

# 報 告 書

令和 7 年 2 月

公有地調査検討委員会

# 1 調査検討の目的等

## (1) 調査検討の目的

令和6年9月河合町定例議会の一般質問において河合町長森川喜之氏（以下「森川氏」）の生家等及び敷地構造物（以下「建物A」）が、森川氏の父により国有地及び町有地の区域内に賃貸借契約などの当該土地使用に関する合意が交わされないまま占有されていることが明らかになった。また、町の調査により、これまでの間、当該建物に対する固定資産税の課税が漏れていたことが判明し、報道機関の取材に対して森川氏本人がこのことについて認めた。

本報告書の調査検討は、これらの事案に係る本町の行政事務の問題点を調査し、原因を明らかにすることにより今後の再発防止を図ることを目的としたものであり、上記国有地及び町有地の区域内における建物A以外の使用状況も調査の対象として含めて実施したものである。

なお、調査検討委員会は、森川氏及びその他個人の責任追及を行うためのものではない。

## (2) 調査検討の概要

### ア 調査検討体制

調査検討委員会は、取り扱う内容が過去の行政事務に関するものであることから本町監査委員に加え、現在の町有地管理部門又は課税部門を担当する職員で構成することとし、従事した者は次のとおりである。

監査委員（代表監査委員及び議会選出監査委員）
副町長
総務部長
総務部次長
総務課長及び同課管財担当職員
税務課長及び同課課税担当職員

（※ 上記の職は報告書作成時のもの）

### イ 調査検討の実施経過

令和6年12月から令和7年2月にかけて計6回の委員会を開催し、調査検討を実施した。

委員会における調査検討の方法としては、本町に残る過去の記録を可能な限り調査し、登記情報、航空写真など、現在において取得し得る資料をもとに関係者への聴取を行い、事実確認をした上で再発防止策など

について検討を進めた。

また、本報告書は、弁護士の見解や土地家屋調査士による現地踏査の結果など、専門家の知見も踏まえて作成した。

### (3) 補 足

本報告書の内容は、上記の方法で調査検討委員会が把握できた範囲の情報に基づくものであるため、新たな事実が判明した場合には、さらなる検証が必要となることが考えられる。

## 2 事実関係

調査検討の結果、明らかになった事実関係は、次のとおりである。

### (1) 公有地の概要

#### ア 登記情報

地 番	大字穴闇 135 番 1 (以下「町有地」)	大字穴闇 135 番 2 (以下「国有地」)
地 目	雑種地	雑種地
地 積	485 m <sup>2</sup>	601 m <sup>2</sup>
所有者	北葛城郡河合町	大蔵省
その他	昭和 42 年 10 月 30 日売買 により取得 (昭和 51 年 6 月 18 日所有権移転登記)	

#### イ 町有地の状況

町有地は、建物 A が建設されており、その建てられた時期について、森川氏やその家族から、住居部分については昭和 40 年頃に、その他の部分については、それ以降であったと聴き取っているが、町に残る写真や国土地理院の航空写真などを調査してもその時期を断定することはできなかった。

また、建物 A のほか、建設重機 B が置かれており、さらに隣接する形で建物 C が建設されているが、この建物の建築面積と敷地面積の関係から判断すると町有地の部分も含めて建設されている可能性があるほか、過去の資料によると建物 D が建設されていたことも記録されている。ただし、現在、建物 D については確認することはできない。

なお、町有地には、老人の心身の健康の増進を図るための施設である

町立西穴闇老人憩の家も建設されている。

## ウ 国有地の状況

国有地は、国（近畿財務局奈良財務事務所）と本町が国有財産無償貸付契約を締結し、その全てを西穴闇児童公園の用途に供することとされているが、その一部は、建物Aの敷地として使用されている。

## （2）行政事務の問題点と現状

### ア 町有地の管理事務関係

#### （問題点）

町有地は、公共施設を建設するために、昭和42年の売買契約により、当時の大字穴闇135番の一部を国から本町が取得したものであり、契約書によると全面積の一部分だけを売買する手法が採られていたものである。

また、売買契約から9年後の昭和51年に土地全体の地籍測量や分筆、所有権移転登記が実施されており、この作業により大まかな町有地と国有地の範囲が確定したものと推定され、遅くともこの時期までには、国有地と町有地を含む形で建物Aが建設されていることを町の担当者は認識していたものと考えられる。

その後、平成7年度には森川氏から当該町有地についての普通財産売払申請書の提出があり、その後少なくとも2回の売払いに関する要望があったと記録が残っている。

しかしながら、これまでの間、町有地の使用に関する手続は、建物A、建設重機B、建物C、建物Dのいずれについても行われておらず、その後も売買契約、賃貸借契約、使用許可といった手続がとられていないことが問題である。

#### （現 状）

隣接する国有地において、財務省が定める「不法占拠財産取扱要領」に基づき近畿財務局奈良財務事務所による占用面積の調査、使用料に相当する損害金の請求手続が進められている。本町においても同事務所と連携した対応をすべく情報共有を図りながら準備を進めている状況である。

### イ 固定資産税の課税事務関係

#### (問題点)

建物の固定資産税は、「定着性」「外気分断性」「用途性」という三要素を満たしていれば課税の対象となるものであり、建築確認申請や登記の有無に関わらず、本町に課税する義務がある。

しかしながら、建物Aについては、家屋調査や建物評価が未実施であり固定資産税が課税されておらず、賦課課税方式によるため、建物所有者に納税義務が生じていなかった。

その一方で、付近の建物については、以前から適正に課税されており、課税の公平性という観点からも問題がある。

#### (現 状)

課税漏れである状況が明らかになった後、直ちに本町税務課職員により家屋等の調査を行い、評価額を算出し課税事務が完了している。

なお、評価額の算出にあたっては、地方税法に基づき総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき実施されており、家屋評価システムが対応する最も古い昭和48年の基準を用いて算出されている。また、固定資産評価員の助言も受けながら算出されたことを確認した。

### ウ 都市公園の管理事務関係

#### (問題点)

国有地に設置されているとはいえ、西穴闇児童公園は、本町が設置した都市公園であり、その一部が建築物等の区域に含まれている。このことは、当該公園を設置する際に、国有地の範囲を詳細に確認しないまま公園の区域を設定したことに問題があるといえる。

#### (現 状)

国有財産無償貸付契約に基づく利用状況報告を近畿財務局奈良財務事務所あてに毎年実施している。なお、現契約の満了日は令和9年10月29日となっている。

## 3 原 因

調査検討の結果、行政事務の問題点が生じた原因は、次のとおりである。

### (1) 町有地の管理事務関係

町有地は、前述のとおり国との売買契約により本町が取得したものであ

り、平成7年度には森川氏から普通財産売払申請書の提出があったとの記録が残っている。また、この申請があったことについては、当時の町長まで報告されており、複数の部署の職員がその対応を検討している記録が残っていることから、町有地が無許可で使用されている状況であることは多くの職員が認識していたものと考えられるが、当該売払申請に基づく売却は実現に至っておらず、その原因については残る資料からは断定することはできなかった。

しかしながら、町有地が無許可で使用されている状況を認識した以上、町は、事実確認をした上で、明渡しを求めることや賃貸借契約を締結するなどの方法により土地使用に係る対価を得る必要があるにも関わらず、そういった手続すら取られてこなかったことについては、町の財産である町有地の管理に対して問題意識が低く、解決を先送りしたために後任職員への適切な引継が行われてこなかったものと考えられる。

## (2) 固定資産税の課税事務関係

本町において固定資産税を課税する際の最も基本的な方法としては、建築確認申請や建物登記の情報をもとに課税する方法であるが、建物Aについてはそれらの情報が無く、建物の情報が取得できなかったため、その結果として課税することができなかった。

また、補完のため、平成3年以降、評価替えの時に、航空写真による調査も実施しているが、その手法が前回との差分を調査するものであるため、課税漏れの状況を発見することができなかった。

## (3) 公園敷地の管理事務関係

前述のとおり、国有財産無償貸付契約に基づく利用状況報告を近畿財務局奈良財務事務所あてに毎年実施しているが、当該報告の際、登記面積と公園面積の差異などについての確認作業が実施されておらず、都市公園の一部が建物Aの敷地に含まれている認識が無かったと考えられる。

## (4) その他全体的事項

個別の事務に係る原因については、上記(1)から(3)のとおりであるが、全庁的な体制による原因も考えられる。

例えば、上記(1)のとおり、森川氏から普通財産売払申請書の提出を受けた担当者は、町有地に既に建物Aが建設されていることを認識しており、その時点で固定資産税の課税状況についての疑問を感じ課税部門との

情報共有を図ることができれば、問題の長期化を避けることができたと考えられ、庁内の連携体制や他部門との連携という職員意識のあり方も原因のひとつとして考えられる。

## 4 再発防止策

調査検討の結果、当委員会が提示する再発防止策は、次のとおりである。

### (1) 町有地の管理事務関係

町有地の管理にあたり、定期的な巡回を実施し、無断使用などが無いかなどの状況把握のうえ適切な対応に努めるべきである。また、敷地への侵入を防ぐための囲いや町有地であることの掲示なども無断使用対策として有効な手段である。

本町内には、解散した河合町土地開発公社からの代物弁済として引き受けた土地が多く存在し、その管理に多くの労力が必要となっている現状がある。このことから、特に狭小な土地などについては、積極的に処分を進め、限られた職員数であっても確実な管理が実施できる体制を取るべきである。

### (2) 固定資産税の課税事務関係

本町では、これまでも未評価家屋等が生じないように税務課職員による巡回を実施しているにも関わらず、今回のような課税漏れの建物が生じている現状を踏まえ、今後はその回数を増やすとともに、調査の範囲を細分化し、詳細なものにするなどの調査内容強化が必要である。

また、これまでの差分による調査に加え、航空写真と家屋図の情報を合わせた判別調査を実施し、少しでも疑義がある物件については、必ず現地調査を行うなど情報取得意識を向上させて適正な課税に努めるべきである。

### (3) 公園敷地の管理事務関係

都市公園については、都市公園台帳の記載事項について確認するための現地調査を定期的に行い、その正確性を確保するべきである。

なお、森川氏は建物Aを今後除却する方針を表明していることから、除却後は、直ちに本来の都市公園の用途に供するべきである。

### (4) その他全体的事項

上記(1)から(3)すべてに関連する再発防止策として、可能な限り

の情報共有を行い、組織として取り組むことが考えられる。

地方税法上の制約なども存在するが、可能な限り情報の共有に努め、職員一人一人が広い視野を持ち、担当職務以外の部分の問題点に気付き関係職員と情報共有するような意識改革や組織体制の構築が必要である。

## 5 まとめ

今回明らかになった問題は、50年以上前に行われた行為によるものが、長年にわたる町職員の不十分な引継によりこれまでに解決されてこなかったものといえ、固定資産税の課税漏れに関しては、過去の評価を過大に信頼してきたことが原因として考えられる。これらに共通するのは、事務執行にあたり前例を疑うという視点が不足していたといえる。

また、町有地がこのような状態であることを認識できた機会が度々あったにも関わらず、これまでにその解決が図られることが無かったことの原因は、町民共有の財産を適切に管理するということへの意識の低さを挙げるができる。

今後、町職員に対しては、同様事案の有無を広く早急に確認するとともに、再発防止策を講じることが求められる。

なお、本報告書は、これまでに全6回の調査検討委員会において取りまとめたものであり、今後、町監査委員による監査の必要性があると考えられる。