

# 地方税法第343条第5項の規定の適用に係る 事例集

# 目次

## 1 住居

相続放棄した者が引き続き被相続人が所有していた土地及び家屋に居住している場合

→ 事例1  
事例2へ

相続人でない者が居住している場合

→ 事例3へ

所有者の生前に所有者と土地及び家屋について賃貸借契約を結んでいた者が所有者の死後も当該物件に居住していて賃料を支払っていない場合

→ 事例4へ

## 2 事務所・店舗

所有者ではない者が賃料等の対価を受領し使用させている場合

→ 事例5へ

所有者の生前に所有者と土地及び家屋について無償貸与を受けていた者が所有者の死後も当該物件を使用していて賃料を支払っていない場合

→ 事例6へ

## 3 駐車場

所有者ではない者が賃料等の対価を受領し使用させている場合

→ 事例7  
事例8へ

所有者ではない者が使用している場合

→ 事例9へ

## 4 農地

所有者の生前に所有者と農地について無償貸与等を受けていた者が所有者の死後も当該農地を所有者と同等程度に使用収益している場合

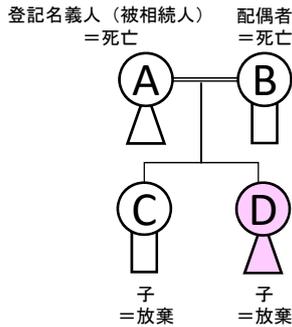
→ 事例10  
事例11へ

# 事例 1 (住居)

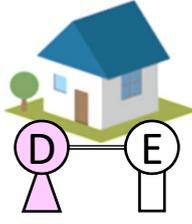
課税年度

令和 4 年度

資産の種類		本事例の概要
住居	○	被相続人が死亡し、所有者探索の結果、相続人全員が相続放棄等をしていることが判明した土地及び家屋について、現地調査を行い、相続人(子)が相続放棄後も継続して居住していることを確認した。 さらに、住民票及び水道・電気の利用状況を確認し、課税を実施した。
事務所・店舗		
駐車場		
農地		



全員が相続放棄



相続放棄したD及びその配偶者Eが居住

## 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	所有者探索	過去の調査において、相続人不存在であることが判明していた。

## 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	航空写真の確認	当該家屋が現存していることを確認した。
2	使用者の住民票	使用者の住民票を確認したところ、記載された住所が当該土地であり、令和2年5月に転入してきたことが判明した。
3	水道の利用状況	契約者が使用者と同一人物であり、令和2年5月から契約が継続していることを確認した。
4	現地調査及び使用者への聞き取り	使用者に聞き取りを実施したところ、使用者は被相続人の子とその配偶者であり、相続放棄をしたものの居住を継続していることを認めた。
5	電気の利用状況	契約者が使用者と同一人物であり、令和2年5月から契約が継続していることを確認した。
6	使用者課税届出書	使用者から使用の意思表示として使用者課税届出書の提出があった。

### 事前通知発出日

### 使用の程度

令和3年11月29日

住民票等で令和2年から現在まで継続して居住していることを確認。

## 本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

令和3年末近くまで使用者からの使用者課税届出書の提出がなく、年内に事前通知の発出が間に合うよう恒常的な使用とみなすことのできる根拠資料の収集に戸惑った。

## 上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

水道の利用明細回答や使用電力量回答から恒常的な使用と判断した。

## 事例 2 (住居)

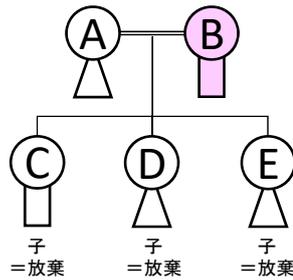
課税年度

令和3年度

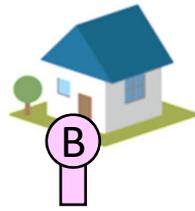
資産の種類		本事例の概要
住居	○	被相続人が死亡し、所有者探索の結果、相続人全員が相続放棄をしていることが判明した土地及び家屋について、現地調査を行い、相続人（配偶者）が相続放棄後も継続して居住していることを確認した。さらに、住民票及び水道の利用状況を確認の上、課税を実施した。
事務所・店舗		
駐車場		
農地		

登記名義人（被相続人）  
=死亡

配偶者  
=放棄



全員が  
相続放棄



相続放棄したBが  
居住

### 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	土地・家屋の登記事項証明書	土地及び家屋の固定資産課税台帳上の所有者が不動産登記簿上の所有者であることが判明した。
2	所有者及び相続人の住民票・戸籍（附票）調査	相続人調査により、配偶者・子3人の存在が判明し、両親の死亡が判明した。
3	相続放棄の有無についての調査	家庭裁判所に、相続放棄の申述の有無を照会したところ、相続人全員の相続放棄が判明した。

### 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	使用者の住民票	使用者の住民票を確認したところ、記載された住所が当該土地であり、昭和62年3月から当該物件に居住していることが判明した。
2	水道の利用状況	契約者が使用者と同一人物であることを確認した。
3	現地調査及び使用者への聞き取り	使用者に聞き取りを実施したところ、使用者は被相続人の配偶者であり、相続放棄をしたものの居住を継続していることを認めた。

事前通知発出日

使用の程度

令和3年2月22日

住民票等で昭和62年から現在まで継続して居住していることを確認。

本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

—

上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

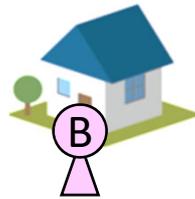
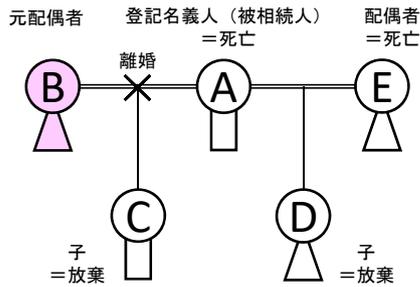
—

# 事例3（住居）

課税年度

令和4年度

資産の種類		本事例の概要
住居	○	被相続人が死亡し、所有者探索の結果、相続手続きが未了であることが判明し、その後相続人全員が相続放棄した。 相続人不存在となった当該土地及び家屋について現地調査を行ったところ、被相続人の元配偶者が継続して居住していることを確認した。 さらに、住民票及び水道の利用状況を確認し、使用者から使用者課税届出書の提出を受け、課税を実施した。
事務所・店舗		
駐車場		
農地		



元配偶者が居住

全員が相続放棄

## 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	土地・家屋の登記事項証明書	土地及び家屋の不動産登記簿上の所有者が判明した。
2	所有者及び相続人の住民票・戸籍（附票）調査	相続人調査により、配偶者・両親の死亡が判明し、子（2人）の存在が判明した。
3	相続放棄の有無についての調査	子2人から相続放棄受理証明書の写しが提出され、相続人全員の相続放棄が判明した。

## 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	使用者の住民票	使用者の住民票を確認したところ、記載された住所が当該土地であることが判明し、使用者は所有者の元配偶者であることが判明した。
2	水道の利用状況	契約者が使用者と同一人物であることを確認した。また、平成14年から契約が続いていることを確認した。
3	現地調査及び使用者への聞き取り	使用者に聞き取りを実施したところ、使用者は被相続人の元配偶者であり、長年にわたり居住を継続していることを認めた。
4	使用者課税届出書	使用者から使用の意思表示として使用者課税届出書の提出があった。

## 事前通知発出日

令和4年1月

## 使用の程度

住民票等で平成14年から現在まで継続して居住していることを確認。

## 本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

相続人間で面識のない場合、市の職員がある程度間に入らなければならない難しさと手間を感じた。

## 上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

相続人全員と連絡を取る必要があり、使用者課税までに1年近くの時間を要した。元妻は居住していること及び使用者課税について異議はなく、使用実態の証拠等の提示の必要はなかった。

# 事例 4 (住居)

課税年度

令和 4 年度

資産の種類		本事例の概要
住居	○	令和 2 年 10 月に被相続人が死亡し、所有者探索の結果、相続人全員が相続放棄をしていることが判明したため、現地調査を実施したところ、外観から居住している者がいると推察された。軽自動車関係資料を確認後、再度現地調査を行い、借家として居住していること及び使用者が現在は賃料を支払っていないことを確認した。 さらに水道の利用状況を確認の上、課税を実施した。
事務所・店舗		
駐車場		
農地		

登記名義人 (被相続人) = 死亡

配偶者 = 死亡

全員が相続放棄

子 = 放棄

子 = 放棄

居住

賃料

賃料

- ・ A の生前より A から賃借していた E が居住 (口頭での賃貸借契約)
- ・ 現在 E は賃料を支払っていない
- ・ A の相続人は全員相続放棄

## 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	所有者及び相続人の住民票・戸籍 (附票) 調査	相続人調査により、配偶者・子 2 人の存在が判明。両親の死亡が判明した。
2	相続放棄の有無についての調査	家庭裁判所に、相続放棄の申述の有無を照会したところ、相続人全員の相続放棄が判明した。

## 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	現地調査	現地調査を実施したところ、居住している様子は確認できたが不在であったため、駐車されていた軽自動車のナンバーを確認した。
2	軽自動車関係資料	現地調査時に確認した軽自動車のナンバーを用いて軽自動車関係資料を確認した結果、所有者と世帯主が判明した。
3	現地調査及び使用者への聞き取り	再度訪問したが不在であったため、手紙を投函。翌日、使用者から連絡があり、平成 23 年から借家として居住を継続していることを認め、当該住居の隣に建つ倉庫についても使用していることを認めた。 さらに、令和 3 年 2 月以降は家賃を支払っておらず、供託もしていないことを確認した。
4	水道の利用状況	契約者が使用者と同一人物であることを確認した。

### 事前通知発出日

### 使用の程度

令和 4 年 1 月 18 日

使用者への聞き取り等で平成 23 年から現在まで継続して居住していることを確認。

## 本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

現地調査における使用者との面談の際、家を賃借しているが口頭での契約であったため、家賃の支払いの有無や、使用している家屋の範囲の把握が困難であった。

## 上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

使用者から、家屋を使用している経緯や家賃の支払い状況、家屋の利用状況を詳細に聞き取りを行い、家屋を実際に見せてもらうこととで、客観的に家屋の使用状況を把握した。

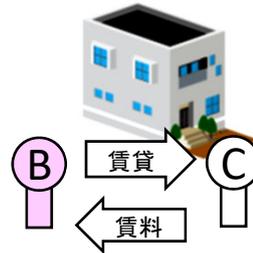
# 事例5（事務所・店舗）

課税年度

令和3年度

資産の種類		本事例の概要
住居		納税通知書の返戻があった土地について所有者探索の結果、所有者である法人が既に解散していることが判明した。現地調査を行い、店舗の敷地として使用されていることを確認した。 さらに、当該店舗とその敷地については賃貸借契約を結んでいることを賃貸借契約書の写しから確認し、課税を実施した。
事務所・店舗	○	
駐車場		
農地		

資産	登記簿上の所有者	賃貸人	賃借人
土地	A（法人） ※既に解散	B	C
家屋	B	B	C



・Bは過去に建物を競売にて落札  
 ・Bは土地については登記簿上の所有者ではない  
 ・Bが土地及び家屋をCに対して賃貸している

## 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	土地・家屋の登記事項証明書	土地及び家屋の登記簿上の所有者が判明した。また、土地と家屋で登記簿上の所有者が異なることが判明した。
2	土地所有者の法人登記簿	所有者である法人は既に解散していることを確認し、破産管財人も存在しないことが判明した。

## 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	現地調査及び使用者への聞き取り	使用者と思料される者に聞き取りを実施したところ、当該家屋の所有者と土地と家屋に係る賃貸借契約を結び、賃料を支払っていることが判明した。
2	賃貸借契約書の確認	使用者（賃貸人）に聞き取りを実施したところ、賃借人と賃貸借契約を結び、賃料を受領していることを認め、土地と家屋に係る賃貸借契約書の写しが提出された。

## 事前通知発出日

## 使用の程度

令和3年1月	賃貸借契約書等で平成23年から現在まで継続して店舗として賃貸していることを確認。
--------	--

## 本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

—

## 上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

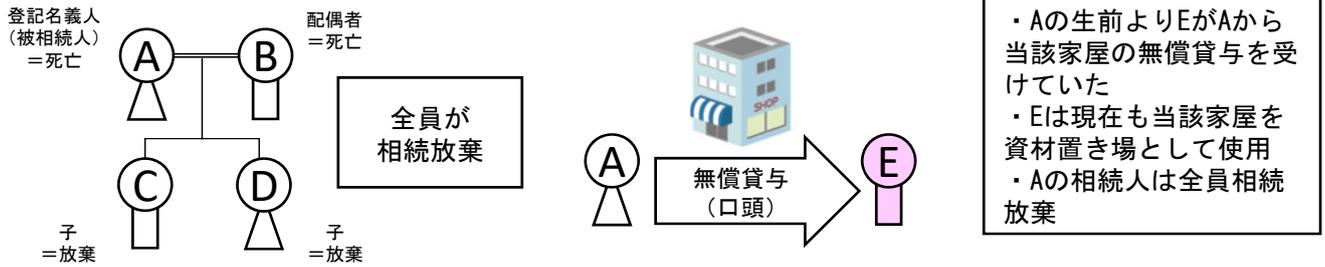
—

# 事例6 (事務所・店舗)

課税年度

令和4年度

資産の種類		本事例の概要
住居		所有者探索の結果、相続人不存在であることが判明した土地及び家屋について、現地調査を行い、当該土地及び家屋を資材置き場として使用している会社の存在が判明した。 宛名登録状況及び水道の利用状況を確認し、課税を実施した。
事務所・店舗	○	
駐車場		
農地		



## 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	所有者探索	過去の調査において、相続人不存在であることが判明していた。

## 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	現地調査及び使用者への聞き取り	使用者に聞き取りを実施したところ、継続して事務所（資材置き場）として使用していることを認めた。
2	水道の利用状況	契約者が使用者と同一人物であることを確認した。 また、平成31年から契約が続いていることを確認した。
3	法人の宛名登録状況	宛名登録の状況を確認したところ、当該法人の過去の宛名登録履歴に当該土地と同一の住所の存在を確認した。

事前通知発出日	使用の程度
令和4年3月	使用者への聞き取り等で継続して事務所として使用していることを確認。

## 本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

—

## 上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

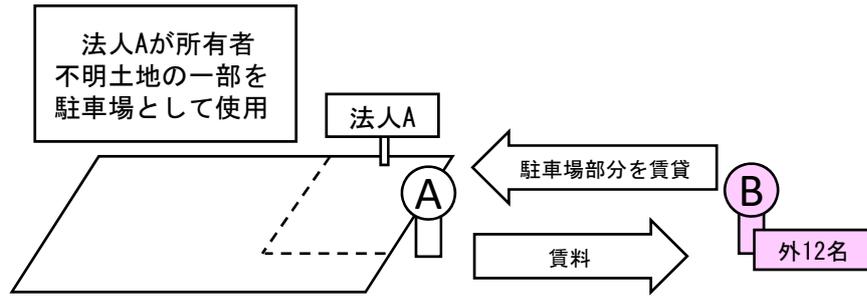
—

## 事例 7（駐車場）

課税年度

令和 4 年度

資産の種類		本事例の概要
住居		不動産登記簿には所有者の氏名が記録されているものの住所の記載がなく、戸籍や住民票で所有者の存在が確認できていない土地が駐車場として使用されていることを現地調査等により確認した。 当該駐車場を利用している法人へ聞き取りを行ったところ、B外12名と当該駐車場について賃貸借契約を結んでいることが判明。B外12名（使用者）へ聞き取りを行い、当該事実を認めたため、課税を実施した。
事務所・店舗		
駐車場	○	
農地		



### 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	所有者探索	過去の調査において、所有者の存在が不明であることが判明していた。

### 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	航空写真の確認	当該土地の一部が駐車場として使用されていることが判明した。
2	現地調査	現地調査を実施したところ、当該土地の一部が駐車場であることを改めて確認し、当該駐車場に法人のパネルが建てられていることを確認した。
3	法人への電話連絡及び賃貸借契約書	駐車場のパネルに記載のあった法人へ電話連絡をした結果、B外12名（使用者）と駐車場について賃貸借契約を結んでいることを確認。同法人から後日賃貸借契約書の写しが提出された。
4	使用者の代表者Bへの聞き取り	使用者の代表者Bへ電話で聞き取りを実施したところ、当該法人と賃貸借契約を結んでいることを認め、使用者全員の情報提供と代表者指定届の提出があった。

### 事前通知発出日

### 使用の程度

令和 3 年 12 月

賃貸開始の時期は不明だが、現地調査等で平成23年から現在まで継続して駐車場として整備されていることを確認。

### 本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

当該土地は使用者が複数人いるため、今後、使用者の氏名・住所等を聞き取り管理していく必要がある。

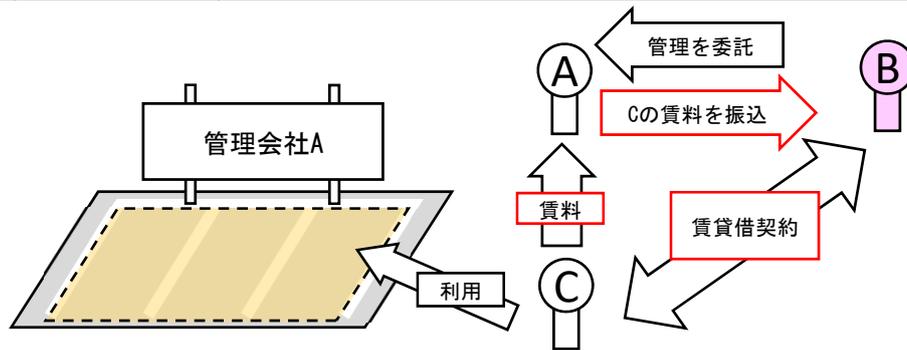
### 上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

## 事例 8（駐車場）

課税年度

令和3年度

資産の種類		本事例の概要
住居		所有者探索に係る調査を行うも所有者が不明であった土地について、現地調査を行ったところ、駐車場として使用されていることが判明した。当該駐車場を管理する管理会社Aへ連絡したところ、Bが当該駐車場を賃貸していることが判明。B（使用者）に聞き取りを行い、課税を実施した。
事務所・店舗		
駐車場	○	
農地		



### 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	所有者探索	過去の調査において、所有者の存在が不明であることが判明していた。

### 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	現地調査	現地調査を実施したところ、当該土地が駐車場であることを確認し、当該駐車場を管理する管理会社Aのパネルが建てられていることを確認した。
2	当該駐車場を管理する管理会社Aに連絡	当該駐車場を管理する管理会社Aに連絡をしたところ、Bが当該駐車場を賃貸していることが判明。
3	使用者への聞き取り	B（使用者）へ聞き取りを実施したところ、継続して駐車場として使用していることを認めた。
4	使用者課税届出書等	B（使用者）から使用者課税届出書及び管理会社Aから振り込まれるCの賃料に係る通帳の写しを受領した。

### 事前通知発出日

### 使用の程度

令和3年5月

始期は不明だが、通帳の写し等から恒常的に駐車場として賃貸していることを確認。  
 ※ 令和3年度賦課期日において、所有者の存在が不明であることと、使用者であることを確認できていたため、令和3年度より課税を実施した。

### 本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

—

### 上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

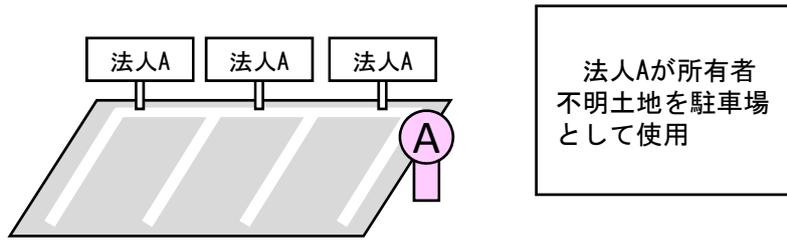
—

# 事例 9 (駐車場)

課税年度

令和3年度

資産の種類		本事例の概要
住居		所有者探索の結果、相続人不存在であることが判明した土地について、現地調査を実施したところ、駐車場として使用されていたため、当該駐車場を使用する法人へ連絡し、聞き取りを行い、課税を実施した。
事務所・店舗		
駐車場	○	
農地		



## 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	所有者探索	過去の調査において、相続人不存在であることが判明していた。

## 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	航空写真の確認	当該土地が駐車場として使用されていることが判明した。
2	現地調査	現地調査を実施したところ、当該土地が駐車場であることを改めて確認し、当該駐車場に法人のパネルが建てられていることを確認した。
3	使用者への聞き取り	使用者へ聞き取りを実施したところ、継続して駐車場として使用していることを認めた。

事前通知発出日	使用の程度
令和3年2月	使用者への聞き取りから、20年間以上駐車場として使用していることを確認。

## 本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

—

## 上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

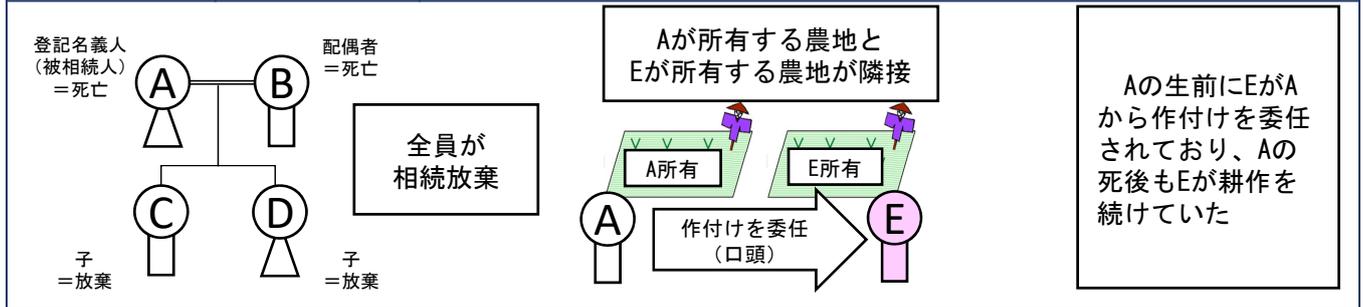
—

# 事例10（農地）

課税年度

令和3年度

資産の種類		本事例の概要
住居		被相続人が死亡し、所有者探索の結果、相続人全員が相続放棄をしていることが判明した農地について、現地調査を実施したところ、現在においても耕作されていたため、使用者への聞き取りを行い使用していることを確認し、課税を実施した。
事務所・店舗		
駐車場		
農地	○	



## 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	所有者探索	過去の調査において、相続人不存在であることが判明していた。

## 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	航空写真の確認	当該農地が継続して作付けされていることが判明した。
2	農業委員会への照会	当該農地の貸借の状況を照会するも、有益な情報は得られなかった。
3	農業共済組合への照会	当該農地の農作物共済への加入状況を照会し、使用者がAの所有する農地の分を含めて共済掛金を支払っていることを確認した。
4	現地調査	現地調査を実施したところ、当該農地が継続して作付けされ、農作物が収穫されていることを確認した。
5	使用者への聞き取り	使用者へ聞き取りを実施したところ、継続して耕作していること及び収穫した農作物を農協等へ出荷していることを認めた。

## 事前通知発出日

## 使用の程度

令和3年12月	使用者への聞き取りで平成28年から現在まで継続して農地として使用していることを確認。
---------	--

## 本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

農地については、使用者や受益者が見えづらいため、使用実態等の把握に時間を要すること。  
 農地における使用者認定について、使用者の理解が得られにくいこと（課税されるなら保全管理も作付けもしない、それで農地が荒れても良いのか等）

## 上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

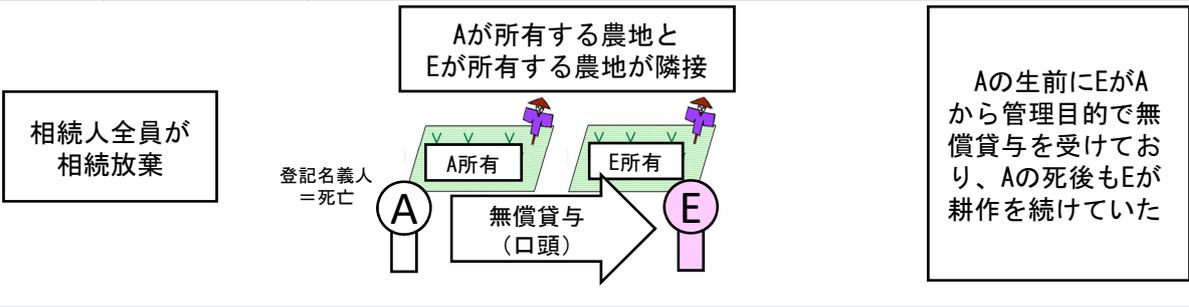
使用実態等の把握にあたっては、農業委員会や農業共済組合に照会を行うことにより、効率化を図ることができた。

# 事例11（農地）

課税年度

令和3年度

資産の種類		本事例の概要
住居		被相続人が死亡し、所有者探索の結果、相続人全員が相続放棄をしていることが判明した農地について、使用者本人から現在においても耕作をしているという申し出があった。現地調査を実施したところ、改めて耕作されていることを確認し、課税を実施した。
事務所・店舗		
駐車場		
農地	○	



## 所有者探索に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	土地の不動産登記簿	土地の所有者が判明した。
2	所有者及び相続人の住民票・戸籍（附票）調査	相続人調査により、配偶者・両親・子（5人）の死亡が判明し、甥4名及び姪4名の存在が判明した。
3	相続放棄の有無についての調査	相続人と連絡を取り、相続人全員の相続放棄受理証明書の写しが提出され、相続人全員の相続放棄が判明した。

## 使用者の使用実態に係る調査

NO.	調査項目	調査結果
1	使用者への聞き取り	使用者へ聞き取りを実施したところ、当該の農地を継続して耕作していることを認めた。 また、相続人の存在は不明であり、現在も賃料は支払っていないとのことであった。
2	現地調査	現地調査を実施したところ、当該農地が継続して耕作され、隣接する使用者本人が所有する農地と同様に耕作されていることを確認した。
3	使用者課税届出書	使用者から使用の意思表示として使用者課税届出書の提出があった。

### 事前通知発出日

### 使用の程度

令和3年1月

使用者への聞き取り等から、継続して農地として使用していることを確認。

### 本事例において、困難であったこと及び課題に感じたこと

—

### 上記の困難や課題に対して実際に対応したこと

—