

～～他人事じゃない?! 固定資産税の『課税ミス』～～

2026年4月の『NHK クローズアップ現代』の固定資産税特集が大きな話題となりました。番組冒頭の税理士の独自調査によってマンション全体で4,000万円以上もの還付を実現した例に衝撃を受けた方も多いのではないのでしょうか。

過去の総務省の調査(2012年発表)では「全国の自治体の94%で課税ミスや税額修正が発生していた」という事実もあり、今も昔も変わらない根深い問題といえます。番組内の多額の過大徴収は、プロの目ゆえに発見できたことでしたが、評価計算が複雑すぎるため一般の方が気づくことは容易ではありません。今回は、なぜ課税ミスが起こるのか、自分でチェックできるポイントがあるかをお伝えしたいと思います。



【なぜ「お役所」がまちがえるのか?】

固定資産税は自治体が一方的に税額を決めて通知してくる「賦課課税方式」です。その算定プロセスは非常に複雑で、ヒューマンエラーによるミスを防ぐのは至難の業です。

まず、算定における評価方法は、「土地」と「建物」で基準が全く異なります。

①家屋(建物)の評価:ありとあらゆる仕様の「点数化」

実際の建築費ではなく総務省のマニュアルに基づいて、「もし今これと全く同じ建物を同じ場所に新築したらいくらになるか?(再建築評点数)」という独自の点数制度で評価されます。

建物内のありとあらゆるものを点数化する必要があり、図面の読み間違いや入力ミスが起きやすくなります。キッチンが横幅が、実際のものより大きく見積もられていた例などが代表的です。

②土地の評価:形状や周辺環境による補正(割引)

路線価をベースに土地の形状や、道路にどれほど面している(接道状況)か、周辺の高低差、墓地などのマイナス要因を補正(割引)して計算します。実際は使いづらい不整形地がきれいな形の土地(整形地)として計算されていたり、周辺にがけ(高低差)があるのにマイナス補正が見落とされていたケースが代表例です。

余談ですが、新築時の竣工検査で調査員が現地を細かくチェックし「お風呂が少し大きい」、「キッチンの横幅が通常より数十センチ広い」、「壁の一部がおしゃれなタイル張り」などあらゆる項目で税金の計算上の『点数』が加点されていきます。逆に、土地は形状の複雑さや高低差などの『割引』が見落とされがちです。例えば0坪程度の戸建の場合、土地の補正の有無で年間の固定資産税が数千円～数万円変動することもあります。1年あたり1万円のミスだとしても30年で30万円となり、時間が経過するほど見過ごせない金額になっていきます。

【「気づいたときに返してもらえばいい」じゃ遅い、時効の壁】

「払いすぎている、気づいたときにまとめて返金してもらえばいい」と思われた方もいるかもしれませんが、ここに大きな落とし穴があります。税金の還付には法律上の期限(時効)があり、固定資産税などの地方税は**原則過去5年分**までしか遡りません。自治体独自の救済措置があっても、全額を取り戻せない場合があります。気づくのが遅れるほど取り戻せる金額が少なくなってしまいます。さらに、評価額を見直す『評価替え』が基本的に3年に1度行われており、**今回は、来年2027年**です。このタイミングで、地価や、建物の経年劣化、現状の物価が反映されますが、一度入力ミスが起こると次の評価替えまでの3年間、間違った評価が使用されてしまいます。

【どうやって見抜く? 発覚のきっかけとチェックポイント】

とはいえ納付通知書に細かい評価について記載はなく、役所の窓口もミスがない前提で話すため自力では気づけません。実際の発見例でも、『同時期に家を建てたご近所さんとの会話でたまたま金額差が大きいことに気が付いた』、『相続時に税理士が精査して発覚した』といった偶然、またはプロの目がきっかけです。

こうした機会は稀なため、まずは毎年4月以降に届く「**納税通知書**」と「**課税明細書**」をみて①建物の構造、②床面積、③土地の地目、④住宅用地特例の適用区分の4項目だけでも登記の内容と突き合わせることで明らかなミスを発見できる機会になります。

特に住宅用地なのに「価格」と「課税標準額」が同額になっている場合は、軽減特例が適用されていない可能性があります。

また、新築から5年以内のみ適用される軽減措置(新築耐火建築物の特例など)もありますので、課税額の大きな変動があった際は、必ず前年の明細と見比べることをお勧めいたします。

【プロ任せの資産形成『JAsset』なら安心】

とはいえ、自宅に加えて投資用のマンションやアパートなどの現物不動産を持たず持つほど、こうした「通知書のチェック」、「自治体への問い合わせ」等の負担が増えます。

こうした運用中から売却時までの煩わしい管理の手間をすべてプロに任せられることができる選択肢が、当社の『一口家主 JAsset』です。JAssetでは、自社ブランドの開発から管理までを一貫して行っているため、物件情報や評価に関するデータを継続的に把握しています。また、新築時に提携税理士が土地の補正などを反映した評価額を算出しており、過去の納付データも蓄積しています。万が一の時も自治体との対応なども運営者である当社が担います。不動産を所有するメリットはそのままに、煩わしい部分はすべてプロに任せる「安心の資産形成」としてぜひご活用ください。

