

縦覧・閲覧制度について

株式会社 総合鑑定調査

1

《内容》

- I 縦覧・閲覧について
- II 審査申出制度について
- III 窓口対応で留意する事項

2

<凡例>

本講義における、法令や用語の略式については次のとおり。

地方税法・・・法

固定資産課税台帳・・・課税台帳

土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧
帳簿・・・縦覧帳簿

3

I 縦覧・閲覧について

4

(1) 縦覧について

① 縦覧制度とは

納税者が所有する土地や家屋の価格と他の土地や家屋との価格を比較することで、自分の資産が適正に評価されているか否かを確認して頂くための制度。

縦覧の対象となるのは、縦覧帳簿のみ。
課税台帳や名寄帳は対象外。

5

(1) 縦覧について

② 縦覧帳簿の作成(法第415条)

市町村長は、毎年3月31日までに、固定資産税を課することができる土地及び家屋について、次に掲げる事項を記載した縦覧帳簿を作成しなければならない。

土地価格等縦覧帳簿	家屋価格等縦覧帳簿
所在、地番、地目、地積、価格	所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格

6

(1) 縦覧について

② 縦覧帳簿の作成(法第415条)

課税台帳の登録事項のうち、所有者情報と課税標準額を除いたもの。

評価額を比較するために有効な情報について縦覧帳簿にあわせて記載することは差し支えない。

(例)土地:市街化区域・調整区域の別

家屋:建築年、階層

7

(1) 縦覧について

③ 縦覧の対象者

- ・ 納税者及び同居の親族
- ・ 納税管理人
- ・ 代理人(委任状が必要)

・土地のみ所有する人は土地の縦覧帳簿のみ、家屋のみ所有する人は家屋の縦覧帳簿のみの縦覧が可能。

・非課税や免税点未満の土地や家屋の所有者は対象外。

8

(1) 縦覧について

④ 縦覧期間(法第416条第1項)

4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、縦覧帳簿を納税者の縦覧の用に供しなければならない。

9

(2) 閲覧について

① 閲覧制度とは(第382条の2)

納税義務者や賃借人が、所有もしくは賃料を支払っている対象となっている土地や建物の課税台帳に登録された事項を確認するための制度。

納税者等の求めに応じて、課税台帳の閲覧や証明書の交付を行う制度で、期間の定めはなく随時行われている。

10

(2) 閲覧について

② 閲覧できる事項

課税台帳(名寄帳)

土地記載内容	家屋記載内容
所在地、登記地目、登記地積、課税地目、課税地積、評価額、課税標準額など	所在地、家屋番号、種類、構造、床面積、評価額、課税標準額など

11

(2) 閲覧について

③ 閲覧の対象者

- ・ 納税義務者及び同居の親族
- ・ 納税管理人
- ・ 代理人(委任状が必要)
- ・ 借地・借家人(転借人も含む)
→借家人は土地についても閲覧が可能
- ・ 賦課期日以後の新所有者

12

(3) 縦覧・閲覧制度のまとめ

	縦 覧	閲 覧
人	納税者、代理人等	納税義務者、代理人、借地・借家人等
内容	縦欄帳簿を縦覧	課税台帳を閲覧
期間	毎年4月1日から4月20日又は最初の納期限のいずれか遅い日以後の日まで	通年閲覧可能

見ることが出来る「人」、「内容」、「期間」が異なる。

13

(4) 縦覧・閲覧時の留意点

- ① 訪問者の目的の把握が必要
⇒縦覧目的、閲覧目的、あるいはその両方なのか。
- ② 有資格者の確認
⇒本人確認ができるもの(運転免許証など)または納税通知書を確認。代理人の場合は委任状が必要な要件を具備しているかを含めて確認を行う。
- ③ 借地・借家人等の賃借権の権利を有する方
⇒縦覧は不可。借地・借家人の方は賃貸借契約書等を提示すれば、該当する資産のみ閲覧することができる。

14

Ⅱ 審査申出制度について

15

(1) 審査申出制度とは

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(評価額)**について不服がある場合には、一定の期間に限り、**固定資産評価審査委員会に審査申出**をすることができる(法第432条)。

<固定資産評価審査委員会>

価格に対する納税者からの不服を審査・決定するため、法に基づき設置された中立的な機関。固定資産の価格が適正か否かについて審査を行う。

16

(2) 審査申出ができる人

- 固定資産税の納税者又はその代理人(委任状が必要)。
- 固定資産を共有している場合、共有者のうち1人でも審査申出は可能。

1月2日以降に所有者となった方や、納税管理人、借地人、借家人は審査の申出をすることができない。

17

(3) 審査申出をすることができる事項

- 固定資産課税台帳に登録された**価格(評価額)**に限られる(法第432条)。
- 基準年度(3年に1度行われる土地・家屋の評価替えを行う年度)の価格は、原則として3年間据え置かれるため、基準年度以外の年度で審査の申出をすることはできない。

18

(3) 審査申出をすることができる事項

< 価格に関すること (例) >

土地	家屋
・状況類似地域 ・路線価 ・地積、地目 ・画地認定 ・画地計算法や所要の補正の適用の可否とその補正率	・家屋の種別・床面積の認定 ・付設した評点数(評点項目、補正係数) ・適用された再建築費評点基準表の種類の適否 ・経年減点、損耗減点、需給事情減点等の補正の適用の可否とその補正係数

19

(3) 審査申出をすることができる事項

< 基準年度以外の年度における対象事項 >

1. 家屋の新築や土地の分筆などにより、新たに価格等が固定資産課税台帳に登録された場合
2. 家屋の増改築や土地の地目の変換等によって評価替えをすべき旨を申し立てる場合
3. 地価の下落により土地の価格が修正された場合(地価の下落に伴う価格の修正以外の事項については審査の対象外)
4. 地価の下落に伴う土地の価格が修正されなかった土地について、修正されるべきである旨を申し立てる場合

20

(3) 審査申出をすることができる事項

< 審査申出できない事項 >

固定資産税の価格以外の課税の内容に関する不服は、審査申出の対象外。

< 価格以外の課税の内容に関する不服 >
行政不服審査法に基づく審査請求を市町村長に対してすることができる。

21

(4) 審査の申出の期間

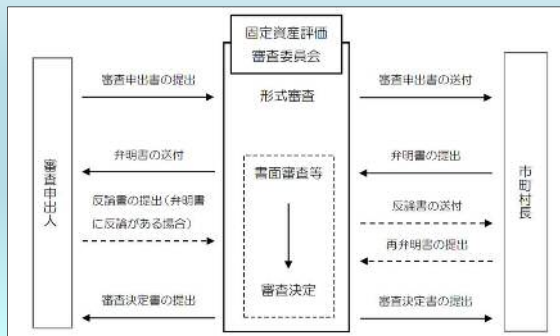
課税台帳に価格等を登録した旨の公示の日（通常4月1日）から納税通知書の交付を受けた日後3か月以内（法第432条第1項）。

ただし、すでに登録された価格の修正があった場合は、修正通知を受けた日から3か月以内。
→この場合、審査の申出ができる事項は、価格のうち修正された部分に限る。

期限を過ぎた場合、不適法な申出であると判断され、審査申出を却下される。

22

(5) 審査申出の流れ



※審査決定に不服がある場合は、審査決定の取消しを求めて、審査決定があったことを知った日から6か月以内に訴訟(取消訴訟)を提起することができる。

23

(6) 審査決定の種類

審査の決定は、以下3つに区分される。

① 認容（全部又は一部）

→審査申出の理由の全部又は一部を認容して登録価格の修正を処分庁に求めること。

② 棄却

→審査申出に理由がないときにされる判断であり、登録価格を是認する決定のこと。

③ 却下

→審査申出の理由が適法要件を欠く不適法なものとして申出を退けること。

24

(7) 不服申立ての制度のまとめ

種類	不服の内容	申立て先	根拠法令
審査 申出	価格(評価額)に関 すること	固定資産 評価審査 委員会	地方税法
審査 請求	価格以外の課税の 内容(非課税、減免、 住宅用地の認定等) に関すること	市町村長	行政不服 審査法

25

Ⅲ 窓口対応で留意する事項

26

＜納税者等から評価方法について質問があった場合＞

- 窓口において対象となる土地または家屋の評価方法や評価手順等について説明を行う。
- 固定資産税の評価のしくみを納税者にご理解頂くために、固定資産評価の手順をわかりやすくまとめた資料をあらかじめ準備しておく。

27

＜窓口説明によって納税者等にご理解頂けない場合＞

- この場合、即答することは避け、一旦ご質問内容をお預かりして、必要に応じて現地確認等を行った上で回答をする旨をお伝えする。
- 念のため、評価内容(鑑定評価書の内容や事務取扱要領への当てはめ等)について不備がないかどうかチェックを行い、必要に応じて標準宅地の鑑定を行った不動産鑑定士、評価コンサルタント等にも内容を伝え、意見を求めるのが望ましい。

28

＜担当課内で検討した結果を納税者に報告＞

- 担当課内で検討した結果を納税者に資料等を明示して説明を行う。
- ご説明した内容に不備がなかったとしても、ご納得頂けない場合がある。この場合は、審査申出・審査請求制度の内容をお伝えして、申出窓口・申出期間等を説明する。

29
