masuda funai

不動産　スナップショット
2026 年 **11** 月
ティモシー・ハマースミス

不動産税に関するデューデリジェンス
Real Estate Tax Due Diligence

不動産デューデリジェンスにおける重要な側面の一つに、課税対象として評価されている物件が、購入時に権利証書（deed）によって譲渡された物件と過不足なく一致していることを確認することが挙げられます。不動産課税の対象となる物件は、一般的に不動産識別番号（Property Index Number: PIN）、区画番号（Percel number）、または納税者番号（Tax identification number）によって特定されます。

不動産を購入する際、権原保険ポリシー（Title insurance policy）には、PIN が取得対象の不動産のみに該当することを確認する特約条項が含まれていることがよくあります。不動産の法的記述と PIN に関連付けられた法的記述との間に不一致がある場合、多くの場合、該当する自治体の税務当局または資産評価局（Assessor's Office）に分割または統合の申請を行うことで問題を是正することができます。こうした不一致に速やかに対処することにより、正確な固定資産税の評価を確保し、将来的な所有権や税務上の問題が発生するリスクを軽減することが可能となります。

物件の納税者番号、評価額、もしくは法的記述についてご質問がある場合、または法的記述の不一致の検討において支援をご希望の場合は、増田・舟井法律事務所の不動産部門までお問い合わせください。

© 2026 Masuda, Funai, Eifert & Mitchell, Ltd. All rights reserved. 本書は、特定の事実や状況に関する法務アドバイスまたは法的見解に代わるものではありません。本書に含まれる内容は、情報の提供を目的としたものです。かかる情報を利用なさる場合は、弁護士にご相談の上、アドバイスに従ってください。本書は、広告物とみなされることもあります。

masuda funai

Real Estate Snapshot

November 2026

Tim Hammersmith

Real Estate Tax Due Diligence

An important aspect of real estate due diligence is confirming that the property being assessed for tax purposes matches the property conveyed by deed at the time of purchase, no more and no less. Property subject to real estate taxation is generally identified by a Property Index Number (PIN), parcel number or tax identification number.

When real estate is purchased, the title insurance policy often includes an endorsement confirming that the PIN corresponds solely to the property being acquired. If discrepancies exist between the legal description of the property and the legal description associated with the PIN, the issue can often be corrected by filing a division or consolidation with the local taxing authority or assessor's office. Addressing these discrepancies promptly helps ensure accurate property tax assessments and reduces the risk of future ownership or tax-related issues.

If you have questions about a property's tax identification, assessment or legal description, or would like assistance evaluating potential discrepancies, please contact one of Masuda Funai's Real Estate attorneys.

©2026 Masuda, Funai, Eifert & Mitchell, Ltd. All rights reserved. This publication should not be construed as legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances. The contents are intended solely for informational purposes and you should not act or rely upon information contained herein without consulting a lawyer for advice. This publication may constitute Advertising Material.