

答 申 書

第1 審査会の結論

処分庁鴻巣市長（以下「処分庁」という。）による令和2年度固定資産税・都市計画税課税処分（令和2年5月1日付け通知番号0000039635。以下「本件処分」という。）に対する審査請求（以下「本件審査請求」という。）について、棄却とする審査庁の判断は妥当である。

第2 審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人（以下「請求人」という。）の主張の要旨

請求人は、おおむね次のとおり主張している。

(1) 審査請求の趣旨

令和2年5月1日付固定資産税都市計画税課税通知（通知番号0000039635）を取り消すとの裁決を求める。

(2) 審査請求の理由

ア 物件目録3に記載の専有部分の建物（以下「本件建物」という。）は、〇〇〇〇再開発事業（以下「本件再開発事業」という。）における施設建築物（マンション）〇階の店舗であり、権利変換計画により請求人が取得する予定となっているが、賦課期日である令和2年1月1日現在、本件建物は請求人の所有物ではない。鍵等も〇〇〇〇組合（以下「組合」という。）が所有しており、請求人は、本件建物に入ることはできない。

イ 請求人が令和元年7月の段階で本件建物の引渡しを受けなかったのは以下の理由による。

(ア) 事業計画上マンション敷地の面積が法定の手続上未確定で、それを分母とする請求人の持分が未確定である。

(イ) 店舗前の道路（〇〇〇〇）（以下「本件道路」という。）

が未だ工事中で、店舗としての利用が不可能である。

(ウ) 鴻巣市の地区計画により、営業可能な業種が不明である。

ウ イ(ア)について、再開発事業における施設建築物敷地面積等の確定は、あくまで事業計画の確定（変更する場合は、組合の総会における変更決議と、この事業計画の認可権者の審査を経ての認可）を踏まえて行われるものであるところ、本件建物は公共組合である組合によって、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第101条の手続により、令和元年7月に請求人の所有と登記されたが、その土地部分の共有割合の分母〇〇〇〇㎡は組合の総会議決を経ておらず、その変更について認可権者の認可も受けていないもので、都市再開発法第30条等違反である（令和元年7月時点はもちろん、課税対象時点である令和2年1月1日の時点でも埼玉県はこれを認可していない）。

請求人は上記の違法を繰り返し口頭で訴えるとともに、令和元年10月には、組合、鴻巣市長双方に登記訂正を文書で求めている。令和元年10月31日付け鴻巣市長宛て文書には「このまま放置したのでは、鴻巣市の資産税課が来年1月1日現在の登記のみを根拠に、弊社らに当該物件の固定資産税等を賦課する恐れもあり、課税上の支障が明らかなので、念のためお願いするものです」と記した。そうしたところ、処分庁はこれを無視し、令和2年1月1日時点の違法な登記内容のみを根拠に、請求人に本件処分を行ったものである。

エ イ(イ)について、本件再開発事業の一部である本件道路が未だ工事中で、当該店舗には本件道路から入店することができず、課税要件の一つである、店舗としての用途性を満たしていない、という意味である。

オ イ(ウ)について、鴻巣市により突然決定された地区計画案により、請求人が当時計画したベーカリー等の営業は不可能になった。本件は、説明会の後、公聴会の開催にまで至ったが、その後、何故か鴻巣市は地区計画自体をうやむやにしている。

カ 鴻巣市の課税行政の特殊性

処分庁鴻巣市においては、課税行政が都市再開発に従属しており、本件再開発事業を遂行するためなら、違法であっても資産税課は市街地整備課に追随する。

キ 本件建物が、賦課期日である令和2年1月1日現在、請求人名義で登記されていたことについて、請求人と処分庁との間に争いはない。請求人が主張しているのは、その登記が違法であるということである。

ク イ(ア)について、本件の登記は、公共組合たる組合が公共事業である都市再開発の手續に則って行う、都市再開発法101条登記であって、権利者の意志で行う通常の登記ではない。所有者であると登記された請求人には選択の余地がないのである。それゆえ、特に法令を遵守したものでなければならないのは当然であるところ、既に審査請求書でも明らかなおり、当該施設建築物（マンション）敷地〇〇〇〇㎡は、いずれの総会においても事業計画変更議案として上程されておらず、議決もされていない。都市再開発法第30条第3項違反である。

処分庁は、再開発の不正について「本件とは関連性がない」として切り捨てるが、このように極めて大きな関連性がある。それどころか、本件では争点の中心である。

ケ イ(イ)について、再開発事業とは、施設建築物（本件の場合マンション）と公共施設（本件の場合道路）の両方を一体的に行う事業であることに留意する必要がある。施設建築物には都市再開発法第122条を根拠として工事費の一部が補助され、公共施設には第121条を根拠として工事費と物件費の全額が公共施設管理者負担金として施行者に支給される。ただし、第122条では一方的な補助であって対価性がないのに対して、第121条の場合、対価として公共施設は行政の所有となる。

請求人は、当該再開発に強い関心を持ち、工事の当初から完了まで定点観測を行ってきた。公共組合たる組合が、公共事業とし

て行った再開発の手続によって行うべき101条登記は弁明書によれば〇年〇月〇日新築を原因として〇月〇日登記らしい。そして請求人が組合から引渡しを通知されたのは7月である。

2019（令和元）年5月22日、7月31日及び8月21日に撮影された本件道路の状況は反論書添付の写真のとおりである。これらの状況で請求人は本件道路から店舗への入店はできないと判断したのに対し、処分庁は弁明書でこのマンションの一番駅寄りである「〇〇〇〇側の案内板に従えば店に着くことはできた」「裏の駐車場から店に入ることはできた」という趣旨の主張をしているのであり、理解に苦しむ。

なるほど、8月21日撮影の写真にもヘルメットをかぶった工事関係者が写っているのだから、彼らが入ることはできたであろうし、マンション住民も自分の区分所有部分に入ることはできたのかもしれない。来店客についても、本件道路から直接入店はできないとしても、〇〇〇〇、あるいはマンション裏へ廻る努力をすれば、当該店舗まで辿り着くことは不可能ではないのかもしれない。しかし「辿り着く」ことができたとしても、それは店舗運営を業としている請求人の常識からすると、客が本件道路から素直に入店できる状況とは全く違う。

道路工事も本件再開発事業の一部であることを考慮すると、店舗は、店舗としての用途に供しうる状態になってはいなかった。すなわち、用途性がなく、登記されるべきではなかった。この点からも、少なくとも本件建物について、組合が強行した101条登記は違法である。

コ イ(ウ)について、この地区計画の登場（2018年6月）は非常に唐突であった。この地区計画説明会で、接待を伴う飲食、あるいは厨房面積が50㎡を超えるベーカリーなどが禁止されるとの説明を受けた。どちらも検討していた業種であり、請求人は困惑して、平成30年7月9日「〇〇〇〇に係る意見書」を提出、7月13日には公聴会で公述した。そうしたところ、処分庁は8月

10日になって公聴会の結果を公表した。

その後、鴻巣市の地区計画に対する姿勢は一気にトーンダウンし、現在はうやむや、もしくは立ち消えになっている。にもかかわらず、説明会で示した禁止事項等の撤回はしていない。行政として極めて無責任である。

いずれにせよ、請求人は、考えていた業種の内装工事に着手することができず、店舗としての用途に供することができない状態が続いた。

サ 処分庁が弁明書で言及した、最高裁の判例は、もともと別の固定資産税課税処分に対して行った行政不服審査請求で、処分庁への反論のために請求人が紹介したものである。

最高裁第三小法廷昭和46年（オ）第766号立替金請求事件、昭和47年1月25日判決

最高裁第一小法廷平成25年（行ヒ）第35号固定資産税等賦課取消請求事件、平成26年9月25日判決

この2件は、いずれも「税負担は実態に着目して判断されるべき」とした判決といえることができる。請求人はその趣旨でこれらを紹介した。前者は真の所有者でない者が賦課期日に登記されていたために課税された場合、真の所有者に請求できるとした判決であり、後者は賦課期日に登記されていなくても実態として真の所有者であれば課税されるとした判決である。

両判決が示しているのは、固定資産税は財産税であり固定資産の所有者に課税されるが、課税技術上の考慮から、賦課期日に登記されている者を所有者と判定することになっているということであり、税負担すべき真の所有者は誰か、また更に根本的には固定資産の担税力が問われるということである。賦課期日における登記の有無は課税技術上の取り決めに過ぎないのである。

判決は「課税技術上の考慮からそうしている」としているのであり、だからこそ、賦課期日に登記されていなくても納税義務があると判示しているのである。そもそも請求人が紹介した二つの

判例は、いずれも「税負担は実態に着目して判断されるべき」というのが「趣旨」であり、むしろ登記の有無のみによる判断を否定したものである。その背景として、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）の根本である、担税力が考慮されているのは言うまでもない。

法が採用する「台帳課税主義」を機械的に適用するのか、あるいは法的前提、本旨とも言うべき「担税力」「真の所有者」に注目すべきなのか、この最高裁の二判決は後者を示唆しており、請求人もまたこれを支持するものである。

シ 本件建物が処分庁鴻巣市の指示による都市再開発法第30条違反のまま101条登記されたことは、既に組合も認めている。また、登記時点で用途性が無かったことも明白である。

ただ、その後、本件道路も開通し、処分庁が弁明書で写真を示したような現在の状態になった。

現在ではイ(ウ)の地区計画による制限の不明を除き、イ(イ)は解決、イ(ア)については令和2年3月13日、違法なままではあるが埼玉県認可は下りた。今となつては、店舗若しくは内装工事に供すべき躯体としての用途性があると、請求人も判断している。

そこで、請求人は令和2年4月、組合に引渡しを受けてもよい旨、申し入れたが、組合は「令和元年7月、既に引渡しは完了している」と認めない限り不可であるという態度で今日に至っている。しかし、本件建物の鍵等も全て組合が所持しており、請求人は本件建物に全く関与できない。

現在も、本件建物を「実効支配」しているのは組合なのである。

2 処分庁の主張の要旨

処分庁は、「本件審査請求を棄却する」との裁決を求めるとして、おおむね次のとおり主張している。

- (1) 本件再開発事業及び地区計画案の経緯等については、本件処分とは関連性がない。

- (2) 固定資産税は、固定資産の所有者に課する（法第343条第1項、鴻巣市税条例（昭和30年鴻巣市条例第6号。以下「条例」という。）第54条第1項）。

所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者（区分所有に係る家屋については、当該家屋に係る建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項の区分所有者とする。）として登記又は登録がされている者をいう（法第343条第2項、条例第54条第2項）。

そして、最高裁判所判例「事件番号平成25年（行ヒ）第35号固定資産税等賦課取消請求事件 平成26年9月25日 第一小法廷判決」では、「土地又は家屋について、賦課期日の時点において登記簿又は補充課税台帳に登記又は登録がされている場合には、これにより所有者として登記又は登録された者は、賦課期日の時点における真の所有者でなくても、また、賦課期日後賦課決定処分時までその所有権を他に移転したとしても、当該賦課期日に係る年度における固定資産税の納税義務を負うものである」と述べ、賦課期日時点において、所有者として登記簿又は補充課税台帳に登記又は登録されている者に課することを明らかにしている。

請求人は、本件再開発事業の経緯等や、鍵や物件の引渡しを受けていないこと等を述べるが、それが事実かどうかは別として、固定資産税を課する上での、所有者の判断には影響を与えない。

本件処分について、請求人は、賦課期日である令和2年1月1日において、物件目録1に記載の土地（以下「本件土地」という。）の登記簿に共有者、本件建物の登記簿に区分所有者として登記されているので、令和2年度固定資産税を課される固定資産の所有者となる。

- (3) 固定資産税の課税客体となる家屋とは、不動産登記法（平成16年法律第123号）の建物とその意義を同じくするものであり、したがって登記簿に登記されるべき建物をいうものである（「地方税

法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）」（平成22年4月1日付け総税市第16号総務大臣通知。以下「地方税法の施行に関する取扱いについて」という。））。

そして、登記簿に登録されるべき建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならないとされている（不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第111条）。

これらは、外気遮断性・定着性・用途性といわれるものであるが、物件目録2に記載の一棟の建物（以下「本件家屋」という。）及び本件建物は、この要件を満たすものとして、令和元年7月3日に、令和元年5月24日新築を原因として、登記簿に登録されている。

また、令和2年2月28日に処分庁は、本件家屋について、家屋調査をし、この要件を確認している。

- (4) 家屋の用途性とは、家屋に対する概念であって、道路に対するものではない。たまたま賦課期日に、本件道路が工事されていたからといって、本件家屋及び本件建物自体はその目的とする用途に供し得るのだから、用途性は失われない。

そもそも、令和2年1月1日において、本件道路は、工事中ではあったものの、歩行者・車の動線は常に確保されており、居住棟の住人は本件道路を使って出入りしていたのだから、本件建物に入店することもできたはずである。また、仮に本件道路から入店できなかったとしても、本件家屋に設置されている案内図からすれば、〇〇〇〇駐車場出入口から出入りすることは可能であったはずである。

- (5) 家屋の用途性とは、家屋が目的とする用途に供し得る状態にあるかどうかということであり、家屋が目的とする業種に供し得る状態にあるかどうかではない。確かに地区計画等の制限があれば業種は制限されるのかもしれないが、店舗として利用できなくなるわけではないのだから、家屋の用途性は失われない。

そもそも、本件土地、本件家屋及び本件建物の属する地区について、令和2年1月1日において、地区計画は定められておらず、その制限はなかった。

- (6) 以上のことは、都市計画税についても、固定資産税と同様である（法第702条第1項及び第2項並びに第702条の6並びに鴻巣市都市計画税条例（昭和32年鴻巣市条例第2号）第1条、第2条第1項及び第2項、第4条並びに第6条）。

第3 審査庁の判断

- 1 審査庁は本件審査請求について棄却とし、その理由は審理員意見書「第4 理由」のとおりとしている。

2 審理員意見書「第4 理由」の要旨

- (1) 当事者間に争いのない事実

令和2年度の固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の賦課期日である令和2年1月1日時点において、本件土地の登記簿に請求人が共有者として登記されていたこと及び本件建物の登記簿に請求人が区分所有者として登記されていたことについては争いが無い。

- (2) 本件家屋及び本件建物が固定資産税等の課税客体である家屋に該当するか否かについて

固定資産税の課税客体である家屋とは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言である「地方税法の施行に関する取扱いについて」によれば、「不動産登記法の建物とその意義を同じくするもの」とされており、不動産登記規則によれば、建物とは、「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない」とされている。

また、法第352条は、区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税について、区分所有に係る家屋を一棟の家屋として評価し、

これに基づき算定される固定資産税額を、当該区分所有に係る専有部分の床面積等から算定した割合によりあん分した額を区分所有者が当該家屋に係る固定資産税として納付する義務を負う旨規定している。この規定は、固定資産税の課税対象となるのは区分所有に係る一棟の家屋であることを明示しており、このことから、区分所有建物の専有部分は、それぞれ独立した課税対象とはならないこととなる。

したがって、本件の場合、課税客体である家屋に該当するか否かの判断は、店舗等の非居住用部分と居住用部分からなる複合ビルである一棟の家屋、すなわち本件家屋について行うべきものであり、その一部分である本件建物について行うものではない。

これらの取扱いについては、法第702条第2項の規定により、都市計画税においても同様とされている。

請求人は、本件建物が用途に供し得る状態になかった旨主張するが、処分庁提出の〇〇〇〇の記事からは、本件家屋が複合ビルとしての一連の工事を終え、令和元年7月下旬より入居が開始されていたこと及び1階部分の店舗の営業が開始されていたことが、また、令和元年12月19日撮影の写真からは、本件家屋の居住用部分が既に居住の用に供されていたことが確認できる。したがって、令和2年度の固定資産税等の賦課期日である令和2年1月1日において本件家屋が一棟の複合ビルとしての用途性を有していたことは明らかであり、本件家屋は、一棟の家屋として、固定資産税等の課税客体としての要件を満たしていたものである。

なお、本件家屋は、令和2年度の固定資産税等の賦課期日において、一棟の家屋としてその用途に供され、固定資産税等の課税客体としての要件を満たしている以上、賦課期日において本件道路の工事が行われていたか否か、本件再開発事業が全て終結しているか否か、また、地区計画による用途の制限が定められていたか否かは、本件家屋の課税客体該当性に影響を及ぼすものではない。

したがって、本件家屋を令和2年度の固定資産税等の課税客体と

認めた処分庁の判断は適法かつ妥当である。

(3) 本件建物の納税義務者について

法第343条第1項は、固定資産税は、固定資産の所有者に課すると規定し、固定資産の所有者について、同条第2項は、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録がされている者をいうと規定している。

法第702条第2項は、都市計画税が課される土地又は家屋の所有者について、当該土地又は家屋に係る固定資産税について法第343条（第3項、第9項及び第10項を除く。）において所有者とされ、又は所有者とみなされる者をいうと規定している。

また、法第359条は、固定資産税の賦課期日について、当該年度の初日の属する年の1月1日と、法第702条の6は、都市計画税の賦課期日について、当該年度の初日の属する年の1月1日とすると規定している。

本件処分は、令和2年度の固定資産税等の賦課期日である令和2年1月1日において請求人が本件土地の共有者として登記され、また、同日において請求人が本件建物の区分所有者として登記されていたことから、処分庁は、請求人を納税義務者として令和2年度の固定資産税等を課したものである。

請求人は、本件建物の鍵の引渡しを受けていないこと等を述べ、機械的に台帳課税主義を適用することなく「真の所有者」である組合に課税すべきと主張するが、法は固定資産税の納税義務者を決定するのに課税の便宜のため形式的な標準を採用しているものであり、処分庁の判断は適法かつ妥当である。

(4) その他の主張について

このほか、請求人は、登記の違法性に関する主張や本件再開発事業の手法その他の事項に対する不満、不信についても縷々述べているが、それらは本件処分の適法性、妥当性に影響を及ぼすものではない。

(5) 結論

以上のとおり、本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却されるべきである。

第4 審査会の判断の理由

1 審理員による審理手続について

本件審査請求に係る審理員による審理手続は、事件記録によれば、適正に行われたものと認められる。

2 審査庁の判断の当否について

(1) 本件家屋が固定資産税等の課税客体である家屋に該当するか否かについて

「地方税法の施行に関する取扱いについて」によれば、固定資産税の課税客体となる家屋とは、「不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって登記簿に登録されるべき建物をいうものであること。」とされ、不動産登記規則第111条によれば、「建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない。」とされている。

また、法第352条は、区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税について、区分所有に係る家屋を一棟の家屋として評価し、これに基づき算定される固定資産税額を、当該区分所有に係る専有部分の床面積等から算定した割合によりあん分した額を区分所有者が当該家屋に係る固定資産税として納付する義務を負う旨規定している。なお、区分所有に係る家屋とは、「建物の区分所有等に関する法律第2条第3項の専有部分の属する家屋（同法第4条第2項の規定により共用部分とされた附属の建物を含む。）」（法第341条第12号）とされており、本件においては、本件家屋をいうものである。つまり、固定資産税の課税客体となるのは区分所有に係る一棟の家屋であり、区分所有建物の専有部分、本件においては本件

建物は、独立した課税客体とはならないこととなる。

本件の場合、課税客体である家屋に該当するか否かの判断は、店舗等の非居住用部分と居住用部分からなる複合ビルである一棟の家屋、すなわち本件家屋について行うべきものであり、その一部分である本件建物について行うものではない。

請求人は、賦課期日において本件建物には用途性がなかったと主張している。しかし、処分庁提出の〇〇〇〇の記事によれば、本件家屋が複合ビルとして完成したこと並びに令和元年7月下旬よりマンションへの入居及び1階部分の店舗営業が順次始まったことが認められる。したがって、令和2年度の固定資産税等の賦課期日である令和2年1月1日において本件家屋が一棟の複合ビルとしての用途性を有しており、本件家屋は、固定資産税等の課税客体としての要件を満たしていたといえることができる。

以上により、本件家屋を令和2年度の固定資産税等の課税客体と認めることとする審査庁の判断は妥当である。

請求人は、本件道路が工事中であった、地区計画により営業可能な業種が不明であった等を述べているが、それらの事項は、本件家屋が固定資産税等の課税客体である家屋に該当するか否かに影響を及ぼすものではない。

(2) 本件建物の納税義務者について

固定資産税は、固定資産の所有者に課する（法第343条第1項）とされ、その所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいう（法第343条第2項）とされている。

都市計画税についても、所有者とは、当該土地又は家屋に係る固定資産税について第343条において所有者とされ、又は所有者とみなされる者をいう（法第702条第2項）とされている。

また、固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする（法第359条）と、都市計画税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする（法第702条の6）と規

定されている。

請求人は、令和2年度の固定資産税等の賦課期日である令和2年1月1日において、本件土地の共有者として登記され、また、本件建物の区分所有者として登記されている。

よって、令和2年度固定資産税等の納税義務者を請求人とする審査庁の判断は妥当である。

- (3) 請求人の主張する登記の違法等請求人のその余の主張は、当審査会の審査対象外の事項であるので言及しない。

3 結論

以上のとおり、本件審査請求は理由がないものと認められるので、当審査会は第1記載のとおり答申する。

第5 審査会の審議経過

年 月 日	経 過
令和4年 4月14日	諮問書の受理
令和4年 8月 1日	審議
令和5年10月17日	審議
令和5年11月 2日	審議
令和5年11月22日	審議
令和5年12月15日	審議

鴻巣市行政不服審査会

会長 伊 藤 一 枝

委員 卷 正 行

委員 棚 澤 利 郎

物件目録

1 土地

所 在 鴻巣市〇〇〇〇
地 番 〇〇〇〇番
地 目 宅地
地 積 〇〇〇〇m²

2 一棟の建物

所 在 鴻巣市〇〇〇〇 〇〇〇〇番地
建物の名称 〇〇〇〇
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根〇階建
床 面 積 〇階 〇〇〇〇m² (略)

3 専有部分の建物

家屋番号 〇〇〇〇 〇〇〇〇番の〇〇〇〇
建物の名称 〇〇〇〇
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造〇階建
床 面 積 〇階部分 〇〇〇〇m²