

(行政報告)

蓮田都市計画事業白岡駅東部中央土地区画整理事業地区内の土地にかかる固定資産税の「みなす課税」の実施について

総務部

土地に係る固定資産税は、原則として登記簿に登記されている地積及び所有者により課税いたしますが、土地区画整理事業の施行地区については、事業の進展に伴い、減歩による地積の減少や仮換地によって位置や形状が変化するなど、登記簿に基づく課税内容と現況との不一致が生じてまいります。このような場合、事業が完了して本換地登記が行われるまでの間、固定資産税の課税を現況に合わせる方法として「みなす課税」がございませ

す。地方税法第343条第7項では、土地区画整理事業施行中の土地について、仮換地が指定され、使用収益ができることとなった場合、その仮換地に対応する従前の土地の登記簿の所有者をもって、当該仮換地の所有者とみなして課税できる旨が規定されております。

白岡駅東部中央区画整理事業の施行区域は約30.4ヘクタールで、令和6年1月1日時点で仮換地の約75.6パーセントが使用収益開始済みとなっており、地区内の状況は事業施行前と比べて大きく変化しております。このため、現況に即した適正な課税を行い、課税の公平性を確保するため、3年に一度の評価替えの年度でもある令和6年度から固定資産税の「みなす課税」を実施いたします。

「みなす課税」の実施に当たっては、地区内に6か所の仮換地を標準宅地として選定し、その不動産鑑定評価を基に地区内の固定資産税路線価を設定いたします。その結果、事業施行前と比べて、街路や公園などが整備され良好な市街地が形成されていることから、「みなす課税」による令和6年度の評価額は、これまでの従前の土地による前年度の評価額より上昇する見込みでございます。上昇率は、個々の土地の減歩率、従前地の状況等

によって異なりますが、「みなす課税」に移行する土地の合計で試算いたしますと、評価額は27.5パーセント上昇し、併せて、課税標準額（税額）も約24パーセント上昇する見込みでございます。

なお、「みなす課税」の対象となる土地の所有者には、個別に「みなす課税」の内容及びその所有者の対象となる土地についてお知らせし、納税に当たり十分に御理解いただけますよう努めてまいります。