

固定資産評価審査申出制度に関する Q & A

【審査の申出をする前】

Q 1 審査の申出をすることができる事項

審査の申出はどのような事項についてすることができますか。

審査の申出（以下「審査申出」といいます。）は、価格について不服がある場合のみ行うことができます。具体的には、価格の算出に影響を及ぼす諸要因（下図参照）に関することを不服の理由として、審査申出をすることができます。

価格の算出に影響を及ぼす諸要因	
土地	<ul style="list-style-type: none">・路線価・地積・適用された画地計算法・地目・画地形状の認定・画地計算に当たって補正等の適用の要否とその補正係数 など
家屋	<ul style="list-style-type: none">・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・適用された再建築費評点基準表の種類・経年減点、損耗減点、需給事情減点等の補正の適用の要否とその補正係数 など

なお、固定資産税の課税標準や税額自体は、価格の算出に影響を及ぼす事項には該当しません。「課税標準の特例が適用されなかった」、「税額の減免が適用されなかった」等については、賦課処分に関する事項ですので、京都市長への審査請求の対象です。

【令和8年度の審査申出事項】

令和8年度においては、原則として、価格（評価額）が令和6年度の価格に据え置かれます。このため、審査の申出をすることができるのは、次の場合に限られます。

- 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や、家屋の増改築や土地の地目の変換等によって前年度の価格からその価格が変わった場合
- 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、審査の対象となりません。）
- 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

Q2 審査申出をすることができる者

審査申出をすることができる、固定資産税の納税者とは、具体的にどのような者が該当しますか。

納税者とは、固定資産税・都市計画税の納税通知書（以下「納税通知書」といいます。）を実際に交付された納税者のみを指すのではなく、当該固定資産の共有者も納税者に該当します。したがって、共有者の方も審査申出をすることができます。

なお、審査申出に当たっては、審査申出書提出先（土地・家屋の場合は市税事務所固定資産税担当（以下「固定資産税担当」といいます。）、償却資産の場合は市税事務所法人諸税室（償却資産担当）（以下「償却資産担当」といいます。））において、評価の根拠等について、あらかじめ十分な説明を受けていただくようお願いします。

また、次の点に留意してください。

- ① 審査申出人が法人である場合、法人の代表者の資格を証する書面（代表者事項証明書、全部事項証明書等）の添付が必要です。
- ② 法人でない社団又は財団で、代表者又は管理人の定めがあるものについては、その名で審査申出をすることができます。この場合、代表者又は管理人の資格を証する書面の添付が必要です。
- ③ 審査申出を代理人によってする場合、代理人の資格を証する書面（委任状）の添付が必要です。
- ④ 固定資産の各共有者や、各区分所有者は、単独でも、共同でも審査申出をすることができます。共同で審査申出をする場合は、3人以内で総代を互選することができます。
- ⑤ 借地人、借家人等は、納税者ではありませんので、審査申出をすることができません。

Q3 審査申出書の提出期限

審査申出書の提出期限は具体的にはいつ頃ですか。また、審査申出書を郵送する場合、消印が提出期限内であればよいのですか。

審査申出書の提出期限は、納税通知書（又は既に登録された価格を修正する旨の通知書）の交付を受けた日の翌日から起算して3箇月までとされています。

納税通知書は普通郵便により交付されるため、交付を受けた日を特定することが困難であることから、地方税法の規定により、通常到達すべきであった時（そのときの郵便事情や地理的遠近を考慮して合理的に判定される時）に到達があったものと推定されます。したがって、一般的には、4月1日に郵送された納税通知書の場合、数日後には到達があったものと推定されることになり、審査申出書の提出期限は概ね7月5日頃と推定することとなります。

7月5日頃を過ぎて提出された審査申出書の場合、提出期限後に提出された不適法な申出であると判断し、審査申出を却下する可能性がありますので、審査申出書は遅くとも6月末までには御提出いただきますようお願いいたします。

なお、郵送で提出された審査申出書については、消印の日付をもって審査申出書が提出されたものとして取り扱います。

【既に登録された価格が令和8年4月1日以降に修正された場合】

当該修正通知が郵送された日から数日後には到達があったものと推定し、その推定した日の翌日から起算して3箇月までが審査申出書の提出期限となります。この期限を過ぎて提出された審査申出書の場合も、却下される可能性がありますので、審査申出書はお早めに御提出いただきますようお願いいたします。

Q4 委任状の様式

代理人を選任したいのですが、委任状には定められた様式があるのですか。

審査申出人が代理人を選任する場合に提出される委任状には、代理人の住所又は居所・氏名、委任の範囲（審査申出対象物件の名称を含む。）、委任日、委任者の住所又は居所、氏名を記載してください（令和3年度から委任者の押印がなくても受け付けることとします。ただし、審査申出人本人に意思確認等をさせていただく場合があります。）。

以上の事項の記載があれば、任意のもので差し支えありませんが、固定資産税担当、償却資産担当又は事務室に備え付けのもの並びに当委員会ホームページ（以下「ホームページ」といいます。）からダウンロードしたのもも御利用いただけます。

【審査の申出をした後】

Q5 補正通知

審査委員会から審査申出書の補正を求める旨の文書が届き、「期限内に補正がない場合は却下となる場合がある」とあったのですが、どういうことですか。

提出された審査申出書の記載事項に不備・欠陥があり、その不備・欠陥を放置したままでは審査申出自体が不適法となる場合は、当委員会から補正を求めることとなります。そして、審査申出人が補正に応じない、つまり不適法な状態を是正する意思がない場合は、当委員会は審査申出を却下せざるを得ないこととなります。

なお、補正事由には次のようなものがあります。

補 正 事 由		備 考
審査申出の資格	代理人を選任する際の委任状の添付漏れ	委任状が提出されなくても、審査は続行しますが、代理人は審査申出に関係する一切に参加できません。
	法人の代表者事項証明書等の添付漏れ	法人の場合、代表者名義で審査申出を行っていただくことになるため、代表者事項証明書、全部事項証明書等で代表者とされる方に代表権があることを証明していただく必要があります（確認できない場合は不適法な審査申出となります。）。

補正事由		備考
審査申出物件	審査の対象となる固定資産が不明確な場合（住所の誤記等）	審査の対象となる固定資産が特定できなければ、当委員会で審査をすることができず、不適法なものとなります。審査申出物件については、番地まで（家屋については家屋番号まで）正確に記載してください。
審査申出の趣旨	審査委員会に対して決定を求める結論が不明確又は不適當	「価格の修正を求める旨」を審査申出の趣旨として記載してください。
審査申出の理由	審査申出に至る理由、不服の内容が不明確又は不適當	審査申出の理由は、基本的には審査申出人の事情に応じて自由に書くことができますが、その内容が、審査申出の趣旨と合わせて「価格に対する不服」であることが不明瞭な場合は補正の対象となることがあります。

※ 以上はあくまで補正事由の一例であり、他の事由によっても補正を求めることがあります。また、審査申出書の記載事項の不備・欠陥が軽微で、補正をしなくても審査を進めることが可能な場合は、補正を求めないこともあります。

Q6 京都市長からの弁明書

京都市長の「審査申出を棄却（却下）することを求める」旨の弁明書が、固定資産評価審査委員会から届いたが、これは審査申出人の主張が認められなかったということですか。

京都市長は、審査申出の手続における一方の当事者ですので、京都市長の弁明書は当委員会の判断を示すものではありません。弁明書は、審査申出内容についての京都市長の主張（考え）を審査申出人にお伝えするために、当委員会から送付しているものであり、審査申出人は弁明書の内容に反論がある場合は、反論書を当委員会に提出することになります。

当委員会は、審査申出の両当事者（審査申出人と京都市長）の主張を基に、審査に必要な情報を収集したうえで、最終的な判断をします（当委員会の最終判断は「審査決定書」の謄本を両当事者に送付することにより行います。）。

Q7 反論書の様式

反論書を提出する場合、定められた様式はあるのですか。

審査申出書とは異なり、反論書については定められた様式はありませんので、書面に次の事項が記載されていれば任意のもので構いません。また、御主張を補強するために、資料等を御提出いただくこともできます。

- ① 審査申出人又は代理人の氏名
- ② 反論書の日付
- ③ 市長のどの弁明書に対する反論書であるか
(例：〇〇年〇月〇日付け弁明書に対する反論書)

Q 8 審査申出書の記載事項の変更

審査申出書の記載事項について変更があった場合、届出の必要があるのですか。

審査申出書に記載した事項について変更があった場合又は変更の必要が生じた場合には、当委員会で定めた様式「固定資産評価審査申出書記載事項変更届」に変更内容を記載したものの正副各1通を作成して、当委員会へ直接提出してください（同届の様式は、事務室備え付けのもの又はホームページからダウンロードしたものを御利用ください）。

以下のような場合、同届による記載事項の変更を行う必要があります。

変 更 事 項	変 更 が 必 要 な 場 合
審査申出人に関する事項	転居等に伴い住所、居所若しくは電話番号が変更になった場合又は氏名が変更になった場合
総代、代理人に関する事項	新たに総代若しくは代理人を選任する場合又は当初の総代若しくは代理人を解任・変更する場合
口頭意見陳述の希望の有無	口頭意見陳述を当初は希望していなかったが、改めて希望する場合又は既に希望していた口頭意見陳述を希望しなくなった場合

※ 審査申出物件に関する事項の変更は、当初の審査申出物件と異なる物件に対する不服を新たに主張することになるので、記載事項の変更を認めていません。

※ 審査申出の趣旨・理由については、反論書等で別途主張することができるため、同届によって変更する必要はありません。

Q 9 審査申出の取下げ

審査申出を取り下げたいのですが。

審査申出人は、当委員会が審査決定をするまでの間は、いつでも文書により審査申出を取り下げることができます。取下届は、審査申出人の氏名、住所又は居所、審査申出物件、取下げの日付を明記したものであれば、任意のもので構いませんが、事務室に備え付けのもの又はホームページからダウンロードしたものも御利用いただけます。

なお、代理人が取下げを行う場合は、審査申出人からの取下げの委任が特別に必要になります。

Q10 直接照会制度

自己の主張を補強するために必要な情報を収集したいのですが、公文書公開制度や個人情報保護制度における自己情報の開示制度のほかに、情報を収集する制度はありますか。

審査申出を行う前でも、固定資産税の納税者であれば、土地・家屋については、固定資産税担当から、また、償却資産については、償却資産担当から、当該固定資産の課税に関する説明を受けることは可能です。

また、審査申出をなされた方は、京都市長（直接の窓口は、土地・家屋の場合は固定資産税担当、償却資産の場合は償却資産担当）に対して、直接、審査申出に係る主張のため

必要な事項を書面で照会することができます（これを「直接照会制度」といいます。）。直接照会制度の詳細については、土地・家屋については固定資産税担当に、償却資産については償却資産担当にお問合せください。

なお、審査申出を既になされた方については、京都市長から固定資産評価審査委員会に提出された評価資料等の書類を固定資産評価審査委員会事務室にて閲覧等することが可能です。提出された書類については、固定資産評価審査委員会からその名称を通知しますので、御確認ください。閲覧等に当たっては、準備に時間を要する場合がありますので、来庁される際は必ず事前に事務室まで御連絡ください（書類に第三者の個人情報に掲載されているなど、第三者の利益を害する書類等は閲覧できない場合があります。）。

Q11 執行不停止の原則

審査申出をすれば、審査決定が出るまでの間、固定資産税は納めなくてもよいのですか。

審査申出をした場合でも、固定資産税の納期限は延長されません。したがって、納期限を過ぎると、滞納扱いとなりますので、納期限までに納付いただきますようお願いいたします。（仮に、納付いただいた後に、審査決定に基づき価格が修正され、固定資産税額が減額された結果、過払い部分が生じた場合には、還付がなされることとなります。）

（令和8年3月作成 京都市固定資産評価審査委員会事務室）