



税務説明会を開催しました

先日3月9日の午前と午後にわたり、西日暮里5丁目町会会館にて準備組合主催の税務説明会（権利変換と転出についての概要）を開催いたしました。

お忙しいところ、延べ59名の皆様のご出席をいただき、誠にありがとうございました。

説明会では、税務に関するご質問のほかに、多くのご意見をいただきました。貴重なご意見として参考とさせていただき、準備組合一丸となって進めてまいりますのでよろしくお願いいたします。

以下、税務の説明内容についての主な質疑応答を掲載いたします。

Q) 「帳簿価格」とは具体的にはどういうことでしょうか。

A) 土地については、買った時の金額とさせていただいて結構です。建物については、買った時の金額から、経過年数による一定の減価償却等を差し引いた金額です。

Q) 買った時が、親の代などで、取得価格（帳簿価格）が分からない場合は、どうしたらよいですか？

A) 分からない場合は、売った時の金額×5%の金額を買った金額とみなします。

Q) 増床（ましゆか）で買った場合には、増床した分に課税されるのですか？

A) 増床した分については課税されます。

また、増床して増えた部分については、不動産取得税や固定資産税の税の優遇措置はありません。

Q) 再開発ビルに入居せず転出を希望する場合に「やむを得ない事情」によるものと判断される場合と、判断されない場合とでは、何が違ってくるのですか？

A) やむを得ない事情と判断される場合は、「収用等の課税の特例」を使うことができ、5千万の控除が適用されます。判断されない場合は適用されません。配布した資料の6～9ページに概要がございます。ご自分が該当するかどうかは、個別面談の際に、ご相談させて頂ければ幸いです。



Q) 通常損失補償とは何ですか？

A) 今の建物を取り壊して新たな建物を建設するために、土地を明け渡していただく必要がありますが、その際に通常発生する損失について補償するものです。

例えば、仮住まい先へ移転するための引っ越し費用、仮住まい期間中の家賃相当額、賃貸事業を行っている権利者へは工事期間中の賃料相当額や、移転に伴う諸雑費等も含まれます。

個別面談について

3月より、順次個別面談を実施しております。

個別面談では、定款（案）・事業計画（案）についてご説明し、組合設立に対するみなさまの同意をお願いしております。

また、現在の資産の概算額をお示しし、権利変換のご意向（新たな建物の用途や階層のご希望など）をお伺いして、今後の計画の参考とさせていただいております。

個別の質問やご相談についてもお受けいたしますので、お気軽にご相談ください。

個別面談をまだされていない方につきましても、順次日程調整のご連絡をしておりますので、よろしくお願い申し上げます。



今後の予定について

- 4月～5月の理事会では主に、通常総会の議案（令和5年度事業報告・決算報告や令和6年度事業計画・収支予算等）について協議を行う予定です。
- 通常総会は6月下旬を予定しており、今年度の予定についてご説明いたします。日程が決まりましたら改めてご案内を申し上げます。
- 「通常損失補償（再開発事業に伴い補償される引越代や仮住まいなどの補償）」に関する説明会の開催日程は、改めてお知らせいたします。

西日暮里駅前地区市街地再開発準備組合事務所

〒116-0013 荒川区西日暮里5-34-3 ムツミビル5階北側
電話番号：03-6806-7947 F A X：03-6806-7946
E-mail：nishinipporiekimae@piano.ocn.ne.jp
開所日/開所時間：月～金（土日祝日を除く）10：00～17：00まで