

答 申 書

第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却されるべきである。

第2 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

岐阜市長が行った平成30年度の固定資産税・都市計画税の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）について

(1) 平成30年度課税明細書（土地・家屋）（乙第1号証。以下「本件明細書」という。）の家屋に関する部分の所在・地番の記載については、登記簿上（乙第2号証、甲第3号証）の所在の表記と同じく、「〇〇、△△」とすべきである。

しかし、本件明細書の家屋の所在地・地番には「〇〇」としか記載されていない。

(2) 本件処分の課税延床面積には、別紙物件目録1記載の建物の専有部分のみならず、同建物の共有部分も含まれているから、本件明細書の家屋に関する部分の階層数は、登記簿上の「一棟の建物の表示」にある「〇〇階建」と記載すべきである。

しかし、本件明細書には、登記簿上の「専有部分の建物の表示」にある構造の「〇〇階」と記載されている。

(3) 本件処分の課税延床面積に、別紙物件目録1記載の建物以外の建物の共用部分の床面積を含むのであれば、本件明細書に同建物も記載すべきである。

しかし、本件明細書には別紙物件目録1記載の建物しか記載がない。

2 審査庁の主張

本件処分に違法又は不当な点は認められない。

第3 審理員意見書の要旨

1 結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第2項の規定により棄却されるべきである。

2 判断の理由

(1) 本件明細書の家屋の所在地・地番の記載について

ア 地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第364条第3項第2号は、「家屋」に対して課する固定資産税については、当該家屋について家屋課税台帳等に登録された「所在」を課税明細書に記載すべき旨規定している。

この点、家屋課税台帳について法第381条第3項は、不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「不登法」という。）第44条第1項各号に掲げる登記事項を登録しなければなら

ない旨規定し、同法同条同項第1号は、建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番（区分建物である建物にあっては、当該建物が属する一棟の建物の所在する市、区、町、村、字及び土地の地番）を登記事項として規定している。

そして、審査請求人が区分所有する別紙物件目録1記載の建物の、不動産登記上の一棟の建物の「所在」は「岐阜市〇〇 岐阜市△△」であるところ（乙第2号証）、本件明細書の家屋の所在・地番の欄には「〇〇」としか記載がない。

そこで、法第364条第3項第2号の定めが、このような複数の土地上に所在する家屋の「所在」について、一部の所在地のみを記載することを許さない趣旨であるか否かについて検討する。

イ 家屋課税台帳に登録すべき内容について

家屋課税台帳は、登記簿に登録された家屋について法第381条第3項に規定する事項を登録した帳簿をいうところ、同項は、不登法第27条第3号及び第44条第1項各号に掲げる登記事項等を家屋課税台帳に登録しなければならない旨規定している。

とすれば、家屋課税台帳には、不登法第44条第1項各号に掲げる登記事項について、不動産登記簿と同一の内容を登録すべきものであり、家屋の所在が複数の土地にわたる場合には全ての土地を記載すべきである。

この点、別紙物件目録1記載の建物について、不動産登記簿上その所在は「岐阜市〇〇 岐阜市△△」と記載されているが（乙第2号証及び甲第3号証）、家屋課税台帳上の所在は「岐阜市〇〇」とのみ記載されており（乙第6号証）、不動産登記簿と同一の内容を登録していない点で望ましいものでない。

もっとも、以下に述べるとおり、本件においては納税者自身が課税内容をチェックすることは可能であり、この点が結論に影響を与えるものではない。

ウ 課税明細書の記載について

(7) 法第364条第3項第2号は、家屋課税台帳等に登録された事項を課税明細書に記載すべき旨規定している。

この文言に忠実に課税明細書の記載をするならば、本件明細書の家屋に関する部分の「所在」に該当する所在地・地番の欄には、家屋課税台帳に記載されるべき「所在」の内容と同じく、本来「岐阜市〇〇 岐阜市△△」と記載すべきとも思われる。

しかしながら、法第364条第3項が納税者に対する課税明細書の交付義務を定めた趣旨は、納税者自身が課税内容をチェックすることを可能にし、手続の適正を図る点にある。

そして、納税者自身が課税内容をチェックするためには、賦課の対象となる固定資産の特定がなされている必要があることから、同項第2号は「家屋」に対して課する固定資産税について、当該家屋の「所在」、「家屋番号」、「種類」、「構造」及び「床面積」を、固定資産の特定に必要な事項として課税明細書の記載事項としているものと考えられる。

かかる趣旨からすれば、当該家屋の「所在」が複数の土地にわたる場合、主たる所在地である一筆の土地についてのみ記載をしても、賦課の対象となる家屋の特定が

なされている限り、かかる記載は法364条第3項第2号に反するものではないものと考えられる。

(イ) 本件明細書の記載について

本件明細書の家屋に係る記載について、法定の記載事項ごとにみると、「所在」は『〇〇』、家屋番号は『〇〇-〇〇』、「種類」は『居宅』、「構造」は『鉄筋コンクリート造』『地上〇〇階』、「床面積」は『〇〇』と記載されている（乙第1号証）。

これらの記載のうち、「家屋番号」、「種類」、「構造」及び「床面積」は、審査請求人が区分所有する別紙物件目録1記載の建物の登記上「専有部分の建物の表示」の記載内容と一致しており（乙第2号証）、かつ、所在についても、登記に記載された複数の土地の一筆と一致する。

かかる記載から、本件処分における賦課の対象となる家屋は別紙物件目録1記載の家屋であることは明らかであるから、賦課の対象となる家屋は特定されているものといえ、本件明細書の家屋の所在・地番の「〇〇」という記載は、法第364条第3項第2号に反するものではない。

(2) 本件明細書の家屋の階層数の記載について

ア 法第364条第3項第2号は、「家屋」に対して課する固定資産税については、当該家屋について家屋課税台帳等に登録された「所在」「家屋番号」「種類」「構造」「床面積」を課税明細書に記載すべき旨規定している。

そして、本件明細書の家屋に関する部分について、「構造」に該当する階層数の欄には「地上〇〇階」と記載されている。

この点、審査請求人の主張は、区分建物に対する固定資産税の課税にあたっては、専有部分のみならず共用部分の床面積も考慮されていることから、法第364条第3項第2号が定める記載事項のうち、「構造」については専有部分の構造ではなく一棟の建物の構造を記載すべきであり、本件明細書の家屋に関する部分の階層数は、登記簿上の「一棟の建物の表示」にある「〇〇階建」と記載すべきである、というものであるので、以下これについて検討する。

イ 家屋課税台帳に登録すべき内容について

家屋課税台帳は、登記簿に登録された家屋について法第381条第3項に規定する事項を登録した帳簿をいうところ、当該家屋が区分所有に係る家屋であって専有部分が登記簿に登録されている場合には、個々の専有部分を独立した家屋と見ないで、区分所有に係る家屋全体について上記事項を登録するものとされている（法341条第12号）。

法第381条第3項は、不登法第44条第1項各号に掲げる登記事項を登録事項としているところ、同条同項第7号は、区分建物が属する一棟の建物の構造を登記事項としている。

別紙物件目録1記載の区分建物の一棟の建物の構造については、登記簿上「鉄筋コンクリート造陸屋根〇〇階建」と登記されている（乙第2号証）。

よって、別紙物件目録1記載の区分建物については、家屋課税台帳上、「鉄筋コンクリート造陸屋根〇〇階建」と登録すべきである。

この点、本件の家屋課税台帳には、登記簿上の一棟の建物の構造に該当する「鉄筋コ

ンクリート造」、「陸屋根」及び「地上階数〇〇」との記載があり（乙第6号証の12、21、30、39、48、57、66、75、84、93、102、111、120、129枚目）、法の趣旨に沿った登録がなされている。

ウ 課税明細書の記載について

(7) 法第364条第3項第2号は、家屋課税台帳等に登録された構造を課税明細書に記載すべき旨規定している。

この文言に忠実に課税明細書の記載をするならば、本件明細書の家屋に関する部分の「構造」に該当する階層数の欄には、本来「〇〇階建」と記載すべきとも思われる。

しかし、法第364条第3項の趣旨は納税者自身が課税内容をチェックすることを可能にし、手続の適正を図る点にあるから、課税明細書の記載内容が同条同項に違反するか否かは、家屋課税台帳等の登録内容と一字一句異ならない記載であるか否かではなく、納税者自身による課税内容のチェックが困難な記載か否かという点から判断すべきであると考えられる。

(イ) 本件明細書の記載について

a 本件明細書には所在地・地番の欄に「〇〇」、家屋種類の欄に「居宅」、主体構造の欄に「鉄筋コンクリート造」、登記延床面積の欄に「〇〇」、課税延床面積の欄に「〇〇」、家屋番号の欄に「〇〇－〇〇」、建築年・階層数の欄に「H〇〇 地上〇〇階」と記載されている。

かかる記載を見れば、納税者自身である審査請求人は、本件処分について、本件〇〇に所在し、平成18年に建設された鉄筋コンクリート造の構造で、審査請求人が、種類『居宅』、登記上の延床面積『〇〇』、家屋番号『〇〇－〇〇』、非メゾネットタイプの専有部分を区分所有している家屋、すなわち別紙物件目録1記載の家屋に対する賦課処分であることを認識することが可能であり、一棟の建物が〇〇階建である旨の記載がないことによって課税内容のチェックが不可能となるものではない。

また、階層数の「地上〇〇階」という記載は、別紙物件目録1記載の区分建物（専有部分）の登記簿上の構造である「鉄筋コンクリート造『〇〇階』建」とも合致している。

b よって、本件明細書の家屋に関する部分の階層数が「地上〇〇階」と記載されており、「〇〇階建」と記載されていないことは法第364条第3項第2号に違反するものではない。

(3) 別紙物件目録1記載の家屋以外の家屋の表記について

ア 法第364条第3項第2号は、「家屋」に対して課する固定資産税については、当該家屋について家屋課税台帳等に登録された「所在」、「家屋番号」、「種類」、「構造」及び「床面積」を課税明細書に記載すべき旨規定している。

この点、審査請求人の主張は、本件処分において、課税延床面積に別紙物件目録1記載の建物以外の建物の共用部分の床面積を含むのであれば、本件明細書に同建物も記

載すべきである、というものである。

そして処分庁の再弁明によれば、本件処分において、団地共用部分である〇〇の〇〇階部分にある駐輪場（別紙物件目録2）、同〇〇階部分にある物置（別紙物件目録3）及び駐車場（別紙物件目録4）の床面積を審査請求人が所有する専有部分の床面積の割合により按分し、専有部分の床面積に算入して税額が算出されていることは争いが無い。

そこで、これらの団地共用部分を含む〇〇及び駐車場について課税明細書に記載されていない点が法364条第3項第2号に違反するかについて検討する。

イ 家屋課税台帳に登録すべき内容について

(7) 前記のとおり、家屋課税台帳は、登記簿に登録された家屋が区分所有に係る家屋であって専有部分が登記簿に登録されている場合には、個々の専有部分を独立した家屋と見ないで、区分所有に係る家屋全体（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）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。）について上記事項を登録するものとされている（法第341条第12号）。

同条同号の「区分所有法第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」という規定については、団地共用部分がこの「共用部分」に含まれるとすれば、団地共用部分も一括して一つの家屋課税台帳に登録すべきことになるため、その解釈が問題となる。

この点、家屋課税台帳は家屋一棟ごとに登録されるのが原則であり、共用部分の附属建物を一括して一つの課税台帳に登録することはその例外であると解されている。

仮に、団地共用部分が「共用部分」に含まれると解すると、本件においては〇〇及び同〇〇という二棟の家屋を、団地共用部分とともに一括して一つの課税台帳に登録することとなり、上記一棟ごとの登録の原則に反する。

また、法第341条第12号は「『区分所有法第4条第2項の規定により』共用部分とされた附属の建物」と規定しているところ、団地共用部分は同法第4条第2項ではなく、同法第67条に基づくものである。

とすれば、団地共用部分については「共用部分」に含まれるものではなく、専有部分の属する家屋とともに一つの課税台帳に登録することは法第341条第12号により直接義務付けられるものではない。

(イ) もっとも、団地共用部分が法第341条第12号の「共用部分」に含まれないとしても、団地共用部分について団地内の各建物の家屋課税台帳に登録すべきか否かについてはなお検討を要する。

区分所有に係る家屋については、専有部分の属する一棟の家屋及び当該家屋の附属建物を一括して評価の上、当該家屋の固定資産税額を算定し、当該税額を区分所有法第14条第1項から第3項までの規定の例により算定した専有部分の床面積の割合により按分した額を、各区分所有者の納付すべき固定資産税額として課税することとされている（法第352条第1項、法第341条第12号）。

この点、団地共用部分を含めて二棟の家屋を一括して評価した上で課税すること

は、一棟の建物ごとに登録する原則との整合性を欠くため、法第352条第1項は直接適用されないものと解される。

もっとも、法第352条第1項の趣旨に照らせば、団地共用部分については、団地内の各建物の専有部分の床面積の割合により評価額を按分し、これを団地内の各建物の評価額に合算する方法によって当該建物の固定資産税額を算定した上、当該税額を区分所有法第14条第1項から第3項までの規定の例により算定した専有部分の床面積の割合により按分した額を、各区分所有者の納付すべき固定資産税額として課税すべきである（なお、処分庁が主張する本件処分の税額の算出方法はおよそかかる方法と同様のものと解される。）。

このような課税方法に照らすと、団地内の各建物の家屋課税台帳には、それぞれ、団地共用部分の登録をすることが望ましい。

(ウ) 以上のことから、本件においては、〇〇の家屋課税台帳に、団地共用部分である〇〇の〇〇階部分にある駐輪場（別紙物件目録2）、同〇〇階部分にある物置（別紙物件目録3）及び駐車場（別紙物件目録4）の課税台帳登録事項もあわせて登録すべきである。

(エ) 本件の家屋課税台帳（乙第6号証）についてみると、平成31年4月16日付け処分庁の質問回答書によれば、〇〇の〇〇階部分にある駐輪場（別紙物件目録2）については同号証1頁から3頁までに記載された物件のうちNo.10が、同2階部分にある物置（別紙物件目録3）についてはNo.8が、駐車場（別紙物件目録4）についてはNo.13が該当部分である。

そして、No.10（乙第6号証85頁から93頁まで）、No.8（同67頁から75頁まで）、No.13（同112頁から120頁まで）の登録内容をみると、各物件の所在地名・地番・家屋番号は、いずれも「〇〇（〇〇）」・「〇〇」・「〇〇－〇〇」と、審査請求人が区分所有する〇〇の専有部分と同様の記載がされているものの、それぞれの表示用途の欄には「自転車置場」、「物置」及び「駐車場」との記載があり、かかる表示から、それぞれの物件に該当する部分であることが読み取れる。

よって、本件において、〇〇の家屋課税台帳には、団地共用部分である〇〇の〇〇階部分にある駐輪場（別紙物件目録2）、同〇〇階部分にある物置（別紙物件目録3）及び駐車場（別紙物件目録4）についての一応の登録がなされているものといえる。

ウ 課税明細書の記載について

(7) 法第364条第3項第2号は、家屋課税台帳等に登録された所在、家屋番号、種類、構造、床面積及び当該年度の固定資産税に係る価格を課税明細書に記載すべき旨規定していることから、家屋課税台帳に団地共用部分の上記事項を登録すべきならば、原則として、課税明細書にも団地共用部分の記載をすべきと思われる。

(イ) もっとも、法第364条第3項の趣旨は納税者自身が課税内容をチェックすることを可能にし、手続の適正を図る点にあるから、課税明細書の記載内容が同条同項に違反するか否かは、納税者自身による課税内容のチェックが困難な記載か否かという点から判断すべきであるところ、団地共用部分を有する団地内建物に課税する場合に

において、納税者自身が課税内容をチェックするためには、専有部分の属する一棟の家屋以外に、団地共用部分の評価額の一定割合が合算されて税額が算出されていることが認識できる記載がされている必要があると解される。

(ウ) そこで本件明細書についてみると、確かにその記載自体からは、団地共用部分である〇〇の〇〇階部分にある駐輪場（別紙物件目録2）、同〇〇階部分にある物置（別紙物件目録3）及び駐車場（別紙物件目録4）が共用部分として含まれていることを直ちに窺い知ることはできない。

しかしながら、本件明細書の課税延床面積には、審査請求人の専有部分、共用部分及び団地共用部分のうち審査請求人に係る部分の合計を記載しているものと認められ、納税通知書（乙第5号証）の「－課税明細書の見かた－」にも、課税延床面積には共用部分が含まれていることが記載されている。

また、家屋課税台帳を含む固定資産課税台帳（法第341条第9号）は納税義務者による閲覧が可能であるところ（同法第382条の2）、前記のとおり、本件の家屋課税台帳（乙第6号証）について、〇〇の〇〇階部分にある駐輪場（別紙物件目録2）、同〇〇階部分にある物置（別紙物件目録3）、駐車場（別紙物件目録4）の該当部分であるNo.10（乙第6号証85頁から93頁まで）、No.8（同67頁から75頁まで）、No.13（同112頁から120頁まで）の登録内容には、それぞれ表示用途の欄に「自転車置場」、「物置」及び「駐車場」との記載があり、かかる記載をあわせてみれば、団地共用部分である〇〇の〇〇階部分にある駐輪場（別紙物件目録2）、同〇〇階部分にある物置（別紙物件目録3）及び駐車場（別紙物件目録4）が含まれていることを認識することは可能である。

とすれば、本件明細書は、専有部分の属する一棟の家屋以外に、団地共用部分の評価額の一定割合が合算されて税額が算出されていることが認識できる記載であり、本件明細書の記載内容は、法第364条第3項第2号に違反するものではない。

なお、専有部分の属する一棟の家屋以外に、団地共用部分の評価額の一定割合が合算されて税額が算出されていることが一見して明らかなものとは言い難いため、処分庁においては、納税義務者にとって分かりやすい登録方法等について今後検討されたい。

第4 調査審議の経過

- 1 令和元年 7月31日 諮問
- 2 令和元年10月 4日 審議
- 3 令和元年11月22日 審議及び審査請求人による口頭意見陳述
- 4 令和 2年 1月10日 審議
- 5 令和 2年 2月21日 審議

第5 審査会の判断の理由

1 法の規定について

- (1) 法は、家屋に対して課する固定資産税を徴収しようとする場合、当該家屋について家

屋課税台帳等に登録された所在、家屋番号、種類、構造、床面積及び当該年度の固定資産税に係る価格を記載した課税明細書を当該納税者に交付しなければならないとする（法第364条第3項第2号）。このことは、都市計画税を徴収しようとする場合も同様である（法第702条の8第1項）。

- (2) このように、法が課税明細書を納税者に交付しなければならないとした趣旨は、納税者において課税内容を確認することを可能にし、固定資産税及び都市計画税の徴収手続の適正を図ることにあると考えられる。
- (3) かかる趣旨からすると、当該規定は、登記簿の登記内容と家屋課税台帳や課税明細書の記載内容が完全に一致することまでを求めるものではなく、また、「一般に、課税処分が課税庁と被課税者との間に存するもので、処分の存在を信頼する第三者の保護を考慮する必要のない」（最高裁昭和48年4月26日第一小法廷判決・民集27巻3号629頁）ことからすれば、一般に、納税者において課税内容を理解することができるような記載内容を求めているものと解せられる。
- (4) 本件処分にあつては、本件明細書の記載が上記の法の趣旨及び要請を満たしているかどうか問題となることから、以下検討する。

2 本件明細書の家屋に係る記載内容について

本件明細書には、次のとおり記載されている。

- ア 所在・地番「〇〇」
- イ 種類「居宅」
- ウ 登記床面積㎡「〇〇」
- エ 家屋番号「〇〇-〇〇」
- オ 構造「鉄筋コンクリート造」
- カ 課税床面積㎡「〇〇」
- キ 建築年 階層数「H〇〇 地上〇〇階」

3 本件明細書に記載された家屋の所在・地番について

- (1) 本件処分の対象となった別紙物件目録1記載の建物については、登記簿上、その所在は「岐阜市〇〇 岐阜市△△」と登記されているが、本件明細書には「〇〇」とのみ記載されている。
- (2) この点、審理員意見書にもあるとおり、本件明細書に記載された「種類」、「家屋番号」、「登記床面積㎡」及び「構造」は登記簿の「専有部分の建物の表示」の登録と一致しており、また、「所在・地番」についても登記簿に登録された「所在」の1つと一致していることからすれば、本件明細書に記載された家屋が別紙物件目録1記載の建物であることは明らかである。

4 本件明細書に記載された家屋の階層数について

- (1) 乙第6号証により示された家屋課税台帳を見ると、登記簿に登録された〇〇の一棟の建物の構造「鉄筋コンクリート造陸屋根〇〇階建」に相当するものとして「鉄筋コンクリート造」、「陸屋根」及び「地上階数〇〇」といった記載を確認することができる。
なお、この課税台帳は、納税義務者である審査請求人においても閲覧することができる

もの（法第382条の2第1項）で、これらの記載を確認することは可能である。

一方で、本件明細書には、家屋の階層数として「地上〇〇階」と記載されている。

- (2) このように、家屋の階層数について、家屋課税台帳と本件明細書の記載に違いはあるものの、審理員意見書にもあるとおり、本件明細書の「地上〇〇階」という記載は、本件家屋に係る登記簿に登録された専有部分の構造「鉄筋コンクリート造〇階建」の記載と相違するものではないし、本件明細書の「所在・地番」、「種類」、「登記床面積㎡」、「家屋番号」及び「構造」の記載を見れば、本件家屋に対して固定資産税及び都市計画税が課せられていることは明らかである。

5 本件明細書の別紙物件目録1記載の建物以外の建物の記載について

- (1) 本件処分においては、固定資産税及び都市計画税の税額を算出するに当たり、団地共用部分である〇〇の〇〇階部分にある駐輪場（別紙物件目録2）、同〇〇階部分にある物置（別紙物件目録3）及び駐車場（別紙物件目録4）の床面積を、これらを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の合計に対する審査請求人の専有部分の床面積の割合により按分したものを課税床面積に含めることとなる。
- (2) この点、審査請求人の主張するとおり、本件処分の対象として、本件明細書の記載から上記の団地共用部分が含まれていることを直ちに窺い知ることができないし、本件明細書には、上記の団地共用部分が属する建物の所在・地番は記載されていない。
- (3) しかしながら、本件明細書の「課税床面積㎡」には「〇〇」と記載されており、審査請求人が所有する専有部分の床面積、つまり「登記床面積」として記載された「〇〇」以外の建物の床面積が本件処分の対象として含まれていることが分かる。現に、本件明細書の裏面に「－課税明細書の見かた－」と題して、「マンションなどの区分建物については、（課税床面積に）共用部分が含まれる」との注意書きもされている。

そして、この共用部分の中に上記の団地共用部分が含まれていることは、審理員意見書において示された方法により、乙第6号証により示された家屋課税台帳で確認することができる。

6 小括

以上のことからすると、一般に、審査請求人において、本件明細書の記載内容から、本件処分の対象となった家屋を特定し、固定資産税及び都市計画税の税額を算出するための課税床面積を認識することは可能であって、本件明細書の他の記載内容を含め、1で述べた法の趣旨及び要請に反するものではないことから、本件処分について違法又は不当と判断することはできない。

7 その他

その他、審査請求人は縷々主張するが、当審査会の判断に影響を及ぼすものではない。

8 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。

岐阜市行政不服審査会

会長	幅	隆彦
委員	土田	伸也
	寺本	和佳子
	三谷	晋
	南	圭一