



- (1) 固定資産の評価は市町村の固定資産評価員が原則的に行うことになっているが、県税事務所が行った。これは違法であり処分庁で評価を行うべきである。
  - (2) 処分庁が、本件家屋を法の根拠なく、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産としてみなし、県税事務所に評価を依頼したことは、憲法で定める租税法律主義に違反している。
  - (3) 法的な根拠のない都道府県と市町村の事務分担により県が固定資産の価格を決定し、市町村に通知しても、それを法第73条の21第3項の通知として市町村は拘束されず、その価格を課税標準額として登録すべきでない。
- 2 固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格について
- (1) 本件家屋はSRC造とRC造が混在しているのに全部をSRC造で評価している誤りがある。
  - (2) 納税通知書に記載される建物の構造が、建築確認通知書及び建築図面に記載される建物の構造と異なるため、県税事務所による誤った評価を、処分庁が正しい評価に修正し、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格を修正すべきである。

#### 第4 処分庁の主張の要旨

本審査会は、処分庁の主張について、おおよそ次のとおりであると理解した。

##### 1 固定資産の評価方法等について

本件家屋は、〇〇〇〇年建築の〇階建ての分譲マンションで、本市より県税事務所に対して評価を依頼した。県税事務所は、不動産取得税の課税客体として詳細に調査を実施した上で価格を決定し、法第73条の21第3項の規定により、平成3年5月1日付けで処分庁に対して当該価格を通知した。処分庁は、法第409条第2項の規定により、当該価格に基づく固定資産税の課税標準の基礎となる価格を決定したものである。

道府県税である不動産取得税の課税客体である土地及び家屋と、市町村税である固定資産税における課税客体たる土地及び家屋とは原則的に同一のものであり、また不動産取得税の課税標準となる価格も固定資産税の価格と同一の「適正な時価」をいうものとされている。

したがって、土地及び家屋については、不動産取得税又は固定資産税という両面から道府県知事又は市町村長が競合して評価を行うこととなるので、その評価を両者間で統一したものとし、また、同一の課税客体についてそれぞれ別個に評価することを避け、課税の簡素化を図る等の必要がある。

不動産取得税も固定資産税と同様に、法第 388 条第 1 項により総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき価格を決定するものであることから、道府県及び市町村は、相互に協調して評価事務を行っているが、法において道府県と市町村の「どちらが先に評価を行うか」に関する明示的な規定はないため、全国的に各都道府県・市町村間で、その地域における家屋の構造の特徴等を考慮した上で、それぞれ役割分担を行っている。役割分担の取り決めは、要綱等を定めている場合や従前からの取扱いを継続している場合など、都道府県によって様々である。そこで、沖縄県においても法の施行に関する取扱いの趣旨から、県と市町村間で協力体制を確立し、これまでの慣行として 500 m<sup>2</sup>以上の非住宅家屋の評価については原則として県税事務所において行い、それ以外の家屋については、市町村で行うこととしているものである。

なお、本件家屋については住宅ではあるが、建築当時本市初の大型鉄骨・鉄筋コンクリート造のマンションであったため、本市からの依頼に基づき県税事務所において評価することとしたものである。ここで、不動産取得税の課税標準となるべき価格の決定については、法第 73 条の 21 第 1 項により、固定資産課税台帳に価格が登録されている不動産は、その価格によって不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定し、一方同条第 2 項により、固定資産課税台帳に価格が登録されていない不動産は、道府県知事が「固定資産評価基準」に基づき不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定することとなっている。後者により、道府県知事が不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定した場合には、同条第 3 項により、当該価格その他必要な事項を当該不動産の所在地の市町村長に通知しなければならないとされており、当該市町村の固定資産評価員は、道府県税事務所から価格の通知があった不動産については、法第 409 条第 2 項により、当該家屋の改築、損壊その他特別の事情により当該通知に係る価格により難しい場合を除いて、当該通知に基づいて評価しなければならないと規定されている。そして、法第 409 条第 2 項にいう「特別の事情があるため当該通知に係る価格により難しい場合」とは、当該固定資産につき、地目の変換、改築、損壊のように、不動産取得後に生じた特別の事情があるために、上記知事からの通知に係る価格により難しい場合と解すべきであり、そのような特別の事情の存在も認められないことから、本市の評価額は適正であり、当該建築図面による主体構造部の相違を理由に本市が再評価することはできないものである。

よって、本件家屋は、法第 73 条の 21 第 2 項に該当することにより、所定の手続を適正に行ったものであることから、本件審査申出に対し棄却の

決定を求めるものである。

なお、本件家屋については、平成 29 年 7 月 6 日付け今回と同様の審査請求が提起され、平成 30 年 8 月 3 日付け浦総行第 16 号の裁決にて棄却されている。

## 2 納税通知書に表記される建物の主体構造部の相違について

納税通知書の表記は、原則として、物件の登記上の表記を記載するものであるため、適切である。

## 第 5 審理員意見書の要旨

### 1 結論

本件審査請求のうち、固定資産の評価方法及び固定資産課税台帳に登録された価格に対する不服については不適法であることから却下し、納税通知書に表記される建物の主体構造部の相違に対する不服については、棄却するのが相当である。

### 2 理由

#### (1) 本件審査請求に係る法令等の規定について

ア 行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 6 条において、行政庁の処分につき法律に再審査請求をすることができる旨の定めがある場合には、当該処分についての審査請求の裁決に不服がある者は、再審査請求をすることができる」と規定されている。

イ 法第 381 条第 3 項において、市町村長は、家屋課税台帳に、登記簿に登録されている家屋について不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 27 条第 3 号及び第 44 条第 1 項各号に掲げる登記事項、所有権の登記名義人の住所及び氏名又は名称並びに当該家屋の基準年度の価格又は比準価格を登録しなければならないと規定されている。

ウ 不動産登記法第 44 条第 1 項第 3 号において、建物の表示に関する登記の登記事項は、建物の種類、構造及び床面積である旨が規定されている。

エ 法第 432 条第 1 項において、固定資産税の納税者は、固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる旨が規定されている。

オ 法第 432 条第 3 項において、固定資産税の賦課についての審査請求においては、同条第 1 項の規定により審査を申し出ることができる事項についての不服を当該固定資産税の賦課についての不服の理由とすることができないと規定されている。

(2) 本件処分の適法性及び妥当性について

審査請求人の主張を整理すると、固定資産の評価方法及び手続に対する不服と、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格に対する不服に二分される。

ア 固定資産の評価方法及び手続に対する不服について

市が、本件家屋を、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産としてみなして県にその評価を依頼したことが、租税法主義に違反するか否かについて

審査請求人は、平成 29 年 7 月 6 日に審査請求を行った際、この主張と同様の主張をしており、その結果、平成 30 年 8 月 3 日付け浦総行第 16 号の裁決において棄却となった。仮に、既に裁決のあった内容についても審理を行った場合、本件審査請求が、平成 30 年 8 月 3 日付け浦総行第 16 号の裁決に対する事実上の再審査請求となってしまふ。このことは、再審査請求が個別法において認められていない場合においても、再審査請求を行えることになり、行政不服審査法第 6 条の規定に反する。また、審査請求人は、本件審査請求において、建築確認通知書及び建物の建築図面に記載される建物の構造と、納税通知書の表記が異なると主張するが、この主張についても口頭意見陳述等で論点を整理した結果、固定資産課税台帳に登録された固定資産の評価方法及び手続に対する不服と関連していたため、前述した既に裁決のあった内容の主張と重複する。

イ 固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格に対する不服について

法第 432 条第 3 項で、固定資産税の賦課についての審査請求においては、同条第 1 項の規定により審査を申し出ることができる事項についての不服を当該固定資産税の賦課についての不服の理由とすることができないと規定されているため、審査請求人が主張する、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格に対する不服については、法の定めるところにより、審査請求の審理対象外となる内容である。

ウ 納税通知書に表記される建物の主体構造部の相違について

建築確認通知書及び建物の建築図面に記載される建物の構造と、納税通知書の表記が異なることが適正であったか否かについて本件家屋についての、納税通知書における構造は、鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC) と表記されている。また、本件家屋の建築確認通知書の構造部分には、「SRC 造一部 RC 造」と記載され、建築図面は、鉄骨鉄筋コンクリート (SRC) と鉄筋コンクリート (RC) が混在した構造である

ことを示している。これらの資料から、審査請求人が主張するとおり、納税通知書上の建物の登記地目及び構造の記載と内容が一部異なっていることが分かる。一方、納税通知書に表記される建物の構造は、法第 381 条第 3 項に規定する家屋課税台帳の登録事項と同一であり、本件家屋に係る不動産登記法第 44 条第 1 項第 3 号に掲げる登記情報とも一致している。

したがって、納税通知書に表記する建物の構造の記載について適正な事務手続であった。

## 第 6 審査庁の裁決についての判断

本件審査請求のうち、固定資産の評価方法及び固定資産課税台帳に登録された価格に対する不服については不適法であることから却下し、納税通知書に表記される建物の主体構造部の相違に対する不服については棄却するべきとし、その理由を審理員意見書の要旨「2 理由」のとおりとしている。

## 第 7 審査会の判断

### 1 関係法令等の規定について

- (1) 行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 14 条第 1 項は、「取消訴訟は、処分又は裁決があったことを知った日から 6 箇月を経過したときは、提起することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。」と規定し、同条第 2 項は、「取消訴訟は、処分又は裁決の日から 1 年を経過したときは、提起することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。」と規定する。
- (2) 行政不服審査法第 18 条第 1 項は、「処分についての審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 月（……）を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。」と規定し、同条第 2 項は「処分についての審査請求は、処分（……）があった日の翌日から起算して 1 年を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。」と規定する。
- (3) 法第 73 条の 21 第 1 項は、「道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとする。但し、当該不動産について増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難いときは、この限りでない。」と規定し、同条第 2 項は、「道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産又は前項但書の規定に

該当する不動産については、第 388 条第 1 項の固定資産評価基準によって、当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとする。」と規定し、同条第 3 項は、「道府県知事は、前項の規定によって不動産の価格を決定した場合においては、直ちに、当該価格その他必要な事項を当該不動産の所在地の市町村長に通知しなければならない。」と規定している。

- (4) 法第 381 条第 3 項は、「市町村長は、家屋課税台帳に、総務省令で定めるところにより、登記簿に登録されている家屋について不動産登記法第 27 条第 3 号及び第 44 条第 1 項各号に掲げる登記事項、所有権の登記名義人の住所及び氏名又は名称並びに当該家屋の基準年度の価格又は比準価格（……）を登録しなければならない。」と規定している。
- (5) 法第 409 条第 2 項は、「固定資産評価員は、前項の規定によって土地又は家屋の評価をする場合において、道府県知事が第 73 条の 21 第 3 項の規定によって当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知した価格があるときは、当該土地又は家屋について地目の変換、改築、損壊その他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難い場合を除くほか、当該通知に係る価格に基づいて、当該土地又は家屋の評価をしなければならない。」と規定している。
- (6) 法第 432 条第 1 項は、「固定資産税の納税者は、……固定資産課税台帳に登録された価格（……）について不服がある場合においては、……固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。」と規定し、同条第 3 項は、「固定資産税の賦課についての審査請求においては、第 1 項の規定により審査を申し出ることができる事項についての不服を当該固定資産税の賦課についての不服の理由とすることができない。」と規定している。

## 2 審査会の判断の理由

### (1) 固定資産の評価方法及び評価手続について

ア 審査請求人は、上記第 3 の 1 項のとおり、本件家屋の評価につき、法律の根拠なく県税事務所に依頼しこれを行わせたこと、及び、県通知に基づき、その価格を課税標準額として登録したことを、違憲又は違法であると主張する。当該主張については、法第 73 条の 21 第 2 項及び同条第 3 項並びに法第 409 条第 2 項の定める手続に鑑みれば、いずれも固定資産税課税処分たる本件処分に対する不服ではなく、県税事務所が本件家屋を不動産取得税の課税客体として調査を実施した上で行った価格決定に対する不服であると解される。

この点につき、行政事件訴訟法第 14 条第 1 項及び同条第 2 項並びに行政不服審査法第 18 条第 1 項及び同条第 2 項により、出訴期間及び審査請求期間等を既に徒過しており、これらの不服については、もはや争訟による取消しを求めることは許されないことは明らかである。また、裁判例も、「知事の通知に係る価格は、本来、不動産取得税の課税標準を定めるためのものであるところ、不動産取得税の賦課決定は、行政処分であるから、不動産取得税の納税者が法定の期間内に法定の手続によって賦課決定を争い、その取消しを受けない限り、賦課決定は確定し、これを争うことができなくなる。」(新潟地方裁判所平成 21 年 12 月 25 日判決(平成 16 年(行ウ)第 3 号審査決定取消事件)参照)としている。

以上のことから、審査請求人の主張は採用することができない。

イ 審査請求人は、上記第 3 の 1 項のとおり、県通知は、法第 73 条の 21 第 3 項による通知に当たらず、市町村は県通知に拘束されない旨を主張する。

この点につき、まず、県税事務所が行った価格決定については、県税事務所が職権によりこれを取り消さない限り、仮に違法なものであったとしても、既に有効なものとして確定していることは、上記アにて述べたとおりである。また、法第 409 条第 2 項は、「固定資産評価員は、……道府県知事が第 73 条の 21 第 3 項の規定によって当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知した価格があるときは、当該土地又は家屋について地目の変換、改築、損壊その他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難い場合を除くほか、当該通知に係る価格に基づいて、当該土地又は家屋の評価をしなければならない。」と規定していることから、固定資産評価員には当該土地又は家屋の評価につき裁量権が付与されておらず、これに羈束されるため、法第 73 条の 21 第 3 項による通知がなされた場合には、固定資産評価員は必ず当該通知に係る価格に基づいて、当該土地又は家屋の評価をしなければならないのである。また、提出された証拠資料等からは、本件家屋について地目の変換、改築、損壊その他特別の事情があることを認定することもできない。更に、上記裁判例もまた、「法 409 条 2 項は「固定資産評価員は、前項の規定によって土地又は家屋の評価をする場合において、道府県知事が第 73 条の 21 第 3 項の規定によって当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知した価格があるときは、当該土地又は家屋について地目の変換、改築、損壊その他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難い場合を除くほか、当該通知に

係る価格に基づいて、当該土地又は家屋の評価をしなければならない。」と規定しているので、知事の通知があった固定資産については「当該土地又は家屋について地目の変換、改築、損壊その他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難い場合」に該当しない限り、知事の通知に係る価格によって当該固定資産に係る固定資産税の課税標準となるべき価格が決定されることとなる。」としている。

以上のことから、県通知が法第 73 条の 21 第 3 項による通知に当たり、かつ、本件家屋について地目の変換、改築、損壊その他特別の事情も認められないため、固定資産評価員が県通知に拘束されることは明らかであるから、審査請求人の主張は採用できない。

ウ 以上のことから、固定資産の評価方法及び評価手続についての審査請求人の主張には理由がなく、本件審査請求のうち当該主張に係る部分については棄却すべきである。

## (2) 固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格について

審査請求人は、上記第 3 の 2 項のとおり、建物の構造について、SRC 造と RC 造が混在しているのに全部を SRC 造で評価するなど、建築確認通知書及び建築図面に記載される建物の構造と異なる誤った評価をしているのであるから、処分庁がこれを正しい評価に修正すべきであることを主張する。この点、審査請求人によるこの主張は、本件家屋についての評価を修正することによって、結局のところ、固定資産課税台帳に登録された価格について修正することを求めるものであると解される。

この点につき、法第 432 条第 1 項は、「固定資産税の納税者は、……固定資産課税台帳に登録された価格（……）について不服がある場合においては、……固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。」と規定し、他方で、法第 432 条第 3 項は、「固定資産税の賦課についての審査請求においては、第 1 項の規定により審査を申し出ることができる事項についての不服を当該固定資産税の賦課についての不服の理由とすることができない」と規定していることは既に述べたとおりである。

以上のことから、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格についての不服を申し立てる審査請求人の主張は、本審査会に対し審査を申し立てることのできる事項には該当せず、本件審査請求のうち当該主張に係る部分については却下すべきである。

## 3 結論

以上のとおり、本件審査請求については、その一部については理由がなく、また、その余の部分については却下すべきであるため、「第1 審査会の結論」記載のとおり判断し、答申する。

〔 参考 〕

1 審査会の処理経過

年 月 日	調 査 審 議 の 経 過
令和7年6月9日	審査庁から諮問書及び事件記録等の写し受理
令和7年7月8日 (審査会第1回目)	諮問の審議
令和7年10月22日 (審査会第2回目)	諮問の審議 処分庁からの口頭による説明聴取
令和7年11月12日 (審査会第3回目)	諮問内容及び答申案の審議 審査請求人の口頭意見陳述
令和7年12月19日 (審査会第4回目)	答申案の審議
令和8年1月6日	答申

2 浦添市行政不服審査会委員名簿

氏 名	役職・職名	備 考
柴田 優人	沖縄国際大学講師	会長
仲里 豪	弁護士	会長職務代理者
田嶋 さち子	税理士	令和7年9月17日就任
土屋 信賢	税理士	令和7年8月31日辞任