

# 4.よくある質問

## (1)区画整理は時間がかかる？



区画整理のやり方の説明を聞いたけど  
時間がかかりそうだなあ…。

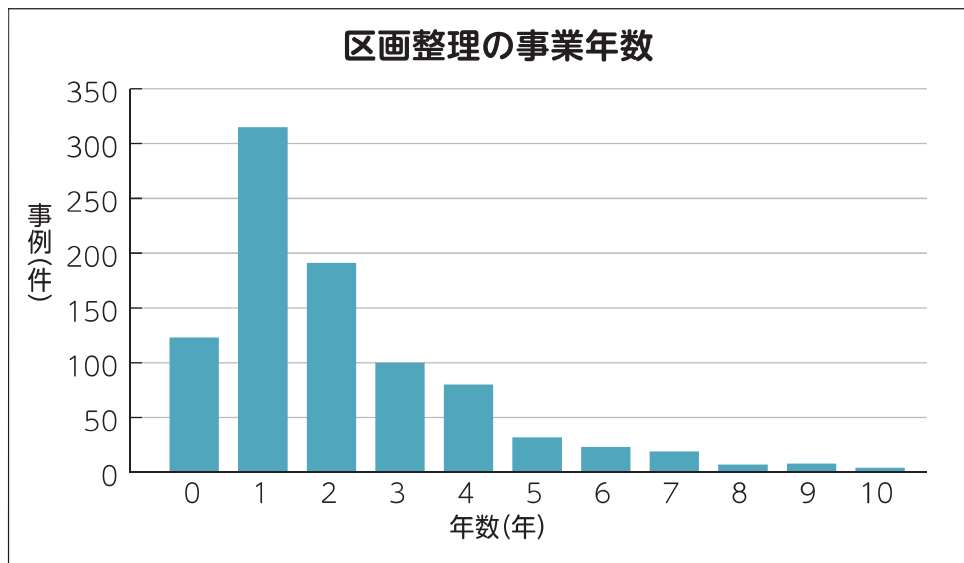


そうね…  
手続きが多そうだなあ…!



実は短期間で完了する地区も多く、  
個人施行なら1年以内で完了することも可能ですよ!

### 区画整理の事業年数



※データは平成28年度「区画整理年報」(区画整理促進機構)より引用。事業完了済みかつ個人施行の実績のみを集約。

わしの時代のような広い事業と比べて、  
今は小さい範囲での事業が増えとるからのお。



## (2)区画整理はお金がかかる？



区画整理は普通の開発と比べてお金がかかるんじゃないかな…。



そうとも限らん！区画整理には税制優遇があるのじゃ！  
主なものを説明しよう！



### ①土地の譲渡に対する特例

土地を売って得た利益には譲渡課税が課せられますが、仮換地指定後3年以内に住宅等の建設用地として譲渡した場合、次のような特例があります。

一律 20.315%



2,000万円以下の部分 14.21%

2,000万円を超える部分 20.315%

(例)土地を売却して3,000万円の利益が出た場合の税額

【通常】

3,000万円×20.315%  
=609.45万円

【仮換地】

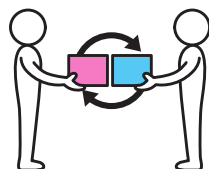
2,000万円×14.21% + 1,000万円×20.315%  
=487.35万円

122.1万円が軽減!

### ②換地処分に対する税制特例

通常、土地の売買には次のような税金が発生します。

- 土地を売る ⇒ 譲渡課税
- 土地を買う ⇒ 不動産取得税
- 登記を変える ⇒ 登録免許税



区画整理の換地処分なら、これらは通常**非課税**です！

### ③清算金に対する特例

清算金が交付された場合、次のいずれかの特例を受けることができます。

**A** 代替資産を取得した場合の課税の特例(課税の繰延)

**B** 5,000万円の特別控除の特例

\*このほかにも区画整理に関連する税制特例はございます。詳細は札幌市役所 事業推進課 窓口にてご説明いたします。

### (3)区画整理は難しい？



やっぱり区画整理は難しそうだわ…。  
私にできるかしら…。



確かに区画整理は難しいですが、  
このようなやり方でもできます！



#### ①コンサルタントに事務局を委託して施行

経験や実績が豊富な区画整理コンサルタントに事業に係る各種作業を委託することで、スピード感のある施行が可能です。ただし、施行者として意思決定し、コンサルタントの提案を承認するのは、当然ながら地権者です。

区画整理コンサルに  
任せてください！



お願いします！



#### ②同意施行者による施行

地権者以外で、区画整理の施行に必要な資力・信用・能力を持つ民間デベロッパーに、事業自体を委ねることができます。

①よりもスムーズで、地権者の作業負担も大幅に軽減されますが、その分、地権者は事業内容をより慎重に精査する必要があります。

信頼のある  
デベロッパーなら  
安心できるなあ



他にも区画整理について分からないことがあれば、  
遠慮なく札幌市に聞いて見るのじゃ。

