

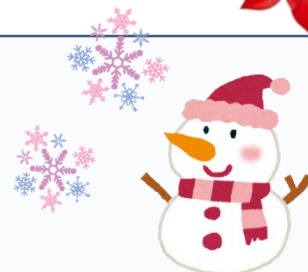


今年も残りわずかとなりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。  
本年も、準備組合の活動にご協力いただきありがとうございました。引き続き、  
組合の設立に向けて、ご協力のほどよろしくお願いいたします。



### ～トピックス～

- ☆モデルルーム見学会のご案内
- ☆個別税務相談会のご報告



## ☆モデルルーム見学会のご案内

参加組合員予定者の東京建物株式会社の協力により、モデルルーム見学会を行います。  
今回は、マンションの間取りや広さ等について、より具体的なイメージを持っていただける内容となっております。

皆様お誘い併せの上、ご参加のほどよろしくお願いいたします。

### ■日時

令和元年 12月19日(火)

第1部:(集合)10:00 (1～2時間程度)

第2部:(集合)13:00 (1～2時間程度)

※1部・2部の見学内容は同じです

### ■見学先

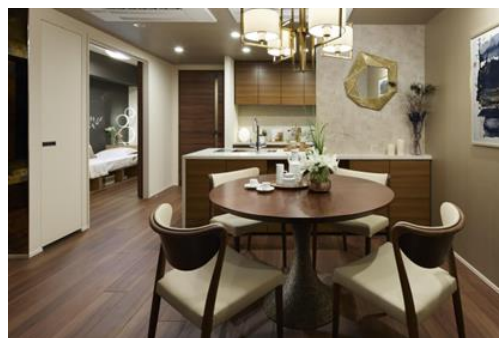
「SHIROKANE The SKY(白金ザ・スカイ)」ゲストサロン  
(港区高輪2-17-7)

都営浅草線 泉岳寺駅 A3出口 徒歩1分

### ■参加者

地区内に権利をお持ちの皆様とご家族の方

詳細は先日お配りした見学チラシをご覧ください。  
ご不明な点がございましたら事務局まで  
お問い合わせください。  
皆様のご参加お待ちしております。



# ☆個別税務相談会のご報告

11月16日（土）・19日（火）の二日間、準備組合事務所及び立石駅周辺地区まちづくり事務所にて個別税務相談会を実施いたしました。準備組合の顧問税理士である嶋田公認会計士事務所の先生方より、皆様からのご質問にお答えさせていただきました。

今後も皆様の疑問や気になる点を解消できるよう努めてまいりますので、ご質問・ご要望等がございましたら事務局までご連絡ください。

《主なご質問内容》

**質問）権利変換した場合と転出した場合でどのような税金がかかりますか。**

**回答）★権利変換（再開発ビルの床を取得）する場合**

…所得税、住民税、不動産取得税、登録免許税は課税されません。

増し床（従前資産評価額以上の床を金銭で取得する）を行う場合、増し床部分は不動産取得税や登録免許税の課税対象となります。

**★転出（土地・建物の補償費を受け取る）する場合**

…所得税、住民税が発生します。また、代替資産を取得する場合は、不動産取得税、登録免許税が発生します。

従前資産評価額の一部を権利変換し、残りを転出とする場合は、転出部分が課税の対象となります。

※一定の条件を満たす場合、特別控除等の課税の特例などを適用できます。

《参考》権利変換等の資産に関する主な税金は以下の通りです。（個人の場合）

所得税（譲渡所得税） 住民税	不動産の売却や譲渡をする際にかかる税金
不動産取得税	不動産を取得する際にかかる税金
登録免許税	不動産の登記に要する税金
固定資産税 都市計画税	不動産を所有することに対する税金

**質問) 補償費を受け取った際の税務手続きについておしえてください。**

回答) 補償費は組合で定めた基準に従って原則一括で支払われます。補償の項目によっては課税を延期する手続き(延期承認申請)を行い、使い切らなかった分を竣工時に申告することができます。手続きについては事業の進捗にあわせて改めてご説明させていただきます。

《参考》 再開発事業では従前の利用状況に応じて以下のような補償費が支払われます。

工作物補償		門や塀などの外構工作物等の移設費ないし価値の補償です。
動産移転補償		家財道具、店頭商品等の引越し費用の補償です。
仮住居・仮店舗補償		再開発ビルの工事期間中、仮住居等を賃借するための補償です。
家賃・地代減収補償		土地又は建物を賃貸している場合、再開発ビルの工事期間中、収益が得られなくなることに対する補償です。
移転雑費補償		移転先選定、移転先通知等移転に伴う諸費用の補償です。
営業休止補償		仮店舗への移転及び再開発ビルへの移転時に営業を休まざるを得ない期間の営業上の補償です。

質問) 将来発生する相続のことも考えて、どのような選択が一番（税務上の）メリットがあるのか検討したいです。

回答) 先述の通り、再開発事業では税務上の優遇措置（特例）が認められています。これらの特例の適用には、地権者の方それぞれの資産の状況やご意向等により異なりますので個別に事務局までご相談ください。

質問) 高齢なので、工事中の仮住まい先を見つけられるか心配です。

回答) 仮住まいについては参加組合員予定者とも協力して物件を紹介させていただきます。

※上記の回答は一般的な内容になります。個別の事情やご意向等によって、税金の計算方法や、適用される特例の項目が変わりますので、気になる点がございましたら事務局までお気軽にご連絡ください。



## ☆事務所冬季休暇のお知らせ☆

令和元年12月28日（土）～令和2年1月5日（日）



誠に勝手ながら、上記期間は冬季休暇とさせていただきます。  
お急ぎの御用の方は、以下の連絡先までお願いいたします。

【緊急連絡先】

事務局 飯野 080-9207-7092



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