

# 南池袋二丁目C地区 準備組合ニュース

第6号  
H28. 12. 16発行



発行・編集：  
南池袋二丁目C地区  
市街地再開発準備組合



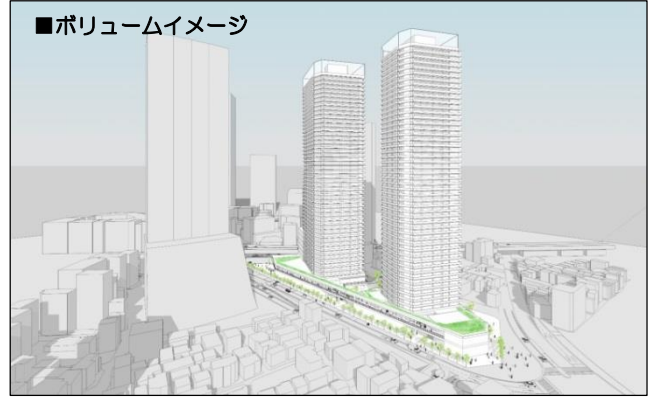
## 第3回説明会の概要について（その1）

今年は個別ヒアリングをおこない、現在の状況報告として3回の説明会を開催しました。

先日の10/27の第3回説明会では、補償・税務について説明しました。説明会の概要について2号に渡って皆さまへご紹介いたします。

本号では、個別ヒアリングでも特に質問の多かった「再開発事業のしくみ」「どのような補償が受けられるのか？」についてご紹介いたします。

**再開発のしくみ(税務)の内容については、  
次号(来年1月頃を予定)にて皆さまへ配信いたします**



※この案は現時点で検討中のものであり、今後の行政協議などにより変更になることがあります。

## 再開発事業のしくみ

### ■私たちの資産はどうなるの？

再開発事業では原則、皆さまの所有資産（以降「従前資産」と呼びます）は新しい再開発ビルに置き換わります。従前資産について、建物は補償コンサルタント、土地は鑑定評価により公平に評価額を算出します。

再開発ビル完成後、評価額と等価で置き換えた新しい部屋を取得し引越します。このしくみを「**権利変換**」と呼びます。一方で、再開発ビルには戻らず、金銭を取得して地区外へ引越すことを「**転出**」といいます。

### 権利変換とは？

#### ①補償コンサルタント 不動産鑑定士による調査



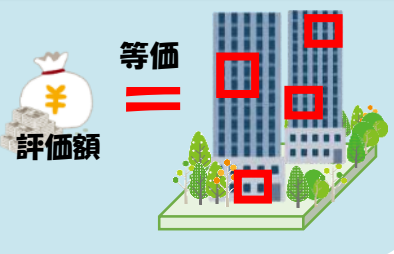
皆さまの従前資産をコンサルタントが調査します。

#### ②評価額の算定



皆さまの従前資産を公平に評価し、評価額を算定します。

#### ③評価額に見合う部屋を取得 (もしくは転出)



※地区外へ転出



### 主な調査項目は？(建物の場合)



間取り、建物構造、  
築年数など



建物仕上げ  
(建具など)



建物内のインフラ、  
設備など



立竹木、庭石、ブ  
ロック塀など

皆さまの資産  
公平に評価します！



※土地は不動産鑑定士による評価をおこないます。

## ■市街地再開発事業はどうやっておこなうの？

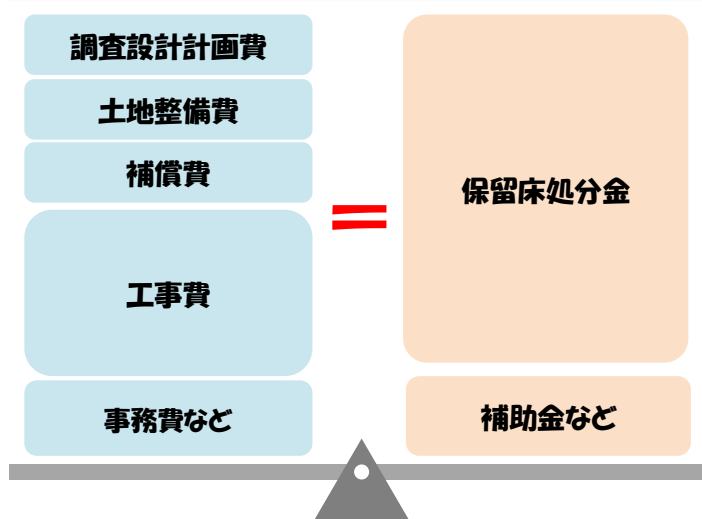
市街地再開発事業は権利者皆さまが主体となっておこなう事業です。

市街地再開発事業では、土地を共有し共同建替に併せて防災性や環境向上なども行う公共性の高い事業です。この向上促進を目的として行政（国・東京都・豊島区など）からの補助金を受けることができます。

補助金以外の収入は、保留床を売却することによって得られる収入「**保留床処分金**」でまかないます。

事業は工事費等の支出金と、保留床処分金・補助金等の収入金との収支バランスを取って行うため、権利者の皆さまが直接工事費等を負担することはありません。

**収支バランスをとって事業を行います。皆さまが直接工事費を負担することはありません。**



## ■再開発の補償はどんなものがあるの？

市街地再開発事業では様々な補償を受けることができます。主な補償は以下の2つがあります。

### ・明渡しに関する主な補償

**不動産移転・仮住居・仮店舗補償**  
 地区内にお住まいの方が工事期間中、仮住居・仮店舗を賃借するために必要な家賃、引越等の費用

**移転雑費補償**  
 移転に伴い必要となる様々な手続きに要する費用  
 （不動産仲介手数料・住民票や印鑑登録の変更に伴う費用など）

**営業休止補償**  
 地区内で営業している事業者の方が対象。事業により一時休止する必要がある場合、休業中の収益源・得意先喪失・従業員休業手当等が補償されます

**地代家賃減収補償**  
 事業による建物移転に伴って、その建物を借家人に賃貸している家主に対して補償されます

### ・ご資産に関する主な補償

**土地補償・建物補償**  
 地区外へ転出を希望する場合、評価に見合った価額が補償されます

**工作物・立竹木補償**  
 建物周辺の塀・門扉、たたき・舗装、庭木など

手厚く補償費を見込むほど、事業費も増えます。事業推進のために、支出と収入のバランスをとることが重要です。

そのため、補償費をどこまでみるのかなど、補償に関する方針やルールについて、準備組合で十分に検討を行う必要があります。詳細は今後、個別ヒアリングで皆さまの事情を聞いた上で、皆さんでルールを作っていきます。

## 編集後記

本号は平成28年最後の準備組合ニュースです。今年は6回にわたり皆さまへ情報をお伝えしてきました。来年も引き続き、ニュースにて情報を発信してまいります。

暖冬とはいえ、12月に入り急に冷え込んできました。年末年始の忙しい時期です。皆さまにおかれましてはくれぐれもご自愛ください。また来年もよろしくお願いたします。

## ～ 準備ニュース6行コラム ～ 今年もお世話になりました！

6月に準備組合事務所を開設し半年が経ちました。誠に勝手ながら、以下の日程については事務所を閉所いたします。  
**閉所期間：平成28年12月23日～平成29年1月5日まで**



～ 本ニュース・活動に関するご質問・ご意見等ございましたら下記までお問合せください ～

[南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合事務局]

事務所TEL：03-5396-7730 / mail：minamiike-c@tokyo.email.ne.jp