



CET がすすめる 土地再生コンサルティング ミニ区画整理 実例編

生産緑地は動かさず。

- ①生産緑地を含めて土地(資産)の整理ができます。
- ②小規模でも、1人でも、できます。
- ③納税猶予を受けていてもできます。
- ④自己資金を使わなくてもできます。
- ⑤税制優遇措置が受けられます。

次世代のために土地を整理しませんか？

生産緑地は動かさず。

区画整理事業でなら生産緑地の位置を移動し道路に面した形の良い土地に再編して価値を高めることができます。



①生産緑地を含めて土地(資産)の整理ができます。

・一般の開発行為と異なり、区画整理事業は換地手法による土地の交換整理を生産緑地も含めて可能です。

②小規模でも、1人でも、できます。

・3千㎡程度から実績があります。又、お一人でも可能です。
・組合の区画整理事業に比べ短期間でできます。

③納税猶予を受けていてもできます。

・納税猶予を受けている生産緑地でも、換地手法で整理することにより、土地の面積が減っても全体価値は下らない事から、納税猶予等もそのまま継続できます。

④自己資金を使わなくてもできます。

・事業費に充てるための保留地を定めることができ、この保留地の売却収入で事業を行うことができます。

⑤税制優遇措置が受けられます。

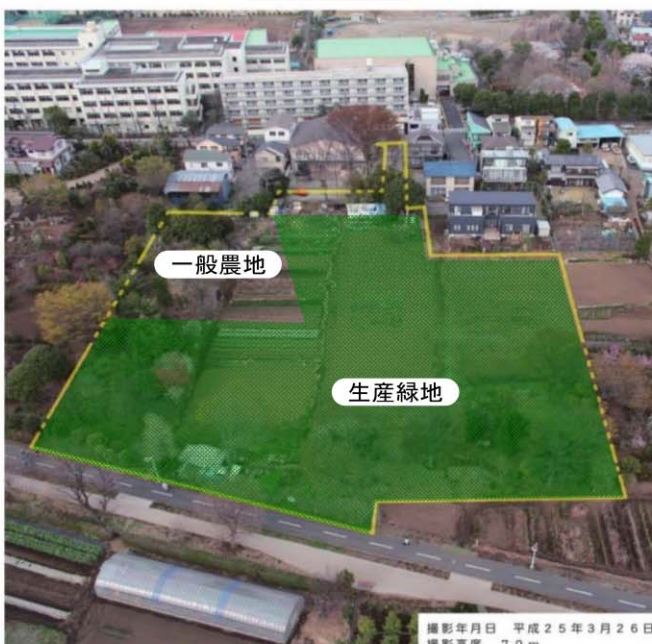
・まちづくりに貢献する事業であり、換地処分による従前地の譲渡および換地の取得については、譲渡所得税、不動産取得税、登記に関する税金はかかりません。
・また、移転補償金や保留地売却にかかる所得税についても特別控除を受けられます。

次世代のために土地を整理しませんか？

ミニ区画整理実例

A地区

事業着手前

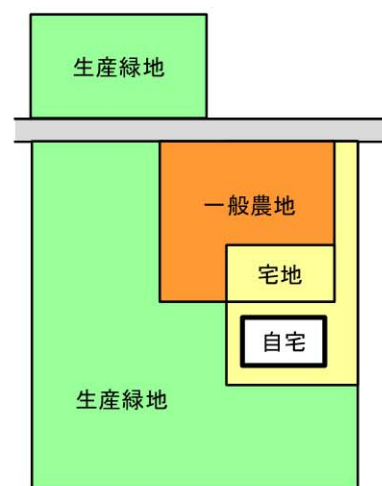


事業完了後



区画整理ならこんなことも可能です。

- 生産緑地の位置と宅地や一般農地の位置を交換できます。
- 道路を挟んだ生産緑地とも交換できます。
- 自宅の建替えも生産緑地の場所で可能となります。
また、自宅の解体工事、新築工事の費用も区画整理事業の補償費でまかなうことが出来る場合があります。
- 将来を見据えて、土地の換地整理に合わせ、共有名義の土地を分筆したり、大きな土地を住宅用の単位で分筆しておくことも可能です。
- 土地を分断している赤道や水路を付替え等により整理することも可能です。



K地区

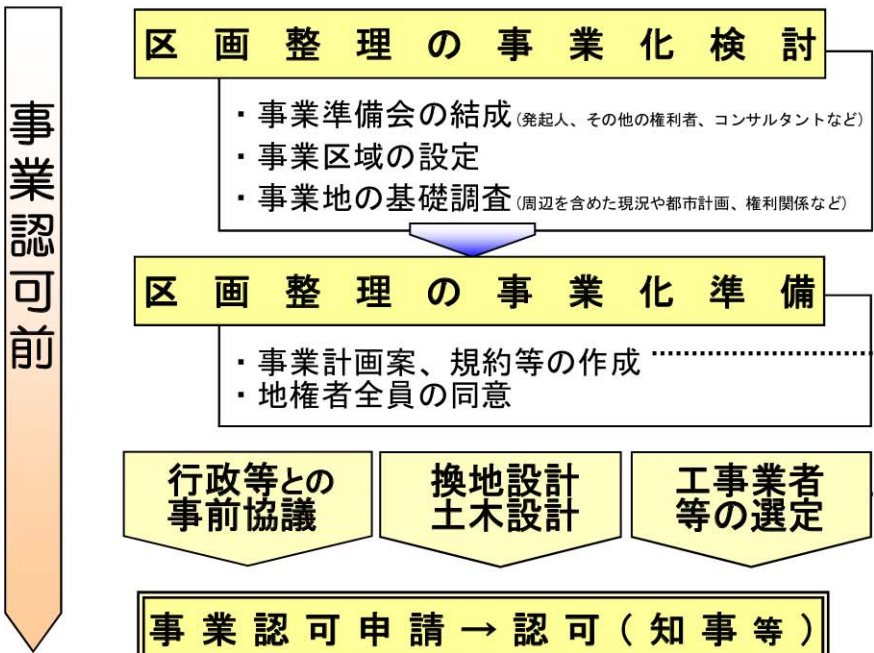
事業着手前



事業完了後

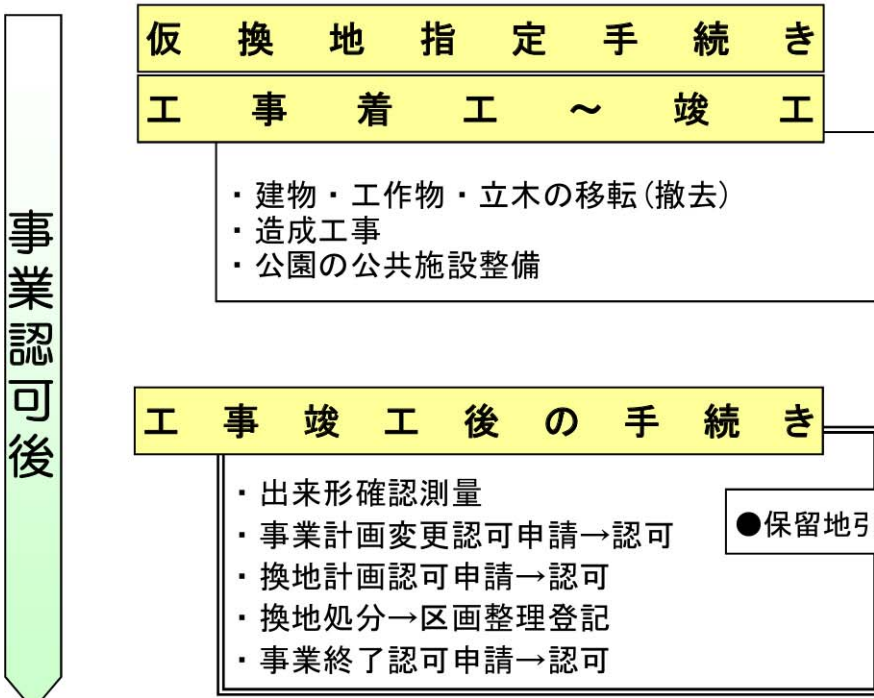


●事業の流れ



地権者の意向や資産の状況を考慮し将来計画を踏まえた土地利用をご提案します。

認可後の着工に向けた準備を概ね済ませておき、事業期間を短縮しま



建物や立木の移転・撤去には事業費から補償費として支払われます。

工事完了後速やかに道路や宅地が使用できるようにします。また、保留地を売却し事業費に充当します。



建物建設・道路



公園



保留地

●弊社実績(都内市部)

事業着手前

事業完了後



工事中



粗造成段階



公園地下に防火水槽設置



道路整備(埋設 上下水、ガス)



公園整備



宅地・道路整備



宅地造成(保留地)

A地区

区域面積：0.73ha
事業者：2名
期間：約2年
H24.2 準備会結成
H25.2 事業認可
H26.2 終了認可



K地区

区域面積：0.36ha
事業者：2名
期間：約2.5年
H25.5 準備会結成
H26.11 事業認可
H27.12 終了認可



株式会社 **セツ設計事務所**

CET
CIVIL
&
ARCHITECT ENGINEER'S
TEAM

〒185-0012
東京都国分寺市本町2-16-4
TEL 042-324-0724
FAX 042-324-3468

※ご相談は営業部又は都市整備部へ
基礎調査から事業化検討までは無料です。