

取られ過ぎ

# 固定資産税 相続税を

税の話は難しいから行政や専門家に任せようが、だが無関心していると、あなたも知らない間に「過払い」が続いているかもしれない。さまざまな原因によって固定資産税や相続税が適正に課税されていないケースがあるのだ。税金を取り戻す方法を知っておきたい。

# 取り戻せ!

## 固定資産税

### 3年で39万件も過徴収

### 家失った人も

マイホームを持った人の宿命「固定資産税」。役所が決めた税金なので、まさ

か大きな間違いはないだろう、と高をくくっている人も少なくない。

だが、固定資産税を本来より多く取られる事例が全国で続出している。1986年度から27年間、間違った課税額を納めるために自宅の売却を余儀なくされた

埼玉県新座市の60代夫婦のケースが2014年に発覚

した。新座市は過徴収を認めて謝罪し、余分に取った税や延滞金を返還したが、自宅は夫婦の手に戻らず、人生に致命的な損害を与えたとして大きな話題になった。

総務省の調査でも、09年～11年度の3年間で97%の市町村で39万件以上の課税ミスが発覚している。うち

7割は減額修正、

つまり「税金の取り過ぎ」だった。

分かっているだけで19万5183人、500人に1人だ。決して他人ごとではない。

税の取り過ぎが起こる背景は、職員単純な入力ミスだったり、本来

軽減される住宅用地の減額特例を適用し忘れたりときままだ。

前職の測量会社で十数年にわたり、固定資産税を課

税する市町村職員を対象に教育やコンサルティングをしてきた「固定資産税コンサルタント」の杉森真哉氏は、課税の実情を見てきた



夢のマイホーム。役所の「言い値」の税金を払い続け、人生が狂う人も



固定資産税の「ブラックボックス」に光をあてた『週刊エコノミスト』の特集は1冊の本に(毎日新聞出版刊)。現在も編集部には反響が相次いでいる



「賦課課税制度」のため納税者は納税通知書の内容を検証することなく、肅々と税金を納めてしまうが…

経験から、ミスが起きる背景についてこう話す。

「役所の担当者は市町村全域の土地、家屋を調べるために現地調査に出向き、ノートや台帳に書ききした調査情報を役所に戻ってきてからパソコンに手入力しています。市町村合併で職員が減り、膨大な作業を少ない職員でこなしているのが実情です」

後述するが、一般的に還付されるのは地方税法上で請求権がある過去5年分のみだ。役所の「言い値」で何十年も払い続け、ミスが

見つかったとしても納め過ぎた税金が返ってこない「怖さ」がある。提示された課税額を鵜呑みにせず、自らチェックする心構えが重要だと杉森さんは力説する。

そもそも固定資産税とはどういう税金なのか、おさらいしておこう。

固定資産税は、毎年1月1日時点で土地や建物を所有している人に対して自治体が課税額を決定・通知する。ちなみに固定資産税は市町村税の約44%を占める重要な財源だ。

土地、建物については、市町村が固定資産評価基準に基づいて固定資産税評価額を算出した上で、標準税率の1・4%を掛けて税額を計算する。市町村ごとに異なる税率を定められるが、ほとんどの市町村は1・4%を採用している。

「役所側で評価額を決め、納税者に課税通知書を送ってきます。相続税も同じで

すが、たとえ高く課税されていても、役所から『あなたはいくら払っていいですか』と親切に教えてはくれませんが（杉森さん）

固定資産税に誤りがあると、他の税金にも影響が及ぶ。

「一緒に支払っている『都市計画税』や、不動産を取得する際に課税される『登録免許税』『不動産取得税』、場合によっては『相続税』『国民健康保険税（料）』にも間違いが連動する仕組みになっていて、他の税金まで払えずに済むことになりません。だからこそ、自衛が必要なのです」（同）

課税ミスはどうやって調べ、どこに着目すれば見つけることができるのか。杉森氏ら、数多くの還付経験のある専門家にアドバイスをもらった。

**課税明細書を確認する**

毎年4月から6月にかけて

自治体から送られてくる「課税明細書」という書類を手元に置こう。この書類に固定資産税の金額、土地建物の価格（評価額）、課税標準額が記載されている。

一般的な二戸建てのケースでいうと、明細書で最低限見ておきたい項目は①地番②地目③地積（面積）④住宅用地の特例の適用の有無――の四つだ。

**減額措置が適用されているか**

なかでも注意すべきは④だ。先の新座市の事例も住宅用地の特例の適用が漏れていたことから起きた。

「固定資産税の過徴収や還付のほとんどは、この住宅用地特例の漏れで起きています。『課税明細書』の摘要欄に『住宅用地』『小規模住宅用地』といった記載があるかどうかを確認してください」（杉森さん）

人が住む住宅用地は、住宅政策の観点から事業用の店舗などに比べて大幅に税負担が軽減される。

「宅地の中でも200平方メートル以下は『小規模住宅用地』の特例が適用され、土地の課税標準額（税額の算出基準となる評価額）が6分の1になります。200平方メートルを超えたら『一般住宅用地』として課税標準額が3分の1になります」（同）

明細書に『住宅用地』などの記載をしない自治体もあるという。その場合は、計算で確認する方法がある。「評価額÷課税標準額」を計算し、「6」以上の場合は、住宅用地特例の「6分の1」が適用されている。もし計算結果が「2」以下だと、特例は適用されていない可能性がある。

「建物を取り壊したにもかかわらず、その申請をしていなかったために、課税されている場合もあります。

また『鉄骨造』や『木造』など、構造によって税額が違うので、それも確認したほうがいいでしょう(同)

**縦覧制度を活用する**

税額が高すぎると思ったら、周囲と比べてみるのも

平成28年度(2016年度) 固定資産税・都市計画税(土地) 課税明細書							通知書番号
所有者	様						
所在地番 (所在・本番・枝番・末番)	市調	評価額(円)	固定資産税課税標準額(円)	都市計画税課税標準額(円)	税額相当額(円)		
分割部	地目	地積(m <sup>2</sup> )	前年度固定資産税課税標準額(円)	前年度都市計画税課税標準額(円)	住宅用地区分		
	市街	2917192	526687	1053375	10533		
	宅地	82.64	537132	107426	専用住宅用地		
	市街	4784209	863773	1727546	17274		
	宅地	135.53	880902	176180	専用住宅用地		
以上余白 (家屋は6頁に記載しています)							

**地目**  
家を建てて住人がいる場合は「宅地」で税金が安くなる

**地積**  
実際より広く記載されていないか要確認

**ここチェック!**  
もっとも課税ミスが多い

関西地方某市の課税明細書

手だ。近所の人と親しければ聞いてもいい。  
また、同一市町村内にある土地、建物の固定資産税評価額を閲覧できる縦覧制度も利用できる。縦覧期間は原則として毎年4月1日から20日だ。

**新築・耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修**

家屋には政策的にさまざまな税金の軽減措置が設けられている。  
「新築住宅は床面積などさまざまな要件を満たせば、新築後一定期間、固定資産税が2分の1に軽減されます。また、2018年3月31日までの時限立法ですが、バリアフリーの改修工事をした場合は、床面積100平方メートルまで3分の1減額されます。二重サッシや複層ガラス化など断熱工事など省エネ対策でも3分の1減額などの措置がありますので、思い当たる人

は自治体に確認してみてください(ファイナンシャルプランナーの井戸美枝さん)

**必ず過去の払い過ぎが戻ってくるか確認する**

注意したいのは、課税ミスが認められた場合でも、地方税法上、還付を受けられるのは過去5年分に限り、戻ることだ。

「自治体によっては5年以上(10・20年)の還付を行う条例を定めています。ただ私の経験から言うと、課税ミスが認められた場合でも、『今年から修正します』で済ませる自治体がほとんど。その際は必ず、『過去に払い過ぎた税金は返ってこないのですか』と尋ねてみてください。この一言を言わなかったために、過去の払い過ぎた分を取り戻せなかった事例はたくさんあります。役所側からはまず、過去の分については言及し

てくれません(杉森さん) さらに杉森さんが続ける。

「還付条例があっても教えてくれなかったり、存在するのに公開していなかったり、返還条件を付けて還付しないことも多々あります」

**不服申し立て**

固定資産税台帳に登録された価格について不服がある場合、「固定資産評価審査委員会」による価格審査を文書で申し出ることができ。ただし、文書の発送期限は納税通知書を受け取ってから60日以内。

価格に対する不服を審査理由にできるのは3年に1度の価格変更の基準年度のみだ。

「固定資産評価審査委員会で申し出が認められるケースはほとんどなく、ハードルが高いのが実情です」

(杉森さん)



# 相続税

## こんな土地は税金が戻ってくる！

昨年1月に相続税が改正され、普通のサラリーマンでも税金を納めなければならない人が増えている。課税対象となる相続財産から一定額を差し引く「基礎控除額」が4割も縮小したからだ。苦勞して相続税を納める人がほとんどだが、見直しをすると還付や減額の対象になることもある。

\* \* \*

埼玉県の50代の男性は昨年、多く納め過ぎていた相

### よくある減額ポイント

- ・線路沿い
- ・隣が墓地
- ・日当たりが極端に悪い
- ・高圧線の下
- ・庭に神祠がある
- ・不整形地
- ・近隣に比べて広大
- ・スーパーの敷地や駐車場

相続税を返してもらおう「更正の請求」という手続きを行い、約180万円が戻ってきた。

2013年に父親が急逝し、顧問税理士に相続税の算出を依頼したところ、税額は4500万円とはじき出された。男性は畑を売るなど工面して、なんとか全額納めたが、友人から「土地の評価は税理士によって変わる。評価を落とせば相続税が戻ってくる可能性がある」とアドバイスを受け、土地評価に詳しい税理士に再評価を依頼した。

その税理士が現地調査をしたところ、男性の相続した土地の一つは「都市計画道路予定地」にかかっていることがわかった。都市計画道路予定地は建物を建

てるのに制限が生じるため、評価が低くなる。男性の場合、土地の評価額が600万円下がったことで、180万円が還付された。「まさか還付されるとは思っていなかったが、思い切って更正の請求をしてよかった」と男性は振り返る。このような事例は決して珍しくない、と相続税還付を多く手がけるフジ総合ゲ

### 税務署は払い過ぎを教えてください

そもそも、なぜ、こうした過徴収が起こるのだろうか。

相続税の土地評価は、基本的に、国税庁が定める「路線価」に「面積」を掛け合わせて計算される。ただし、路線価は標準的な土地を想定している。

ループ代表で不動産鑑定士の藤宮浩さんは言う。

「私たちのグループに相談された方のうち、10人中7人ぐらいの割合で相続税の一部、または全部が還付金として戻る可能性が出来ます。納めた相続税の2割前後、還付額は数百万円から数千円円のケースが多いです」

相続税を既に納めていても、相続税の申告期限から5年以内なら更正の請求ができる。それを知らずに、高く申告したままではいるのはもったいない。

「現実の土地は、形が悪かったり（不整形地）、入り口が狭かったり、著しい高低差があったりとさまざま。商品価値が低いと値引きすると同じように、土地にも減額ポイントが存在するのです」（藤宮さん）

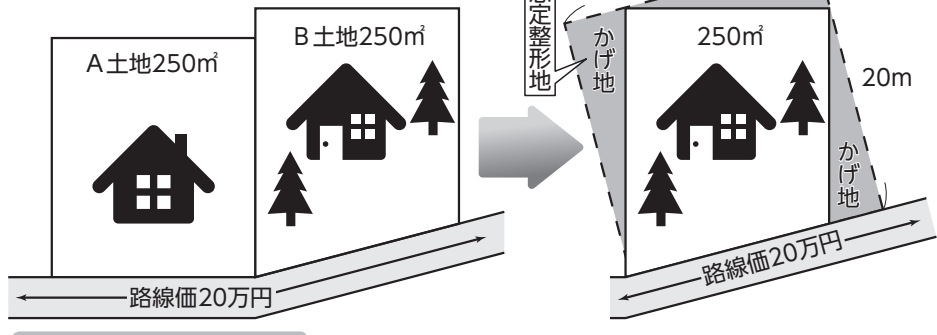
では、どのような土地から評価が下がるのか。意外に知られていないのが「不整形地」だというのが左の図のように、同じ道路に面している土地Aと土地Bがある。一見して同じようだが、Aは路線価（1平方メートルあたり）20万円に250平方メートルを掛け、評価額は5000万円だが、Bは「不整形地補正」をすることができるといふ。



セットバック（敷地後退）の土地は評価が下げられる

「まず正面路線（道路）に面して、評価対象地の全域を囲む長方形または正方形を描きます。これを「想定

## 相続税が安くなる不整形地



### 当初申告における評価

不整形地補正前の評価額  
 $200,000\text{円}/\text{m}^2 \times 250\text{m}^2 = 50,000,000\text{円}$

### 再評価

想定整形地の面積： $20\text{m} \times 20\text{m} = 400\text{m}^2$   
 想定整形地面積 敷地面積 想定整形地面積 かげ地割合  
 $(400\text{m}^2 - 250\text{m}^2) / 400\text{m}^2 = 0.375$

### 不整形地補正率0.88

$50,000,000\text{円} \times 0.88$  (不整形地補正率) = **44,000,000円**  
 約5000万円 - 約4400万円 = **600万円もの評価差に**

「整形地」といい、この想定整形地との比較で、不整形地の補正率を求めます」  
 想定整形地から不整形地

を除いた「かげ地」の割合が37・5%で、普通住宅地区の場合だと、不整形地補正率表によって、補正率は0・88。評価額は12%下がることとなる。  
 「20万円（路線価）× 0・88（不整形地補正率）× 250平方メートルで相続税評価額は4400万円となり、不整形地補正前と比べて600万円もの評価差が出ました。適用税率20%の人なら120万円ぐらいの減額に

なります」（同）  
 減額のポイントは他にもある。よくある事例がセツトバックだ。幅4メートル未満の道路に面している土地は、道路幅を広げて消防車などが入れられるようにするため、原則として建物を建てる時などに道路との境界線を後退させなければならない。  
 「このセツトバックを必要とする部分は評価額を70%下げられます」（同）  
 都心部に多い「旗竿地」は、使いづらい形状であるため、評価が下がる要因になる。その他の減額ポイントは右ページの表の通りだ。そもそも都心部の土地は路線価が高いため「ちょっとした要因でも評価額に大きく影響する」と藤宮さんは言う。

特に大きな差が出るのが「広大地評価」だ。三大都市圏（首都圏・近畿圏・中京圏）では500平方メートル以上、それ以外では1000平方メートル以上の土地で、一定の要件を満たすものが対象。広い土地は買い手がつきにくく、値下げしなければ簡単に売れないこと、開発道路などの「潰れ地」が生じることから、広大地評価を適用した土地の評価額は、通常の約4・6割圧縮できるといふ。  
 「こうした複雑な土地評価の作業を納税者自ら行うことは非常に困難でしょう。さらに、税務当局は税金の申告漏れは指摘しますが、納め過ぎについてはほとんど教えてくれません。相続税は、所得税のように「メジャー」な税ではなく、詳しい人も少ない。周りに相談できる人が少ないという意味で、『孤独な税金』と言われるのです」

平方メートル以上の土地で、一定の要件を満たすものが対象。広い土地は買い手がつきにくく、値下げしなければ簡単に売れないこと、開発道路などの「潰れ地」が生じることから、広大地評価を適用した土地の評価額は、通常の約4・6割圧縮できるといふ。  
 「こうした複雑な土地評価の作業を納税者自ら行うことは非常に困難でしょう。さらに、税務当局は税金の申告漏れは指摘しますが、納め過ぎについてはほとんど教えてくれません。相続税は、所得税のように「メジャー」な税ではなく、詳しい人も少ない。周りに相談できる人が少ないという意味で、『孤独な税金』と言われるのです」  
 自らが財産の評価作業を行い、税務署に申告しなければならぬ「自己申告納税制度」だからだ。  
 従って税理士に一任してしまうケースが大半なのだが、すべての税理士が土地の評価に詳しいわけではない。相続税申告数は年間約5万6000件であるのに対し、税理士登録者数は約7万5000人。つまり税理士1人あたり年に1件の相続案件があるかどうかで、相続に不慣れた税理士が多いのだという。「10人の税理士に頼むと10通りの評価額、納税額になると言われています」（同）  
 相続財産に不動産が多い人は、不動産に詳しい税理士に相談すべきだろう。  
 税の負担がますます重くなる時代だからこそ、適正に課税されているかどうかを、納税者自身がチェックの目を光らせたい。

本誌・藤後野里子