

第5回全体会でいただいたご意見・ご質問（抜粋）

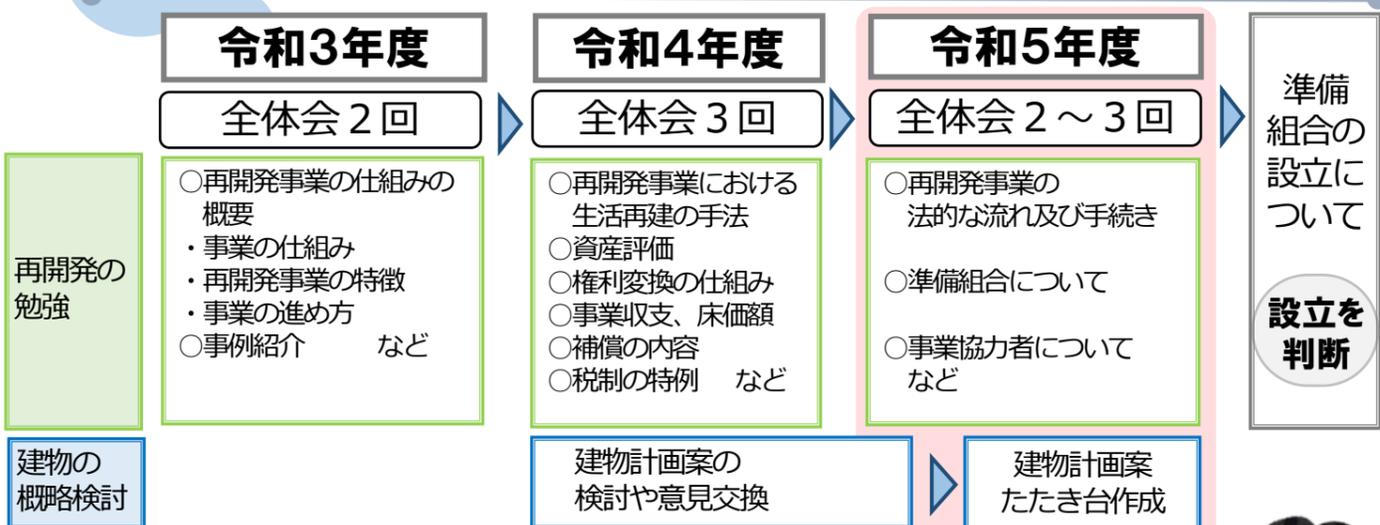
Q：給与所得者（サラリーマン等）が移転先の選定や手続き等のために、勤務先を休んで対応した場合の補償はされるのか。

A：移転に伴い、必要となる法令上の手続きに要する費用やそのための必要な交通費や日当、会社を休んで対応した場合の損失等は「移転雑費補償」として、補償されます。具体的な補償算定のための基準は、組合設立後に公的な補償基準を参考にして、定めています。

Q：従前資産の一部を転出（金銭給付）する場合は、収用等の課税特例（5,000万円控除等、3ページを参照）は適用されるのか。

A：従前資産の一部を転出する場合も、「やむを得ない事情」による転出と認められたとき等、収用等の課税特例の要件に該当すれば、適用されます。但し、適用要件や計算方法等、専門的な留意すべき事項があるため、将来的には、再開発事業の税対応について、経験豊富な税理士に相談できる環境づくりが望まれます。

市街地再開発準備会の今後の活動について



来年度（令和5年度）は、権利者の皆様に準備会の次なるステップ「**準備組合**」の段階に進めることについて判断をいただくために、上記の内容を勉強していきたいと考えております。



対象者の方で、第5回全体会に欠席された場合の当日資料の受け取り希望や、ご意見・ご質問等は事務局までお問い合わせください。

<京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会 事務局>

葛飾区都市計画課 高砂地域整備担当係 まつもと そぶえ うちうみ すずき
松本・祖父江・内海・鈴木

TEL：03-5654-8344（直通）
 FAX：03-3697-1660
 区HP：「京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会について」 〈HPIはこちら〉

京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会ニュース 第5号

令和5年2月発行

市街地再開発事業の仕組みの勉強を進めています

令和5年2月2日(木)高砂北集い交流館にて、京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会第5回全体会を開催しました。当日は8名（※）の方にご参加いただきました。

今回は**市街地再開発事業の仕組み**を勉強するとともに**模型を活用し、当該地で建設できる建物計画のイメージ**について意見交換しました。 ※ご家族や代理人等も含む



【模型を使った説明の様子】

【当日の内容】

<p>①市街地再開発事業の仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業の補償 (転出補償、通常損失補償) ・再開発事業における税の特例 	<p>②施設計画案について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物計画のイメージづくり ・駅前にふさわしい導入機能2（事例） 	<p>③ 質疑応答・意見交換</p>
--	---	--------------------

当日の内容の一部を2～3ページで紹介しています！

事例視察会のご報告

昨年11月22日(火)に高砂地区開発協議会主催による①**JR小岩駅周辺地区まちづくり**と②**京成立石駅付近における連続立体交差事業工事の視察会**が行われ、当日は当準備会対象者含め19名の方が参加されました。

①JR小岩駅周辺の様々なまちづくり活動に取り組む一般社団法人小岩駅周辺地区エリアマネジメント（通称：KOITTO）の方から、小岩駅周辺地区のまちづくりを全体的にコーディネートする工夫や具体例、苦労など貴重な経験談を講義していただいたのち、小岩駅周辺を見学しました。



【①JR小岩駅周辺地区での講義】

②京成電鉄建設部の方から工事に至るまでの歩みや工法・手順などを説明していただきました。また、掘削状況や安全対策、防音対策などを実際の工事現場で見学できたのは貴重な体験でした。



【②連続立体交差事業工事の講義】

再開発事業における 税の特例 について

権利者の方からのご質問

回答

再開発事業で権利変換または転出するとき、税金はかかるのか？
税の優遇措置（特例）はないのか？

再開発事業の税については、以下の2つが特に重要な事項となります。

- 不動産に係る税
… 不動産の『譲渡』『取得』『保有』に係る税
- 損失補償金に係る税



再開発事業における税には様々な**優遇措置（特例）**があります。今回は不動産に係る税のうち、権利者の皆様に関心が高く、また、最も影響が大きいと思われる**不動産の譲渡に係る税の特例**について、次のページに記載しています。

他の事項及び特例についても、今後、事業の進捗に応じて引き続き勉強していきます。

再開発事業の補償とは？

● 転出補償（都市再開発法91条補償）

… 転出者の土地・建物の権利に対する補償

第一種市街地再開発事業では、権利変換が原則になりますが、現在の居住や営業状況等の事情により、地区外へ転出する必要のある方がいます。転出する方に対しては、従前資産に相当する価額を金銭で補償します。

● 通常損失補償（都市再開発法97条補償）

… 権利変換を受ける場合の一時的な移転、または地区外転出する場合の移転といった、**土地の明渡しに伴い通常生じる損失補償**

権利変換を行う・行わないにかかわらず、地区内の権利者が土地の明け渡しに伴い、通常受ける損失に対する補償があります。



※権利変換期日
権利変換計画に基づき従前権利が従後権利に置き換わる日のことを言います。

※明渡し期限
権利変換期日後、施行者は工事のために土地及び物件の占有者に期限を定めて、明渡しを求めることができます。通常、契約により定めます。

再開発事業の補償については、権利者の皆様の従前の使用状況や権利変換の意向により異なります。個別面談では皆様の状況に応じたご説明が可能ですので、ぜひ、ご相談ください。



不動産の譲渡に係る税は、譲渡益（課税譲渡所得金額）があった場合に課税され、譲渡益は次のように計算します。

$$\text{譲渡益（課税譲渡所得金額）} = \text{従前資産評価額（収入金額）} - \text{従前資産の取得費} - \text{特別控除額}$$

◆ 権利変換に関する税の特例



個人の場合

従前資産（不動産）の譲渡はなかったものとみなされ、課税は繰延（※1）されます。申告の義務もありません。

- ▷ 従前資産の取得費は従後資産に引き継がれます
- ▷ 将来、従後資産を売却した場合、売却益がある場合に課税されることとなります
- ▷ 減価償却費は、従前資産の取得費を基礎に計算されます

（※1）課税の繰延：課税を将来に先送りすること。



法人の場合

譲渡益相当額を限度として圧縮記帳（※2）による損金算入が認められます。

申告書に一定の事項を記載し、組合から交付された証明書を添付することが要件となります。

- ▷ 圧縮記帳の効果は、個人と同様「課税の繰延」です。
- ▷ 課税の繰延をするためには、圧縮記帳が必要となります（個人と異なる）。
但し、圧縮記帳を行うかどうかは任意に選択可。

（※2）圧縮記帳：

法人で譲渡により、譲渡益が計上される場合、同額の圧縮損を計上し、譲渡益と相殺することによって課税を繰り延べることができる。この処理を圧縮記帳という。

◆ 転出に関する税の特例

○ 収用等の課税の特例

「やむを得ない事情」（*）による転出と認められたとき、または従前資産が「過小床」に該当するときは、次の特例の適応を受けることができます。

特例の内容 次の（A）または（B）のうち、いずれかを選択適用することが可能

- A** 5,000万円の特別控除
- ・ 譲渡益を限度として、5,000万円を控除する特例です
 - ・ 法人の場合は特別控除として課税所得から減算します
※申告書に一定の事項を記載し、組合から交付された証明書を添付する必要があります

- B** 代替資産の取得による課税の繰延
- ・ 代替資産を取得する場合、譲渡益のうち代替資産取得額に対応する部分については、なかったものとみなす特例です
 - ・ 法人の場合は圧縮記帳による損金算入となります。
※代替資産については、代替性・取得期限等各種の要件があります
※申告書に一定の事項を記載し、組合から交付された証明書を添付する必要があります

（*）やむを得ない事情

租税特別措置法施行令に定められている一定の事情であり、組合の審査委員の過半数の同意を得て認められます。例えば、高齢である、共同ビルになじまない業態であるなどが考えられます。また、実務上は組合が税務当局との事前協議を行い、個別・詳細に確認をとります。