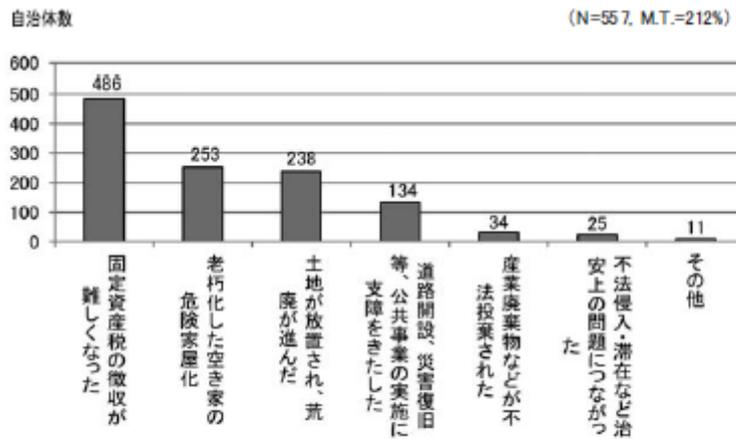


「土地の所有者不明化」に関する 東京財団のアンケート調査結果について

2016年4月4日

表記について、2016年3月に東京財団から調査結果が公表された。土地所有者不明の問題は近年、震災復興を始め、空き家対策、農地の集約化、公共事業用地の取得等の場面で一層顕在化しており、将来、様々な制度改正問題につながる事が確実である。以下では調査結果のうち、重要と思われる項目をいくつか取り出し、紹介することにしよう。なおこの調査は、2014年9月に東京財団が全国1718市町村及び東京都（23区）を対象に調査票を郵送し、888（回答率52%）自治体から得た回答を集計したものである（当然、質問項目により回答自治体数は異なる）。

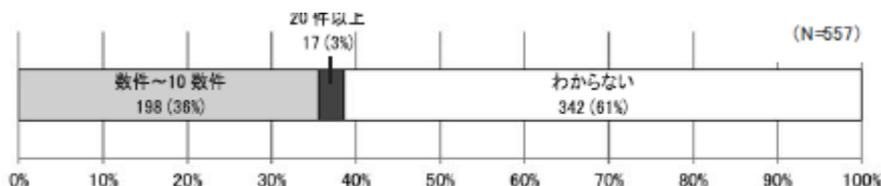
まず、所有権不明化による具体的な問題については、「固定資産税の徴収がむずかしくなった」（486件：87%）、「老朽化した空き家の危険家屋化」（253件：45%）、「土地が放置され、荒廃が進んだ」（238件：43%）（いずれも複数回）が上位に並んだ。



その他(11件):

- ・国土調査事業に支障をきたした。
- ・土地境界確認のための立会いができない。
- ・苦情対応(害虫駆除や除草)に支障をきたした。
- ・問題がいろいろある。
- ・記入なし 7件

次に上記問題が発生したと回答した557自治体に、年間の問題発生件数を尋ねたところ「わからない」（342自治体：61%）、「問題発生件数、数件～10数件」（198自治体：36%）、「問題発生件数、20数件以上」（17自治体：3%）であった。



更に死亡者課税¹の実態について、回答あった 888 市町村中、これを「あり」とする自治体 146 : 16%、「わからない」 735 : 83%、「なし」 7 : 1%であった。「あり」と回答した 146 自治体における納税義務者数 (210 万人) に対する死亡者課税人数 (13.7 万人) の比率は、およそ 6.5%であり、この比率を全国全納税者 (3111 万人) に当てはめると全国では少なくとも 200 万人、免税点未満の納税義務者総数 (3840 万人) では 7.4%に当たる約 280 万人になるとの試算が紹介されている。

また、地方税法に根拠のない、徴収が困難な事案について実務上やむなく課税対象から外す、いわゆる課税留保については、「あり」(200 自治体 : 23%)、「なし」(516 自治体 : 58%)、「無回答」(172 自治体 : 19%) となっており、回答自治体の約 1/4 がこの手法を用いていることが判明した。「あり」と回答した 200 自治体の該当件数約 3200 件中、その約 8 割は、所有者不明や死亡者課税に関連する案件であったとのことである。ただし留保課税金額は 1 件当たりの課税金額で、2~7 万円とごく少額にとどまり、自治体財政への影響は考えにくいと報告されている。

本アンケート調査結果を踏まえ、調査主体の東京財団は、新たな土地法制の必要性に言及し、制度創設の根拠となる実態を明らかにするために、土地登記情報の精度に関する大規模なサンプル調査を行うよう提言するとともに、当面の措置として、国が主導して、相続登記にかかる登録免許税の減免などの各種手続コストの低減化支援、民間やNPOの協力の下での相続手続を軽減するための公的機能の整備、一般人にわかりやすく相続未登記がもたらす弊害を学ぶ機会の提供等を提言している。

(荒井 俊行)

¹ 死亡者課税とは、土地、家屋の所有者が死亡した場合、①相続登記を済ませてもらい相続人に納税義務者を変更する、②相続登記が行われない場合は税務当局が相続人調査を行い、法定相続人の共有名義に納税義務者を変更するかのいずれかを行うべきだが、次善の策として「親族のだれか、あるいは相続人の誰かが払ってくればよい」として、法的には無効であるが、死亡者である登記簿名義人に課税を続けることを言う。