

●都市計画の変更スケジュール等について（茨木市都市整備部都市政策課が説明）



- ◇府道14号大阪高槻京都線より南側を市街化区域に編入することを検討しています。
- ◇都市計画の変更時期は、平成30年度末を予定しています。
- ◇用途地域等その他関連都市計画については、来年の春以降、別途説明会等を開催する予定です。

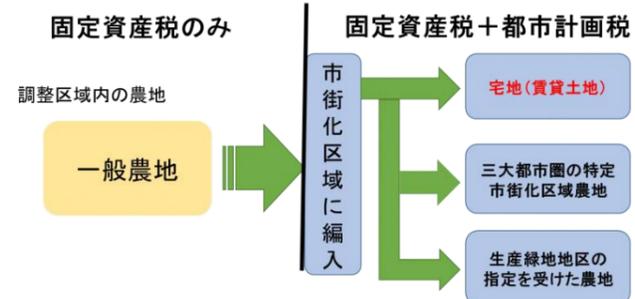
市街化区域とは
⇒既に市街地を形成している区域と、概ね10年以内に優先的かつ計画的に整備していく区域のこと

市街化調整区域とは
⇒市街化を抑制する区域で、市街化を促進するような開発行為は原則できない区域のこと

※当該区域の市街化区域への編入については、都市計画決定権者である大阪府と協議中であり、決定したものではありません。

※施行予定地区も現時点での案であり、決定したものではありません。

●事業の実施に伴う固定資産税等の変化（茨木市総務部資産税課が説明）



- ◇市街化区域編入に伴い、資産価値の上昇、都市計画税の賦課、土地利用の仕方を要因に土地の評価が上昇します。
- ◇市街化区域の土地、家屋については、**固定資産税のほかに都市計画税が賦課**されます
- ◇この度の区画整理事業で生まれる短冊状の土地については複数の土地で一体利用をしているとして評価がされます。
- ◇負担軽減措置（4年間）により**段階的に固定資産税等が上昇**します。

市税（固定資産税等）については、茨木市総務部資産税課（072-622-8121（代表））に、国税（譲渡所得税・納税猶予等）については、茨木税務署資産課税第一部門（072-623-1131（代表））にお問い合わせください。

●売買や補償に伴う税と納税猶予制度（茨木税務署資産課税第一部門が説明）

- ◇売買する場合、原則、**譲渡所得の特例（5000万円控除等）が適用されることはありません。**
- ◇共同利用している場合、相続税・贈与税における土地評価は、**土地全体を一体的に評価**します。
- ◇納税猶予を受けている場合、市街化区域編入が期限確定要因となるため、**納税猶予を受けている方は特に注意**してください。
- ◇税務署で相談が必要な場合は、**事前予約**をして来庁ください。（072-623-1131（代表））

《連絡先》

茨木市南目垣・東野々宮土地区画整理準備組合
業務代行予定者事務所

〒567-0836 茨木市目垣三丁目3番26号 澤田ビル3階
電話：072-646-6813 Fax：072-646-6814

茨木市 都市整備部 都市政策課 推進係

〒567-8505 茨木市駅前三丁目8番13号 茨木市役所南館5階
電話：072-620-1660 Fax：072-620-1730
E-mail：toshi@city.ibaraki.lg.jp

ご不明な点等あれば、
お気軽に相談して下さい！

南目垣・東野々宮町地区 まちづくりニュース

発行：茨木市南目垣・東野々宮土地区画整理準備組合

ニュース
レター

No4

税や売買・賃貸に関する勉強会を開催しました

平成29年11月29日（水）に『税』をテーマに、12月16日（土）に『売買・賃貸』をテーマに勉強会を開催しました。（参加者数 税：71名、売買・賃貸：85名）

『税』については、茨木市総務部資産税課や茨木税務署の職員から、市街化区域編入後の税負担や土地の評価方法、納税猶予中の土地に関する留意事項等について説明がありました。

『売買・賃貸』については、業務代行予定者である(株)竹中土木から、賃貸・売買に係るスケジュール、税金等を考慮した収入シミュレーション、賃貸する場合の賃貸スキームやリスク等について一般的な内容の説明がありました。

いずれも、地権者の皆さまが将来の土地利用を検討する上で、非常に重要なことですので、ご不明な点等ございましたら、茨木市や茨木税務署、業務代行予定者事務所（平成29年12月開設）まで、お問い合わせいただければと思います。



《税に関する勉強会》

- 日時：平成29年11月29日（水）
午後3時30分から5時
- 場所：JA茨木南支店2階（71名）



《売買・賃貸に関する勉強会》

- 日時：平成29年12月16日（土）
午前10時から12時
- 場所：JA茨木南支店2階（85名）

※本準備組合は、まちづくり初動期活動サポート助成（（公財）大阪府都市整備推進センター）を受けて活動しています。

これまでの説明内容の確認<企業選定条件>

- 確実な実現** (個々の土地利用) (P3 参照)
 - 長期間の事業でも揺るがない進出意向
 - 他地区の実績や健全で良好な体質
- 全組合員に公平・公正な受益**
 - 売却・賃貸を含め全員に不公平なく履行
 - 集約換地街区内全ての土地で実行する
- まちづくりへの貢献**
 - まちづくり (活力/環境/安心) への企業貢献
- 経済条件の約束**
 - 「105,000 円/㎡」・「1,200 円/月・坪」以上確保
- 事業に対する姿勢**
 - 組合員にリスクの少ない売買、賃貸条件

共同借地の皆様により、**地権者会社**を設立することを条件とします

賃貸希望

売却希望

売買に関すること

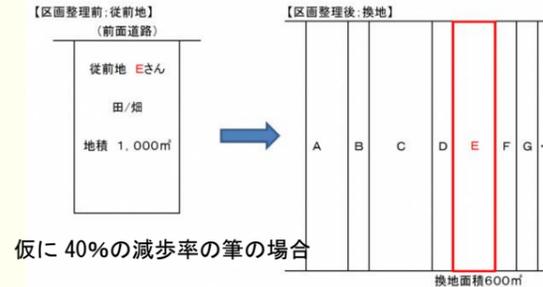
《売買に関するスケジュール》 (P5 参照)

- 2018 年 8 月 **合意書締結** . . . 事業後の売買について買主・売主による**双務合意書**を締結します
- 2019 年 10 月 仮換地指定 **売買契約締結** . . . **不動産売買契約**の締結
- 2022 年 10 月 使用収益開始 **決済・引渡し** . . . **手付金の授受 (10%相当額程度)** (従前地) 所有権の移動
- 2023 年 2 月 所得税申告 (各自) **決済金の授受 (90%相当額程度)**
- 2023 年 10 月 換地処分 **区画整理登記**

※上記スケジュールは今後事業進捗等により変更になる可能性があります

契約スキームや契約内容 (地権者が負担するリスク、エンド企業が負担するリスク) に応じて、手取金額に差が生じます。いずれの方法によっても **1,100 円/月・坪以上は確保**します。

《短冊換地後、共同で売却される場合の収入》 (P6 参照)



仮に 40%の減歩率の筆の場合

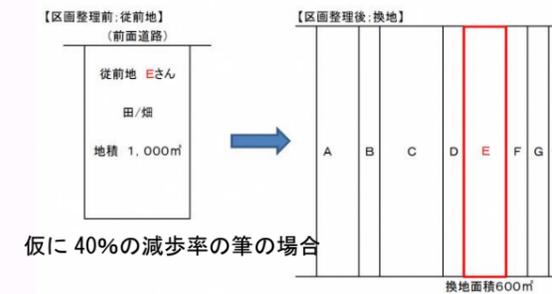
売買代金
 $600 \text{ m}^2 \times 105,000 \text{ 円/m}^2 = 63,000,000 \text{ 円} \dots \textcircled{1}$

譲渡所得に係る税
 $63,000,000 \text{ 円} \times 95\% \times 20.315\% = \Delta 12,158,500 \text{ 円} \dots \textcircled{2}$

$\textcircled{1} - \textcircled{2} = 50,841,500 \text{ 円}$

※現時点での想定であり今後の金額を保証するものではありません

《短冊換地後、共同で賃貸される場合の収入》 (P13 参照)



賃料収入 (月)
 $181.5 \text{ 坪} \times 1,150 \text{ 円/月・坪} = 208,700 \text{ 円}$

年 収 $208,700 \text{ 円/月} \times 12 \text{ か月} = 2,504,400 \text{ 円/年} \dots \textcircled{1}$

土地評価額の概ね 7 割 × (固 1.4+都 0.3) %

固・都税 $63,000,000 \text{ 円} \times 70\% \times 1.7\% = \Delta 749,700 \text{ 円/年} \dots \textcircled{2}$

$\textcircled{1} - \textcircled{2} = 1,754,700 \text{ 円/年}$

※現時点での想定であり今後の金額を保証するものではありません

※所得に応じて所得税が課税されます (総合課税)

賃貸に関すること

《賃貸に関するスケジュール》 (P12 参照)

- 2018 年 3 月 **賃貸方針決定** . . . **地権者会社 or サブリース方式のスキーム**を決定し、詳細について検討していきます
- 2018 年 8 月 **合意書締結** . . . 事業後の賃貸について関係者による**双務合意書**を締結します
- 2019 年 10 月 仮換地指定 **覚書締結** . . . 将来賃貸借契約締結の約束 **保証金① (1か月相当額程度)**
- 2022 年 10 月 使用収益開始 **公正証書作成** . . . **賃貸期間の開始 (25年間)** **保証金② (5か月相当額程度)**
- 《 建築工事期間 . . . **賃料の 20%支払** 》
- 2023 年 10 月 換地処分 **商業施設開業** . . . **賃料の 100%支払開始**

※上記スケジュールは今後事業進捗等により変更になる可能性があります

《賃貸契約のスキーム》 (P10 参照)

	I 直接契約方式	II 地権者会社方式	III サブリース方式
借主	【エンド企業】 (株)リクシルピバ	【エンド企業】 (株)リクシルピバ	【エンド企業】 (株)リクシルピバ
貸主	(仲介会社 契約手続代行)	地権者土地管理会社	サブリース会社
手取	※成立しない	1,150円/月・坪	1,100円/月・坪以上
備考	・ 仲介手数料 (1か月必要) ・ 契約手続きのみのリスク転嫁なのでコスト最小 ・ 土地の価値は最小 ・ 長期間の事業運営リスクが大きく取引が成立しない	・ 長期間の事業運営リスクは小さくなり土地の価値は上昇 ・ 会社運営コストが必要 ・ 貸側の意思決定などは地権者が主導で行う	・ 長期間の事業運営リスクは最小 ・ サブリース会社へのリスク転嫁コストが発生するが土地の価値は最大となり支払額は大きい



主な質問と回答

【賃貸に係る質問①】

Q: 事業用定期借地契約は、期間が満了すると、更地で返還されるとのことだが、土地は短冊状のまま返還されるのか?
 A: 区画整理事業実施前の状態に戻すことはできないので、短冊状の土地で返還される。その時のニーズに合わなければ、2回目の区画整理事業を行うことも手段のひとつである。

【賃貸に係る質問②】

Q: サブリース方式の場合、地権者とエンド企業との間に入るサブリース会社の選定が重要と考えるが、具体的にはどのような会社を想定しているのか?
 A: 弊社(株)竹中土木と取引のある大手不動産会社を紹介することも可能であるし、弊社(株)竹中土木も宅建業の資格を有しているため、対応可否の検討を進めています。