



# 納税通知書の金額は正しいか？

## 固定資産税の課税ミスの実態と 還付の受け方

納税通知書の金額にしたがって納付する固定資産税ですが、自治体のミスにより過大徴収されているケースが少なくないといえます。固定資産税のしくみを踏まえ、納税者として留意しておくべきポイントを解説します。

鳥飼総合法律事務所  
弁護士

山田 重則

毎年、自治体から届く固定資産税の納税通知書の金額を疑ったことがあるでしょうか。

じつは、固定資産税の過大徴収は決して稀なことではありません。また、過大徴収は通常、長期間に及びます。

本稿では、納税者として知っておくべき土地・家屋の固定資産税のしくみと留意点について解説します。

### 固定資産税の過大徴収 その実態と特徴

#### (1) 全国で過大徴収が頻発

総務省が2009年度から2011年度までの固定資産税の課税ミスの件数等を調査した結果、1592自治体（市町村および東京23区）のうち97%の自治体で何らかの課税ミスが発生し、また、その過半数を過大徴収の事案が占めていることが判明しました（総務省「固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の状況調査結果」）。

その後も過大徴収の事案は一向に減ることなく、日本経済新聞の報道によると、2014年度以降、全国の主要都市による固定資産税の還付金の合計額は毎年70億

円程度で推移しています（2019年12月2日付）。

このように固定資産税の過大徴収は以前から問題となっており、依然としてその問題は解決されていません。

#### (2) 最大の要因は評価額の誤り

総務省は、先の調査で課税ミスの要因についても調査しています。それによると、土地、家屋ともに課税ミスの最大の要因は、評価額の誤りです。

固定資産税は、基本的には、固定資産の評価額に1・4%の税率を乗じることで計算されます。したがって、自治体が固定資産を誤って過大に評価してしまった場合には、固定資産税もまた過大となります。

固定資産の評価は、総務省の定める「固定資産評価基準」に基づいて行なう必要があります。しかし、この基準を正確に適用して評価を行なうことは容易ではなく、評価の誤りによる課税ミスが後を絶たないのです。

#### (3) 過大徴収は長期間に及ぶ

固定資産税の過大徴収が一たび発生した場合、これが数十年にわたって続くことがむしろ一般的です。納税者はもちろん、自治体も

図表1 近時の新聞報道された過大徴収事案

報道年	市町村	概要	還付金等
2015年	静岡市	競輪場の駐車場の用途変更の際、路線価を誤認定。所有者109名から20年間の過大徴収	約3億3600万円
2016年	館山市	課税台帳に「539万円」と入力すべきところ、「1390万円」と誤入力。14年間の過大徴収	約1億4000万円
2017年	武蔵野市	家屋全体を鉄骨鉄筋コンクリート造と誤認定。18年間の過大徴収	約2億6000万円
2017年	印西市	鉄骨造ではなく、鉄骨鉄筋コンクリート造と誤認定。21年間の過大徴収	約3億円
2020年	大阪市	家屋の基礎部分の杭を違法に過大評価。約1万戸の家屋が対象になる見込み	約71億円

また過大徴収の事実気づくことが難しいためです。近時、新聞報道された過大徴収事案からも、この点は明らかです（図表1）。  
また、筆者が固定資産の所有者から依頼を受け、自治体との間で交渉を行なった過大徴収事案においても、20年以上の過大徴収となっていたものが大半でした。

図表2 「市街地宅地評価法」による宅地の評価プロセス

<p><b>① 市街地を似たような地域に区分けする</b></p> <p>① 市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区等の用途地区に区分する</p> <p>② 各用途地区をさらに状況類似地域に区分する</p> <p><b>② 各街路に路線価を付設する</b></p> <p>③ 状況類似地域ごとに主要な街路と標準宅地を選定する</p> <p>④ 標準宅地の適正な時価を算出する</p> <p>⑤ 標準宅地の適正な時価に基づき主要な街路に路線価を付設する</p> <p>⑥ 主要な街路に比準してその他の街路に路線価を付設する</p> <p><b>③ 各宅地の個別的な要因を踏まえて価格(評価額)を算出する</b></p> <p>⑦ 「画地計算法」と「所要の補正」を適用して各宅地の価格(評価額)を算出する</p>
--

**固定資産の評価方法とは**

前述したとおり、課税ミスの最大の要因は、評価額の誤りです。自治体は、「固定資産評価基準」に基づいて土地、家屋の評価を行なわなければなりません。

「固定資産評価基準」に基づかないで評価した結果、固定資産の評価額が過大となった場合には、過大徴収となります。

そのため、自治体が「固定資産評価基準」の定める評価方法で適正に評価しているかどうか問題となります。

そこで、「固定資産評価基準」の定める土地、家屋の評価方法について解説します。

**(1) 土地**

「固定資産評価基準」の定める土地の評価方法のうち特に実務上重要なのは、市街地の宅地（建物を建てるための土地）の評価方法である「市街地宅地評価法」です（図表2）。

①のプロセスでは、市街地全域を道路の状況や公共施設等からの距離、家屋の密集度合などをもとにして、状況が類似する地域に細かく区分します。

②のプロセスでは、まず、状況の類似する地域ごとに標準的な宅地（標準宅地）が選定され、不動産鑑定士が鑑定を行なってその価格を算出します。

標準宅地の価格に基づき主要な街路の路線価（1㎡当たりの単価）が付設され、主要な街路との街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件（価格形成要因）を比較することで、その他の街路にも路線価が付設されます。

路線価の状況は、一般財団法人資産評価システム研究センターがウェブ上で公開している「全国地価マップ」で確認することができます（次ページ図表3）。

③のプロセスによって、各宅地が接する道路の路線価の価格、その本数、宅地の利用状況、間口や奥行の長さ、形状等の個別的な要因を踏まえて、各宅地の評価額が計算されます。

**(2) 家屋**

「固定資産評価基準」は、家屋の評価方法として「再建築価格方式」を採用しています。

「再建築価格方式」とは、評価時にその家屋を再度、建築したと仮定した場合に通常必要となる建築費を求め、これに建築時からの経過年数、損耗の程度等による減価を考慮して評価をするものです（次ページ図表4）。

その計算式にある「再建築費評点数」は、その家屋を再度、建築

図表3 「全国地価マップ」の「固定資産税路線価等」



図表4 「再建築価格方式」の計算過程

$$\begin{aligned}
 & \text{家屋の評価額} = \text{評点数} \times \text{評点1点当たりの価額} \\
 & \text{評点数} = \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率} \times \\
 & \quad \text{需給事情による減点補正率} \\
 & \text{評点1点当たりの価額} = 1\text{円} \times \text{物価水準による補正率} \times \\
 & \quad \text{設計管理費等による補正率}
 \end{aligned}$$

過度徴収が数  
十年にわたって  
続く理由の1つ  
には、このよう  
な家屋評価のし  
くみの存在が挙

誤ったままにな  
ります。  
自治体が見積書  
や図面等から資  
材や設備の種類  
や数量、使用面  
積を誤って把握  
してしまつた場  
合、その後の家  
屋の評価は常に

過度徴収が数  
十年にわたって  
続く理由の1つ  
には、このよう  
な家屋評価のし  
くみの存在が挙  
げられます。

にも及んでしま  
います。つまり、  
自治体が見積書  
や図面等から資  
材や設備の種類  
や数量、使用面  
積を誤って把握  
してしまつた場  
合、その後の家  
屋の評価は常に  
誤ったままにな  
ります。  
過度徴収が数  
十年にわたって  
続く理由の1つ  
には、このよう  
な家屋評価のし  
くみの存在が挙  
げられます。

過度徴収があつた場合に  
納税者がとり得る手段  
(1) 自治体との交渉  
過度徴収があつた場合、自治体

過度徴収があつた場合に  
納税者がとり得る手段  
(1) 自治体との交渉  
過度徴収があつた場合、自治体

したと仮定した場合に通常必要となる建築費を意味しますので、家屋の評価では特に重要です。  
新築家屋の再建築費評点数は、大まかにいえば、家屋のどの部分に、どのような資材や設備が、どれだけ使用されているかを、その家屋の請負契約の見積書や図面等から把握し、これを点数化することと計算されます(図表5)。  
固定資産の評価額は、3年に1度見直されますが、このとき、2回目の評価以降の再建築費評点数

は、前回の評価の際の再建築費評点数に一定の補正率を乗じることと求められます。  
つまり、2回目の評価の際は、新築時の再建築費評点数に一定の補正率を乗じて計算され、3回目の評価の際は、2回目の再建築費評点数に一定の補正率を乗じて計算されます。  
このような計算のしくみを採用しているため、新築時の再建築費評点数の計算を誤つた場合、その影響はそれ以降の家屋の評価の際にも及んでしま

評価額に誤りが生じやすい  
土地、家屋とは  
(1) 土地  
市街地の宅地は「市街地宅地評価法」に基づいて評価がなされますが、その際にミスが生じやすいのは、図表2のプロセス③です。  
プロセス③では、個々の宅地の個別的な要素を考慮しますが、このような要素は多数存在します(図表6)。そのため、その宅地を評価する際、本来は考慮すべき要素を見落としてしまい、その結果、宅地の評価額が過大になってしまふことがあります。

(2) 家屋  
家屋は、「再建築価格方式」に基づいて評価されますが、その際にミスが生じやすいのは、新築時の再建築費評点数の計算です。  
新築時の再建築費評点数は、その家屋に使用されている資材や設備の種類、数量を見積書や図面等から正確に読み取らなければ求めることができません。  
しかし、1棟当たりの建築コストが10億円を超えるような大規模な家屋では、資材や設備の種類、数量も各段に増えるため、このような読取り作業が非常に難しくなります。  
筆者が自治体と交渉して固定資産税の還付を受けた過度徴収事案においても、家屋はいずれも建築コストが10億円を超えるものでした。特にオフィスビル、ホテル、ショッピングモール、工場、倉庫といった施主の意向が強く反映される家屋において評価ミスが多いというのが実感です。

図表5 家屋の再建築費評点数の計算過程の例 (鉄骨鉄筋コンクリート造)

	評点項目	標準 評点数	使用量	評点数	補正	再建築費評点数
主体 構造部	鉄骨 (錆止め塗装)	247,390	3,230.00t	799,069,700	0.91	727,153,427
	鉄筋	244,100	810.00t	197,721,000	1.00	197,721,000
	コンクリート (鉄筋)	42,310	3,128.00㎡	132,345,680	1.00	132,345,680
	コンクリート (無筋)	22,300	3,020.00㎡	67,346,000	1.00	67,346,000
基礎	根切工事 地階なし	1,660	建床面積	30,601,552	0.20	6,120,310
			18,434.67㎡			
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
外壁仕上	鋼板 亜鉛 めっき鋼板	3,820	32.5㎡	124,150	1.00	124,150
	繊維強化 セメント板	2,450	4,230㎡	10,363,500	1.00	10,363,500
	サイディング	5,320	90.5㎡	481,460	1.00	481,460
	薄付外装仕上	550	6,430㎡	3,536,500	1.00	3,536,500
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
建具	サッシ引き枠 見込み70mm	17,020	150.45㎡	2,560,659	1.00	2,560,659
	サッシ固定枠 見込み70mm	14,720	456.00㎡	6,712,320	1.00	6,712,320
	扉アルミニウム 製 並	27,040	40.52㎡	1,095,661	1.00	1,095,661
	軽量シャッター	15,430	2,450.00㎡	37,803,500	1.00	37,803,500
	重量シャッター	28,530	143.00㎡	4,079,790	1.00	4,079,790
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
空調設備	個別空調方式	14,870	面積(使用量)	289,319,047	0.80	231,455,238
			19,456.56㎡			
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
再建築費評点数合計						1,895,794,565

に対して過大徴収となっている旨を指摘し、過大に支払った固定資産税を返還するよう求めます。

自治体が過大徴収を認めただけで、最大で20年前に遡って過大に支払った固定資産税の返還を利子相当額とともに受けることができません。

翌年以降の固定資産税も、適正な金額まで減額されます。

① 国家賠償請求

自治体と交渉したものの、自治体が過大徴収の事実を認めない場合や、不十分な返還しか行わない場合もあります。この場合、納税者としては、過大に支払った固定資産税相当額を「損害」として、自治体に対して国家賠償請求をすることが考えられます。最大で20年前に遡って請求をすることができず、これには納税者が自治体の「過失」を証明しなければなりませんという立証のハードルがあります。

図表6 個別的な要素の例

画地条件	環境条件等	法律上の規制等
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 道路の路線価の価格</li> <li>● 道路の本数</li> <li>● 道路との高低差</li> <li>● 道路の幅員</li> <li>● 間口や奥行の長さ</li> <li>● 宅地の形状</li> <li>● 用排水路の介在</li> <li>● 横断歩道橋の有無</li> <li>● 宅地の規模</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 騒音・振動</li> <li>● いみ施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 急傾斜地</li> <li>● 土砂災害防止法規制地</li> <li>● 地下・地上障害物</li> <li>● 建築基準法上の規制等</li> <li>● 高圧線下</li> <li>● 都市計画予定地</li> </ul>

そこで、納税者としては、賦課

② 審査申出・審査請求、取消訴訟

固定資産税は、納付すべき金額を自治体が計算して納税者に一方的に賦課する「賦課課税方式」の税金です。自治体が出した過大な固定資産税の賦課決定を取り消すことができれば、その年度以降の固定資産税は適正な金額まで減額されます。

決定の「取消訴訟」を提起することが考えられます。「取消訴訟」を提起するためには、その前提として行政に対する「審査申出」または「審査請求」をする必要があります。

固定資産税の賦課決定の取消が認められた場合、その年度以降の固定資産税は適正な金額まで減額されますが、過去に過大に支払った固定資産税が返還されるかどうかは自治体次第です。

自治体の対応に納得できなければ、納税者としては改めて自治体に対し国家賠償請求をするほかありません。

＊ ＊ ＊

自治体による固定資産の評価額が過大となった場合、納税者は長期にわたって経済的な損害を被ります。しかも、納税者が過大に支払った固定資産税の全額が返還されるには限りません。

このように固定資産税は、非常にリスクの高い税目です。まずは納税者がそのようなリスクに気づき、固定資産税に関心を持つことが過大徴収を少しでも減らす機運になると考えます。本稿が固定資産税について考える契機となれば幸いです。

やまだ しげのり 鳥飼総合法律事務所弁護士。税務分野では、印紙税に関する業務(相談、調査対応)と固定資産税に関する業務(自治体との還付交渉、審査申出、訴訟)に取り組んでいる。