

事業概要に関する説明会を開催しました

2024年6月23日（日）に都市再開発法第67条に基づき「市街地再開発事業の概要に関する説明会」を中野区産業振興センターにて開催いたしました。

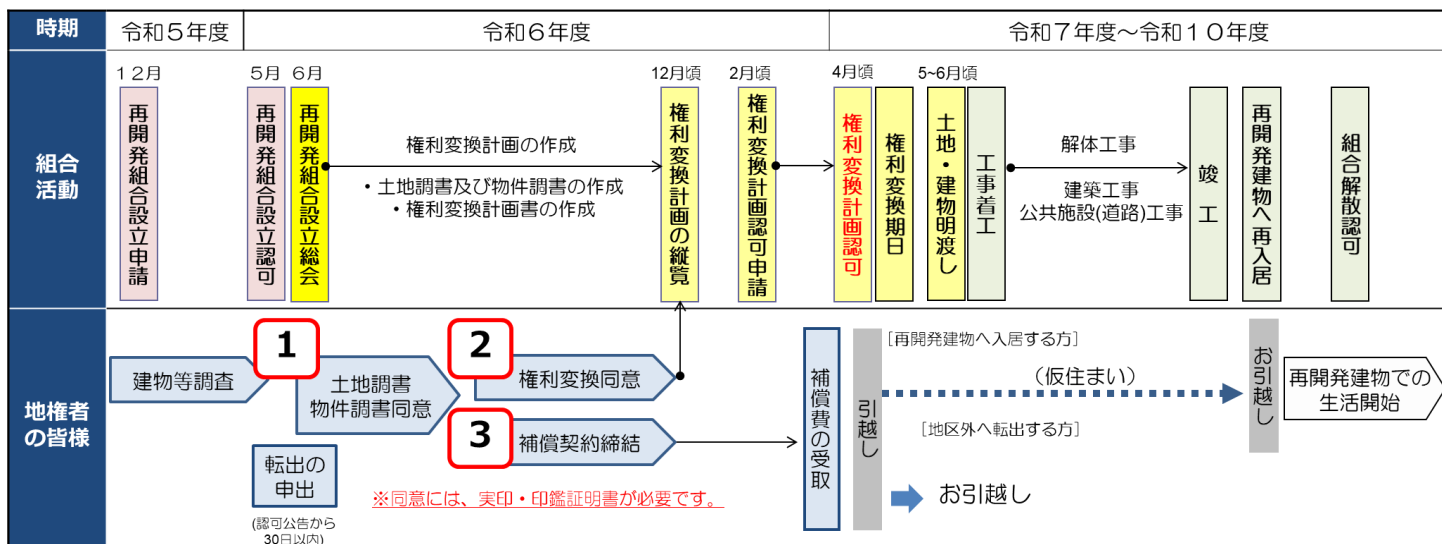
当日の説明会資料を同封させていただきますので、当日ご出席されなかった方やご不明点等のある方は、お気軽に事務局にご連絡ください。（連絡先は、次頁下段に記載しております。）



【説明内容】

1. 事業の概要
2. 再開発事業の目標スケジュール
3. 権利者等の手続き
4. よくいただくご質問に関するQ & A

再開発事業の目標スケジュールについて（当日説明スライドより抜粋）_2024年6月23日時点



今後必要なお手続きについて

※同意状況により、変更となる可能性があります。

1 土地調書・物件調書への同意

- ・組合が皆様の土地やお部屋について、「土地調書」と「物件調書」を作成いたします。
- ・作成された土地調書・物件調書の内容をご確認の上、内容を組合と皆様の双方が確認するために、「土地調書」と「物件調書」への同意書を提出していただきます。

2 権利変換計画の同意

- ・権利変換計画の内容に対し、皆様から「権利変換計画書」への同意書を提出していただきます。

3 補償費のお支払い

- ・組合で定めた補償に関するルールに基づき、組合から皆様へ補償費をお支払いいたします。
- ・組合と皆様との間で、「補償契約書」を締結することとなります。
※補償費は実際にお引越しかかった費用ではなく、組合が策定したルール及び建物調査の結果を基にお支払いする、「明渡しに伴う通常受ける損失の補償（お引越し等に十分足りる金額）」であり、お引越しまでに組合から現金一括でお支払いいたします。

説明会での主なご質問とその回答

(質問①) スケジュール上の「②権利変換計画の同意」と「③補償契約締結」はいつから行うのか。

(回答①) 「②権利変換計画の同意」、「③補償契約締結」は最短で9月頃を予定しております。また、従前資産評価の提示及び権利変換にてご取得される再開発建物の住戸選択についても、9月頃を予定しております。皆様の従前資産に係る土地調書及び物件調書については、7月以降にお渡しさせていただきます。

(質問②) 仮住居補償について、現在住んでいる住居と比べて仮移転先の家賃が安い場合は、余った分の補償費は課税対象となるのか。

(回答②) 受け取った補償費に対して仮移転先の家賃が安く、補償費が余った場合は、課税対象となります。税金については別途、説明会を開催させていただきます。

(質問③) 近隣への仮住まいを検討する際に、受け取った補償費では十分ではない場合どうすればよいのか。

(回答③) 原則として、現在お住まいの住居と同等面積の仮住居にお住まい出来る補償費を算定いたします。仮に、補償費でお支払いした額では仮移転先が見つからない場合は、その時点の状況を確認した上で、理事会にて検討し、判断いたします。

(質問④) 施設建築物の住戸プランについて、間取り等の詳細を説明して欲しい。

(回答④) 間取りやお部屋ごとの価格については、8月・9月頃の説明会にてご説明させていただきます。

(質問⑤) 補償費の支払い方法が一括とあるが、年度ごとの支払いを希望する人もいると思うため、税理士と相談し、検討して欲しい。

(回答⑤) ご質問の内容も含めて、税理士と調整のうえ、今後開催される税務説明会にてご説明いたします。

今後の説明会について

次回以降の説明会は以下の通りとなります。ご多用の折とは存じますが、ご家族・ご親族の方も含め、ご参加賜りたく何卒よろしくお願い申し上げます。

今後の全体説明会の開催日程

(※開催日・説明内容は変更になる場合がございます。)

	開催時期	主な内容
第1回	2024年 8月4日(日) (予定)	○権利変換基準の概要 ○補償費について
第2回	2024年 8月31日(土) (予定)	○従前資産評価について ○管理費・修繕積立金の概算
第3回	2024年 9月7日(土) (予定)	○施設計画・資金計画の変更について ○従後資産評価について

～本ニュース・活動に関するご質問・ご意見等ございましたら下記までお問合せください～

[総合コーディネーター (株)INA新建築研究所]

住所：〒112-0001 東京都文京区白山3丁目1番8号

TEL：03-5802-3241 / 担当者：稲葉、宮口

Mail：inaba-m@newarch.co.jp

miyaguchi-a@newarch.co.jp

[事務局 事業協力者 住友不動産株式会社]

住所：〒164-0001 東京都中野区中野4丁目20-4

エーコン荘1階

TEL：03-5318-9582 / 担当者：喜多、安田、関

Mail：kita.kousuke@j.sumitomo-rd.co.jp

yasuda.ippei@j.sumitomo-rd.co.jp