

去る3月29日、国土交通省が「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)」(資料参照。以下「本ガイドライン」という。)を策定し、公表した。市町村の空き家部局が「空き家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という)に基づき市町村の税務部局から収集した課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等の外部に提供するに当たっての法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点等を取りまとめたものである。本稿では、所有者不明地等が増加する中、土地の適切な利用と管理を実現する観点から、本ガイドラインほか、森林法、農地法によるものを含め、固定資産課税台帳の情報の利用について検討してみたい。

## 1. 固定資産課税台帳の概要

### (1) 固定資産課税台帳

固定資産課税台帳は、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である(地方税法341条9号)。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、これを備えなければならないとされている(同法380条1項)。各台帳の登録事項は、次のとおりである(同法381条2項~6項)。

- ・土地課税台帳：登記簿に登記されている土地について、表示登記の登記事項(土地の所在、地番、地目、地積等)、所有権・質権・100年超の地上権の登記名義人の氏名・住所、価格、課税標準額
- ・土地補充課税台帳：登記簿に登記されていない土地で固定資産税を課することができるものについて、土地の所在、地番、地目、地積、所有者の氏名・住所、価格、課税標準額
- ・家屋課税台帳：登記簿に登記されている家屋について、表示登記の登記事項(建物の所在、家屋番号、種類、構造、床面積、名称等)、所有権登記名義人の氏名・住所、価格、課税標準額
- ・家屋補充課税台帳：登記簿に登記されていない家屋で固定資産税を課することができるものについて、建物の所在、家屋番号、種類、構造、床面積、所有者の氏名・住所、価格、課税標準額
- ・償却資産課税台帳：償却資産の所有者の氏名・住所、所在、種類、数量、価格、課税標準額

### (2) 固定資産課税台帳に係る情報開示

固定資産課税台帳は、平成14年3月の地方税法改正前は、納税義務者又は代理人等の関係者がその所有する固定資産に関する部分を見ること以外、見ることはできない取扱いとされてきた。この地方税法改正によって、固定資産税の納税者の信頼や市町村の評価事務の適正さを確保するため、現行の固定資産課税台帳に係る情報開示制度が整備された。その主な改正内容は、以下のとおりである。

#### ① 固定資産課税台帳の縦覧制度の見直し

市町村長は、毎年3月31日までに、次の事項を記載した土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿を作成し、毎年4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、当該市町村内に所在する土地又は家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供しな

(資料) 「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)」の概要

## 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案) 国土交通省

- 空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であり、そのためには、宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が重要。
- 一方、空家特措法により、市町村の税務部局が保有する課税情報を、空き家対策のために市町村内部で利用できることとなったが、課税情報を含む空き家所有者情報は、そのままでは、民間事業者等の外部に提供できない。
- そのため、空き家所有者情報を外部に提供する場合の法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点をガイドライン(試案)としてとりまとめた。市町村に活用していただきながら、今後更に内容の充実を図る。

ガイドラインの概要

### 1. 法制的整理

- ・ 空家特措法により、課税情報を行政内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- ・ さらに、所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む所有者情報を外部提供することも可能。
- 地方税法(秘密漏えい)との関係
  - ・ 「空き家部局に所属する者」が、税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法の処罰の対象になることはない。
- 個人情報保護条例との関係
  - ・ 所有者本人の同意を得てその同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に抵触することはない。
- 地方公務員法(秘密を守る義務)との関係
  - ・ 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「秘密」にあらず、地方公務員法に抵触することはない。

### 2. 運用の方法及びその留意点

- 空き家所有者の同意
  - (1) 同意取得の相手方: **所有者**
  - (2) 同意取得の内容:
    - ① 情報の提供先  
例: ○○協会△△支部及び所属事業者
    - ② 提供先における利用目的
    - ③ 提供される情報の内容  
例: 氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等
  - (3) 同意取得の方法: 書面が望ましい
- 民間事業者等との連携方法
  - 市町村による民間事業者の登録制度や市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
  - 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)

① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)  
② 空き家所有者に外部提供の意向確認  
③ 空き家所有者の同意  
④ 所有者情報を提供  
⑤ 事業者と所有者の接触

### 3. 市町村における先進的な取組

- ・ 市町村の先進的な取組事例(京都市、松戸市、太田市)を、そのスキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介

(出典) 国土交通省資料

ればならない(同法415条・416条)。

土地価格等縦覧帳簿: 所在、地番、地目、地積、価格

家屋価格等縦覧帳簿: 所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格

### ② 固定資産課税台帳の閲覧制度の創設

市町村長は、納税義務者、借地借家人等の求めに応じ、固定資産課税台帳のうちこれらの者に関する部分をその閲覧に供しなければならない(同法382条の2)。

### ③ 固定資産課税台帳記載事項の証明制度の創設

市町村長は、納税義務者、借地借家人等から請求があつたときは、これらの者に係る固定資産課税台帳に記載されている事項について証明書を交付しなければならない(同法382条の3)。

①は、納税者が台帳に登録された自己の土地・家屋の価格(固定資産税評価額)と同一市町村内の他の土地・家屋の価格を比較し、自己の価格が適正・公平であるか否かを確認するための制度である。納税者の信頼と市町村における適正な課税を確保する観点から、縦覧制度のあり方を見直し、土地又は家屋の納税者であれば、それぞれ同一市町村内の土地又は家屋の台帳をすべて閲覧することができることとしたものである。ただし、納税者が必要とする情報は他の土地・家屋の価格であることから、プライバシー保護の観点から、縦覧台帳には所有者の氏名・住所等は記載されていない。一方、②③は、納税義務者本人に対する開示であり、守秘義務違反に当たらないとして従来から運用上行われていたものであるが、これを法令上明確に位置付けたものである。閲覧請求等を行える者は、i 納税義務者、ii 納税

管理人、iii 納税義務者の同居親族、iv 死亡した納税義務者の相続人、v これらの者から委任された者である。また、新たに借地借家人等について、使用収益権の対象となる土地・家屋に係る部分の閲覧や固定資産税額の証明が行えるものとしている。

## 2. 固定資産課税台帳の情報の利用に関する法制的事項

固定資産課税台帳は、もとより台帳課税主義（固定資産税の課税は固定資産課税台帳に登録されたところから行うとの建前＝固定資産税は、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者を納税義務者とし、登録された固定資産の価格を課税標準として課される）の下、適正な課税を実現するために作成されているものである。また、固定資産課税台帳に含まれる情報は、納税者のプライバシーに深く関わる情報である。したがって、これを課税という特定された目的以外の目的に利用するためには、本ガイドラインにも示されているとおり、以下の個人情報保護に関する法制との関係整理を行うことが必要である。

### ① 地方税法 22 条（秘密漏えいに関する罪）との関係

地方税法 22 条は、地方税に関する調査等に関する事務に従事している者又は従事していた者がこれらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合に処罰する旨規定している（2 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金）。

### ② 地方公務員法 34 条 1 項（秘密を守る義務）との関係

地方公務員法 34 条 1 項は、職員は職務上知り得た秘密を漏らしてはならない、その職を退いた後も同様とする旨規定している（秘密を漏らした場合、1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金）。

### ③ 個人情報保護条例との関係

現在、すべての市町村で個人情報保護条例が制定されており、法令に基づく場合等を除き個人情報の目的外利用・外部提供が制限されている。その例として、京都市個人情報保護条例（平成 5 年 4 月 1 日条例第 1 号）の関係規定を示せば、以下のとおりである。

（個人情報の利用及び提供の制限）

第 8 条 実施機関は、個人情報取扱事務の目的を超えて、個人情報（特定個人情報を除く。以下この条において同じ。）を当該実施機関内で利用し、又は当該実施機関以外のものに提供してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) 法令に定めがあるとき。

(2) 本人の同意があるとき。

(3) 出版、報道等により公にされているとき。

(4) 個人の生命、身体又は財産の安全を守るため、緊急かつやむを得ないと認められるとき。

(5) 前各号に掲げるもののほか、公益上特に必要があり、かつ、本人の権利利益を不当に侵害するおそれがないと認められるとき。

2 実施機関は、前項ただし書の規定により個人情報を利用し、又は提供するときは、個人の権利利益を不当に侵害することのないようにしなければならない。

なお、①②に関しては、以下の行政解釈が示されている。「地方公務員法第 34 条第 1 項の「秘密」とは、一般に知られておらず、他人に知られないことについて客観的に相当の利益を有する事実で職務上知り得たものをいうものであり、地方税法第 22 条の「秘密」とは、これらのもののうち、地方税に関する調査に関する事務に関して知り得たものをいうものであること」（昭和 49 年 11 月税務局長通知）。

また、③に関しては、国の行政機関については、「行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律」（平成 15 年法律第 58 号）が適用される。同法 8 条（利用及び提供の制限）は、利用目的以外の目的のために保有個人情報を自ら利用し、又は提供することができる場合として、i 法令に基づく場合、ii 本人の同意があるとき又は本人に提供するとき、iii 行政機関が法令に定める所掌事務の遂行に必要な限度で内部で利用する場合であって、相当な理由のあるとき、iv 他の行政機関等に提供する場合において、提供を受ける者が法令に定める事務等の遂行に必要な限度で利用し、かつ、相当な理由のあるとき、v その他保有個人情報を提供することについて特別の理由があるときを挙げている。ただし、ii～v については、本人又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがあるときは、この限りでないとしている。

### 3. 空家特措法による固定資産課税台帳の情報の利用と本ガイドラインの概要

空き家対策の推進のためには、まずその実態を把握する必要があるが、空き家の中には相続登記等がなされていないものもあり、所有者情報の把握に課題があった。このため、空家特措法は、以下の規定を設け、固定資産課税台帳に記載された所有者情報を空き家対策のために市町村の内部で利用することができることとしている。これにより、市町村が当該情報を基に空き家所有者本人に連絡することも可能とされている。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

しかし、空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用が必要であり、宅建業者等の民間事業者との連携が重要であるところ、課税情報を含む空き家所有者情報は、そのままでは外部に提供できないとされてきた。

（平成 27 年 2 月国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知）

固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第 34 条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

本ガイドラインは、こうした状況を踏まえ、国土交通省が総務省と調整の上、空き家所有者情報を外部に提供する際の法制的な整理、外部に提供する際の運用の方法及び留意点等を（試案）としてとりまとめたものである。その法制的な整理は、以下のとおりである（上記 2. 参照）。

#### ① 地方税法 22 条との関係

空き家部局に所属する者は、「地方税に関する調査等に関する事務に従事している者又は従事していた者」には当たらない。このため、空き家部局に所属する者が税務部局から得た情報を外部に提供したとしても、地方税法第 22 条の処罰の対象にはならない。

#### ② 地方公務員法 34 条 1 項との関係

あらかじめ所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で所有者情報を外部提供する場合、所有者本

人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、「秘密」には当たらない。このため、所有者本人の同意の範囲内で外部提供する場合は、地方公務員法第 34 条第 1 項に抵触しない。

### ③個人情報保護条例との関係

個人情報保護条例は個人情報の目的外利用・外部提供を制限しているが、一般的にその例外として、「本人の同意があるとき」を規定している。当該規定のある市町村においては、あらかじめ所有者本人の同意を取得して、その同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に抵触しない。

以上から、本ガイドラインは、所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を外部提供することも可能とし、その運用の方法及び留意点等を示したものである。なお、国土交通省は、市町村に活用していただきながら、今後更に内容の充実を図るとしている。

## 4. 森林法及び農地法による固定資産課税台帳の情報の利用

### (1) 森林法による固定資産課税台帳の情報の利用

以下の森林法の規定は、平成 23 年の森林法の改正（閣法）に際して、民主党・自由民主党・公明党・社会民主党共同の修正案として提出され、可決・追加された規定である。

（森林の土地の所有者となつた旨の届出等）

第十条の七の二 地域森林計画の対象となつている民有林について、新たに当該森林の土地の所有者となつた者は、農林水産省令で定める手続に従い、市町村の長にその旨を届け出なければならない。ただし、国土利用計画法（昭和四十九年法律第九十二号）第二十三条第一項の規定による届出をしたときは、この限りでない。

（森林所有者等に関する情報の利用等）

第九十一条の二 都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行に必要な限度で、その保有する森林所有者等の氏名その他の森林所有者等に関する情報を、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行のため必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、森林所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

この改正を受けて、総務省と協議の上、次のような通知が発出されている。

「固定資産課税台帳に記載されている森林所有者に関する情報の利用について」（平成 24 年 3 月林野庁森林整備部計画課長）

#### 1 提供を受けることが可能な情報について

固定資産課税台帳に記載されている森林の土地の所有者に関する情報のうち、登記簿と異なる台帳記載情報については、森林法第 10 条の 7 の 2 が施行される平成 24 年 4 月 1 日以降、新たに森林の土地の所有者となつた旨の届出の義務がある者に関する情報に限り、地方税法第 22 条の守秘義務が課される情報に該当しないこととなることから、市町村林務部局は当該登記簿と異なる台帳記載情報の提供を受けることが可能である。また、提供を受けることができる登記簿と異なる台帳記載情報は、森林法第 191 条の 2 第 1 項に基づき同法の施行に必要な限度で利用し得るものであり、森林の土地の所有者の氏名又は名称及び住所、その土地の所在、面積、持分といった事項に限られる。なお、市町村林務部局が、台帳に記載されている森林の土地の所有者に関する情報で一般に公開されているものの提供を受けることは、従来どおり可能である。

#### 3 把握した情報の活用

市町村林務部局は、台帳の情報の照会等により得た森林所有者に関する情報を森林法の施行に必要な限度で活用し、保有する森林所有者に関する情報の修正に利用することが可能であるとともに、森林法の施行に必要な限度でその情報を都道府県林務部局へ提供することが可能である。また、都道府県又は市町村の林務部局は、関係法令及び個人情報保護条例の適用の下で、修正後の森林所有者に関する情報を外部へ提供することも可能である。

また、平成 28 年の森林法の改正により、森林施業の集約化等を促進するため、市町村による林地台帳制度が創設された。本年 3 月に策定された林野庁の林地台帳及び地図運用マニュアルは、固定資産課税台帳情報により森林台帳記載事項を更新することとしている。

## (2) 農地法による固定資産課税台帳の情報の利用

平成 21 年の農地法改正により、次のとおり農地相続時における相続人の届出が義務付けられた。

(農地又は採草放牧地についての権利取得の届出)

第三条の三 農地又は採草放牧地について第三条第一項本文に掲げる権利を取得した者は、同項の許可を受けてこれらの権利を取得した場合、同項各号(第十二号及び第十六号を除く。)のいずれかに該当する場合その他農林水産省令で定める場合を除き、遅滞なく、農林水産省令で定めるところにより、その農地又は採草放牧地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。

また、平成 25 年の農地法改正により、市町村による農地台帳制度が法定化されるとともに、以下の規定が追加された。

(農地に関する情報の利用等)

第五十一条の二 都道府県知事、市町村長及び農業委員会は、その所掌事務の遂行に必要な限度で、その保有する農地に関する情報を、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用し、又は相互に提供することができる。

2 都道府県知事、市町村長及び農業委員会は、その所掌事務の遂行に必要な限度で、関係する地方公共団体、農地中間管理機構その他の者に対して、農地に関する情報の提供を求めることができる。

この改正を受けて、総務省と協議の上、次のような通知が発出されている。

「固定資産課税台帳に記載されている農地に関する情報の取扱いについて」(平成 26 年 3 月農林水産省経営局農地政策課長)

### 1 提供を受けることが可能な情報について

固定資産課税台帳に記載されている農地に関する情報のうち、登記簿と異なる台帳記載情報であって一定のものについては、農業委員会は、所掌事務の遂行に必要な限度で、地方税法第 22 条の守秘義務に抵触することなく、当該登記簿と異なる台帳記載情報の提供を受けることが可能であること。一定のものとは、農地法 3 条の権利移動の許可又は 3 条の 3 の権利取得の届出の際に農業委員会への提出が義務付けられている事項のうち農地台帳への記載が必要な事項に限られること。具体的には、農地の所有者の氏名又は名称及び住所、農地の所在、面積といった事項に限られること。なお、農業委員会が、台帳に記載されている農地に関する情報で一般に公開されているものの提供を受けることは、従来どおり可能であること。

### 3 把握した情報の活用

農業委員会は、1 により提供を受けた情報を、所掌事務の遂行に必要な限度で内部利用することが可能であることから、例えば、農地台帳の修正や農地法等に基づく他の法令業務などに積極的に活用することが適当であること。

また、農業委員会は、農地台帳の正確な記録を確保するため、毎年 1 回以上、農地台帳について、固定資産課税台帳及び住民基本台帳との照合を行うこととしている(農地法施行規則 102 条)。

## 5. 検討

### (1) 空家特措法と森林法及び農地法との相違

近年、人口減少と土地・家屋の資産価値の低下等を背景に、相続登記等が行われず、所有者不明となる土地や家屋が増加している。こうした中、これを明らかにする情報源として固定資産課税台帳の利用への期待が高まっている。空家特措法 10 条、森林法 191 条の 2、農地法 51 条の 2 は、いずれも固定資産課税台帳情報の目的外の利用を可能とするため、ここ数年に設けられた規定である。しかし、これらは情報の内部利用を可能とするものであり、取得した情報をさらに外部に提供するためには、地方公務員

法 34 条 1 項（秘密を守る義務）と個人情報保護条例との関係の整理が必要である。

本ガイドラインは、上記のとおり、所有者本人の同意を得ることによって提供可能と整理したものであり、同意が得られない場合は当然情報提供できない。所有者本人が空き家の流通等による利活用を望まない場合、民間事業者が働きかけたとしても実現の可能性は低いとも考えられるが、市町村による継続的な空き家所有者に対するフォローが重要になると考えられる。

一方、森林法及び農地法は、固定資産課税台帳情報を利用するほか、森林法 10 条の 7 の 2、農地法 3 条・3 条の 3 の規定により森林・農地に係る所有者情報等を収集する仕組みとなっている。これらの規定により、法令上届出等が義務付けられる所有者情報等は、地方税法 22 条の守秘義務が課せられる情報には該当しないとされており、地方公務員法 34 条 1 項についても同様と解される。また、個人情報保護条例は、一般に「法令の定めがあるとき」に個人情報の目的外利用・外部提供を認めていることから（国の行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律も同様）、所有者本人の同意がないとしても、森林法・農地法の定めに従って林地台帳や農地台帳を整備し、外部提供することが可能である（なお、京都市個人情報保護条例 8 条 2 項は、その場合でも「個人の権利利益を不当に侵害することのない」ことを求めている。一方、森林法 191 条の 5・1 項は「公表することにより個人の権利利益を害するものその他の公表することが適当でないものとして農林水産省令で定めるもの」を除き林地台帳に記載された事項を公表するとしている。また、農地法 52 条の 3・1 項も農地台帳について同様に規定している）。

このように森林法及び農地法による固定資産課税台帳情報の外部提供については、土地所有者に対する届出等の義務付けと林地台帳・農地台帳等に関する規定の存在により、所有者本人の同意の有無にかかわらず、法令の定めによって行うことができ、その点で空家特措法と大きく相違している。

## **(2) 不動産登記（権利の登記）の義務化と個人情報保護**

上記のような森林法及び農地法と空家特措法の違いは、森林・農地の場合、所有者の不在村化や耕作放棄等により所有者不明地の問題が拡がり、所有者を明らかにすること自体が林政上・農政上の大きな課題となっているためと考えられる。しかし、今後の長期にわたる人口減少を勘案すれば、森林・農地以外の土地についても同様の問題が拡大していくものと予想される。その場合、森林法・農地法に類似した新たな法制により土地所有者に届出義務を課すことも考えられるが、ここでは不動産登記（権利の登記）の義務化の検討について考えてみたい。

周知のとおり、我が国では、不動産登記のうち権利の登記については、物権変動の対抗要件としてこれを行うか否かは当事者の任意とされている。しかし、不動産の所有者情報は、土地の境界等と同様、土地の適切な利用や管理を実現するために不可欠な公益性の高い情報である。このため、権利の登記の義務化について、様々な視点から検討する必要があるが、その一つに個人情報保護との関係が挙げられるであろう。確かに不動産の所有者情報は個人情報であり、地方税法上も個人情報保護条例上も慎重な取扱いが行われている。しかし、不動産の売買についてはほとんどの場合登記が行われているが、登記に当たり個人情報を犠牲にしているとの意識は余りないのではないだろうか。また、資産価値の低い不動産などでは相続登記が行われない場合もあると聞くが、それは個人情報を保護したいとの思いのためではないのではないだろうか。土地所有者に届出を義務付ける（その情報は、農業関係者や林業関係者の閲覧に供されることとなる）農地法 3 条の 3 や森林法第 10 条の 7 の 2 を設ける農地法・森林法改正の国会審議においては個人情報保護の観点からこれらの規定に反対する意見は提示されていない。いずれ

にせよこの問題については、1955年にすべての物権変動について登記を義務付けたフランスの取組<sup>1</sup>も参考としつつ、国民的な議論を行っていくことが必要と考えられる。

### (3) 固定資産課税台帳と不動産登記の情報の好循環の形成

固定資産税は、毎年1月1日現在の固定資産の所有者に課される財産税であるが、土地・家屋の固定資産の所有者は、原則登記簿に所有者として登記されている者（登記されていない土地・家屋については、土地補充課税台帳・家屋補充課税台帳に所有者として登録されている者）をいうとされている（地方税法 343 条）。このため、登記所は、土地・建物の表示に関する登記をしたとき又は所有権等の登記、登記名義人の氏名・住所の変更の登記等をしたときは、10日以内に市町村長に通知するものとされ（同法 382 条）、市町村長は、登記されるべき土地・家屋が登記されていないため又は地目その他登記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は、登記所に所要の措置をとるべきことを申し出ることができる（同法 381 条 7 項）。

このように固定資産課税と不動産登記は法制上も密接に関連しており、市町村長は、不動産登記の情報をベースに自ら実地調査等を行い、固定資産課税台帳を作成している。その結果、固定資産課税台帳は、登記されていない土地・家屋を含め、不動産の最新の実態を反映した貴重な情報源になっているものと考えられる。しかし、市町村長が行う実地調査等も何か特別な方法がある訳ではなく、相続未登記等による所有実態が不明確な不動産の増加は、固定資産税実務においても対応が困難な重大な問題となっている。

仮に権利の登記が義務化され、これに伴い登記官による職権登記が権利の登記まで拡大されるとすれば（現行制度は、表示の登記（土地の分筆・合筆の登記を除く）は登記官が職権であることができるが、権利の登記は申請主義の下これを職権で行うことはできない。職権登記を権利の登記まで拡大するためには、少なくとも権利の登記を義務化することが必要と考えられる）、以下のような効果の発現が期待される。

- ①相続未登記等の減少により、固定資産税部局においても、死亡者課税や課税留保等の課題が減少し、課税の適正化と効率化が図られる。
- ②相続未登記等の減少と不動産の最新の実態を示す固定資産課税台帳の情報の反映により、特に権利の登記について不動産登記情報の充実が図られる。
- ③②を通じ、不動産をめぐる社会的な手続コストが低減されるとともに、森林・農地を含む土地の適切な利用や管理の実現が図られる。

こうした固定資産課税台帳と不動産登記との情報の好循環が形成されるよう、権利の登記の義務化と合わせて必要な法制のあり方について検討を進めていくことが重要と考えられる。

(丹上 健)

---

<sup>1</sup> フランスでは、我が国と同様権利の登記は物権変動の対抗要件であり、これを行うか否かも当事者の任意とされてきたが、1955年1月4日の不動産登記に関する法律の制定により、死亡を原因とするものを含め、すべての物権変動について登記をしなければならないことになった。