

## 『第3回勉強会』開催！

令和6年9月28日（土）に「税金、税務について」をテーマとした第3回勉強会を開催しました。今回の勉強会は、土地区画整理事業に精通した税理士を講師にお招きし、皆様の税金、税務に関するご理解を深めていただける貴重な機会となりました。出席された会員からも高い関心が寄せられ、別紙のとおり質疑応答がなされましたので皆様にもお知らせいたします。

また、過去3回の勉強会を踏まえ、皆様の土地活用のご意向を確認する目的でアンケート調査を実施させていただきます。アンケート調査でお答えいただいた内容は、土地利用計画図を作成する際に参考とさせていただきますので、ご協力いただきますようお願いいたします。

### 第3回勉強会の内容 テーマ：税金、税務について

#### ● 開催概要

【日時】 令和6年9月28日（土）  
18：30～20：30

【場所】 南部生涯学習市民センター

【講師】 株式会社経営サポートシステムズ  
税理士法人今仲清事務所  
今仲清氏

【出席】 会員等：16名  
事業協力者：9名  
枚方市：3名



#### 今後の予定

|         |                    |
|---------|--------------------|
| 令和6年10月 | 土地活用意向調査（アンケート調査）  |
| 令和7年 3月 | 第5回総会（準備組合規程等の仮同意） |
| 4月      | 準備組合設立             |

## アンケート調査に関するご協力のお願い

現在、事業協力者である株式会社日本エスコン、株式会社大本組、株式会社前田組、日本測地設計株式会社からなる共同企業体を中心となって、昨年に株式会社日本エスコンから提案のあった、土地利用基本イメージ図を具体化した土地利用計画図の素案を作成中です。

本検討会では、皆様の土地活用のご意向を伺うアンケート調査を実施し、皆様の意見を参考に作業を進め、今年度中に土地利用計画図の素案を提示できるよう調整を行ってまいります。

本検討会が進めるまちづくりは、事業協力者の協力を得て、会員全員で行っていくものです。適正な土地利用を図り、魅力あるまちづくりを実現するためにも、何卒ご協力をお願いいたします。

## 皆様へのお願い

本検討会の規約第4条第3項には「会員が所有権又は借地権を有する対象区域内の土地を転用又は第三者へ転売等する場合は、土地利用計画等について役員会と事前に協議しなければならない。」と定められています。土地の転用・転売等をする場合は下記の問合せ先までご連絡ください。

お手数ですが、地区内の土地又は建物の権利の移動が生じた場合（例：相続が発生した場合）や住所移転、連絡先などに変更が生じた場合（例：引越しなどで転居された場合）も、下記の問合せ先までお知らせください。

**【問合せ先】** ご不明な点、ご意見、ご質問、お気づきの点等がございましたら、お問い合わせ下さい。

高田二丁目地区まちづくり検討会 （会長）初木 賢司 （副会長）北口 誠・堀澤 広孝  
枚方市 都市整備部 市街地開発課 （担当）宮木・伊牟田・米田・仲森

TEL：072-841-1423（直通）

FAX：072-841-4607

E-mail：shigaichiseibi@city.hirakata.osaka.jp

（事業協力者） （株）日本エスコン （担当）高田・羽間

令和6年9月28日開催

## 【第3回勉強会】ご質問に対する回答

※ご質問は紙面の都合上、要約し記載しています。

| ご質問の内容                                             | 検討会・講師の回答                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地区画整理事業における税制面の優遇措置はありますか？                        | 土地区画整理事業の事業資金は、保留地の処分（売却）によりまかなわれますが、組合施行の場合、保留地の処分時に所得税や法人税がかからないという優遇措置があります。<br>また、土地区画整理事業前に所有していた土地に代わり、事業後に交付される土地を換地といいます。換地の際には登記が変更となります。通常、登記の変更には登録免許税や不動産取得税がかかりますが、土地区画整理事業における換地の場合には、登録免許税及び不動産取得税がかからないといった優遇措置もあります。                                                                                                 |
| 勉強会資料 12 ページの「農地⇒市街化区域農地」と「農地⇒宅地化農地」は、どのように違うのですか？ | 「農地⇒市街化区域農地」は、市街化区域編入後、生産緑地の指定を受けずに農地として換地を受ける場合であり、市街化区域農地の特例（勉強会資料 13 ページの緩和措置）を受けることが可能です。<br>「農地⇒宅地化農地」は、市街化区域編入後、宅地として換地を受ける場合であり、宅地化農地の特例が受けられます。                                                                                                                                                                               |
| 勉強会資料 34 ページにある計算方法について、詳しく教えてください。                | このページでは、譲渡金額を 20,000 万円として試算しています。仲介手数料は、譲渡金額の 3.3% にあたる 660 万円としています。取得費は、概算取得費として譲渡金額の 5%（取得額が不明な場合の措置）にあたる 1,000 万円としています。諸費用は 8 万円とし、収入金額は 18,332 万円になります。<br>収入金額×20.315%が所得税（15.315%）と住民税（5%）を足した金額にあたり、37,241,400 円となります。最終的な手取額としては、譲渡金額 20,000 万円から仲介手数料 660 万円、諸費用 8 万円、所得税・住民税 37,241,400 円を引いた結果、1 億 5,607 万 8600 円になります。 |

※上記質問にある「農地」としての換地方法には、「生産緑地」、「市街化区域農地」の 2 種類がございます。それぞれ特性（メリット・デメリット）がございますので、「農地」での換地を希望される方、あるいは検討されている方は問合せ先までご相談ください。