

報道関係者各位

【不動産所有者に調査】固定資産税の課税ミス

**2割が課税ミスを経験**

**「評価明細書を確認」しない人は4割超**

～ 税理士が解説！「固定資産税を大幅に抑える方法」～

毎年春になると不動産所有者に届く固定資産税の納税通知書。実は、毎年多くの自治体で課税ミスが発生しています。

そこで、登録者数110万人超のYouTubeチャンネル『脱・税理士スガワラくん』を運営する税理士の菅原 由一は、不動産所有者全国500名を対象に「固定資産税に関する意識調査」を実施しました。



#### ■ 調査概要

調査期間：2025年5月15日

調査手法：インターネット調査

調査対象：30歳以上70歳未満の不動産所有者全国

有効回答者数：500名

調査機関：Freeasy

※本リリースの調査結果をご利用いただく際は、「脱・税理士スガワラくん 調べ」と必ずご明記ください。

#### ■ 調査結果サマリー

- ・課税ミスの経験者は5人に1人。不服申し立てを行った人も1割
- ・約半数が公示地価を「調べたことがない」
- ・評価明細書の確認項目、「見たことがない」が最多

本リリースに関するお問い合わせ先

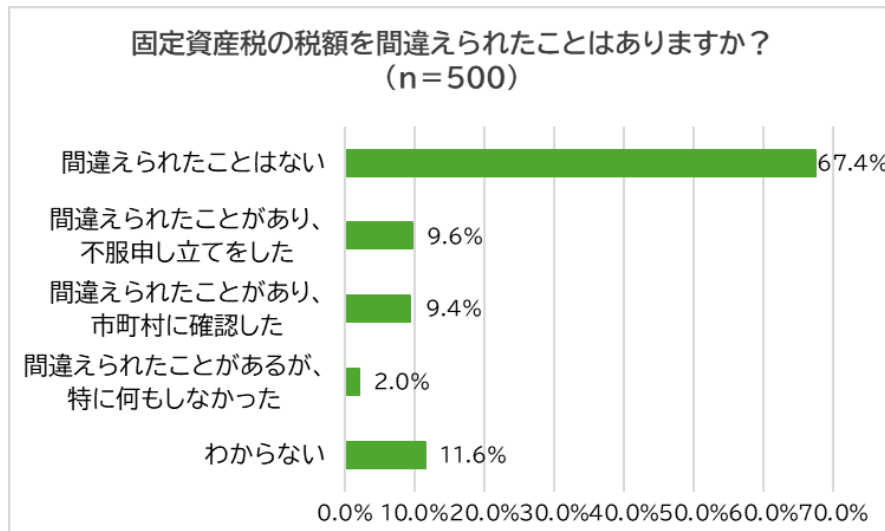
株式会社スガワラくん PR事務局

株式会社えびラーメンとチョコレートモンブランが食べたい

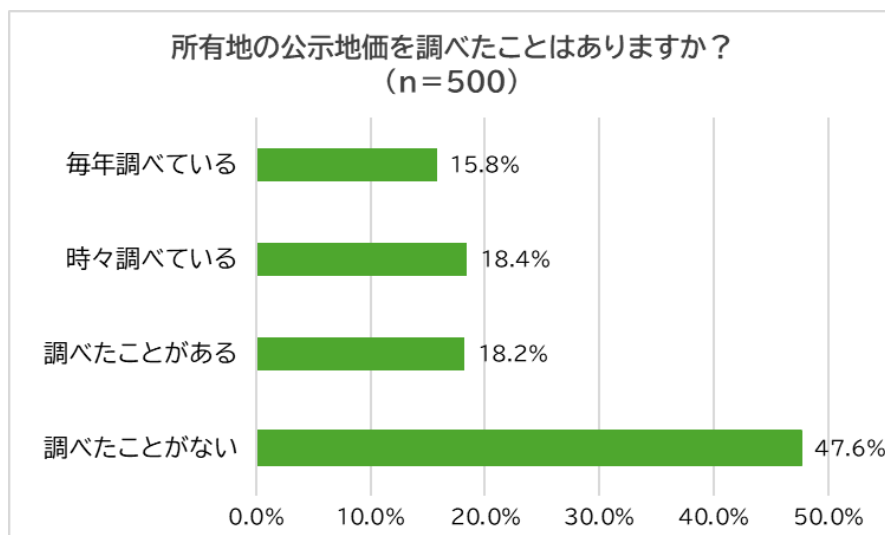
担当：木村 E-mail：kimura@ebichoco.com

## ■ 調査結果

まず、「固定資産税の税額を間違われたことはあるか？」と尋ねたところ、「間違えられたことはない」と回答した人が67.4%と多数を占めた一方で、「間違えられたことがあり、不服申し立てをした」（9.6%）、「間違えられたことがあり、市町村に確認した」（9.4%）、「間違えられたことがあるが、特に何もしなかった」（2.0%）といった、実際に課税ミスを経験した人は合計21.0%にのぼりました。



また、「所有地の公示地価を調べたことはあるか？」と尋ねたところ、「調べたことがない」（47.6%）が最多でした。これに対し、「毎年調べている」（15.8%）、「時々調べている」（18.4%）、「調べたことがある」（18.2%）となっており、公示地価への関心の低さがうかがえます。



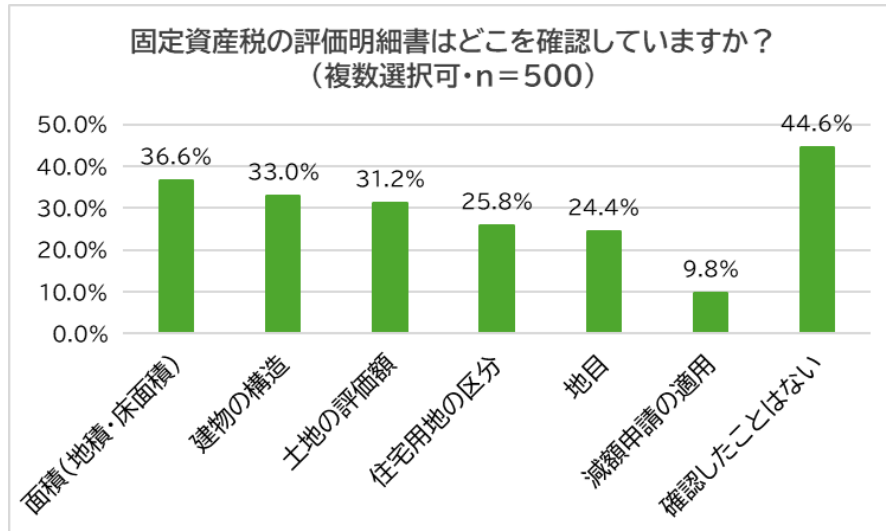
続いて、「固定資産税の評価明細書はどこを確認しているか？」という質問では、「確認したことはない」（44.6%）が最多でした。次いで「面積（地積・床面積）」（36.6%）、「建物の構造」（33.0%）、「土地の評価額」（31.2%）、「住宅用地の区分」（25.8%）、「地目」（24.4%）と続きました。なお、「減額申請の適用」はわずか9.8%にとどまり、減税の機会を見逃している可能性も示唆されます。

本リリースに関するお問い合わせ先

株式会社スガワラくん PR事務局

株式会社えびラーメンとチョコレートモンブランが食べたい

担当：木村 E-mail：kimura@ebichoco.com



### ■ 税理士・菅原由一が解説！「固定資産税を大幅に抑える方法」

不動産を所有していると毎年支払うことになる「固定資産税」。総務省の調査によると、2009年度から2011年度までの3年間で97%の市区町村で固定資産税の課税ミスが発生しており、その過半数が過大徴収であったことが判明しています。このように、固定資産税の間違いはどこの市区町村にもあります。本来よりも多くの固定資産税を長年支払っている可能性は誰もあるため、その間違いに気づくことが大切です。

そこで、今回は「固定資産税の適正な価格の調べ方」「間違いの確認方法」「間違いを見つけたらどうすれば良いのか」を中心に、固定資産税について解説します。

### 固定資産税とは？

1月1日時点の所有者に対し、土地・建物などの不動産に課税される地方税です。毎年4～5月（※1）に市区町村から固定資産税の納税通知書が発送され、一括または分割（4・7・12・2月または6・9・12・2月）で、現金やクレジットカード、スマホ決済等で支払います。

（※1）東京都23区内は毎年6月1日（土日の場合は翌開庁日）

所得税・法人税・消費税などのように、自分で納めるべき税額を計算して納税する「申告納税方式」と異なり、固定資産税は市区町村が評価・計算して課税額を決める「賦課課税方式」であるため、納税者が気づかないうちに間違った税額が科されているケースも珍しくありません。

固定資産税は以下のように計算します。

**固定資産税評価額×1.4%（+都市計画税 0.3%）**

例：評価額1,000万円の場合 → 税額14万～17万円

### なぜ間違いが起こるのか？

固定資産税評価額は、建物の構造・面積や土地の状況によって変わります。建物の構造や面積の誤認、土地の地目の誤登録（例：畑なのに宅地と評価）など、登録情報のミスにより評価額が上がっているケースがあります。不動産のプロではない市町村職員が業務を行うため、こうした人為的ミスが多発し、97%も間違いがあるのです。

さらに、固定資産税評価額は「公示地価」をベースに決めています。土地は7割程度、建物は6～7割程度で算出されますが、この評価が実際の地価や土地・建物の状態に見合っていないこともあります。

本リリースに関するお問い合わせ先

株式会社スガワラくん PR事務局

株式会社えびラーメンとチョコレートモンブランが食べたい

担当：木村 E-mail：kimura@ebichoco.com

## 間違いの確認方法

納税通知書が届いたら、評価明細書の金額を確認し、国土交通省の「不動産情報ライブラリ」などを活用して、公示地価と比較してみてください。但し、公示地価はピンポイントではないため、近隣の公示地価と照らし合わせましょう。

相場よりも高い場合は、市町村へ「不服申し立て」をした方が良いです。なお、**不服申し立ては、納税通知書到着から3か月以内**に行う必要があります。

## 知らないで損する減額特例も

以下のような減額特例が未適用となっていることもよくあります。

**住宅用地の特例**：1つの住居当たりの面積が200平米以下ならば6分の1、200平米を超えると3分の1に評価額が減額されます。

**新築住宅の減額**：戸建ては3年間、マンションは5年間、評価額が半分にになります。長期優良住宅ならばさらに2年間延長されます。

**リフォーム促進減税**：一定条件のリフォームで減額される制度があります。

これらが評価明細書に記載されているかを確認し、記載がなければ市町村に確認しましょう。

固定資産税は、評価ミスや減額特例の未適用が多く存在します。建物ならば構造、土地ならば地目・面積が合っているのか確認しましょう。それにより評価額が決まります。評価額は近隣の公示地価を調べて、その地価の7割程度かどうかを確認し、高いようであれば不服申し立てをしましょう。減額特例も色々あるため、適用されているか課税明細書を確認しましょう。

## ■菅原 由一プロフィール

1975年、三重県生まれ。東京都在住。お客様の85%を黒字に導く節税と資金繰りの専門家。

2022年12月に開設したYouTubeチャンネル『**脱・税理士スガワらくん**』は、チャンネル開設から2年2か月で登録者数100万人を突破。ブログ『**脱！税理士 菅原のお金を増やす経営術！**』は全国税理士ブログランキング第1位を獲得し、アメブロ【公式】トップブロガーに選任。

講演実績は、Google、アパホテル、リコージャパン、ロバートキョサキなど上場企業、外資系企業も含め1,000回を超え、各メディアからの取材も多数受ける。

書籍『**究極の資金繰り**』『**激レア資金繰りテクニック50**』（共に幻冬舎）は、累計3.7万部のベストセラーとなる。2024年2月22日に『**タピオカ屋はどこへいったのか？ 商売の始め方と儲け方がわかるビジネスのカラクリ**』を発売。刊行から9か月で累計発行部数10万部を突破。

ブログ：<https://ameblo.jp/sannet/>

YouTube：<https://www.youtube.com/@datu-sugawara>

X：<https://mobile.twitter.com/sugawara11>

Instagram：<https://www.instagram.com/sugawara.smg>

Threads：<https://threads.net/@sugawara.smg>

TikTok：<https://vt.tiktok.com/ZSexq2jCP/>

Facebook：<https://www.facebook.com/yuichi.sugawara.5>



本リリースに関するお問い合わせ先

株式会社スガワらくん PR事務局

株式会社えびラーメンとチョコレートモンブランが食べたい

担当：木村 E-mail：[kimura@ebichoco.com](mailto:kimura@ebichoco.com)

■会社概要

商号：株式会社スガワラクン

本社所在地：愛知県名古屋市中村区名駅南1-24-30 名古屋三井ビル本館7F

代表者：代表取締役 堀江 芳紀

設立年月日：2023年11月8日

資本金：1,000,000円

事業内容：セミナーの運営、YouTube、広告、コンサルティング

URL：<https://sugawarakun.com/>

本リリースに関するお問い合わせ先

株式会社スガワラクン PR事務局

株式会社えびラーメンとチョコレートモンブランが食べたい

担当：木村 E-mail：[kimura@ebichoco.com](mailto:kimura@ebichoco.com)