城崎温泉火災
ワンパック相談会
報告書

2015 年(平成 27 年)3 月 25 日
阪神・淡路まちづくり支援機構

城崎温泉火災ワンパック相談会報告書

開 催 日：２０１５年３月１日（日）
開催場所：豊岡市役所城崎支所

第１　参加者

以下の 17 名
【Ａ班】　河瀬真（弁），中井功（司），藤木義明（税），櫻井美津夫（鑑），
中井富子（調），井垣章（建），野崎隆一（建），木下和茂（弁）
【Ｂ班】　豊福一（弁），安田捷（司），橋本恭典（税），三浦一範（鑑），
池口（調），福岡隆夫（建），野崎瑠美（建）
【Ｃ班】　津久井進（弁），中山泰誠（弁）

第２　経過

１　オブザーバー参加
日　時；２０１５年２月１１日（水）１３：００
参加者；安田捷，中井富子

２　相談会当日
（１）集合と顔合わせ　（11:20～　城崎文芸館）
挨拶）西村顧問，椿野仁司市議，古田篤司氏，津久井

（２）現場視察　（12:10～）
写真添付のとおり

（３）事前打合＆昼食　（12:50～　市役所城崎支所）
豪華な若旦那弁当
設立総会議案書に基づき経過説明
本日の進め方と，想定される課題と，相談の進め方

（４）住民説明　（13:30～　同上）
本日の進め方の説明
解体・瓦礫撤去による各自の負担額の個別告知

（５）相談会　（14:00～16:30　同上／２室に分かれて）
相談者は１１家族
Ａ主担当（野崎・河瀬），Ｂ主担当（安田・豊福）
控え室でも適宜の対話

相談内容→後述のとおり

（６）総括　（16:30～17:00　同上）
本日の相談で判明した課題の共有
今後の対応→後述のとおり

３　事後検討会
日　時；２０１５年３月１２日（木）１８：３０
場　所；兵庫県弁護士会館
参加者；櫻井美津夫，原博元，中井富子，森川憲二，三嶋裕之，中山泰誠，大野秀朋，野崎隆一，豊福一，藤木義明，津久井進，大原利弘，橋本恭典，古田篤司（オブザーバー参加）

第３　相談内容

（Ａ班）
Ｑ１：固定資産税･都市計画税のうち、焼失した建物に関して本年も課税されるのか。

Ａ１：課税の基準日は 1/1(賦課期日)であるので、焼失等が 1/3 のため、原則論は課税されるが、減免という救済措置がある。ただし、措置適用には条例や市長の判断を要し、また焼失等の状況により差異が生じる可能性があるため、市役所税務課との協議が必要となります。また減免にあたっては、罹災証明が必要となるので、その発給手続きを怠らないようにして下さい。

Ｑ２：借地上の建物が焼失したが、借地権はなくなるのか。また借地上の建物名義が現在の借地人と異なる場合はどうか。

Ａ２：借地上の建物が焼失しても借地権はなくなりません。従って、地主は借地人に対し、建物が滅失したからといって一方的に立ち退きを求めることはできません。
借地人が、借地権の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物の築造について地主の承諾があれば、借地権の存続期間が延長されます。逆に、建物が再築されないまま借地権の存続期間が満了してしまうと、地主から更新を拒絶されてしまう可能性があります。このため、建物の再築を検討する場合、どのような建物をいつ再築するかは、地主と十分協議しながら計画を進めることが必要です。
借地上の建物名義が現在の借地人と異なる場合でも、地主との関係では、建物が焼失しても借地権が消滅することはありません。建物を再築する場合に、誰の名義でどのような建物を再築するのか、その際の法律関係をどのようにする

のか、地主と十分協議しながら再築を計画する必要があります。なお、地上建物が借地人名義でない場合には、個別具体な事情により諸説あり判断が異なりますが、第三者に対抗できない場合も考えられます。

Ｑ３：土地の境界はどうなるのでしょうか。

Ａ３：大正１４年５月の北但大震災のあと、復興区画整理が行われ区画整理された結果が法務局に地図と登記情報として備え付けられています。街区全体を区画整理の成果に基づき復元し、地権者の方々の確認をいただく順序となります。

Ｑ４：建物を再築する場合、隣地との境界線からどれくらい距離をあけなければならないのですか。

Ａ４：民法上は境界線から５０センチメートル以上の距離を保たなければならないと定められています。ただしこの民法の規定は、隣地所有者間の利害を調整するために定められた規定ですので、隣地所有者の承諾があれば、境界に接して建築を行うことも可能です。従って、どのような建物を再築するのか、近隣と十分協議しながら進めていくことが必要です。なお、建物を建築する地域に接境建築を許容する慣習がある場合にも、接境建築は許されます。

Ｑ５：隣地の所有者が、建物の屋根やひさしを境界線から突き出して建築するようなことはないでしょうか。

Ａ５：建物の屋根またはひさしの先端が境界線を超えていれば、境界線を越境したことになりますので、隣地所有者に対し、越境しないよう是正を求めることができます。このようなトラブルが起きないよう、隣地との境界を確認した上、再建の方法につき近隣同士で協議の上進めていく必要があります。

Ｑ６：土地の所有名義人である父は、高齢で会議にも出席できないので、今の内に息子である私に所有名義を移した方がよいでしょうか。

Ａ６：生前に土地の所有名義を移転すると、贈与税などの税金が課税される可能性があります。会議には同居の親族が代理人として出席することに特段問題はないと思いますので、現時点で所有名義は動かさない方がよいと思われます。

（Ｂ班）
Ｑ７　今まで居住していた土地建物が火災で焼失しましたが、今後、この土地を譲渡してその譲渡所得について特別控除を受ける場合、建物のない更地として評価されるのですか？

Ａ７　建物が存在したものとして評価されます。

Ｑ８　今まで居住していた土地建物が火災で焼失しましたが、当該土地を譲渡する場合の譲渡所得について所得税法上の特別控除を受けるためには、いつまでに譲渡しなければならないのでしょうか？

Ａ８　消失した時から遅くとも１年から３年以内には譲渡しなければならないです。

Ｑ９　火災で焼失した建物とその敷地の所有名義人は父ですが、今後父が死亡して母が当該土地を相続し、その後当該土地を第三者に譲渡した場合、譲渡所得について、所得税法上の特別控除を受けることはできるのでしょうか？

Ａ９　特別控除が認められるべきです。

Ｑ１０　民法上、建物を建築する場合、境界線から５０センチメートル以上離さなければならないとされていますが、今回、消失した建物を再築する場合、これまでは境界線ギリギリに建てていたとしても、新たな建物は、境界線から５０センチメートル離さなければならないのでしょうか？

Ａ１０　慣習があればそれに従うことになるので、必ずしも境界線から５０センチメートル以上離さなければならなくなるわけではないです。

Ｑ１１　火災によって建物が消失してしまい、今後隣地も含めて建物の再築を行う場合、境界線が不明確になってしまい、知らない間に境界線が勝手に決められてしまうのではないでしょうか？

Ａ１１　通常、境界線を確定させる場合、隣地所有者同士が立会いの下決めることになるので、そのようなことは起こりにくいですが、心配であれば、現状を写真で撮影する等して記録しておくべきです。

Ｑ１２　火災で焼失した建物に住んでいましたが、建物は音信不通の親族（死

亡しており、相続人も不存在と思われます）名義で、土地は第三者から借りて、借地料は相談者が支払っていました。建物の固定資産税は、相談者が納税管理人として支払ってきました。このような状況で、消失した建物の残骸物の撤去・処分を進めてもいいのでしょうか？また、義捐金からの補償金の交付を受けても構わないのでしょうか？

Ａ１２　まずは、本当にその親族が死亡しているのか、また当該親族に相続人が不存在なのか戸籍類を正確に取寄せて確認し、その上で進めるべきです。相続人不存在であれば、当該建物の所有権を贈与又は時効取得することも選択肢として可能です。その場合、相続財産管理人を選任し、相続財産管理人に対して所有権を主張することになります。

Ｑ１３　火災で焼失した建物について火災保険に加入していたましが、保険会社から残置物の撤去・処分費用に関する保険金が支払われることになったものの、その金額が少なすぎて、到底その金額では撤去・処分できないです。火災保険契約で定められた上限金額でも足が出ます。少なくともこの上限金額まで保険金を出してもらえないでしょうか。保険会社は保険金計算の根拠を書面で出してくれません。

Ａ１３　相談者にて業者に費用見積をしてもらい、その見積書を保険会社に提出して交渉してみるべきです。

（補足；税務関係）

Ｑ１４　今回の火災で、固定資産税はどのような扱いになるのでしょうか。

Ａ１４　平成 26 年度第四期と平成 27 年度の固定資産税について下記の通りの適用となります。
なお、２月６日に豊岡市税務課より「固定資産税減免通知書」発送済みです。

減免の範囲	減免の割合	適用
震災、風水害、落雷、火災又はこれらに類する災害によって滅失し、又はその価値を著しく減じたと認められる固定資産で、その被害の程度が次の各号のいずれかに該当するとき。		災害を受けた日以後に到来する納期において納付する当該年度の税額について適用する。ただし、災害を受けた日がその年度の翌年度の賦課期日以後であるとき
(1)　8 割を超えるとき。	全部	
(2)　6 割を超えるとき。	10 分の 8	
(3)　4 割を超えるとき。	10 分の 6	

(4)　2割を超えるとき。	10分の4	は、翌年度の税額についても適用する。

（参考）
（市民税の減免）

減免の範囲	減免の割合	適用
1　震災、風水害、落雷、火災又はこれらに類する災害により、次の各号のいずれかに該当することとなった者		災害を受けた日以後に到来する納期において納付する当該年度の税額（特別徴収に係るものにあっては、仮に普通徴収の方法によって徴収するとした場合における納期において納付する当該年度の税額）について適用する。ただし、災害を受けた日がその年度の翌年度の賦課期日以後であるときは、翌年度の税額についても適用する。
(1)　納税義務者が死亡した場合	均等割額及び所得割額の合計額の全部	
(2)　納税義務者が障害者（法第292条第1項第9号に規定する障害者をいう。）となった場合	均等割額及び所得割額の合計額の10分の9	
(3)　個人の市民税の納税義務者（その者の法第292条第1項第7号及び第8号に規定する控除対象配偶者及び扶養親族を含む。）の所有に係る住宅又は家財につき災害により受けた損害の金額（保険金、損害賠償金等により補てんされるべき金額を除く。以下「損害金額」という。）及び前年の同項第13号に規定する合計所得金額（以下「合計所得金額」という。）が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合		
ア　損害金額がその住宅又は家財の価格の10分の5以上で前年の合計所得金額が500万円以下であるとき。	均等割額及び所得割額の合計額の全部	
イ　損害金額がその住宅又は家財の価格の10分の5以上で前年の合計所得金額が500万円を超え750万円以下であるとき。	均等割額及び所得割額の合計額の2分の1	
ウ　損害金額がその住宅又は家財の価格の10分の5以上で前年の合計所得金額が750万円を超え1,000万円以下であるとき。	均等割額及び所得割額の合計額の4分の1	
エ　損害金額がその住宅又は家財の価	均等割額及び	

格の 10 分の 3 以上 10 分の 5 未満で前年の合計所得金額が 500 万円以下であるとき。	所得割額の合計額の 2 分の 1	
オ　損害金額がその住宅又は家財の価格の 10 分の 3 以上 10 分の 5 未満で前年の合計所得金額が 500 万円を超え 750 万円以下であるとき。	均等割額及び所得割額の合計額の 4 分の 1	
カ　損害金額がその住宅又は家財の価格の 10 分の 3 以上 10 分の 5 未満で前年の合計所得金額が 750 万円を超え 1,000 万円以下であるとき。	均等割額及び所得割額の合計額の 8 分の 1	

Ｑ１５　居住用財産の特別控除について（１）
今回の火災で父の居住用家屋が焼失しましたが、その居住用家屋の敷地を売却する場合には、居住用財産の特別控除を適用することはできますか。

Ａ１５　災害により滅失した居住用家屋の跡地の譲渡については、居住用家屋が滅失している場合でも、その家屋をその居住の用に供さなくなった日から同日以後３年（東日本大震災に関する特例措置の場合は７年）を経過する日の属する年の１２月３１日までの間に行われている場合には、その譲渡した資産がその居住の用に供されなくなった日以後どのような用途に供されている場合であっても、居住用財産の譲渡として、３０００万円の特別控除の特例が適用されます。

Ｑ１６　居住用財産の特別控除について（２）
今回の火災で父の居住用家屋が焼失しました。その後父が死亡し母がその居住用家屋の敷地を相続しましたが、居住用家屋の敷地を売却する場合、居住用財産の特別控除を適用することはできますか。

Ａ１６　かつてその居住用財産を居住の用に供していた母が、それを居住の用に供しなくなった後に父の死亡による相続によりその土地を取得した場合において、たとえ居住しなくなった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間にその土地を譲渡した場合であっても、母が所有者としてその居住用財産を居住の用に供していたことがない以上、居住用財産の特別控除の適用は認められない。
なお、東日本大震災に関する特例措置の場合では、その相続人（母）はその家屋を被相続人（父）がその取得をした日の翌日からその敷地の譲渡の時まで所有していたものと、居住の用に供することが出来なくなった直前においてその家屋の敷地の用に供されていた土地等を所有していたものとそれぞれ

みなして、居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例を受けることができます。

Ｑ１７　土地の相続を放棄した場合

今回の火災で土地を相続することになりましたが、相続の意志はなく、復興のためこの土地を有効な形で利用して頂ければと思っておりますが、どのような方法があるでしょうか。

Ａ１７

１.相続により取得した土地を相続人が「株式会社湯のまち城崎」へ譲渡する

・譲渡代金（譲渡所得税控除後）を義援金・賠償金とすることができる
・譲渡所得について譲渡所得税が課税される
・株式会社湯のまち城崎が受け皿

２．相続財産を兵庫県または豊岡市に寄附

相続や遺贈によって取得した財産を国や、地方公共団体などに寄附した場合や特定の公益信託の信託財産とするために支出した場合は、その寄附をした財産や支出した金銭は相続税の対象としない特例があります。

国、地方公共団体などに寄附した場合の特例の特例を受けるには、次の要件すべてに当てはまることが必要です。

①　寄附した財産は、相続や遺贈によって取得した財産であること。
②　相続財産を相続税の申告書の提出期限までに寄附すること。
③　寄附した先が国や地方公共団体又は教育や科学の振興などに貢献することが著しいと認められる特定の公益を目的とする事業を行う特定の法人（以下「特定の公益法人」といいます。）であること。

・義援金・損害賠償金がない
・土地に対する相続税・譲渡所得税が課税されない
・県または市が受け皿

◎上記１．２ともに原則として相続税の申告が必要となりますが、被相続人の財産・債務の状況が不明のため、状況によれば相続放棄の手続きも必要となることも考えられます。今後の損害賠償等の発生の可能性、上記以外の良策等についてご検討をお願いします。

第４　今後

（１）相談会は今回で終了とする。

（２）野崎運営委員が，景観アドバイザーとして関わりを持つので，野崎委員を通じて，当機構も必要に応じて助言等を行う。

（３）古田氏とつながりができたので，当機構も必要に応じて助言等を行う。

以上

■現場視察写真

阪神・淡路まちづくり支援機構

［構成団体］（平成２７年３月２５日現在）

兵庫県弁護士会
大阪弁護士会
近畿税理士会
近畿司法書士会連合会
土地家屋調査士会近畿ブロック協議会
近畿不動産鑑定士協会連合会
社団法人日本建築家協会近畿支部
近畿建築士会協議会
建築士事務所協会近畿ブロック協議会
公益社団法人日本技術士会近畿本部
兵庫県社会保険労務士会
兵庫県行政書士会

［事務局］

神戸市中央区橘通１－４－３
兵庫県弁護士会館内
電　話　０７８－３６２－８７００
ＦＡＸ　０７８－３５１－６６５１