	0.30以上0.40未満	負担調整 1.10	42	57	24,481	1,337,647	175,871
	0.20以上0.30未満	負担調整 1.10	8	14	7,426	311,653	31,366
	0.10以上0.20未満	負担調整 1.10	4	6	1,560	54,242	2,853
	0.10未満	負担調整 1.10	2	2	244	4,687	49
合 計			2,437	4,003	2,067,863	32,929,659	9,383,132





平成27年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方について、和歌山市としての考え方

1. 現行制度の評価

評価額から単純計算で課税標準額を導けないことや負担調整措置の仕組み自体が複雑であることなどから、固定資産税の課税制度が理解しづらいとの声が現場では納税者からあがっており、見直すべき点は見直して頂きたいと考えている。

当市では、地価の下落傾向が20年以上続いている中で、負担水準が低い地域が依然として存在し、現行制度のままではいつまで課税標準額の増加が続くのか明確にわからない状況となっており、「何時になったら税額が下がるのか。」と多くの納税者から問い合わせが寄せられているところである。すなわち、長期にわたり地価が下落している中、税額が上昇し続けている状況に納税者の理解が得られておらず、このままでは固定資産税に対する不信感が増大しかねない状況だと感じているところである。

また、負担調整のない(本則課税等となっている)納税者側から見ると、税負担の不均衡の解消が10年以上にわたって出来ていないと不公平感をもっているとの声も寄せられているところである。

しかしながら、必要な経過措置をとらずに負担調整措置を即座に廃止することは、税負担の急激な増大という問題を引き起こし、地価の下落が続く現在では納税者から相当数の苦情が寄せられることが予想されるところである。

平成24年度評価替えにおいて、住宅用地については経過措置を講じて据置の特例措置が廃止され、平成24年・25年度は据置に転じる負担水準が90%に引き上げられたところだが、この据置特例の見直しに伴い、当市でも再度税額の上昇に転じた土地はあったものの、大きな混乱・問題は生じていないところである。(数件の問い合わせがあった程度)

2. 和歌山市としての現行負担調整措置の見直し要望案

① 商業地等：

平成24年度における住宅用地に係る据置特例の廃止と同様、経過措置を講じた段階的な据置特例の廃止が望ましいのではないかと。

負担水準60～70%の据置措置の廃止や負担調整措置である評価額の5%とされる上昇分を拡大させるなどして、一定程度の期間内で本則課税に達するような改正が適当ではないかと。

② 住宅用地：

負担調整中の土地の割合が減少していること、今回据置措置特例が廃止されたことから、負担調整措置に対する改正の必要はないのではないかと。

③ 農地：

一般の農地については、当市では評価額が低いこともあり、ほとんどすべての土地が本則課税となっているため、特段の制度の見直しは必要ないと考えている。

一方、市街化区域農地、特に畑については、依然負担水準の低い土地が存在していることから、現行の負担調整制度を維持して頂きたいと考えているが、今後、負担調整率の見直し等を行い、できるだけ早期に負担調整措置を終えるような、改正を検討すべきではないかと。

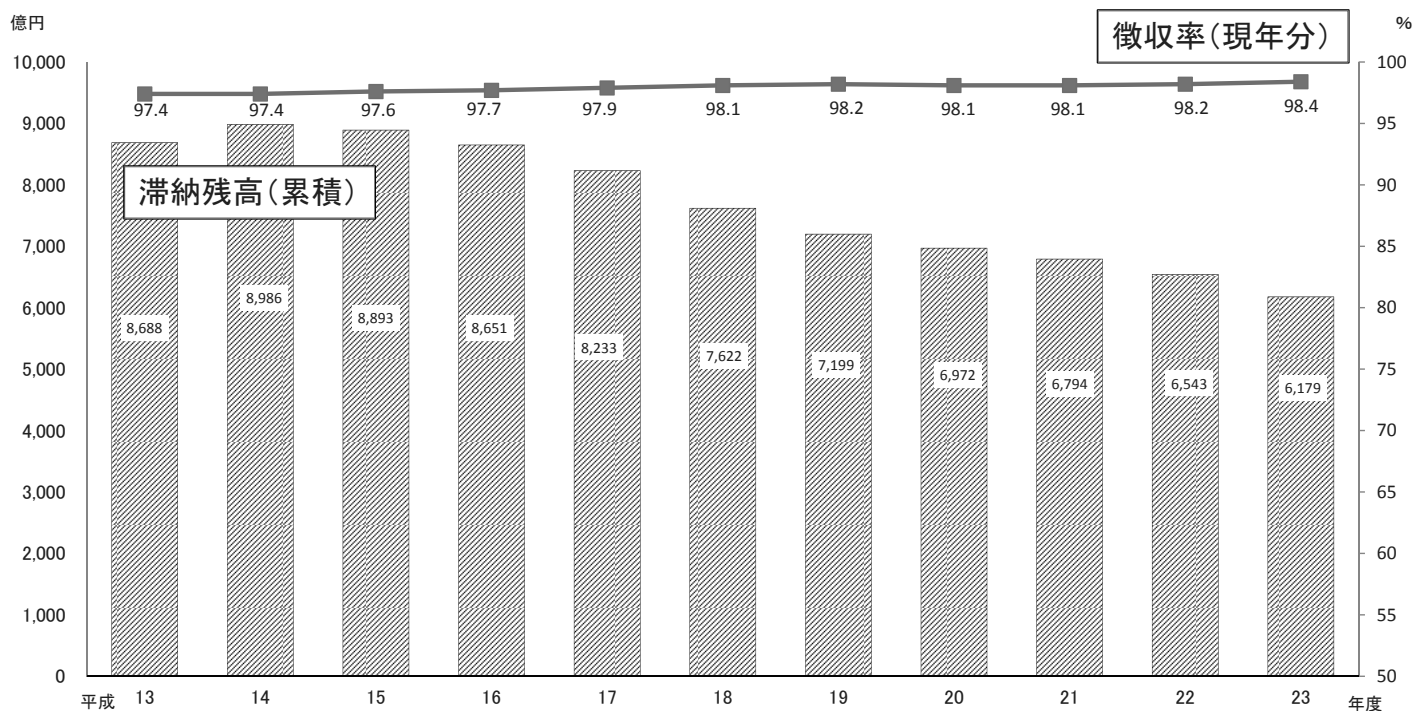
3. その他

（負担調整措置と直接関係はないが）市街化区域農地の評価が高すぎるのではないかと、宅地としての評価額から造成費を控除して評価額を算出するという計算方法では実際の売買実例価格とかけ離れているのではないかと、との納税者からの苦情が当市に多く寄せられてきているところであり、評価基準の見直し等を含め、今後検討していただきたい。

固定資産税の課税・徴収における制度等の概要

固定資産税の徴収状況

○ 固定資産税の徴収率(現年分)及び滞納残高(累積)の推移(過去10年間)



(注) 1 徴収率は、収入済額(現年分)を調定済額(現年分)で除して算出。

2 滞納残高は、各年度末における調定済額から収入済額を控除した、現年分及び滞納繰越分に係る滞納額の合計。執行停止中及び督促前の滞納額を含み、延滞金及び加算金を含まない。

固定資産税の納税通知書の返戻状況

課税年度(現年度分)	平成24年度		平成23年度		平成22年度	3年間計	
	(件)	対前年度 伸率	(件)	対前年度 伸率	(件)	(件)	返戻割合
	A	(A-B)/B 増減 (A-B)	B	(B-C)/C 増減 (B-C)	C	A+B+C	(%) D
当該年度の納税通知書の送付総数	2,142,788	+ 0.4%	2,133,849	+ 0.6%	2,120,128	6,396,765	100.0%
送付した納税通知書のうち返戻となった数	6,180	+ 3.1% (+ 183)	5,997	-6.0% (▲ 386)	6,383	18,560	0.29%
返戻となった納税通知書のうち、調査等により住所が判明したもの	5,139 83%	+ 2.0% (+ 102)	5,037 84%	-8.6% (▲ 476)	5,513 86%	15,689 85%	0.25%
返戻となった納税通知書のうち、住所不明であるもの(公示送達したもの等)	1,041 17%	+ 8.4% (+ 81)	960 16%	+ 10.3% (+ 90)	870 14%	2,871 15%	0.04%

※1 6団体(政令市等から抽出)の回答結果を集計したもの。

※2 納税通知書1通を1件としてカウントしている。

固定資産税の納税義務者

- 固定資産税の納税義務者は、固定資産の所有者である（法第343条第1項）。
（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者）
- 固定資産の所有者とは、以下の者をいう（法第343条第2項前段、第3項）。
 - ・土地 登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている人
 - ・家屋 登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている人
 - ・償却資産 償却資産課税台帳に所有者として登録されている人
- ただし、以下の場合には、現に所有している者を所有者としている（法第343条第2項後段）。
 - ① 所有者（個人）が賦課期日前に死亡しているとき
 - ② 所有者（法人）が賦課期日前に消滅しているとき
 - ③ 人的非課税（第348条第1項）の者が賦課期日前に所有者でなくなっているとき

地方税法（抄）－固定資産税の納税義務者等－

○地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）

（固定資産税の納税義務者等）

第三百四十三条 固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下固定資産税について同様とする。）に課する。

2 前項の所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者（区分所有に係る家屋については、当該家屋に係る建物の区分所有等に関する法律第二条第二項の区分所有者とする。以下固定資産税について同様とする。）として登記又は登録されている者をいう。この場合において、所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日前に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録されている法人が同日前に消滅しているとき、又は所有者として登記されている第三百四十八条第一項の者が同日前に所有者でなくなっているときは、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいうものとする。

3 略

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つて不明である場合においては、その使用者を所有者とみなして、これを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。

5～9 略

（固定資産課税台帳等の備付け）

第三百八十条 市町村は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならない。

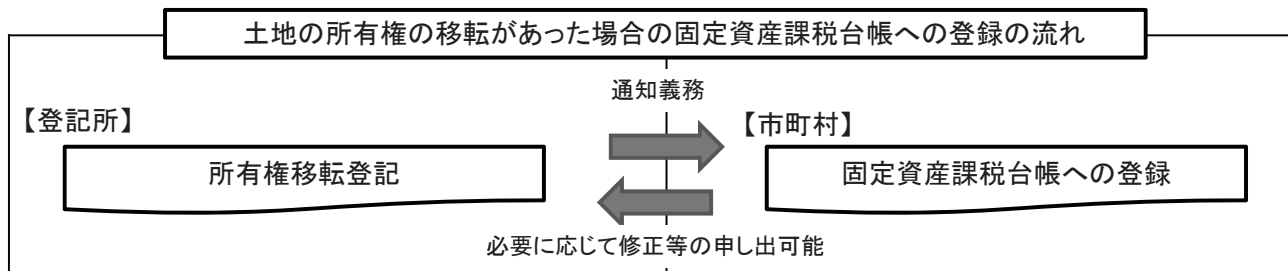
固定資産課税台帳

- 固定資産課税台帳は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である価格を明らかにするために、市町村に備えなければならないもの。

固定資産(土地)課税台帳への登録事項

固定資産(土地)課税台帳は、登記簿に登録されている土地について所要の事項を登録するもの

- ・土地所在の市、区、郡、町、村、字
- ・地番
- ・地目
- ・地積
- ・所有権、質権及び百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記名義人の住所及び氏名又は名称
- ・所有権の登記のない土地については所有者の氏名又は名称及び住所、所有者が二名以上であるときはその持分
- ・当該土地の基準年度の価格又は比準価格



※ ただし、以下の場合、所有者に関する情報について、登記簿と固定資産課税台帳で異なる場合がある。

- ① 所有者(個人)が賦課期日前に死亡しているとき
- ② 所有者(法人)が賦課期日前に消滅しているとき
- ③ 人的非課税(第348条第1項)の者が賦課期日前に所有者でなくなっているとき

※ また、住所の変更があった際に登記の変更の申請が行われないなどにより、所有者の住所に関する情報について、登記簿と固定資産課税台帳で異なる場合がある。

地方税法(抄)－固定資産課税台帳の登録事項等－

○地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)

(固定資産課税台帳の登録事項)

第三百八十一条 市町村長は、土地課税台帳に、総務省令で定めるところによつて、登記簿に登録されている土地について不動産登記法第二十七条第三号及び第三十四条第一項各号に掲げる登記事項、所有権、質権及び百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記名義人の住所及び氏名又は名称並びに当該土地の基準年度の価格又は比準価格(第三百四十三条第二項後段及び同条第四項の場合にあつては、当該各項の規定によつて固定資産税を課されることとなる者の住所及び氏名又は名称並びにその基準年度の価格又は比準価格)を登録しなければならない。

2 市町村長は、土地補充課税台帳に、総務省令で定めるところによつて、登記簿に登録されていない土地でこの法律の規定によつて固定資産税を課することができるものの所有者の住所及び氏名又は名称並びにその所在、地番、地目、地積及び基準年度の価格又は比準価格を登録しなければならない。

3～6 略

7 市町村長は、登記簿に登録されるべき土地又は家屋が登記されていないため、又は地目その他登記されている事項が事実と相違するため課税上支障があると認める場合においては、当該土地又は家屋の所在地を管轄する登記所にそのすべき登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとるべきことを申し出ることができる。この場合において、当該登記所は、その申出を相当と認めるときは、遅滞なく、その申出に係る登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとり、その申出を相当でないと認めるときは、遅滞なく、その旨を市町村長に通知しなければならない。

8及び9 略

(登記所からの通知及びこれに基づく土地課税台帳又は家屋課税台帳への記載)

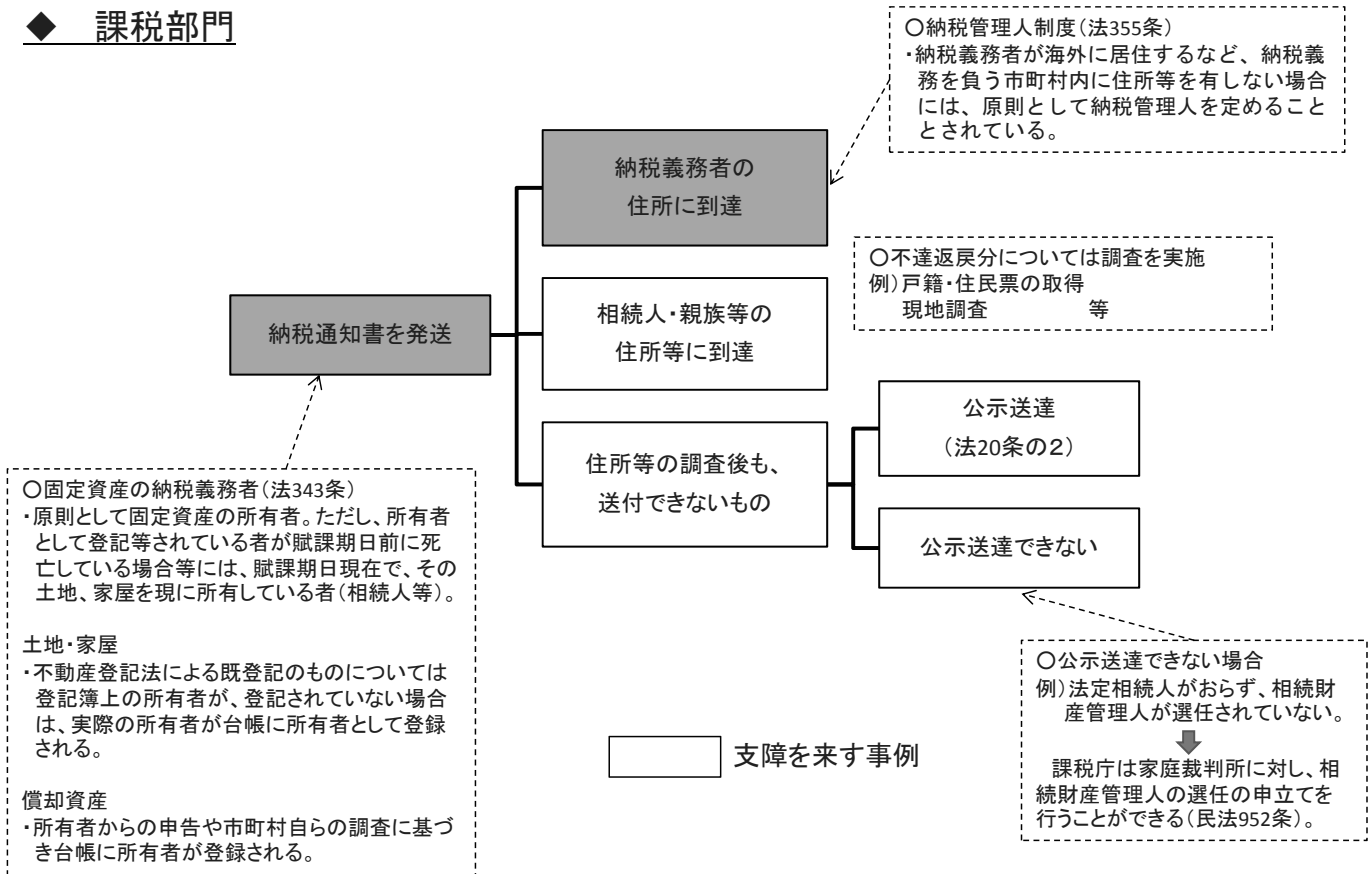
第三百八十二条 登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、十日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。

2 前項の規定は、所有権、質権若しくは百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記又はこれらの登記の抹消、これらの権利の登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記若しくは百年より長い存続期間を百年より短い存続期間に変更する地上権の変更の登記をした場合に準用する。ただし、登記簿の表題部に記録した所有者のために所有権の保存の登記をした場合又は当該登記を抹消した場合は、この限りでない。

3 市町村長は、前二項の規定による登記所からの通知を受けた場合においては、遅滞なく、当該土地又は家屋についての異動を土地課税台帳又は家屋課税台帳に記載(当該土地課税台帳又は家屋課税台帳の備付けが第三百八十条第二項の規定により電磁的記録の備付けをもつて行われている場合にあつては、記録。以下本項において同じ。)をし、又はこれに記載をされた事項を訂正しなければならない。

課税・徴収の流れ①

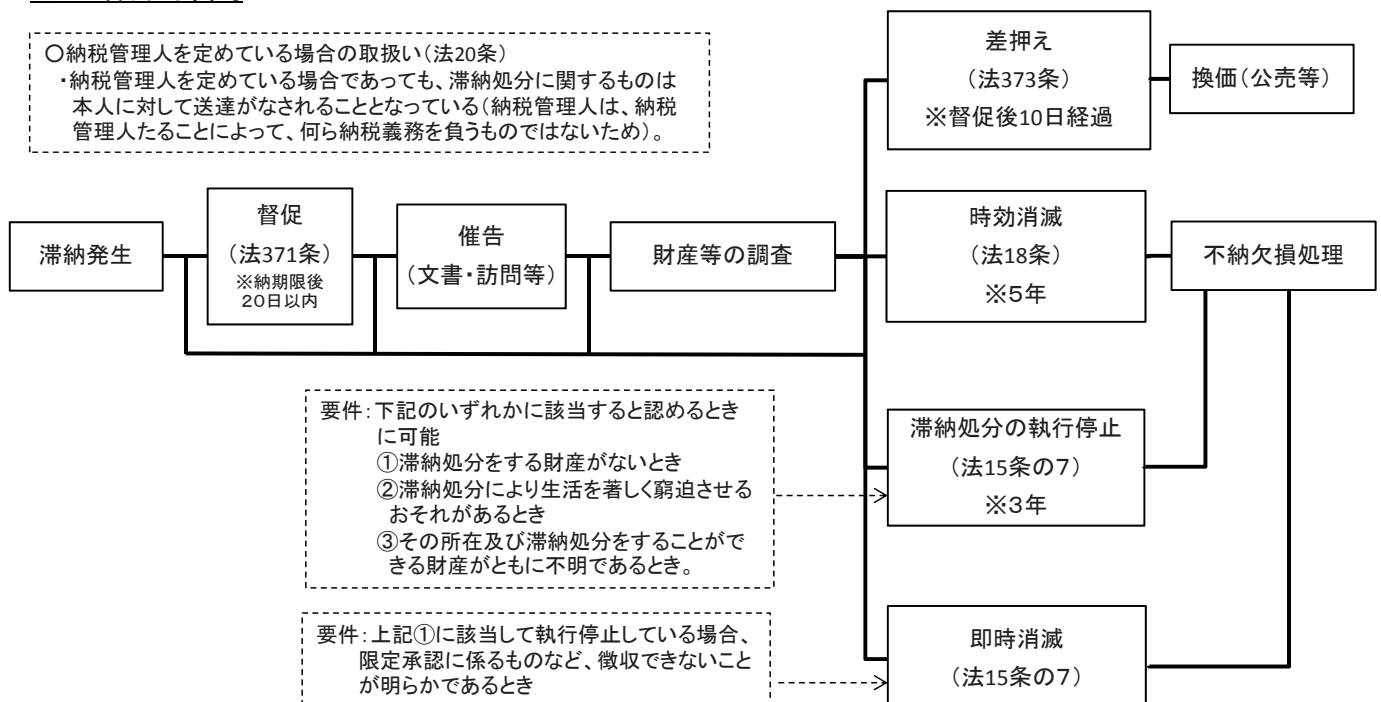
◆ 課税部門



課税・徴収の流れ②

- 固定資産税の課税の対象となっている土地・家屋は、必ず当該市町村内に所在することから、これらに対して滞納処分を行うことが可能。
- 固定資産税は、原則として、それぞれの土地・家屋の登記簿上の所有者を納税義務者とする制度であるため、滞納が発生した場合には、登記簿上の所有者に対して、当該土地等を差押え又は換価することにより対応可能。

◆ 徴収部門



地方税法(抄) 一固定資産税に係る督促、固定資産税に係る滞納処分一

○地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)

(固定資産税に係る督促)

第三百七十一条 納税者が納期限までに固定資産税に係る地方団体の徴収金を完納しない場合においては、市町村の徴税吏員は、納期限後二十日以内に、督促状を発しなければならない。但し、繰上徴収をする場合においては、この限りでない。

- 2 特別の事情がある市町村においては、当該市町村の条例で前項に規定する期間と異なる期間を定めることができる。

(固定資産税に係る滞納処分)

第三百七十三条 固定資産税に係る滞納者が次の各号の一に該当するときは、市町村の徴税吏員は、当該固定資産税に係る地方団体の徴収金につき、滞納者の財産を差し押えなければならない。

- 一 滞納者が督促を受け、その督促状を発した日から起算して十日を経過した日までにその督促に係る固定資産税に係る地方団体の徴収金を完納しないとき。
- 二 滞納者が繰上徴収に係る告知により指定された納期限までに固定資産税に係る地方団体の徴収金を完納しないとき。

2～8 略

地方税法(抄) 一滞納処分の停止の要件等、地方税の消滅時効一

○地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)

(滞納処分の停止の要件等)

第十五条の七 地方団体の長は、滞納者につき次の各号の一に該当する事実があると認めるときは、滞納処分の執行を停止することができる。

- 一 滞納処分をすることができる財産がないとき。
- 二 滞納処分をすることによってその生活を著しく窮迫させるおそれがあるとき。
- 三 その所在及び滞納処分をすることができる財産がともに不明であるとき。
- 2 地方団体の長は、前項の規定により滞納処分の執行を停止したときは、その旨を滞納者に通知しなければならない。
- 3 地方団体の長は、第一項第二号の規定により滞納処分の執行を停止した場合において、その停止に係る地方団体の徴収金について差し押えた財産があるときは、その差押を解除しなければならない。
- 4 第一項の規定により滞納処分の執行を停止した地方団体の徴収金を納付し、又は納入する義務は、その執行の停止が三年間継続したときは、消滅する。
- 5 第一項第一号の規定により滞納処分の執行を停止した場合において、その地方団体の徴収金が限定承認に係るものであるときその他その地方団体の徴収金を徴収することができないことが明らかであるときは、地方団体の長は、前項の規定にかかわらず、その地方団体の徴収金を納付し、又は納入する義務を直ちに消滅させることができる。

(地方税の消滅時効)

第十八条 地方団体の徴収金の徴収を目的とする地方団体の権利(以下この款において「地方税の徴収権」という。)は、法定納期限(次の各号に掲げる地方団体の徴収金については、それぞれ当該各号に定める日)の翌日から起算して五年間行使しないことによつて、時効により消滅する。

- 一、二 略
- 2 前項の場合には、時効の援用を要せず、また、その利益を放棄することができないものとする。
- 3 地方税の徴収権の時効については、この款に別段の定があるものを除き、民法の規定を準用する。

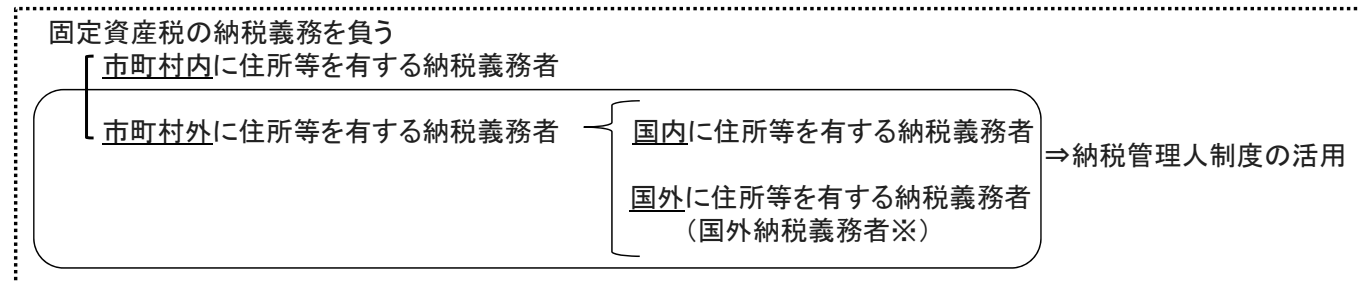
固定資産税における納税管理人制度（法第355条）

- 納税義務者が国外に居住するなど、納税義務を負う市町村内に住所等を有しない場合には、納税に関する一切の事項を処理させるため、原則として納税管理人を定めることとされている（第1項）。
- ただし、当該納税義務者に係る固定資産税の徴収の確保に支障がないことについて市町村長に申請し、その認定を受けた場合には、納税管理人を定めることを要しない（第2項）。

◇ 具体的な事例（市町村からの聞き取り）

- ① 納税管理人を定めている場合（法第355条第1項）の管理人の具体例
 - ・ 納税義務者の親族、知人
 - ・ 司法書士、弁護士、会計士、税理士、不動産管理会社 など
- ② 納税管理人を定めることを要しないとして認定を受けた場合（法第355条第2項）の具体例
 - ・ 口座振替 など

【納税義務者の住所等に応じた納税管理人制度活用のイメージ】



※ 国外納税義務者とは、固定資産税の課税上、住所等が国外となっている納税義務者とする。なお、国外納税義務者には、外国人・外国法人が出資している国内法人（子会社等）は含まない（市町村において土地所有者の出資元等は把握できないため）。

地方税法（抄） 一 固定資産税の納税管理人一

○ 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）

（固定資産税の納税管理人）

第三百五十五条 固定資産税の納税義務者は、納税義務を負う市町村内に住所、居所、事務所又は事業所（以下本項において「住所等」という。）を有しない場合においては、納税に関する一切の事項を処理させるため、当該市町村の条例で定める地域内に住所等を有する者のうちから納税管理人を定めてこれを市町村長に申告し、又は当該地域外に住所等を有する者のうち当該事項の処理につき便宜を有するものを納税管理人として定めることについて市町村長に申請してその承認を受けなければならない。納税管理人を変更し、又は変更しようとする場合においても、また、同様とする。

2 前項の規定にかかわらず、当該納税義務者は、当該納税義務者に係る固定資産税の徴収の確保に支障がないことについて市町村長に申請してその認定を受けたときは、納税管理人を定めることを要しない。

公示送達（法第20条の2）

- 地方団体の徴収金の賦課徴収に関する書類は、原則、郵便若しくは信書便により送達又は交付送達（法第20条）
- 送達すべき書類について、
 - ①その送達を受けるべき者の住所、居所、事務所及び事業所が明らかでない場合又は
 - ②外国においてすべき送達につき困難な事情があると認められる場合には、その送達に代えて公示送達をすることができる。
- 公示送達は、地方団体の長が送達すべき書類を保管し、いつでも送達を受けるべき者に交付する旨を地方団体の掲示場に掲示して行う。
- 掲示を始めた日から起算して7日を経過したときは、書類の送達があったものとみなす。



【公示送達の流れ】

- ① 納税義務者や納税管理人に対して、納税通知書を送付
- ② 宛先不明等で返戻
- ③ 賦課関係帳簿書類の調査、実地調査等の所在を確認する調査を行ったが、送達を受けるべき者の住所、居所、事務所及び事業所が明らかでない
(宛先不明の返戻だけを理由に、調査を行わないで公示送達をすることはできない。)
- ④ 公示送達（地方団体の掲示版に掲示） → 7日経過
- ⑤ 納税義務者や納税管理人に対し書類の送達があったものとみなされる。

公示送達の概要

公示送達の概要

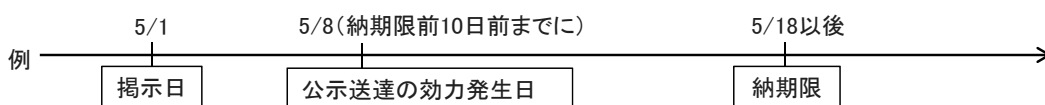
○地方団体の長が送達すべき書類を保管し、いつでも送達を受けるべき者に交付する旨を地方団体の掲示場に掲示して行う送達方法

公示送達ができる場合

- 送達すべき書類について、
 - ①その送達を受けるべき者の住所、居所、事務所及び事業所が明らかでない場合（※通常必要と認められる調査をしても、その住所等が不明の場合に公示送達することができる。また、必要な調査をしないで公示送達しても、公示送達の効力は発生しない。）
 - ②外国においてすべき送達につき困難な事情があると認められる場合（※国交断絶、戦乱、天災等）

公示送達の効力発生時期等

- 公示送達による書類は、掲示を始めた日とその書類を発した日となる。
- 掲示を始めた日から起算して7日を経過したときは、書類の送達があったものとみなす。



地方税法(抄) 一 公示送達等一

○地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)

(書類の送達)

第二十条 地方団体の徴収金の賦課徴収又は還付に関する書類は、郵便若しくは信書便による送達又は交付送達により、その送達を受けるべき者の住所、居所、事務所又は事業所に送達する。ただし、納税管理人があるときは、地方団体の徴収金の賦課徴収(滞納処分を除く。)又は還付に関する書類については、その住所、居所、事務所又は事業所に送達する。

2 交付送達は、地方団体の職員が、前項の規定により送達すべき場所において、その送達を受けるべき者に書類を交付して行う。ただし、その者に異議がないときは、その他の場所において交付することができる。

3～5 略

(公示送達)

第二十条の二 地方団体の長は、前条の規定により送達すべき書類について、その送達を受けるべき者の住所、居所、事務所及び事業所が明らかでない場合又は外国においてすべき送達につき困難な事情があると認められる場合には、その送達に代えて公示送達をすることができる。

2 公示送達は、地方団体の長が送達すべき書類を保管し、いつでも送達を受けるべき者に交付する旨を地方団体の掲示場に掲示して行う。

3 前項の場合において、掲示を始めた日から起算して七日を経過したときは、書類の送達があつたものとみなす。

相続財産管理人制度について

○ 相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をし、結果として相続する者がいなくなった場合を含む。)には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任する。(民法952条)

○ 相続財産管理人は、被相続人(死亡者)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる。(民法959条)

相続財産管理人選任後の手続きの流れ

- ① 家庭裁判所による相続財産管理人の選任の公告(2ヶ月)(民法952条2項、957条1項)
- ② 相続財産管理人による相続債権者及び受遺者に対する請求申出をすべき旨の公告(2ヶ月以上)(民法957条1項)
- ③ 家庭裁判所による相続人搜索の公告(6ヶ月以上)(民法958条)
- ④ 相続人搜索の公告期間満了による相続人不存在の確定(民法958条の2)
- ⑤ 特別縁故者からの家庭裁判所による相続財産分与の請求(3ヶ月以内)(民法958条の3)
- ⑥ 相続財産管理人に対する報酬付与(民法953条、29条2項)
- ⑦ 相続財産の清算後、残余財産が存在する場合における残余財産の国庫への帰属(民法959条)

民法(抄) 一 相続財産法人、相続財産管理人 一

民法(明治二十九年四月二十七日法律第八十九号)

(相続財産法人の成立)

第九百五十一条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

(相続財産の管理人の選任)

第九百五十二条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

(不在者の財産の管理人に関する規定の準用)

第九百五十三条 第二十七条から第二十九条までの規定は、前条第一項の相続財産の管理人(以下この章において単に「相続財産の管理人」という。)について準用する。

(相続財産の管理人の報告)

第九百五十四条 相続財産の管理人は、相続債権者又は受遺者の請求があるときは、その請求をした者に相続財産の状況を報告しなければならない。

(相続財産法人の不成立)

第九百五十五条 相続人のあることが明らかになったときは、第九百五十一条の法人は、成立しなかったものとみなす。ただし、相続財産の管理人がその権限内で行った行為の効力を妨げない。

(相続財産の管理人の代理権の消滅)

第九百五十六条 相続財産の管理人の代理権は、相続人が相続の承認をした時に消滅する。

2 前項の場合には、相続財産の管理人は、遅滞なく相続人に対して管理の計算をしなければならない。

(相続債権者及び受遺者に対する弁済)

第九百五十七条 第九百五十二条第二項の公告があった後二箇月以内に相続人のあることが明らかにならなかったときは、相続財産の管理人は、遅滞なく、すべての相続債権者及び受遺者に対し、一定の期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、二箇月を下ることができない。

2 第九百二十七条第二項から第四項まで及び第九百二十八条から第九百三十五条まで(第九百三十二条ただし書を除く。)の規定は、前項の場合について準用する。

(相続人の搜索の公告)

第九百五十八条 前条第一項の期間の満了後、なお相続人のあることが明らかでないときは、家庭裁判所は、相続財産の管理人又は検察官の請求によって、相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、六箇月を下ることができない。

(権利を主張する者がいない場合)

第九百五十八条の二 前条の期間内に相続人としての権利を主張する者がいないときは、相続人並びに相続財産の管理人に知れなかった相続債権者及び受遺者は、その権利を行使することができない。

(特別縁故者に対する相続財産の分与)

第九百五十八条の三 (中略)家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。

(残余財産の国庫への帰属)

第九百五十九条 前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第九百五十六条第二項の規定を準用する。

清算人制度について

○ 清算人とは、解散した会社の清算手続を行う清算株式会社の一機関で、

ア 定款で定める者

イ 株主総会の決議によって選任された者

ウ 上記ア、イで清算人になる者がいない場合は取締役

がそれぞれ清算人となる(会社法478条1項)。

○ 上記ア～ウで清算人となる者がいないときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、清算人を選任する(会社法478条2項)。

○ 清算人は、現務の結了のほか、債権の取立て及び債務の弁済、残余財産の分配を行う。(会社法481条)

会社法(平成十七年七月二十六日法律第八十六号) 抜粋

(清算の開始原因)

第四百七十五条 株式会社は、次に掲げる場合には、この章の定めるところにより、清算をしなければならない。

一 解散した場合(第四百七十一条第四号に掲げる事由によって解散した場合及び破産手続開始の決定により解散した場合であって当該破産手続が終了していない場合を除く。)

二 設立の無効の訴えに係る請求を認容する判決が確定した場合

三 株式移転の無効の訴えに係る請求を認容する判決が確定した場合

(清算人の就任)

第四百七十八条 次に掲げる者は、清算株式会社の清算人となる。

一 取締役(次号又は第三号に掲げる者がある場合を除く。)

二 定款で定める者

三 株主総会の決議によって選任された者

2 前項の規定により清算人となる者がいないときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、清算人を選任する。

(清算人の職務)

第四百八十一条 清算人は、次に掲げる職務を行う。

一 現務の結了

二 債権の取立て及び債務の弁済

三 残余財産の分配

相続人による書類を受領する代表者の指定(「相続人代表者指定届」)について

概要

◎ 賦課期日後に納税義務者が死亡した場合、その相続人が二人以上あるときは、これらの相続人は、そのうちから被相続人の地方団体の徴収金の賦課徴収(滞納処分を除く。)及び還付に関する書類を受領する代表者を指定することができる(地方税法第9条の2第1項)。

- 相続があった場合においては、各相続人はその相続分によりあん分した額の納税義務を承継するため、その賦課徴収及び還付に関する書類は、各相続人ごとに送達すべきものである。
- しかし、相続人のうち一定の者が被相続人に係る債権債務を管理する例が多く、納税通知書その他の書類を代表者に送達することは実情に適し、徴税上も便利である。
- そこで、書類を受領する代表者を指定することができることとして、その者に書類を送達することとしている。

※ 「地方団体の徴収金の賦課徴収(滞納処分を除く。)及び還付に関する書類」とは、納税の告知に関する書類、更正又は決定に関する書類、督促状その他地方税法等の規定によって通知すべき書類及び過誤納金の還付又は充当に関する書類等(納税告知書等)をいう。

相続人による代表者の指定

- 相続人が二人以上あるときは、これらの相続人は、そのうちから被相続人の地方団体の徴収金の賦課徴収(滞納処分を除く。)及び還付に関する書類を受領する代表者を指定することができる。
- この指定は、指定をする相続人と代表者として指定される相続人との個々の委任契約に基づくものであるため、一部の相続人の代表者となることも可能。

代表者への送達の効果

- 納税告知書等が代表者に送達された場合には、その書類にかかる処分は、届出に係るすべての相続人に対して効力を生じる。
- なお、代表者の届出があった場合においても、相続人に対する滞納処分に関する書類は、各相続人に対してそれぞれ送達しなければならない。

地方税法・地方税法施行令(抄)―「相続人代表者指定届」―

地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)

(相続人からの徴収の手続)

第九条の二 納税者又は特別徴収義務者(以下本章(第十三条を除く。)においては、第十一条第一項に規定する第二次納税義務者及び第十六条第一項第六号に規定する保証人を含むものとする。)につき相続があった場合において、その相続人が二人以上あるときは、これらの相続人は、そのうちから被相続人の地方団体の徴収金の賦課徴収(滞納処分を除く。)及び還付に関する書類を受領する代表者を指定することができる。この場合において、その指定をした相続人は、その旨を地方団体の長に届け出なければならない。

2 地方団体の長は、前項前段の場合において、すべての相続人又はその相続分のうちに明らかでないものがあり、かつ、相当の期間内に同項後段の届出がないときは、相続人の一人を指定し、その者を同項に規定する代表者として指定することができる。この場合において、その指定をした地方団体の長は、その旨を相続人に通知しなければならない。

3・4 略

地方税法施行令(昭和二十五年政令第二百四十五号)

(相続人の代表者の指定等)

第二条 法第九条の二第一項の規定による相続人の代表者は、その被相続人の死亡時の住所又は居所と同一の住所又は居所を有する相続人その他その被相続人の地方団体の徴収金の納付又は納入につき便宜を有する者のうちから定めなければならない。

2 法第九条の二第一項後段の届出は、次の各号に掲げる事項を記載し、かつ、同項後段の相続人が連署した文書でなければならない。

- 一 被相続人の氏名、死亡時の住所又は居所及び死亡年月日
- 二 各相続人の氏名(法人にあつては、名称。以下同じ。)、住所又は居所(法人にあつては、事務所又は事業所。以下同じ。)、被相続人との続柄及び法第九条第二項に規定する相続分
- 三 相続人の代表者の氏名及び住所又は居所

3 法第九条の二第二項前段に規定する届出がないときには、一部の相続人について同条第一項後段の届出がないときを含むものとする。この場合においては、地方団体の長は、その届出がない一部の相続人について同条第二項前段の指定をすることができる。

4 第一項の規定は、地方団体の長が法第九条の二第二項前段の規定により相続人の代表者を指定する場合について準用する。

5 法第九条の二第二項後段の通知は、次の各号に掲げる事項を記載した文書でなければならない。

- 一 被相続人の氏名及び死亡時の住所又は居所
- 二 各相続人の氏名、住所又は居所及び被相続人との続柄
- 三 相続人の代表者の氏名及び住所又は居所

6 法第九条の二第一項後段の規定により届出をした相続人は、地方団体の長に届け出て、その指定した代表者を変更することができる。この場合においては、第二項の規定を準用する。

相 続 人 代 表 者 指 定 届

	年	月	日
「あて先」			
相続人			
氏名（名称）			印
氏名（名称）			印
氏名（名称）			印
被相続人にかかる「あて先」の賦課徴収（滞納処分を除く。）及び還付に関する書類を受領する代表者として、下記のとおり指定しましたので、地方税法第9条の2第1項の規定により、届け出ます。			

相續人

印

印

印

相続人の代表者	フリガナ		被相続人との続柄
	氏名 (名称)		
	住所	(電話番号)	
被相続人	氏名		
	死亡時の住所		
	死亡年月日	年 月 日	

フリガナ

被相続人との続柄

(電話番号)

氏 名

死亡時の住所

死亡年月日

年 月 日

氏 名
(名 称)

被相続人
との続柄

住所

相続分

摘要	
----	--

固 定 資 産 現 所 有 者 届

年 月 日

「あて先」

届出者

〒 ー

住 所

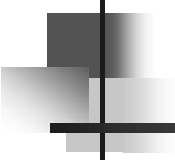
氏名（名称）

下記の固定資産の台帳上の所有者が死亡（消滅）しましたが、現在、次の者が所有していますのでお届けします。

現 在 の 所 有 者	氏 名 (名 称)	台帳上の所有 者 と の 関 係	住 所	摘 要

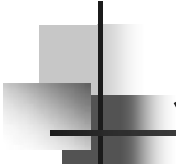
台 帳 上 の 所 有 者	氏 名 (名 称)		死亡（消滅） 年 月 日	年 月 日
	死亡（消滅） 時の住所	〒 ー		

固 定 資 産 の 表 示	土地・家屋 の別	所 在	地 番 又 は 家 屋 番 号	地 積 又 は 床 面 積	摘 要
	土地・家屋			m ²	
	土地・家屋			m ²	
	土地・家屋			m ²	
	土地・家屋			m ²	
	土地・家屋			m ²	



所有者実態が不明確な土地・家屋に対する 固定資産税実務の現状について

平成25年10月15日
相 模 原 市



本日の説明の流れ

- 1 相模原市の概要
- 2 固定資産税・都市計画税の賦課状況
- 3 納税通知書の不着（不達返戻）に伴う調査
- 4 納税通知書の公示送達状況
- 5 納税義務者が死亡している場合の対応
- 6 課税において支障となっている事例

相模原市の概要

- ・ 市域 3 2 8 . 8 3 km²
 市街化区域 6 7 . 8 1 km²
 市街化調整区域 4 2 . 4 8 km²

- ・ 人口 7 2 0 , 3 2 8 人
 (平成 2 5 年 9 月 1 日現在)

- ・ 一般会計 (平成 2 5 年度)
 当初予算額 2 , 4 4 5 億円
 市税総額 1 , 0 8 5 億円 (4 4 . 4 %)
 固定資産税 4 1 9 億円 (1 7 . 1 %)
 都市計画税 8 5 億円 (3 . 5 %)

固定資産税・都市計画税の賦課状況 (1)

平成25年度固定資産税・都市計画税(5月1日現在)

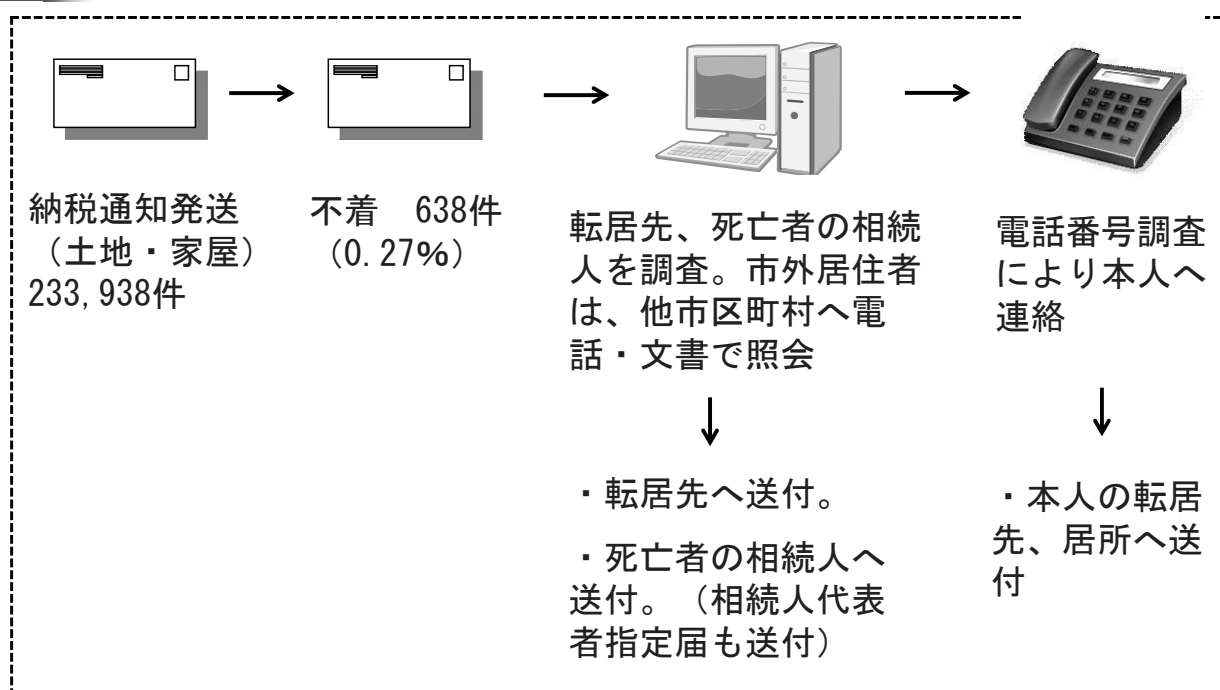
納税義務者数	固定資産税 ※ (土地・家屋・償却)	240, 880人
	固定資産税 (土地・家屋)	235, 689人
	都市計画税 (土地・家屋)	207, 134人
当初課税額	固定資産税 ※ (土地・家屋・償却)	409億4, 000万円
	固定資産税 (土地・家屋)	352億8, 700万円
	都市計画税 (土地・家屋)	85億5, 000万円

※ 国有資産等所在市町村交付金(22団体11億5, 200万円)を除く。

固定資産税・都市計画税の賦課状況（２）

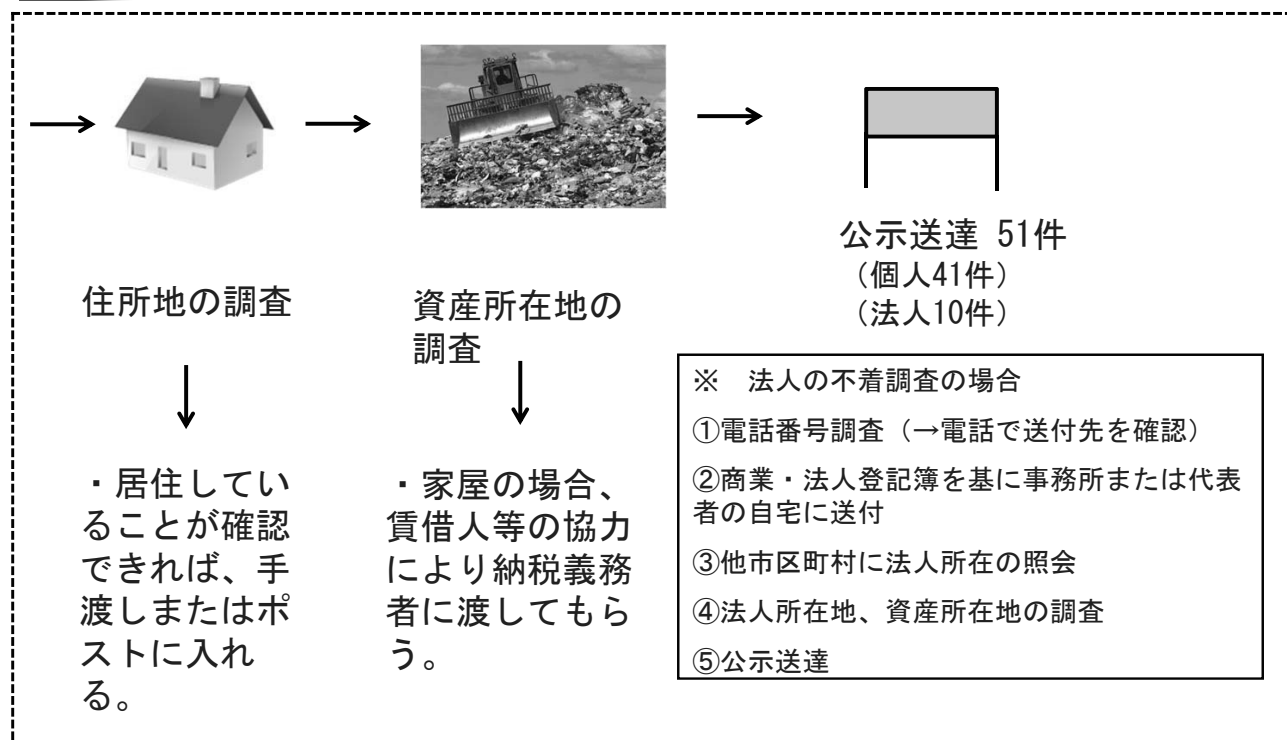
評価件数	土地	407,758筆(免税点未満を含む)	
	家屋	190,135棟(免税点未満を含む)	
担当職員数	賦課	10人	納税通知書発送等
	土地	27人	土地に関する評価
	家屋	31人	家屋に関する評価
	償却資産	5人	償却資産に関する申告 受付、賦課決定

納税通知書の不着（不達返戻）に伴う調査



※ 件数は、平成24年度実績

納税通知書の不着（不達返戻）に伴う調査



※ 件数は24年度実績

納税通知書の公示送達の状況

（平成24年度）

個人 (41件)	国内に居住 25	居所不明 25	日本国籍 24(12)
			外国籍 1
	外国に居住 16	居所不明 16	日本国籍 13(13)
			外国籍 3(1)
法人 (10件)	法人所在不明 10	代表者死亡 5	日本国籍 5
			外国籍 0
	(法人登記は、閉鎖 されていない。)	代表者が 居所不明 5	日本国籍 4
			外国籍 1

※ () 書きは、口座振替件数

納税義務者が死亡している場合の対応

1 不着調査により死亡が判明した場合

相続人へ納税通知書を送付し直し、納付を依頼している。また、今後の納税通知書の送付のため、相続人代表者指定届の提出も依頼している。

ただし、相続放棄（相続人全員）または相続人不存在により課税に支障を来す場合もある。

2 死亡者リストにより死亡が判明した場合（住民登録地が市内）

毎月、電算処理により死亡者リストが打ち出され、相続に伴う所有権移転登記が行われない場合には、相続人へ「相続人代表者指定届」の提出を依頼している。（納税義務者の死亡：1年間2,400人程度、相続人代表者指定届の送付：1年間1,500件程度）

ただし、相続放棄（相続人全員）または相続人不存在により課税に支障を来す場合もある。

課税において支障となっている事例（1）

1 個人が居所不明の場合

法人の所在が不明で、代表者が死亡または行方不明の場合

公示送達をしているが、納付が見込めない。

2 相続人が存在しない場合

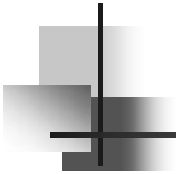
相続人全員が相続放棄をしている場合

抵当権が設定されていない場合などでは、所有権移転が見込めず、対応に苦慮している。

3 外国に居住する納税義務者の場合

（納税管理人の申告又は口座振替をしていない場合）

公示送達しているが、納付が見込めない。



課税において支障となっている事例(2)

- 4 国内に居住する外国籍の納税義務者が死亡したが、土地・家屋の所有権移転登記が行われない場合

相手国の法律によって相続が行われるが、相続人の確認が困難で対応できないため課税に支障を来している。

- 5 住民登録が市外の場合

納税義務者の死亡が判明したときは、相続が2度・3度行われていることがあり、所有権移転登記が行われず「現に所有している者」へ課税する場合に、調査が長期間となるとともに、納税義務者が多くなるため納付のとりまとめが難しくなる。

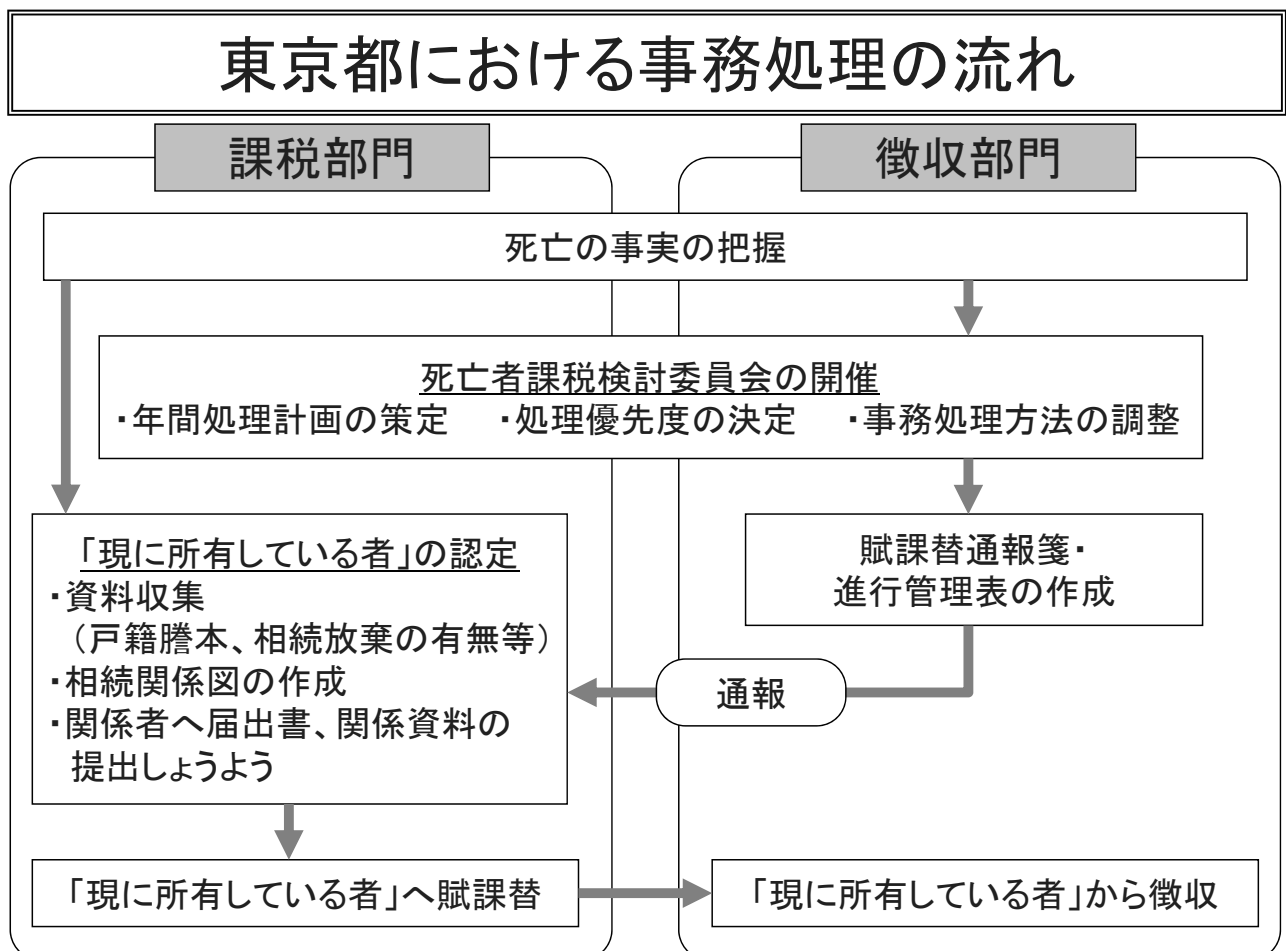
- 6 免税点を超えて課税することとなった場合

土地の利用状況が変わったことにより、課税標準額が免税点を超えたため課税対象となったが、所有者の戸籍等が判明しない場合は、課税に支障を来している。

所有者実態が不明確な 土地・家屋に対する固定資産税 課税実務の現状と課題について

平成25年10月15日

東京都主税局資産税部固定資産税課



2-1-1 課税に困難を来している事例①

● 法定相続人が複数世代や兄弟姉妹に広がっており、関係者が膨大なケース

登記名義人が死亡していたものの、相続人が納付し続けていた場合、その相続人が死亡した時点で初めて死亡者課税が顕在化する。

➡ 法定相続人が複数世代・古いものに渡り膨大となり、古い戸籍が消失して資料収集が困難となることがある。また、被相続人の住民票除票の保存期間が経過していた場合、本籍地の確認ができず、戸籍調査に入ることそのものが困難な場合がある。

子がおらず、親も死亡している場合、法定相続が兄弟姉妹に及ぶ。

➡ 法定相続人が膨大となる。兄弟姉妹も死亡している場合、その子(甥姪)が代襲相続するため、さらに関係者が膨大となる。

➤ これらの場合、被相続人と相続人の関係性が薄い場合が多く、課税庁からの連絡により初めて相続の事実を知り、相続人間での協議が難航することがある。

2-2-2 課税に困難を来している事例②

● 被相続人や相続人に外国人が含まれており、法定相続人の特定が困難なケース

被相続人が外国籍で、戸籍制度がない国の場合、公的な資料から法定相続人を特定することが難しい。

➡ 外国人住民票・外国人登録原票・関係者からの聞き取り等により、法定相続人やその所在を特定することになるが、資料の収集が困難な場合が多い。

また、昨年度の改正住民基本台帳法の施行により、外国人についても住民票が作成され、従前の外国人登録原票は入国管理局が保管することとなったが、入国管理局に当該原票の照会を行っても、大部分が黒塗りで回答されることが多く、調査に支障を来している。

準拠法が本国法となる場合、外国の法制度の理解が難しい。

➡ 近年、様々な国籍の者が被相続人となる事例が増加しており、各国の法令を読み込んだ上での事務処理が困難となっている。

2-2-3 課税に困難を来している事例③

- 登記上の所有者である法人が事実上解散しているが、清算人が選任されていないケース

商業登記簿が閉鎖され、事実上法人は解散状態となっているが、不動産登記簿上は当該法人が所有者のままとなっているケースがある。

(例:破産財団から放棄された不動産、清算手続きから漏れた不動産)

➡ 商業登記簿が閉鎖されていたとしても、不動産登記簿に所有者として法人が登記されたままとなっている場合は、法人の清算が完了していないと考えられるので、当該法人は、清算目的の範囲内で存続しているものとする。したがって、引き続き当該法人が納税義務者となるが、告知の相手方として、清算人が必要となる。

清算人が不在の場合、課税庁が債権者として清算人選任申立てを行うが、費用が多額であり、事務処理も煩雑なため、該当する全件について申立てを行うことは事実上不可能。

➡ 費用対効果を勘案しながら、清算人選任申立てを行う案件を選別して行っている。(詳細は後述)

3-1 課税円滑化に向けた提案(税法関連①)

「現に所有している者」の範囲の拡大

- ・ 現行の法343条2項後段における「現に所有している者」は、民法等の私法上の所有関係を踏まえた、現実の所有者である。
- ・ 実務上は相続人が「現に所有している者」に該当する場合が大半なため、相続関係を調査することになるが、被相続人の死亡がかなり古い場合や、共有者が多数いる場合、被相続人が外国籍の場合等には、調査にも限界がある。



- ・ 実際に当該資産を使用している者が、相続人の1人であると認められる場合等には、その者を「現に所有している者」と認定できるような法改正ができないか。

3-2 課税円滑化に向けた提案(税法関連②)

「使用者課税」の範囲の拡大

- 現行の法343条4項は、所有者が震災、風水害、火災その他の事由によって不明である場合において、使用者を所有者とみなして課税できる旨規定している。
- この場合の「その他の事由」は、震災、風水害、火災に類するものと解される。よって、単に所有者が不明であることのみをもって、本項を適用して、使用者に課税することはできない。



- 所有者が登記上、古い世代や消滅法人のまま放置されている物件や所有者の特定が困難な未登記家屋等、所有者に対する課税が困難な案件について、使用者課税を行うことができるよう、法改正ができないか。

3-3 課税円滑化に向けた提案(登記関係)

相続登記の促進

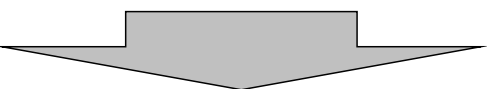
- 現行制度では、登記名義人が死亡したとしても、相続人が相続登記を行う義務はないため、死亡者が登記名義人となったまま放置され、死亡者課税が発生する原因となっている。



- このような状況を改善するため、相続登記を義務化するか、相続登記を促進するような制度改正ができないか。

マイナンバー制度の活用

- 現在検討されているマイナンバー制度に、登記所は当初は参加しない予定となっている。



- 既存の登記情報並びに登記済通知書の権利者及び義務者にマイナンバーが付設されると、納税義務者の特定や生存確認に極めて有用なため、制度稼動当初から、登記所が参加することとできないか。

所有者実態が不明確な 土地・家屋に対する固定資産税 徴収実務の現状と課題について

平成25年10月15日

東京都主税局徴収部 徴収指導課

徴収部門における「死亡者課税」の把握パターン

- ① 相続発生後、不動産登記の名義は変更せずに配偶者が引き続き納付していたが、その後、配偶者も死亡し、納付が途絶えた。
- ② 口座振替利用者が死亡した事案で、相続発生後もなお、口座の凍結がされないまま引落が継続され、その後残高不足により口座振替不能となった。
- ③ 相続人間に争いがあり、納税通知書を受領した相続人の1人が、相続に関する権利主張するため、自主的に納付していたが、その後、係争事件となったため、納付が中断した。

	H20	H21	H22	H23	H24	H25
事案の状況	×所有者死亡	相続人等の1人が「第三者納付」				滞納引継ぎ
税法上取扱	←納税義務承継	死亡者課税① 所有者死亡の事実が潜在化している期間	死亡者課税②	死亡者課税③	死亡者課税④	死亡者課税⑤

死亡者課税の事実が初めて顕在化

徴収部門において「死亡者課税」が顕在化する事案の多くが、所有者死亡から長期間経過したケースとなっている。

徴収部門における実務上の主な問題点（その１）

① 時間の経過とともに、事案の調査が一層困難化・複雑化

- 二次相続の発生等により相続関係の複雑化
- 住民票等消除（死亡後5年）により相続関係調査の困難化
- 相続人の調査協力拒否（「いまさら」、「自分は関係ない」、「覚えてない」・・・）
- 納付意欲が逡巡し、賦課替後の納税交渉が難航

② 相続人等により納付済の年度まで遡及して賦課替する場合の還付手続

- 相続人等により納付された徴収金の還付請求権者認定が困難
 - 「第三者納付」（地税法 § 20の6）と解釈する場合、還付請求権は「納税者等」に帰属
 - 「誤納金」（地税法 § 17）と解釈する場合、還付請求権は、「納付した者」に帰属
 - 「納税義務者に相続が生じた場合」の還付請求権は、「相続人」に帰属
- 債権者不確知による弁済供託（民法 § 494等）の手続が煩雑
- 「誤納金」と解釈できたとしても、賦課替後「充当」できず、徴収金確保が困難（誤納金の還付請求権は、納付時点に遡及するため、充当適状とならない。）

徴収部門における実務上の主な問題点（その２）

③ 相続人複数存在事案に係る連帯納税義務の取扱

相続人複数存在事案は、地方税法第10条に規定する連帯納税義務を構成する。

この際、連帯納税義務者に対する納税の告知は、相対効と解され、納税通知書の名宛人以外の共有者に対しては、相対的にしかその効力が及ばない。

課税権と徴収権は併行して進行するため、すなわち、その他共有者の課税権が除斥期間を満了した場合は、これらの者に対する徴収権も消滅時効により行使することができないこととなる。

また、連帯納税義務者の1人に係る消滅時効の完成の効力は、絶対効とされ（民法第439条）、その者の負担部分について、他の連帯納税義務者の納税義務も免れることとなる。

すなわち、「賦課替」を行った直後にその他の共有者に対する除斥期間が満了し、同時にそれらの者の負担部分については、消滅時効により徴収権を失うことになってしまう。

④ 渉外相続事案に対する対応

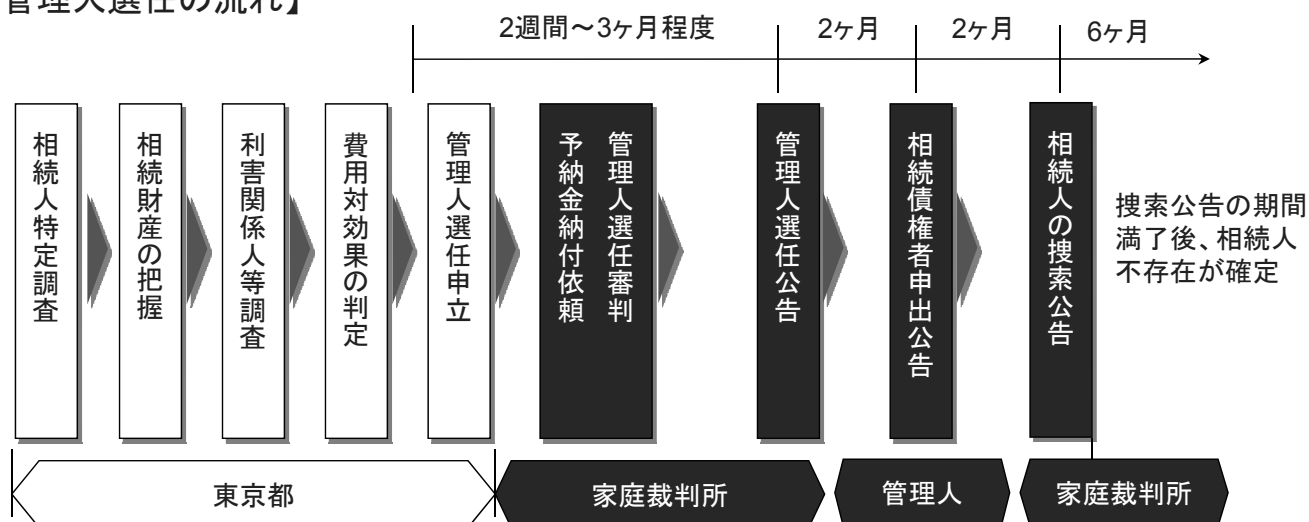
過去の歴史的な背景や海外からの不動産投資の増加により、外国籍（特にアジア圏の近隣諸国）に係る納税義務者の相続事案が増加傾向にある。

被相続人が外国籍を有する者の場合、反致の場合を除き、原則として被相続人の本国法が適用され、相続人の範囲や相続分等が定まる（法の適用に関する通則法 § 36）ことから、外国大使館・領事館を通じ、本国法の規定に基づく相続人等の特定作業を行なう必要があるが、国内法に基づく調査権が及ばず、事実上調査することができない状況となっている。

相続人不存在事案に対する相続財産管理人選任手続の活用

本都の徴収部門においては、納税義務者である個人が死亡し、その相続人のあることが明らかでない事案については、**滞納処分可能な財産がある場合に、相続財産管理人を選任**することで事案の処理を積極的に進める方針としている（法人の代表者の欠陥等の事案については、一時職務代行者又は清算人選任の申立を同様に実施）。

【管理人選任の流れ】



相続財産管理人選任手続上の留意事項等

○ 予納金について

相続財産管理人選任を申立てに当たっては、相続財産管理人の報酬等管理費用の引当金として、家庭裁判所へ予納金（100万円）の納付が必要となる。

報酬等管理費用を賄うに十分な預金等流動資産ある場合は不要とされ、また、滞納都税、滞納処分費、その他の私債権等、予納金の合計額を上回る相続財産が存在すれば、予納金が全額返還される。

○ 費用対効果(配当関係・不動産売却可能性)の判定について

相続財産管理人は管理業務が終了するまで申請者側からの解任はできない。

そのため、相続財産に関する調査を十分に行い、費用対効果(配当関係及び売却可能性)を考慮した選任の要否を見極める必要がある。

○ 賦課替

相続財産法人(「亡〇〇相続財産」)は、納税通知書の名宛人となりえないことから、相続財産管理人選任後に改めて、同人を名宛人とした賦課替が必要となる。

○ 不動産公売

相続財産管理人に任意売却の意向を確認し、任意売却の意向がなければ、公売とする。

「死亡者課税問題」の解消に向けた提言

① 「現に所有している者」の適用要件の緩和・拡大(地税法 § 343②後段)

不動産の権利帰属の判定は、究極的には司法判断に属しており、課税庁に登録簿の記載と異なる認定をさせるのは、現状の賦課徴収手続上、相当困難を極める状況となっている。

例えば、「死亡を知らずに課税した場合は、相続人に対して課税されたものとみなす」または地税法第343条第4項の規定に準じ、客体の「使用者を所有者とみなす」等、「現に所有している者」の要件緩和が望まれる。

② 「相続人届」制度の創設・義務化

現行、地方税法第9の2においては、相続人が賦課徴収に関する書類を受領する際の代表者を指定した場合は、地方団体の長に届け出なければならないこととされているが、本規定は、あくまで、納税義務の承継時における書類送達の手続を定めただけに過ぎず、現状、殆ど活用されていない。

本規定を参考に、相続人届出制度を創設して義務化する等の対応が望まれる。

③ 戸籍担当課から、固定資産税課への通知

相続税法第58条においては、市町村長が死亡届を受領したときは、届出書記載事項を所轄の税務署長へ通知しなければならないと規定している。

地方税法においても、同様の規定が手当てされれば、課税庁において、所有者死亡の事実を早期に捕捉することが可能となる。

④ 涉外相続事案に対する調査規定の創設

外国人の相続関係や所在地等を調査するに当たっては、大使館等へ協力を求める必要があるが、国内法が及ばず、実務上、情報提供を得られないケースが殆どある。調査協力が得られるよう、法的な仕組みづくりが望まれる。

「死亡者課税問題」の解消に向けた提言（関係法令）

＜地方税法（抄）＞

第九条の二 納税者又は特別徴収義務者につき相続があつた場合において、その相続人が二人以上あるときは、これらの相続人は、そのうちから被相続人の地方団体の徴収金の賦課徴収（滞納処分を除く。）及び還付に関する書類を受領する代表者を指定することができる。この場合において、その指定をした相続人は、その旨を地方団体の長に届け出なければならない。

第三百四十三条

2 （前略）この場合において、所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日前に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録されている法人が同日前に消滅しているとき、又は所有者として登記されている第三百四十八条第一項の者が同日前に所有者でなくなっているときは、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいうものとする。

（略）

4 市町村長は、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って不明である場合においては、その使用者を所有者とみなして（略）課することができる。

＜相続税法（抄）＞

第五十八条 市町村長その他戸籍に関する事務をつかさどる者は、死亡又は失踪に関する届書を受領したときは、当該届書に記載された事項を、当該届書を受領した日の属する月の翌月末日までにその事務所の所在地の所轄税務署長に通知しなければならない。

2 前項の規定により市町村が処理することとされている事務は、地方自治法第二条第九項第一号（法定受託事務）に規定する第一号 法定受託事務とする。

地方自治体の現場における支障事例やこれに対
する取組・工夫等の具体例

所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の調査について

所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税の実務について、次の方法により地方団体に対する調査を実施し、実務の事例、取組み等の把握を行った。

ブロック意見交換会

○ブロック別に地方団体との意見交換会を開催。各都道府県の市町村担当課の税制担当者及び政令市・県庁所在市の固定資産税担当者に対して、事前回答頂いたアンケート調査の質問事項に沿って、主な事例や対処方法等について聴取。
(北海道・東北(6/25)、北関東(8/1)、南関東・甲信(8/19)、北陸・東海(6/28)、近畿(7/4)、中国(6/21)、四国(7/30)、九州(6/14))

抽出調査(書類調査)

○政令市等のうち、7団体(札幌市、さいたま市、川崎市、長野市、浜松市、岡山市、広島市)を抽出し、ブロック意見交換会よりも深掘りした質問事項により、調査を実施(9月中旬)。

実地ヒアリング

○全国市町村のうち、東京都(10/1)、神奈川県相模原市(9/19)、京都府八幡市(9/5)、愛媛県松山市(新居浜市、今治市)(9/11)を訪問し、実務担当者から現状等をヒアリング。

これらの調査により得られた主な事例や取組み等を145頁以降にまとめた

実務の調査における主な質問事項

ブロック意見交換会

〔主な質問事項〕

- (1) 所有者の実態が不明確であり、課税や徴収に支障を来している事例があれば、具体的な内容を教えてください。
- (2) (1)の場合において、一般的にどのような方法で課税事務を行っていますか。具体的な内容を教えてください。
- (3) (1)の場合において、一般的にどのような方法で徴収事務を行っていますか。具体的な内容を教えてください。
- (4) (2)(3)に関連して、例えば、相続人の確認や滞納等の防止などにおいて、特に工夫を行っている点があれば、具体的な内容を教えてください。

抽出調査

〔主な質問事項〕

- (1) 課税や徴収に支障を来している事例の具体例
- (2) 納税通知書が不達返戻された場合の調査方法の具体例
- (3) 相続人・承継法人等の調査方法の具体例
- (4) 公示送達制度の活用状況
- (5) 相続人・承継法人等が存在しない場合の対応状況
- (6) 滞納処分や不納欠損処理の実施方法の具体例
- (7) 国外納税義務者(現住所が国外の納税義務者)への対応事例
- (8) 工夫事例

実地ヒアリング

実地ヒアリングでは、抽出調査と同様の質問事項について、実務者から聞き取るとともに、実務上の流れ、現場での課題等も含めてヒアリングした。

(1) 課税や徴収に支障を来している主な事例

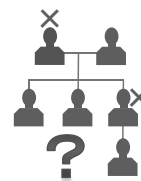
納税義務者の転居等によるもの

- 納税義務者が住民票の異動を行わず転出し、転出先が不明となっている。
- 市外に転出した納税義務者が、転居先で住民票の異動を行わず再転出し、現住所が不明となっている。(納税管理人も定められていない。)
- 国外に転出した納税義務者が、その後、居所を変更し、現住所が不明となっている。(納税管理人も定められていない。)
- 国外に転出した納税義務者に係る納税管理人が死亡したが、新たな納税管理人が定められておらず、納税義務者本人の現住所も不明となっている。



納税義務者の死亡・相続によるもの

- 納税義務者である登記名義人が死亡したが、所有権移転登記がなされておらず、相続人の有無そのものについても、確認に至っていない(※納税義務者が市町村外在住者である場合、死亡事実の覚知そのものが困難な場合も)。
- 納税義務者である登記名義人が死亡し、相続がなされたが、
 - ・ 所有権移転登記がなされておらず、現在の所有者が不明となっている。
 - ・ 相続人の数が多く、調査に時間を要している。相続人代表者も選任されていない。
 - ・ 相続人が全て相続放棄している。相続財産管理人も選任されていない。
 - ・ 相続人が国外に居住しており、現住所が確認できない。
- 納税義務者である登記名義人が死亡し、相続人は不存在と確認できたが、相続財産管理人の選任には多額の費用を要するため、費用対効果を考えると選任申立てが困難。



法人の解散等によるもの

- 納税義務者である法人が解散したが、清算人が定められていない。
- 納税義務者である法人について、商業登記簿は現存するが、実態がなく、所有資産の所在地を訪ねても情報が得られない(代表者や役員の現住所も不明)。



(2) 納税通知書が返戻された場合の調査方法の主な事例

基本調査

【個人に関する調査】

<市町村内での調査>(初動調査)

- 最新の住民基本台帳情報の確認 (転出・死亡の有無の確認、など)
- 庁内関係部署への照会 (徴収担当課、介護福祉担当課、上下水道担当課、など)
- 104電話番号案内サービスによる調査 (電話連絡先の把握)



<市町村外への調査>(当該市町村外に転居している可能性が高い場合)

- 関係自治体の住民担当課等に対する電話・公文書等による照会、住民票・戸籍・戸籍附票の公用請求 (転出・死亡の有無の確認、居住地履歴・親族の確認、など)

【法人に関する調査】

<机上調査>(初動調査)

- 庁内関係部署への照会 (徴収担当課、上下水道担当課、など)
- 電話帳、104電話番号案内サービス、インターネット検索等による調査 (連絡先の確認、など)
- 法務局から商業登記簿を取得し調査 (所在・名称・会社組織の変更等の確認、など)

現地調査(個人・法人共通)

- 納税通知書送付地・資産所在地等における現地調査 (表札等の確認、電気・ガス等利用状況の確認、隣近所・マンション管理人等からの聞き取り、など)

※ 課税システム上に調査結果を記録し、翌年度以降の課税の際に活用(情報共有)しているケースも多い。

(3) 相続人・承継法人等の調査方法の主な事例

納税義務者(個人)死亡の場合の調査

○ 死亡情報を把握

- ・ 死亡者の親族等からの届出を受けて、把握
- ・ 住民担当課から死亡者情報の提供を受け、そのうち課税台帳上の登載者を抽出し、把握

○ 死亡者の住民票・戸籍等を調査

[死亡者に同居親族が存在する場合]

- ・ 住民票に記載された同居親族に連絡を取り、相続関係を確認
- ・ 相続登記完了までの間は、相続人代表者や現所有者の指定を依頼

[死亡者に同居親族が存在しない場合]

- ・ 死亡者の戸籍を取得し、法定相続人の有無等を調査

○ 法定相続人の住民票・戸籍・戸籍附票等を調査

- ・ 法定相続人の住民票・戸籍・戸籍附票等を取得し、居住地等を把握のうえ連絡を取り、相続関係を確認
- ・ 必要に応じて、相続人の関係図等を作成
- ・ 相続登記完了までの間は、相続人代表者や現所有者の指定を依頼

○ その他

- ・ 現地調査の実施
- ・ 家庭裁判所に相続放棄・限定承認等の有無を照会
- ・ 相続人が存在しない場合、相続財産管理人の有無の確認等の手続きへ

納税義務者(法人)消滅の場合の調査

- 法務局から商業登記簿を取得し、解散等や役員等の情報を把握
- 破産管財人、清算人の居住地等を把握のうえ連絡を取り、承継法人等の有無を把握
- 現地調査により資産の利用状況を確認し、関係者の所在や所有権移転先を調査

(4) 公示送達の活用状況の主な事例

公示送達の活用状況

<公示送達となる事例>

- 納税通知書が不達となり、住民票や戸籍の附票等の調査、現地調査等を行ってもなお、納税義務者の現住所が不明であるもの
- 納税管理人が死亡したが、納税義務者本人の現住所が不明であるもの
- 納税義務者の法人について、商業登記簿は閉鎖されていないが、登記簿所在地に実態がなく、代表者等の所在も不明であるもの

<公示送達の実務の現状>

- 納税通知書が不達返戻となっても、調査により9割弱程度は所在が判明。未判明の1割強程度で公示送達を活用(抽出6団体調査結果より)
- 納税義務者の所在の調査等に時間を要した場合、納期限の変更(延長)を行った上で、公示送達手続
- 公示送達を行っても反応がない場合、その後の督促状発出や差押通知書発出といった手続も、公示送達により実施
- 公示送達となった案件であっても、引き続き調査を継続。翌年度も、改めて調査を行ってから賦課・公示送達手続へ
- 公示送達後に、納税者等からの問合せや住民票の異動等により現住所が判明し、納税に至るケースも

(5) 相続人・承継法人等が存在しない場合の対応状況の主な事例

相続人の不存在

- 調査の結果、相続人不存在であることが判明
- 相続人全員が相続放棄

◎ 家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、「相続財産管理人」を選任（民法952条）

相続財産管理人（※法人については清算人）の選任等

- ① 家庭裁判所に相続財産管理人の有無について照会
官報や法務局からの登記済み通知書等を確認し、相続財産管理人の選任状況を把握

〔既に相続財産管理人が選任されている場合〕

- ② 相続財産管理人へ連絡、現住所等を確認
- ③ 相続財産管理人に対して、納税通知書を送付
- ④ （未納の場合）管理財産への滞納処分、徴収

〔未だ相続財産管理人が選任されていない場合〕

- ② 相続財産（資産や預貯金等）の把握
- ③ 利害関係人（抵当権者等）の存在の確認
- ④ 費用対効果の判定
 - ＜費用対効果なし＞（※申立て費用に比して、納税額や公売時の配当額が見込めない場合）
 - ⑤滞納処分の執行停止、不能欠損処理等
 - ＜費用対効果あり＞
 - ⑤家庭裁判所に対して相続財産管理人の選任を申立て（予納金の納付）
 - ⑥相続財産管理人の選任、納税通知書の送付
 - ⑦（未納の場合）管理財産への滞納処分、徴収

(6) 滞納処分や不納欠損処理の実施方法の主な事例

登記名義人の所在が確認できない場合

- 滞納が生じている場合、督促状や差押通知書を公示送達により送付の上、当該者が所有する土地・家屋に対する換価手続を実施
 - ＜手続きの流れ（例）＞
 - 〔差押え〕 督促状を公示送達 → 差押通知書を公示送達 → 土地・家屋を差押登記
 - 〔公売〕 公売予告を公示送達 → 公売公告 → 公告通知を公示送達 → 見積価額の決定・公告 → 公売
 - 〔換価〕 買受人から買受代金を受領 → 買受人に売却決定通知 → 権利移転の手続（移転登記）
- 当該者が所有する土地・家屋に抵当権等が設定されており、公売しても優先する債権額に充てられ残余を得る見込みがなければ、滞納処分の執行を停止し、不納欠損処理

登記名義人の死亡の場合

- 賦課期日（1月1日）までに遺産分割協議・相続登記が未了である場合、同日において土地・家屋を「現に所有している者」（現所有者）が納税義務者となる（法343条2項後段）
 - ・ 相続人が複数あるときはその共有となり（民法898条）、相続人全員が連帯納税義務を負う（法10条の2）
 - ・ これら相続人に対して、現所有者を明らかにする書類の提出を依頼。確定された現所有者に賦課替えを行い、納税通知書を送付
 - ・ 滞納が生じた場合は、現所有者（相続人）各人に対して督促状を送付し、滞納処分手続へ
- ＜手続きの流れ（例）＞
 - 〔調査〕 死亡の把握 → 死亡者の戸籍謄本（出生から死亡まで）等を調査
 - 法定相続人を特定 → 相続状況（遺産分割協議書、相続放棄の有無等）を調査・把握
 - 〔賦課〕 現所有者を明らかにする書類提出を依頼、現所有者を確定 → 現所有者に賦課替、納税通知書を送付
 - 〔滞納処分〕 督促状を送付 → （未納の場合）土地・家屋の差押え、債権者代位等による現所有者への所有権移転登記、差押登記 → 公売 → 換価

(7) 国外納税義務者(現住所が国外の納税義務者)への対応の主な事例

納税義務者本人に対する関連制度・手続等の周知徹底

- 国外転出の際には、必ず納税管理人の設定や口座振替手続等を行うよう周知徹底
(例)・自治体ホームページに案内文や納税管理人申告書様式を掲載
 - ・税のパンフレットや納税通知書に案内文を記載
 - ・住民担当課窓口へ国外転出手続きに来た方に対して直接周知
- 税務関係書類を外国語でも作成。
→ 本人への送付や、自治体ホームページ・パンフレットへの掲載等を通じて、具体的な納税手続や納税管理人制度の活用等を周知
- 国外の現住所に対しても、直接、納税管理人申告書や口座振替申請書等を送付

納税義務者の関係者(国内親族等)に対する働きかけ、調査

- 国外転出した納税義務者の国内親族等を把握し、納税管理人申告書を送付
(例)・住民担当課において、納税義務者の国外転出に係る情報を定期的にリスト化
→ リストを税務担当課に送付し、税務担当課から国内親族等に対して、納税管理人設定を依頼
- 司法書士会に、不動産登記を行う外国人等に対する納税管理人申告の周知を依頼
- 国外納税義務者の現住所や親族・相続人等の調査に当たって、関係各方面に協力を依頼
(例)・大使館・領事館等
 - ・不動産登記に関わった司法書士会、売買契約を仲介した不動産管理会社等

(8) 実務全体を通した主な工夫事例

納税義務者等への周知・働きかけ

- 市町村のホームページや広報媒体等において、必要な手続に関する案内文・提出様式等を常時掲載
- 住民課への死亡届提出時の手続案内の中に、固定資産税に係る必要書類も添付
- 住所や納税義務者の変更時に返送をお願いする「お知らせハガキ」を納税通知書に同封し、届け出を促進
- 納税義務者死亡の際に、親族等に「相続人代表者届出書」や「現所有者指定届出書」の提出を呼びかけ
- 市町村外転出者や国外転出者に対して、納税管理人の選任手続を周知徹底
- 外国籍の納税義務者に向けた外国語による書類を作成

調査の徹底

- 定期的な現地調査を実施
- 専門担当者を配置し、相続関係の継続的な調査を実施
- 相続人調査にあたり、被相続人と相続人の関係図を作成し、見える化

行政内部での連携強化

- 住民担当部門(住民票・戸籍担当課)と税務部門が連携し、死亡者情報を共有
- 納税通知書返戻案件について、調査結果を記録したリストを作成し、毎年度更新しながら情報共有
- 相続人調査の結果について、課税担当課と収納担当課の間で、連絡票を活用して随時情報共有

関連制度等の活用

- 相続財産管理人制度の活用
 - ・相続財産管理人の選任費用をあらかじめ予算化
 - ・市の顧問弁護士に相続財産管理人の選任手続を依頼
- 県と市町村が共同して「地方税滞納整理機構」を設立。徴収困難な滞納事案を移管し、徴収強化

事務処理のマニュアル化、職員の資質向上の取組み

- 不達戻戻時の調査方法や、納税義務者死亡に際する事務処理マニュアルの策定
- 困難事例に対するノウハウ向上のための研修の実施、専門家の招へい

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

－平成 27 年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方－

－所有者実態が不明確な土地・家屋に対する固定資産税実務の現状－

平成 26 年 3 月

編 者 一般財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発行者 渡邊 文雄

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

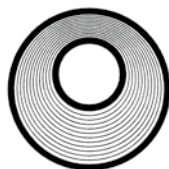
〒105-0001

東京都港区虎ノ門4-1-13 葦手ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

（URL <http://www.recpas.or.jp> <http://www.chikamap.jp>）



(一財)資産評価システム研究センター