

東池袋地区補助81号線沿道まちづくり協議会勉強会（第2回）議事録

日 時 平成18年1月8日（日）13時半～16時半
場 所 ソシエ東池袋会議室（東池袋第四区民集会室）
課 題 税に関する個別相談会
出席者 り・らいふ研究会3名、地域住民5名

- ・ 個別相談という形で開催した
- ・ 案内の配布は協議会委員に5枚ずつ配布し周知した。
- ・ 以下、相談内容

質問1 5000万円控除の適用条件について詳しく教えて欲しい。

回答（1）土地については、事業施行者から買取りの申出があった日から、6ヶ月以内に事業施行者に譲渡売却しなければ、5000万円控除は受けられない。

（2）建物の移転に係る補償費については、2年以内に、新たな建物取得が要件。取得できない場合は、修正申告の必要がある。



質問2 5000万円控除が受けられない場合（新たに居住用の土地・建物取得しない場合）

回答 10年以上居住しているのであれば、居住用財産の譲渡で軽減税率14%が適用になる。
 $(\text{建物補償金} - \text{建物取得金額}) \times 0.14 = \text{税額}$

質問3 東京都へ譲渡するまでの間、賃貸にしておくことは可能か。

回答（1）東京都へ譲渡の際、居住用財産と見なされない可能性がある。
（2）新たな居住用資産の取得は、東京都への譲渡契約（補償契約）後でなければ、代替資産と見なされない場合がある。
（3）借家人に借家権が発生しないような契約が不可欠である。
以上のことから慎重に検討し、東京都の担当窓口とよく相談しながら対応して欲しい。

質問4 現在、1Fを自宅として使用、2・3Fを賃貸している。代替資産は、1物件でなければならないか。

回答 現状は、1Fが居住用資産、2・3Fが事業用資産であると考えられる。補償は、種類の違った資産として行われる。したがって、新たに取得する資産が、居住用、事業用別々に所在してもかまわない。

質問外の発言

質問者3 地域で住宅の共同化などの計画が上がれば、参加したいと思っている住民は多いと思われる。私どもも関心がある。

質問者4 この地域に住み続けたいから、沿道での共同化などで適当な住宅が取得できれば、そこを代替資産としたいのだが、共同化などはいつ検討が始まるのか。