

## (Ⅳ-10)

### 土地区画整理事業に伴う固定資産税の増加に関する調査

栃木県土木部 碓永善美

栃木県氏家町 吉永一臣

#### 1. はじめに

土地区画整理事業は、公共施設を整備改善し宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質を変更し、公共施設の新設や変更を行う事業であり、事業の成否を決定するものは、関係地権者に事業を理解してもらい協力を得ることである。

関係地権者の協力を得るため数多くの説明会、座談会を開催すると、当事業の特色である減歩、換地の位置、形状、補償等について議論されることはもとより、固定資産税の増加についてもたびたび議論される。

地区内の土地は、土地区画整理事業の施行に伴い、道路、水路、公園等の公共施設が整備され、土地の利用価値が増進し、評価も上昇するため、当然固定資産税も増加すると考えられる。土地区画整理事業の施行に伴う固定資産税の増加について調査を行い、その両者の関係を知る。

#### 2. 固定資産税について

土地区画整理事業の施行に伴い、固定資産税がどのように増加するのかを調査するにあたり、まず、固定資産税の性質を調べてみる。

##### (1) 固定資産税の概要

固定資産税は、市町村の普通税であり、毎年1月1日現在で土地、家屋、償却資産を所有している人が、その固定資産の評価をもとに算定される税額を納める税金を言う。

土地と家屋は、原則として、基準年度（3年毎）に評価替えを行い、3年間は新たな評価を行わないで、基準年度の価格をそのまま据え置く。ただし、次年度又は3年度において、土地の地目変更や家屋の増改築があった場合は、新たな評価を行い価格を決定する。

##### (2) 課税のしくみ

土地に関する固定資産税の額の決定は、次のように表すことができる。

土地を評価する → 価格（評価額）を決定する → 課税標準額を算定する →

課税標準額に税率をかける → 固定資産税額が決定する

#### 3. 土地区画整理事業と固定資産税の増加に関する調査

##### (1) 調査の目的

土地区画整理事業が施行されたことにより土地の評価が上昇し、それに伴い固定資産税が増加すると考えられるが、どのように上昇するのかを知るため調査を行う。

##### (2) 調査内容

下記の項目について調査を行う。

- ① 事業施行に伴う評価替えの時期について
- ② 事業施行に伴う評価の上昇について
- ③ 事業施行に伴う固定資産税の増加について

### (3) 調査地区

昭和53年以降に換地処分を実施した3市2町の6地区を選定し調査を実施した。

### (4) 調査方法

調査地区において、事業の施行に伴う土地の評価の上昇があった年度及びその前年度の1㎡当り固定資産税評価額を調査し、両者を比較検討することにより、事業がもたらす評価の上昇及び固定資産税の増加を知る。

### (5) 結果

#### 1) 事業施行に伴う評価替えの時期について

調査の結果、評価替えの時期は次のとおりであった。

- ① 事業認可後の評価替えから上昇させる ..... 0地区
- ② 仮換地指定後の評価替えから上昇させる ..... 0地区
- ③ 仮換地の使用収益開始後の評価替えから上昇させる ..... 0地区
- ④ 換地処分後の評価替えから上昇させる ..... 4地区
- ⑤ 不明 ..... 2地区

6地区中4地区までが換地処分後であった。

#### 2) 事業施行に伴う評価の上昇について

評価の上昇は、事業施行以外の種々の要因(社会情勢、物価の上昇、市町村の方針等)も考えられるため、事業施行以外の評価の上昇は市町村の平均上昇率と考え、評価替えをした年度とその前年度の評価額の比較検討により上昇率をとらえた。

換地処分後の評価替えから上昇させた4地区のうち、評価替えを終了した3地区について、上記の方法で上昇率を算定すると次のような結果となる。(宅地1㎡当りの評価上昇率)

|     | 該当地区の上昇率 | 市町村の平均上昇率 | 事業施行に伴う上昇率 |
|-----|----------|-----------|------------|
| A地区 | 1.25     | 1.14      | 0.11       |
| B地区 | 1.24     | 1.20      | 0.04       |
| C地区 | 1.15     | 1.02      | 0.13       |

3地区における宅地1㎡当りの事業施行に伴う評価上昇率は0.04～0.13倍となった。

#### 3) 事業施行に伴う固定資産税の増加について

固定資産税額を決定する前段に課税標準額を算定する訳であるが、その際には「住宅用地に対する固定資産税の課税標準に対する特例」と「固定資産税の特例(負担調整措置)」が関係してくる。2)で述べた評価上昇率が固定資産税にどの程度影響してくるのかについては、今後検討していきたい。

#### 4) 考察

これまでの調査において、評価替えの時期と評価の上昇率についてはある程度把握できたと考えられる。評価替えの時期については、使用収益が開始され、公共施設の整備も完了した換地処分後が妥当であると考えられる。評価の上昇率について、今回の検討においては事業施行以外の評価の上昇を市町村の平均上昇率と考えて算定したが、元来、事業施行地区は市町村においても好条件を備えた地区であり、事業が入らなくても市町村の平均上昇よりも上回ることも考えられる。このようなことも考えあわせると、事業施行による固定資産税の急激な増加は認められないものと思われる。

今後も、土地区画整理事業による宅地の利用増進と固定資産税との定量的な関係をとらえ、土地区画整理事業が固定資産税にどのように影響してくるのか、更に検討を進めていきたい。