

諮 問 番 号 令和 8 年度諮問第 1 号

審 査 庁 茅ヶ崎市長 佐藤 光

事 件 名 固定資産税及び都市計画税賦課決定処分取消請求事件

答 申 書

審査請求人からの頭書事件に係る審査請求（以下「本件審査請求」という。）に関する上記審査庁の諮問に対し、次のとおり答申する。

第 1 結 論

本件審査請求を棄却するのが相当であるとの諮問に係る審査庁の判断は、妥当である。

第 2 事案の概要

本件は、○の土地（以下「本件土地」という。）、本件土地上の家屋（以下「本件家屋」という。）及び本件土地上の附属家屋（以下「本件附属家屋」という。）の所有者である審査請求人が、茅ヶ崎市長（以下「処分庁」という。）が地方税法（昭和 2 5 年法律第 2 2 6 号。以下「法」という。）第 3 4 2 条第 1 項及び第 7 0 2 条第 1 項の規定に基づき行った、本件土地、本件家屋及び本件附属家屋に対する令和 7 年度分の固定資産税及び都市計画税の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）を不服として、本件審査請求をした事案である。

第 3 審理関係人の主張

- 1 審査請求人の主張の要旨
別添審理員意見書の第 3. 1 記載のとおり
- 2 処分庁の主張の要旨
別添審理員意見書の第 3. 2 記載のとおり

第 4 審理員の判断の理由

別添審理員意見書の第 4 記載のとおり

第 5 審査庁の諮問時の判断

- 1 主文
別添審理員意見書の第 1 と同じ。
- 2 理由
別添審理員意見書の第 4 と同じ。

第 6 審査会の調査審議等の経過

（略）

第 7 当審査会の判断

- 1 関係法令等の定め（本件処分に係る根拠法令等）

- (1) 法第342条第1項は、固定資産税は、固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課すると規定する。
- (2) 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ことを、法第359条は、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日とすることをそれぞれ規定する。
- (3) 法第343条第2項前段は、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がされている者とすることを規定する。
- (4) 法第349条は、基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものとするとして規定しているところ、法第381条第1項は、土地課税台帳には、登記簿に登録されている土地について土地の地番や地積などの登記事項などを登録することを、同条第3項は、登記簿に登録されている家屋について建物の種類、構造及び床面積などの登記事項などを登録することを、同条第4項は、家屋補充課税台帳には、登記簿に登録されている家屋以外の家屋について所有者の住所及び氏名又は名称並びにその所在、家屋番号、種類、構造、床面積及び基準年度の価格又は比準価格を登録することを、それぞれ規定する。
- (5) 法第403条第1項は、市町村長は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続について法第388条第1項の規定により総務大臣が定める固定資産評価基準（以下「固定資産評価基準」という。）によって固定資産の価格を決定しなければならないことを規定する。
- (6) 法第702条第1項は、市街化区域内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができることを規定する。

なお、法第3条第1項において、地方団体（道府県又は市町村をいう。以下同じ。）は、その地方税の税目、課税客体、課税標準、税率その他賦課徴収について定をするには、当該地方団体の条例によらなければならないと規定することを受け、茅ヶ崎市は、茅ヶ崎市市税条例（昭和25年茅ヶ崎市条例第47号）を定め、同条例第33条及び第85条などで、固定資産税及び都市計画税の納税義務者等について規定する。

2 前提事実（審理関係人に争いのない事実及び証拠上容易に認められる事実）

- (1) 審査請求人は、○年1月1日の賦課期日現在において、土地登記簿若しくは建物登記簿又は家屋補充課税台帳において、次の本件土地並びに本件家屋及び本件附属家屋の所有者として登記され、又は登録されている者である。

ア 本件土地

所 在 ○
 地 番 ○
 地 目 ○
 地 積 ○

イ 本件家屋

所 在 ○
 家屋番号 ○
 種 類 ○
 構 造 ○

床面積 ○
ウ 本件附属家屋
所在 ○
家屋番号 ○
種類 ○
構造 ○
床面積 ○

(2) 処分庁は、審査請求人に対し、本件処分を行い、○年○月○日付けで○年度固定資産税・都市計画税納税通知書を送付した。

3 検討

(1) 本件処分のうち本件土地に係る不服に対する検討

ア 審査請求人は、本件処分のうち本件土地に係る不服として、他市と比較して1 k m²当たりの固定資産税収額が不当に高額である旨、前年度と比較して課税額が根拠なく高額である旨等主張するところ、処分庁は、法及び条例に基づき、固定資産評価基準によって本件土地の評価額を決定し、当該評価額を基に課税標準額を計算し、当該課税標準額に税率を乗じて税額を算出している以上、他市との比較、前年度との比較において不当に高額な決定をしているということとはできない。なお、仮に当該主張の趣旨が本件土地の固定資産課税台帳に登録された価格に対する不服をいうものであるとすれば、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固定資産税の納税者は、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすべきであり（法第432条第1項）、固定資産税の賦課についての審査請求においては、当該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はできない（同条第3項）。

イ 以上から、本件処分のうち本件土地に係る不服をいう審査請求人の上記主張には理由がない。

(2) 本件処分のうち本件家屋及び本件附属家屋に係る不服に対する検討
(本件家屋に係る不服)

ア 審査請求人は、本件処分のうち本件家屋に係る不服として、本件家屋の床面積が不正確である旨主張するが、本件家屋の床面積は前記前提事実(1)イのとおり、○であり、他にこの認定を覆すに足る証拠はない。

イ また、審査請求人は、本件処分のうち本件家屋に係る不服として、本件家屋は築年数が経過しており無価値である旨、減価償却・耐用年数の考え方が適用されていない旨主張するところ、これらの主張は本件家屋の固定資産課税台帳に登録された価格に対する不服に帰するものと解される。そして、前述のとおり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固定資産税の納税者は、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすべきであり（法第432条第1項）、固定資産税の賦課についての審査請求においては、当該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はできない（同条第3項）。

ウ 以上から、本件処分のうち本件家屋に係る不服をいう審査請求人の上記主張にはいずれも理由がない。

(本件附属家屋に係る不服)

エ 審査請求人は、本件処分のうち本件附属家屋に係る不服として、当該家屋が存在しない旨、航空写真では建物が固定されているか分からない旨等主張する。しかしながら、当該家屋は○年の調査において、家屋補充課税台帳に登録されていることから、この時点において基礎が固定されていたことは明らかであり、そ

の後基礎から切り離され、動くようになることは通常想定し難く、建物の滅失の届出がされた記録もない。また、航空写真によれば賦課期日現在において、当該家屋は存在しており、他にこの認定を覆すに足る証拠はない。

オ 以上から、本件処分のうち本件附属家屋に係る不服をいう審査請求人の上記主張には理由がない。

4 その他

審査請求人は、その他種々主張するが、いずれも当審査会の判断を左右するものではない。

5 審理員の審理手続

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

6 結論

以上のことから、当審査会は「第1 結論」のとおり判断する。

茅ヶ崎市行政不服審査会
金井 恵里可（会長）
佐藤 元
高木 大門

（参考）審理手続の経過
（略）

事 件 名 固定資産税及び都市計画税賦課決定処分取消請求事件
審査請求人 ○
審査請求日 令和 7 年 7 月 2 7 日

令和 8 年 8 月 1 0 日

審査庁 茅ヶ崎市長 佐藤 光 様

審理員 岡田 常志

審理員意見書

頭書事件の裁決に関する審理員の意見は次のとおりです。

第 1 主文

本件請求を棄却するのが相当である。

第 2 事案の概要

1 当事者

- (1) 審査請求人は、○の土地（以下「本件土地」という。）、本件土地上の家屋（以下「本件家屋」という。）及び本件土地上の附属家家屋（以下「本件附属家家屋」という。）の所有者である。
- (2) 処分庁は、茅ヶ崎市長である。

2 本件に関する経過（明らかに認められる事実）

- (1) 昭和 4 9 年、茅ヶ崎市役所の本庁舎（当時）が竣工し、本件土地上に本件家屋が建てられる。
- (2) 本件附属家家屋は、少なくとも昭和 6 0 年時点で本件土地上に存在していた。
- (3) 平成 2 0 年、市の施設の耐震性や設備の老朽化の課題に対処するため、公共施設整備・再編計画が策定された。同計画策定にあたり、公共施設は、適正な維持管理により、可能な限り長寿命化（延命化）を図る方向で検討が進められた。
- (4) 茅ヶ崎市役所の本庁舎（当時）について、再整備の方法としては、既存の建物を残す改修による方法と、建替えによる方法が検討され、最終的に平成 3 0 年に取り壊された。
- (5) ○年○月○日、処分庁は、審査請求人に対し、本件土地に係る○年度固定資産税・都市計画税の賦課決定処分（以下「本件土地処分」という。）、本件家屋に係る○年度固定資産税・都市計画税の賦課決定処分（以下「本件家屋処分」という。）、本件附属家家屋に係る○年度固定資産税・都市計画税の賦課決定処分（以下「本件附属家家屋処分」という。）を通知した。
- (6) 令和 7 年 7 月 2 7 日、審査請求人は、本件土地処分、本件家屋処分及び本件附属家家屋処分の取消しを求める審査請求（以下「本件請求」という。）を行った。

(7) ○年○月○日撮影の航空写真において、本件土地上に本件家屋、本件附属家屋が存在しているのが確認できる。

第3 審理関係人の主張の要旨

- 1 審査請求人の主張の要旨
(略)
- 2 処分庁の主張の要旨
(略)

第4 理由

1 違憲無効に関する主張の取扱いについて

審査請求人は、第2のとおり、多くの点について適用違憲、もしくは法制度の違憲無効と思われる主張をしているが、本手続においてその点の判断を行うことはできない。

違憲審査の権限は、憲法第81条により、司法権を担う裁判官のみに付与されたものであると解される。そして、行政不服審査法に基づく審査請求の手続は、立法された法規範の下、執務をする行政の範囲内で行われるものであるから、処分にあたっての法の解釈、適用が不当、違法かどうかを判断できるに限り、根拠法令や法制度の違憲無効の判断はできない。

2 本件各固定資産の評価額に関する主張の取扱いについて

手続的な違法を理由とする処分の取消しではなく、固定資産課税台帳における床面積及び価格の修正並びに同台帳に基づいて行った課税処分の賦課額の更正（法435条2項）については、固定資産評価審査委員会に対する不服の申出において、審査すべきものである（法第432条第3項）。本手続では、既存の関係法令に則った手続きの中で、事実誤認や、適用の間違いなどがあったかどうかについてののみ審査する。

3 他市との1平方キロメートルあたりの課税額の差について

審査請求人は、自身が、より固定資産税を徴収されているべきであるとする他市と茅ヶ崎市の1平方キロメートルあたりの固定資産税額を比較し、その価格の差をもって本件土地処分が違法、不当であると主張する。

しかし、そもそも現行の固定資産税の制度は、審査請求人の主張するような、その土地が存在する地域の認知度等を指標化し、それを加味して固定資産税の額を算出したり、自治体の固定資産税の総額を比較し調整したりするような制度にはなっていない。

また、茅ヶ崎市の固定資産税が不当に高額なのは、公務員の給料の支払いや、市の建物の建て替えが原因と主張するが、そういった支出に充てるために特に茅ヶ崎市のみに固定資産税の算出方法を高額にしているといった事情も認められない。

処分庁は、現行の法制度に従い、適切に運用、適用した本件土地処分を行っているのだから、違法、不当は認められない。

4 本件家屋の床面積について

本手続で提出された資料に照らせば、本件家屋の床面積は○であり誤りはないから

、審査請求人が主張する前提事実に欠き、違法、不当は認められない。

5 減価償却や耐用年数の考慮について

本件処分においても、関係法令に則り、経過年数による損耗度合が考慮されているため、審査請求人が主張する前提事実に欠き、違法、不当は認められない。

6 茅ヶ崎市役所市庁舎（当時）の建替えについて

同庁舎の取り壊しが行われたのは、新しい耐震基準に対応するためであり、同庁舎の価値が無価値となったからではない。

したがって、審査請求人が主張する前提事実に欠き、違法、不当は認められない。

7 茅ヶ崎市長の憎悪による不当な運用の有無について

処分庁は、各関係法令に則り粛々と課税額を算出して各課税処分を行っており、その算出において、審査請求人に課税することを理由に不当に税額を増額しているといった事情は何ら認められない。したがって、そもそも審査請求人に限って不当に高い課税をされたといった事情はなく、審査請求人が主張する前提事実に欠き、違法、不当は認められない。

8 本件附属家家屋の存在と固定について

本件附属家家屋が○年○月○日時点で存在していることは、同日撮影の航空写真から明らかである。

また、審査請求人は本件附属家家屋が衛星写真上固定されているかどうかかわからない旨を主張するが、前提として、本件附属家家屋が本件土地に固定された状態で長年存在してきたのは明らかであり、審査請求人から現状、本件附属家家屋が土地に固定されていない状態になっていることを示す資料も特に示されていないことからすれば、本件附属家家屋は固定されているものといえる。

9 処分時点での政策内容、税金の使い道が、本件各処分の結論に影響を与えないことについて

関係法令上、不動産への課税の可否を判断する要素として、徴収された税金が、どのような政策に使われているのか、その政策によりどのような効果が出ているのかといった点は挙げられていない。また、審査請求人が本手続で主張する政策内容について、様々な状況・要素に照らし実現可能か、何より市民の理解を得られるかはわからず、少なくとも、今、その政策に取り組んでいないからといって、直ちに本件処分が違法となるわけではない。

市長の任期期間中、徴収した税金を何に使い、どのような社会の実現に向けて進むべきか、その舵取りや時々々の状況での判断を誰に委ねるかは、選挙において判断されることであって、政策内容や取り組みが審査請求人から見て不適切・非効率的だから課税をしてはならない、あるいは免除されるという道理は成り立たない。

10 違法、不当な点がないにもかかわらず請求を認容する理由はないことについて

付言して、審査請求人は、海外との請求認容率の違いから今回の請求を認容すべきとの主張を行っているが、以上のとおり違法、不当を裏付ける事情が何ら認められない中で、認容率の調整の観点から請求を認容するというような判断が本手続で許されるはずがない。

第5 結論

以上のとおり、本件審査請求は理由がないから、冒頭意見のとおり棄却するのが相当である。