

第4章

固定資産税実務の最近の動向 —法改正等の影響を踏まえて—

1

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

I 民法改正による影響

II 地方税法改正(令和2)による影響

III 特定空家の問題・その他

IV 最近の地方税制改正について

2

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

I 民法改正による影響

1. 債権法改正による影響

<民法(債権法)改正について>

- 民法には契約等に関する最も基本的なルールが定められており、この部分は「債権法」などと呼ばれている。この債権法については1896年に制定されてから約120年間にわたり実質的な見直しがほとんど行われていなかった。
- 2017年5月に成立した「民法の一部を改正する法律」が2020年4月1日から施行されている。

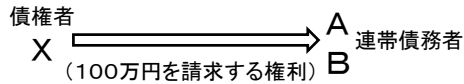
3

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 債権法改正による影響

(1) 改正内容(連帯債務について)

- 民法に定められている連帯債務者の相対的効力に関する規定が改正された。



相対的効力: 連帯債務者の一人について生じた事由が他の債務者に対して効力を生じないこと
(効力は複数の連帯債務者に対して絶対的ではなく、相対的である、ということ)

4

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 債権法改正による影響

(1) 改正内容(連帯債務について)

① 改正前(民法440条)

第434条から前条までに規定する場合[履行の請求、更改、相殺、免除、混同、時効の完成]を除き、連帯債務者の一人について生じた事由は、他の連帯債務者に対してその効力を生じない。

5

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 債権法改正による影響

(1) 改正内容(連帯債務について)

② 改正後(民法441条)

第438条[更改]、第439条第1項[相殺]及び前条[混同]に規定する場合を除き、連帯債務者の一人について生じた事由は、他の債務者に対してその効力を生じない。ただし、債権者及び他の債務者の一人が別段の意思表示したときは、当該他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従う。

6

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 債権法改正による影響

(2) 免除

① 課税実務への影響

- 従前、例えば、固定資産の共有者のうち1人に対し当該固定資産に係る固定資産税の減免を行った場合には、他の共有者についても、当該減免を受けた者の負担部分について固定資産税の額が減免されることとされていた。

→ 改正後、取扱いの変更

7

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 債権法改正による影響

(2) 免除

② 具体例

A、B、C、Dが共有する土地(持分:1/4ずつ)に係る固定資産税の額が100万円である場合、

Aに対して固定資産税の全額減免を行ったときの各共有者が納付すべき固定資産税の額は?

8

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 債権法改正による影響

(2) 免除

・ 従前

【A】0円 / 【B、C、D】75万円

・ 改正後

【A】0円 / 【B、C、D】100万円

→「別段の意思」による処理の余地あり。

9

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 債権法改正による影響

(3) 時効

① 課税実務への影響

- 従前、例えば、固定資産の共有者として当該固定資産に係る固定資産税の連帯納税義務を負担する者がいずれも滞納している場合、滞納者1人に対する督促(請求)は他の滞納者に対しても効力を有し時効が中断した。

→ 改正後、取扱いの変更

10

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 債権法改正による影響

(3) 時効

② 具体例

A、B、C、Dが固定資産税100万円の連帯納税義務を負う状況で、時効中断のためAのみに対して請求した場合

- 従前:Aに対する時効中断の効力は、B、C、Dにも及んだ。
- 改正後:Aに対する時効中断の効力は原則としてB、C、Dには及ばない。

11

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 債権法改正による影響

(4) 納税の告知等

税額の確定処分として行う納税の告知または更正、決定及び差押えの前提要件としての督促について

→ 特に変更なし

(ただし、すでに税額確定している複数の連帯納税義務者との関係では、時効完成の観点から状況に変更あり。)

12

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 相続に伴う課税

＜相続法改正について＞

- 民法には、人が死亡した場合に、その人(被相続人)の財産がどのように承継されるかなどに関する基本的なルールが定められており、この部分は「相続法」と呼ばれる。この相続法は、昭和55年以来、大きな見直しがされていなかった。
- 2018年7月に成立した「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」が2019年7月から施行されている。

13

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 相続に伴う課税

(1)改正内容(配偶者居住権について)

- 夫婦の一方が亡くなった後、残された配偶者が長期間にわたり生活を継続することも多くなった。
 - 遺産分割等の選択肢として、配偶者が、無償で、住み慣れた住居に居住する権利を取得することができるようになった。
- 配偶者居住権(民法1028条)の要件
配偶者、相続開始時の居住、遺産分割等

14

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 相続に伴う課税

(1)改正内容(配偶者居住権について)

- 夫婦の一方が死亡したとき、残された配偶者が直ちに住み慣れた住居を退去しなければならないとすると、配偶者にとって、大きな負担となる。
 - 夫婦の一方の死亡後、残された配偶者が、最低でも6か月間は、無償で住み慣れた住居に住み続けることができるようになった(配偶者短期居住権・民法1037条)。

15

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 相続に伴う課税

(2) 課税実務への影響の有無

- 配偶者居住権については登記可能となった一方で、**配偶者短期居住権は登記することができない。**
- いずれにしても、建物の固定資産税は建物の所有者が納税義務者とされている。
→（影響なし）配偶者居住権が設定・登記されている場合であっても、所有者がこれを納税しなければならない。

16

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 相続に伴う課税

(3) 具体例と心構え

- 配偶者居住権の登記がされている建物についての対応はどうか？
→ 従前と同様である。

ただし、配偶者は建物の通常必要費を負担することとされており、建物の所有者は、固定資産税を納付した場合には、その分を配偶者に対して請求することができる。

17

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. その他

- 民法改正に伴い、一部、地方税法の記載が形式上変更されている。

(1) 時効の中断及び停止

地方税法第18条の2（時効の完成猶予及び更新）

地方税の徴収権の時効は、次の各号に掲げる処分に係る部分の地方団体の徴収金については、当該各号に定める期間は完成せず、その期間を経過した時から新たにその進行を始める。

18

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. その他

- 民法改正に伴い、一部、地方税法の記載が形式上変更されている。

(2) 債権者代位及び詐害行為取消

地方税法第20条の7(債権者の代位及び詐害行為の取消し)

民法第三編第一章第二節第二款[債権者代位権]及び第三款[詐害行為取消権]の規定は、地方団体の徴収金の徴収について準用する。

4. まとめ

- 債権法
 - 免除・時効等で影響あり
 - 納税告知には影響なし
- 相続法
 - 配偶者居住権という新制度は特に影響なし

<目次>

I 民法改正による影響

II 地方税法改正(令和2)による影響

III 特定空家の問題・その他

IV 最近の地方税制改正について

1. 現に所有している者の申告の制度化

(1) 概要

- 登記簿上の所有者が死亡し、相続登記がされるまでの間において、現に所有している者(相続人等)に対し、市町村の条例で定めるところにより、氏名・住所等必要な事項を申告させることができることとする。

本章末【資料1】参照

1. 現に所有している者の申告の制度化

(2) 要件等

① 申告の対象となる者

- 所有者として登記等されている個人が死亡している場合における当該土地又は家屋を所有している者(現所有者)。
- 通常は登記等されている個人の相続人となるが、相続人から当該資産の譲渡等があった場合には、譲渡等を受けた者も現所有者となることがある。

1. 現に所有している者の申告の制度化

(2) 要件等

② 条例による申告制度

- 条例により申告させることができる制度が創設され、申告義務を課すかどうかについては、各団体の条例に委任されている。
- 市町村における課税の実情に応じて制度を導入することができるようにされている。

1. 現に所有している者の申告の制度化

(2) 要件等

③ 履行期限

- ・ 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とされており、具体的な期日については条例で定めることとされている。
- ・ 相続放棄をするかどうかを判断する前に、相続人に対して申告を求めることは適当ではないため。

25

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 現に所有している者の申告の制度化

(2) 要件等

④ 申告事項

- ・ 市町村の課税の実情を踏まえた制度とする観点から、現所有者が個人である場合には住所及び氏名を法律上規定し、この他に賦課徴収に必要な事項については、市町村が必要に応じて条例に規定し、更なる情報を求めることができることとされている。

26

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 現に所有している者の申告の制度化

(3) ある自治体の例

X市市税条例 第46条の3

現所有者(法第384条の3に規定する現所有者をいう。以下この条及び第49条において同じ。)は、当該現所有者の住所及び氏名又は名称その他必要な事項を記載した申告書を現所有者であることを知った日の翌日から3月を経過した日までに市長に提出しなければならない。

27

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 現に所有している者の申告の制度化

(4) 課税実務への影響

- ・ 課税庁においては、「現に所有している者」(通常は相続人)の把握のため、法定相続人全員の戸籍の請求など、調査事務に多大な時間と労力を要していた。
 - 事務負担の軽減
 - これまで運用上行われていた申告処理の実効性を高める。

28

CopyrightCopyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 現に所有している者の申告の制度化

(5) 補足

- ・ 虚偽申告に係る罰則(地法385)や無申告に対する過料(地法386)を条例で定めることで実効性をより強固なものとしていくことができるようになった反面、この程度の義務化では根本的な問題解決にはならないといった指摘もあるようである。

29

CopyrightCopyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(1) 概要

① 改正前

- ・ 固定資産を使用している者がいるにもかかわらず、所有者が正常に登録されていない等によって、調査を尽くしても所有者が一人も特定できないケースが存在。また、使用者からも調査に協力を得られない等、所有者特定に支障
- ・ 改正前は、適用は災害の場合に限定されていた。

30

CopyrightCopyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

本章末【資料2】参照

2. 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(1) 概要

② 改正後

- ・ 調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合、事前に使用者に対して通知した上で、使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課することができることとする。

31

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(2) 要件等

① 所有者探索のための調査

- ・ 住民票や戸籍などの公簿上の調査
- ・ 使用者と思料される者その他の関係者への質問
- ・ その他の所有者の特定のために必要な調査

32

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(2) 要件等

② 適用対象

- ・ 今回の措置はあくまでも例外的な制度であり、その対象は所有者の存在が不明である場合に限定されている。
- ・ したがって、所有者が存在し、誰であるかは判明しているが、所在がわからなくなっているような場合については、対象としない。

33

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(2) 要件等

③ 所有者とみなす使用者

- 例えば、継続して居住の実態がある、継続して事業を営んでいる、又は賃貸しており、賃借人から対価を受け取っているなどの者を想定しており、いくつかのケースが参考として挙げられている。

2. 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(2) 要件等

④ 「課することができる」について

- 使用者を所有者とみなして課税することが「できる」規定としており、必ず課さなければならないものではない。
- 十分調査した上でもなお所有者が不明であり、現に使用者が存在し、これに課税することによって課税上の公平を保持する必要があると市町村が判断した場合において適用すべきものという考え方。

2. 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(2) 要件等

⑤ 事前通知

- 所有者は自身が納税義務者となることについて認識が可能であるが、使用者の場合には、通常は固定資産税の納税義務があることを認識することはない。
- 課税にあたっては、慎重に手続を踏むべきであり、使用者を所有者とみなすことになる旨を事前に通知することにより予見可能性を高めることとされている。

2. 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(3) 課税実務への影響

- 使用者が存在するのに課税できず、課税の公平性の観点から課題があり、課税現場においてその対応に苦慮している声が挙がることもあった。
- 災害等以外の事由によっても、所有者とみなす対応が可能となり、公平な課税対応の助けに。

37

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(4) 課税の効力についてのQ&A

- 使用者を所有者とみなして課税した後、所有者が判明した場合、使用者を所有者とみなしてなされた課税の効力はどうなりますか？
- 法343条5項の要件を満たす場合、課税は有効であり、後日所有者が判明した場合でも当該賦課決定の効力に影響を及ぼさないと考えられる。

38

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. まとめ

- 現所有者の制度
 - 事務負担の軽減、申告の実効化を期待したい。
- 使用者課税の拡大
 - 従来は対応できなかった課税対応が法制度上可能になり、より実効的な課税対応の余地が出てきた。

39

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

I 民法改正による影響

II 地方税法改正(令和2)による影響

III 特定空家の問題・その他

IV 最近の地方税制改正について

40

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

III 特定空家の問題・その他

1. 特定空家の法制度

(1) 背景

- 住宅・土地統計調査(総務省)によると、空家は平成20年約757万戸、平成25年約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空家対策が全国的に課題であった。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、対応が必要。

41

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

III 特定空家の問題・その他

1. 特定空家の法制度

(2) 定義

① 空家等

- 空家等とは、建築物またはこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。

42

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 特定空家の法制度

(2) 定義

② 特定空家等

- 空家等のうち以下の状態にあるもの
 - (i) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - (ii) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

1. 特定空家の法制度

(2) 定義

② 特定空家等

- 空家等のうち以下の状態にあるもの
 - (iii) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - (iv) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

1. 特定空家の法制度

(3) 施策の概要

- 基本指針・計画の策定等(5～8条)
- 空家等についての情報収集(9～11条)
- 空家等及びその跡地の活用(13条)
- 財政上の措置及び税制上の措置等(15条)

1. 特定空家の法制度

(4) 具体的措置(14条)

- 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言または指導、勧告、命令が可能
- さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能

1. 特定空家の法制度

(5) 他の法令等との関係

- 適切な管理が行われていない空家等に対しては、空家等対策特別措置法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。
- 例えば、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法

2. 特定空家と固定資産税

(1) 概要

- 空家法の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等にかかる敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

2. 特定空家と固定資産税

(1) 概要

<住宅用地特例>

	小規模住宅用地 (200㎡以下の 部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える 部分)
固定資産税 の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

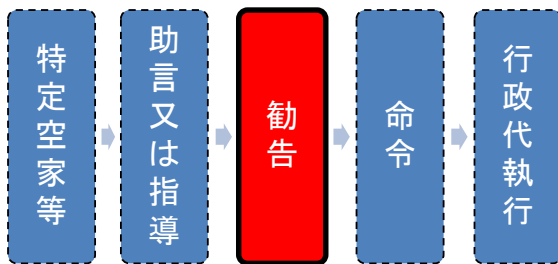
49

CopyrightCopyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 特定空家と固定資産税

(1) 概要

<タイミング>



50

CopyrightCopyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 特定空家と固定資産税

(2) 対応例

① 減免事例

《参照》：別紙一覧表

② 補助金事例

《参照》：別紙一覧表

本章末【資料3・4】参照

51

CopyrightCopyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 特定空家と固定資産税

(3) 気になる動向

- 空家がそもそも住宅に該当するか。
- 住宅に該当しなければ住宅用地特例は適用されない。
- 「空家と固定資産税」の関係を住宅該当性の観点から整理し直し、空家対策につなげようとする動きもあるよう。
- また、法改正により、住宅用地特例の適用について影響があるかもしれない。

52

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. その他(所有者不明土地への対応)

(1) 空家対策の措置等

- 特例措置 / 総合支援 / モデル事業

(2) 相続登記義務化

- 令和6年から、一定の場合には登記申請を行うことが義務付けられることとなる。

(3) 相続土地国庫帰属制度

- 相続等により土地を所有するに至った所有者が、その土地の所有権を国庫に帰属させることを可能にする制度

53

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

4. まとめ

- 特定空家制度
 - 固定資産税課税への影響あり
(納税者の負担を減らす取り組みも)
 - 空家がそもそも住宅なのかどうか

54

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

I 民法改正による影響

II 地方税法改正(令和2)による影響

III 特定空家の問題・その他

IV 最近の地方税制改正について

55

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

IV 最近の地方税制改正について

1. 登記情報の通知事項の拡大等

(1) 登記済通知に係る実務上の取扱いの明確化

- ・従来の取扱いを法令上に位置付ける意味合いで、通知の対象が追加された。

(2) 登記済通知の通知事項の拡大

- ・登記所が把握する情報が拡大したことに伴い、市町村長への通知事項が拡大された。

56

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

IV 最近の地方税制改正について

2. 閲覧等

- ・納税義務者以外の者も、固定資産課税台帳を閲覧するなどの手段により、納税義務者の住所を知ることが可能となっている。

(1) 現住所に係るDV被害者等の支援措置の明確化

(2) 登記住所に係るDV被害者等の支援措置の明確化

57

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 地方税務手続のデジタル化

地方税関係法令に基づき地方団体の長に対して行われる全ての申告等について、eLTAXを使用して行うことができるとされた。

※ 固定資産税は平成27年12月～
電子申告受付に対応

地方団体が、特定徴収金として地方税共同機構に収納の事務を行わせる税目が全ての税目に拡大された。

※ 固定資産税は令和3年度改正措置済み

<最後のまとめ>

- I 民法改正による影響
→ 連帯債務者への対応に注意
- II 地方税法改正(令和2)による影響
→ 課税対応に有用な制度があること
- III 特定空家の問題・その他
→ 空家対策に有用な制度があること
- IV 最近の地方税制改正について
→ 細かい変更にも注意

令和2年4月13日
事務連絡

各道府縣市町村税担当課
東京都総務局市町村税担当課・主税局固定資産税担当課

} 御中

総務省自治税務局固定資産税課

固定資産税の現所有者の申告制度に係る質疑応答について

今般、地方税法等の一部を改正する法律（令和2年法律第5号）の制定に伴い創設された固定資産税の現所有者の申告制度の運用に当たり、現時点における補足すべき事項を整理し、別紙のとおり質疑応答集を作成しましたのでお知らせします。

貴都道府県内市区町村に対してもこの旨周知するとともに、適切な助言・支援をお願いします。

問 現所有者の申告制度を創設した趣旨は何か。

- 答 1 土地又は家屋に係る固定資産税の納税義務者は、原則として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として登記又は登録がされている者であるが、当該所有者が賦課期日前に死亡している場合には、「現に所有している者」が納税義務者となる（法第 343 条第 2 項後段）。
- 2 課税庁においては、「現に所有している者」（通常は相続人）を特定するための調査に多くの時間を要しており、迅速かつ適正な課税に不都合が生じていることから、当該所有者が死亡している場合における土地又は家屋を所有している者（現所有者）に対し、その氏名、住所等を申告させることを制度上位位置づけるものである。

問 現所有者が複数おり、その一部のみから申告があった場合でも受理してよいのか。その場合、当該者のみに対して課税することはできるのか。

- 答 1 共有物である土地又は家屋の現所有者の一部のみから申告があった場合には、申告のあった者についてのみ申告義務が果たされたものとして受理することは差し支えない。
- 2 納税通知書の交付については、連帯納税義務者の一人に対して行うことは可能であり、この場合において、戸籍簿等により当該申告者が「現に所有している者」であることが確認できれば、当該申告者のみに納税通知書を送付することは差し支えない。ただし、共有者全員に納税義務が生じているものであることから、納税の告知の効力は当該申告者にしか及ばないことに留意が必要である。

問 申告のあった者については、別途調査を行わずに賦課期日における法第 343 条第 2 項の「現に所有している者」として認定してもよいのか。また、申告のあった者だけを「現に所有している者」として認定することになるのか。

- 答 1 今回新設した現所有者の申告制度については、法第 343 条第 2 項の「現に所有している者」として認定するために必要な情報を、当該固定資産を所有している者から直接得ることで、効率的に調査を行い、その認定を迅速に行うことができるようにするためのものであり、当該申告のみをもって納税義務者を認定するものではない。
- 2 したがって、申告があった場合には、当該申告内容が適正であるかを戸籍簿等で確認するなどにより、適切に判断すべきものである。なお、申告者に必要書類を添付させる方法で対応することも差し支えない。

- 3 また、「現に所有している者」を規定する法第 343 条第 2 項については規定の整備のほか改正が無いことから、現行の取扱いと同様に、当該固定資産を所有している者については、申告が無かった場合においても「現に所有している者」として認定していく必要がある。

問 「現所有者であることを知った日」とは具体的にはどのような日を指すのか。

答 法第 384 条の 3 の「現所有者」とは、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として登記又は登録がされている個人が死亡している場合における当該土地又は家屋を所有している者を指すことから、

- ・ 登記名義人である被相続人が死亡した場合において、その法定相続人が当該資産を相続していることを知った日
- ・ 当該者が所有権移転登記をせずに資産の登記名義人から当該資産を取得した後、当該登記名義人が死亡したことを知った日

などが「現所有者であることを知った日」に該当するものである。

問 申告期限を現所有者であることを知った日の翌日から 3 ヶ月を経過した日以後の日としている趣旨は何か。

答 現所有者の申告は、相続した旨を課税庁に報告させる性質のものであることから、相続を放棄するか否かを判断する前に、相続人に対して申告を求めることは適当でないため、申告期限については、少なくとも民法第 915 条に規定する相続放棄の熟慮期間（相続の開始があったことを知った時から 3 ヶ月）を確保する必要があるという趣旨で規定したものである。

問 現所有者が申告期限内に相続登記を行った場合にも申告義務は継続するのか。

答 申告義務は

- ① 土地又は家屋の登記名義人が死亡していること
- ② 当該者が当該土地又は家屋を所有していること

の 2 つの要件がいずれも満たされる場合に生じることになるが、申告義務の生じた現所有者が申告を行う前に当該土地又は家屋について相続登記をした場合には、①の要件に該当しなくなるため、申告義務が無いものとして申告を行う必要が無くなる。

問 法第 384 条の 3 の「現所有者」と法第 343 条 2 項の「現に所有している者」の違いは何か。

答 1 現行の法第 343 条第 2 項の「現に所有している者」は、

- ① 所有者として登記又は登録がされている個人が賦課期日前に死亡している場合
- ② 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場合
- ③ 所有者として登記されている法第 348 条第 1 項（人的非課税）の者が賦課期日前に所有者でなくなっている場合

に賦課期日時点で当該土地又は家屋を所有している者を指すものである。

- 2 他方、法第 384 条の 3 の「現所有者」は、賦課期日時点に限らず、所有者として登記又は登録がされている個人が死亡している場合における当該土地又は家屋を所有している者を指すものである。

問 法第 9 条の 2 の相続人代表者届との違いは何か。様式を兼ねることはできるのか。

答 1 現所有者の申告制度は、登記名義人が死亡している場合における翌年度以降の課税のために、当該固定資産の現所有者に申告を求めるものであるが、相続人代表者届の制度は、当該年度の賦課期日において生存していた納税義務者（被相続人）が死亡し、その納税義務を 2 人以上の相続人が承継した場合において、相続人が自ら届け出ることにより納税通知書等の書類を受領する代表者として指定を受けることができるようにするものであり、性質が異なるものである。

- 2 しかし、相続人代表者届が提出されるのであれば、当該届出をもって現所有者を把握することが可能であり、同年度内に改めて現所有者としての申告を求める必要性は低い。
- 3 したがって、代表者の届出に係る様式を、現所有者の申告に係る様式と兼ねることによって、先に生じうる代表者の届出をもって現所有者申告の義務が果たされたとすることは差し支えない。

問 現所有者が複数いる場合において、特定の現所有者に他の現所有者の分も含めて申告させることは可能か。また、複数の者のうち、代表者を特定して記載させることは可能か。

答 1 他の現所有者から委任を受けた特定の現所有者に、代理人として当該他の現所有者の氏名等の申告事項を申告書に記載させることで、当該他の現所有者の申告義務が履行されたものとして取り扱っても差し支えない。

- 2 また、複数の者の中から、納税通知書等の送付先としての代表者を記載させることは差し支えない。ただし、この場合においても納税義務は共有者全員が連帯して負っていることに変わりはなく、代表者のみが負うものでないことに留意されたい。

問 その他固定資産税の賦課徴収に関し必要な事項としてはどのようなものが考えられるのか。

答 現所有者に連絡を取るための電話番号等のほか、申告対象の固定資産を特定するための事項（土地にあっては、所在や地番、地目、面積。家屋にあっては、所在や家屋番号、種類、構造、床面積。）などが考えられる。

問 添付書類はどのようなものを求めるべきか。

答 1 所有者として登記又は登録がされている個人が死亡している事実を証する書類（死亡届など）や、当該個人との関係を示す書類（戸籍謄本、除籍謄本、遺産分割協議書、売買契約書など）が考えられる。

- 2 なお、手続の簡素化の観点から、戸籍簿等については、添付を求めるのではなく、別途課税庁が調査することとしても差し支えない。

問 免税点未満のものについても、申告の対象となるのか。

答 1 免税点未満で課税されていなかった土地又は家屋についても、現所有者が同じ市町村内に他の土地又は家屋を所有している場合（複数の相続人の共有物である場合には、その相続人全員の共有により同じ市町村内に他の土地又は家屋を所有している場合）には課税対象となりうるものである。

- 2 また、免税点未満の判定は各年度に行うものであり、必ずしも現所有者となった時点の課税標準額がその後変動しないとは限らないことから、免税点未満の土地や家屋についても申告の対象となるものである。

問 申告様式はどのような様式が適当か。

答 一例として別紙の様式が考えられる。なお、本申告制度は条例で規定することにより導入するものであり、各団体において申告事項や添付書類等も異なることから、別紙はあくまで参考である。

様式第 〇号

固 定 資 産 現 所 有 者 申 告 書

(あて先)〇〇市長

固定資産課税台帳に登録されている下記の所有者が死亡したため、〇〇市税条例第〇条の規定に基づき、地方税法第384条の3に規定する「現所有者」を次のとおり申告いたします。

申 告 者	氏 名	フリガナ				印	固定資産 課税台帳 の所有者 との続柄			
	個人番号(右詰)		:	:	:	:	:	:	:	:
	住 所									
	生年月日	年		月	日	電話番号	-	-		

固 定 資 産 課 税 台 帳 の 所 有 者 (被相続人など)	氏 名	フリガナ		死 亡 年 月 日	
				年 月 日	
	住 所				
	登記名義				

— 〇〇市処理欄 —

現 所 有 者	氏 名	フリガナ										被相続人 との続柄	
		印											
	個人番号(右詰)												
	住 所												
	生年月日	年 月 日			電話番号			-			-		
	氏 名	フリガナ										被相続人 との続柄	
		印											
	個人番号(右詰)												
	住 所												
	生年月日	年 月 日			電話番号			-			-		
	氏 名	フリガナ										被相続人 との続柄	
		印											
	個人番号(右詰)												
	住 所												
	生年月日	年 月 日			電話番号			-			-		
	氏 名	フリガナ										被相続人 との続柄	
	印												
個人番号(右詰)													
住 所													
生年月日	年 月 日			電話番号			-			-			

備考欄

※記入欄が足りない場合は、任意の別紙を添付してください。

資産の所在などが分かる場合には、ご記入ください。

の 固 定 資 産	区分	所在	地番又は家屋番号
	土地・家屋		
	土地・家屋		
	土地・家屋		
	土地・家屋		

※1 相続の事実がわかる書類を添付してください。

※2 記入欄が足りない場合は、任意の別紙を添付してください。

総税固第 5 2 号
令和 2 年 9 月 4 日

各 都 道 府 県 市 町 村 税 担 当 課 長 殿
（ 市 町 村 税 担 当 課 扱 い ）
東京都総務局市町村税担当課長・主税局固定資産税担当課長 殿
（市町村税・固定資産税担当課扱い）

総務省自治税務局固定資産税課長
（ 公 印 省 略 ）

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

今般、地方税法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 5 号）の制定に伴い拡大された使用者を所有者とみなす制度（改正後の地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 343 条第 5 項）について、適用に当たって留意いただきたい事項を別紙のとおり整理しましたのでお知らせします。

貴都道府県内市区町村に対してもこの旨周知するとともに、適切な助言・支援をお願いします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

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)

1. 趣旨

固定資産税は、資産の保有と市町村の行政サービスに一般的な受益関係が存在することに着目して課税する財産税であり、納税義務者は原則として当該固定資産の所有者となっている。そのため、所有者の存在が一人も明らかとならない場合は、所有者に対して課税できないこととなるが、当該固定資産を使用収益し、所有者と同程度の利益を享受している者が存在しているときは、実質的には当該使用者が当該固定資産の利益を享受しており、市町村の提供する行政サービスとの間に一般的な受益関係が存在すると認められるため、当該者に対し負担を求めることで課税の公平性を確保する必要があると考えられることから、当該固定資産の財産的な価値に応じて課税する財産税の考え方は維持しつつ、課税庁の判断により課税することができることとしたものである。

これまでも、地方税法(以下「法」という。)第 343 条第4項においては、震災等の事由によって所有者の所在が不明の場合に、課税の公平性を確保する観点から当該固定資産を使用収益している者を所有者とみなして課税できることとしている規定があり、今回の措置についても同様の観点から措置したものである。

2. 所有者の存在が不明である場合

(1) 基本的考え方

1. の趣旨に照らし、課税庁が地方税法施行令(以下「令」という。)第 49 条の2及び地方税法施行規則(以下「規則」という。)第 10 条の2の 12 から第 10 条の2の 14 までに規定する探索を尽くしても所有者の存在が一人も明らかとならない場合に限り適用できるものである。したがって、所有者の所在が不明であるが、当該者の存在が公簿上明らかである場合は適用できないものである。

(2) 具体的な適用対象となり得るケース

具体的な適用対象は、所有者(不動産登記簿に所有者として記録されている者又は賦課期日前に当該者が死亡等している場合は同日において現に所有している者(相続人等))について、個人の場合には氏名及び住所の全部又は一部、法人の場合には名称及び住所の全部又は一部を特定できないなどにより、その存在が確認できない場合であり、以下の場合などが想定されること。

(個人の場合)

- ・ 表題部所有者欄の氏名・住所等の全部又は一部が正常に記録されていないことから、所有者を特定することができず、その存在が確認できない場合

- ・ 不動産登記簿には、所有者の氏名・住所が記録されているが、戸籍や住民票等の公簿でその存在が確認できない場合（住民票の保存期間切れ等）
- ・ 所有権の登記名義人の死亡が確認され、戸籍等により相続人となり得る者が特定できたが、全員が死亡又は相続放棄しており、相続財産管理人も選任されていない場合
- ・ 所有権の登記名義人が外国籍の場合で、死亡が確認されたが、外国人登録原票等において相続人となり得る者が確認できない場合又は確認できた相続人となり得る者の住民票が特定できないため、相続人の存在が確認できない場合

（法人の場合）

- ・ 不動産登記簿上の所有者（法人）との連絡が取れず、かつ、法人登記簿上の代表者（解散している場合は清算人又は破産管財人）の存在が、戸籍や住民票等の公簿で確認できない又は死亡している場合
- ・ 不動産登記簿上の所有者（法人）の法人登記簿が特定できない場合

（3）その他の留意点

（2）のうち、相続人が全員相続放棄しているなどの場合には課税庁が相続財産管理人等の選任を申し立てるなど、財産管理制度の活用が可能となる場合もあり得ること。財産管理人等が選任されている場合には、当該財産管理人等宛てに納税通知書を送付することができるため、当該固定資産の使用者を所有者とみなして課税することはできないことに留意すること。

3. 所有者探索について

（1）基本的考え方

令第49条の2及び規則第10条の2の12から第10条の2の14までに定める所有者の探索（以下、「所有者探索」という。）は、法第343条第5項の適用の前提として必要な探索の方法について定めたものである。したがって、これに加えて、地方税法等の規定の範囲内で、必要に応じ、その他の方法による探索を行うことは差し支えない。なお、所有者探索は、法第20条の11（官公署等への協力要請）又は法第353条第1項（固定資産税に係る徴税吏員等の質問検査権）を根拠とするものである。

（2）具体的な所有者探索の方法

- ① 固定資産の所有者と思料される者を把握するための措置（令第49条の2第1号、第2号関係）
 - ア）当該固定資産（償却資産を除く。）の登記事項証明書の交付を請求するこ

と。

- イ) 当該固定資産の使用人と思料される者(※1)その他の当該固定資産に係る所有者情報(※2)を保有すると思料される者に対し、当該所有者情報の提供を求めること。

(留意点)

※1 現地調査により、当該固定資産を現に使用しているかについて確認する必要があるものであること。

※2 固定資産の所有者の住所及び氏名又は名称その他の当該固定資産の所有者の存在を明らかにするために必要な情報(以下、同じ)。

② 所有者と思料される者の生死・解散を確認するための措置(同条第3号関係)

登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人又は表題部所有者その他の①の措置により判明した当該固定資産の所有者と思料される者(以下「登記名義人等」という。)が記録されていると思料される住民基本台帳、外国人登録原票(※1)、法人登記簿(※2)その他の書類を備える市町村の長、出入国在留管理庁の長である出入国在留管理庁長官又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る所有者情報の提供を求めること。

(留意点)

※1 住民基本台帳に記載されている日本国籍を有しない者の情報については、平成24年7月9日の外国人登録法廃止以降の情報に限られており、それ以前の当該者の情報については、外国人登録原票に記載されている可能性があるため、登記名義人等が日本国籍を有しない者である場合には、住民基本台帳に加えて、廃止前の外国人登録原票によりその生死を確認することとしていること。

なお、外国人登録原票を確認することで当該者の死亡の事実等を確認することが可能であるが、外国人登録法廃止以前における情報であることから、これら相続人の生死等については外国人登録原票だけでなく、別途住民基本台帳を確認する必要があること。

※2 登記名義人が法人である場合には、法人登記簿に加えて、当該法人の代表者(又は清算人・破産管財人)の住民基本台帳等を確認することで、代表者の存在を確認する必要がある。なお、法人が法人登記簿上は存在している(消滅していない)が、その事務所等の所在地を調査しても実態が確認できず、納税通知書等を有効に送達できない場合には、代表者が死亡又は存在が不明であれば、法人の存在は明らかではないものとして、当該固定資産をみなし所有者課税の適用対象としても差し支えないこと。

③ 所有者と思料される者が死亡し、又は解散している場合の相続人又は合併法

人等の有無及びその生死・解散を確認するための措置(同条第4号関係)

登記名義人等が死亡し、又は解散していることが判明した場合には、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該固定資産の所有者と思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿(※1)又は戸籍の附票、外国人登録原票(※2)、法人登記簿その他の総務省令で定める書類を備える市町村の長、出入国在留管理庁の長である出入国在留管理庁長官又は登記所の登記官に対し、当該固定資産に係る所有者情報の提供を求めること。

(留意点)

※1 登記名義人等である個人が死亡していることが判明した場合には、当該者が出生から死亡までの間に本籍地を置いていた市町村に対して戸籍簿、除籍簿の調査を行うことにより、当該者の相続人となりうる者(配偶者や子など)の有無を確認する必要があること。

※2 日本国籍を有しない者の場合は、戸籍が存在しないが、外国人登録原票には、世帯構成員や日本国内に居住する親族の情報が記載されている場合があるため、外国人登録原票によりその相続人の有無を確認することとしていること。ただし、外国人登録法廃止以前における情報であることから、これら相続人の生死等については外国人登録原票だけでなく、別途住民基本台帳を確認する必要があること。

なお、相続の準拠法は、被相続人の国籍により異なるため、留意が必要であること。

④ 所有者と思料される者が個人である場合に所有者であることを確認するための措置(同条第5号関係)

③の措置により判明した当該固定資産の所有者と思料される者が個人である場合には、当該個人又は官公署に対して、当該固定資産の所有者を特定するための書面の送付その他の総務省令で定める措置(※)をとること。

(留意点)

※ ④の固定資産の所有者を特定するための措置は、③の措置により判明した登記名義人等の相続人について、相続の放棄や廃除等の有無を確認するための措置であること。官公署と所有者のいずれかに対して実施すれば足りることとしているため、いずれかに措置を行えば、もう一方に対して措置を行う必要はないこと。

なお、当該措置を官公署に対して実施する場合には、家庭裁判所に対して、書面により確認する方法が考えられること。また、当該措置を所有者に対して実施する場合には、書面の送付と訪問のいずれかの方法により確認することとしているが、その際、相続の放棄等の事実を証する書類(相続放棄受理証明書等)の提示を求めることが望ましいこと。

4. 所有者とみなす使用者について

(1) 基本的考え方

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

所有者とみなす使用者の認定にあたっては、以下の点に留意しつつ、使用の実態や経緯について現地調査を含め客観的な事実を確認するとともに、使用者と思料される者への質問等の調査を十分に行う必要がある。

(2) 使用者の具体例と留意点

所有者とみなす使用者については、以下の者が該当するものであるが、具体的な適用にあたっては、(1)の基本的考え方に照らし、課税の公平性を確保する観点から、課税庁において適切に判断されたいこと。

① 継続して居住又は事業を営んでいる者

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

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

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

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

② 賃料等の対価を受領し使用させている者

固定資産について賃貸借関係がある場合においては、賃料等の対価を受領し他者に使用させている者（賃貸人）が所有者と同等程度に使用収益している者と評価し得るものであり、所有者とみなす使用者となり得るものであること。したがって、固定資産を賃料等の対価を支払って使用している者（賃借人）は所有者とみなす使用者には当たらず、賃料相当を供託して使用している者も所有者とみなす使用者に含まれないこと。

賃料等の支払いについては、契約書や賃料等支払いに係る領収書、振込明細書等の書証により確認すべきものであること。

また、土地登記簿上、地上権、賃借権等の設定登記がされている場合やその土地上の建物の所有権の保存の登記のみがされている場合には、それらの登記の登記名義人は、その土地の賃借人等であると推測されるが、所有者の存在が明らかでなく、当該賃借人等が対価を支払わずに当該土地を使用しているときは、当該登記名義人が所有者とみなす使用者となり得るものであること。

③ その他の留意点

固定資産を複数人が共同して使用している場合については、課税の公平性を確保する観点を踏まえ、そのうち実質的に所有者と同等程度に使用収益している者を所有者とみなす使用者と判断することが適当であること。例えば家族など複数人で構成される世帯について、世帯主のみを所有者とみなす使用者とすることも想定されること。一の固定資産について所有者とみなす使用者とする者が複数人いる場合には、原則、当該複数の使用者が連帯して納税義務を負うこと。

また、使用の実態は、区分所有の場合を除き原則として一筆の土地・一個の家屋単位で判断することとなる。ただし、例えば長屋・共同住宅等でその一部の区画のみを使用しているなど、一部使用部分を合理的に特定できる場合には、当該部分に限り課税することとしても差し支えないこと。

5. 事前通知について

(1) 基本的考え方

所有者探索を尽くすとともに、使用の経緯や実態等について十分な調査を尽くした上で、法第 343 条第5項を適用し、使用者を所有者とみなし課税する場合には、当該使用者があらかじめ、納税義務者となることを認識できるよう、事前に通知することとしている。

(2) 事前通知に記載すべき内容

法令の規定に基づき、探索を尽くしてもなお所有者が特定できず、所有者とみなす使用者として固定資産課税台帳に登録し、課税する予定である旨を記載する必要があること。

(3) その他

(1)の性格を鑑みると、事前通知発出の時期については、固定資産課税台帳登録前に、所有者とみなす使用者が、自身が納税義務者となることを認識できるよう、一定の期間を確保して発出すべきものであること。

ただし、一旦、所有者とみなす使用者として固定資産課税台帳に登録された後においては、毎年調査の際に使用者が次年度も課税されることを認識できるため、その場合には事前通知を省略することとしても差し支えないこと。

なお、事前通知は不服審査の対象とはならないものであること。

6. その他

(1) 課税後に所有者が判明した場合の取扱い

市町村が行う所有者探索が、令第49条の2及び規則第10条の2の12から第10条の2の14までに規定する要件を満たし、適正に行われている場合、課税後に所有者が判明しても各年度の課税は有効であり、賦課決定を取り消す必要は無いものであること。ただし、これらの要件を満たしていなかった場合には、使用者への課税は無効となり、過年度分についても真の所有者に課税することが必要となる場合があり得ること。

(2) 固定資産課税台帳への登録翌年度以降の取扱い

所有者探索については、原則として登録初年度にのみ行えば足りるものであるが、使用の実態については、毎年度変化する可能性があるため、毎年度調査を行う必要があること。

(3) 使用者が死亡した場合の取扱い

(2)のとおり、使用者については、毎年度、その事実を認定するものであることから、使用者が死亡した場合、当然にその相続人に翌年度以降の納税義務が生じるものではなく、毎年度の賦課期日時点の使用者が納税義務者となること。なお、賦課期日後に死亡した場合は、当該年度の課税は有効であり、相続人が納税義務を承継するものであること(法第9条)。

(4) 滞納処分について

所有者とみなす使用者は、その使用する固定資産についての所有権を有していないことから、所有者とみなす使用者に対する滞納処分においては、当該固定資産の差押えはできないこと。

(5) 納税義務者の考え方について

所有者とみなす使用者として単独で固定資産を使用する者が、単独で他の固定資産を所有している場合には、これらの固定資産をまとめて一の納税義務者に係る固定資産とみなすこと。

地方公共団体の空き家対策の取組事例1

1. 空き家等の実態調査の実施事例
2. 空き家等対策計画の策定事例
3. 措置の事例
4. 空き家対策の先進的な取組事例
5. 都道府県による市町村の支援事例

4. 空き家対策の先進的な取組事例

空き家等の除却跡地等の固定資産税の減免事例

	新潟県見附市	富山県立山町	福岡県豊前市	鳥取県日南町
	老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱 (H24.10.1実施)	老朽住宅所在地に係る固定資産税の減免に関する要綱 (H26.3.1実施)	老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する条例 (H26.6.20施行)	老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置要綱 (H27.3.17実施)
目 的	・老朽危険空き家の解体・除却の促進 ・更地にすることで生じる急激な税負担増への配慮	・老朽住宅の解体・除却の促進 ・空き家の適正管理の促進 ・地域の生活環境への悪影響の低減	・老朽家屋等の除却の促進 ・市民の安全・安心の確保 ・住環境の改善	・老朽家屋等の撤去の促進 ・老朽家屋等の管理不全状態の防止 ・町民の生活環境保全の維持
対 象 空き家の要件	・老朽危険空き家登録リストに登載 ・構造上住居と認められない	・人の居住の用に供する家屋とは認められない家屋 ・法令その他の理由で人の居住の用に供することができない	・老朽危険家屋※の認定申請を行い、認定を受けたもの ※家屋等の老朽度の判定基準による各評点の合計が50点以上	・老朽化により管理不全状態にある家屋又はなりつつある家屋
減 免 対 象 要 件	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・緊急時における安全措置のための同意書の提出 ・減免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・老朽住宅の認定日から1年以内に滅失されていること ・減免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・減免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・町の補助金を利用し解体撤去し、翌年1月1日までに滅失届があったもの ・減免申請書の提出
減 免 期 間	・2年間(老朽危険空き家に認定された翌年の1月1日以降)	・2年間(住宅用地の特例解除年度及び翌年度)	・10年間 (特例解除年度から10年間)	・10年間 (特例解除年度から10年間)
減免額の算定方法	・住宅用地特例が解除される年度の前年度の住宅用地の特例に準ずる額	・該当する土地に係る固定資産税の額と住宅用地の特例の適用があるものとみなして算定した固定資産税の額の差額相当分	・特例解除年度から5年間は住宅用地の特例に準ずる額 ・6年度目から上記額×5/6以降、4/6～1/6へと段階的に乗数を減ずる	・住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在した場合にかかる割賦相当額との差額
減免実績	・H25～28年度の4年間:8件 (減免額約4.4万円/件)	・H27、28年度の2年間:3件 (減免額約0.6万円/件)	・H26、27年度の2年間:20件 (減免額:非公表)	・H27年撤去分:4件 (減免額約0.3万円/件)

地方公共団体の空き家対策の取組事例2

1. 空家法に基づく行政代執行及び略式代執行事例 ……P3
2. 条例等に基づく長屋（一部空き家）及び緊急安全措置事例 ……P27
3. 財産管理制度の活用事例 ……P35
4. 空き家対策の先進的な取組事例 ……P52

所得要件付きの空き家除却費補助制度

	秋田県鹿角市	新潟県上越市	兵庫県神戸市	和歌山県海南市
	危険老朽空き家除却費補助金 交付要綱 (H25.4.1)	空き家等及び特定空き家等除 却費補助金交付要綱 (H28.10.1創設 H29.4.1見直し)	老朽危険空家対策に係る技術 的援助等実施要綱 【解体除却補助制度】(H25.7.1)	老朽危険空家除却工事補助事 業 (H28.4.1)
対 象 建築物	・市内に存する ・個人所有のもの ・建て替え、土地の譲渡を目的としないこと ・実態調査で危険度、緊急度が最も高いランクと判定 など	・空き家等又は特定空き家等であること ・3親等内の人の建て替えを目的に除却する建物ではないこと など	・勧告相当の老朽危険家屋	・老朽危険空家の認定を受けた建築物 ・居住しなくなってから1年以上経過している市内の建築物 ・居住用、又は延べ面積の1/2以上が居住用の建築物
対象者	・市税に滞納がなく、登記事項証明書等に所有者として記載されている者、相続人 ・主たる生計維持者の前年の所得額が460万円未満※1 ・共有の場合は除却に関する全員同意が得られているなど	・登記事項証明書に所有者として記載されている者、相続人 ・市税を滞納していない ・市税所得割が非課税の世帯※2又は世帯全員の合計所得が月額21.4万円を超えない世帯の人 など 注) 所得要件は特定空き家等のみ	・勧告相当老朽危険家屋等の所有者等 ・条例の指導・助言・勧告に従って解体除却する者 ・所得金額が900万円以下 ・法人でない など	・老朽空家の所有者、相続人 ・H28年中の世帯員全員の所得金額の合計が月額21.4万円を超えない（公営住宅入居資格者収入基準の計算方法による） ・市税を滞納している世帯員がない など
補 助 金 額	・解体・撤去処分に要した工事費の1/2以内、上限50万円	・解体・運搬・処分に要する経費の1/2、上限50万円	・解体・除却工事に要する経費の1/2かつ60万円以内	・除却(解体、撤去)工事費の2/3、上限60万円
対 象 工 事	・解体撤去業者に請け負わせる老朽危険空き家の全てを除却する工事	・解体工事及び廃材等の収集運搬やその処分費 ・建設業法第21条第1項の登録を受けた者に請け負わせるもの	・条例の指導・助言・勧告に従って勧告相当老朽危険家屋等を解体除却する工事	・老朽危険空家の全てを除却する工事(工作物の除去や動産の移転、処分は対象外) ・建設業法の許可、建設リサイクル法の登録業者が施工する工事 など
補 助 実 績	・H25～28年度の4年間: 7件 ・H29年度: 3件	・H28.10月～H29.3月末: 2件 ・H29年度: 4件	・H25～28年度の4年間: 16件 ・H29年度: 5件	・H28年度: 5件 ・H29年度: 12件

※1: 医療福祉費支給制度(マル福)の所得制限の緩和基準に準じる額

※2: 前年中の所得が1人世帯の場合35万円、扶養家族がいる場合(本人+扶養家族の人数)×35万円+32万円

※電話ヒアリングにより確認(平成30年3月末現在)