

答 申 書

第1 審査会の結論

本件審査請求は、理由がないため、棄却することが相当である。

第2 事案の概要

- 1 令和2年5月1日、松戸市長（以下「処分庁」という。）は、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇（以下「交付申請者」という。）による、松戸市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇、〇〇〇〇〇〇及び〇〇〇〇〇〇の令和2年度の課税台帳登録事項証明書（以下「固定資産証明書」という。）の交付申請を受け、同証明書の交付（以下「本件処分」という。）をした。
- 2 令和2年5月22日、審査請求人から処分庁に架電があり、本件処分について問合せがあった。
- 3 令和2年6月15日、審査請求人は、審査請求書を提出した。
- 4 令和3年1月15日、審理員は、松戸市長（以下「審査庁」という。）に対し、本件処分に係る審理員意見書を提出した。
- 5 令和3年1月28日、審査庁は、松戸市行政不服審査会（以下「審査会」という。）に対し、本件審査請求に係る諮問をした。

第3 審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

審査請求人は、おおむね次のとおり主張し、本件処分が違法又は不当であるとして、本件処分の取消しを求めている。

- (1) 平成14年度地方税制改正において、地方税法施行令（昭和25年政令第245号）第52条の15にいわゆる借地権者が含まれた趣旨は、「その賃借料等に固定資産税が転嫁されている場合もあり、その場合は固定資産税の実質的負担者であるとも考えられる」ために他ならない。
本件では、借地権の存否につき争いがあり、審査請求人は、交付申請者を借地人と認めておらず、賃料も受け取っていないのであるから、交付申請者は、地方税法施行令第52条の15に規定する「借地権者」に当たらず、本件土地について固定資産証明書を申請すべき立場にない。

されていた。

さらに、平成30年〇月〇〇日付け予約完結権行使通知書により、交付申請者から審査請求人に対して、予約完結権の行使の意思表示が行われていることからすると、平成30年〇月〇〇日に土地賃貸借契約が成立したことが認められる。

さらに、地目変更に係る登記完了証の写し、地図に準ずる図面の写し、公図の写しも添付されており、土地賃貸借予約契約書の写しには、「所在地 千葉県松戸市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇他」、「面積〇〇〇. 〇〇㎡ (〇〇〇. 〇〇坪) 実測」と記載されていた。課税台帳においても、当該〇〇〇の敷地に審査請求人の所有する土地は3筆であり、その3筆の土地の合計面積と小数点第一位まで合致していた。

さらに、地目変更に係る登記完了証の写し、地図に準ずる図面の写し、公図の写し及び固定資産評価支援システムにより、「松戸市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇他」の土地が、〇〇〇施設及びその付帯設備の用に供されていることから、「〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇他」は「松戸市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇、〇〇〇〇〇〇及び〇〇〇〇〇〇」と特定される。

以上のことから交付申請者及び「松戸市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇、〇〇〇〇〇〇及び〇〇〇〇〇〇」が地方税法施行令第52条の15の内容に該当するとし、本件処分を行ったものである。

第4 審査会の判断

審査会における諮問に係る判断は、審理員の意見とおおむね同旨であり、その要旨は、以下のとおりである。

- 1 固定資産証明書の交付処分の流れは、処分庁の主張のとおりであるが、固定資産税逐条解説(固定資産税務研究会編 財団法人地方財務協会刊 平成22年6月1日発行)によれば、
 - (1) 借地人・借家人等は、その賃借料等に固定資産税が転嫁されている場合も考えられ、その場合は固定資産税の実質的負担者であると考えられること、したがって、固定資産税の課税内容を確認することについて、正当な理由を有すると考えられること。
 - (2) 借地借家法(平成3年法律第90号)によれば、借地人・借家人等は、

土地や建物に対する租税その他の公課の増減等により、土地や建物の賃借料が不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、将来に向かって地代等の額の減額を請求できることとなっている（借地借家法第11条及び第32条）が、地代や家賃の交渉において、固定資産税額を借地人・借家人等も把握していることが前提とされているといえること。

- (3) 賃借料等について交渉したり、賃借料等の減額を請求する場合には、土地や家屋に係る税額を知らないと、借地人、借家人等が不利な立場に立たされることも想定される。そのため、不当な地代又は家賃の引上げが抑止されるような配慮をするよう旧自治省・旧建設省の通知（平成12年5月9日等）により地方公共団体に助言がなされているところであるが、この問題については、借地人・借家人等に対して固定資産税額を開示することによって解決すべきと考えられること。

上記のような点を踏まえ、平成14年度地方税法改正（地方税法第382条の3、地方税法施行令第52条の15）により、借地人・借家人については、その使用収益の対象となる部分について固定資産課税台帳に記載されたすべての登録事項が証明書の交付対象とされている。

- 2 また、平成14年9月18日付け総務省自治税務局固定資産税課土地税制係長からの「固定資産税の情報開示に係る質疑応答」では、「賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を有する者」の確認方法は、「市町村の税務職員が、窓口で、権利関係を示す書面等の提示を求める等により、閲覧や証明を求める権利を有する者であることを確認できれば足りる。」とされている。

- 3 本件交付申請書には、土地賃貸借予約契約書、予約完結権行使通知書等が添付されているところ、その内容を検討すると、予約権利者である交付申請者が発送した平成30年〇月〇〇日付の予約完結権行使通知書により、予約契約書第2条に記載されている予約完結権行使の意思表示がなされているため、交付申請者と審査請求人との間で、本件土地賃貸借契約が成立しているものと判断できる。

したがって、本件交付申請者は、地方税法施行令第52条の15の表の第1号の上覧に規定する「土地について賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（対価が支払われるものに限る。）を有する者」（借地権者）に該当

し、本件土地について固定資産証明書の交付を受けるべき立場にあるといえる。

交付申請者が有する権利の確認方法については2項で述べたとおりであるが、本件処分に関して、処分庁も固定資産証明書の交付の際には、窓口において、本件交付申請者に対して、権利関係を示す書面等の提示を求める等により、その閲覧や証明を求める権利を有する者であることを確認しており、確認方法としても不当な点はない。

- 4 審査請求人は、審査請求人と交付申請者との間で借地権の存否について争いがあること、及び、本件処分時に、処分庁が当該争いの存在を認知していたことを理由として、交付申請者が借地権者に当たらないと主張するが、処分庁は権利関係の争いについて終局的な判断を下す機関ではなく、2項で述べたとおり、処分庁は「窓口で、権利関係を示す書面等の提示を求める等により、閲覧や証明を求める権利を有する者であることを確認できれば足りる。」のであるから、仮に当事者間に権利関係の争いがあり、処分庁がそのことを認識しているという事情があったとしても、交付申請者が提出した書面等によって権利を確認できれば、証明書を交付しても差し支えないというべきである。

従って、審査請求人の主張は採用できない。

- 5 なお、審査請求人は、処分庁が交付した固定資産証明書に記載されている情報について、限られた例外を除き、その秘密が守られることは、法律上保護された私人の権利であり、本件処分により、第三者に対して財産上の秘密を漏えいされたことは、当該権利の侵害に当たるとともに、借地権を主張する交付申請者からの主張を認め、審査請求人の主張を否認したことを意味し、交付処分によって、本件交付申請者が民事上の争いを有利に進めることができる状況になっていることが不当であると主張する。

しかし、前述のとおり、本件交付申請者は、地方税法施行令第52条の15の表の第1号の借地権者に該当し、本件土地について固定資産証明書の交付を受ける立場にあることからすると、本件処分は地方税法及び同法施行令に基づき、適法になされているものと判断できるため、地方税法第22条の秘密漏えいには該当しないとともに、審査請求人のいずれの主張も本件処分の適法性には関係がなく、本件処分を取り消す理由とはならない。

第5 結論

以上のとおり、本件処分は、法令等に従い、適正になされており、違法又は不当な点はないため、本件審査請求は、棄却することが相当である。

第6 調査審議の経過

審査会による調査審議の経過は、以下のとおりである。

令和3年1月28日 審査庁からの諮問

令和3年2月18日 審議

令和3年3月25日 審議

令和3年4月14日 審議