



暖かな天候が続いている今日この頃、皆様いかがお過ごしでしょうか。

現在、準備組合では、今年度の組合設立に向けて活動しており、通常総会では葛飾区長より激励のお言葉をいただきました。皆様におかれましても、準備組合の活動に引き続きご協力のほどよろしくお願いいたします。



～トピックス～

- ☆平成31年度通常総会のご報告
- ☆タワーマンション見学会のご報告
- ☆再開発Q&A
- ☆休日営業日(6月)のお知らせ
- ☆新役員のご紹介



☆平成31年度通常総会のご報告

5月12日(日)かつしかシンフォニーヒルズにて「平成31年度通常総会」を開催いたしました。当日は、委任状・議決権行使書を含めて55名の方が出席され、全ての議案が可決されました。なお、総会ではご出席いただいた葛飾区長から、組合設立に向けた激励のお言葉をいただきました。

＜可決された議案＞

- 第1号議案 平成30年度事業報告について
- 第2号議案 平成30年度決算報告について
- 第3号議案 平成31年度事業計画(案)について
- 第4号議案 平成31年度収支予算(案)について
- 第5号議案 役員を選出について



通常総会の様子



青木区長

☆タワーマンション見学会のご報告

5月23日（木）、ブリリアタワー上野池之端の見学会を行いました。当日は、28名の方にご参加いただき、タワーマンションの共用部（エントランスやスカイラウンジ等）を中心に見学しました。



見学会の様子(エントランス)



見学会の様子(外構)



スカイラウンジ



ゲストルーム



パークビューラウンジ

～当日いただいたご質問・ご意見の紹介～

質問) コンシェルジュサービス(※)ではどんなことをお願いできますか?

回答) タクシーの手配、コピー・FAXサービス、共用施設の予約受付、クリーニング・宅配便発送の取次ぎサービス、各種紹介サービス等です。

※マンション入居者の対応をする人をコンシェルジュと呼びます。コンシェルジュサービスの有無やサービス内容はマンションごとに異なります。

質問) 災害時の非常用電源はありますか?

回答) 災害時に電力が停止した場合は、非常用発電機により住戸内へ給水する給水ポンプ、非常用エレベーター、共用廊下照明、共用部コンセント等を約72時間運転可能です。

意見) 高層階と低層階でエレベーターが分かれているのが良いと思いました。

回答) 超高層のマンションではエレベーターを高層階用と低層階用で分けることがあります。分けることで混雑時の待ち時間を短くすることができます。

☆再開発Q&A

Q. マンションの固定資産税について教えてください。

A. 一般的な仕様のタワーマンションの建物としては、評価額が180,000円/㎡程度となります。初年度の建物の固定資産税（税率1.4%）・都市計画税（税率0.3%）は、 $180,000\text{円}/\text{㎡} \times 1.7\% (1.4\% + 0.3\%) = 3,000\text{円}/\text{㎡}$ 程度と考えられます。つまり、70㎡の住宅で、年間210,000円程度と想定されます。

ただし、共用部の比率が高いマンションは、評価額が高くなります。

土地の税額については、土地持分によりますが、35階建ての場合、年間10,000円～20,000円程度と考えられます。

<補足>

固定資産税については、新築から5年間は「再開発の特例」または「新築住宅の特例」で減免されます。

【例】再開発の特例（権利床70㎡の場合）

・固定資産税（ $180,000\text{円}/\text{㎡} \times 70\text{㎡}$ ） $\times 1.4\% \times 1/3 = 58,800\text{円}$

※5年間、固定資産税が1/3になる。

・都市計画税（ $180,000\text{円}/\text{㎡} \times 70\text{㎡}$ ） $\times 0.3\% = 37,800\text{円}$

あわせて、 $58,800\text{円} + 37,800\text{円} = \text{年間}96,600\text{円}$ 程度に減額されます。

準備組合事務所にて個別にご説明させていただいております。ぜひお越しください。

☆休日営業日(6月)のお知らせ

6月16日(日) (9:30~17:30)
6月22日(土)

普段お忙しくてお話しする時間のとれない方もいらっしゃるかと思います。税金のことやマンションのこと等、気になることがございましたら、この機会にお気軽に事務所までお越しください。心よりお待ちしております。

立石駅北口地区市街地再開発準備組合

住所：葛飾区立石4-26-2 電話03-5672-1596



☆新役員のご紹介

平成31年度通常総会を受け、5月23（木）の理事会にて、理事の互選により新役員体制が決定いたしました。引き続き、役員が一丸なって立石駅北口の街づくりを推進して参ります。



後列左から 上原さん、嶋田さん
中川さん、小柳さん
村田さん、
前列左から 横山さん、徳田さん
飛田さん、工藤さん
別枠 平間さん

新役員	
理事 8名	徳田 昌久 [理事長]
	飛田 友久 [副理事長・会計担当理事]
	平間 政志 [副理事長]
	横山 勝 [会計担当理事]
	上原 満 [理事] (株式会社アリス・ホーレヨノ代表取締役)
	村田 和忠 [理事] (株式会社日本不動産販売代表取締役)
	小柳 光治郎 [理事] (株式会社小柳不動産専務)
	嶋田 慶三 [理事] (嶋田保全株式会社取締役)
監事 2名	工藤 悠一郎
	中川 榮久 (株式会社金子工務店取締役)



お問い合わせ先: 立石駅北口地区市街地再開発準備組合 電話番号03-5672-1596

発行 立石駅北口地区市街地再開発準備組合