

WHITE PAPER 2026

固定資産税の適正評価チェック 白書 2026

課税ミスの実態と適正額の確認方法

発行日: 2026年3月21日

発行: 株式会社Mycat 「資産税ナビ」

第1章: 固定資産税の仕組み

市町村税の柱

総務省の統計によると、固定資産税は市町村税収の約41%を占める基幹税です。全国で約5,000万件以上の土地・建物が課税対象となっています。

固定資産税収（年間）

9.3兆円

課税対象物件数

5,000万件超

評価替え周期

3年

固定資産税は「固定資産税評価額 × 税率（標準1.4%）」で計算されます。評価額は3年ごとに見直され（評価替え）、直近の評価替えは2024年度に実施されました。

出典: 総務省「固定資産税の概要」/「地方税に関する統計」（2024）

第2章: 課税ミスの実態

自治体の誤課税問題

固定資産税の評価・計算は自治体の職員が行いますが、物件数が膨大であるため、一定割合で誤りが発生しています。報道ベースでは、全国の自治体で毎年数千件の課税ミスが指摘されています。

よくある課税ミスのパターン

- **住宅用地特例の未適用:** 住宅が建っている土地に特例（1/6軽減）が適用されていない
- **取り壊し建物への課税:** 既に解体された建物に課税が続いている
- **面積の計算ミス:** 登記面積と課税面積の不一致
- **構造・用途の誤認:** 木造を鉄筋コンクリート造として評価
- **新築軽減の適用漏れ:** 新築住宅の3年間（マンションは5年間）1/2軽減の未適用

第3章: 適正額の確認方法

課税明細書の見方

- **所在地・地番:** 正しい物件が記載されているか
- **地目・用途:** 実際の利用状況と一致しているか
- **面積:** 登記面積と一致しているか
- **評価額:** 近隣の取引価格の70%程度が目安
- **税額:** 評価額 × 1.4% (標準税率) で検算

縦覧と審査請求

毎年4月1日～最初の納付期限の日まで、固定資産課税台帳の縦覧が可能です。他の土地・建物の評価額と比較し、自分の物件の評価が適正かを確認できます。

評価に不服がある場合の手続き

- Step 1: 市区町村の資産税課に問い合わせ
- Step 2: 固定資産評価審査委員会への審査申出 (評価替え年度のみ)
- Step 3: 審査決定に不服がある場合は取消訴訟

出典: 総務省「固定資産の評価替えについて」

第4章: 固定資産税チェックリスト

毎年確認すべき項目

- 課税明細書の物件情報（所在地、面積、構造）が正しいか
- 住宅用地特例（小規模住宅用地1/6、一般住宅用地1/3）が適用されているか
- 新築住宅の固定資産税軽減措置が適用されているか
- 取り壊した建物に課税が続いていないか
- 土地の地目が実際の利用状況と一致しているか
- 税額が前年と大きく変動していないか（変動理由の確認）

特殊なケース

- 空き家を取り壊した場合、住宅用地特例が外れることを理解しているか
- 農地転用の場合、評価額が大幅に上がることを理解しているか
- バリアフリー・省エネ改修の減額制度を確認したか
- 被災した場合の減免制度を確認したか

第5章: よくある質問

Q1. 固定資産税が高いと感じたらどうすればよいですか？

まず課税明細書で物件情報を確認し、市区町村の資産税課にお問い合わせください。近隣との比較が必要な場合は、縦覧期間（4月）に台帳を閲覧できます。

Q2. 空き家を壊すと税金が上がるのは本当ですか？

はい。住宅が建っている土地には評価額を1/6にする特例がありますが、建物を壊すとこの特例が外れ、土地の固定資産税が最大6倍になります。ただし、「特定空家」に指定された場合も特例が外れます。

Q3. 評価替えの年度以外でも不服申し立てはできますか？

固定資産評価審査委員会への審査申出は、原則として評価替え年度の翌日から3ヶ月以内です。ただし、地目変更や家屋の新增築など、評価替え年度以外に評価が変わった場合は申出可能です。

Q4. 固定資産税の納付が困難な場合はどうすればよいですか？

市区町村の窓口で分割納付の相談ができます。また、災害や失業など特別な事情がある場合は、減免制度が適用される場合があります。

※ 本白書は公的統計データおよび公開情報に基づく参考資料です。個別の固定資産税については、市区町村の資産税課または税理士にご相談ください。

今すぐ無料で診断する

本レポートの内容をもとにした
AIシミュレーションをお試しく下さい

<https://shisanzei.xyz>

無料・登録不要で即時利用可能

■ 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丁目7番22号

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.business

出典一覧

出典: 総務省「固定資産税の概要」

出典: 総務省「固定資産の評価替えについて」

出典: 総務省「地方税に関する統計」(2024)

本レポートは公開統計データに基づく分析結果を掲載しています。

具体的な判断については、各分野の専門家にご相談ください。

無断転載・複製を禁じます。