

南池袋二丁目C地区 準備組合ニュース

第7号
H29. 1. 18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



年始のご挨拶

理事長 柳下清・花井康明・大橋充

当地区の準備組合が設立し9ヶ月が経ちました。

昨年は個別ヒアリングを実施、測量・交通量などの調査を始め、行政協議などを平行して実施し、皆さまへ準備組合としてのたたき台をお示しできるところまで来ました。これも皆さまの本準備組合の活動にご理解、ご協力をいただいたおかげと感謝しております。

再開発事業は権利者の皆さまが主役であり、皆さまから伺ったご意見ご要望を反映しながら進めていく事業です。

当地区における、より魅力的なまちづくり、次ぎのステップである「都市計画決定」を目指し、本年も引き続き皆さまと結束して邁進していく所存です。何卒よろしくお願い申し上げます。

本年もよろしく
お願いいたします



再開発事業のしくみ（税務）

前回に引き続き、個別ヒアリングにて多かった「税務」について皆さまの疑問、心配事にお応えします。

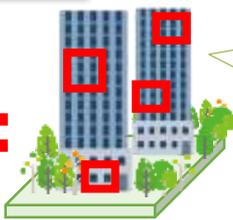
■税金はどうなるの？

市街地再開発事業では課税の特例を受けることができます。今回は個人向けの課税の特例をご説明します。

権利変換の場合は？



等価



評価に見合う部屋

権利床

を取得し引越

権利変換で取得した床部分について
資産の譲渡は無かった
とみなされます

課税の特例 ～権利床(取得した床部分について)～

非課税・不課税



①不動産取得税

・売買、贈与で不動産を取得したとき、新築・増築したときに課税される

②所得税（譲渡所得）

・不動産を売却したことによって生じる譲渡益に課税される

③消費税

・建物の売買などに課税される（土地の譲渡・貸付けは非課税）

④登録免許税

・土地や建物を建築、購入すると所有権保存登記や移転登記をします。この登記について課税される

減額

取得後、5年間減額されます

⑤固定資産税

・固定資産を所有している所有者に課税される

■税金はどうなるの？

転出の場合は？



金銭を取得して
地区外へ転出



原則として、譲渡益に対する
所得税(譲渡所得)
がかかります

◆ただし、**ある一定の条件**に該当する場合、**収用等の特例**として、

「やむを得ない事情」と言います

① **5,000万円特別控除**

② **代替資産取得による課税の特例**

①、②いずれかの
特例が受けられます

※やむを得ない事情に該当しない場合でも、

「居住用財産の特例(3,000万円控除)」などがあります。

※どのような特例が受けられるかについては、個々の条件により異なります
ので事務局までご相談ください。

●5,000万円特別控除とは？

譲渡収入 **-** (**取得費(簿価)** **+** **譲渡費用**) **-** **特別控除額** **=** **譲渡益**



評価額



減価償却相当額を
控除した金額



仲介手数料や
印紙税など

① **5,000万円特別控除**

●やむを得ない事情とは？

・ガソリンスタンド、火薬製造業などの業種

・騒音、振動、ばい煙などを発する業種

・老齢又は身体上の障害のため再開発ビルへ入居が困難 (※ただし、東京国税庁との事前協議が必要です。)



平成29年2月23日【第4回説明会】を行います

- ・日時 2月23日(木) 19時～
- ・場所 準備組合事務所 2階
- ・内容 ①都市計画中間説明
②その他

本地区のまちづくりにご理解
いただき、ぜひご参加いた
だきますようお願いします。



編集後記

平成29年が始まりました。本年も皆さまに当地区のまちづくり状況、再開発のしくみについて情報を発信していきます。前号より続けて「再開発のしくみ」について説明をしましたが、いかがでしょうか？再開発事業は権利者の皆さまを主体として、たくさんの方々に関わる事業です。不明点や心配事がある場合、事務局までお気軽にご相談ください。

～ 準備ニュース6行コラム ～
今年もよろしくお願ひします！

今年も皆さまに気軽に訪ねていただける事務所になるよう、昨年末、事務局では大掃除をおこないました。事務所は平日10時～16時まで開所しております。是非お気軽にお立ち寄りください。



～ 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