



不動産保有コストを下げるチャンス 自治体の9割以上で固定資産税の税額修正が発生

不動産の保有にはコストがかかる。ただ、その額は適正に算出されたものなのか——。とりわけ固定資産税・都市計画税では数年前から、それが問われている。総務省の調査によれば、全国で9割以上の自治体が税額を修正した過去があるという。

言われるがままに支払い続けていると、たいへんな損失につながりかねない。不動産の保有コストである。保有期間中はずっとかかり続ける費用だけに、余分な出費は時間とともに膨れ上がる。

例えば電気使用料金や上下水道使用料金では、使用量を抑える設備を取り入れたり電力会社を見直したりするなど、工夫の余地がある。現在のコストが保有する不動産にとって適正なものなのかは、確認しないと分からない。

ここ数年、とりわけ問題視されるようになったのは、固定資産税と都市計画税である。ともに、市町村が土地・建物の固定資産評価額に一定の税率をかけて課税するもの。市町村の税額通知を基に土地・建物の所有者が納付することから、賦課課税と呼ばれる。

2012年8月には、この2つの税目で税額の修正が相次いでいる実態が総務省の調査で明らかになった。

要因トップは評価額の修正 J-REITでも還付計上相次ぐ

調査回答団体数は1592市町村（岩手県、宮城県、福島県の市町村は調査対象外。東京区部は未回答）で、調査対象期間は2009～11年度の3年間。この間に税額修正した納税義務者が1人以上いたという市町村は累計で1544団体にも及ぶ。調査に回答した市町村の実に97%で税額修正が発生していたのである。

実際、国内の証券取引所に上場するREIT（不動産投資信託）の決算資料を見ると、こうした税額修正の結果として固定資産税の還付金を受け取る例が相次いでいることが分かる。

MIDリート投資法人（現MCUBS MidCity投資法人）が営業外収益に固定資産税等還付金約1530万円を計上したのは、2012年6月期。以降、日本

ビルファンド投資法人は2013年6月期に同約2億520万円を、グローバル・ワン不動産投資法人は2014年9月期に同約970万円を計上した。

このほかジャパンリアルエステイト投資法人は2014年9月期に固定資産税等還付金約840万円を計上したの続き、15年3月期には約2170万円を、16年3月期には約150万円を立て続けに計上。この3期分だけで還付金の合計は3000万円を超えた。

これらの投資法人のポートフォリオ



建物鑑定 代表取締役
佐藤 雅宣氏

表1 / 税額修正の要因

	土地	家屋
①課税・非課税認定の修正	7.5%	1.4%
②新增築家屋の未反映	-	20.6%
③家屋減失の未反映	-	23.6%
④現況地目の修正	15.8%	-
⑤課税地積・床面積の修正	3.1%	2.9%
⑥評価額の修正	29.9%	29.7%
⑦負担調整措置・特例措置の適用の修正	22.9%	1.9%
⑧納税義務者の修正	15.2%	13.4%
⑨その他	5.6%	6.4%

資料：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」（2012年8月）

は、大都市部の事務所が中心。一般事業法人が保有する不動産でも税額修正が起こり得る可能性がうかがえる。

では、税額修正に至った要因は何なのか——。先に紹介した総務省の調査では、土地と家屋に分けて税額修正の要因を明らかにしている（表1）。

トップは、土地・建物ともに「評価額の修正」だ。評価額が誤っていたというのである。土地ではそれに、「負担調整措置・特例措置の適用の修正」や「現況地目の修正」などが、家屋ではそれに、「家屋減失の未反映」や「新增築家屋の未反映」などが続く。

表2は、評価額の修正にまで至った主な原因を、家屋を例に列挙したものだ。これを見る限り原因はさまざまだが、根っこには評価の仕組みそのものの問題がありそうだ。

表2 / 評価額の修正（家屋）に至った主な原因

- 1 補正率の適用の修正**
 - 積雪寒冷地の見直しの反映漏れ
 - 経年減点補正率の改正の反映漏れ
 - 経年減点補正率の用途区分に係る適用の見直し（複合用途家屋、複合構造家屋など）
 - 初年度の経年減点補正率の適用漏れ
 - 設計管理費などによる補正率の適用誤り（簡易な構造を有する家屋など）
 - 経年減点補正率の構造別区分（鉄骨造の骨格材の肉厚）把握誤り
 - 経年減点補正率の用途区分の適用誤り（冷蔵倉庫）
 - 経年減点補正率の積雪寒冷補正の適用漏れ（軽量鉄骨造などの非木造家屋）
 - 損耗減点補正の見直しによる修正
- 2 電算システムのプログラムミス**
 - 再建築費評価点補正率の適用漏れ（経年減点補正率が最低限に達した家屋など）
 - 経年減点補正率の適用誤り
 - 年度更新時のデータなど移行の不具合
 - 評価システムから賦課システムへのデータ移行時の不具合
 - 税額計算上必須の事項（建築年、評価数など）の入力漏れのまま税額算出
- 3 電算システムへの入力誤り**
 - 再建築費評価点数の入力誤り（建築設備の評価の二重計上、最終評価でない額の入力など）
 - 家屋の構造区分のコード入力誤り
- 4 新旧電算システムの切替時のデータ移行のプログラムミス・入力誤り**
 - 再建築費評価点補正率の更新漏れ
 - 経年減点補正率の適用誤り
 - 再建築費評価点数のシステム間の移行の不具合
 - 家屋の構造区分のコード入力誤り
- 5 評価数付設の誤り**
 - 内部仕上げの把握誤り
 - 特定付帯設備の所有者の認定誤り
 - 浄化槽を公共下水道に切り替えた際の反映漏れ
 - 屋根の評価誤り（据置型ソーラーパネルを建材型ソーラーパネルとして評価、瓦と化粧スレートの把握誤りなど）
- 6 構造の把握誤り**
 - 非木造家屋の構造の把握誤り（鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄骨造）
 - 非木造家屋の構造が登記簿上のものと異なったことによる把握誤り（鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄骨造）
 - アパートの建築図面を得られず軽量鉄骨造を鉄骨造と誤判断

資料：一般財団法人資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」（2013年3月）

一級建築士事務所でもある建物鑑定の代表取締役、佐藤雅宣氏は、「評価の詳細は納税義務者に知らされません。知られないので、検証しようがない。誤りが混入する恐れが、仕組み自体にあるわけです」と喝破する。

竣工図面と工事内訳書を基に 建築実務の未経験者が評価

評価の流れは図1に示した通り。建物オーナーはその登記を終えると、課税庁（自治体の資産課）から竣工図面や工事内訳書などの提出を求められる。評価

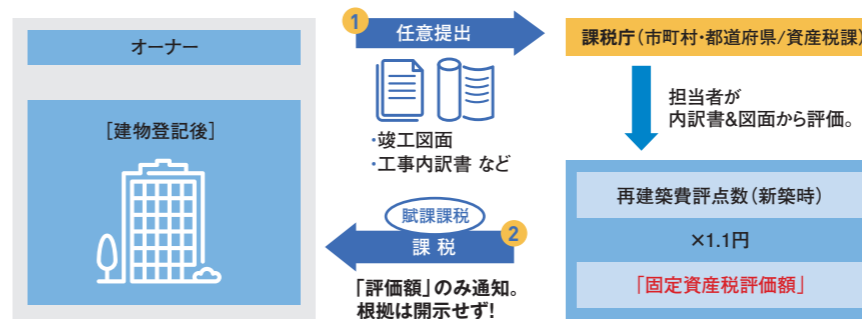
の担当者はこれらを基に建物に使われている資材や設備を拾い出し、同じ建物を再建築した場合に必要な費用を評価して、固定資産税評価額を算出する。

佐藤氏が問題視する第一の点は先のコメントの通り、納税義務者に対しては評価額だけが通知され、その根拠は一切開示されないこと。それでも納税義務者は課税団体を信頼し、根拠の示されないまま納税義務を果たしてきた。

佐藤氏が問題視するもう一つの点は、評価の進め方の限界だ。「建物がすでに仕上がってしまった状態で、建築実務の経験がない担当者が竣工図面や工事内訳書を基に資材や設備を正確に拾い出すのは困難です」。

評価の進め方をもう少し詳しく説明しておこう。家屋を評価する場合、建築資材などの原価を合計して求めるのが基本だ。総務省が告示する「固定資産評価基準」に従って、工事の内容を「主体構造部」から「その他工事」まで分け、それぞれに使用している資材や設備

図1 / 固定資産税評価額（家屋）の決定から課税までの流れ



※非木造家屋の場合、再建築費評価点数に乘じる「1.1」は、設計管理費等による補正率。工事原価に含まれていない設計監理費や一般管理費など負担額の費用を基礎として定めたもの 出所：建物鑑定

