

準備会速報

No.3

内山の市街地整備等検討準備会

平成24年9月23日 改訂

《内山の市街地整備等検討準備会における勉強会》

“市街化区域編入と「固定資産税」および「都市計画税」”

講師:大和市 資産税課 下野係長

平成24年8月25日 午後2時より4時まで中央林間コミュニティセンターにて、幹事会活動の一環として上記の勉強会が約30名の参加で開かれました。(一般の方は10月27日予定)

北島会長のご挨拶

内山の市街地整備等検討準備会が設立されましたが、本日は理事・顧問・運営委員の方々にお集まりいただきました。この会をリードしていく上で、まずは、我々が色々な知識を蓄えた上で先に立ってやろうということで、今日は市の資産税課の下野係長にお願いをしましてお話をさせていただくことになりましたので、皆様の中に蓄えていただき、今後活かしていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

下野氏の講演内容

本日は市街化区域に編入された場合の固定資産税、都市計画税の変化についてお話をさせていただきます。大和市内においては、初回の線引き後、市街化区域に編入された事例は、ほとんどないため、私共も一から勉強し、知識を蓄えていきたいと思っておりますので宜しくお願いいたします。

まず、固定資産税でございますが、固定資産税の市政収入に占める割合は40%であり、かなりの財源の一つになっております。

税としては、固定資産税と都市計画税の二つがあります。都市計画税は都市計画事業や土地区画整理事業に当てるための目的税となっております。**内山地区は現在市街化調整区域であるため都市計画税は課税されておりません。**固定資産税、都市計画税は土地と家屋が課税客体となり、土地については全ての地目が対象となります。

この税金は毎年、1月1日現在の土地家屋資産税台帳に登録されている方を対象にお願いするものです。固定資産税の評価にあたりましては、総務大臣の定めます固定資産税評価基準に従って評価しております。評価については3年に一度評価替えを行なっておりまして、**今年(平成24年度)は評価替えの年で次回の評価の見直しは平成27年**、その次は平成30年と3年毎に評価を見直して算定することになっております。

固定資産税のわかりにくいところは評価額に一律の税率を掛けて算出するものではないところに分かりにくいところがあります。**家屋については評価額に税率を適用すれば算定されますが、土地についてはさまざまな特例措置や負担調整措置があり、これをどのように適用していくかが個々によって異なるため**に分かりにくいということになっておりますが、元になっておりますのは当然、評価額であり、それに対して地方税法や地方税法の附則によりさまざまな特例措置が定められているため、その計算によって課税標準額を算定

します。**固定資産税の税率は大和市では1.4%、都市計画税は0.2%**であります。
県央地域では0.2%ですが、横浜、川崎、相模原、東京都などでは0.3%と聞いております。

市街化区域に編入されると税金はどう変化するのかという話に入らせていただきます。

市街化区域に編入した場合、宅地の評価額は上昇します。これは資産価値が上昇し、時価も高くなり、それに伴って固定資産税も上昇するからです。山林、農地も市街化区域に編入されれば、地目により上昇率は変わりますが、固定資産税は上昇します。

ただ、家屋の評価額については調整区域が市街化区域に編入されたとしても変化はありません。

今、**平成27年度に市街化区域に編入させることを前提としたとき、都市計画税は平成28年度より課税**されます。また、この前提で考えますと**農地**については平成28年度から宅地並み課税となりますが、急激な税金の上昇を抑制するため、地方税法の附則において5年間の段階的上昇を行い、**5年目(平成32年)で本来の宅地並み課税に近づける**という課税措置となっております。

その他の地目である**山林、駐車場、資材置き場等**につきましては、**平成30年度の評価替え年度より固定資産税**をお願いすることになりますが、それまでの固定資産税は調整区域の課税となります。ただ、平成28年から都市計画税だけはお願いすることになります。

<別紙①>ですが、各地目で税額の変化について表にしてあります。

算定の前提としては、道路整備などによる路線価の変化については、現段階では不明であるため、**現状の路線価を基に算定**しております。また、課税額につきましては、最終的な到達額である税額を記載しております。

まず、30坪位の土地に住宅がある小規模宅地の場合、現在1万9530円位の固定資産税ですが、編入した場合、最終的には2万1700円位になり、これに都市計画税をお願いすることになります。

農地につきましては、生産緑地の指定を望まれるのか、市街化区域内農地(宅地化農地)を選択されるのかによって税額は異なりますが、**生産緑地を選択された場合、編入後においても農地並み課税となり、1反当り910円の額は変わりません。ただ、都市計画税は130円をお願いすることになります。**

市街化区域内農地を選択された場合は、現在、910円の税額が33万1762円に上昇します。これは、市街化区域内農地になったことにより、資産価値が高まり届出のみで土地利用の自由度が増すという理由によるものです。また、この場合も都市計画税の9万4789円をお願いすることになります。

雑種地ですが、1反当り22万4322円の現在の固定資産税に対して編入により46万9371円をお願いすることになります、なお、山林の場合、現在の固定資産税738円が編入により、45万800円に上昇します。雑種地、山林については編入の年の翌年の平成28年度から都市計画税が課税されますが、固定資産税については平成30年度の固定資産税の評価替え以降から課税されることとなります。

<別紙②>に市街化区域への編入に伴う宅地、農地、山林、雑種地の税額の変化状況についてまとめを記載しております。

質疑応答

【質問 1】

<別紙①>の課税の表で**小規模宅地30坪**の場合の税金の資産が載っていますが、**40～50坪位の土地**の場合の固定資産税はどの程度になるのでしょうか

【回答】

小規模宅地は戸当たり60坪までの宅地をいいます。
したがって60坪の小規模宅地の場合、30坪の額の2倍の課税額となります。

【質問 2】

敷地が**100坪～200坪**になった場合割高になるのか、割安になるのかお教えてください。

【回答】

割高、割安は、建物の戸数によって、結果が違います。
小規模住宅用地というものは、住宅一戸あたり約60坪(200㎡)まで適用されます。よって、100坪(330㎡)の敷地に4棟の家またはアパートが建った場合には800㎡までは小規模宅地になり、100坪全体に小規模住宅用地の特例が適用できます。
逆に、100坪(330㎡)の敷地に一戸だけ建物が建っている場合には60坪(200㎡)までは小規模住宅用地となり、残りの40坪(130㎡)については一般住宅用地となります。一般住宅用地は、特例率が半分になり一坪当たりの税額が倍になります。
よって、広くても相応の住宅戸数があれば、割安といえます。

【質問 3】

市街化区域編入と併せて組合土地区画整理事業が行われることになると思われますが、実際に現状の税額が大きく変化するの**は仮換地指定の時期であるのか、或いは区画整理組合が解散する時期なのか、その時期についてお教えいただきたい**

【回答】

実施される区画整理がどういうスパンで行われる事業なのかによって異なると思います。
大和市の境川周辺地区で実施している小規模の区画整理事業地区の場合、宅地造成の時期と宅地分譲の処分時期(使用収益の開始時点)がさほど変わらないような場合は課税時期がはっきりしているのですが、比較的大きな地区の区画整理事業の場合は仮換地の指定の段階では道路や下水道の整備がなされていないケースもあります。その場合は仮換地の指定後、道路整備等が整備され、実際の整理後の換地の土地の使用収益が開始された時点(換地上に建物を建築し、生活ができる時点)において公共施設の整備状況を加味した路線化を考慮した課税となるのが基本だと考えられます。
現段階では区画整理事業の絵や事業計画が分からないのでなんとも言えないが、具体的課税の時期については今後の協議内容の一つだと思います。

【質問 4】

生産緑地で所有者が亡くなった場合は生産緑地を解除することが出来るが、農業後継者が営農を相続する場合、新たに30年営農を継続する必要があるのでしょうか？

【回答】

回答できるだけの知識がございません。

【質問 4 追加】

生産緑地の指定の解除ですが、2代目の後継者の場合、納税猶予を受けない場合、農業委員会にあげられ、30年を経過しなくても解除できるということを聞いたのですが。

【回答補足(大和市 財津氏)】

この点については市の内部で確認いたします。(以下は後日回答分です)

生産緑地の指定ですが、どんな農地でも生産緑地に指定できる訳ではありません。法律制定当初は申請主義であったため、500㎡以上あれば指定できたのですが、平成9年に、指定のための基準が制定され、都市計画に合致しなければ追加指定できません。市街化編入の際に同様の基準があてはまるかは、今後検討していきます。

主たる従事者の死亡、故障の場合、市に買取の申出をすることになっています。法的には、市は買取について検討する義務が生じ、市が買えなければ、県や国または民間に斡旋をする義務がありますが買い取りをした事例はありません。結果的に、買取が出来ないという状況の中で生産緑地の解除ということになります。

生産緑地指定地の農業従事者が亡くなり、後継者が新たに営農する場合には当初指定された時点からの期間が継続されることとなります。したがって、生産緑地指定されてから20年後に相続があった場合、後継者はあと10年間営農を継続する必要があります。

【質問 5】

宅地に接する道路が4mから5m、6mに拡幅された場合の固定資産税の変化についてお教えいただきたい

【回答】

普通の住宅であれば広幅員の道路でなくても6m程度あれば指定容積率の範囲で家を建てる事が出来ます。路線価の批准表では4m未満の道路、4m道路、6m道路など、幅員によって路線価に差を設けています。4mと6mでは2%の差が生じます。(後日「1%」に修正がありました)

【質問 6】

<別紙①>の表の中の宅地(小規模宅地)と農地(市街化区域内農地)の課税額を比較してみると、単位面積あたりの税額ではかなりの差があるのですがその理由をお教えいただきたいのですが。

【回答】

課税標準額の特例というのがありまして、特例値が小規模宅地の場合1/6、市街化区域内農地の場合1/3という率の違いが格差となって表れています。また市街化区域内の宅地の場合、造成費に対する控除もあり、市街化区域内農地との格差が生じています。

感想(街づくり推進課・財津係長)

税金が何故上がるのか、それは、自由な土地利用が図れるようになり、さらに道路、下水道が整備され税金が上がる、このことを皆様、御理解していただけたかと思えます。

街づくりに関し、こうした勉強会を行ないながら、進めておりますが、地権者の中にはまだ、御理解いただけない方もいらっしゃいますが、今後、さらに街づくりの輪を広げていただき、皆様の御協力の下で市街化区域編入に向けて努力していきたいと考えております。

次回の線引きは27年度になるとの情報を得ておりますが、次回の変更が市街化区域編入のラストチャンスになるものと考えております。市といたしましても、皆様の支援をしていきたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

感想(杉浦顧問)

内山地区の街づくりでございますが、既成市街地部と、北部に残る山林、農地により構成されております。住宅が密な部分はすでに宅地化された地区で、本日ご説明いただいた小規模宅地が多いところ、この地区は税金は上がりますが、急激な上昇ではなく、税金の問題というより、狭隘道路の未整備、下水の未整備が大きな課題になるのかなと思えます。

北部にある農地でございますが、市街化区域内農地となり段階的に税金は上がるといってもかなりの税金となることから、生産緑地という選択肢もあり、農業で頑張ってください道もあるかなと思えます。

問題は生産緑地を選択されない市街化区域内農地と山林地区だと思っておりますが、税金が上がっても土地を有効に活用することにより課税額以上の収益をもたらすような計画を今から検討していく必要があり、道路、下水道等の整備に加え、上物まで、土地活用を考えた街づくりが大きな課題になるのかなと再認識したのが本日の勉強会の感想でございます。

-おわり-

<作成:事務局 協力:杉浦顧問 大和市・資産税課 街づくり推進課>

<別紙①>

4.【市街化区域編入に伴う税等の変化の地目別一覧表】

単位：円

区分・用途	面積	土地評価	調整区域		市街化区域	
			固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税
宅地 (小規模住宅用地)	100㎡	地価公示価格の7割	19,530		21,700	6,200
農地	畑(生産緑地)	1,000㎡ 1㎡あたり 65円	910		910	130
	畑(市街化区域農地)	1,000㎡ 調整(1㎡あたり 65円) 市街化(宅地-造成費)	910		331,762	94,789
雑種地 (駐車場、資材置場など)	500㎡	調整(宅地×0.5-造成費) 市街化(宅地-造成費)	224,322		469,371	67,053
山林	1,000㎡	調整(1㎡あたり 52円) 市街化(宅地×介林補正)	728		450,800	64,400

※注1 この表の金額は、一般的な例を用いて算出しています。

※注2 宅地については、平成24年度の評価替え実施後の税額を試算しております。ただし、地価の上昇・下落については、現時点では見込むことが困難なため考慮しておりません。

※注3 市街化区域農地については宅地並みの評価となりますが、宅地と同様に地価の上昇・下落については、現時点では見込むことが困難なため考慮しておりません。また、市街化に編入された翌年度から4年間について、課税の適正化措置(軽減率の適用)がとられ税負担が緩和されることから、課税の適正化措置終了後の税額を掲載しています。

※注4 雑種地、山林については、現時点では、平成27、30年度の評価替え実施後の税額を試算できませんので、平成24年度課税の税額を基に試算しております。

<別紙②>

5【まとめ】

市街化区域になると、

宅地	都市計画税が課税される(平成28年度から)。 評価額は、H30年度以降は市街化区域として算定され評価上昇により税額も上昇。
農地	都市計画税が課税される(平成28年度から)。 平成28年度から特定市街化区域農地として宅地並み課税される。(段階的な調整措置4年間) 生産緑地の追加申請をした場合は農地並み課税を継続(都市計画税は28年度から課税)
山林	都市計画税が課税される(平成28年度から)。 評価額は、H30年度以降は市街化区域として算定され評価上昇により税額も急激に上昇。
雑種地	都市計画税が課税される(平成28年度から)。 評価額は、H30年度以降は市街化区域として算定され評価上昇により税額も上昇。

※平成27年に市街化編入されたと仮定