

所有者不明土地の調査及び課税に係る課題について

広島県三原市財務部資産税課 主事
西永 薫

1 はじめに

近年、人口減少や高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの減少、地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意義の希薄化により、所有者不明土地が全国的に増加している。私が勤務する三原市も例によって所有者不明土地を有しており、課税の公平性の観点からその対応に苦慮している。

所有者不明土地が発生する要因の一つとして、相続が発生した場合でも相続登記が行われず、何世代にもわたって放置され続けていることが挙げられる。固定資産税の課税賦課の局面においても、所有者調査には多大な時間と労力を要しており、対応に苦慮していることから、国と地方自治体とが連携し、所有者情報を円滑に把握することが必要不可欠であると考えます。国においては、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」において民事基本法制の見直し等が検討されていることから、今後の動向について注視しておく必要がある。

今回の研修でも所有者不明土地にまつわる事例が複数の講義にわたって取り上げられており、固定資産税賦課に携わる一職員として、学びを深めておく必要性を感じた。このことから、令和2年度の税制改正による「現に所有している者の申告の制度化」及び「使用者を所有者とみなす制度」（以下より「使用者課税」という。）に関する三原市の取り組みに触れつつ、所有者不明土地の調査及び課税に係

る課題について持論を展開していく。

2 現に所有している者の申告の制度化

三原市では令和2年度税制改正に伴い、地方税法第384条の3及び三原市税条例第74条の3の規定に基づき、固定資産の現所有者の申告を求めている。当該地方税制改正前から相続人に対して相続人代表者の届出を求めていたが、申告制度が設けられたことで、相続に関する関心が以前より高まっている傾向にある。実際に、窓口等で現所有者の申告及び相続登記に関する相談が多く寄せられており、日々対応に追われている。しかし、その一方で「現所有者であることを知った日の翌日から3月を経過した日以後の日まで」（地方税法第384条の3）という申告期限や、過料を科す場合があることにより、相続放棄を検討及び実行する人も少なくない。相続人が相続放棄をすることで、結果として土地を有する名義人の相続人が不存在となり、所有者不明土地が発生することに繋がると考えられる。

民法第239条第2項で「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」とされているが、国庫に帰属させるためには相続財産管理人を選任し、相続人が不存在であることを法律上で確定させる必要がある。しかし、実際には相続放棄のみが成立し、相続財産管理人を選任するまでに至らない場合が多い。これにより、登記上の異動がないにもかかわらず、相続権者に変動があり、さらに相続放棄の有無の照

会をしない限りは相続放棄の受理が自治体に通知されないことから、固定資産税の課税賦課において納税義務者誤りを引き起こしやすい状況となる。相続放棄がある場合は、相続放棄申述受理証明書及び通知書の写しの提出を求める等、課税誤りを未然に防ぐよう対策を講じているが、適切な課税を行うために、いち早く国と地方自治体が連携を図り、所有者を把握していく必要があるといえる。

3 所有者不明土地の使用者課税について

三原市では、当初賦課までに相続人全員の死亡及び相続放棄により相続人不存在が確認された場合、民法第951条により相続財産法人を設定し、公示送達をしている。令和2年度税制改正を受け、「地方税法第343条第5項の規定の適用に係る留意事項について（ガイドライン）」を参考に、相続財産法人の設定及び公示送達をしている約50名の名義人の所有資産に対して使用者の有無等の現況調査を行った。この調査により判明した2名の使用者に対して、事前に賦課決定を通知した上で令和3年度課税を実施した。今後も現況調査等で使用者が判明した場合は、十分に調査を行った上で翌年度より課税を行っていくことになるが、継続的に所有者不明土地の現況調査をしていくことにより、今後直面し得る問題が2つあると考える。

1つは、調査数に対して、特定できる使用者数が限られてしまうことである。この研修内でいくつかの自治体へ簡易な聞き取りをしたところ、実際に令和3年度に使用者課税を行った事案は、2件や3件といった回答が多く、本市と同等数であった。自治体によっては、令和3年度の事例がないことから、取扱要領

の作成に取り組み、課税する体制を整えたとの回答も見られた。これらのことから、使用者を特定することの煩雑さが窺える。相続調査のように住民基本台帳や戸籍を用いて机上で調査することは容易ではなく、現地での聞き取り等の調査が必要不可欠となることから、各自治体で今後どのくらいの期間でどのように調査すべきであるかを十分に検討した上で、適切に対応していくことが必要であるといえる。

なお、使用者課税は、できる規定であることから、必ずしも使用者の特定を急ぐものではないが、使用者として課税台帳に登録された方がいる以上は、課税の公平性に不信感を抱かせないためにも、使用者課税の適用が可能な資産に対して速やかに調査を行い、課税賦課を実施していく必要がある。

2つ目の問題点としては、使用者本人の死亡等があった場合、所有者不明土地へと逆戻りしてしまうということである。そもそも使用者課税とは、所有権は有していないものの、固定資産を自由にしているという実態を認定し、所有者とみなして課税できるとしたものである。そのため、相続に見られる納税義務の承継は該当年度課税のみ有効であり、翌年度以降は所有者探索が必要になるといえる。使用の実態については毎年度変化する可能性があることから、毎年度調査を行う必要があるが、使用者死亡後については、いつまで調査対象とすべきであるかをあらかじめ決めておく必要がある。また、使用者として課税していた資産については、該当年度課税は有効であることから、相続人から問い合わせ等がある可能性も考慮しておかなければならない。

4 終わりに

これまで所有者不明土地の調査及び課税に

係る課題について述べてきたが、所有者不明土地の調査については、一自治体が自治体内の事案として対応するには限界があるといえる。所有者不明土地の増加を止めるため、そして適正な課税を行うために、早急に国と地方自治体とが連携し、所有者情報を円滑に把握していくことが必要である。それと同時に、納税義務者に「相続」についてより高い関心を持ってもらう必要がある。所有者不明土地を発生させないために、現所有者届出書の提出を求めることはもちろんのこと、相続人に対して相続登記を促すなど、自治体ができる範囲で対策を講じていく必要がある。今後も公平な課税に向けて対応を進めていきたい。

【参考文献】

- ・ 総務省（2020）「地方税法第343条第5項の規定の適用に係る留意事項について（ガイドライン）」令和2年9月4日付総務省自治税務局固定資産税課長通知
- ・ 総務省「所有者不明土地等に係る固定資産税の課題への対応」
https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/144643_02.html（令和3年6月22日最終閲覧）
- ・ 内閣官房「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」
<https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/shoyushafumei/dai8/gijisidai.html>（令和3年6月22日最終閲覧）
- ・ 徳重 覚（2020）「特集 所有者不明土地等ガイドラインの解説－固定資産税に係る使用者を所有者とみなす制度の拡大」『月刊 税 2020年11月号』ぎょうせい
- ・ 資産評価システム研究センター（2021）「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究－所有者の実態が不明な土地・家屋に係る固定資産税における課題－」資産評価システム研究センター