

空き家対策における更なる固定資産税情報の 活用に係るご提案について

国土交通省住宅局
住宅総合整備課
令和元年8月

1. 空家法における固定資産税情報の内部利用について

- 平成26年に議員立法により空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)が成立。
⇒固定資産税情報のうち「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」は地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、内部利用可能に。(空家法第10条)
- 平成27年の空家法の施行に当たり、同法を所管する国交省・総務省より、本内部利用の適切かつ円滑な実施に向けた配慮事項を各地方公共団体に対し通知。
⇒内部利用可能な固定資産税情報の具体的な内容について「空家等の所有者(納税義務者)又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。」と記載。
- 氏名等の所有者等に関する情報は、空き家対策を進める上で重要性が高い一方で、当該情報を得る代替手段に乏しいケースもあることを踏まえての措置。

27

2. 固定資産税情報により提案内容にある空き家の面積や建築年等を把握することの効果、代替手段について

- 空き家の利活用、除却の検討を行うに当たっては、固定資産税情報というデータによらず、現況を踏まえた上で、不動産業者や解体業者といったプロの視点で判断することが有効ではないか。
⇒目安の把握だけであれば、外見からプロに判断してもらうという簡易な手段もあるのではないか。
⇒具体的な検討に当たっては、所有者の同意を得て、プロの視点による詳細な現況確認が有効ではないか。
※利活用に当たっては、単に建築年から新耐震基準下で建てられたことがわかれば良い、というものではないのではないか。
また、除却に当たっても、その費用は工事の施工状況等にも左右されるのではないか。
- その他、空家法第9条に基づく立入調査や所有者の同意を得て固定資産税情報を閲覧するという様々な代替手段も考えられるのではないか。(簡単に同意を得られないケースもあるかもしれないが、そこで同意が得られなければ、空き家に対する積極的な提案に結びつけることは困難ではないか。)

固定資産課税台帳情報の活用について

- 固定資産課税台帳に記載されている情報のうち、
 - ・ 所在市町村、地番・地目・地積、登記名義人の住所・氏名など登記簿記載情報は提供可能。
 - ・ 評価額・課税標準額、登記簿情報と異なる所有者や住所情報などは、私人の秘密を守る観点から、地方税法上の守秘義務の対象となり、原則として情報提供できない。
- ただし、法的措置の必要性、納税者保護などを勘案のうえ、別途、個別法において一定の要件を定めることにより、固定資産課税台帳の所有者情報が活用可能となる場合がある。

【固定資産課税台帳の情報提供を可能とした例】

- ・ 林務担当部局 : 森林所有者の把握を目的とした情報活用(森林法第191条の2(平成24年4月1日施行))
- ・ 農業委員会 : 農地所有者の把握を目的とした情報活用(農地法第51条の2)(平成26年4月1日施行)
- ・ 空家等担当部局 : 空家等の所有者の把握を目的とした情報活用(空家法第10条)(平成27年2月26日施行)
- ・ 所有者不明土地等担当部局 : 地域福利増進事業等の対象区域の土地所有者の把握を目的とした情報活用
(所有者不明土地特措法第39条第1項)(平成30年11月15日施行)

地方税法(抄)

(秘密漏えいに関する罪)

第二十二條 地方税に関する調査(不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。)若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律(昭和四十四年法律第四十六号)の規定に基づいて行つた情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、二年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する。

空家特措法に基づく税情報(所有者等情報)の提供の考え方について

- 空家特措法では固定資産税の課税や徴収のために保有する情報について、同法の「施行のために必要な限度において」、「空家等の所有者に関する」情報は、空家担当部局に対して情報提供しても、地方税法上の守秘義務に抵触しないものと解されているところ。
- これは、空家所有者等の探索等、土地・家屋等の所有者等の把握のために税情報を提供することについて、公益的な必要性が高いものであり、かつ所有者の把握が困難で、税情報の活用以外の代替手段では十分に目的を達成できないと認められ、保護法益との比較考量において、所有者等情報を提供することに合理性が認められるものとして、税情報の提供が許容されるものと整理したもの。

※具体的に提供可能としている情報・・・空家等の所有者(納税義務者)又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称、住所、電話番号

○空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

2及び3 略

空き家を代執行等により除却した際に残される 動産の取扱いに係るご提案について

重点番号21：特定空家等に対する代執行時の
動産の取扱いの明確化(国土交通省)

国土交通省住宅局
住宅総合整備課
令和元年8月

空家法の代執行(略式代執行)について

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)について

○空家法の目的

⇒居住等の使用がされていないことが常態化した建築物等が地域住民の生活環境に与える深刻な影響を解消

○上記目的を達成するための具体的な措置

⇒市町村長が、特定空家等の所有者等に対し、除却等の必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令。

⇒命令に従わないとき等において、市町村長は除却等の代執行が可能。

⇒命ぜられるべき者を確知できない場合において、市町村長は除却等の略式代執行が可能。

※特定空家等とは・・・居住等の使用がされていないことが常態化した建築物等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保
安上危険となるおそれがある、著しく衛生上有害となるおそれがある等の状態にあると認められるもの。

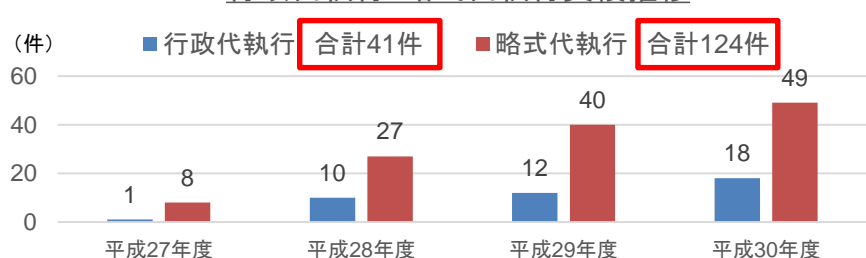
2. 代執行等の対象となる特定空家等の中の動産の取扱いについて

○空家法の施行に当たり、特定空家等に対する措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方をガイドラインとして提示
⇒(代執行の場合)「特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。」

⇒(略式代執行の場合)「所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡がない場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。」

3. 空家法の全面施行(H27.5～)以降の代執行等の実績

行政代執行・略式代執行実績推移 平成31年3月31日時点



○代執行等の際の動産の取扱いについては、上記の特定空家等の性質に鑑みて、現実的な訴訟リスクも踏まえた上で、各市町村において合理的に対応されているものと思われる。

○その結果として、実際に損害賠償請求訴訟に至ったケースは把握していない。

動産の取扱いを法定化することが困難な理由について

4. 空家法の射程

- 空家法の射程は、地域住民の生活環境に深刻な影響を与える建築物等（建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。））
⇒直接的に地域住民の生活環境に深刻な影響を与えるものとはされていない動産は空家法の射程外であることから、空家法に動産の取扱いに係る規定を設けることは困難。
- ⇒本件は、そうした法の射程外である個人の所有物の取扱いという財産権のあり方の問題として、空家法の枠を超えて議論されるべきではないか。
- ※例として、借地借家法の射程外となる賃貸住宅に残される個人の所有物（いわゆる残置物）の取扱いが挙げられる。

5. 仮に法定化した場合の実務上の懸念

- 相当価値の有無にかかわらず、すべての動産に対して所有権は成立することから、一定の物だけを保管すればよいという規定をおくことは困難。
⇒結局、法の運用として各市町村で保管するものを判断することは変わらないのではないかと。（または、厳格に適用すれば、すべての動産を保管せざるを得なくなるのではないかと。）
- 特定空家等やその中に残されている動産には様々なケースがあるが、すべてのケースで一律の対応に。
⇒これまで現実的な訴訟リスクを踏まえて、合理的対応を行っていたようなケースにおいても、一律に保管義務が発生。その結果として、保管場所としての公共施設のスペース確保、民間施設の使用料の発生、動産の管理業務の発生等により、かえって市町村の負担を増大させるおそれ。

<参考:これまでの代執行事案の例>



公営住宅の明渡期限到来後も明け渡さない 場合における金銭徴収の私人への委託に係る ご提案について

33

国土交通省住宅局
住宅総合整備課
令和元年8月

重点番号36：公営住宅の明渡し請求後に生じる損害賠償金の徴収・収納事務を私人へ委託可能とする見直し(国土交通省)

1. 公営住宅について

- 住宅は最も重要な生活基盤であるため、公営住宅法(以下「法」)に基づく公営住宅の供給という形で、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定が図られているところ。
- 公営住宅の要件(法第2条第2号)
 - ⇒・地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行って管理するものであること。
 - ・低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設であること。
 - ・法の補助の規定による国の補助に係るものであること。

2. 明渡期限到来後も明け渡さない場合における金銭徴収について

- 公営住宅は低額所得者向けであることから、高額所得者となった入居者に対しては明渡請求が可能。(法第29条第1項)
- また、その公共的性格に鑑み、事業主体たる地方公共団体が明渡請求できる場合を法に明示。(法第32条第1項)
- 3 ※不正の行為によって入居したとき、家賃を3ヶ月以上滞納したとき、公営住宅や共同施設を故意に毀損したとき 等
- 明渡請求を受けた入居者が明渡期限到来後も明け渡さない場合、事業主体は、期限到来日の翌日から明渡しを行う日まで、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭(以下「明渡請求後の損害賠償金」)を徴収することができる。(法第29条第7項、第32条第3項)
 - ※近傍同種の住宅の家賃:毎年度、事業主体が近傍同種の住宅の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して決定するもの
- なお、上記明渡請求後の損害賠償金とは別に、住居の毀損などによって事業主体に損害が生じていれば当該損害の賠償も請求しうる。

3. 地方自治法施行令における金銭徴収の私人への委託の考え方について

- 地方公共団体の歳入の私人への徴収委託を可能とする歳入(地方自治法施行令第158条)の性質(平成30年地方分権改革に関する提案募集「損害賠償金徴収事務の委託のための地方自治法施行令の改正」に対する総務省回答による)
 - ⇒・その収入金額が機械的に算出されるなど客観的に明らか。
 - ・その徴収を私人に委託しても、公金取扱いに関し適正を欠くおそれがない。
 - ・地方公共団体自らが徴収するよりも能率的に円滑に徴収することができること。

4. 地方自治法施行令における考え方の本件へのあてはめ

- 個別法である公営住宅法において明渡請求後の損害賠償金の徴収を私人に委託することを可能とする規定をおくとしても、それが許容されるかは、地方自治法施行令における徴収委託の考え方を参考にして検討されるべきものであると考える。
- 明渡請求後の損害賠償金は、「近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる」と規定されており、明渡請求後の損害賠償金に対する考え方や額の決定については、事業主体に委ねられている。
※提案主体をはじめ一部の事業主体が機械的に算出できるようにしているとしても、すべての事業主体でそのように運用されているとは限らないのではないか。
⇒そのため、「その収入金額が機械的に算出されるなど客観的に明らか」について、法令上担保されているとは言い難い。

5. 公営住宅法における金銭の徴収に関する考え方

- 住宅セーフティネットの核である公営住宅の管理は中立・公平な立場での適切な判断が必要であり、原則として地方公共団体が行うことが必要。
- 他方、少子高齢化等社会経済情勢の変化による、住宅困窮者の増加・多様化を受けて、例外的に地方住宅供給公社に限って管理代行が認められるケースがある(法第47条)
- しかし、家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを代行業務に含めれば、公営住宅事業が法定補助による国の補助金と入居者からの家賃収入で賄うという仕組みの下では事業主体の収支調整を困難とし、健全な業務継続に影響を及ぼし得るため、金銭の徴収業務は管理代行業務の範囲外とされている。(法第47条第3項)
⇒地方住宅供給公社であっても、請求金額の確定を含めた包括的な金銭の徴収業務を行うことは認められていない。
- 但し、公営住宅の管理に関する補助行為や事実行為に係る業務について、委託することや、指定管理者制度で対応することは認められている。