



## その「固定資産税」間違っていないですか？

**相続固定資産税コンサルタント 杉森 真哉**

**役所の課税ミスで500人に1人が税金を払い過ぎている!!**

## その「固定資産税」間違っていますか？

### はじめに

総務省の調査によると、土地と家屋にかかわる固定資産税と都市計画税について、2009年度から11年度までの3年間で97%の自治体で課税の誤りがあったとのこと。その割合は納税者500人に1人。かなりの人が知らないまま税金を払いすぎているのです。

### ① 固定資産税の負担はこれからも確実に上がります

固定資産税は、役所にとって非常に重要な財源で、市町村税の約44%を占め、住民税とともに行政サービスを提供する市町村の財政を支える基幹税目として重要な財源です。

しかし数十年続く日本経済の低迷により、減少の一途を辿ってきており、東日本大震災以降更に減収となり、平成24年税収見込みは前年から大きく減収し、下げ幅は過去最大になりました。

この状況に対応して、国は平成24年度税制改正に向けた税制調査会で、住宅用地特例割合などの特例措置を撤廃する方向で調整しましたが、最終的には全国の市長などの反対によって、抜本的な見直しはなりませんでした。

(資料：[http://www.cao.go.jp/zei-cho/gijiroku/zeicho/2011/\\_icsFiles/afieldfile/2011/11/08/23zen15kai3.pdf](http://www.cao.go.jp/zei-cho/gijiroku/zeicho/2011/_icsFiles/afieldfile/2011/11/08/23zen15kai3.pdf))

しかしながら、それでも実質増税はされました。

具体的には、住宅用地の課税標準額が、平成23年度までは本来の課税標準額の80%を上限として据置されていた措置が、平成26年度に向けて段階的に撤廃されることになったのです。

政府は、これまで適用していた特例措置を撤廃して、原則通りに戻しただけという主張ですが、どちらにせよ増税には変わりありません。

このように固定資産税の増税については、国会議員の中でも詳しい方はあまりいないという実情で、今回のように全国の市長などの反対が無ければ、知らず知らずのうちに増税がいつされてもおかしくない税金なのです。

## その「固定資産税」間違っていますか？

今後も財源確保のために、政府が実施すると見込まれている特例撤廃は下記の通りです。

- ・ 商業地等の宅地の課税標準額の上限撤廃
- ・ 住宅用地割合の見直し

特に企業の経理担当者にとって最も恐ろしいのは、「商業地等の宅地の課税標準額の上限撤廃」です。

「商業地等の宅地の課税標準額の上限撤廃」の「商業地等の宅地」というのは、あたかも商業に使用されている土地を対象とするとイメージしがちですがそうではありません。

「商業地等の宅地」というのは、正確には「住宅に使用されている土地以外の全ての土地」のことを言うのです。

税務担当者に分かりやすい言葉に置き換えれば、「非住宅用地」という意味です。

つまり、「商業地等の宅地」というのは、店舗用敷地などは勿論のこと、工場用地、駐車場や資材置場などの敷地も該当します。

また市町村によっては、市街化区域内の土地全てが「商業地等の宅地」に該当するケースもあります。

今後国の財政事情は更に悪化する見込みですが、固定資産税などの基幹税目も同時に減収すれば、市町村運営自体を維持できないという状況になりつつあります。

そのため、国としては取れるところから、税金を徴収することになるため、税負担はこれから上がり続けることが想定されます。

## その「固定資産税」間違っていないですか？

### ② 固定資産税には意外と課税ミスが多いことについて

私は前職で十数年に渡り、固定資産税を課税する市町村職員を対象に固定資産税コンサルティングをしてきました。

固定資産税コンサルティングという仕事は、役所から業務のアウトソーシングを受けて、固定資産税の課税を支援、職員への教育やコンサルティングする仕事です。

この仕事の経験から言えることは、「課税事務は手作業が主であるため、人為的なミスが発生しやすい状況の中で課税を行なっている」ということです。

皆さんは、数年前に問題となった年金記録問題を覚えておられますか？

当時の社会保険庁が年金記録の台帳をコンピューター化した際に、入力ミスや登録漏れがあって、年金記録のずさんな管理が明らかになった事件です。

その原因を辿って行くと、台帳に記載された氏名などをコンピューターに入力する際の打ち間違いという初歩的なミスも多々ありました。

あれほど大きな社会問題となり政権交代まで発展した出来事も、最初の原因は単純な入力ミスだったのです。

人間が取り扱っている限りは、ニューマンエラーというミスは完全に防ぐことはできません。

固定資産税の課税も同様で、役所職員は現地調査に行き、手書きでノートや台帳に書いた調査情報を、役所に戻ってきてからコンピューターに手入力するという作業を、市町村全域の土地、家屋について実施している訳です。

100や200という数であれば、殆ど間違いはないかもしれません。

しかし市町村の全域の土地、家屋の数になれば、何十万という数量になります。

例えば、誤りが1%であったとしても、20万件であれば2,000件の誤りがある訳です。

実際に冒頭に上げた総務省の調査でも、全国において平成23年度では土地44,749人、家屋44,636人の誤りが発生しているのです。

そのため、どうしても一定数の課税誤りは防ぎきれないのが現状なのです。

## その「固定資産税」間違っていますか？

しかもこの誤りは、間違いに気づいた件数でしかありません。

もしかしたら年金問題同様、気づいていない課税誤りは多々あると想定されます。

また平成の大合併によって、1995年には3,234もあった市町村数が1,742（平成24年10月1日時点）と統廃合されました。

また合併による行政のスリム化によって、課税を担当する職員数も減りました。

私自身の経験ですが、例えばA市（職員数5名）とB市（職員数5名）が合併したケースでは、通常であれば10名になりますが、スリム化によって大抵は6,7名程度になりました。

固定資産税の課税業務は、税務分野と言えは聞こえはいいですが、現場確認が多い作業で肉体労働の割合がかなり高い業務です。

固定資産税の課税は、毎年1月1日時点で管轄する市町村内の全ての土地、家屋を調査するのが原則です。

しかし合併前においても、原則通りに調査を実施できる体力を持つ市町村は大都市に限られ、それ以外の市町村は3年に一度の評価替えに合わせて全ての土地、家屋を調査するのが手一杯という状況でした。

それがさらに人員が減ったため、おそらく市町村では日常に発生する土地の分筆、合筆処理や家屋の新築調査のみに対応するのが精一杯という状況なのです。

そのため、納税者である税務担当者が課税状況を把握しない限りは、課税ミスは防ぎ切ることとはできないと考えています。

## その「固定資産税」間違っていますか？

### ③ ただ漫然と支払うと損をするということについて

上記で述べた課税ミスが起こる可能性が高い状況に対して

「人間だから多少のミスも仕方ないよ」と思うかもしれません。

しかしその課税ミスがあなたの所有する、またはあなたの会社の不動産だったらどうでしょうか？

「仕方ないよ」で済ませることができるでしょうか？

もしこの状況を回避することができるとしたら、課税明細書のチェックをする以外にありません。

相続税でもそうですが、税務署は決して税金の安くなる方法を教えてくれません。

固定資産税の場合も同様で、高く課税されていても、役所は安くなる方法があったとしても決して教えてくれません。

しかも、固定資産税は賦課課税方式なので、役所側で固定資産税の金額を決めて、課税通知書を送ってきます。

インターネットで「固定資産税 課税誤り」と検索すると、ナント！90,200件も検索結果が出てきます。

全てが課税誤りではありませんが、次々と課税誤りの事例が出てきます。

是非一度検索していただいて、確認していただくことをお勧めします。

また固定資産税が間違っていると、不動産関連の税金は殆ど間違っていることになる事実をご存知ですか？

まず固定資産税の課税明細書と一緒に記載されている都市計画税という税金が該当します。

これは固定資産税にダブルで課税される税金ですので、固定資産税が間違っていれば、連動して都市計画税も間違っています。

また、不動産を取得した際に課税される不動産取得税や、登記する際に必要となる登録免許税もそうです。

これらの税金は固定資産税の数字を根拠に計算していますので、固定資産税が間違っていると、連動して間違ってくるという仕組みになっています。

## その「固定資産税」間違っていますか？

### ④ 還付または払い過ぎの可能性の高い不動産について

還付または払い過ぎの可能性が高い不動産としては、下記が上げられます。

- ・ 賃貸用住宅の敷地
- ・ 社員寮などの事業用地
- ・ 駐車場
- ・ 事業所敷地内の家屋

- ・ 賃貸用住宅の敷地

一般的には、「賃貸用住宅の敷地」に対して、住宅用地特例が適用されておらず、払い過ぎている場合が多くあります。

私自身が税理士を通してコンサルティングした資産家のSさんは、課税の誤りに気づき、過去13年間の過払い分、460万円の還付を受けることができました。

- ・ 社員寮などの事業用地

企業で実際にあった還付または払い過ぎの事例では、社員寮などの事業用敷地であっても、居住用の敷地で使用されていれば、住宅用地特例が適用されるにもかかわらず、適用されていなかったケースがありました。

このケースでは、当初建築当時は研修施設として使用されていたのですが、ある時点から居住用にリフォームして、居住用に変更したケースでした。

もしこのような物件を所有されている場合には、確認が必要かもしれません。

- ・ 駐車場

固定資産税の土地の評価は、土地の利用状況の一体利用の範囲によって評価します。

そのためその利用範囲をどのように、企業側が決めるかによって税額も大きく変わります。

例えば、単独で存在する駐車場と、店舗敷地と一体利用の駐車場では、どちらの税金が高いでしょうか？

答えは、店舗敷地と一体利用の駐車場です。

店舗敷地は宅地という最も税金が高い地目です。

## その「固定資産税」間違っていますか？

なお、地目というのは土地の利用形態を表現したもので登記簿にも登録されていますが、固定資産税の課税の場合には登記簿に登録された地目は使用せず、役所側が一方的な判断で決定した地目を別に設けて、それに基づいて課税されています。

また土地を評価する際には、一体利用されている範囲で評価しますので、部分的に駐車場であっても、店舗敷地と見なされて宅地となります。

しかし単独で存在している駐車場は、宅地にはならず、雑種地という地目になるケースもあります。

雑種地とは、どれにも判定できない地目という意味なのですが、その評価は宅地と同等か、または宅地よりも低い課税がされる場合があります。

市町村によっては、雑種地は宅地の評価額の6割程度となるケースもあります。

但し、大都市圏では宅地と同じ高い税金を適用するケースも非常に多くなりました。

### ・ 事業所敷地内の家屋

事業所敷地内の家屋の中でも工場などで多いのは、過去に建物を取壊したにも関わらず、その申請をしていなかったため、未だに課税されている場合もあります。

但し、取り壊しとは別に、現況では建物を建築したが、課税されていないこともあります。

いわゆる役所側で把握していなかった「課税漏れ」物件です。

その際には、減額するために問合せをしたら、課税漏れ物件が見つかり、不足している徴収分を請求される場合もありますので、ご注意ください。



## その「固定資産税」間違っていますか？

### ⑤ 固定資産税を払いすぎないための方法について

固定資産税を払い過ぎないためには、方法は大きく2つあります。

1つ目は現状の課税状況を把握して、払いすぎが無いかチェックすることです。

2つ目は今後の節税のために土地活用や登記、役所への減額交渉、などをするということです。

まず1つ目の払いすぎが無いかチェックをするためには、課税明細書等のチェックをすることです。

では課税明細書のチェックはどのようにするのか？

巷に発行されている書籍やインターネットで配信されている情報などで詳しく記載されたものは殆どありません。

私の場合には、独自に課税明細書のチェック方法を開発することで、払いすぎの可能性を抽出することが可能にしました。

役所側でコンサルティングをしてきた私でなければ分からなかったノウハウを盛り込み、かつ要点を絞って、誰でもセルフチェックできるようにしました。

なお、チェック方法は下記の通りですので、皆様もチェックいただけるとよろしいかと思えます。

# その「固定資産税」間違っていますか？

## 払い過ぎチェック（土地編）

### 【チェックに必要な資料】

1. 課税明細書：毎年送付されてくる明細書のこと
2. 役所所有の地番図：または法務局の公図、地積測量図でも可
3. 固定資産税路線価図：全国地価マップで参照

### 【確認事項】

#### 1. 基礎情報の確認

明細書で下記項目が正しいか確認します。

①地番、②地目、③面積、④住宅用地特例の適用有無の4つをチェックします。

#### 2. 課税内容のチェック1

イ) 「評価額」÷「面積」で土地の単価を計算

ロ) 土地の単価別に、課税している範囲を確認

範囲が異なる場合は役所に確認する必要があります。

但し、税額が高くなる場合もありますので、シュミレーションした上で確認が必要です。

ハ) 「土地の単価」>「路線価」になっていないか

路線価は、固定資産税路線価図を参照して下さい。

#### 3. 課税内容のチェック2（住宅用地特例のチェック）

イ) 「課税されている範囲」は全て住宅ですか？

→住宅であれば、ロへ

→住宅が無ければ、ハへ

## その「固定資産税」間違っていますか？

→住宅と店舗・事務所などが混在の場合、二へ

ロ) 全ての土地に住宅用地は適用されていますか？

→適用されている場合は、ホへ

→適用されていない場合は、へへ

ハ) お持ちの土地は非住宅用地になりますので、住宅用地特例外です。

二) 混在している場合には、建物別の延床面積の比率を計算しましょう。

住宅延床面積の比率と実際に住宅用地に適用されている面積比率を比較して、「住宅延床面積比率>住宅用地適用面積比率」であれば、適用されている面積が少ない可能性があります。

ホ) さらに細かく小規模住宅（評価額×1/6）、

一般住宅（評価額×1/3）の範囲を確認しましょう。

へ) 課税内容が誤っている可能性がありますので

役所に現在の課税内容を確認しましょう。

但し、税額が高くなる場合もありますので、シュミレーションした上で確認が必要です。

## その「固定資産税」間違っていますか？

### 払い過ぎチェック（家屋編）

#### 【家屋のチェックに必要な資料】

1. 課税明細書：毎年送付されてくる明細書のこと
2. 役所所有の地番家屋図：役所の課税図面

#### 【確認事項】

1. 基礎情報の確認：

課税明細書に記載建物と実際の建物が一致しているか、チェックしましょう。

課税明細書には、1棟ごとの登記床面積、構造、建築年などが記載されています。

それらを元に、確認してみましょう。

さらに細かい点まで確認するためには、役所から評点数計算書（役所が家屋を評価した内訳書）を取り寄せる必要があります。

その上で下記手順へ行きます。

2. 材質、補正率をチェック

特に材質と補正率などについては、建築時の資料などを元に確認します。

もし建築施工会社に聞いて教えてもらえるようであれば、聞いて照合を手伝ってもらえるとスムーズに分かります。

3. その他、付帯設備など、償却資産を計上している場合には、家屋として課税されていないか確認

課税明細書のみでチェックできるのは、1だけになりますが、建物を取り壊して申告していないと、未だに課税されている可能性もありますので、注意が必要です。

## その「固定資産税」間違っていますか？

また、払いすぎない2つ目の方法としては、今後の節税のために土地活用や登記、役所への減額交渉、などです。

具体的に事例を上げて説明します。

- ・ 店舗住居併用敷地
- ・ 駐車場

- ・ 店舗住居併用敷地

前述のように、住居使用の敷地（土地）については、住宅用地特例という大きな減額措置が設けられております。

そのため建物のテナントが店舗と住居の混在である場合には、住居部分の割合を上げることによって住宅用地特例を活用することもできます。

- ・ 駐車場

既に③で述べたことと重複するかもしれませんが、土地の利用範囲を意識的に変えることによって、節税をすることも可能になります。

③では単独で存在する駐車場と、店舗敷地と一体利用の駐車場を比較して、税額にどの程度影響を及ぼすのか説明しました。

例えば店舗敷地や事業所敷地と一体利用されている駐車場との間にフェンスを設けて、別々の利用形態にすることで、別々の評価にすることで節税することができます。

但し、宅地と駐車場で土地単価が同一の場合には、効果が得られませんのでご注意下さい。

## その「固定資産税」間違っていますか？

### ⑥ 還付までの流れについて

実際に払いすぎに気づいて、役所に問合せをしても明確な誤りであっても、役所が一度で認めることは少ないのが現状です。

私自身の経験ですが、明らかに還付できるケースでも、役所に問い合わせすると現年から修正すると回答するのみで還付に言及しないことも多々ありました。

還付に至るケースになると、当初役所側でも想定していなかった費用の支出になることから、職員の責任問題にも波及する可能性があるということでしょう。

そのため、役所側で誤りを認めて、「現年から修正をする」と言われた場合には、必ず「過去に払いすぎていた分は還付されるのですか？」と付け加えて聞くようにして下さい。

この一言を言わなかったために、過去の払いすぎ分を取り戻さなかった事例は多々あります。

また問合せの際に一番重要なことは、

「課税根拠を文書で回答してもらおう」ことです。

まず「課税根拠」ですが、固定資産税の場合は、総務省が定める「固定資産税評価基準」があります。

それを基に、各市町村で「固定資産評価要領」という具体的な基準を定めています。

問合せした際に、不審な点がある場合には、「固定資産評価要領」のどの部分が適用されているケースなのか、詳細に確認する必要があります。

また「文書で回答してもらおう」という点も非常に重要です。

今後個別の交渉をする上で、「言った言わない」という低レベルな議論にならないように、必ず文書回答をしてもらってください。

その際に、今回のケースでは、「固定資産評価事務要領の」何ページのどの部分の課税根拠に基づく判断なのか、明示してもらってください。

## その「固定資産税」間違っていますか？

また還付に至った場合には、還付は原則5年ですが、市町村の規定でさらに還付期間を広げているケースもあります。

具体的な市町村の規定ですが、「固定資産税に係る返還金支払要綱」、「過誤納返還金交付要綱」、「税返還金支払要綱」という名称で存在しています。

また、規定期間以前のもので、領収書等の支払いの事実を証明できる書類等があれば、還付可能になるケースもあります。

そのため、払いすぎた全額を還付するのが当然という姿勢で役所とも対応することが大切です。

また還付となるケースですが、あまり白黒がハッキリと決着するケースは、正直少ないです。

実際のところ、役所と争うケースでは、グレーなケースが多いのが実情で、役所との水掛け論に終始する場合があります。

そのような交渉を筋道立てて、対応するためには、必ず専門家（税理士、その他固定資産税に精通している専門家）の指示を受けて対応することが必要です。

また対応できる専門家として、望まれる能力としては、役所の言葉で交渉できる専門家に依頼することも重要です。

というのは、役所は納税者から異議などの申し立てをされた場合に、どんな思考で判断するのかということを知っておく必要があります。

そのポイントは、2つです。

1. 役所が規定する固定資産評価要領に記載された課税手続きから明らかに逸脱した課税内容か？
2. 1に該当しない場合には、地価と比較して、価格（評価額）が著しく不適正な価格か？

よって役所と交渉するためには、役所の言葉（固定資産評価基準に記載されている文言）でこちらの主張をできるかという点に勝負の分かれ目になると考えます。

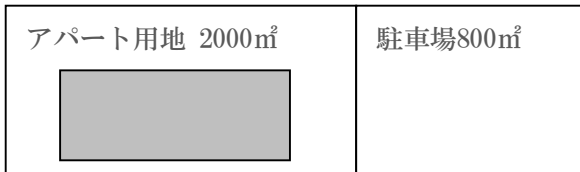
# その「固定資産税」間違っていますか？

## 固定資産税が安くなる土地はこんな土地！（節税方法）

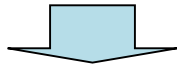
下記のような土地をお持ちでしたら、もしかしたら固定資産税を節税できるかもしれません。

### ★ケース1：土地単価5万円

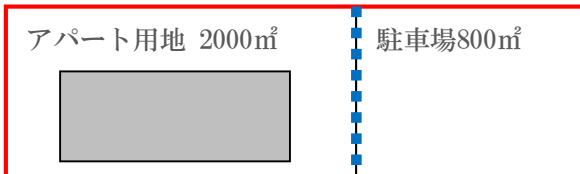
#### アパート用地または駐車場用地を所有



⇒税額 54万円



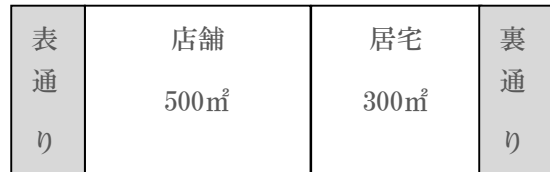
境目のフェンスを取り払うことによって  
敷地全体の税金が1/6に！



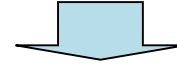
⇒税額 32万円（22万円削減）

### ★ケース2：

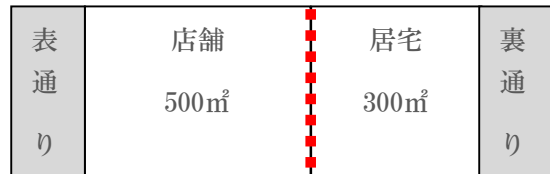
#### 表通り(10万円)と裏通り(5万円)に面する土地



⇒税額 78万円



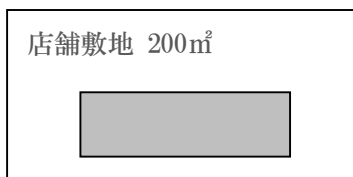
境目を明確に区分すると居宅敷地が1/6に！



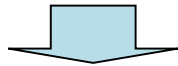
⇒税額 52万円（26万円削減）

### ★ケース3：土地単価10万円

#### 元店舗で今は住宅として使用



⇒税額 20万円



住宅用地の申請をすると、税金が1/6に！



⇒税額 5万円（15万円削減）

### ★ケース4：土地単価5万円

#### マンション・ビル所有の土地で当初テナントが主だったが、今は居宅が主の場合

（社宅、福祉施設なども該当可能性あり）



⇒税額 98万円



居宅部分が過半数を占めると、税金が1/6に



⇒税額 23万円

（75万円削減）



# その「固定資産税」間違っていますか？

## ■プロフィール

杉森 真哉（すぎもり しんや）

（相続固定資産税コンサルタント）

わかば不動産診断センター 代表

一般社団法人 日本相続コンサルティング協会 理事



## ■経歴

1972年生、埼玉県狭山市出身

日本大学地理学科卒業。

卒業後は大手測量会社に入社し、17年間固定資産税を課税する役所職員のアウトソーシングで教育担当として活動。

10万件の土地の評価額を計算、5万本の路線価を査定、納税者からの相談やクレームなどにも行政側として対応した経験を持つ。

特に土地評価額や路線価の査定については、公平性が絶対条件となることから、明確かつ根拠が求められ、不動産に関わる様々な情報やリスクなどを診断してきた。

例えば、前面道路の幅員、道路の規格、駅までの距離、災害の危険性、地盤リスク、都市計画法や建築基準法などの法規制、土地の履歴など様々な情報から総合的に価格を検証し、行政側の土地評価額や路線価に対して説明責任に貢献してきた。

その職歴や人生経験を生かし、専門分野の固定資産税専門コンサルタントとして活動する。

またお客様から相続・不動産の相談を受ける実務者に対して、「固定資産税対策」、「不動産実務」を始めとする講師活動も行っている。

相続コンサルティングに特化したチーム「虹相続」では、相続税、固定資産税の還付サポートに特化した「固定資産税専門コンサルタント」として活躍している。

## ■保有資格

2級FP技能士、AFP、J-RECC公認不動産コンサルタント、相続アドバイザー、相続診断士  
簿記2級、企業情報管理士、測量士、シンプルマッピングトレーナー、コアメンタルトレーナー

# その「固定資産税」間違っていますか？

## ■講師実績（抜粋・順不同）

日本FP協会、日本相続コンサルティング協会、ユーキャン、ダイエックス、エフピーリンク、JA農協、プロFP Japan、三光ソフラン、日本不動産コミュニティー、伊藤保険株式会社、鶴ヶ島市・わかば大学塾、埼玉県相続コンサルティングセンター、FPコミュニケーションズ、さくらそう資産活用研究会 他多数

## ■セミナーDVD

FPコミュニケーションズ：浦田健共同セミナー  
「払いすぎた固定資産税を取り戻せ！セミナー」

## ■講師実績（抜粋）

### ・固定資産税関連

- 払い過ぎた固定資産税を取り戻す方法
- 固定資産税 課税明細書の見方と節税への対応
- 固定資産税 あなたも課税明細書が説明できるようになる！
- 固定資産税 下げる技術を教えます
- 固定資産税 請求されるまま払っていませんか

### ・不動産の税金

- 相続税には縁の無い方へ あなたの必要な相続対策はコレ！
- 亡くなってからでは遅い！土地トラブルになる前に実施すべき2つのこと
- 不動産の税金！1月1日が 運命を左右する！
- 土地の維持コストを下げる方法～年間15万円削減できる方法教えます～

### ・賃貸経営

- 満室賃貸経営するために大家さんが知っておくべき基礎知識
- 賃貸経営 お金を残すために必要な税務処理を知ろう

### ・不動産購入、活用、リスク診断

- 災害や法規制リスク情報はこの地図を見ればわかる！
- 基礎から学ぶ 5時間で不動産購入の目利き力アップ！
- 体験して学ぶ！不動産の土地活用を考えてみよう

### ・土地評価、不動産鑑定評価

- 土地価格 一物四価の仕組みを知って実務に生かそう