

## 国済寺土地区画整理事業地内における 固定資産税等の土地評価方法変更についてのQ&A

Q1：なぜ市街地宅地評価法での評価へ変更しなくてはならないのか？

A1：固定資産税の土地評価は、市街地的な形態を形成する地域では「市街地宅地評価法」で評価いたします。国済寺土地区画整理事業の進捗率は約90%となり、駅通り工場団地線や令和9年度には原郷上野台線も整備され、市街地的形態を形成する地域となります。しかし、現在この区域の仮換地については、周辺の市街化区域より固定資産税等が低い計算となっており、土地評価に不均衡が生じていることから、令和9年度より評価方法を変更するものとなります。

Q2：区画整理地内の土地は、全て「市街地宅地評価法」での評価となるのか？

A2：「市街地宅地評価法」での評価へ見直しとなるのは仮換地で使用収益を開始した土地です。従前地については、今までどおり「その他の宅地評価法」での評価となるので、税額は原則変わりません。

Q3：具体的に税額はどう変更となるのか？

A3：個々の土地の状況によって異なりますが、宅地については、20%程度、上昇する見込みです。ただし、税額は急激な上昇を抑える仕組み（負担調整措置）により、4年程度をかけて、緩やかに上昇していきます。参考として下記の表をご覧ください。

・宅地の税額見込み(都市計画税含む)

地目	仮換地地積 (㎡)	従前地課税 税相当額 (円) (現在の税額)	変更後課税 税相当額 (円) (変更後の税額)	増加額 (円)	倍率
宅地 (住宅用地)	200	21,930	27,030	5,100	1.23

※土地評価に係る補正（土地の不整形、間口の狭小など）は見込まずに算出しています。

※税相当額は、一般的な土地の目安として例示しており、個々の状況によって実際の税額は異なります。

・負担調整措置による税額の推移（仮換地地積200㎡で試算）

地目	従前地課税 税相当額 (円) (現在の税額)	R9課税 税相当額 (円)	R10課税 税相当額 (円)	R11課税 税相当額 (円)	R12課税 税相当額 (円)
宅地 (住宅用地)	21,930	23,281	24,633	25,984	27,030

Q4：令和9年度から見直しとあるが、令和8年度の税額はどうか？

A4：**令和8年度は現状どおり、「その他の宅地評価法」で評価するため、土地の利用方法等に変更がなければ、税額は原則変わりません。**

Q5：変更となる令和9年度の税額を知るには、どうすればよいのか？

A5：令和9年度の税額は令和9年4月1日に決定されるため、事前に個々の具体的な評価額や税額等の課税に関する情報は、お答え出来ません。評価額や税額については、令和9年5月1日に発送します固定資産税納税通知書又は令和9年4月1日から資産税課窓口で閲覧できる名寄帳で確認することが出来ます（名寄帳閲覧をご希望の方は、ご本人確認として運転免許証又はマイナンバーカードが必要となります）。

Q6：市に対して何か届出は必要なのか？

A6：特に届出は必要ありません。市が処理を行い、「その他の宅地評価法」から「市街地宅地評価法」に評価方法を変更します。

Q7：市街地宅地評価法を導入することによって、家屋に係る税額は変わるのか？

A7：土地評価方法変更による家屋の税額は、変わりません。

Q8：深谷市のホームページでも、この変更内容は周知されるのか？

A8：ホームページにも掲載しております。こちらのQRコードもご利用ください。



お問い合わせ先

深谷市役所市民生活部資産税課 土地係

TEL：048-574-6638（直通）