

羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内の土地における

みなす課税Q&A

Q：「みなす課税」とは何ですか？

土地の固定資産税・都市計画税は、原則として賦課期日である1月1日時点の登記簿等に記載されている内容で評価し、その所有者に対して課税を行うこととなっています（従前地課税）。

一方で土地区画整理事業では、事業期間中に仮換地の指定を受け、仮換地先の使用収益が開始（※1）すると、事業が完了し登記簿が書き換えられるまでは、登記簿とは異なった場所や地積、形状の土地を使用することになります。

土地区画整理事業は、事業が終了し、登記が完了するまで長期にわたるため、登記簿に基づいたこれまでどおりの課税（従前地課税）を続けることは、実態に即した課税とはいええず、税負担の観点からも不合理・不均衡が生じることとなります。

そのため、課税の公平性を確保することを目的として、地方税法第343条第7項及び羽村市税賦課徴収条例第53条第6項において、従前地の所有者を仮換地先の所有者とみなして、使用している土地の実態（仮換地先の地積、形状、街路状況など）に即した課税を行う「みなす課税」の制度が設けられています。

※1 仮換地先の使用収益の開始について

土地区画整理事業では、道路などの公共施設の整備・改善に合わせて、現在の土地（従前地）を整備後の土地（仮換地）として再配置を行います。仮換地先は、仮換地指定に基づき、従前地の使用収益が停止され、仮換地先の整備が完了次第、仮換地の使用収益が開始できる日から使用することができるようになります。

Q. 「みなす課税」が適用される土地はどこですか？

固定資産税・都市計画税の賦課期日である1月1日現在、「Dエリア」及び「Eエリア」内にある仮換地先の使用収益が開始されている土地について「みなす課税」を実施します。

※エリアの位置は、「お知らせ」裏面の「エリア別整備計画図」をご確認ください。

例1：令和6年1月1日現在、D・E エリア内にある仮換地先の使用収益が開始されている土地は令和6年度から「みなす課税」を実施します。

例2：令和6年4月1日に、D・E エリア内にある仮換地先の使用収益が開始される土地は令和7年度から「みなす課税」を実施します（令和6年度は従前地課税）。

Q. なぜ令和6年度から「みなす課税」を実施するのですか？

「Dエリア」及び「Eエリア」については、道路整備などの面的整備が一定程度整い、住宅建設等の土地活用が図られているため、「みなす課税」を実施します。

なお、他のエリアについては、土地区画整理事業の進捗状況を考慮して「みなす課税」の実施時期を決定します。

Q. 「みなす課税」を実施すると、土地の固定資産税・都市計画税はどうなりますか？

土地区画整理事業により道路や区画が整備され利用環境が向上するため、「みなす課税」を実施すると土地の評価額が高くなります。そのため、一般的には従前地と比較して土地の税額が高くなることが予想されます。

ただし、減歩により地積が減少する場合や土地利用状況が変更する場合等の様々な要因により、仮換地先の評価額が変化し、税額が低くなる可能性もあります。

Q. 仮換地の使用収益が開始されていない土地の固定資産税・都市計画税はどうなりますか？

登記簿等に記載されている内容（従前地の地積、形状、街路状況など）に基づいて、税額を計算します（従前地課税）。

Q. 「みなす課税」の地目、地積はどのように決まりますか？

地目については、毎年1月1日現在の土地の現況・利用状況で評価します。

地積については、仮換地指定通知に記載された地積となります。

～土地区画整理事業が完了した場合の地積について～

「みなす課税」で使用する地積は、土地区画整理事業が完了するまでの間は、仮換地指定通知書に記載されている整数の数値となります。

土地区画整理事業の完了時には、現地測量を行い、小数点以下の数値まで確定したうえで、換地処分手続きにより、現在の登記情報が書き換えられます。

なお、地積が変わっても固定資産税・都市計画税は遡って変更されることはありません。登記が完了した翌年度から登記簿に記載された地積で課税します。

Q. 「みなす課税」を実施すると、家屋の固定資産税・都市計画税はどうなりますか？

家屋の固定資産税・都市計画税は、「みなす課税」を実施した場合でも税額が変更することはありません。

ご不明な点等がございましたら、以下の連絡先までお問い合わせください。

【連絡先】

羽村市 市民部 課税課 資産税係

電話 042-555-1111 内線 152～154、156～158