

迷子不動産活用プロジェクト 報告書

平成30年(2018年)3月

公益財団法人 大阪府市町村振興協会
おおさか市町村職員研修研究センター

目 次

はじめに	「迷子不動産活用プロジェクト」について	1
寄稿文	「所有者不明土地」問題と制度の課題 —迷子不動産活用プロジェクトへの期待—	3
	東京財団研究員 吉原 祥子	
第一章	「土地の所有者不明」と「迷子不動産」－問題の構造－	5
第二章	「迷子不動産」の活用 －徴収職員の可能性－	9
第三章	寝屋川市における取組事例紹介	17
第四章	視察報告	41
第五章	大阪府内アンケート結果	77
第六章	迷子不動産活用フォーラム	83
第七章	参考資料	89

はじめに「迷子不動産活用プロジェクト」について

所有者の死亡や度重なる相続等により、所有者が特定できず、実質的に所有者不明となった土地・建物（本プロジェクトでは、これら所有者不明の土地・建物を「迷子不動産」と名付けました。）が全国で多数発生しています。

迷子不動産が放置され、空き地・空き家化することで、地域に防犯・環境衛生上の悪影響を及ぼすなど、大きな社会問題となっています。

また、東日本大震災に際しては、このような迷子不動産の存在により、公共事業や災害復旧の際に用地を迅速に取得できず、高台に被災者向けの宅地を整備する際に大きな問題となり、早期復興の妨げとなりました。

さらには、2017年12月には「2040年には所有者不明土地が約720万ha（これは、北海道の約9割の面積に相当）にのぼり、経済的損失は累計約6兆円となる」との報告が民間の研究会からなされるなど、この問題が一層大きくなっていくことが予測されています。

同研究会でも指摘されているように、抜本的な問題解決のためには、土地の所有者を国レベルで管理したり、所有者不明土地の活用のために個人の所有権に大きなメスを入れたりするような法改正が必要であると考えますが、それらが実現するまでには十分な議論や検討を重ねる等、多くの時間を費やすことになるでしょう。

そうこうしている間にも、新たに迷子不動産は発生し、それらが空き地・空き家化していきます。大げさかもしれませんが、その土地が活用できなくなることは実質的には「国土の損失」に等しいと言えます。都市計画やまちづくり事業だけでなく、防災や防犯、衛生、景観などの生活環境において、市民に及ぼす悪影響は計り知れません。

従って、今、何らの対策を打たずに手をこまねいているわけにはいきません。抜本的な対策が講じられるまでの間、現状でもできることを考え、行動していかなければ問題は一層深刻化していくばかりです。

そこで本プロジェクトでは、大きな社会問題となっているこれら「迷子不動産」について、主に固定資産税・都市計画税徴収業務の観点から、①調査等により所有者を特定し、②所有者に管理・活用を求め、③家庭裁判所の財産管理制度を利用し、④国税徴収法の例により公売（強制売却）する、といった手法を研究しました。

本研究においては、具体的に ①実際に迷子不動産に対応することを通じてのノウハウ蓄積、②先進事例視察、③フォーラムの開催、④大阪府内市町村へのアンケート調査を行いました。

その研究内容をまとめたこの報告書は、ただ問題や事例を「報告」するだけでなく、実際に迷子不動産の活用に取り組む現場で使用された起案文や様式、参考資料なども添付することで、報告書を読んだ方が所属する自治体において、「実際に使える」「役に立つ」内容となるよう心掛けました。

この研究内容が多くの自治体において活用され、迷子になっていた不動産が本来の所有者のもとへ戻り、また新しい所有者と出会い、適切に扱われることで、都市計画やまちづくり事業の妨げと

なっていたものが解消され、環境衛生が改善され、地域経済の活性化を促し、また固定資産税及び都市計画税の税収増加に繋がることを期待しています。

迷子不動産活用プロジェクトチーム

「所有者不明土地」問題と制度の課題

―迷子不動産活用プロジェクトへの期待―

東京財団研究員 吉原 祥子

いま、所有者の居所や生死が直ちに判明しない「所有者不明土地」の問題が日本各地で表面化しています。災害復旧、耕作放棄地の解消、空き家対策、固定資産税の徴収などにおいて、土地の所有者の特定に時間がかかり、支障となる例が各地で報告されています。

なぜ、代表的な個人財産であり、公共的性格をあわせもつ土地が「所有者不明」になるのでしょうか。

私が所属する東京財団が土地制度を調べ始めたのは2008年、「外資が日本の森を買っている」という問題がきっかけでした。そこから見えてきたのは、そもそも土地の所有・利用を行政が正確に把握しきれていない日本の土地制度そのものの問題でした。

日本では、土地の所有・利用実態を把握する情報基盤が不十分です。不動産登記簿、固定資産課税台帳、農地台帳など、目的別に各種台帳は作成されています。しかし、その内容や精度はさまざま、情報を一カ所で把握できる仕組みはありません。その一方で、農地以外は売買規制がないなど、個人の所有権は諸外国に比べてきわめて強いという特徴があります。

ここ数年、メディアでも取り上げられるようになった「所有者不明土地」問題ですが、地域レベルでは必ずしも新しい問題ではありません。

1990年代初頭には、森林所有者に占める不在村地主の割合が2割を超え、林業関係者の間では、過疎化・相続増加に伴う相続人把握の難しさが指摘されていました。農業では、相続未登記により死亡者名義のままの農地が、集約化や耕作放棄地対策の支障となるとして長年問題になっていました。つまり、おもに農林業の関係者の間での問題だったものが、近年、震災復興で大規模に表出し、空き家対策において都市部でもあらわれてきたことで、広く知られるようになったのです。

現在の日本の土地制度は、明治の近代国家成立時に確立し、戦後、右肩上がりの経済成長時代に修正・補完されてきました。地価高騰や乱開発など「過剰利用」への対応が中心であり、過疎化や人口減少に対応した制度にはなっていません。「所有者不明土地」は、こうした社会の変化と現行制度の狭間で徐々に広がってきた問題だといえるでしょう。

今後必要な対策は多岐にわたりますが、なにより重要なのは「予防策」です。耕作放棄地や特定空き家などに見られる「管理の放置」と、相続未登記という「権利の放置」を未然に防ぎ、地域の不動産を次の世代が利用できる形で適切に引き継いでいくためには、地域の特性に応じた不動産の活用取り組みを進めていくことが何より必要です。そして、その経験を成功例だけでなく課題も含めて、広く共有し他の地域にも役立てていくことが求められます。

「迷子不動産活用プロジェクト」はまさにそうした先駆的な取り組みだといえます。2017年11月開催の「迷子不動産活用フォーラム」は、多くの自治体関係者の熱気にあふれていました。所有者不明土地の問題は、なかなか有効な対策が見出しづらく私自身閉塞感を感じることもありますが、

自治体の最前線で活躍する職員の方々が創意工夫をしながら前向きに取り組んでいることを知り、とても勇気づけられました。

国においても国土交通省はじめ関係省庁が2018年の通常国会に法案を提出するなど、問題解決に向けて政策が動き始めています。

代表の岡元譲史氏が指摘するように、空き地や空き家の放置の問題は「メインストリームの話ではないが、国土の喪失につながる問題」です。地域の空き地・空き家問題について、「三方よし」（自治体・相続人・地域住民）の解決策を模索し、広めていこうとする本プロジェクトが、今後多くの地域における地道な取り組みのけん引役となっていくことを期待します。

第一章

「土地の所有者不明」と「迷子不動産」
—問題の構造—

1 「2040年には所有者不明化土地が北海道規模に」の衝撃

「2040年には所有者不明化土地の面積が北海道本島面積9割相当の約720万haになり、経済的損失は累計約6兆円にのぼる」というニュースに衝撃を覚えた方も少なくないでしょう。

これは、元総務相であり、現在は東京大学公共政策大学院の客員教授である増田寛也氏が座長を務める所有者不明土地問題研究会が2017年12月に発表した最終報告書（以下「所有者不明土地問題研究会報告書」といいます。）によるものです。

北海道の約9割という広大な土地が所有者不明の状態になるということは想像もつきませんが、現状、進行している問題に対して何も対策を講じなければ、そのような未来が待っている可能性が高いということです。

2 東京財団報告書『土地の「所有者不明化」』が示すもの

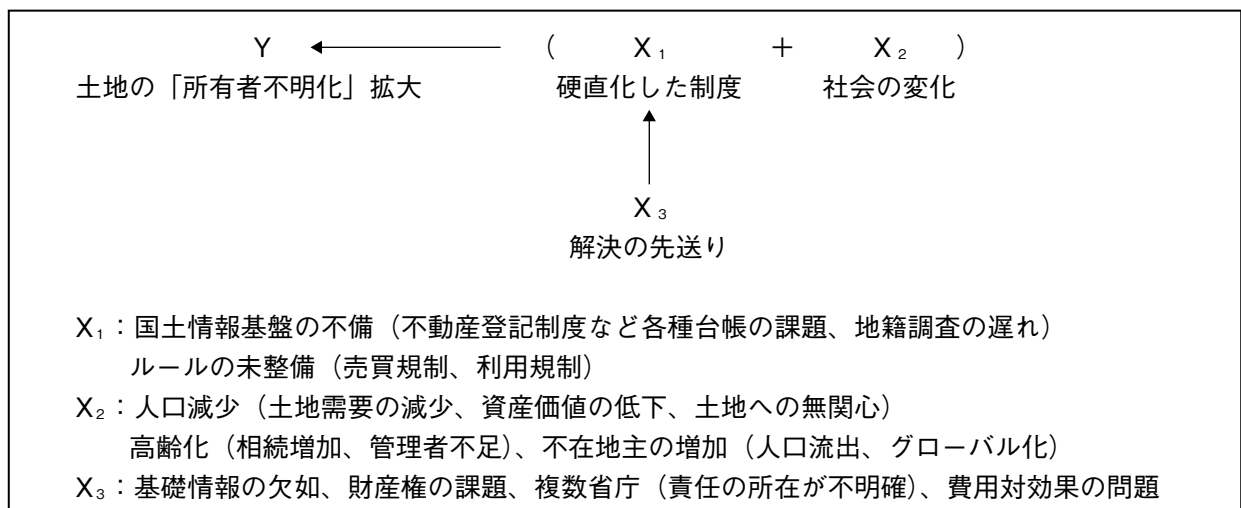
この「土地の所有者不明化」問題について、もう1つ重要な資料があります。それが、この問題について長年にわたり研究・問題提起を重ねてこられた東京財団研究員兼政策プロデューサーである吉原祥子氏が中心となって2016年3月に発表した報告書『土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～』（以下「東京財団報告書」といいます。）です。

吉原氏は土地所有者に対する行政関与の代表例であり、問題の定量化がある程度見込まれる「固定資産税」に着目し、それらを扱う固定資産税担当課に対して調査を行うことで実態把握を試みました。これまで漠然としていた問題の実態が具体的に示されたことで、解決に向けての礎がひとつ、築かれたという印象です。

3 問題の構造

東京財団報告書において、「土地の所有者不明化」問題の全体像が示されているので、以下に引用します（図1）。それぞれの項目について補足説明をしておきますが、より詳細な内容については東京財団報告書を確認してください。

図1 土地の「所有者不明化」問題の全体像



（出典：土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～／東京財団 p5）

(1) 硬直化した制度 (X₁)

そもそも、現在の日本においては「土地の所有者を正確に把握する」ことを目的とした台帳がありません。不動産登記簿は、あくまで「第三者に対して権利を主張する際に対抗要件として登記が必要」というものでしかなく、例えば所有者が死亡し、法律上、相続人がこの不動産を相続したとしても、相続登記は義務ではないため、登記をしなくても罰せられることはありません。従って、緊急に権利を主張する必要性がない場合、相続登記がなされずに登記簿上は亡くなった者のまま放置される事例が後を絶ちません。

また、土地の形状や隣接する土地の筆界を確定する「地籍調査」についても、その実施が遅々として進まない地域も多く、正常に機能しているとは言い難い状況にあります。

(2) 社会の変化 (X₂)

加えて、人口減少と住宅供給の関係から持ち家を所有している者の割合が高くなったことで、例えば亡くなった両親の家を「持て余す」状況も増えています。また、不動産価格が下落していることから、不動産自体を「負の財産」として捉える傾向が強くなっています。これら土地自体に関する無関心（「亡くなった父親は先祖代々管理をしてきたようだが、自分には関係ない」といった事例）が加わって、相続放棄件数が増加の一途を辿っています。また、第一順位の相続人である被相続人の子が相続放棄をしたことを、第二順位の相続人である親や第三順位の相続人である兄弟姉妹が知らないまま長期間が過ぎ、相続が幾重にも重なってしまう事例も少なくありません。

(3) 解決の先送り (X₃)

特に大きいのが費用対効果の問題で、亡くなった所有者の相続人を正確に把握するためには、まず①戸籍謄本等を取得し（膨大な数になる場合も多い）、②家庭裁判所に相続放棄の有無について照会し、③相続関係図を作成する必要があります。

また、苦勞して把握した相続人についても、納税通知書を送付したら相続放棄することも多く、その場合は原則としてその者を納税義務者から外して対応しなければなりません。時には、「腹違いの兄弟がいたことを初めて知った」「亡くなった兄とは仲違いをしていた。名前を聞いただけでも吐き気がする。なぜ今更になってこんな文書を寄越すのか！」など、相続に関する争いや揉め事、悪感情に巻き込まれることもあります。非常に大きな労力を要する作業です。

一方、全国的に税収減に伴う予算減の結果、人件費削減のため職員数が減らされている自治体も多く、「人手が足りない」ことも現実です。

なお、所有者不明化に陥りやすい土地や建物は、資産価値が低いことが多く、固定資産税も少額の傾向にあります。「人手が足りない」中で、わずかな固定資産税回収のために労力をかけて相続人把握に努めるよりも、費用対効果の高い業務に対応する方が「最少の経費で最大の効果」を求める地方自治法の主旨にも合致するため、有り体に言えばこれらの土地については「後回

し」にされてしまうというのが実情ではないでしょうか。

4 問題解決のための施策に関する提言

所有者不明土地問題研究会報告書において、土地の所有者不明化問題を解決するために必要な施策に関する提言が行われています。目指すべき社会像を3つ掲げ、その社会を実現するために必要なことをまとめており、非常に参考となるものであるため、引用して紹介します（図2）。

こちらも、より詳細な内容については所有者不明土地問題研究会報告書を確認してください。

図2 所有者不明土地問題解決に向け、今後必要となる施策に関する提言（全体像）

3つのあるべき社会の絵姿	必要な施策
所有者不明土地を円滑に利活用 ／適切に管理できる社会	利活用・管理に係る制度等の見直し・創設、所有者探索の円滑化 各種制度等の円滑な活用のための環境整備
所有者不明土地を増加させない 社会	所有権移転の確実な捕捉 空き地・空き家、遊休農地、放置森林の利活用 土地所有者の責務の明確化、所有権を手放すことができる仕組み と受け皿の設置
すべての土地について 真の所有者が分かる社会	「土地基本情報総合基盤」（仮称）の構築、活用 現代版検地を実施し、集中期間中に所有者の確定

（出典：所有者不明土地問題研究会 最終報告概要 p18）

5 「迷子不動産活用プロジェクト」誕生の瞬間

これまでに述べた「土地の所有者不明化」「空き地・空き家」問題について、本プロジェクトチームの代表である寝屋川市財務部滞納債権整理回収室係長の岡元譲史（以下、本報告書において「岡元」）が、師と仰ぐ方（不動産管理業の経験もある社長）に話をしたところ、「不動産はそこにあるのに誰のものか分からない。まるで迷子になっちゃったみたいだね。言うなれば、『迷子不動産』。早く、本来の持ち主のところに導いてあげないと。」との言葉を頂いたことがきっかけで、このプロジェクトが生まれました。

「迷子不動産」。言われてみれば、確かにその通りです。この、迷子になっているかわいそうな不動産達を、誰かが本来の持ち主のところへ導いてあげる必要があります。迷子不動産に一番近い場所にいる、私たち基礎自治体の職員一人一人が、その存在を知り、関心を持ち、本来の持ち主のところへ導く「案内人」として機能することが大切ではないかと思えます。

6 基礎自治体の職員一人一人が迷子不動産の「案内人」に

土地の所有者が不明状態であり、その土地が容易に利用できないという事態は、大げさかもしれませんが「国土の損失に等しい」と言っても過言ではありません。人々の暮らしを支える基礎自治体の職員として危機感を抱かずにはられない、由々しき問題です。

土地の所有者不明化問題は「国土損失」として都市計画やまちづくり事業に望ましくない状況を生み出すに止まらず、「空き地・空き家化」し、防災や防犯、衛生、景観などの生活環境にも悪影響を及ぼします。また、固定資産税・都市計画税の徴収不能に繋がるなど、税収面においても無関心ではられません。

さらには、これらの問題に対応する職員の人件費も考えると、相当大きな損失を生み出す根源であることは間違いありません。

今回の報告書が地方自治体に対して横断的かつ広範囲に悪影響をもたらすこの大きな問題について、職員一人一人が関心を持ち、「自分は案内人として、迷子不動産たちに何ができるだろうか。」と考えて頂くきっかけとなって、そうなれば幸いです。

第二章

「迷子不動産」の活用
—徴収職員の可能性—

1 差押えができない不動産

「迷子不動産活用プロジェクト」の骨子は「土地の所有者不明化や空き地・空き家問題について、主に固定資産税・都市計画税徴収の観点から、その解決にアプローチする」というもので、メンバーの大半が市税等の徴収業務経験者です。

市税等の徴収業務を進めるにあたっては「国税徴収法」という非常に強力な権限ある法律を駆使して滞納者の財産を調査し、差し押さえた上で、必要に応じて強制売却（公売）するわけですが、それらの権限が適切に使えない、差押えができない不動産がありました。

それが、所有者不明状態の不動産です。例えば代表者が死亡しており、会社の実態がない法人所有の不動産や、相続が幾重にも重なって誰が相続人なのか容易には特定できないような物件、他には相続人が全員相続放棄をしており、誰も引き取り手がないようなものもありました。

課税客体である不動産はそこに存在するものの、納税義務者がいないような状態。所有者不明のため、当然に納税通知書の送達先もありませんから、課税もままならない。督促状も送付していないため、差押えも公売もできない状態です。

2 費用対効果上の懸念が、案件への着手を躊躇させる

加えて、このような所有者不明状態の不動産の多くが空き地・空き家の状態であり、かつ放置されている状況でした。経済的価値の見込める不動産は不動産業者が積極的に動き、売却してしまうため、要は「売れ残った」不動産、もしくは極端に権利関係が複雑な不動産ばかりでした。

これらの不動産が抱える問題を解決できるのか、また解決に尽力したところで実際に売却に至るのか、努力に見合うだけの回収額が見込めるのか、といった費用対効果上の懸念も、案件への着手を躊躇させました。

他にも滞納案件はあり、そちらに力をかけた方が高い費用対効果が見込めるのであれば、そうすることが「最少の費用で最大の効果を」という地方自治法の理念にも合致するからです。

そうした要因が絡み合って、所有者が不明で空き地・空き家状態の、本プロジェクトが言うところの「迷子不動産」案件については、有り体に言えば「後回し」にされがちでした。これは、第一章で述べた、固定資産税担当課で起こる現象と構造は同じです。

3 費用対効果の「費用」の定義を広げて考える

しかしながら、岡元には「迷子不動産に係る費用対効果」について、別の考えがありました。

「確かに純粋な滞納税の回収金額だけを見れば、費用対効果は悪いかもしれないが、迷子不動産問題が解消されないまま放置された場合、その土地・建物は使用不可になる。極端に言えば「国土が喪失する」事態となる。そうなった場合に対応する費用、放置し続けた場合の相続人増加に伴う調査等費用など、この迷子不動産の対応に係る費用の総額を考えるならば、後回しにするのではなく、即座に対応することこそが、一番費用対効果が高いのではないだろうか。」

この考えの下、岡元は「高額滞納案件の整理回収」や「滞納整理ノウハウの共有」といった、所属部署である滞納債権整理回収室の本来業務の傍ら、平成23年から少しずつ「迷子不動産」の活用に取り組み始めました。

なお、第一章で紹介した「所有者不明土地問題研究会報告書」に記載された2040年の経済的損失見込額累計約6兆円の内訳については以下の通り（図3）で、税滞納は総額の1%に過ぎず、その他のコストが99%であり、上記の考えが、あながち的外れではなかったことが裏付けられました。

図3 将来推計：所有者不明土地による経済的損失

大項目	小項目	経済的損失 (2017-2040年の累積)
1 所有者不明土地を利活用する場合のコスト・損失	(1) 探索コスト	約500億円
	(2) 手続きコスト	算出不可 (一部(1)に含まれる)
	(3) 機会損失	約22,000億円
	(4) 災害発生時の潜在コスト	算出不可
2 恒常的に発生するコスト・損失	(1) 管理コスト	算出不可
	(2) 管理不行き届きによるコスト	約36,000億円
	(3) 税の滞納	約600億円
合計		約59,100億円 (約6兆円)

(出典：所有者不明土地問題研究会 最終報告概要 p16)

4 迷子不動産の活用における徴収職員の優位性

迷子不動産の活用に係る取り組みが進めば進むほどに、迷子不動産対応における徴収職員の優位性を実感することとなりました。

(1) 国税徴収法に基づき公売できる強み

迷子不動産の例として、所有者が行方不明の案件があります。このような案件を放置すれば、将来的には老朽化による倒壊・崩落問題にも発展しますが、固定資産税担当課では納税通知書を公示送達するに止まり、その先の対応はなかなか難しい面があります。しかしながら、公示送達をいくら繰り返しても、不動産は経年劣化で朽ちていくばかりです。

このような不動産について、徴収職員であれば国税徴収法に基づき差し押さえた上で公売（強制売却）することができます。所有者の所在調査を適切に行った上での公示送達は有効であり、法的にも何ら問題なく不動産を処分することができるわけです。

(2) 強制的に相続登記を行うことも可能

遺産相続争いで相続人同士の交渉が決裂した後、長期にわたって相続登記も行われず、固定資

産税・都市計画税も納付されていない案件がありました。

このような場合、市は相続人全員を連帯納税義務者として固定資産税・都市計画税を賦課することができます（なお、相続した年は、未納分について各相続人が法定相続分にて按分した納税義務を負うなど、純粋な連帯納税義務ではないことに留意。詳細は地方税法第9条参照）。

また、相続人がなおも同賦課額を滞納した場合には、督促状送達後、債権者代位により強制的に相続登記を行い、不動産の所有権を亡所有者から各相続人へと移転させるとともに、各相続人の持分を差し押さえることもできるのです。

このように処理を進めていった場合、相続人が取る行動はおおよそ2つのパターンに分かれます。

1つ目は、「公売で安く売られるのは困る」と、相続人が滞納額を完納し、協議の上で不動産を任意売却するパターン。

2つ目は、相続人からの連絡がないため不動産公売を行い、滞納金を徴収するパターン。公売後残預金が出れば、供託することとなります。

いずれの案件も、長期にわたって滞納となっていたものが、不動産の名義を強制的に相続人に変更することで動き出し、迷子不動産状態の解消に繋がります。

5 迷子不動産の公売や任意売却は三方よし

このように迷子不動産の公売や任意売却に携わって感じたことは、「迷子不動産の公売や任意売却は三方よし」ということです。

行政側のメリットとしては、滞納となっていた固定資産税・都市計画税の回収に加えて、空き地・空き家の活用に伴う効果が見込めます。例えば、空き地に新築の家が建てられて転入者が増加したり、空き家が店舗にリフォームされて新たな事業が行われたりします。これらのケースでは、固定資産税・都市計画税の確保に加えて個人・法人市民税の税収増も期待できます。

また、迷子不動産の周辺住民にとっては地域の環境衛生が改善され、防犯・防災上のリスクも軽減されることとなります。特に連棟式物件の場合、各戸の住人は壁を共有する運命共同体であり、複数戸あるうちの1戸が空き家となって管理されずに雨漏りすれば、隣家や階下にも悪影響が及びます。所有者が不明の状態では、文句を言う先もなければ解決の見込みも立ちません。このような場合、公売や任意売却によって所有者が変われば、非常に感謝されます。

さらに買受人にとっては、比較的、安価で不動産を手に入れることができます。物件自体を安価で手に入れることができれば、改修費用をかけて賃貸物件として活用するなど活用の選択肢の幅は広がります。まさに、三方よしです。

6 「所有者が特定されていない」等の問題への対応

迷子不動産の公売を行うためには、①不動産の所有者（納税義務者）が特定されており、②当該所有者に納税通知書や督促状、差押書や公売通知書といった書類を送達できる必要がありますが、問題となるのは「所有者が特定されていない」「所有者に書類を送達できない」場合です。

例えば、迷子不動産事案の中には①所有者が市外に居住しているが、当該住所地に送達しても返戻があり、住所地のある自治体に照会しても住民票がない、②所有者は法人であるが、法人所在地には実態がなく、代表者も死亡している、③所有者が死亡しているが、相続が幾重にも重なって誰が相続人なのか容易には特定できないといったものがあり、それぞれに適した対応が必要です。

まず、①については現地訪問も含めて調査を尽くした上で、納税通知書・督促・差押・公売とすべてを公示送達で行うことで公売手続を適法に進めていくことになります。

次に、②については法人の状態にもよりますが、地方裁判所に対して一時代表取締役職務代行者選任申立てを行う、もしくは清算人のスポット運用をした上で送達先を確保し、差押・公売手続を進めていきます。

③については、根気強く相続人を調査していくしかないと思われまます。

固定資産税・都市計画税は原則として毎年1月1日時点の不動産所有者を納税義務者として賦課されます。所有者が死亡した場合でも、相続登記がなければ登記簿上の所有者は変わらないため、市が何もしなければ固定資産税・都市計画税を賦課する際の基礎となる固定資産課税台帳の内容にも変化はなく、市は死亡者に対して課税を続けることとなってしまいます。

これは「死亡者課税」と呼ばれ、適法な課税ではないため、様々な問題を引き起こします。

適正課税を行うためには相続人調査を行い、登記簿上の所有者は死亡者のままであっても、固定資産課税台帳の納税義務者を相続人、つまり生きている人間に変更する必要があります。

この③に関しては、不動産所有者が死亡しているにも関わらず、現在に至るまで何らかの事情により適切に相続人調査が行われていなかったために生じた事態であると思われまます。

その理由について追及することは本報告書の主旨ではないため割愛しますが、一般的にこうした空き地・空き家不動産の課税額が少額であることから、第一章にて述べたとおり費用対効果の観点から対応が後手に回ったものであろうと推察されまます。

ちなみに、東京財団報告書によると、全国で少なくとも約200万件が死亡者課税の状態であろうと推察されています。

7 「自分が相続人であることを認識していない」ため、ねずみ算式に増える相続人

この「死亡者課税」が引き起こす大きな問題の1つに『相続人が、「自分が相続人であることを認識していない」事態が起こる』ことが挙げられます。適切に相続人調査を行い、相続人全員に納税通知書を送付していればこのような事態は生じないのですが、通知がないため自覚・認識する機会がありません。

このような案件で多いのが「先順位の相続人が相続放棄したことを知らなかったため、自分が相続人とは認識していなかった」という状況です。

相続には順位があり、先順位の相続人が相続放棄をしたり、既に死亡等で存在しなかったりする場合は、次順位の相続人へと相続が移ります。例えば、不動産所有者が死亡した時に配偶者（常に相続人）と子（第一順位）が全員相続放棄した場合、まずはその所有者の直系尊属（両親や祖父母

／第二順位)に相続が移り、直系尊属が既に死亡している場合は兄弟姉妹(第三順位)が相続人となります。そのことを知らず、「兄の妻や子が相続放棄していたことを今知った。まさか、兄の財産を自分が相続することになるとは」と、多くの方が困惑する事態となります。

また、この認識不足が「数次相続」に繋がり、相続人はねずみ算式に増えます(次ページ図4参照)。

例えば、不動産所有者である寝屋川一郎が死亡した場合に、その妻子である和子とはじめが相続を放棄するとします。一郎死亡時点で両親(相続第二順位)は死亡しているため、法律上、相続は兄弟姉妹に移ります(図4上部「寝屋川一郎相続関係図」)が、兄弟姉妹はその事実を知りません。

その後、相続人の一人である香里その子が、「自分は寝屋川一郎の相続人である」ことの認識がないままに死亡すれば、香里その子を被相続人とした相続が開始され(図4下部「香里その子相続関係図」)、夫の南次郎、子の和男、孫の池田清美(子の清子が既に死亡しているため、代襲相続)の3名が相続人となります。この相続財産の中には、香里その子が「自覚がないまま」に相続した寝屋川一郎財産も含まれることとなります。

このように相続が重なることを数次相続といいます。

数次相続人である香里南次郎、香里和男、池田清美も当然、自分が寝屋川一郎の財産を相続している認識・自覚がないために、寝屋川一郎の相続財産について相続放棄の手続きをすることはありません。この状態のまま、更にこの3名が死亡すれば、その3名の相続人の数だけ寝屋川一郎の相続財産は拡散していきます。

数次相続は、代襲相続と違って、血縁関係がない者(この事例でいえば、妹の香里その子の夫である香里南次郎)にまで相続が及びます。

この繰り返しで、寝屋川一郎の財産の相続人はねずみ算式、雪だるま式に増えていきます。血縁関係のない者同士が不動産の共有名義人となり、原則として全員の総意がなければ、この不動産は売却等の処分ができない状態となるわけです。

8 「止血」が必要

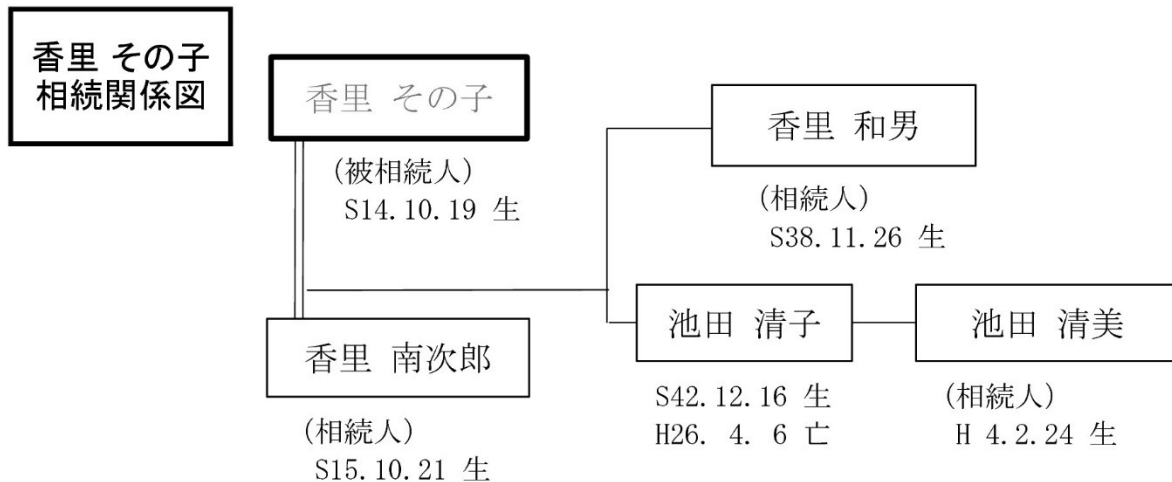
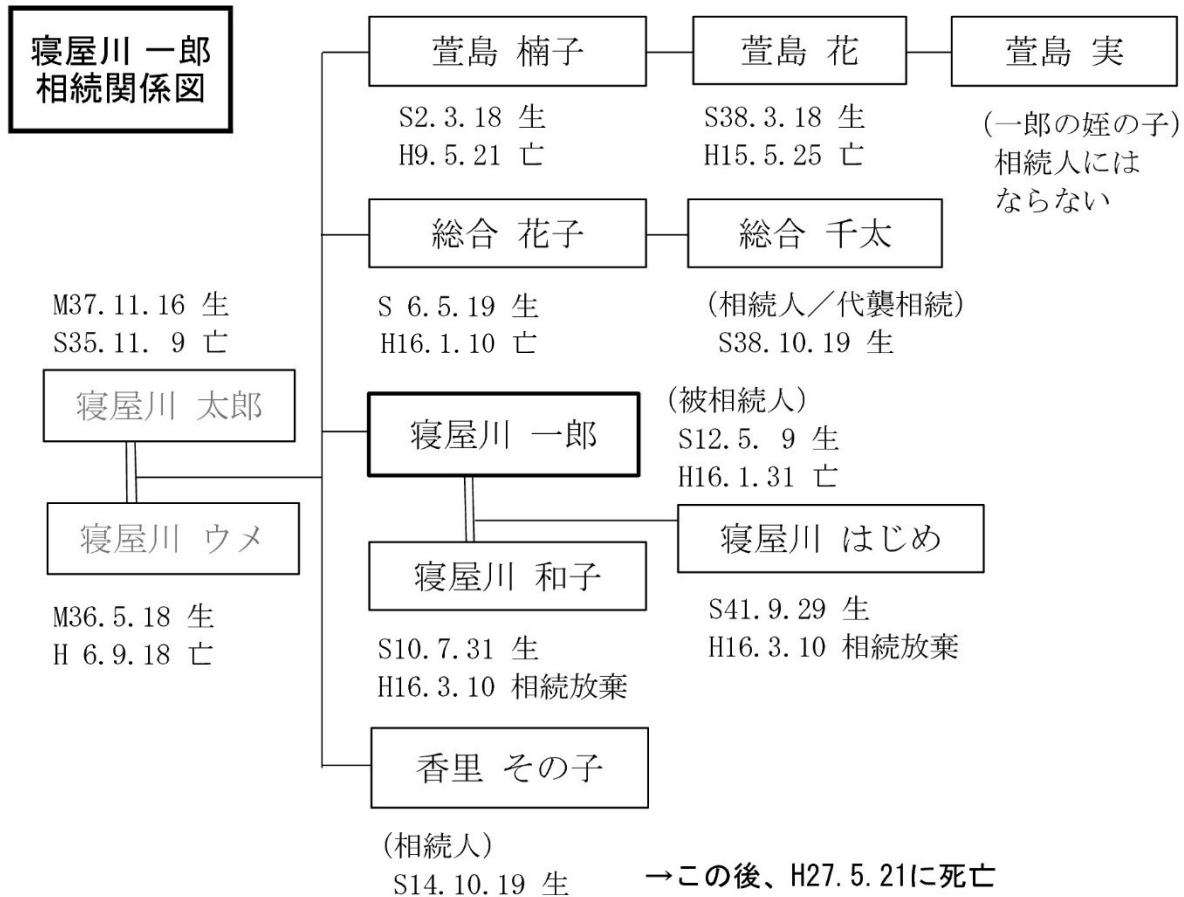
このような事態に陥らないためには、まず「死亡者課税」を防ぐことが肝心です。

不動産所有者が死亡した場合は速やかに相続人調査を徹底し、必ず相続人を特定した上で納税通知し、「自分の相続が開始している」と認識させることです。その上で相続を放棄したい者には、相続放棄してもらえばいいと考えます。

このように、早期に相続人に対して通知を行い、相続するか放棄するかの判断を求めることを、本プロジェクトにおいては「止血」のようなものと考えています。「止血」しなければ、相続人増加の流れは止まることなく、重度の状態になり、解決・回復は困難となります。相続人に対して早期に判断を迫ることで、相続人の人数をみだりに増やさず、案件の困難度を高めない措置を取ることが必要です。

相続人全員が相続放棄をすれば、別途相続財産管理人を選任する必要がありますが、ねずみ算式

数次相続の例



寝屋川一郎がH16. 1. 31に死亡。その後、妻と子が同年3. 10に相続放棄したため、法律上、相続は一郎の兄弟姉妹に移るも、妻子は相続放棄したことを誰にも知らせなかった。

その後、自分が寝屋川一郎の相続人であることを知らないまま香里その子が死亡。香里その子を被相続人として相続が開始。相続人は3人。その子の夫である香里南次郎、子の香里和男、孫の池田清美（清子の代襲相続）。この3人は、香里その子が相続した寝屋川一郎財産についても相続することとなる（数次相続）。

法律上の代襲相続は被相続人の甥・姪までにしか影響しない（甥の総合千太は代襲相続人となり、姪の子である萱島実とは相続人にはならない）が、数次相続にはそのような制約がないため、相続人はねずみ算式に増える。

に増えた相続人を相手にするよりは負担が少ないと考えます。

この相続人調査が十分に行えないのであれば、組織としての体制強化が必要です。

所有者不明土地問題研究会報告書の施策提言にもあった「現代版検地を実施し、集中期間中に所有者の確定」を行う必要があるものと思われます。滞留していた死亡者課税案件が解決されれば、あとは毎年発生する死亡案件に対応する体制を整えればいい状態となります。

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の整備により、空き地・空き家対策において固定資産課税台帳の情報を使用することが可能となりましたが、課税台帳においても不動産所有者が特定されていなければ、意味がありません。

第三章

寝屋川市における取組事例紹介

1 寝屋川市における迷子不動産対応

迷子不動産の対応について、寝屋川市において岡元が平成23年頃から対応してきた取組みを紹介します。

毎年、少しずつ取組みを続け、現在まで47件の迷子不動産案件に対応してきました（図5）。それらの中から5件を紹介します。

各案件に係る起案文や様式など、各自治体が同様の事例に取り組むにあたって参考になりそうな資料も一部加工の上で抜粋して掲載しましたので、活用してください。

なお、国税徴収法や地方税法等の法令に基づく照会・調査によって得た資料（例えば、以下5で照会する事例における実際の韓国戸籍の写し（個人情報黒塗り）等）については掲載を差し控えました。

また、報告書枚数制限の都合上、やむを得ず掲載を割愛したものもあります。

これら資料について、別途お求めの方は巻末記載の連絡先までお問い合わせください（請求者の属性や利用目的によっては提供できない可能性もありますので、ご留意願います。）。

図5中の「滞納金回収総額」は相続人に納付を求めた後に行われた自主納付、不動産の任意売却に伴う一括納付、不動産公売による取立てにより回収した市税滞納額の合計です。

滞納金回収総額は約2100万円ですから、前章3の図3にて示したように回収税額が経済損失効果の1%に過ぎないとするならば、単純計算で21億の経済損失を防いだことになります。

これはあきらかに過剰な評価ですが、少なくとも「街の景観が良くなった」「老朽化した建物が取り壊され、倒壊や放火等の危険性が緩和された」「放置していれば増加の一途を辿っていたであろう相続人の数を数人に抑えた」といった、数値化できない経済効果があったことは確かでしょう。

寝屋川市における「迷子不動産」事案 対応一覧

No	相続人	相続放棄済	通知後放棄	内容	滞納金回収総額
15	1	0	0	相続人調査、賦課替え、債権者代位による相続登記を得て、差押執行。その後も応答がないため、やむなく公売執行し、滞納額を全額回収。残差金は供託。	400,000
16	4	0	0	相続協議が整わず、動きがないため、やむなく債権者代位による相続登記の上で持分差押。不動産公売を前提に鑑定実施。その後、相続人が来行し、鑑定費用を含めて一括納付。	300,000
17	9	0	9	相続人調査し、相続意向確認通知送付後に全員が相続放棄。相続財産管理人の選任後、任意売却が成立したため、滞納分を全額回収。予納金も全額返還された。	180,000
18	0	0	0	相続人調査し、相続意向確認通知送付後に全員が相続放棄。相続財産管理人の選任後、任意売却が成立したため、滞納分を全額回収。予納金も全額返還された。	160,000
19	15	2	12	不動産所有者死亡後に妻も死亡した数次相続事件。妻側相続人は全員相続放棄。所有者の兄弟姉妹が相続人となる予定だが、韓国戸籍取得の必要があり、進まない。	—
20	5	4	0	不動産所有者が死亡。妻と兄弟姉妹が相続人だが、兄弟姉妹は全員相続放棄。残る妻はフリビエン人。債権者代位の相続登記不可のため不在者財産管理人選任の上で公売予定。	—
21	8	3	4	相続放棄をしていない5人に相続意向確認通知送付。4人が放棄したため、残った1人を納税義務者として賦課替え。債権者代位による相続登記及び差押を執行。今後、公売予定。	—
22	2	0	0	相続人調査後、相続人に賦課替えを行ったところ、一括納付に至った。	40,000
23	2	0	0	相続協議が整わず、動きがないため、やむなく債権者代位による相続登記の上で持分差押。相続人の一人から分割納付の申し出あり。今後、履行を確認する。	—
24	2	0	0	相続人調査後、相続人を連帯納税義務者として賦課替えを行った。現在に至るまで納付がないため、今後、債権者代位による相続登記を行った上で差押執行予定。	—
25	5	0	0	相続人調査後、相続人を連帯納税義務者として賦課替えを行ったところ、一括納付に至った。	180,000
26	1	0	0	相続人調査後、相続人に賦課替えを行ったところ、一年間の分割納付を経て完納に至った。	560,000
27	2	0	0	相続人調査後、相続人を連帯納税義務者として賦課替えを行ったところ、一括納付に至った。	120,000
28	3	2	1	不動産所有者が死亡。妻は先に死亡しており、子が相続放棄。母も相続放棄したが、父のみ放棄していなかったため、父に賦課替え。父の成年後見人が対応し、一括納付に至った。	200,000

寝屋川市における「迷子不動産」事案 対応一覧

No	相続人	相続放棄済	通知後放棄	内容	滞納金回収総額
1	16	0	16	建物のみ。所有者死亡し、市が通知後に全員相続放棄。相続財産管理人選任の上で不動産公売実施。地主が落札し、新たに賃貸。	850,000
2	—	—	—	事業実態のない法人。入寮中の駐車場の所在を突き止め、不動産公売を実施。隣接する駐車場所有者が落札し、駐車場を拡張。荒れ地が整備され、周辺住民に喜ばれる。	1,800,000
3	4	4	0	所有者が自殺し、全員が相続放棄したため、相続財産管理人選任の上で不動産公売実施。2回公売後に任意契約による売却。	1,800,000
4	3	0	0	相続人調査後、相続人に賦課替えを行ったところ、一括納付に至った。	200,000
5	2	0	0	相続協議が整わず、動きがないためやむなく債権者代位による相続登記の上で持分差押。その後、任意売却併せて一括納付。	1,500,000
6	1	0	0	相続人が相続登記をせず、滞納を放置するため、やむなく債権者代位による相続登記の上で差押執行。その後、一括納付された。	2,000,000
7	1	0	0	相続人調査後、相続人に賦課替え、債権者代位に相続登記、差押を経て一括納付。なお、相続人は長期間面識のない異母姉妹で借金がなかったが、相続財産で完済に至った。	200,000
8	1	0	0	相続人が行方不明のため督促等公示送達後に相続登記し、差押。亡所有者の死亡届を出した者に照会したところ、伝え聞いた遠縁の親戚が第三者納付し完納。	190,000
9	2	0	0	相続人調査、賦課替え、債権者代位の相続登記を得て、持分差押執行。その後、相続預金を確認し、差押・取立を経て不動産を差押解除。その後、不動産は任意売却された。	150,000
10	10	0	6	相続人に意向調査を行ったところ、6人が相続放棄。残り4名を連帯納税義務者として賦課変更後、自主納付により完納。	300,000
11	13	0	13	滞納者が死亡し、相続人が全員相続放棄したため、相続財産管理人を選任。不動産公売を実施し、公売代金を滞納金に充当した。	2,500,000
12	3	0	0	相続未登記及び滞納放置のため、債権者代位で相続登記を行い、持分差押執行。その後、相続人が一括納付した。	800,000
13	3	0	0	相続未登記及び滞納放置のため、相続人を調査し、相続に関する意向確認文書を送付。うち1名が来行し、滞納額を一括納付。	2,000,000
14	3	0	0	相続未登記及び滞納放置のため、相続人を調査し、相続に関する意向確認文書を送付。うち1名が来行し、滞納額を分割納付中。	300,000

寝屋川市における「迷子不動産」事案 対応一覧

[単位:円]

No	相続人	相続放棄済	通知後放棄	内容	滞納金回収総額
43	18	4	0	数次相続が重なり、相続人が18名いた案件。相続放棄をしていない相続人14名を連帯納税義務者として賦課変更。相続人のうち1名が司法書士に依頼し、今後不動産売却予定。	—
44	11	0	9	数次相続が重なり、相続人が11名いた案件。意向確認後、9名が相続放棄。残り2名を連帯納税義務者として賦課変更。相続人のうち1名が滞納分を一括納付。	90,000
45	1	0	0	財産調査の結果、滞納者の二父親名義の不動産を確認したため、債権者代位による相続登記の上で差押執行。不動産公売を執行。	—
46	3	0	0	相続未登記及び滞納放置のため、相続人を調査し、意向確認。応答がないため、やむなく相続人3名を連帯納税義務者として賦課替えし、相続登記後に差押執行。今後、公売予定。	—
47	3	0	1	相続未登記及び滞納放置案件。相続意向調査の結果、1名が相続放棄。債権者代位で残り2名の相続登記を行い、持分差押執行。相続人の1人が分割納付申請。履行確認中。	100,000
	245	45	89		21,010,000

寝屋川市における「迷子不動産」事案 対応一覧

[単位:円]

No	相続人	相続放棄済	通知後放棄	内容	滞納金回収総額
29	3	0	0	相続未登記及び滞納放置のため、債権者代位で相続登記を執行し、持分差押執行。その後も自主納付がないため、不動産公売を検討中。	—
30	2	0	0	相続人調査後、相続人を連帯納税義務者として賦課替えを行ったところ、一括納付に至った。	180,000
31	1	0	0	相続人調査後、相続人を連帯納税義務者として賦課替えを行ったところ、一括納付に至った。	150,000
32	3	0	2	相続人に意向調査を行ったところ、2人が相続放棄。残り1名を納税義務者として賦課変更後、債権者代位による相続登記、差押執行を経て、一括納付があった。	160,000
33	12	0	3	相続人に異母兄弟がいて相続が進まなかった事案。相続意向調査の結果、異母兄弟の3名が相続放棄。残り9名で遺産分割協議の上で不動産名義変更。滞納分は一括納付で完納。	600,000
34	5	4	1	相続人に異母兄弟がいる案件。相続人5名中4名が放棄済。異母兄弟の1名に意向調査を行うと「相続を知らなかった。すぐ放棄する」とのこと。H30に相続財産管理人選任予定。	—
35	10	10	0	不動産所有者死亡後、速やかに全員が相続放棄した案件。H30に相続財産管理人選任予定。	—
36	7	0	0	遺産相続争いのため、相続未登記。相続人全員を連帯納税義務者として賦課替え。相続人の代理人である弁護士を通じて滞納分の一括納付を受けた。	700,000
37	3	0	3	相続人に意向調査を行ったところ、3人全員が相続放棄。H30に相続財産管理人選任予定。	—
38	8	2	1	相続放棄をしていない相続人6名に意向調査を行ったところ、11人が相続放棄。残り5名を連帯納税義務者として賦課変更後、自主納付により完納。老朽化建物も取壊し予定。	100,000
39	11	7	4	相続放棄をしていなかった相続人に意向調査を行ったところ、4人全員が相続放棄。H30に相続財産管理人選任予定。	—
40	9	3	0	亡き不動産所有者は在日韓国人であり、東京の入国管理局に依頼し、外国人登録原票の写しを取得する等して相続人を追跡。相続人に催告した結果、一括納付に至った。	1,200,000
41	14	0	4	相続人に異母兄弟がいて相続が進まなかった事案。相続意向調査の結果、4名が相続放棄。残り10名を連帯納税義務者として賦課替え。今後も滞納があれば不動産公売予定。	—
42	—	—	—	土地所有者が行方不明のため、公示送達にて納税通知。督促、差押を執行。公売執行予定も、当該土地上の建物所有者が第三者納付したため、完納に至る。	1,000,000

2 相続未登記かつ死亡者課税事案の不動産を債権者代位にて相続登記した上で差押執行

(1) 相続人調査及び相続関係図作成

不動産所有者死亡後も相続未登記状態の案件については、その亡所有者の相続人に対して固定資産税・都市計画税を賦課・徴収をすることが必要です。よって、戸籍等を取得して相続人調査を行い、家庭裁判所に相続放棄していないか確認した上で相続関係図を作成します。

(2) 相続意向確認

何らかの事情により長期にわたって相続人調査ができていなかった事案については、「自分が相続人である」という自覚のない相続人も少なくありません。この場合、突然納税通知書を送付するよりも、相続に関する意向を確認した上で対応を進めた方がスムーズにいくことが多いため、岡元が担当した案件については相続意向確認通知を送付しました。

通知後、相続人が相続放棄を希望してきた場合において、「遠縁の甥・姪」など亡所有者と全く面識がなく、相続放棄をしようにも対象者の生年月日や最後の住所地が分からずに相続放棄手続きが複雑になることが予測される者については相続放棄に最低限必要な内容を記載した文書を追加送付することもあります。

なお、不動産所有者の死後すぐに対応できる案件については、ここまで慎重に進める必要はないかもしれません。上記のように過剰とも言えるぐらい丁寧に対応することには「今まで不適切な対応をしてきて、何を今さら」という相続人からの反発を防ぎ、円滑に事務を進める狙いがあります。

(3) 賦課替え（納税通知書の送付）

相続放棄の機会を設けてもなお放棄しなかった者を固定資産税・都市計画税の納税義務者（複数の場合は連帯納税義務者）とみなし、残った相続人全員に納税通知書を送達します。

この際に補足文書を同封しています。

(4) 督促

納期限を過ぎても納付がされない場合、督促状を發布します。

(5) 債権者代位による相続登記及び（持分）差押執行

督促状發布から起算して10日を経過した日までに納付がされない場合、翌日以降に債権者代位による相続登記を行った上で差押執行します。

(6) 不動産公売

差押後も滞納者から応答がなく、自主納付にも期待できない場合、やむなく不動産公売を執行します。落札されない場合は、国税徴収法及び同基本通達の規定に基づいて「市場性減価」を適用して見積価額を減額（最大30%減額）し、再公売します。なおも落札されない場合は、落札されるまで市場性減価の上で再公売を続けます。

財 滞 第 1000 号
平成 29 年 8 月 24 日

〒570-8666
守口市京阪本通2-2-5
守口市 戸籍等郵送請求担当 御中
守口市長 様

寝屋川市長 北 川 法 夫

住民票・戸籍証明書等の交付について（依頼）

地方税の賦課・徴収をするにあたり相続人を特定する必要がありますので、下記対象者等に係る下記証明書等の交付をお願いします。

記

1 対象者

住 所	筆 頭 者
本 籍 守口市〇〇町1番2号	寝屋川 太郎
氏 名 寝屋川 花子	
生 年 月 日 昭和56年7月8日	

2 交付を希望する証明書等

<input type="checkbox"/>	住民票の写し（世帯全員）・対象者のみ/本籍地・筆頭者の記載要）
<input checked="" type="checkbox"/>	出生から死亡（又は現在）までの戸籍、改製原戸籍及びその附票
<input checked="" type="checkbox"/>	対象者が筆頭者である戸籍及びその附票

※1 住民票・戸籍の登録がない場合、交付頂く必要はありません。

※2 戸籍（改製原戸籍）については、保存期間満了等の事由で発行できない場合、大変お手数ですが、発行できない旨を記載した証明書を交付願います。

※3 対象者死亡後も子や配偶者が生存しており、対象者を筆頭者とする戸籍が存在する場合は、当該戸籍及びその附票についても交付願います。

3 必要部数

各 1 通

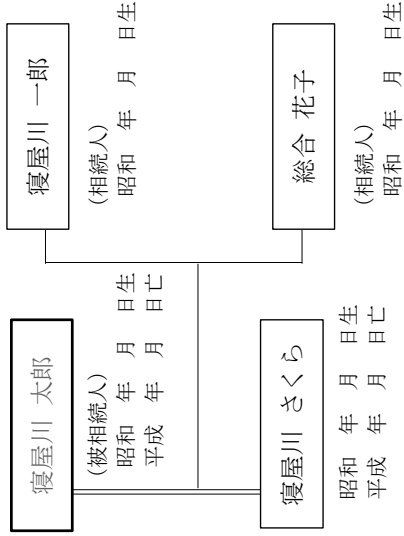
※ 重複するものについては1部のみ交付願います。

4 根拠条文

住民基本台帳法第12条の2、戸籍法第10条の2第2項

〒572-8555
大阪府寝屋川市本町1番1号
寝屋川市 財務部 滞納権整理回収室
業 務：平日 午前9時から午後5時30分
電 話：072-824-1181 内線2686
F A X：072-825-2097 担当：係長 岡元 謙史

寝屋川 太郎 相続関係図



目 録

財 滞 第 号
平成 29 年 11 月 日

〒540-0008

大阪市中央区大手前四丁目1番13号
大阪家庭裁判所 家事訟廷記録係 御中

寝屋川市長

限定承認・相続放棄申述の有無について（照会）

地方税徴収のために必要がありますので、御多忙中恐縮ですが、別添目録記載の被相続人の相続に関し、別紙目録記載の照会対象者から、同被相続人の死亡日から照会日までの間に、貴庁に対して相続放棄又は限定承認の申述がなされているか否かを調査の上、回答頂きますようお願い致します。

〒572-8555 寝屋川市本町1番1号
寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室
業 務：平日 午前9時から午後5時30分
電 話：072-824-1181 内線 2686
F A X：072-825-2097 担当：岡元

被相続人		氏名	申述の有無等		有りの場合の事件番号等	
		本籍 <small>(外国人の場合は国籍)</small>	受理， <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 見当たらず <input type="checkbox"/> 調査不能	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人
		最後の住所	受理， <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 見当たらず <input type="checkbox"/> 調査不能	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人
		死亡年月日	受理， <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 見当たらず <input type="checkbox"/> 調査不能	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人
		推定 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成	調査不能	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人
		照会対象者の氏名	調査不能	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人	平成 年 (家) 第 号 平成 年 月 日受理 <input type="checkbox"/> 限定承認， <input type="checkbox"/> 相続財産管理人
		(裁判所使用欄)	調査年月日	平成 年 月 日現在		
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

備考

※記入上の注意について
1 太枠内に記入し、□には該当するものをレを付してください。
2 記入された文字情報についてのみ調査しますので、各項目は必ず戸籍の記載通り正確に記入してください。
※回答事項について
1 □にレを付したものが該当事項です。
2 「□限定承認」にレのないものは、相続放棄申述です。
3 限定承認申述を受理された場合には、「□相続財産管理人」にレのある方が相続財産管理人です。
4 照会時から31年以上前の申述の有無等については、調査不能です。

財 滞 第 1234 号
平成 28 年 12 月 19 日

〒572-0000
寝屋川市本町 1 番 1 号
総合 一雄 様

寝屋川市長 北 川 法 夫

固定資産税等の納税義務者確認について

本市に所在する下記の不動産について、固定資産税・都市計画税（以下「固定資産税等」）の納税義務者確認のため、不動産所有者の相続関係人と推定される方のうち、相続等の意向が確認できない方に本書を送付しております。

つきましては、大変お手数をおかけしますが、裏面記載の内容をご確認の上、ご対応いただきますようお願いいたします。

なお、本書によって初めてこの相続を知った方もいらっしゃると思えます。

また、相続が複数回重なって、不動産所有者と貴方との関係性が分かりにくい場合もあるかもしれません。

不安な点や不明な点などございましたら、実際に手続きをされる前に下記担当までお問い合わせください。

記

- 1 不動産
- 2 別紙（不動産登記事項証明書の写し）をご参照ください。
- 3 不動産所有者（不動産登記簿の記載内容）
寝屋川市本町 1 番 1 号 寝屋川 次郎
不動産所有者と貴方との推定関係
不動産所有者は、貴方の母の叔父と推定。

※ 貴方を含め計〇名に同内容の書面を送付しております。なお、貴方の住所等については地方税法に基づき調査しました。

※ 本通知は調査により判明した相続関係人と推定される方に送付しているものであり、市が貴方を相続人であると確認するものではありません。

※ 既に相続放棄や遺産分割協議をされている場合は大変お手数ですがその旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

〒572-8555
大阪府寝屋川市本町 1 番 1 号
寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室
業 務：平日 午前 9 時から午後 5 時 30 分
電 話：072-824-1181 内線 2686
F A X：072-825-2097 担当：岡元

1 相続承認（限定承認を含む。）する場合

相続承認する場合は、その旨を寝屋川市の担当者までお知らせください。

※ 相続を承認する場合は、法律に従い固定資産税等の納税義務が承継されたものと判断できる場合は、法律に従い固定資産税等の納税義務が承継されます。なお、固定資産税等の納税義務者は原則として毎年 1 月 1 日における登記上の所有者ですが、当該所有者が死亡している場合、相続人全員に固定資産税等の連帯納税義務が生じることとなります。

2 相続放棄をする場合

相続放棄をする場合は、被相続人の最後の住所を管轄する家庭裁判所にて手続を行う必要があります。本件の管轄は**大阪家庭裁判所**です。

なお、寝屋川市に対して相続放棄をする旨のお申出をされるだけでは放棄とはなりません。

※ 相続放棄をする場合は、固定資産税等の納税義務は承継されません。

相続承認（限定承認を含む。）又は放棄について

民法第 915 条では、「相続の承認又は放棄すべき期間」として、「相続人は自己のために相続の開始があったことを知った時から三箇月以内」と定められており、同法第 921 条では、三箇月以内に相続放棄しなかった場合は相続承認したものとみなす旨の規定があります。また、相続放棄につきましても、手続の窓口は家庭裁判所となりますが、専門的な対応を要する場合があります。いずれにしましても、事前に法律の専門家や管轄の家庭裁判所にご相談・お問い合わせされることをお勧めいたします。

3 滞納分の納税義務承継について

本件不動産に関し、過去の固定資産税等（別添）が滞納となっております。従って、不動産を相続する場合は固定資産税等滞納分の納税義務も相続することとなりますのでご注意ください。

4 納税通知書の送付について

本書到達より概ね 3 か月経過後、その時点における相続人全員（相続放棄した方は除く。）を連帯納税義務者として、固定資産税の納税通知書を送付します。

※ 相続人全員の意向が確認できた場合等は早期に送付する場合があります。

平成 28 年 12 月 21 日
総合 一雄 様

相続放棄を希望されることのお申し出を受けましたので、相続放棄に関する資料及び最低限必要な情報について参考送付します。
申述後、大阪家庭裁判所から相続放棄申述を受理した旨の「通知書」が届きましたら、大変お手数ですがご一報願います。

(相続放棄に関する留意点)

相続放棄に係る諸手続きはご自身の責任の下、行ってください。
参考情報を提供しますが、次の2点をご承知置き願います。

- ① **相続放棄の可否は家庭裁判所が判断するため、市は関与できません**
- ② **相続放棄の諸手続きの際に発生した費用やトラブル等に関して、市は補償致しかねます**

(被相続人情報)

氏名 寝屋川 次郎
本籍 寝屋川市本町1番
最後の住所 寝屋川市本町1番1号
死亡日 平成 年 月 日

(関連事件番号)

亡寝屋川次郎様については既に相続放棄している方がいらっしゃいます。
その関連事件番号をお伝えしておきますので、申述書作成時に記載ください。
事件番号 平成 27 年 (家) 第 123 号、同 124 号、同 125 号

(申述の理由について)

本市からの通知書を受け取った日を「相続を知った日」として記載し、同通知書を添付した上で、相続放棄の理由を「関わりたくない」、財産の詳細等を「不詳」として記載する方が多いようです。

(家庭裁判所に提出する戸籍謄本について)

戸籍謄本の取得には時間も費用もかかるため、私が質問された時には、「まずはご自身の戸籍謄本を取得して添付頂き、家庭裁判所から追加提出の求めがあった戸籍について追加取得されてはいいかがですか」と、お答えしております。
ただし、戸籍を郵送にて取得する等、取得に手間がかかる場合で、裁判所からの追加提出要請を避けるためにあらかじめ複数の戸籍をまとめて取得しておいた方が効率的な場合もあります。

平成 29 年 8 月 1 日

亡寝屋川太郎様名義の不動産に係る固定資産税・都市計画税の賦課について

亡寝屋川太郎様名義の不動産に係る固定資産税・都市計画税（以下「固定資産税等」）について、貴方を含めた2名の相続人を連帯納税義務者として賦課します。
本件に関しご不明な点等ございましたら下記担当者までご連絡ください。

1 固定資産税等の納税義務者について

固定資産税等は毎年1月1日時点での不動産所有者（原則として登記簿記載の所有者）を納税義務者として課税されます。

不動産所有者が死亡している場合は、原則として相続人が納税義務者となり、相続人が複数人いる場合は相続人全員が連帯納税義務者となります。

2 相続人及び持分について

本市調査の結果、判明した相続人及び各相続人の持分は以下のとおりです。

No	氏名	亡寝屋川太郎様からみた続柄	持分
1	寝屋川 一郎	子	1 / 2
2	総合 花子	子	1 / 2

3 相続人代表者 及び 固定資産税の納付書について

誠に勝手ながら寝屋川一郎様を相続人代表として、寝屋川一郎様にのみ納付書を添付しております。
納付につきご相談がある場合、下記担当者までご連絡をお願いします。

4 名義変更登記について

相続人様同士で御調整の上、可能な限り速やかに不動産の名義を変更される登記手続きをお願いします。

5 遺言・遺産分割協議・相続放棄等がある場合

遺言・遺産分割協議・相続放棄等によって各相続人の持分が異なる場合は、お手数ですがご連絡をお願いします。

〒572-8555
大阪府寝屋川市本町1番1号
寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室
業 務：平日 午前9時から午後5時30分
電 話：072-824-1181 内線2686
F A X：072-825-2097 担当：岡元

〒572-8555
大阪府寝屋川市本町1番1号
寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室
業 務：平日 午前9時から午後5時30分
電 話：072-824-1181 内線2686
F A X：072-825-2097 担当：岡元

債権者代位による相続登記＋不動産差押時の起案文書

- 1 主旨

本案件は平成 年度に納税課から滞納整理事務の移管を受け、今年度に至るまで毎年度、再移管を受けています。

相続人2名が連帯納税義務者となっておりますが、過去経緯より自主納付には期待できないと判断し、やむを得ず不動産公売を前提として差押を執行します。
- 2 滞納者（連帯納税義務者）

（被相続人 寝屋川 太郎）

 - (1) 寝屋川 一郎（長男／持分2分の1）
 - (2) 総合 花子（長女／持分2分の1）
- 3 滞納債権

略
- 4 滞納債権整理回収室の主な対応等
 - (1) 死亡者課税の解消及び不動産公売を視野に入れて対応開始

本案件は、滞納者の父である寝屋川太郎が平成 年 月 日に死亡後、死亡者課税状態となっていたもので、平成 年度から当室が不動産公売も視野に入れ、寝屋川太郎の相続人を相手に対応していたものです。
 - (2) 賦課替え

固定資産税課において上記2の滞納者を相続人（納税義務者）として賦課替えし、固定資産税・都市計画税に係る納税通知書を送付しておりますが、滞納者から自主納付の申し出はありません。

※ 詳細は別紙のとおり
- 5 差押執行財産

寝屋川市〇〇町所在の不動産（詳細は別紙参照）

※ 滞納者が財産及び滞納分を相続した場合、差押財産の選択においては、原則として相続財産を優先することとされています。

※ 不動産所有者が亡寝屋川太郎のままであるため、債権者代位による相続登記を行い上記2の滞納者に所有権移転させた上で、差し押えます。
- 6 差押調査等

別紙のとおり

※ 登記嘱託書のみ例示。差押書、差押調査（謄本）、差押通知書は割愛。
- 7 差押執行予定日

決裁後、速やかに差押執行予定
- 8 根拠法令

次ページのとおりのとおり

< 根拠法令 >

- 地方税法

（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 ～6 略
- 7 前各項に定めるものその他固定資産税に係る地方団体の徴収金の滞納処分については、国税徴収法 に規定する滞納処分の例による。
- 8 略
- 国税徴収法

（不動産の差押の手続及び効力発生時期）

第六十八条 不動産（地上権その他不動産を目的とする物権（所有権を除く。）、工場財団、鉱業権その他不動産とみなされ、又は不動産に関する規定の準用がある財産並びに鉄道財団、軌道財団及び運河財団を含む。以下同じ。）の差押は、滞納者に対する差押書の送達により行う。

 - 2 前項の差押の効力は、その差押書が滞納者に送達された時に生ずる。
 - 3 税務署長は、不動産を差し押えたときは、差押の登記を関係機関に嘱託しなければならない。
 - 4 前項の差押の登記が差押書の送達前にされた場合には、第二項の規定にかかわらず、その差押の登記がされた時に差押の効力が生ずる。
 - 5 鉱業権の差押の効力は、第二項及び前項の規定にかかわらず、差押の登録がされた時に生ずる。
- 旧法（旧国税徴収法）通連 23 条の3 関係 25 から 41 まで

以下のような場合には、税務署長等は、滞納者に代わり、その更正若しくは変更の登記・登録を嘱託して登記簿等の表示を事実上一致するよう修正し、又はその他人名義となつて原因等に従い、移転、抹消若しくは保存の登記若しくは登録を行い、その不動産等を滞納者名義として、差押えの登記・登録を嘱託する。

 - (1)・(2) 略
 - (3) 相続等の一般承継によつて滞納者が権利を取得しているが、その登記・登録がされていない場合
 - (4)～(8) 略
- 民法第 423 条

（債権者代位権）

第四百二十三条 債権者は、自己の債権を保全するため、債務者に属する権利を行使することができる。ただし、債務者の一身に専属する権利は、この限りでない。

 - 2 債権者は、その債権の期限が到来しない間は、裁判上の代位によらなければ、前項の権利を行使することができない。ただし、保存行為は、この限りでない。

登記嘱託書

登記嘱託書

登記の目的 所有権移転
 原因 平成 年 月 日相続
 相続人 (被相続人 復屋川太郎)
 (被代位者) 岡山県 市区 丁目 番号
 復屋川 一郎 持分2分の1
 大阪府 市 丁目 番地
 総合 花子 持分2分の1
 代位者 復屋川市
 代位原因 平成 30 年 月 日滞納処分による差押
 添付情報 相続証明情報 住所証明情報
 代位原因証明情報 (後件添付)

平成 30 年 月 日嘱託
 大阪法務局 枚方出張所 御中

嘱託者 大阪府復屋川市長
 登録免許税 登録免許税法第5条第1号

不動産の表示
 1 土地
 所在等は省略
 2 建物
 所在等は省略

(相続証明情報)
 被相続人の住民票除票
 相続関係図、戸籍等
 相続放棄の照会に係る回答
 (住所証明情報)
 相続人の住民票の写しや
 戸籍の附表

復屋川市 財務部 滞納債権整理回収室
 電話 072-824-1181 内線 2686 担当 岡元

登記嘱託書

登記の目的 復屋川 一郎 持分差押
 原因 平成 30 年 月 日差押
 権利者 復屋川市
 義務者 岡山県 市区 丁目 番号
 復屋川 一郎

添付情報 登記原因証明情報

(登録原因証明情報)
 差押調書 (謄本)

平成 30 年 月 日嘱託
 大阪法務局 枚方出張所 御中

嘱託者 大阪府復屋川市長
 登録免許税 登録免許税法第5条第11号

不動産の表示
 1 土地
 所在等は省略
 2 建物
 所在等は省略

復屋川市 財務部 滞納債権整理回収室
 電話 072-824-1181 内線 2686 担当 岡元

※総合花子分も同様に作成する。

3 耕作放棄地が駐車場に

既に実態のない法人が所有する27㎡程度の三角地がありました。

近所の住民が無権限で畑として使用していましたが、その後耕作放棄状態となり、雑草が伸び、虫が発生し、近隣住民から苦情が寄せられていました。

調査の結果、入院中の法人代表者と接触することができ、不動産公売を行ったところ、隣接する駐車場の所有者がこれを落札されました。落札後、同地は土地造成によりかさ上げされ、隣接駐車場の一部となり、土地周辺の環境衛生が大きく改善された上、駐車場も区画が増え、駐車料収入が増収となりました。

多くの方から感謝され、「迷子不動産の公売は三方良しである」という実感を得て、その取り組みへの熱意を強くしたきっかけとなった案件です。

【Before】



【After】



不動産公売時の起案文

- 1 主旨

当市が平成 年 に市税滞納により差押えを執行した不動産（以下「本物件」といいます。）については、次の理由により任意売却できる状態ではなく、自主納付にも期待できません。

 - (1) 代表者は高齢・病氣（入院中）で対応できない状態
 - (2) 滞納法人は既に廃業し、代表者印も紛失しており任意取引が困難である。
 - (3) 所有地はいずれも開発行為に伴う残地ばかりで資産価値も少ないため、滞納市税額を考慮すれば任意売却のメリットがない

従って、本物件について、国税徴収法（以下「国徴法」といいます。）の上、滞納市税を徴収しより公売（以下この手続を「本件公売」といいます。）の上、滞納市税を徴収します。
 - 2 本物件の概要
 - 3 滞納者及び滞納金額
 - 4 換価方法等
 - (1) 換価方法
公売（期日入札）
 - (2) 鑑定人への評価について
本物件については次の理由から個別に鑑定人に鑑定評価を依頼せず、当市税務室固定資産税担当の評価※₁を適用します。
ア 評価の容易性
本物件には賃借権や所有権等の権利を主張する者がなく、複雑な減額要因も認められないため、純粋な更地価格で足りる。
イ 本物件について予想される見積価額に比べて鑑定手数料の割合が大き
く、滞納市税への配当額が著しく減額する※₂ことが見込まれる。
※1 原則として「路線価×平米数」によって評価額を決定。各地域の一等地を標準面地と定め、標準面地との比較により周辺路線価を算出していきます。
また、基準となる標準面地の評価については実情に沿ったものとなるように鑑定士に評価鑑定依頼し、年次修正を加えています。
なお、固定資産税評価額は総務省令（固定資産評価基準）により概ね土地公示価格（正常な更地価格）の7割を目途に評価するよう規定されています。
 - ※2 鑑定手数料は、滞納処分費として買受代金から優先的に配当を受けることとなり、買受代金から滞納処分費を差し引いた残額が滞納市税への配当額となります（鑑定手数料分、滞納市税への配当額が減少します）。
- (3) 見積価額（入札に係る最低落札価額）

$$\frac{\text{円}}{\text{円}} \times 10\% = \text{円}$$

見積価額については国徴法第98条においては「客観的時価に公売の特殊性※を考慮して市長が決定する」旨、規定されています。
なお、客観的時価については上記理由により固定資産税評価額を基に算出します。【客観的時価＝不動産評価額÷70%】
（固定資産税評価額は公示価格の7割を目途に評価しているため、70%で割り戻す）

※ 公売の特殊性とは
公売という限定的な市場での取引、一般消費者が好まない因縁付き物件、瑕疵担保請求が認められない、通常住宅ローンが適用されない、占有者の任意明渡しがなければ訴訟する必要がある等の評価減要因をいいます。減額割合は国や市町村によって様々ですが、概ね20%～30%の範囲で減額しています。本件公売においては20%を採用します。
（計算式）
客観的時価 円 ÷ 70% = 円
見積価額 円 × (100% - 20%) = 円
(4) 公売保証金

$$\frac{\text{円}}{\text{円}} \times 10\% = \text{円}$$

公売保証金は、公売による買受人の買受代金の納付を保証させるための金員です。公売参加の条件としており、この保証金の納付を受けた後に入札書を交付します。公売保証金の額は、見積価額の100分の10以上で市長が定める額（国徴法第100条第1項）となっており、次のとおりとします。
（計算式）
円 × 10% = 円
 - 5 公売日（入札日）等
 - 6 公売公告（別紙1）
公売を行うときは、公売日の10日前までに一定事項を記載した公売公告を行う必要があります（国徴法第95条）、見積価額についても、公売日の3日前までに公告を行う必要があります（国徴法第99条）。
 - 7 公売通知（別紙2）
公売公告をしたときは、滞納者等に公売の通知をするともに、公売財産の売却代金から配当を受けることができる者のうち知られている者に対して債権現在額申立書の提出を催告する必要があります。

4 相続財産管理人選任の上でマンション2室を任意売却

マンション2室を所有する者が死亡しましたが、配偶者及び子がおらず、両親や祖父母、兄弟もすべてこの所有者より先に死亡していたため、相続人不存在の状態となっていました。

状況を確認後、速やかに相続財産管理人選任を申し立て、選任された管理人にマンション2室の任意売却を依頼しました。間をおかずに2室とも売却され、滞納市税は完納となり、予納金も全額返還されました。

相続財産管理人によると、所有者死亡後に滞納となっていたマンション管理費も全額を清算することができ、マンションの管理組合からもお礼を言われたそうです。

【相続財産管理人選任時の予納金について】

相続財産管理人の選任について、大阪家庭裁判所では原則として予納金100万円を用意する必要があります。これは主に選任された管理人（大阪家庭裁判所では弁護士が選任される。）の報酬に充てられます。ただし、預貯金が200万円以上あるなど、報酬を上回る相続財産が確認できる場合はこの限りではなく、今回の事例も「予納金は20万円」と判断されました。

また、他にも「上申書を提出し、予納金なしで相続財産管理人が選任された」「市職員が相続財産管理人になった」といった事例もあります（なお、大阪家庭裁判所では「公平性を期すために、申立人が連れてきた弁護士を相続財産管理人には選任しません」と言われました。）。

しかしながら、やはり最大100万円を用意する必要がありますから、1件約100万円の予算を確保する必要があります。寝屋川市では少しずつ選任実績を積み重ね、すべてにおいて実質収支でマイナスが出ていないことを示し、平成30年度は7件分の選任予算を確保しました。

また、財政課への説明にあたっては、前章の3、図3で示した「回収税額は、経済効果額の1%に過ぎない」という資料も参考にされると良いと思います。

相続財産管理人選任申立時の起案文

- 1 理由
 当室が滞納整理事務の移管を受けた市税滞納者（既に死亡、以下「滞納者」という。）につき、滞納者の相続人が不存在であることから、大阪家庭裁判所に對して民法第962条の規定に基づき、債権者たる寝屋川市が相続財産管理人の選任の申立てを行います。
 なお、滞納分の納付方法については相続財産管理人と協議します。
- 2 滞納者（被相続人）及び滞納金額
 略
- 3 現在までの経緯
 別紙1参照
- 4 申立先裁判所
 大阪家庭裁判所
 （被相続人の最後の住所地の管轄の家庭裁判所（家事審判規則第99条第1項））
- 5 相続財産管理人の選任について
 大阪家庭裁判所にて人選をするが、同裁判所に確認したところ、同管理人事務は法的判断を必要とすることから、弁護士資格を有する者を選任していること。
- 6 申立書等
 別紙2のとおり
- 7 申立費用
 合計 206,805円（一部、見込含む）
 (1) 申立手数料 800円（収入印紙を購入）
 民事訴訟費用等に関する法律別表第1の15及び大阪家庭裁判所作成の相続財産管理人選任申立ての手引き参照。
 (2) 官報公告費用 3,775円
 相続財産管理人が相続人を調査するため等に必要な官報掲載費用
 (3) 予納金 200,000円（見込）
 相続財産管理人の報酬や旅費等に充てるものであり、同管理人事務が終了の際、同管理人報酬等が控除され残額があれば当市に返還される。
 なお、原則100万円を予納する必要があるが、大阪家庭裁判所 財産管理係の担当者による「預金など換価容易な資産が100万円以上ある場合、20万円程度の予納で良いと判断される可能性が高い。100万円が現金であれば、予納金は0円で済むこともある。」との意見を参考とし、今回は200,000円と見込んだ。

- (4) 郵便切手 2,230円分（総務課予算）
 500円×2枚、310円×1枚、82円×10枚、10円×10枚
 (2)～(4)の根拠は、家事審判規則第11条第1項、大阪家庭裁判所作成の相続財産管理人選任申立ての手引きによるもの。
- 8 申立手数料の資金前渡
 申立費用のうち、申立手数料については収入印紙を現金で購入するため地方自治法施行令第161条第1項第17号及び寝屋川市金銭会計規則第42条第1項第10号の規定により資金前渡とします。
 (1) 資金前渡職員
 滞納債権整理回収室長 〇〇〇〇
 (2) 印紙購入先（市民課窓口）
 大阪府寝屋川市本町1番1号
 寝屋川市長 〇〇〇〇
- 10 予算科目
 (1) 申立手数料（資金前渡）
 一般会計
 (款) 総務費 (項) 総務管理費 (目) 一般管理費
 (細目) 滞納債権整理回収事務 (節) 役務費 (説明) 手数料
 予算額 円
 配当予算残額 円
 今回執行予定額 800円
 (2) 官報公告費用
 一般会計
 (款) 総務費 (項) 総務管理費 (目) 一般管理費
 (細目) 滞納債権整理回収事務 (節) 役務費 (説明) 広告料
 予算額 円
 配当予算残額 円
 今回執行予定額 3,775円
 ※ 上記全額一般財源
- 11 根拠条文
 略
- 12 参考資料（相続財産管理人の選任に係るもの）
 別紙3参照

相続財産管理人選任申立書	
受付印	(収入印紙)
収入印紙 800円	
予納郵便切手 2,230円	
準口頭	関連事件番号 平成 年(家)第 号
大阪家庭裁判所 御中 平成 年 月 日	寝屋川市 代表者 市長 ○○○○ 申立人(又は代理人)の署名押印
添付書類	相続関係図1通 被相続人の死亡が確認できる住民票1通 戸籍謄本等 通 遺産目録1通 固定資産評価証明書1通 不動産登記事項証明書2通 預金の現在残高が分かる資料1通 未納市税等明細書1通
申立人	〒572-8555 大阪府寝屋川市本町1番1号 電話番号 072-824-1181 大阪府寝屋川市本町1番1号 寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室 担当: 岡元 電話番号 072-824-1181 内線2686 ネヤガワシダイヒョウシヤ シンジョウ 寝屋川市 代表者 市長 ○○○○
被相続人	〇〇市〇〇丁目 番地 〒572-0000 寝屋川市 町 番 号 不詳 生年月日 昭和 年 月 日 死亡年月日 平成 年 月 日 不詳

申立趣旨	被相続人の相続財産管理人を選任するとの審判を求めます。
申立の実情	<p>1 申立人は、地方税法に基づく地方団体である市であり、寝屋川市民等に対して同法及び寝屋川市税条例に基づいて地方税を賦課徴収する者ですが、被相続人に対しても、同人が寝屋川市の住民となった平成 年頃から、地方税の賦課徴収を行ってききました。</p> <p>2 被相続人死亡後、相続が開始した時点において相続人が不在の状態であり、又、遺言の存否も不明であるため、市税債権者たる申立人は、被相続人が所有する不動産に係る固定資産税等市税債権の徴収を進めることができません。</p> <p>このような状況であり、申立ての趣旨のとおり審判を求めます。</p> <p>3 なお、申立人が把握している相続財産は、被相続人が所有する不動産及び株式会社〇〇銀行寝屋川支店の預金のみです。</p> <p style="text-align: center;">以上</p>

- 第一章
- 第二章
- 第三章
- 第四章
- 第五章
- 第六章
- 第七章

財産目録

7 借地権・借家権

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

8 その他

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

9 負債

項目	債権者名	借入条件	返済条件	残額	備考
地方税 〔固定資産税・都市計画税〕 〔市府民税〕	寝屋川市			本税 田 ほか延滞金を要す	平成 現在

1 土地

所在	地番	地目	現況	地積	評価額	備考
寝屋川市〇〇町	123-4	宅地	宅地	29.98㎡	2,040,438円	マンション敷地
寝屋川市〇〇町	123-4	宅地	宅地	23.89㎡	1,625,953円	マンション敷地

2 建物

所在	家屋番号	種類(構造)	床面積	評価額	備考
寝屋川市〇〇町123-4	123-4-401	鉄骨鉄筋コンクリート 造1階建	70.43㎡	4,253,870円	マンション建物部分
寝屋川市〇〇町123-4	123-4-1003	鉄骨鉄筋コンクリート 造1階建	56.14㎡	3,390,951円	マンション建物部分

3 現金

金額	保管場所	備考

4 預貯金

金額	金融機関名	種類	口座番号	備考
2,000,000円	〇〇銀行 寝屋川支店	普通	123456	毎月引落有り

5 有価証券(株式・国債・社債・手形・小切手等)

有価証券名	銘柄・発行人等	額面金額	数量	評価額(売却予定価格)	備考

6 貸金等の債権

債権名	相手方	数量	備考(回収見込み等)

予納金及び官報公告費用納付時の起案文書

- 1 理由

当室が移管を受けた市税滞納者（既に死亡、以下「滞納者」という。）につき、滞納者の相続人が不在であることから、大阪家庭裁判所に対して民法第952条の規定に基づき、債権者たる寝屋川市が相続財産管理人の選任の申立てを行いました。

今般、同選任手続きに係る予納金が確定したため、これを予納します。
- 2 滞納者（被相続人）

略
- 3 申立費用

合計 206,805 円
- (1) 申立手数料 800 円（収入印紙を購入）【支出済分】
- (2) 官報公告費用 3,775 円【今回支出分】

相続財産管理人が相続人を調査するため必要な官報掲載費用
- (3) 予納金 200,000 円【今回支出分】

相続財産管理人の報酬や旅費等に充てるものであり、同管理人事務が終了の際、同管理人報酬等が控除され残額があれば当市に返還される。

なお、原則として100万円を予納する必要があるが、今回は以下の理由により大阪家庭裁判所職員より20万円との提示があった。

ア 相続財産として200万円を超える普通預金を確認できていること

イ 財産が普通預金であり預金引き出しに諸手続き及び一定期間を要すること

※ 「現金が200万円あれば予納金は不要」との見解を述べられた
- (4) 郵便切手 2,230 円分（総務課予算）【支出済分】
- 4 申立手数料の資金前渡

官報公告費用及び予納金は現金又は小切手にて専用用紙で振り込む必要があるため、地方自治法施行令第161条第1項第17号及び寝屋川市金銭会計規則第42条第1項第10号の規定により資金前渡とします。
- (1) 資金前渡職員

滞納債権整理回収室長 〇〇〇〇
- (2) 支払先

大阪市中央区大手前4丁目1番13号
大阪家庭裁判所
- 5 保管金提出書

費用支出に際して大阪家庭裁判所に提出を要するもの（別紙1参照）
- 6 予算科目

(1) 官報公告費用
一般会計

（款）総務費	（項）総務管理費	（目）一般管理費	
（細目）滞納債権整理回収事務	（節）役務費	（説明）広告料	
予算額	円		
配当予算残額	円		
今回執行予定額	3,775 円		
- (2) 申立手数料
一般会計

（款）総務費	（項）総務管理費	（目）一般管理費	
（細目）滞納債権整理回収事務	（節）役務費	（説明）手数料	
予算額	円		
配当予算残額	円		
今回執行予定額	200,000 円		

※ 上記全額一般財源
- 7 予納金の返還見込

上記3の(3)に記載のとおり、相続財産として200万円を超える普通預金があることから、予納金200,000円については手続終了後に全額返還される見込みです。
- 8 根拠条文

略
- 9 参考資料（相続財産管理人の選任に係るもの）

別紙2参照

5 滞納者に韓国戸籍を取得させ、債権者代位による相続登記を実施

韓国から帰化した方が亡くなり、所有不動産が未登記のまま放置されていました。市は当初日本における戸籍に基づいて相続人である子に対して当該不動産の固定資産税・都市計画税の納税を求めていましたが、子が納付せず、滞納を放置していたため、やむなく公売を前提に、債権者代位で相続登記をした上で不動産を差し押さえることを決定しました。

しかしながら、相続登記には原則として「死亡者（被相続人）が生まれてから亡くなるまでのすべての戸籍」が必要であり、この場合も「帰化前の韓国戸籍を取得する必要がある」と、法務局担当者から指摘を受けました。

そこで、まず韓国における本籍を確認するため、東京入国管理局に「外国人登録原票の写し」を請求し、これを得ました。

ところが、日本の戸籍と違い、韓国の戸籍は公用では取得できません。韓国領事館に公用交付を求めましたが、原則として「日本における韓国戸籍取得にあたって、血縁関係者か、血縁関係者から委任を受けた者にしか戸籍を交付することはできない。」と依頼を却下されました。

やむなく、滞納者である子から委任を受け、韓国戸籍を取得し、岡元が韓国語の辞書を確認しながら翻訳し、上申書を添付した上でようやく相続登記（名義変更）に至りました。

名義が変更され、不動産公売が可能となった段階になって、滞納者も危機感を抱いたのか、滞納本税及び督促手数料が一括納付されました。

【外国人所有者が死亡した場合は一気に困難が高くなる】

数ある迷子不動産の中でも特に手を焼くのが、「外国人所有者が死亡した場合」です。

今回のように血縁関係者がおり、戸籍取得に協力してもらえるのであれば難易度は下がりますが、血縁関係者がいない場合、解決は非常に困難を極めます。

大阪府内アンケート回答の中にも「外国人所有者が死亡した場合は非常に困難」との記述があり、多くの職員が困っているのが現状のようです。

これら「外国人所有者死亡時の相続人調査対応」については、現在の法制度上は限界があり、解決のための法整備が急務であることを指摘しておきたいと思います。

「外国人登録原票の写し」交付依頼

(文書送付先)

〒108-8255
東京都港区港南 5-5-30
東京入国管理局
出入登録照会担当 御中

第 号
平成 年 月 日

委任받은 사람

姓 名 :
住民登録番號 :
住 所 :

東京入国管理局長 様

〇〇市長

委 任 状

外国人登録原票の写しの請求について (依頼)

委任人(申請人) 은 아래行爲에 관한 權限을 위 에게 委任합니다.

下記のとおり外国人登録原票の写しを交付頂きますようお願いいたします。

- 아 래 -

記

「家族關係의 登錄 등에 관한 法律」제14조 및 「家族關係의 登錄 등에 관한 規
則」제19조에 따라 登錄簿 등의 記錄事項등에 관한 證明申請書 提出 및 受領 등
에 관한 一切의 行爲

- 1 請求書類 外国人登録原票の写し 1部
- 2 目的 滞納市税等を徴収するに当たり相続人を特定する必要があるため。
- 3 照会対象者 氏 名 :
生 年 月 日 :
死 亡 年 月 日 :
性 別 :
国 籍 :
最終居住地 :
照会事項 国籍の属する国における住所又は居所
日本における住所
家族構成及び家族の住所
- 4 照会事項 家族構成及び家族の住所
- 5 根拠法令 地方税法第20条の11

○ 添附書類

委任人の 印鑑證明書 또는 身分證明書 寫本 1部. 끝.

20 年 月 日

申請人(委任人) 姓 名 :
住 所 :
住民登録番號 :
電 話 番 號 :

※ 留意事項

他人의 署名 또는 印章의 盜用 등으로 虛偽의 委任狀을 作成하여 證明書의 申請 또는 受領한 경우에는 「刑法」 제231조 또는 제237조의2에 따라 5年 以下の 懲役 또는 1千萬원 이하의 罰金刑에 처해집니다.

〇〇市 町 番 号
〇〇市 部 室
担 当 :
電 話 :
F A X :
内 線 :

6 唯一の相続人がフィリピン人妻である案件について不在者財産管理人を選任

不動産所有者はフィリピンにて現地女性と現地の方式で婚姻した後に死亡。子はおらず、両親・祖父母も既に亡くなっており、兄弟姉妹も全員相続放棄したため、フィリピンにいる妻が唯一の相続人という案件。

やむなく同妻を納税義務者とし、婚姻時の現地住所宛てで納税通知書を国際郵便送付するも返戻となったため、公示送達を行いました。

その後、公示送達による督促、差押及び公売での処理を検討しましたが、事前に相談した法務局担当者より「不動産所有者が死亡した時点でのフィリピン人妻の生存を証明する記録がないため、フィリピン人妻を相続人として取り扱うことは困難。従って債権者代位による相続登記はできない。」旨の回答がありました。

試行錯誤の末、フィリピン人妻について「生死及び所在不明者の財産を管理する」不在者財産管理人選任申立てを実施。

財産保存を目的に所有者をフィリピン人妻へと所有権移転登記することに成功。

不動産公売を行うことで、滞納市税の徴収と不動産の活用を見込んでいます。

【上記の結論に至るまでに試行錯誤したこと】

これらは実現には至りませんでした。別の案件で役に立つ可能性もあります。

1 外国人案件に詳しい仲間に質問

外国人が絡む不動産案件に詳しい北海道の仲間に相談したところ、「ちょうど、同僚にフィリピン人と結婚した職員がいる」とのこと、「バランガイクリアランスという、ものがあるらしい」との情報を得た上、以下手法についてのヒントも教えてくれました。こうした仲間の存在は有り難いですね。

2 フィリピン大使館・領事館に対して公用交付依頼

フィリピン大使館・領事館に対して「フィリピン人妻の生存証明を発行できないか」確認しましたが、「そのような証明は発行できない」との回答を得ました。

3 フィリピン国の法律に詳しい弁護士に依頼検討

日本弁護士連合会のホームページにて、フィリピン国の法律に詳しいと思われる外国法事務弁護士を調べ、当該弁護士が所属している事務所に「フィリピン人妻のバランガイクリアランス取得を依頼できないか」と相談したところ、「原則として、取得権限のある依頼者からの受任を受けて取得するものであり、行政からの公用交付依頼に基づいてバランガイクリアランスを確実に取得できるか分からない」との回答があり、費用対効果の観点から断念。

4 現地調査検討

費用対効果の観点から却下

5 民間のフィリピン人身元調査会社に依頼検討

費用対効果の観点から却下

家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人選任)	
受付印	(収入印紙)
収入印紙 800円	
予納郵便切手 3,340円	
準口頭	関連事件番号
大阪家庭裁判所 御 中 平成 年 月 日	申立人(又は代理人)の署名押印又は記名押印 寝屋川市 代表者 市長
添付書類 相続関係図1通 戸籍謄本等19通 婚姻届及び添付書類(写)1通 大阪家庭裁判所からの相続放棄申述に係る回答1通 納税通知書送達結果1通 公示送達書(写)1通 遺産目録1通 固定資産評価証明書1通 不動産登記事項証明書2通 未納市税等明細書1通	
申立人	〒572-8555 大阪府寝屋川市本町1番1号 電話番号 072-824-1181 大阪府寝屋川市本町1番1号 寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室 担当:岡元 電話番号 072-824-1181 内線2686 ネヤガワシ ダイヒョウシヤ シチヨウ 寝屋川市 代表者 市長
不在者	本籍 フリビン共和国 最後の住所 メトロパサイ市〇〇 連絡先 不詳 氏名 生年月日 年 月 日 職業 不詳

申 立 て る 趣 旨	不在者の財産管理人を選任するとの審判を求めます。
申 立 て る の 実 情	<p>1 申立人は、地方自治法に基づき地方公共団体であり、寝屋川市民等に対し地方税法及び寝屋川市税条例に基づいて地方税を賦課徴収する者です。不在者は、寝屋川市内に不動産を所有する者(申立外:〇〇〇〇)の妻であり、申立人は、〇〇〇〇に対して当該不動産に係る固定資産税・都市計画税の賦課・徴収を行ってきませんでした。</p> <p>2 不在者は平成 年 月 日に〇〇〇〇と結婚しましたが、同年 月 日に〇〇〇〇が死亡しました。</p> <p>3 〇〇〇〇〇〇死亡時点において確認できる相続人は、妻である不在者、〇〇〇〇〇の兄弟姉妹3名及び同甥姪2名の計6名であり、そのうち不在者を除く5名は、〇〇〇〇死亡後3か月以内に相続放棄をしています。</p> <p>4 従って、申立人は、不在者を〇〇〇〇〇〇の唯一の相続人とみなして固定資産税・都市計画税を賦課すべく、婚姻届に添付されていた婚姻証明書記載のフリビン共和国住所に宛てて納税通知書を送付しましたが、返戻されませんでした。</p> <p>5 なお、不在者については、平成 年 月 日婚姻以降の所在及び生存を確認できる書証が見当たりません。</p> <p>6 上記の事情により〇〇〇〇〇〇の唯一の相続人と思われる不在者の所在及び生存が不明であるため、債権者たる申立人は、〇〇〇〇〇〇名義の不動産に係る固定資産税・都市計画税の徴収を進めることができません。</p> <p>このような状況でありますので、申立ての趣旨のとおり審判を求めます。</p> <p style="text-align: center;">以 上</p>

財産目録

7 借地権・借家権

7 借地権・借家権										
8 その他										

9 負債

項目	債権者名	借入条件	返済条件	残額	備考
地方税 〔固定資産税・都市計画税〕	寝屋川市			円 本税 (ほか延滞金を要す)	平成 年 月 日 現在(納期未到来 分含む)

1 土地

所在	地番	地目	現況	地積	評価額	備考
寝屋川市〇〇町	123-45	宅地	宅地	48.13㎡	3,985,164円	

2 建物

所在	家屋番号	種類(構造)	総床面積	評価額	備考
寝屋川市〇〇町123番地45	123-45	居宅 (木造瓦葺2階建)	42.87㎡	607,465円	連棟

3 現金

金額	保管場所	備考

4 預貯金

金額	金融機関名	種類	口座番号	備考

5 有価証券(株式・国債・社債・手形・小切手等)

有価証券名	銘柄・振出人等	額面金額	数量	評価額(売却予定価格)	備考

6 貸金等の債権

債権名	相手方	数量	備考(回収見込み等)

第四章

視察報告

先進事例視察報告書（神奈川県 横浜市）

【視察日】平成30年1月25日(木)
【視察先】神奈川県 横浜市 健康福祉局課 保険年金課 (対 応) 係長 川井 幸生 様
【視察担当】寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室 岡元 謙史
<p>【視察内容】</p> <p>特に課税課と納税課の協力体制について伺うとともに、相続財産管理人の活用法や死亡者課税の問題について、経験豊富な川井氏に尋ねた。</p> <p>1 課税課と納税課の協力体制の強化について</p> <p>横浜市においては、課税課と納税課の協力体制の強化について、平成15年度に別紙のとおり通達がなされている。様式についても併せて参考にされたい。</p> <p>2 相続財産管理人の活用について</p> <p>(1) 相続財産管理人事案</p> <p>首都圏の横浜市においては、比較的物件の価値が高く、抵当権者や不動産業者が動く場合が多い。従って、相続財産管理人を選任する必要がある物件はそう多くないが、それでも抵当権者がいない不動産や権利関係が複雑な事案など、相続人不存在かつ動きのない案件については相続財産管理人を選任している。</p> <p>なお、横浜市内の家庭裁判所においては、申立人が推薦した者を相続財産管理人として認めてくれるため、市の事情を理解してくれる弁護士を推薦し、この方に担当してもらっている。</p> <p>(2) 相続財産管理人制度について</p> <p>破産法に基づく破産のような他の財産管理制度に比べて、相続財産の管理についての民法上の規定は多くない。つまり、運用が細部にわたって規定されているわけではないため、裁判官や選任された相続財産管理人の判断によるところが大きい。同じ相続財産の選任でも各地域の家庭裁判所によって取り扱いが異なるのは、そういった事情によるものと思われる。</p> <p>横浜市においても、当初は家庭裁判所から「予納金100万円をお願いします」と言われた時に「予算がない。確実に売却までこぎつけるから、予納金は0円にしてください」と上申書を提出したら、当時の裁判官が許可してくれた事例がある。今は「選任実績があるのだから、予算をつけてもらってください」と、さすがに予納金0円では対応してくれなくなったが。</p> <p>しかしながら、細部が決められていないということは、交渉の余地があるということ。「予算がないからできない」などと思考停止に陥るのではなく、色々として試行錯誤して工夫を試みることをおすすめしたい。</p> <p>また、相続財産の評価額が低く、相続財産管理人の報酬に満たないであろう場合、予納金が全額返還されないことが予想される。その場合の費用節約方法として、以下のような事例もある。</p>

ア 自治体職員が相続財産管理人になる。

職員の中に法務に詳しい者がいれば、このようなことも可能である。詳細は東京税務レポートに事例が掲載されているので参照されたい。

イ 名義変更登記を相続財産管理人にさせるのではなく、自治体で行う。

相続財産管理人が選任された通知を原因証明情報として、債権者代位による所有権移転登記を行う。こうすることで、登記手続き分の費用は浮く。この手法については、横浜市においても実績がある。

3 死亡者課税について～還付規定と訴訟リスク～

死亡者課税は違法であり、「違法であるから、これを取り消した上で還付加算金を加えて返還せよ」と訴訟提起された場合、これに応じる必要があると考える。

地方税法上対応できるのは過去5年分であるが、それ以前分についても返還を求められた場合には、「相手方が領収書等で立証できる分すべてにおいて還付加算金をつけて返還せよ」との判決が下るものと思われる。

返還訴訟となれば、訴訟対応のための費用負担増加（弁護士費用や裁判所出頭のための人件費、交通費など）や、自治体の信用損失に繋がるため、5年以上に遡及して還付できる体制を整えた方が総コストは低く済むのではないだろうか。

横浜市には5年以上遡及して返還する要綱・要領があるが、そのような要綱・要領がない自治体は、作成を検討する必要があるものと思料する。

【視察担当者所感】

横浜市の市税徴収率及び国民健康保険料徴収率をV字回復させた立役者の一人である川井氏から学ぶことは多く、寝屋川市が抱える案件で何か困ったことがあれば、いつも相談させて頂いています。

今回も、お話を伺って背筋が伸びる思いでした。

「だいたいにおいて、法律通りに仕事するのが、一番低コストで済むようになっている。地方税や国民健康保険料の徴収もそう。法律通りに督促後、10日とは言わないまでも、早期に差押えをするのが、一番回収率が高い。それを先延ばしにするから余計な手間やコストがかかってくる。所有者不明化の問題も、やはり早期対応が必要でしょう。後回しにすればするほど、問題の根が深くなります。」

本当に仰るとおりだと思います。法律通りに仕事ができるよう、この問題に対する意識向上や体制強化を図っていく必要があると改めて感じました。



対応してくださった川井係長



横浜市庁舎



保険年金課のあるビル

財 収 第 8 8 号
 平成13年 1月15日
 改正財収第8号平成15年4月17日

区 長 各位

財政局長

課税課と納税課の協力体制の強化について (通知)

厳しい財政状況の中、平成12年度事業執行方針(依命通達)において「市税収入…については、負担の公平性という観点からも滞納整理に全力を挙げるなど、あらゆる対策を講じ、収納率の向上を図ること。」とされているとおり、市税滞納額の圧縮及び収入歩合の向上は全市民的課題となっております。

こうした中で、区納税課においては、滞納整理支援システムの稼働に伴う省力効果を活用して調査・折衝・処分の実を充実させるなど、滞納整理業務を充実させているところですが、滞納額の圧縮と収入歩合の向上を確実にものとし、より一層適正かつ公平な税負担を実現するためには、課税課と納税課の協力体制が重要となります。

ついでには、課税課と納税課の協力体制をより一層強化し、円滑な事務執行に期するため、次の事項について取扱いを定めましたので通知します。

1 高額な税額変更等の情報提供

滞納となっている市税を確保するためには、他の債権よりも早く差押等の処分を行う必要があるため、納期限を繰り上げたうえ滞納処分を行う必要がある場合もあることから、随時課税や税額変更又は徴収猶予の取消し等によって、年度途中(定期課税分は含みません)に高額な課税が発生した場合は、課税課は、納税義務者、税目、調定月、税額等を納税課に納税課(以下、「収納担当」という。)に情報提供することとします。

なお、情報提供の方法については、課税課が申告書や税額変更決議書の写し又は入力画面のハードコピーを収納担当に提供するなどの方法により行ってください。

<高額な課税の目安> *複数年度分の場合は合計額 個人市民税 発生した市・県民税額が概ね100万円以上(又は所得税額概ね200万円以上) 固定資産税 発生した税額が概ね100万円以上(又は課税標準額概ね6,000万円以上) その他 発生した税額が概ね100万円以上	
---	--

2 固定資産税の滞納者が死亡している場合の取扱い

固定資産税の納税義務者が賦課期日前に死亡している場合の取扱いについては、昭和

36年6月6日財稅務第27号「固定資産税の納税義務者が賦課期日前に死亡している場合の納税義務者について」により通知しているところですが、一層円滑に事務処理を進めるため、同通知4(3)ア「滞納処分を要するものについて」の具体的な事務処理については、別紙1のとおり行うこととします。

なお、緊急には滞納処分を要しない場合など、課税課が納税義務者の死亡を確認したものであるについては、従来どおり、同通知4(3)イ及びエに基づき、課税課において、現に所有する者を調査・認定したうえで賦課替えを行うものです。

3 共有者に対する納税の告知

滞納となっている固定資産税の納税義務者が複数の場合、納税通知書を送付している代表者以外の共有者(以下、「共有者」という。)に対して滞納処分を行うためには、共有者に対する納税の告知が必要となることから、収納担当の財産調査により、共有者に対して滞納処分を行う必要があると認められる場合は、収納担当の依頼により、課税課土地係及び家屋償却資産係(以下、「固定資産税担当」という。)は共有者に対する納税の告知を行うこととします。

なお、具体的な事務処理については、別紙2のとおり行うこととします。

4 市県民税の滞納者が死亡している場合の取扱い

市県民税の納税義務者が納税通知書発送前に死亡した場合、相続人に対して滞納処分を行うためには、相続人に対する納税の告知が必要となることから、収納担当の財産調査により、相続人に対して滞納処分を行う必要があると認められる場合には、収納担当の依頼により、課税課市民税係(以下、「市民税担当」という。)は相続人に対する納税の告知を行うこととします。

なお、具体的な事務処理については、別紙3のとおり行うこととします。

5 その他

(1) 課税資料の閲覧及び課税内容の確認

滞納整理を進めるうえでは、滞納者の所得や資産の状況を把握することが不可欠であり、確定申告書の写しや公図、家屋調査表などの課税資料を調査する必要があることから、収納担当から課税資料の閲覧や課税内容の確認があった場合には、課税課は対応することとします。

(2) 税務署内設置の複写機の使用

収納担当の税務署における申告書調査をより効率的に行うため、課税課市民税係(以下、「市民税係」という。)は、確定申告書を複写するために税務署内に設置している複写機について、収納担当の使用に協力することとします。

なお、収納担当は、コピー用紙を必要枚数を持ち込むこととします。

(3) ブルーマップの再利用

収納担当において、滞納者の資産状況を確認するためにブルーマップが必要であることから、土地係がブルーマップを更新する場合は、更新前のブルーマップを収納担当へ引き継ぐこととします。

(担当) 収納対策推進室 佐藤・田野井

TEL 671-2184

別紙1-1

滞納処分を要する固定資産税の滞納者が死亡している場合の取扱い

収納担当は、滞納者（課税台帳上の所有者）の死亡年月日を住民登録等により調査し、滞納となっている固定資産税を、①滞納者が生存中に納税通知書が発送された年度分（以下、「承継年度分」という。）、②滞納者が賦課期日現在には生存していたが、納税通知書発送前に死亡していた年度分（以下、「要再告知年度分」という。）、③滞納者が賦課期日に死亡していた年度分（以下、「要賦課替え年度分」という。）の3つに整理します。

そのうえで、固定資産税担当と納税担当及び収納担当は協力して、次の事務処理を行うこととします。なお、複数の事務処理を併せて行う場合において、重複する事務については、いずれかの中で処理することとします。

- ① 「承継年度分」 → 後記1「納税義務の承継」
- ② 「要再告知年度分」 → 後記2「相続人に対する納税の告知」
- ③ 「要賦課替え年度分」 → 後記3「現に所有する者への賦課替え」

1 納税義務の承継

① 収納担当は、法定相続人全員の住所氏名を確認できる客観的な資料（戸籍謄本及び住民票等）を収集し、さらに、家庭裁判所に対して相続放棄等の状況を確認することにより相続人を確定します。

なお、相続人全員が相続放棄した場合など相続人が不明又は不存在となった場合は、相続財産法人を相続人として、その管理人に対して手続きを行うこととしますが、相続財産に対する債権の優先劣後を確認し、当該財産から滞納市税を徴収することができないことが明らかである場合は、地方税法第15条の7の規定に基づき、滞納処分の執行を停止し、直ちに納税義務を消滅させます。（後記2「相続人に対する納税の告知」、後記3「現に所有する者への賦課替え」において同様。）

② 収納担当は、相続人全員に対して承継通知書（様式1）及び納付書を作成します。

なお、納付書については、宛名を「被相続人〇〇様分 相続人△△様」と表示し、税額は相続分によりあんだん分した額（承継税額）を記入します。

滞納整理支援システムでは、相続人ごとに承継税額を管理することはできないことから、システム上は変更せず、記事欄に相続人ごとの承継税額及び承継通知書発送日や指定期限等の必要事項を記載し、その後の管理を行うこととします。

なお、納付書は、システムの期間指定納付書を修正して使用します。

③ 収納担当は、既に送付されている督促状の発送日を確認し、滞納者の死亡後に督促状が発送された期については、納税担当に相続人全員に対する督促状の作成を依頼します。

なお、依頼にあたっては、「納税義務承継・賦課替え連絡票（様式3-1）」（以下、「連絡票」という。）に承継通知書（写）を添付して、納税担当に回付することによ

別紙1-2

- り行うこととします。
- ④ 納税担当は、依頼を受けた年度（期）分については、速やかに、相続人全員に対して、宛名を「被相続人〇〇様分 相続人△△様」とした督促状を手書きで作成し、督促状発付決議簿による決裁を受けたりうえで、連絡票の納税担当処理欄に担当者印を押し、当該連絡票に督促状を添付して、収納担当へ回付することとします。（滞納引継ぎ済みのため、納付管理は収納担当）

この督促状については、納期限は当初の納税通知書の納期限となり、税額については被相続人に対する全税額と各相続人の承継税額を併記します。

- ⑤ 収納担当は、承継通知書に督促状を同封し、相続人全員に対して送付することとします。
- ⑥ 収納担当は、指定期限経過後、督促状発送後10日を経過した日までに納付されなかったことを確認したりうえで、相続人に対する滞納処分を行います。

2 相続人に対する納税の告知

- ① 収納担当は、法定相続人全員の住所氏名を確認できる客観的な資料（戸籍謄本及び住民票等）を収集し、さらに、家庭裁判所に対して相続放棄等の状況を確認することにより相続人を確定したりうえで、要再告知年度分について、相続人に対する納税の告知を固定資産税担当に依頼します。
- なお、納税の告知の依頼にあたっては、収納担当は各相続人に対する承継通知書（様式2）及び相続分に応じた税額の納付書を作成し（納期限は固定資産税担当が記入）、当該承継通知書及び納付書を添えて連絡票（様式3-1）を固定資産税担当に回付することにより行うこととします。

- ② 固定資産税担当は、納税の告知の依頼を受けた年度分については、相続人全員に対して、宛名を「被相続人〇〇様分 相続人△△様」とした納税通知書（様式4-1、4-2）を送付します（資産明細として名寄帳（写）と承継通知書及び納付書を同封）。

<具体的な事務処理>

- (1) 要再告知年度分の課税を取り消します。
- (2) 再度、同一名義（被相続人）の宛名で随時課税します。
- (3) 電算上では相続人ごとに承継税額を管理することはできないことから、相続人各人に対する納税通知書を手書きで作成することとします。
- なお、この納税通知書については、相続人に対して新たに納税の告知を行うものであることから、随時課税として新たに納期限を設定するものであり、課税標準額については被相続人分の全額、税額については、被相続人分全額と各相続人の承継税額を併記することとします。

別紙1-3

- ③ 固定資産税担当は、納税通知書発送後、連絡票の固定資産税担当処理欄に発送日を記載し、担当者印を押印したりうえで、当該連絡票に承継通知書（写）及び納税通知書（写）を添付して収納担当へ回付します。

- ④ 収納担当は、当該連絡票を納税担当に回付し、納期限経過後に納付の確認及び未納となった場合に督促状の送付を依頼します。

- ⑤ 納税担当は、納期限経過後速やかに納付の確認を行い、未納となった場合には、滞納の引継ぎ及び督促状の送付を行うのですが、電算上では被相続人名義で全額の督促状が出力されるため、これを破棄して、手書きで相続人全員に対し、「被相続人〇〇様分 相続人△△様」とした督促状を作成し、督促状発付決議簿による決裁を受けたりうえで送付します。

なお、納税担当は、納付確認後又は督促状送付後、その旨を連絡票に記載したりうえで、収納担当へ回付します。

- ⑥ 収納担当は、前⑤の督促状発送後10日を経過した日までに納付されなかったことを確認したりうえで、相続人に対する滞納処分を行います。

3 現に所有する者への賦課替え

- ① 収納担当は、法定相続人全員の住所氏名を確認できる客観的な資料（戸籍謄本及び住民票等）を収集し、さらに、家庭裁判所に対して相続放棄等の状況を確認することにより相続人を確定したりうえで、要賦課替え年度分について、固定資産税担当に賦課替えを依頼します。

なお、賦課替えの依頼にあたっては、収納担当は相続人を確定させる資料を添付した連絡票（様式3）を固定資産税担当に回付することにより行うこととします。

- ② 固定資産税担当は、収納担当が収集・確認した資料に基づき、「現に所有する者の申告書」に資産明細として名寄帳（写）を添付して相続人全員に送付します。

なお、同申告書の送付に当たっては、相続人の一部又は第三者を現に所有する者とする場合はその事実を客観的に証する書類の添付が必要であること、また、申告書の提出がない場合は相続人全員の共有物として課税する旨の説明文（様式5）を同封することとします。

- ③ 固定資産税担当は、提出された「現に所有する者の申告書」及び事実を証する書類に基づき、現に所有する者に対して課税することとしますが、期日までに同申告書の提出がない場合には、相続人全員の共有として課税することとします。

<具体的な事務処理>

- (1) 要賦課替え年度分の課税を取り消します。
- (2) 現に所有する者（相続人等）の宛名を付設し、この宛名で随時課税します。

- ④ 共有として課税する場合には、固定資産税担当は、共有者全員に対して、全額の納税通知書（様式9-1、4-2）を作成し、資産明細として名寄帳（写）、納付書（市税条例施行規則第10号様式）、お知らせ文（様式6）を添付して送付します。（お知らせ文については、固定資産税担当の依頼に基づき、収納担当が作成することとします。）

別紙2-1

共有者に対する納税の告知に係る具体的な事務処理

共有資産に対する固定資産税の滞納において、収納担当が共有者全員に対する財産調査を行った結果、納税の告知（納税通知書に氏名が表示）がされている代表者（以下、「代表者」という。）以外の共有者（以下、「共有者」という。）に対して滞納処分を行う必要がある場合は、固定資産税担当と納税担当及び収納担当が協力して、次のとおり事務処理を行うこととします。

- <共有者に対して滞納処分を行う必要がある場合>
- ア 代表者に滞納処分すべき財産がない場合
- イ 共有財産の公売が必要な場合
- ウ その他共有者に対して滞納処分しなければ整理が進捗しない場合

- ① 収納担当は、固定資産税担当に共有者全員に対する納税の告知（納税通知書の送付）を依頼します。
なお、依頼にあたっては、収納担当は「共有者納税通知連絡票（様式7）」（以下、「通知連絡票」という。）とお知らせ文（様式8）を作成し、固定資産税担当に回付することとします。
- ② 固定資産税担当は、収納担当の依頼に基づき、納税通知書（様式9-1、9-2）を作成し、資産明細として名寄帳（写）、納付書（市税条例施行規則第10号様式）、お知らせ文（様式8）、を同封して共有者全員に送付することとします。
なお、翌年度以降においても、収納担当の依頼に基づき、納税通知書（様式9-1、9-2）を作成し、資産明細として名寄帳（写）、納付書（市税条例施行規則第10号様式）を添付して送付します。

この納税通知書及び資産明細としての名寄帳（写）については、宛名を「〇〇様外共有者△名様」と各共有者の名前を表示します。また、納税通知書の税額は、課税額全額（一部納付されている場合は、未納額を併記）を記入し、納期限は、随時課税と同様に新たに設定します。

- ③ 固定資産税担当は、納税通知書送後、通知連絡票の納税通知書送付日欄に発送日を記載し、固定資産税担当処理欄に担当者名を記名押印したうえで、当該通知連絡票に納税通知書（写）を添付して収納担当へ回付することとします。
- ④ 納期限までに納付がない場合には、収納担当は、当該通知連絡票を納税担当に回付し、共有者全員に対する督促状の発送を依頼します。
（滞納引継ぎ済みであるため、納付管理は収納担当）
- ⑤ 納税担当は、共有者分の督促状を手書きで作成し、督促状発付決議簿による決裁を受けたうえで送付することとします。
なお、納税担当は、督促状送付後、その旨を通知連絡票に記載したうえで、収納担当へ回付します。
- ⑥ 収納担当は、前⑤の督促状送後10日を経過した日までに納付されなかったことを確認したうえで、共有者に対する滞納処分を行います。

別紙1-4

なお、翌年度以降においても、収納担当の依頼に基づき、納税通知書（様式9-1、4-2）を作成し、資産明細として名寄帳（写）、納付書（市税条例施行規則第10号様式）を添付して送付します。

この納税通知書及び資産明細としての名寄帳（写）については、宛名を「〇〇様外共有者△名様」と各共有者の名前を表示します。また、納税通知書の税額は、課税額全額（一部納付されている場合は、未納額を併記）を記入します。

- ⑤ 固定資産税担当は、納税通知書送後、連絡票の納税通知書送付日欄に発送日を記載し、固定資産税担当処理欄に担当者名を記名押印したうえで、当該連絡票に承継通知書（写）及び納税通知書（写）を添付して収納担当へ回付することとします。
- ⑥ 収納担当は、当該連絡票を納税担当に回付し、納期限経過後に納付の確認及び未納となった場合に督促状の送付を依頼します。
- ⑦ 納税担当は、納期限経過後速やかに納付の確認を行い、未納となった場合には、滞納の引継ぎ及び督促状の送付を行うものですが、電算上では代表者宛ての督促状となっていないため、他の共有者分の督促状を手書きで作成し、督促状発付決議簿による決裁を受けたうえで送付することとします。
なお、納税担当は、納付確認後又は督促状送付後、その旨を連絡票に記載したうえで、収納担当へ回付します。
- ⑧ 収納担当は、前⑦の督促状送後10日を経過した日までに納付されなかったことを確認したうえで、相続人に対する滞納処分を行います。

別紙2-2

項目	項目別使用納税通知書一覧 処理内容	審査の申出の権利の有無		納税通知書(様式)	
		有	無	表面	裏面
①承継年度分	納税義務の承継	有	無	送付の必要なし	
②要再告知年度分	相続人に対する納税の告知	有	有	4-1	4-2
③要賦課替え年度分	現に所有する者への賦課替え	有	有	9-1	4-2
④共有者告知分	共有者全員に対する納税の告知	無	無	9-1	9-2

別紙3-1

滞納処分を要する市県民税の滞納者が死亡している場合の取扱い

収納担当は、滞納者の死亡年月日を住民登録等により調査し、滞納となつている市県民税を、①承継年度分、②要再告知年度分（滞納者が死亡したことを市民税担当が確認し、相続人のうち知れている者に対する納税の告知が行われている場合も含む）の2つに整理します。

そのうえで、市民税担当と納税担当及び収納担当は協力して、次の事務処理を行うこととします。なお、複数の事務処理を併せて行う場合において、重複する事務については、いずれかの中で処理することとします。

- ①「承継年度分」 → 後記1「納税義務の承継」
- ②「要再告知年度分」 → 後記2「相続人に対する納税の告知」

1 納税義務の承継

別紙1「滞納処分を要する固定資産税の滞納者が死亡している場合の取扱い」における

1 「納税義務の承継」と同様の取扱いとします。

2 相続人に対する納税の告知

① 収納担当は、法定相続人全員の住所氏名を確認できる客観的な資料（戸籍謄本及び住民票等）を収集し、さらに、家庭裁判所に対して相続放棄等の状況を確認することにより相続人を確定したうえで、要再告知年度分について、相続人に対する納税の告知を市民税担当に依頼します。

なお、納税の告知の依頼にあたっては、収納担当は各相続人に対する承継通知書（様式2）及び相続分に応じた税額の納付書を作成し（納期限は市民税担当が記入）、当該承継通知書及び納付書を添えて連絡票（様式3-2）を市民税担当に回付することにより行うこととします。

なお、納付書については、市税条例施行規則第10号様式を使用します。

② 市民税担当は、納税の告知の依頼を受けた年度分については、相続人全員に対して、宛名を「被相続人〇〇様分 相続人△△様」とした納税通知書（オンライン再発行分）を送付します（承継通知書及び納付書を同封）。

平成 年 月 日
様式1

住所 _____ 様
氏名 _____

横浜市 区長

印

納税義務承継通知書

あなたは、地方税法第9条の規定により、次の被相続人の相続人として、被相続人の市税等のうち次の金額（承継税額）を納付する義務を承継しておりますので通知します。については、必ず次の指定期限までに同封の納付書により納付してください。指定期限までに納付がない場合は、やむを得ず相続財産又はあなたの財産（不動産、預金、給料など）を差し押さえない限り、相続税額を超過することになります。

なお、相続によって得た財産の価額が承継税額を超えている場合には、地方税法第9条第3項の規定により、その超える価額を限度として他の相続人の承継税額についても納付の責任がありますので、ご承知おさください。

◎ 指定期限 平成 年 月 日まで

被相続人		住所		氏名			
被相続人の納付すべき市税等							
年度	期(月)	税目	納期限	税額	延滞金額	加算金額	計
合計							
承継税額				税額	延滞金額	加算金額	計
(相続分に対応するあなたの税額)							

概要
同封の納付書により納付してください。なお、延滞金につきましては、納付日によって異なりますので、別途ご連絡いたします。

連絡先：横浜市 区役所納税課 電話

別紙3-2

<具体的な事務処理>

- (1) 要再告知年度分の課税を取り消します。
 - (2) 同一名義（被相続人）の住居外台帳と住居外宛名を作成し、再度、随時課税します。なお、同一名義の情報を、元の宛名（住居内台帳）と作成した宛名（住居外台帳）で管理することになるため、それぞれのメモ欄に双方の宛名番号を入力するなど、同一名義の情報である事が分かるように処理します。
 - ※ 複数の相続人がいる場合においても、新たに作成する台帳と宛名は一つであることに注意します。
 - (3) 電算上では相続人ごとに承継税額を管理することはできないことから、相続人各人に対する納税通知書は、オンライン端末から再発行したものを修正して使用することとします。
- なお、この納税通知書については、相続人に対して新たに納税の告知を行うものであることから、随時課税として新たに納期限を設定するものであり、課税標準額については被相続人分の全額、税額については、被相続人分全額と各相続人の承継税額を併記することとします（参考4参照）。
- ③ 市民税担当は、納税通知書発送後、連絡票の市民税担当処理欄に発送日を記載し、担当者印を押印したうえで、当該連絡票に承継通知書（写）及び納税通知書（写）を添付して収納担当へ回付します。
 - ④ 収納担当は、当該連絡票を納税担当に回付し、納期限経過後に納付の確認及び未納となった場合に督促状の送付を依頼します。
 - ⑤ 納税担当は、納期限経過後速やかに納付の確認を行い、未納となった場合には、滞納の引継ぎ及び督促状の送付を行うのですが、電算上では被相続人名義で全額の督促状が出力されるため、これを破棄して、手書きで相続人全員に対し、「被相続人〇〇様分 相続人△△様」とした督促状を作成し、督促状発付決議簿による決裁を受けたうえで送付します。
 - なお、納税担当は、納付確認後又は督促状送付後、その旨を連絡票に記載したうえで、収納担当へ回付します。
 - ⑥ 収納担当は、前⑤の督促状発送後10日を経過した日までに納付されなかったことを確認したうえで、相続人に対する滞納処分を行います。

平成 年度 固定資産税・都市計画税納税通知書 (承継分)
(平成 年度分)

※ 課税の根拠等の説明については、裏面に記載してあります。

納税者	住所				
	氏名	(相続人) 様			
名称	(被相続人)				
	名称	様分			
課税標準額	冊番		所有者コード		
	区分	固定資産税 (円)		都市計画税 (円)	
	土地				
	家屋				
	合計				
(上段) 被相続人年税額 (下段) 承継税額 (円)	1期(月随時)	2期	3期	4期	
納期限	平成 年 月 日	平成 年 月 日	平成 年 月 日	平成 年 月 日	

上記のとおり承継税額について納めてください。

平成 年 月 日

横浜市 区長

様式4-1

記載例

平成 12 年度 固定資産税・都市計画税納税通知書 (承継分)
(平成 11 年度分)

※ 課税の根拠等の説明については、裏面に記載してあります。

納税者	住所	横浜市中央区港町1-1 相続人の住所			
	氏名	(相続人) 相続人の氏名 横浜 一郎 様			
名称	(被相続人)	被相続人(死亡者)の氏名			
	名称	横浜 太郎 様分	新たに取得した冊番	被相続人(死亡者)の所有者コード	
課税標準額	冊番	00-00000-1	所有者コード	00-999-999-9	
	区分	固定資産税 (円)		都市計画税 (円)	
	土地	3,551,975		8,727,588	
	家屋	2,966,460		2,966,460	
	合計	6,518,000		11,694,000	
(上段) 被相続人年税額 (下段) 承継税額 (円)	1期(12月随時)	2期	3期	4期	
当該相続人の承継税額 (承継通知書参照)	126,200 63,100	63,100			
納期限	平成13年1月4日	平成 年 月 日	平成 年 月 日	平成 年 月 日	

上記のとおり承継税額について納めてください。

新たに納期限を設定
(随時課税と同様)

平成 12 年 12 月 1 日

横浜市 区長

印

様式4-1
記載例

この通知の内容に不服がある場合(固定資産の価格に不服がある場合を除く)

この通知の内容に不服があるときは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に、横浜市長に審査請求をすることとさせていただきます。また、この通知の内容の取消しを求め訴えは、前記の審査請求を被告として(横浜市長が被告の代表者となります。)提起できるとされ、①審査請求を経た後でなければ提起することとされ、②処分、処分の執行又は手続きの続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるときは、③その他処分を取消しを提起することとさせていただきます。ただし、裁決の日から1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することはできません。

固定資産の価格に不服がある場合

課税の基礎となった固定資産の価格に不服があるときは、固定資産税課税台帳に価格等を登録した旨を公示した日(平成 年4月1日)から、この通知書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に、横浜市固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができます。また、この課税の基礎となった価格の訴えは、前記の固定資産評価審査委員会に對する審査の申出に係る決定の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内に、横浜市を被告として(横浜市固定資産評価審査委員会が被告の代表者となります。)その決定の取消しの訴えによるのみ提起できるとなっています。ただし、決定の日から1年を経過するとその取消しの訴えを提起することはできません。なお、固定資産評価審査委員会が審査の申出を却下した日から30日以内に審査の決定がないときは、その審査の申出を却下する決定があったものとみなして、その決定の取消しの訴えを提起することができます。

審査請求(申出)書(正副2通)は、なるべく当区役所を経由して提出してください。

1 課税の根拠

固定資産税と都市計画税は、地方税法及び横浜州市市税条例の規定により、毎年1月1日現在、横浜市内に固定資産(土地・家屋)を所有している人に課するものです(地方税法342、702 横浜州市税条例41、130)。

2 税率

都市計画税 100分の0.3

固定資産税 100分の1.4

3 納期限までに納付しなかった場合

(1) 納期限までに税金を納付しなかった場合には、その翌日から納付の日までの期間の日数に応じて、税額に年14.6%(その納期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については当該期間の属する年の前年の11月30日現在の公定歩合に年4%を加算した割合、ただし年7.3%を限度)の割合で計算した延滞金(100円未満の端数があるときはその金額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てます。)が加算されます。

(2) 納期限までに税金を納付しなないため督促を受け、その督促状を発送した日から起算して10日を経過した日までに税金を納付しなかった場合は、財産の差押えを受けることがあります。

(納付場所)

横浜市指定金融機関
 横浜市収納代理金融機関
 関東・東京郵政局管内の郵便局

様式4-2
 (備考の申出の指示あり)

様式5

平成 年 月 日

住所
氏名 (被相続人 様)
相続人 様

横浜市 区役所課税課

「現に所有する者」の申告について

固定資産税の納税義務者は、地方税法第343条の規定により、毎年1月1日現在、土地又は建物登記簿等に登記又は登録されている者とされており、同日においてその者が死亡している場合は現に所有する者とされており、その所有者は横浜市市税条例第54条の規定により、その事実が発生した日から30日以内に住所及び氏名等を申告しなければならぬこととされています。

別紙の資産につきましては、平成 年1月1日現在、登記簿等に所有者として登記又は登録されている 様が亡くなられておりますので、原則として民法第898条の規定に基づき、相続人を所有者（相続人が複数の場合はその共有）として平成 年度固定資産税を課税することとなりますので、別添「土地または家屋を現に所有している者の申告書」を平成 年 月 日までに提出して下さるようお願いいたします。

なお、遺産分割等により特定の相続人を所有者とする場合や第三者に譲渡している場合等については、その事実を証する書類を添付してください。また、期日までに申告がない場合は、相続人を所有者（相続人が複数の場合はその共有）として課税することとなりますのであらかじめご了承ください。

※ このお知らせは相続人全員にお送りしています。

申告又は問い合わせ先：
〒 区
横浜市 区
横浜市 区役所課税課
電話 045-

様式6

平成 年 月 日

住所
氏名 様

横浜市 区役所納税課

固定資産税の納税について

共有物に対する固定資産税につきましては、地方税法第10条の2の規定により、共有者全員が連帯して納付する義務（連帯納税義務）を負うこととなります。

連帯納税義務とは、数人の納税義務者が各々独立して全額の納付義務を負い、そのうち一人が全額を納付した場合は全員の納税義務が消滅するものです。

別紙の固定資産に対する次の年度の固定資産税につきましては、あなたが共有者の一人として連帯納税義務を負うこととなりますので、納税通知書をお送りします。

なお、共有者の方々全員に納税通知書及び納付書をお送りしていますので、重複納税を防ぐため、他の共有者の方々ともご相談のうえ納付してください。

年 度	平成	年度	平成	年度	平成	年度	平成	年度	平成	年度
所有者 (他の共有者)	住所		氏名		住所		氏名		住所	
	住所		氏名		住所		氏名		住所	
	住所		氏名		住所		氏名		住所	
	住所		氏名		住所		氏名		住所	
	住所		氏名		住所		氏名		住所	
	住所		氏名		住所		氏名		住所	

※ 納税についてご不明な点がございましたら、次のお問い合わせ先にご連絡ください。

問い合わせ先：
横浜市 区役所納税課
電話 045-

様式7 継続用紙

住所氏名		住所氏名										
共有者 1	1	年度(現年度)	冊番	税額(連納特税課税)	1期(月随時)	2期	3期	4期	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日
		納税通知書発送日	税目	固定・都計	冊番	代表者と同じ	税目	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日	
	2	年度	冊番	税額(連納特税課税)	1期(月随時)	2期	3期	4期	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日
		納税通知書発送日	税目	固定・都計	冊番	代表者と同じ	税目	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日	
	3	年度	冊番	税額(連納特税課税)	1期(月随時)	2期	3期	4期	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日
	納税通知書発送日	税目	固定・都計	冊番	代表者と同じ	税目	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日		
共有者 2	4	年度	冊番	税額(連納特税課税)	1期(月随時)	2期	3期	4期	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日
		納税通知書発送日	税目	固定・都計	冊番	代表者と同じ	税目	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日	
	5	年度	冊番	税額(連納特税課税)	1期(月随時)	2期	3期	4期	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日
		納税通知書発送日	税目	固定・都計	冊番	代表者と同じ	税目	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日	
		納税通知書発送日	税目	固定・都計	冊番	代表者と同じ	税目	納付年月日	督促状発送日	納付年月日	督促状発送日	

様式7

共有者納税通知連絡票		納税課取納担当 (内線)	
滞納者 (納税義務者)	住所氏名	住所氏名	住所氏名
所有者コード	冊番	滞納者番号	外名
連絡内容		納税担当処理欄	
上記滞納者については、代表者以外の共有者に対する滞納処分が必要となる。 <input type="checkbox"/> 共有者への納税の告知が必要(平成 年度分) <input type="checkbox"/> 督促状の送付が必要(平成 年度分) * 添付資料 <input type="checkbox"/> 「固定資産税の納税について」 <input type="checkbox"/> その他()		固定資産税担当処理欄 (処理内容) (担当) (担当)	
住所氏名		住所氏名	
1	年度(現年度)	冊番	税額(連納特税課税)
	納税通知書発送日	税目	固定・都計
	年度	冊番	税額(連納特税課税)
	納税通知書発送日	税目	固定・都計
2	年度	冊番	税額(連納特税課税)
	納税通知書発送日	税目	固定・都計
3	年度	冊番	税額(連納特税課税)
	納税通知書発送日	税目	固定・都計
4	年度	冊番	税額(連納特税課税)
	納税通知書発送日	税目	固定・都計
5	年度	冊番	税額(連納特税課税)
	納税通知書発送日	税目	固定・都計

※ 次ページ以降の共有者について、納税通知書を送付してください。

様式8

平成 年 月 日

住所

氏名

様

横浜市 区役所納税課

固定資産税の納税について

共有物に対する固定資産税につきましては、地方税法第10条の2の規定により、共有者全員が連帯して納付する義務（連帯納税義務）を負うこととなります。

連帯納税義務とは、数人の納税義務者が各々独立して全額の納付義務を負い、そのうちの一人が全額を納付した場合は全員の納税義務が消滅するものです。

あなたが共有者の一人として所有されている別紙の固定資産に対する固定資産税につきましては、次の年度分が平成 年 月 日現在未納となっておりますので、今回、あなたをはじめ共有者の方々全員に納税通知書及び納付書をお送りしています。

なお、重複納税を防ぐため、他の共有者の方々のご相談のうえ納付してください。

年 度		平成	年度	平成	年度	平成	年度	平成	年度	平成	年度
所有者 (他の共有者)	住所										
	氏名										
	住所										
	氏名										
	住所										
	氏名										

問い合わせ先：

横浜市 区役所納税課
電話 045- -

平成 年度 固定資産税・都市計画税納税通知書 (共有者分)
(平成 年度分)

※ 課税の根拠等の説明については、裏面に記載してあります。

納 税 者	住 所				
	氏 名 ・ 名 称	様 外共有者 名様			
課 税 標 準 額	冊 番		所有者コード		
	区 分	固定資産税 (円)		都市計画税 (円)	
	土 地				
	家 屋				
	合 計				
	年 税 額 (円)	1期(月随時)	2 期	3 期	4 期
	納 期 限	平成 年 月 日	平成 年 月 日	平成 年 月 日	平成 年 月 日

上記の税額について納めてください。

平成 年 月 日

横浜市 区長

様式9-1

平成 12 年度 固定資産税・都市計画税納税通知書 (共有者分)
(平成 11 年度分)

※ 課税の根拠等の説明については、裏面に記載してあります。

納 税 者	住 所	横浜市中央区港町1-1 当該共有者の住所			
	氏 名 ・ 名 称	横浜 一郎 様 各共有者の氏名 外共有者 2 名様			
課 税 標 準 額	冊 番	00-00000-1	所有者コード	00-999-999-9	
	区 分	固定資産税 (円)		都市計画税 (円)	
	土 地	3,551,975		8,727,588	
	家 屋	2,966,460		2,966,460	
	合 計	6,518,000		11,694,000	
	年 税 額 (円)	1期(12月随時)	2 期	3 期	4 期
	納 期 限	平成13年1月4日 代表者に送付した当初の納税通知書と同じ冊番	平成 年 月 日	平成 年 月 日	平成 年 月 日

上記の税額について納めてください。

平成 12 年 12 月 1 日

横浜市 区長

新たに納期限を設定
(随時課税と同様)

様式9-1
記載例

この通知の内容に不服がある場合

この通知の内容に不服があるときは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に、横浜市長に審査請求をすることとされています。審査請求(申出)書(正副2通)は、なるべく当区役所を経由して提出してください。

この通知の内容の取消しを求める訴えは、前記の審査請求に係る判決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内に横浜市を被告として(横浜市長が被告の代表者となります。)提起できることとされています。

なお、この処分取消しの訴えは、前記の審査請求に係る判決を経た後でなければ提起することができないこととされていますが、①審査請求があった日から3か月を経過しても判決がないとき、②処分、処分の執行又は手続きの続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき、③その他判決を経ないことにつき正当な理由があるときは、判決を経なくても処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、判決の日から1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することはできません。

1 課税の根拠

固定資産税と都市計画税は、地方税法及び横浜市市税条例の規定によつて、毎年1月1日現在、横浜市内に固定資産(土地・家屋)を所有している人に課するものです(地方税法342、702 横浜市市税条例41、130)。

2 税率

都市計画税 100分の0.3
固定資産税 100分の1.4

3 納期限までに納付しなかった場合

(1) 納期限までに税金を納付しなかった場合には、その翌日から納付の日までの期間の日数に応じて、税額に年14.6%(その納期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については当該期間の属する年の前年の11月30日現在の公定歩合に年4%を加算した割合、ただし年7.3%を限度)の割合で計算した延滞金(100円未満の端数があるとき又はその金額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てます。)が加算されます。

(2) 納期限までに税金を納付しないため督促を受け、その督促状を発送した日から起算して10日を経過した日までに税金を納付しなかった場合は、財産の差押えを受けることがあります。

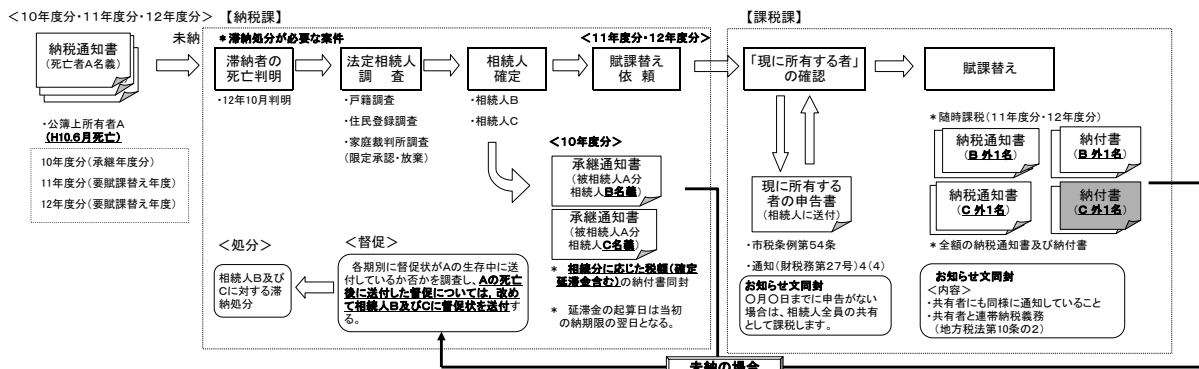
(納付場所)

横浜市指定金融機関
横浜市収納代理金融機関
関東・東京郵政局管内の郵便局

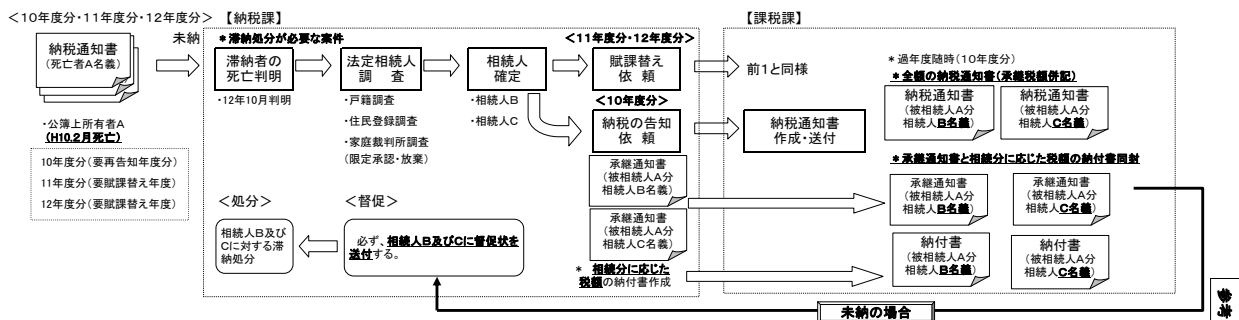
様式9-2
(審査の申出の表示なし)

固定資産税の滞納者が死亡している場合の事務処理の流れ(滞納処分が必要な場合)

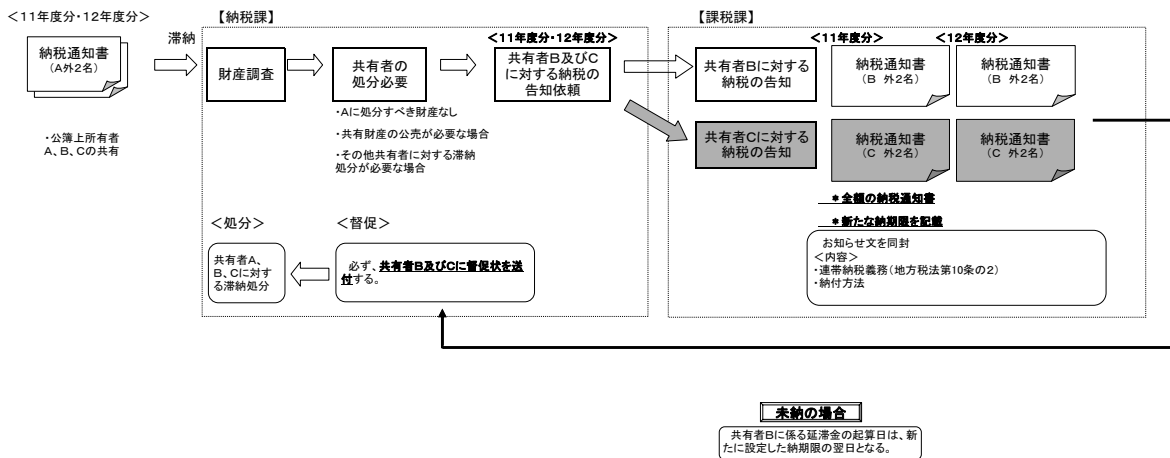
1 承継年度分と要賦課替え年度分が混合している場合



2 要再告知年度分と要賦課替え年度分が混合している場合



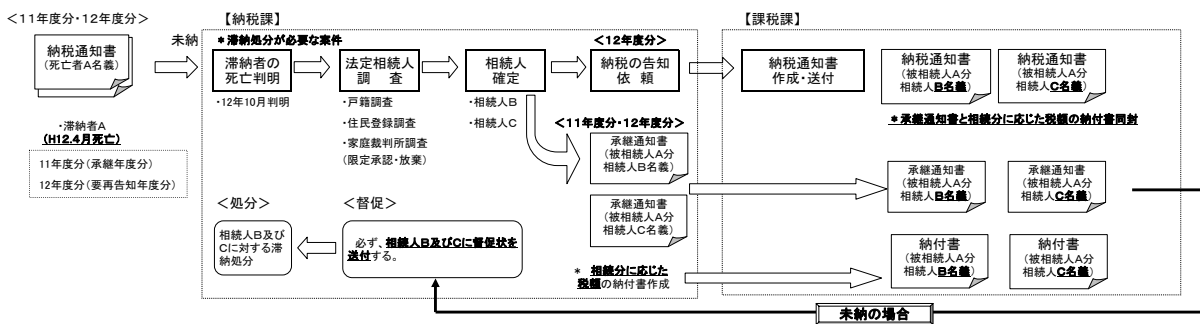
共有者に対する納税の告知に係る事務処理の流れ(滞納処分が必要な場合)



参考2

市市民税の滞納者が死亡している場合の事務処理の流れ(滞納処分が必要な場合)

1 承継年度分と要再告知年度分が混合している場合



参考3

第一章

第二章

第三章

第四章

第五章

第六章

第七章

先進事例視察報告書（静岡県 富士市）

【視察日】平成30年1月25日(木)

【視察先】静岡県 富士市 財政部 債権対策課
(対 応) 主幹 木村 麗香 様

【視察担当】寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室 岡元 謙史

【視察内容】

1 相続人調査に係る内容

(1) 各種様式について

調査様式等は寝屋川市で使用しているものとそう変わりはない。

ただ、「相続人に対するお知らせ」については、あえて簡易なものとし、見た人が連絡をして頂けるような内容にしている。

(2) 相続人への通知方法や時期、賦課替えのタイミング

固定資産税・都市計画税の賦課対象である死亡者については半月に一度、資産税課ヘリストが上ってくる。死亡者の相続人調査を行い、四十九日を過ぎた頃に相続人代表を調査するための通知を相続人に送付する。調査が長引くこともあり、その場合は一年以上かかることもある。

調査結果に基づき、次年度の課税から納付義務者を変更する。相続人代表届けが出されれば未相続分として相続人代表へ納税通知書を送付する。放棄により相続人が不存在となった場合には「亡相続財産」として、課税保留を行う（課税保留の基準等を定めた「富士市固定資産税及び都市計画税課税保留取扱要領」を作成している。）。

亡相続財産については相続財産管理人が選任された場合、保留分が遡及課税され、相続財産管理人宛てに納税通知書が送付される。

(3) 相続人調査体制

ア 資産税課

相続調査の専従者はおらず、土地担当と家屋担当でそれぞれが相続人調査を行う。両方所有している場合は主に土地担当者が調査を担当する。

なお、土地担当職員は13名（うち臨時職員1名）、家屋担当職員が13名（うち臨時職員1名）である。

イ 債権対策課

事案担当者が調査を行う。相続放棄されている場合は第三順位まで調査。

(4) 相続調査研修

平成29年度は木村氏が対応。収納課や資産税課だけでなく、様々な課からの参加があった。

2 迷子不動産の活用

(1) 財産管理制度の活用

相続財産管理人申立てについては費用対効果の観点から積極的に行なっておらず、可能な限り不動産関係者や当該不動産購入希望者に選任を促している。今後、予納金が回収できそうな案件があれば選任申立を行いたい。

(2) 迷子不動産活用事例

富士市では空き家事案に滞納があれば積極的に公売する方針であり、代表例としては以下のようなものがある。

ア 空き家を債権者代位による相続登記の上で差押執行し、公売

所有者であるA及び共有者のBが死亡し、相続人は娘C（東京都在住）のみの案件。空き家状態となって7～8年経過しており、庭木が道路にはみ出ていたり、虫が発生したりするなどして周辺住民にとって迷惑となっていた。

預金等差押えをするも反応がなく、やむなく債権者代位による相続登記の上で差押執行。その後も応答がないため東京都内の自宅を訪問するも、こちらも空き家の状態であり、別荘として所有するC名義の不動産も競売されていたことから自主納付には期待できないと判断し、公売執行。落札された後、建物は取り壊されて宅地分譲。滞納額全額回収の上で残余金は供託した。

イ 高齢滞納者の生活再建のために空き家公売を提案

所有者Dは10年ほど前に病気を期に妻とともに伊豆方面へ療養のため転居。富士市にある不動産は空き家状態に。Dは高齢・病気のため就労できず、妻が旅館で働いて生活。不動産以外に換価可能な財産もなく、富士市に戻って生活の予定もないとのことから公売を提案。売却代金から所有者Dと妻の税滞納だけでなく、介護保険料滞納分もすべて完納した上、残余金を生活費に充てることができた。感情に捉われて、合理的な判断ができない滞納者に決断を促すことも徴収職員の重要な仕事である。

(3) 他課との連携

収納課、資産税課、国保年金課等とは相続人代表届けや相続放棄申述証明書を供覧し、情報共有を行っている。

平成29年度に住宅政策課から債権対策課に協力依頼があり、住宅政策課が作成した空き家リストの中に滞納者がいれば公売を検討するという内容であったが、滞納者はほとんどおらず、公売可能物件については既に公売中又は公売済みであった。

3 その他

(1) 納税し、空き家のまま放置する者へのアプローチ

今回の迷子不動産活用プロジェクトの研究テーマである「滞納処分の観点から空き地・空き家を公売等により処分・活用する」ことは租税等の滞納解消だけでなく、滞納者の生活再建への足掛かりともなる、非常に有効な手段である。富士市においても同様の考えから積極的に空き家の公売を進めてきた。

しかしながら、その取り組みの効果が表れてきた現在、空き地・空き家所有者の多くが納税者であり、滞納処分ができない状況にある。

「今は空き家となっているが、いずれは活用したい」「先祖代々の土地なので手放すつもりはない」などの理由から、納税しながらも空地・空き家のままで放置されるケースが多く、これらの事案には違ったアプローチが必要である。

(2) 「あなたも商店主」事業

今回の研究テーマからはそれるかもしれないが、富士市商業労政課において、空き店舗を活用した「あなたも商店主」事業を行っている。また、民間の事例としてNPO法人吉原宿、富士山まちづくり株式会社などが商店街の空き店舗活用を行っており、このような観点から空き地・空き家対策に取り組む組織や団体と連携していくことで、より多くの事案を問題解決へと繋げることができるのではないかと考える。

【視察担当者所感】

不動産所有者死亡事案への対応が徹底しており、原則として市内居住者の死亡者課税はなく、生存者に対して賦課している状態が保たれている（市外の不動産所有者で、所有者は死亡しているが相続未登記で同居の者が納付しているケースなど、気付かないうちに死亡者課税となっているものや、外国人所有者死亡案件で相続人を容易に特定できないレアケースは除く）ことに驚嘆しました。

加えて、相続人不存在事案については要領を作成して課税保留を行うなど、資産税課の意識が非常に高いと感じました。

また、債権担当課においても空き家を積極的に公売するなど、まさに本プロジェクトが研究している内容を先駆的に実践しており、大変参考になりました。

木村さんのお話を伺っていると、仕事に対する着眼点や発想に私と共通したものを感じて嬉しく思いましたが、同じ着眼点・発想でも、実際に実現・体现されている深度はまったく異なるレベルであり、より一層精進する必要性を強く感じました。

富士市をモデルケースとして、今後取り組みを進めていきたいと思えます。



富士市民憲章



富士市債権対策課看板



富士市消防防災庁舎から見える富士山。美しい。

平成 26 年 10 月 21 日

〒〇〇〇〇-〇〇〇〇
大阪府〇〇市〇〇町 29-16

〇〇 〇〇 様

(亡) 〇〇〇〇様に係る滞納税金の承継について (お知らせ)

〇〇〇〇様の滞納税金について承継の手続きを進めております。

相続第 2 順位の〇〇〇〇様がすでに相続放棄されているため、第 3 順位にあたる方にお知らせを送らせていただきました。

相続放棄をされる場合は、期限がありますのですみやかに手続きください。

相続放棄に必要な書類等は静岡家庭裁判所富士支部 (TEL : 0545-52-0386) へお問い合わせください。

相続放棄をされませんと、〇〇〇〇様の滞納税金について相続人様に請求をすることとなります。

相続放棄の手続後、裁判所から『相続放棄申述受理通知書』が発行されましたらコピーを送付してください。(同封の返信用封筒をご利用ください)

その他、ご不明な点がありましたら下記までご連絡ください。

富士市役所 財政部債権対策課
担当：木村
TEL : 0545-55-2914 (直通)

富士市固定資産税及び都市計画税課税課税保留取扱要領

(趣旨)

第1条 この要領は、固定資産税及び都市計画税（以下、固定資産税等という。）を課する富士市条例（昭和61年富士市条例第32号）第60条第1項に規定する所有者（質権又は100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。）が死亡又は相続人の不明若しくは住所及び生死が明らかでない等の事由により、新たに納税義務を引き継ぐ者が不明となっている固定資産税等の課税保留について、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 固定資産税 固定資産（土地、家屋及び償却資産を総称する。）に対し、その所有者に課する税をいう。
- (2) 課税保留 現に固定資産税等が課されている固定資産について、その課税を一時的に保留することをいう。
- (3) 納税義務者 地方税法（昭和25年法律第226号）第343条第1項に規定する所有者をいう。
- (4) 相続人 民法（明治29年法律第89号）第887条、第889条及び第890条における相続人をいう。

(課税保留対象者の認定)

第3条 課税保留の認定は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める資料等により調査し、固定資産税等の課税保留に関する調書（別記様式）を作成した上で行うものとする。

- (1) 不動産登記簿又は固定資産課税台帳に固定資産の所有者として登記され、又は登録されている個人が死亡し、相続人が不在のもの(相続財産管理人が選任されていない場合に限る。)
- (2) 破産手続終了により、商業登記簿上閉鎖したにもかかわらず、所有権放棄等の理由により不動産登記簿又は固定資産課税台帳に固定資産の所有者として未だ登記し、又は、登録されている法人

(3) 商業登記簿上存在しているが、倒産等により実体として消滅している法人で、納税通知書等の送付先が不明な法人。ただし、代表権を有する者が死亡等の理由により存在しない場合に限る。

(4) 商業登記簿上解散、又は閉鎖しているにもかかわらず、不動産登記簿又は固定資産課税台帳に固定資産の所有者として未だ登記し、又は登録されている法人。ただし、清算人が死亡等の理由により存在しない場合に限る。

(5) その他市長が認めたもの

(課税保留の始期)

第4条 固定資産税等の課税保留の始期は、課税保留の決定の日の属する年度とする。

(再調査)

第5条 第3条の規定により固定資産税等の課税保留の決定をした課税保留対象者について、定期的に再調査するものとする。

2 前項の規定により再調査した結果、第3条各号に掲げるものでないことが判明したときは、課税保留の決定を取り消し、課税するものとする。

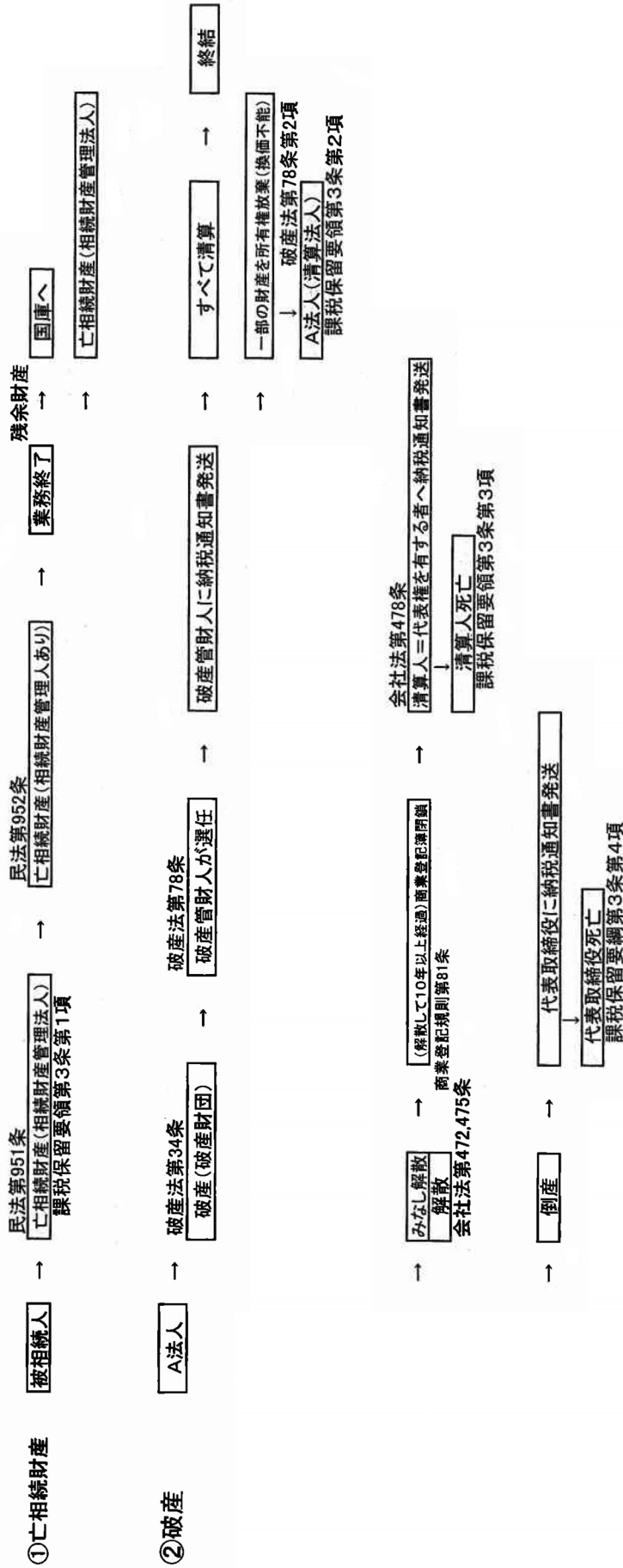
(その他)

第6条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、別で定める。

附 則

この要領は、平成28年12月26日から施行する。

課税保留フローチャート



③その他 市長が認めたもの

- 第一章
- 第二章
- 第三章
- 第四章
- 第五章
- 第六章
- 第七章

先進事例視察報告書（長崎県 松浦市）

【視察日】平成30年1月26日(金)
【視察先】長崎県 松浦市 税務課 (対 応) 参事兼管理係 係長 田中 幸義 様 固定資産税係 係長 久保川 茂明 様
【視察担当】寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室 小原 知里
<p>【視察内容】</p> <p>1 相続人調査に係る内容</p> <p>(1) 賦課担当課の死亡把握と相続人対応 戸籍担当課から相続税法第58条通知に係る照会を受けて、賦課担当課は死亡を把握する。 賦課担当課より相続人に対して「固定資産税の納税義務者の届出について（お願い）」を送付し、「現所有者に関する申告書」「被相続人の固定資産税に係る相続人代表者指定届の提出について」を同封する。 ※「現所有者に関する申告書」……登記名義人が死亡し、相続登記がなされないまま賦課期日を迎えた場合は、その相続人全員が連帯納税義務者となるが、全員に納税通知書を送付するには戸籍調査など膨大な事務手続きを要する。従って、まずはとにかく死亡者課税とならないように代表相続人を決定し、「〇〇外」（〇〇には代表相続人名を記載する）として賦課するために、相続人に対して提出を求めるもの。 ※「相続人代表者指定届」……賦課期日後に登記名義人が死亡した場合に、地方税法第9条の二に基づき送付するもの。</p> <p>(2) 相続人への通知方法や時期、賦課替えのタイミング 原則として被相続人死亡翌年の課税から、相続人を納税義務者（複数人の場合は連帯納税義務者）として賦課する。近年、新しく不動産所有者が死亡したものに関しては<u>免税点未満の不動産であっても全て調査</u>している。 ただし、現在のように全調査が徹底されていなかった過去の事案で既に死亡しており、滞納がない場合や免税点未満の場合は、納税義務者が死亡者のままとされているものもあるかもしれない。</p> <p>(3) 相続人調査体制 嘱託職員1人を専任として戸籍調査（相続関係説明図作成）を行っている。</p> <p>(4) 固定資産税の納税義務者と相続放棄 現時点での法令及び判例とその解釈に基づき手続きを作成。</p> <p>2 迷子不動産の処分・活用</p> <p>松浦市においても、資産価値の高い不動産や住宅ローンがついている不動産などは買い手が見つかるため不動産業者が動いたり、抵当権者が競売を申し立てたりして、処分・活用されていくため、迷子不動産の状態になり、相続財産管理人を選任せざるを得ないような物件は、権利関係が複雑であったり、資産価値が乏しいものであったりと、当然に簡単には解決できそうにない案件である。 今回、3つの事例について紹介するが、いずれも様々な課題を抱える不動産であった。しか</p>

しながら、その課題を解決することで様々な知識が身につき、また一緒に問題解決に関わった職員同士のチームワークも高まった。

特に事例3の物件については、夏の暑い日に作業着を着て生い茂った茨や大木と格闘しながらできる限り綺麗な状態にして、任意売却にまで漕ぎ着けたものであり、売却に至った際には、携わった職員一同、とても喜んだ。

迷子不動産事案には簡単には解決できないものが多いが、あきらめずに動き続ける、知恵を出し続けることが大切である。

【視察担当者所感】

この問題に取り組み始めたばかりの私にも分かりやすいように丁寧かつ熱心に説明してくださって、普段からの仕事に対する情熱を感じました。

特に「免税点未満の不動産についても確認する」という点は、あまり聞いたことがなかったので、驚きました。迷子不動産活用フォーラム（第六章）で吉原祥子先生も指摘されていたように、「課税」の観点だけで見ると、「免税点未満で非課税の不動産」は抜け落ちてしまい、ますます迷子不動産の増加へと繋がります。是非、多くの自治体で参考にして頂きたい取り組みだと思いました。

また、選任された相続財産管理人に任せっぱなしにするのではなく、茨を取り除いたり、大木を伐採したり、ゴミを処分したりと、少しでも財産価値を磨き、売却価額を高めて回収税額を大きくするために行動されていることが素晴らしいと感じました。

さらには、今回対応頂いた固定資産税係の久保川係長が、昨年11月に開催した迷子不動産活用フォーラムにも参加されるなど、松浦市はこの「土地の所有者不明化」「迷子不動産」問題について強い関心を持ち、積極的に解決のための情報収集に努められています。

今後も松浦市と連携して、この問題に取り組んでいけたらと考えています。

今回、こちらの都合で視察の日程が二転三転したにも関わらず、お二方にはとても快くご対応頂きました。本当に有り難うございました！



松浦市役所庁舎



対応して下さった田中係長、久保川係長

【事例1】

当該不動産の表示	土地1筆・建物1棟
所有者	個人
着手年度	平成21年度
内容	平成16年2月に死亡したAは高額滞納があった。市は滞納者A名義の土地、建物を差し押さえしていたが、相続人がいないため滞納処分が滞っていた。
結果	当該居宅に居住されていた、Bへ任意売却する事が出来、滞納額も回収することができた。
課題①	高額な予納金が必要であったことから、当初は税務職員が相続財産管理人になるつもりで申立てを検討した。
課題①への対応策	東京税務レポート等を参考に検討を重ね、決裁の準備を進めた。
結果	「費用はかかってもよいのでその道の方に任せよう」という結論に至り、予算を確保して裁判所に選任申立てをすることとした。
課題②	相続放棄をしていたBが住んでいたので、Bを追い出すべきか、Bに購入してもらおうべきか悩んだ。
課題②への対応策	税務署へ相談に向かった。家族は全員放棄しているし、滞納者も亡くなっているのだから、その意志を誰かに反映させる事は困難と思われるので、国税徴収法92条（買受人の制限）には抵触しないのではないかとアドバイス。（他に、相続放棄をしているということでも、財産の管理はしなければならず（民法940条）、管理の為に住んでいるのであれば、Bについても買受人となりうるという助言をいただいた。）
結果	Bに対し買受勧奨を行い、Bへ任意売却した。
課題③	被相続人が所有していた株式の配当金が相続放棄をしていた、Cに支払われていた。
課題③への対応策	配当を行った会社を訪問し、配当状況を確認の上で、会社から、配当を受けたCから取り戻していただく事を依頼、併せて、Cにも接触し、配当金を返納するよう指導した。
結果	配当金は返納され、相続財産の一部として収入する事が出来た。
申立年月日	平成22年01月15日
手数料	800円
予納郵便券	1,950円分（1,000円×1枚、80円×10枚、50円×1枚、10円×10枚）
予納金	203,670円（うち、官報費用3,670円）
相続財産管理人	認定司法書士（推薦）
審判の日	平成22年4月2日
事件番号	平成22年（家）****号
事件の終了	平成23年7月28日
予納郵便券の返納	360円分
税へ配当	2,623,058円

【事例2】

当該不動産の表示	土地15筆(水田、山林、池、沼)
所有者	個人
着手年度	平成23年度
内容	平成17年3月に死亡した滞納者Aには高額滞納があった。市は、滞納者A名義の土地7筆を差押えしていたが、相続人がいないため滞納処分が滞っていた。
結果	最終的に土地改良区の役員さんへ任意売却の事が出来た。地元役員さんに買受を探していただいたが、買手が見つからないのと、土地改良済みの水田を以前から借用されていた縁で、最終的に自ら全ての物件について購入するとの申し出。
課題①	登記簿上の用途と実際の用途が異なる土地が3筆存在した。 畑→駐車場利用 田→雑種地
課題①への対応策	相続財産管理人から非農地証明の申立を行った。
結果	非農地が証明手続きが完了し、地目変更が可能となった。
課題②	土地については、水田のみではなく、山林や原野も含まれていた。一括で売却する必要がある、買手を探す事が困難。
課題②への対応策	土地改良区へ協力を求めた。
結果	土地改良区の地元役員さんに協力を得られる事になり、買受人を探していただけた事となった。
課題③	地元役員さんからの働き取りによって、一部の土地が売買済み(高利貸しに借金の形に取られている)で未登記である可能性が浮上した。
課題③への対応策	正式な官報の告示を行い、その間に債権の届け出がなければ、そういった事実は無いものと判断する。
結果	債権の届け出は無かった。
課題④	昭和61年度の抵当権を確認した。
課題④への対応策	相続財産管理人より、弁済供託の手続きをとってもらう事とした。
結果	抹消完了できた。
課題⑤	申立した後、地元役員さんからの働き取りによって、一部の土地(宅地、水田)が売買済みで名義変更未登記である事を確認した。
課題⑤への対応策	事実上の所有者へ名義を替える方法を検討した。
結果	一端地元理事が購入した後、宅地は事実上の所有者へ所有権移転登記が出来た。水田については、相手が非農家であったため地元理事の所有となった。
申立年月日	平成23年6月1日
手数料	800円
予納郵便	2,340円分 (500円×2枚 80円×15枚 20円×20枚 10円×10枚)
予納金	503,670円 (うち、官報費用3,670円)
相続財産管理人	認定司法書士(裁判所選任)
審判の日	平成23年7月20日

事件番号	平成23年(家)****号
事件の終了	平成25年2月22日
予納郵便の返納	670円分 (80円×7枚 20円×2枚 10円×7枚)
税へ配当	143,189円
備考	財産の価値が判断出来なかったことから、予納金は前回よりも高額になった。

先進事例視察報告書（ハックルベリー・フィン合同会社）

【視察日】平成30年1月26日(金)
【視察先】ハックルベリー・フィン合同会社 (対 応) 官公庁支援事業部 松原 勝利 様 (元佐川町収納管理課徴収係長)
【視察担当】東大阪市 環境部環境事業課 上谷 大吉
<p>【視察内容】</p> <p>今回の視察は勉強会形式とし、松原氏が高知県佐川町において携わった事例を中心に、隣町で積極的な滞納整理を進めている隣の町職員にも参加いただきこの問題について議論するような形で進められた。</p> <p>1 迷子不動産の処分・活用</p> <p>(1) 財産管理人制度の活用状況 町では予算がつかないので、高幡機構に移管し機構の予算を使って活用していた事例がある。</p> <p>(2) 迷子不動産の処分・活用事例 別紙事例集参照。</p> <p>(3) 他課との連携 佐川町の公売では宅地よりも農地の方が買受希望者が多く、ただし、「農業委員会と連携を行えばもっと高く売れたかもしれない」とのことであった。また、相続案件や共有案件については、税務課（資産税係）と連携し、遡及しての納税通知などを行っている。</p> <p>3 課題と対策について</p> <p>(1) 都市部と地方部との違い 都市部では隣接する近隣住民同士の距離が近く、倒壊の危険があったり、衛生上の問題があったりすれば、近隣からの苦情があり、自治体も把握しやすい。 しかしながら、地方部では都市部以上に少子高齢化が進んでおり、大幅な人口減少のため迷子不動産が原因で治安が悪くなったり、生活上の安全を害したりするような事例がほとんどないため、迷子不動産自体を特に問題視する傾向にはなく、土地所有者不明化等についても十分に組み合わせていないのが現状のようである。 「問題意識を持っていない」ということであれば、まず町として問題意識の共有が必要だと考える。徴収部門と課税部門が連携できている自治体は多いと思うが、迷子不動産を主に扱う空き家対策部門との連携が不十分な自治体が多いと思われるため、組織全体での連携をより緊密にすることで、問題意識改善に寄与できるのではないだろうか。</p> <p>(2) 財産管理人制度の活用について 本来であれば相続財産管理人制度や不在者管理人制度等を利用した方が法律的にも事務の効率的にも優れている場合であっても、不動産の価値が低く、人口減少により買受人が現れないリスクもあるため、制度を活用するのに必要な予算がつかない状況であるとのこと。 その対策として、自治体によっては職員によって草刈を行うなど、少しでも売れるよう創意工夫している自治体もあるようだが、今回伺った佐川町や隣町の隣の町では職員数が非常に少ないため、売りやすくするための工夫すら制限されているとのこと。</p>

管理人を選任するための予算がつかないため、地域によっては副町長や副市長が管理人になる自治体もあるようだが、佐川町を管轄する須崎家庭裁判所においては司法書士等の士業資格を持った人しか受理していないようである。他には市や町で契約している顧問弁護士との契約に相続財産管理人になってもらうことを含める方法も考えられるが、佐川町では実現に至っていないとのこと。

(3) 焼却灰の埋設確認の必要性（環境の観点より）

「地方では農地がよく売れる」とのことだが、徴収ではなく環境の観点から留意点を述べておきたい。昭和60年頃まで（地域によって差はあると思うが）ごみ焼却工場から発生した焼却灰を田畑に肥料として埋立していた経過があり、平成17年頃の廃棄物処理法の法改正により、地下に焼却灰が埋め立てられている土地については指定区域に指定しなければならぬこととなっている。

当然土地所有者は通知を受けているので知っているはずだが、所有者不明の場合は所管している都道府県や市町村の台帳（廃棄物処理法第15条の17、18）を確認し、買受人にその旨を知らせる必要がある（昨年話題になった森友学園問題も、地下に廃棄物が埋まっており、その処分費用で値引きしたと言われている。）。焼却灰が埋まっていることによって物件の価値が下がるため、きちんと説明していないと後で不要なトラブルになる可能性があると考えられる。

【視察担当者所感】

相続財産管理人制度や不在者管理人制度について、自治体の顧問弁護士に顧問契約とセットで依頼する方法にしてもそうですが、徴収部門単独では限界があるので、まず自治体全体で「迷子不動産」という問題があることを認識すること、コストをかけずに最大限の成果をあげるためには自治体内の横の連携が大切であることが必要であると思いました。

また、都市部と地方部で同じ迷子不動産という問題でも抱える課題、迷子不動産が地域に与える影響が違うことを感じました。

都市部の方が目に見える影響があり、問題解決に向けて自治体も動かざるを得ない状況があるので、ある程度問題は解決されると思います。

地方部に関してはその問題が地域住民に直接与える影響が少ない分、問題意識が芽生えにくく、ジワジワと地域を荒廃させることで、税収減や景観が悪化することで観光収入も減少し、地域を衰退させていくやっかいで重大な問題だと感じました。

問題の解決策として、佐川町では死亡者課税をなくし、相続人に売却を含め適正な管理をさせるよう取り組まれているとのことでした。

しかしながら、そもそも佐川町の不動産の資産価値が相対的に低く、手間や負担の方が大きいため、町外に居住している相続人は非協力的であり、公売で物件を処分しても、充当する固定資産税課税額も低いいため、売却代金の大半は残余金として相続人に返金することとなります。職員の人件費を考えるとコストパフォーマンスが良いとは言えません。

現状、特定空き家に対して通常よりも重い固定資産税を課税しているようですが、地方部では課税の基礎となる路線価が低いいため、相続人の気持ちを問題解決に向ける有効な対策とは言えないと考えます。今回の勉強会に同席された、隣のいの町の職員の方からは「迷子不動産と言えるような事例はないが、自分の土地を町に寄付したいと言う声はよく聞く」とのお話がありました。

国も、どこの自治体も管理費用や維持費の面で負担になるだけなので行政上目的のない不動

産の寄付は受けていないことが多いみたいですが、今回の佐川町の事例のように、職員が頑張って公売した売却代金の大半がずぼらな相続人の懐に入ったり、建物内の動産処分の問題が発生したりすることを考えると、むしろ所有者が生存している間に積極的に寄付を受け入れて、公有財産として売却した方が自治体としての収入も多く手間も減らせるのではないかと思います。

また、それらによって得た収益を基金にすれば、現在困っている相続財産管理人制度の予納金費用に使うなど、迷子不動産問題解決に有効活用できるのではないかと考えました。

最後になりましたが、ご対応いただいた松原さん、有り難うございました！



松原 勝利さん（佐川町役場庁舎と）



掲示板。ここに掲示することで公示の効力が発生



無事に落札され、活用される土地

【事例①】所有者死亡の農地

「事例概要」

- ◆耕作放棄地（田）
- ◆納税義務者死亡
- ◆相続登記されていない
- ◆相続代表者に納通，督促送付
- ◆相続人は町外在住
- ◆相続発生当時の賦課は無効
- ◆時効経過により賦課替え不能

「対応策」

- ◆相続人調査⇒法定相続人4名
- ◆相続放棄調査⇒放棄なし
- ◆課税担当へ相続人全員への納通依頼
- ◆相続人無反応⇒督促状も同様
- ◆不動産差押え（繰上徴収，交付要求）
（相続人共有名義に所有権移転後の差押）
- ◆残余金は供託

＜結果＞

- ★合同公売会により町内住民が落札
- ★無反応の相続人（全員町外）から，町内住民へのオーナーチェンジ（新たな納税者）
- ★耕作再開⇒農地の活性化

2018/01/26

3

【事例②】相続人不存在案件

「事例概要」

- ◆ほぼ倒壊家屋
- ◆納税義務者死亡
- ◆相続人不存在は既判明
- ◆納通は公示送達⇒（無効な課税）
- ◆督促も同様
- ◆生存時に債権差押⇒時効中断あり

「対応策」

- ◆相続財産管理人の選任
- ◆高幡機構に移管（管理人選任費用負担も含めて）
- ◆生存時に発生した滞納について差押（a）
- ◆死亡後の課税，督促を管理人に送付（b）
- ◆（a）の公売，（b）の繰上徴収，交付要求
- ◆残余金は管理人に交付

＜結果＞

- ★ネット公売にて落札⇒入金されず⇒取り消し（機構移管中）
- ★合同公売会にて近隣自治体の住民が落札（機構より返還後）
- ★相続人不存在による無効な課税⇒オーナーチェンジにより適正課税に！
⇒翌年度以降の税収確保
- ★倒壊危険家屋（候補）⇒新たな所有者の管理により再活用へ（空家バンク登録予定）

Huck le berry Finn, LLC 官公庁支援事業部

2018/01/26

4

【事例③】所有者居所不明案件

「事例概要」

- ◆作業場（事務所）兼居宅
- ◆納税義務者所在不明（住民票あり）
- ◆失踪宣告なし
- ◆納通は公示送達（課税は成立）
- ◆督促も同様
- ◆債権差押、搜索済み

「対応策」

- ◆公示送達により、不動産差押え
※不在者管理人制度を使ってもよかったかも
- ◆繰上徴収、交付要求
- ◆充当後の滞納残余金⇒即時欠損
(地方税法第15条の7第5項)

＜結果＞

- ★合同公売会にて近隣自治体の住民が落札（事例②と同じ人）
- ★オーナチェンジによる翌年度以降の税収確保
- ★倒壊危険家屋（候補）⇒新たな所有者の管理により再活用へ（空家バンク登録予定）
- ★即時欠損により不良債権が整理された

2018/01/26

5

【事例④】倒産法人所有の土地

「事例概要」

- ◆法人名義の雑種地（資材置き場）
- ◆法人は事実上の倒産（未清算）
- ◆商業登記の閉鎖されていない
- ◆他の不動産には優先抵当あり
- ◆納通は公示送達（課税は成立）
- ◆督促も同様

「対応策」

- ◆公示送達により、不動産差押え
※債権者による破産申し立てをしてもよかったかも
- ◆繰上徴収、交付要求
- ◆他の不動産の抵当権者に任意売却（強制競売）を要請（当該不動産は差押優先のため）
- ◆充当後の滞納残余金⇒即時欠損
(地方税法第15条の7第5項)

＜結果＞

- ★合同公売会にて町内住民が落札（4回目の出品）
- ★オーナチェンジによる翌年度以降の税収確保
- ★放置されていた産業廃棄物の処分⇒宅地化、家屋建築予定（評価額UP）
- ★即時欠損により不良債権が整理された

2018/01/26

6

【事例⑤】 共有・相続案件

「事例概要」

- ◆土蔵付き建物（日本家屋）
- ◆共有案件（共有者3名）
- ◆居住者が死亡後、放置
- ◆他の共有者、相続人は町外在住
- ◆相続登記されていない
- ◆納通は相続人代表者のみ通知
- ◆督促も同様

「対応策」

- ◆相続人調査⇒法定相続人3名（代襲あり）
- ◆相続放棄調査⇒放棄なし
- ◆課税担当へ共有者、相続人全員への納通依頼⇒督促も同様
- ◆共有者と協議⇒売却希望⇒公売へ
- ◆不動産差押え（繰上徴収、交付要求）
（相続人共有名義に所有権移転後の差押）

「結果」

- ★合同公売会にて近隣自治体の住民が落札（5回目の出品）
- ★オーナチェンジによる翌年土以降の税収確保
＜直近の公売会のため今後の想定＞
- ★街並みの環境・衛生改善，治安回復
- ★新たな経済活動の発生

2018/01/26

7

おまけのコーナー

地方自治の展望

★時代の変化に対応する（行政）

抽象的概要

- ◆地方分権化から約18年を経過して，地方自治体にはさらなる自主性，自立を求められている
- ◆国からの指導に「右向け右」の時代は終わった
- ◆地方自治体の地域性，独自性を前面に推していく行政運営
- ◆官民協働，AI導入などによる事務効率化

★人口減少時代への対応（社会）

具体的課題

- ◆人口減少＝自治体財源の減少＝予算の縮減＝行政サービスの低下
- ◆外部からの交流人口，定着人口増加による経済発展⇒地方創生政策の活用
- ◆増加する空家・空地対策⇒生活の安心，安全の保全＝迷子不動産の再利用
- ◆行政が主体となって社会問題を解決＝信頼度の高い自治体

2018/01/26

8

第五章

大阪府内アンケート結果

2017年 迷子不動産活用アンケート

【アンケートの目的】

本アンケートは、所有者の居所や生死が直ちに判明しない「迷子不動産」に関して、その有無や各自治体における対応を調査することを目的としており、大阪府内の自治体に対して回答をお願いしています。

【回答結果の取り扱いについて】

回答結果は取りまとめの上、報告書(平成30年春にマッセOSAKAより発行予定)に掲載します。
なお、個々の自治体名を公表することはありません。

【質問事項】

以下の質問にお答えください。「自由記載」欄以外についてはリストから選択する形式となっています。

- 1 貴自治体に迷子不動産は存在しますか？

- 2 迷子不動産が発生する原因はなんだと思いますか？(複数回答可)

(1) 所有者が死亡状態のまま相続登記されず放置されている	
(2) 所有者の死亡を把握することが困難である	
(3) 先順位の相続人が相続放棄をしたことを次順位の相続人が知らない	
(4) 適正課税ができていない(死亡者課税になってしまっている)	
(5) 所有者が行方不明の状態である	
(6) その他(自由記載)	

- 3 上記2で(4)と答えた自治体に質問です。
適正課税できない(死亡者課税になってしまう)原因はなんだと思いますか？(複数回答可)

(1) 適正課税をするだけの人員が足りない	
(2) 相続人調査のノウハウがない	
(3) 死亡者課税に対する問題意識自体が薄い	
(4) その他(自由記載)	

- 4 迷子不動産が存在することでどのような問題が生じていますか？(複数回答可)

(1) 固定資産税・都市計画税が徴収できない	
(2) 相続人の特定困難化(住民票除票や再相続による相続人の増加)	
(3) 迷子不動産が空地・空家化している	
(4) その他(自由記載)	

大阪府内市町村「迷子不動産活用」アンケート集計結果

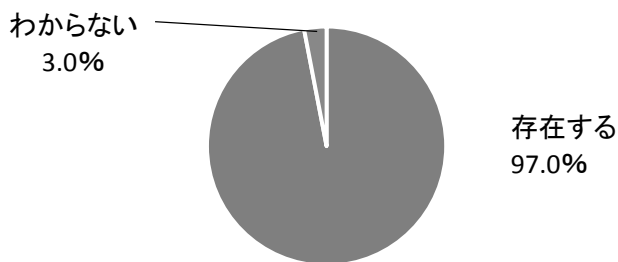
対象 大阪府内43市町村(33市、9町、1村)の、主に税徴収担当課

(税徴収担当課経由で固定資産税賦課担当課から回答された市町村もあった)

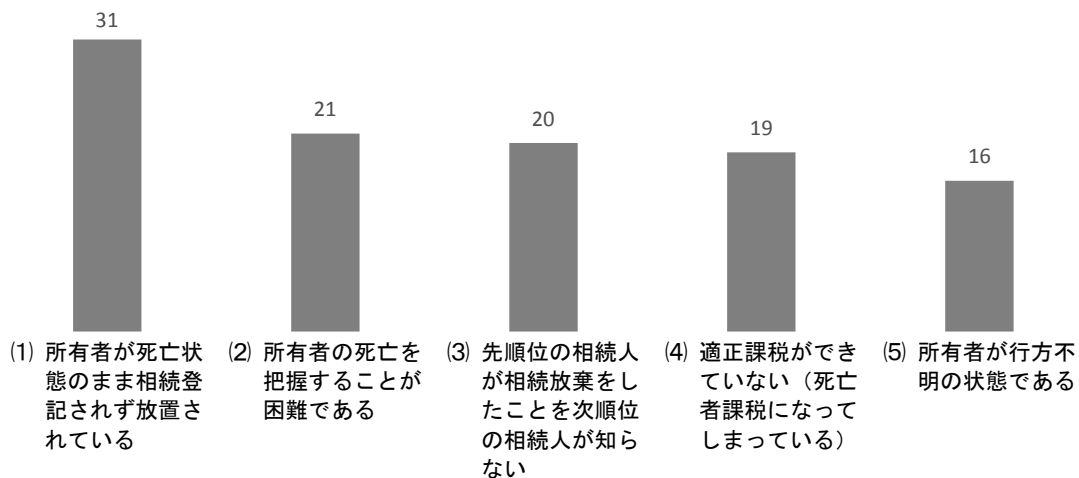
回答 34市町村(回答率 約79%)

ただし、1市は記述式の取組内容のみの回答で、選択式部分については無回答。

1 貴自治体に迷子不動産は存在しますか？



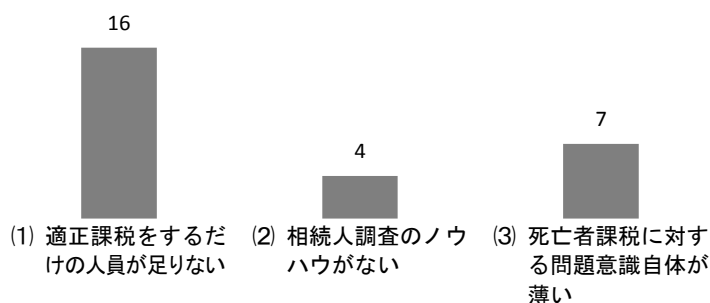
2 迷子不動産が発生する原因はなんでしょうか？(複数回答可)



- ・ 時代の変化で家族や親族の繋がりが希薄になり、相互に疎遠になっている状況が背景にあると思われる。また、老朽家屋や利用しがたい土地など、換価性の低い固定資産には相続のインセンティブが働かないため、相続放棄したり、結果的に死亡者のままの登記・登録名義で長期間経過しているケースも多い。
- ・ 特に住基外登録者の死亡の把握が困難。
- ・ 所有者の登録住所と居住実態に相違がある。
- ・ 相続権の存在を相続人が知らない。
- ・ 相続登記に手間とお金がかかることが放置される原因の1つ。
- ・ 公債権の法定納期限内に優先する抵当権を設定している担保権者がいる場合、不動産公売が困難になるため、滞納処分による差押を原因として相続の代位登記をすることも難しい。担保権者が放置したままの物件も数多くあり困っている。
- ・ 相続人不存在の案件も存在する。

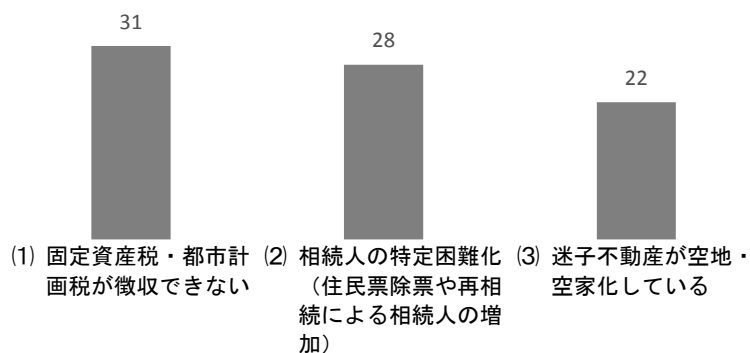
3 上記2で(4)と答えた自治体に質問です。

適正課税できない(死亡者課税になってしまう)原因はなんだと思いますか？(複数回答可)



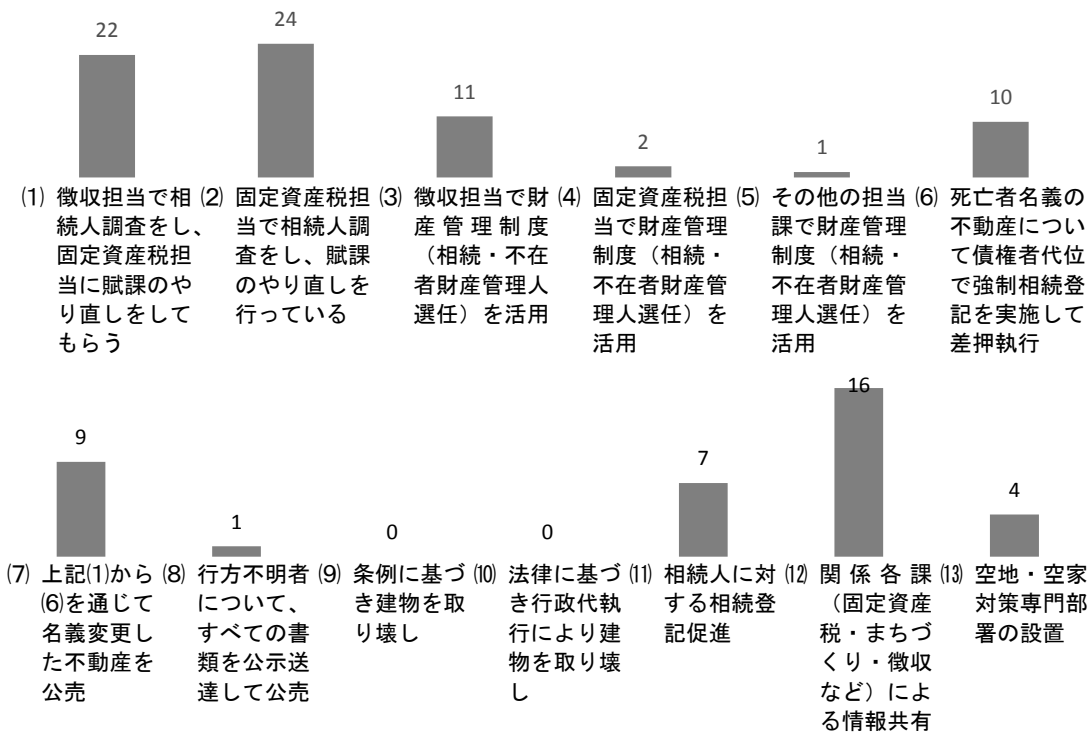
- ・ 市外の所有者については他市町村との連絡体制がないため、相続人の申し出など特段の契機がない限り、死亡の事実の把握が難しい。また、死亡の把握から相続人の特定まで、場合によってはかなりの時間がかかる。
- ・ 相続財産管理人を設定する費用と時間・経験がない。
- ・ 所有者(他市に住民票がある方)の死亡を把握することが困難
- ・ 費用対効果の問題。適正課税を行う場合、調査を行う費用と時間が必要となる。また、相続人不存在の場合、相続財産管理人の選任といった処分を行う上でも、大きな費用がかかってしまう。一方で、相続放棄などもあり得ることから、必ずしも納税につながるわけでもなく徴収金として回収するのが困難である。
- ・ 相続人調査に時間を要するため。
- ・ 死亡者の数が多く、他の業務もある中、相続人調査にはそれなりの時間を要求されるため、現状納付されている死亡者課税や、少額滞納のものについてはどうしても後回しになってしまいがちです。そのまま年月が経つと、相続人の中にも死亡者が発生し、さらに相続人調査が困難になるという悪循環もあります。
- ・ 外国籍の場合、戸籍の請求ができないため適正課税ができない場合が発生すると考える。

4 迷子不動産が存在することでどのような問題が生じていますか？(複数回答可)



- ・ 防犯面、衛生面、防災面などでさまざまな問題が生じている。老朽化した家屋のなかには屋根の落下など危険な状態にあるものもある。
- ・ 所有者(他市に住民票がある方)の死亡を把握することが困難
- ・ 治安の悪化、不法投棄の増加、市の景観を損ねる…などの弊害が考えられます。
- ・ 借地上の建物が空家状態になった場合、土地所有者からの相談がある。

5 迷子不動産に対してどのような対策を取っていますか？（複数回答可）



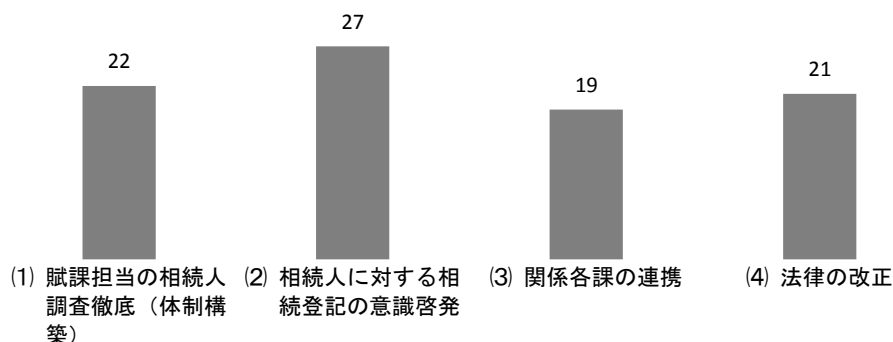
- ・ (1)及び(2)は、迷子不動産対策として実施していない。(徴収業務の一環とする。)また、徴収担当課が依頼して、固定資産税課で相続人調査及び賦課のやり直しをする運用をとっている。
- ・ (3)(7)については、今年度初めて実施する予定をしており、現在準備中です。
- ・ 免税点以上の不動産に対しては、上記(1)及び(2)によって納税義務者を把握している。
- ・ 免税点未満の不動産に対しては、迷子不動産かどうか把握できていないのが現状である。
- ・ 相続人が韓国籍などの外国籍の場合には、相続財産管理人を選任し、財産の売却や外国籍の相続人調査を行うなど滞納整理を進めている。
- ・ 免税点未満の不動産に対しては、迷子不動産かどうか把握できていないのが現状である。

6 上記5で(13)と答えた自治体に質問です。

専門部署の名称等について詳しく教えてください(自由記載)

名称	八尾市 住宅政策課	設置時期	平成27年度
業務内容	空家対策・耐震化等の住宅政策		
名称	箕面市 みどりまちづくり部環境動物室	設置時期	
業務内容	空家等に関する対策及び適切に管理されていない空家の所有者等に対して指導		
名称	藤井寺市 空家等対策協議会	設置時期	H29.8.10
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・空家対策計画策定に関すること ・特定空家等措置マニュアルに関すること ・特定空家等認定基準に関すること。 		
名称	東大阪市 美化推進課 / 空家対策課	設置時期	H15年/H29年
業務内容	美化推進課: 空き地の適正管理に関すること。 空家対策課: 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行及び同法に係る事務の総括に関すること。空き家の適正管理に関すること。		

7 この問題について、今後どのような対策が必要と思われますか？（複数選択可）



- ・ 相続登記を期間を限って義務付けすることが最も有効だと思われる。期間内に登記しない場合は当該資産が所在する自治体に帰属することとし、老朽家屋など換価性のない物件は売却可能な物件を処分した資金で解体費用等を賄うことにすればいいのではないかと。また、地方税法では使用者課税は震災など例外的な場合にしか認められていないが、一般的な相続人不存在のケースでも相続人以外の使用者が存在することがままあり、そういった状況でも適用できるように制度を改正することも有効と考える。
- ・ 成年後見制度の申し立てを進めるために、申立費用等について国で補助金を出していた時期があり、それによって市でも積極的に事務を進めた経過があった。迷子不動産についても市だけの問題ではなく国としての問題として時限措置で構わないので補助金制度を作ってもらえれば市も集中的に処理できると思う。
- ・ 市内の不動産が外国人に購入され、そのまま所有者が死亡して、固定資産税を滞納する事例が増加していますが、外国人の相続人を特定することが非常に困難であるため、死亡者課税のまま放置され、滞納処分もできない状態に陥っています。また、相続人不存在のまま放置されている不動産については、相続財産管理人選任～公売に至るまで多額の時間と費用が必要なため、費用対効果を考えると、少額滞納の不動産は放置せざるを得ないのが現状です。問題の抜本的解決のためには、相続人不存在のまま長期間放置されている不動産は市が時効取得する…といった思い切った法改正が必要だと考えています。
- ・ 外国人が死亡した場合の相続人調査の制度が整っていないため、制度整備をして頂きたい。
- ・ 相続登記の義務化

8 迷子不動産活用について、先進的な取組みを行っている自治体をご存じであれば教えてください（自由記載）

回答なし

第六章

迷子不動産活用フォーラム

迷子不動産活用フォーラム開催概要

1 開催日時

平成29年11月20日(月) 13時30分から16時30分

2 開催場所

マッセOSAKA 5階 大ホール

3 参加人数

101名（講師、当日スタッフを含めて）

4 登壇者（敬称略）及び講演内容

講演録は報告書枚数制限の都合上、やむを得ず割愛しましたが、当日の内容要旨については、各者「要旨」欄にて示した本報告書中の該当部分を参照願います。

- | | | |
|-----|----|---------------------------------------|
| (1) | 所属 | 公益財団法人 東京財団 研究員兼政策プロデューサー |
| | 氏名 | 吉原 祥子 |
| | 演題 | 「所有者不明土地」問題と制度の課題 |
| | 要旨 | 本報告書冒頭の寄稿文を参照 |
| (2) | 所属 | ハックルベリー・フィン合同会社 官公庁支援事業部（元佐川町職員） |
| | 氏名 | 松原 勝利 |
| | 演題 | 滞納整理から見た放置不動産
徴収率UPのための債権管理の実務：番外編 |
| | 要旨 | 本報告書第4章の4を参照 |
| (3) | 所属 | 迷子不動産活用プロジェクト代表／寝屋川市職員 |
| | 氏名 | 岡元 譲史 |
| | 演題 | 迷子不動産活用の軌跡 ～寝屋川市における事例の共有～ |
| | 要旨 | 本報告書第3章を参照 |

6 事前案内・当日次第・参加者の感想

次ページ以降参照

「所有者不明土地」問題と迷子不動産活用 － 問題提起と取組事例紹介 －

所有者の居所や生死が直ちに判明しない「所有者不明土地・建物」問題が、空き地・空き家の増加や固定資産税等の徴収などに繋がり、公益上の支障となる事例が各地で報告されています。

また、2040年には「所有者不明土地」が全国で720万ヘクタールにもものぼり、累計で約6兆円の経済的損失が生じるという推計も発表されています。

私たち「迷子不動産活用プロジェクトチーム」は今年度、マッセOSAKAが行う広域研究活動支援事業の助成を受け、そのような所有者不明の土地や建物を「迷子不動産」と名付け、それらについて① 調査により所有者を特定する、② 相続人に管理・活用を求める、③ 家庭裁判所の財産管理制度を活用する、④ 公売（強制売却）する取組みについて研究しています。

今般、この「所有者不明土地」問題の第一人者であり、本年7月には『人口減少時代の土地問題－「所有者不明化」と相続、空き家、制度のゆくえ－』を刊行された公益財団法人東京財団研究員兼政策プロデューサーである吉原祥子氏をお招きし、問題の提起と取組事例紹介を行うため『迷子不動産活用フォーラム』を開催します。

この問題に取り組み、悩んでいるご担当者様や興味をお持ちの方は、ぜひご参加ください。

【日 時】2017年11月20日（月）13：30～16：30（開場 13：00）

【会 場】大阪市中央区大手前3丁目1番43号 大阪府新別館南館5階 マッセOSAKA 大ホール

【参加費】無料（ただし、要事前申込／下記）

【登壇者】登壇順、敬称略。括弧内は主な発表予定内容。

吉原 祥子 東京財団研究員（基調講演）

松原 勝利 ハックルベリー・フィン合同会社 官公庁支援事業部／元高知県佐川町収納管理課徴収係長

岡元 謙史 迷子不動産活用プロジェクト代表／寝屋川市 滞納債権整理回収室 係長（以上 事例紹介）

フォーラム終了後、意見交換会も行います！

登壇者の吉原祥子さんも時間が許す限りご参加頂けるとのこと。

【時 間】17：30～19：30 終了予定（受付開始 17：15）

【会 場】マッセOSAKA周辺のお店（当日お伝えします）

【参加費】4,000円



迷子不動産活用プロジェクト
イメージキャラクター
『もったいマイちゃん』

申込 方法

- ① 自治体（会社）名・所属・役職
 - ② 氏名（ふりがな）
 - ③ 電話番号
 - ④ E-mail
 - ⑤ 意見交換会参加の有無 の5点を、以下のメールアドレスにご連絡ください。
- ※ 原則として先着順。申込が定員を超えた場合はキャンセル待ちのご連絡をします。
※ 一自治体（会社）の参加者が多い場合は調整をお願いする場合があります。

申込先メールアドレス：info@maigo-fudousan.net

『迷子不動産活用プロジェクト』及び『迷子不動産活用フォーラム』に関するご質問は、上記アドレス 又は 寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室 電話：072-824-1181（内線：2686）まで

主催：迷子不動産活用プロジェクトチーム（2017年度マッセOSAKA 広域研究活動支援助成対象グループ）
 日時：2017年11月20日（月）13：30～ 会場：マッセOSAKA 大ホール

迷子不動産活用フォーラム

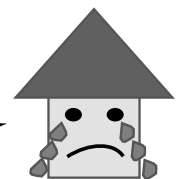
「所有者不明土地」問題と迷子不動産活用 — 問題提起と取組事例紹介 —

次 第

- 1 開会挨拶
- 2 基調講演
 公益財産法人 東京財団
 研究員兼政策プロデューサー 吉原 祥子 氏
- 3 講演
 ハックルベリー・フィン合同会社 官公庁支援事業部
 元高知県佐川町収納管理課徴収係長 松原 勝利 氏
- 4 事例紹介
 迷子不動産活用プロジェクト代表
 寝屋川市 滞納債権整理回収室 係長 岡元 譲 史
 (司会)
 寝屋川市 滞納債権整理回収室 小原 知 里

アンケートにご協力をお願いします！

※ フォーラム終了後、回収箱に投函頂くか、スタッフへお渡し下さい。



『迷子不動産活用プロジェクト』へのご質問は info@maigo-fudousan.net 又は 迷子不動産活用プロジェクト
 寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室 電話：072-824-1181（内線：2686）まで イメージキャラクター
 『もったいマイちゃん』

迷子不動産活用フォーラム 参加者の感想（抜粋）

- ・ 迷子不動産は大きな問題だと思っている。重要性を共有化して意識を変えたい。
- ・ 今の業務内容以外の税担当課の働き方を理解することにより、空き地・空き家の発生～完了までの一連の流れを把握することができた。
- ・ 別の方針からの解決策を見出すことの重要性を感じた。
- ・ 「土地の所有者不明化」について、全国の自治体の死亡者課税の実態をデータ分析してあり、現状の見える化ができており、とても参考になった。
- ・ 課税と徴収の双方で協力していくことが重要と改めて感じた。
- ・ 「迷子不動産」問題について非常に分かり易く現状を理解することができた。環境衛生を担当しているが、それだけでなく全庁的に取り組む重要さにも気づき、とても意義のあるフォーラムだった。
- ・ 不動産の活用と徴収業務は分けて考えたい。
- ・ これだけ全国的に問題になっている分野なので、国の方で早く法改正をしてほしいなと改めて思った。でも、利用権だけでは…結局、権利関係はそのまま一時しのぎの方法かなと思う。もっと根本的な解決策が必要ではないか。
- ・ 空き家・空き地に対する苦情や要望は、環境の部署に寄せられ、徴収・課税の部署には行かない。そのため、徴収・課税部署は解決しようとしなない。徴収・課税部署の意識を変えること、協力を得ることが最大の課題である。
- ・ 登記簿記載の住所が変更されていた場合など、その方の情報にたどりつけないことがあり困っている。今日のお話を聞き、滞納整理の部署とも協力したい。
- ・ 未相続物件やそれに伴う所有者不明の滞納整理について、年々増加しており、課題となっていたので勉強になりました。
- ・ 100年近く前の表示登記で7人共有の物件をかかえている。また相談したい。
- ・ 参考になった。もっと別の時間をかけて専門的な研修を実施して欲しい。
- ・ 空き家対策に取り組む中で「迷子不動産」や、今後「迷子」になる不動産への対応を考えなければならなくなってきた。登記の制度的な問題はもちろん、人口減少により不要な土地建物が急激に増えることになる。にも関わらず新築住宅を購入してしまう昨今問題は、今後市の存続にも大きく関わってくる。

- ・ 債権者代位による相続登記と言われているが、もし誤って（特に持分）登記してしまった場合は、錯誤による登記変更は認められないため、慎重な取扱いが必要だと思う。一般的な手法として考えるのはどうか？
- ・ 当市では道路内民地が多くあり相続を調べるが、地番、住所、周辺同姓などを調べても登記名義人にたどりつかない。このような土地をどのようにして官有地にしていけるかが課題となっている。旧土地台帳により（道路地成）で処理されるが、法務局は作業を嫌がっている。政府の骨太の方針 2017 を期待する。
- ・ 徴収担当としての参加だが、課税課や市政企画部門にも参加させたかった。
- ・ 所有者不明の土地・建物の問題や課題について整理できて大変参考になった。債権者代位や不在者財産管理人など有効な手段についても参考になった。
- ・ 徴収の現場のお話と吉原先生の国全体のお話のバランスがとれていて面白かった。寝屋川市が最前線にいて頼もしい。
- ・ 参加費や平成 30 年度の報告書は有料にした方がいいのではないかな。持続的な活動にするためには必要な費用の回収も必要。公売や限定承認のために不動産評価を担当する者として今後も役立てれば幸い。
- ・ 迷子不動産の問題が根深いことがよく分かった。今後の課題整理に非常に有意義な情報を得ることができた。
- ・ テーマが特化しているため、問題点が明確であり、どういった対策が必要か、よく分かった。また、具体的な事例を提示して頂き実践に役立つと思う。
- ・ 所有者不明土地を解決するための手法を提示されたため、非常に参考になったと同時に、発表された方々が部署の垣根を超えて先駆的に問題解決に取り組んでおられ、とても良い刺激になった。是非とも、この迷子不動産活用プロジェクトを続けていってほしい。
- ・ 困難な問題に前向きに取り組む姿勢等、非常に参考になった。ヤル気があれば乗り越えられる、勇気をもらった。
- ・ 徴収の立場からの講演ということで自身の業務とは直接関係ないが、有意義な時間を過ごせた。滞納整理部署と連携すれば幅広く可能性が広がると感じた。
- ・ 地価の低い土地についてはどのような対応をしているのか知りたい。
- ・ 相続関係が絡む事案にもっと積極的に取り組んでいこうと思った。

第七章

参考資料

- 1 固定資産税の納税義務者が賦課期日前に死亡している場合の納税義務者について
- 2 固定資産税過誤納金補填金支払要綱

いずれも複数の自治体の通達や要綱を基に作成したサンプル

固定資産税の納税義務者が賦課期日前に死亡している場合の納税義務者について

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て登録されているが、この台帳課税主義より生ずる不合理を是正するため、例外規定により負担の適正、且つ衡平を図っており、その運用にあたっては各区とも万全の措置を講じられているところと考えるが、地方税法第343条第2項後段の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の取扱については、未だ完全を期されていない点及びこれらがため徴収事務への支障も見受けられるので、特に下記の点に留意し一層賦課の適正を期されたい。

記

- 1 死亡者課税の無効について
 - (1) 固定資産課税台帳に所有者として登録されている個人が賦課期日前に死亡している場合においては、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所有者として固定資産税を課税することとしている（地方税法343条II）
 - (2) 賦課期日前に固定資産課税台帳に所有者として登録されている個人が死亡している場合「現に所有している者」に課税しようとする趣旨は、賦課期日現在において人格の現存しないものは納税義務の発生の余地がなく、従って又納税義務を承継するといふことも起り得ないので、賦課期日前に台帳上の所有者名義人が死亡していることを知らず死亡者に対してなした賦課行為は地方税法第343条に違反し無効の行為となることから、この台帳課税の原則の欠陥を是正しているものである。
 - (3) 又固定資産税は普通徴収の方法により徴税令書を当該納税者に交付することによつて徴収する（地方税法364）のであるが、固定資産課税台帳上の所有者が賦課期日前に死亡しているときは、同日における「現に所有している者」に固定資産税は課されるのであるから、この税にかかる徴税令書は当該納税者である「現に所有している者」に交付しなければならぬ。この徴税令書は納税者たるべき者の住所、氏名等の記載を要する、所謂要式行為によつて税を徴収するものであるから、当該納税者以外の者に交付した徴税令書も当然無効となる。
- 2 「現に所有する者」について
 - (1) 固定資産税は不動産登記簿に登録されている所有者、又は固定資産補 充課税台帳に登録されている者に対して課されるのであるが、不動産登記法によれば一旦登記簿に所有者名義が記載された以上、その後において所有者に変更があつた場合には、必ず所有者権に関する登記の手續によらなければならない。しかし、その所有者が賦課期日前に死亡している場合であつても、その相続人又は財産の承継者が、当該土地又は家屋について所有者権の移転登記をしない限り登記簿上の所有者名義は変更されず、

死亡者に課税しがらみであるが、この課税は無効であり、「現に所有する者」に課税しななければならない。

- (2) 地方税法第343条第2項後段の「現に所有する者」とは、死亡した台帳上の名義人名義人の所有にかかるとして固定資産について相続、その他の事由に基づいて民法等の規定によつて当該固定資産を現実に所有している者をいうものである。
 - (3) しかし、何人が「現に所有する者」即ち納税義務者となるかの認定、把握は容易でなく、これを一律化するとは不可能であるが、個々のケースにつき公簿調査、実地調査、その他の資料等を基礎とする具体的事項に基づき、これを客観的に判断し真実の「現に所する者」を把握の上適正なる賦課租税負担の衡平を期さなければならぬ。
- 3 「現に所有する者」の認定方法
- (1) 所有者が賦課期日前に死亡し、その相続人が相続登記のないまま相続した固定資産を現に使用、収益している場合。
 - ア 相続人があるとき

当該固定資産にかかる固定資産税について、その相続人が「現に所有する者」であり、この者が納税義務者となる。
 - イ 相続人が複数で、かつ相続分が確定しているとき、相続人が複数であり、各相続人の相続分が確定し、明瞭であり、各相続人もこれを認容しているときは、各相続分につきその相続人を所有者として取り扱うこと、ただし、複数の資産が各々独立して各相続人にそれぞれ帰属する場合、数人の相続人が共有する等各ケースにより異なるので各相続分を明確に把握すること。特に数人の相続人のうち、その一部が相続放棄をしたときその相続分は他の相続人の相続分に応じて他の相続人に帰属するので留意すること。

(注) 共同相続人の一部の放棄については、「その相続分は、他の相続人の相続分に応じて帰属する。」は「初から相続人とならない。」と改正されている（民事法第939条昭和37年3月法律40号改正）

- ウ 相続人が複数で、かつ各相続分が不明のとき、相続人が数人あり、且つ各相続分が不明のときは、当該固定資産はこれら複数相続人の共有に属する（民法898）ものであるから、これらの者が連帯して納税義務を負い、相続人全部を所有者として課税台帳に登録すればよい。
- エ 相続人が不明又は存在しない場合

賦課期日前に所有者が死亡している場合で相続人のあることが明らかでないとき又は相続人全部が相続権を放棄して相続人が不在となつたときは、その相続財産はこれを法人とし、当該財産の管理人が連任されるのであるが（民法1951、952）、この場合はこの相続財産法人を所有者として台帳に登録すること。ただし、相続人等が判明せず一定期間経過すると当該相続財産は国家に帰属するので留意すること（民法959条）

- (3) 台帳上の所有者が賦課期日前に死亡している場合、その死亡者の所有であった固定資産の全部又は一部が第三者某の所有であると第三者某等より申立があり、かつその申立が真正であると認めうる相当の理由があるとき。
- ア 既に売買契約が成立し、売渡証書が取り交わされているときは、現実に所存権は移転しているため、登記未済であっても所有権が明らかに第三者某に移転していることを証するため第三者某よりこれにかかるとして第三者某に徴し、その第三者某を「現に所有する者」と認定しても差支えないこと。
- イ 所有権の移転を証する書類が存在しないが、相続人及び譲受人と称する第三者某と共に所有権移転の事実を認め、かつ、その固定資産を第三者某が現に使用し、又はその固定資産より生ずる果実（賃貸料等）が第三者某に帰属している等客観的にも所有権移転の事実が認定できる時は相続人及びその第三者某より連記して署名、押印のある所有権移転に関する承認又は確認書を徴して、この第三者某をもつて「現に所有する者」と認定しても差支えない。
- 4 事務処理について
- (1) 課税台帳の記載方法
 固定資産課税台帳に記載されている所有者が賦課期日前に死亡しており「現に所有している者」に賦課した場合、納税義務者となる現に所有している者の住所、氏名を「現に所有している者の住所、氏名」欄に記載すること。
 なお、所有者の死亡年月日、台帳へ登録した者が納税義務者となった事由等を明記すること。
- (2) 収納簿、徴税令書の納税者氏名欄の記載方法、課税台帳上の「現に所有している者」が当該固定資産課税の納税義務者であり、この者の住所、氏名を該当欄に記載し交付すること。
- (3) 現に所有する者の認定資料の収集
 ア 滞納処分を要するものについて
- (7) 徴税課
 賦課期日前に所有者が死亡していることが判明し賦課を要するものは、死亡の事実を確認の上、現に所有している者が誰であるかの認定資料を収集して課税課に賦課を要求すること。
- (4) 課税課
 徴税課より提出された資料により賦課を行ない速やかにその旨を徴税課に回答すること。
- イ 緊急には滞納処分は要しないが、徴税課において死亡したことを確認したものの。
 (7) 徴税課
 所有者が賦課期日前に死亡している事実、賦課を要すること、及び現に所有するものについて知り得た賦課の参考事項を附記して課税課に連絡すること。

- (4) 課税課
 徴税課より連絡のあった所有者死亡の事実を公簿調査により確認の上、納税義務者となるべき現に所有する者が何人であるかを公簿調査、実地調査等により客観的に認定し、この者に賦課すること。その結果は早急に徴税課に回答すること。
- ウ 課税課で実地調査、申告等により所有者が死亡していることが判明したときは、現に所有する者の認定資料を収集の上、早期に賦課を要すること。
- (4) 市税条例第○条で現に所有する者に対してその住所、氏名、固定資産の種類等の申告義務を負わせているが、現に所有する者の申告がない者については課税後納税義務者となった者との間にあつた生じないよう申告書を提出せしめ、自己が納税義務者となることを認識せしめておくこと。なお市税条例第○条の規定について、この申告がない限り賦課はできないと誤った解決をしている向きも見受けられるが、この規定の趣旨は現に所有する者に申告せしめ、納税義務者を適正、かつ確実に把握し、賦課の誤りをなくすることであり、この申告が賦課の要件ではなく、申告がなくとも賦課を要するものは早急に賦課の誤りを是正すること。
- (5) 登録所への申出等
 不動産登記簿上に所有者として登録されている者が賦課期日前に死亡しているときは、その固定資産を現に所有している者に固定資産税は課されることになり、これは登記簿に登録されている事項が事実と相違しており、そのとるべき措置として地方税法第381条第7項により所管登録前に申し出を行うこと。
- (6) 死亡者課税により賦課をおこなったものについての納税義務者となつた者の認定資料等は散逸しないよう別冊として編綴の上保管すること。
- 6 これまで賦課の誤りが滞納処分の段階に入ってから発見され、徴税課より賦課の是正の申出があつても、多忙等の事由で放置され徴収に支障をきたしてきた例も多く特に死亡者課税の是正については甚しい点も見受けられたのであるが、賦課の誤りにはより一層積極的な態度で臨み賦課の適正、徴収の確保のためその促進をはかること。
- 7 (1) 賦課期日以後に固定資産の所有者が死亡し、かつ相続があつた場合には、上記の賦課期日前に固定資産の所有者が死亡した場合は異なり、死亡した所有者に納税義務があり、その納税義務は相続人等が承継するのである（地方税法第9条）が、相続人については「3現に所有する者の認定方法」の(1)(2)の相続人についての項を参考し公簿調査、実地調査等により正確に把握すること。
- (2) 次年度以後特別の事情がない限り（相続人等による譲渡等）当該相続人が「現に所有する者」として納税義務者となるのであるから事後の課税の円滑化をはかり、賦課の誤りを防ぐためにも常に戸籍課との連絡を緊密にし特に各納期前において徴税令書又は納付書を発送する前には、戸籍課の協力を得て区内在住の納税義務者だけでなく、その死亡の有無を把握すること。
 なお、徴税令書等の交付については、カッコ書で被相続人何某と明示して名あて人を相続人等として交付すること。

固定資産税過誤納金補填金支払

要綱

るものとする。
 (補填金の支払)
 第5条 長は、前条の規定により通知したときは、速やかに補填金をその支払を受ける者に支払うものとする。
 (施行細目の委任)

第6条 この要綱の施行に関し必要な事項は、長が定める。

附 則

この要綱は、平成 年 月 日から施行する。

(目的)

第1条 この要綱は、固定資産税及び都市計画税に係る過誤納金のうち地方税法(昭和25年法律第226号)の規定により還付不能となる税相当額(以下「補填金」という。)につき、固定資産税過誤納金補填金(以下「補填金」という。)を支払うことにより、納税者の不利益を補填し、行政に対する信頼の回復を図ることを目的とする。

(補填金支払対象者)

- 第2条 長は、還付不能額が生じたときは、納税者に補填金を支払う。
- 2 前項の場合において、相続があったときは、相続人に補填金を支払う。
- 3 長は、過誤納金が納税者の虚偽その他不正な手段により生じた場合等において、補填金を支払うことが公益上不適切であると認められるときは、補填金を支払わないものとする。

(補填金の額等)

第3条 補填金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

- (1) 還付不能額
- (2) 遅延損害金相当額
- 2 前項第1号の還付不能額は、固定資産課税台帳等によって算定するものとする。この場合において、還付不能額の算定は、原則として固定資産課税台帳等の保存年限(10年)の範囲内となるが、納税者が所持する領収書等によって、還付不能額が確認できるものについても、算定の対象とする。
- 3 第1項第2号の遅延損害金相当額は、還付不能額の納付があった日の翌日から補填金の支出を決定した日までの期間の日数に応じ、当該還付不能額に年5パーセントの割合を乗じて計算した金額とする。

(補填金の通知)

第4条 長は、補填金を支払うときは、その支払を受ける者にその額等を通知す

迷子不動産活用プロジェクト

研究員

名 前	所 属
岡 元 謙 史	寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室
田 原 隆 弘	寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室
小 原 知 里	寝屋川市 財務部 滞納債権整理回収室
滝 悖 史	寝屋川市 財務部 税務室 固定資産税課
北 野 康 子	吹田市 行政経営部 資産経営室
岡 田 耕一郎	吹田市 行政経営部 資産経営室
上 谷 大 吉	東大阪市 環境部 環境事業課

オブザーバー・迷子不動産活用フォーラム事例発表

松 原 勝 利	ハックルベリー・フィン合同会社
---------	-----------------

寄稿・迷子不動産活用フォーラム基調講演

吉 原 祥 子	公益財団法人 東京財団 研究員兼政策プロデューサー
---------	---------------------------

スペシャルサンクス

「迷子不動産」命名	西 村 貴 好	一般社団法人 日本ほめる達人協会 理事長
マスコットキャラ命名	田 淵 裕 之	株式会社オフィスザップ NPO法人LG-net 理事
テーマソング作詞	池 尻 美 緒	大分県職員
外国人案件対応助言	柏 木 将 徳	北海道倶知安町職員
法人案件対応助言	上 田 宏 幸	新潟県阿賀町職員
迷子不動産活用 フォーラムスタッフ	石 田 明 希 松 田 健 作 川 見 麻 奈 香 栗 林 正 司	大阪府豊中市職員 大阪府東大阪市職員 大阪府東大阪市職員 兵庫県加古川市職員

迷子不動産活用にあたって参考となる文献など

- 所有者不明問題研究会最終報告書及び報告概要／所有者不明土地問題研究会
- 土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～／東京財団
- 所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン
／所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会
- 人口減少時代の土地問題／吉原祥子
- 自治体の「困った空き家」対策／宮崎伸光（編著）、ちば自治体法務研究会（著）
- 相続実務に役立つ戸籍の読み方・調べ方／小林直人、伊藤崇、尾久陽子、渡邊竜行
- 所有者不明の土地取得の手引／東京弁護士会法友会
- 未処理・困難登記をめぐる実務／山田猛司
- 涉外不動産登記の法律と実務／山北英仁
- 家庭裁判所における成年後見・財産管理の実務／片岡武、今井繁昌、草部康司、川畑晃一
- 月刊「税」平成30年3月号特集「所有者不明土地等の固定資産税徴収」
／柏木恵、川井幸生、岡元譲史、柏木將徳

あしがき ～今後の展望について～

1 2018年度以降も研究を継続

今年度、大阪府市町村振興協会様より貴重なご支援を頂いた本プロジェクトは、「土地の所有者不明化や空き地・空き家問題について、主に固定資産税・都市計画税徴収の観点からその解決にアプローチする」という主旨の下、2018年度以降も継続して独自に研究を続けます。今後、予定・希望している活動は以下のとおりです。

2 第2回迷子不動産活用フォーラム開催

2017年11月16日に開催した第1回迷子不動産活用フォーラム（本編第6章）について、2018年度中に第2回を開催する予定です。

第1回フォーラムに参加され、「今後、フォーラム開催等の情報提供を希望する」旨のお申し出を頂いた方には詳細が決定し次第、開催案内します。

3 迷子不動産活用事例を集積・共有するプラットフォームの構築

一口に「迷子不動産」「所有者不明不動産」といっても、様々なケースがあります。

相続が幾重にも重なり、膨大な数の相続人が存在する事案や外国人所有者の相続が絡む渉外事案、その他未処理・困難登記事案など、多種多様な問題を抱えた迷子不動産について、その活用事例や実際に使用された様式などを集積・共有するプラットフォームを作りたいと考えています。

どのような形態になるかは今後検討していくこととなりますが、個人情報に配慮しながら、Web上で事例や情報を交換できる場を作ることができれば、問題解決に悩む自治体担当者の役に立てるのではないかと考えています。

4 その他団体や研究会との連携

「土地の所有者不明化」や「空き地・空き家対策」は、その問題が幅広いため、様々なアプローチからこの問題の解決を試みている団体、研究会が存在します。

これらの団体、研究会と連携し、情報共有することで、様々な案件に対応できるようになると考えています。

【迷子不動産活用プロジェクトに関するお問い合わせ】

岡元 譲史 寝屋川市職員

〒572-8555 寝屋川市本町1番1号

電話：072-824-1181（寝屋川市代表） E-mail：info@maigo-fudousan.net

※E-mailにご連絡頂いてからお返事までには時間を要する場合がありますので、もしお急ぎの場合は電話連絡をお願いします。

平成29年度マッセOSAKA広域研究支援事業
迷子不動産活用プロジェクト報告書

平成30年（2018年）3月

編集・発行／公益財団法人 大阪府市町村振興協会
おおさか市町村職員研修研究センター
（マッセOSAKA）

〒540-0008

大阪府中央区大手前3-1-43

大阪府新別館南館6階

T E L 06-6920-4565

F A X 06-6920-4561

E-mail center-tr@masse.or.jp

協会HP <http://www.masse.or.jp/>

おおさか市町村職員研修研究センター

マッセ  OSAKA