

WHITE PAPER 2026

固定資産税の実態白書 2026

97%の自治体で発覚した課税誤りの構造を分析

発行日：2026年3月

発行：株式会社Mycat

目次

エグゼクティブサマリー	3
第1章 固定資産税の仕組み	4
第2章 課税誤りの実態	6
第3章 評価替えと2024年度の動向	9
第4章 固定資産税と相続の関係	11
第5章 考察・提言	13
関連サービス紹介	15
出典一覧	16
会社概要	17

エグゼクティブサマリー

固定資産税は市区町村の基幹税収であり、土地・建物の所有者が毎年納める税金です。本白書は、総務省の調査データおよび国税庁の統計を基に、固定資産税の課税誤りの実態と納税者が知っておくべきポイントを明らかにしました。

97%

固定資産税の課税誤りが発覚した自治体の割合

出典：過去の総務省調査（2009～2011年度）

約7.4兆円

相続財産に占める土地の評価額（令和5年分）

出典：国税庁 令和5年分相続税の申告事績の概要

主要な発見

- 過去の総務省調査によると、97%の自治体で固定資産税の課税誤りが発覚している
- 2024年度は3年に1度の固定資産税評価替えの年であり、評価額が大きく変動する可能性がある
- 相続財産のうち土地は約30%（約7.4兆円）を占め、固定資産税評価額は相続税評価にも影響する
- 課税明細書の内容を確認する習慣を持つ納税者が少なく、誤りが見過ごされやすい構造がある

第1章 固定資産税の仕組み

1-1. 固定資産税とは

固定資産税は、毎年1月1日時点で土地・建物・償却資産を所有する者に対して、市区町村が課す地方税です。税率は標準税率1.4%が適用されるのが一般的です。

項目	内容
課税主体	市区町村（東京23区は都）
課税対象	土地・建物・償却資産
基準日	毎年1月1日
標準税率	1.4%
納期	年4回（自治体により異なる）

1-2. 評価額の決定プロセス

固定資産の評価額は、総務大臣が定める「固定資産評価基準」に基づいて市区町村が決定します。土地については「路線価方式」または「標準地比準方式」により、建物については「再建築費評点方式」により評価されます。

1-3. 税額の計算方法

固定資産税額 = 課税標準額 × 税率（1.4%）

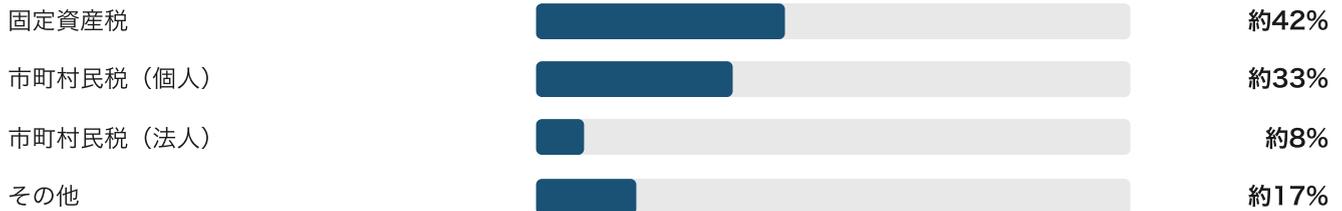
住宅用地の特例

- 小規模住宅用地（200m²以下）：評価額の1/6
- 一般住宅用地（200m²超）：評価額の1/3

1-4. 固定資産税の規模

固定資産税は市区町村の税収の約4割を占める基幹税です。全国の固定資産税収は約9兆円に上ります。

市区町村税収に占める固定資産税の割合



出典：総務省 地方税収に関する資料

1-5. 都市計画税との関係

都市計画区域内の土地・建物には、固定資産税に加えて都市計画税（制限税率0.3%）が課されます。固定資産税と都市計画税は併せて通知されるため、両者を合算した金額を「固定資産税」と認識している納税者も多くいます。

第2章 課税誤りの実態

2-1. 97%の自治体で課税誤り

過去の総務省調査（2009～2011年度）によると、調査対象となった自治体の97%で固定資産税の課税誤りが発覚しました。この数字は、固定資産税の課税が極めて複雑であり、誤りが生じやすい構造にあることを示しています。

97%

課税誤りが発覚した自治体の割合

出典：総務省調査（日本経済新聞報道、2009～2011年度）

2-2. 課税誤りの主な原因

原因	概要	影響
住宅用地特例の適用漏れ	住宅が建っているにもかかわらず、更地として課税	本来の最大6倍の税額
家屋の滅失未反映	解体済みの建物が課税台帳に残っている	存在しない建物に課税
面積の誤り	登記面積と実際の面積の乖離	過大または過小な課税
地目の誤認	農地を宅地として評価している等	不適切な税額
経年減価の計算誤り	建物の経年劣化の反映が不十分	過大な税額

2-3. 住宅用地特例の適用漏れ

最も影響が大きい課税誤りは「住宅用地の特例」の適用漏れです。住宅が建っている土地には評価額の1/6（200m²以下）に課税標準を減額する特例がありますが、適用されていないケースが存在します。

2-4. 過徴収の返還

課税誤りが発覚した場合、過去に過大に徴収された税額は返還（還付）されます。ただし、地方税法上の時効は5年であり、5年を超える過徴収分については自治体の裁量に委ねられます。

過徴収の返還に関する注意点

- 法定の還付期間は5年
- 自治体によっては5年を超えて返還する場合もある
- 返還には納税者からの申出が必要な場合がある
- 還付加算金（利息に相当）が付く場合がある

2-5. 納税者が自ら確認する方法

確認方法	概要
課税明細書の確認	毎年送付される納税通知書に同封。地目・面積・評価額を確認
固定資産課税台帳の閲覧	市区町村の窓口で閲覧可能（縦覧期間あり）
路線価の確認	全国地価マップ等で自分の土地の路線価を確認
審査の申出	評価額に不服がある場合、固定資産評価審査委員会に申出

2-6. 課税誤りが見過ごされる構造

固定資産税の課税誤りが長期間見過ごされやすい構造的な要因があります。

- **納税者の無関心**：毎年届く通知書の内容を詳細に確認する人が少ない
- **知識の不足**：評価額の計算方法や特例の仕組みを理解している納税者が少ない
- **比較対象の不在**：近隣の土地の評価額と比較する手段が限られている
- **自治体側の人手不足**：膨大な数の固定資産を限られた職員で管理している

AIを活用した自動チェックツールは、この構造的問題を解消する手段として期待されます。

第3章 評価替えと2024年度の動向

3-1. 3年に1度の評価替え

固定資産の評価額は3年に1度見直されます（評価替え）。直近の評価替えは2024年度（令和6年度）に行われました。

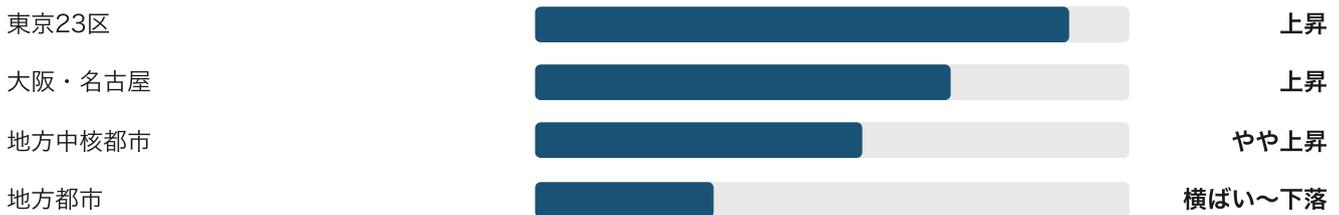
評価替えの年

2024年度（令和6年度）→ 次回は2027年度（令和9年度）

出典：総務省 固定資産税制度

3-2. 地価動向と評価額への影響

地域別の地価動向



3-3. 空き家と固定資産税

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（改正法2023年施行）により、「特定空き家」に指定されると住宅用地の特例が解除され、固定資産税が最大6倍に増加する可能性があります。

状態	住宅用地特例	税額への影響
通常の住宅	適用（1/6）	標準
空き家（管理良好）	適用（1/6）	標準
管理不全空き家	勧告後に解除	最大6倍
特定空き家	勧告後に解除	最大6倍

3-4. 新築住宅の減額措置

新築住宅については、一定期間、固定資産税が1/2に減額される措置があります。

- 一般住宅：3年間（マンション等は5年間）
- 長期優良住宅：5年間（マンション等は7年間）

減額期間が終了する年には、税額が約2倍になるため、家計への影響に注意が必要です。

3-5. 負担調整措置

評価替えにより評価額が大幅に上昇した場合でも、税額が急激に増加しないよう「負担調整措置」が設けられています。これにより、課税標準額は段階的に評価額に近づいていきます。

第4章 固定資産税と相続の関係

4-1. 固定資産税評価額と相続税評価額

税目	土地の評価方法	評価水準の目安
固定資産税	固定資産税路線価	時価の約70%
相続税	相続税路線価	時価の約80%
相続税（建物）	固定資産税評価額	そのまま使用

建物の相続税評価額は「固定資産税評価額」がそのまま使われるため、固定資産税の評価額が誤っていれば相続税の評価にも影響します。

4-2. 相続財産における不動産の割合

約30%

相続財産に占める土地の割合（約7.4兆円）

出典：国税庁 令和5年分相続税の申告実績の概要

4-3. 相続後の固定資産税の注意点

- ・ 相続による所有者変更の届出を行わないと、被相続人に対して課税通知が届き続ける
- ・ 共有名義の場合、固定資産税は連帯納税義務となる
- ・ 未分割の間も固定資産税は発生し続ける

4-4. 固定資産税の節税手段

手段	概要	適用条件
住宅用地の特例	評価額の1/6または1/3	住宅が建っていること
新築減額	3~7年間、税額1/2	新築住宅であること
セットバック	道路後退部分は非課税	建築基準法上の後退義務
減免制度	災害・生活困窮時の減免	自治体の条例による

4-5. AIによる評価額チェック

AI技術を活用して、課税明細書の内容を自動的にチェックし、評価額の妥当性を判定するサービスが登場しています。特に以下のようなケースで有効です。

- 住宅用地特例が正しく適用されているかの確認
- 建物の経年減価が適切に反映されているかの確認
- 近隣の評価額との比較による妥当性チェック
- 相続に伴う不動産評価の概算把握

第5章 考察・提言

5-1. 構造的課題の整理

1. **課税の複雑さ**：評価方法・特例・負担調整措置が複雑で、一般の納税者には理解しにくい
2. **チェック機能の不足**：自治体の課税に対する外部チェック機能が乏しい
3. **納税者の無関心**：毎年届く通知書の内容を確認する習慣がない
4. **情報の非対称性**：自治体は評価の専門知識を持つが、納税者には知識がない

5-2. 提言

提言1：課税明細書の「見える化」

課税明細書の表記をよりわかりやすくし、「住宅用地特例が適用されているか」「前年からの変動理由」などを明示すべきです。

提言2：AIチェックツールの活用

課税内容をAIが自動チェックするツールを普及させることで、課税誤りの早期発見と納税者の負担軽減を図るべきです。

提言3：評価替え年の広報強化

3年に1度の評価替え年には、評価額の変動とその理由を納税者に丁寧に説明する広報を強化すべきです。

5-3. まとめ

固定資産税は、不動産を所有する限り毎年発生する税金です。97%の自治体で課税誤りが発覚しているという事実は、納税者自身が課税内容を確認することの重要性を示しています。

特に、住宅用地の特例の適用漏れは税額への影響が大きく、長期間にわたって過大な税額を支払い続けている可能性があります。評価替えの年は、課税内容を確認する絶好の機会です。

AI技術を活用したチェックツールは、専門知識がなくても課税内容の妥当性を確認できる手段として有効です。本白書が、固定資産税に対する関心を高め、適正な課税の実現に寄与すれば幸いです。

関連サービス紹介

資産税ナビ

AIが固定資産税の評価額をチェックします。

課税明細書の情報を入力するだけで、住宅用地特例の適用状況や評価額の妥当性をAIが判定。

過大な課税の可能性を無料で診断します。

<https://shisanzei.xyz>

※ 本サービスは税務相談ではありません。正式な評価・申告には税理士等の専門家にご相談ください。

出典一覧

1. 総務省調査（固定資産税の課税誤りに関する調査、2009～2011年度）
2. 総務省「固定資産税制度」
https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/150790_15.html
3. 国税庁「令和5年分 相続税の申告事績の概要」
4. 地方税法（固定資産税関連規定）
5. 空家等対策の推進に関する特別措置法（2023年改正法）
6. 国土交通省 地価公示

会社概要

社名	株式会社Mycat
設立	2025年2月5日
所在地	東京都目黒区三田2-7-22
事業内容	AIを活用した中小企業・個人向けサービスの企画・開発・運営
コーポレートサイト	https://mycat.business
お問い合わせ	info@mycat.love

固定資産税の実態白書 2026

2026年3月発行

株式会社Mycat

本白書の内容は情報提供を目的としたものであり、税務相談ではありません。

無断転載を禁じます。