

北町地区まちづくりニュース

発行：練馬区環境まちづくり事業本部
都市整備部東部地域まちづくり課
編集協力：(株)首都圏総合計画研究所
(まちづくりコンサルタント)

平成21年2月 第31号

北町地区では、災害に強く安全で住みよいまちをめざして、密集住宅市街地整備促進事業を進めております。この事業では、災害に強い住宅への建替えの促進、道路・公園などの基盤整備に取り組んでいます。

今回のニュースでは、2月に開催予定の「まちづくり講座・住まいの相談会」のご案内と、「電車の見える公園」の開園のご報告をお送りします。

第13回「まちづくり講座」を開催します！

ライフステージの変化に対応した **住まい方と税金** を考える

- ・ 子供は独立し、夫婦二人だけの住まい
- ・ 相続を考えると？
- ・ 介護、通院には不便となったので引っ越そうか？ など

様々な事情によるくらしの変化の際にかかる税金について、専門家がわかりやすく解説します！

■日時：平成21年2月24日（火）

午後2時～3時

■会場：北町地区区民館

3階多目的室1・2（北町2-26-1）

■講師：藤浪 洋介氏

（藤浪会計事務所／公認会計士・税理士）

六本木ヒルズなど全国各地の再開発事業における
税務・会計指導や、個人の税務相談から企業の会計
監査まで幅広く活躍。



※当日は直接会場へお越しください。なお、駐車場がありませんので、車での来場はご遠慮ください。

住まいの相談会も開催します！

まちづくり講座終了後には、講師、区職員による相談会を開催します。

どのようなことでも結構ですので、お気軽にご相談ください！

■日時：平成21年2月24日(火)

午後3時～4時

■会場：北町地区区民館

3階多目的室1・2

まちづくり講座に向けた事前講座 住まいと税金

まちづくり講座に先駆けて、住まいにかかわる税金対策の一事例を紹介します。

例えばこんな場合



息子夫婦がそろそろ家を建てたいと言っている。
将来の相続もあるし、ぜひ自分(親)の土地に戻ってきてもらいたい。

Q. 家を建替えて二世帯住宅にしたい。
そのときに税金面で注意すべきことは？

A. 新しく建てる家の建替え費用を出した人と、
建物の名義(所有者)が異なる場合、贈与税
がかかる場合があります。

例えば、親が建替え費用を出して建替えた家を、息子の名義にすると、親から息子に建替えの資金を「贈与」したことになります。

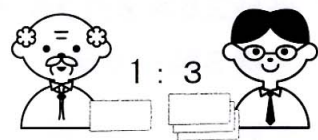
贈与額のうち、基礎控除額(年間110万円まで)を超える分について、贈与税が課せられます。

費用を出した人と、建物の名義が同じ場合は、贈与税はかかりません。

※相続時精算課税制度(右コラム参照)も活用できます

<親と息子で建替え費用を出し合う場合>

親が頭金を出して、残りの費用について息子がローンを組む場合など、親と息子で費用を出し合う場合は、それぞれが負担した費用に応じた持分割合による共有名義で登記をすれば、贈与の問題は発生しません。



負担した費用の割合



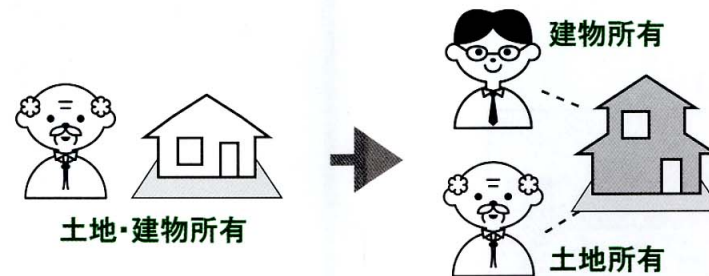
共有建物の持分割合

Q. 自分(親)は老人ホームに引っ越すことにしたので、土地を息子名義に変更し、新しい家を建ててもらおうと思う。

A. 土地の名義を息子に変更すると、親の財産が息子に贈与されたことになり、贈与税が課せられます。土地の名義はそのままにしておくことも一つの方法です。

贈与税に比べて、相続税の方が税率が低いので、現段階では土地は親名義のままにしておいて、将来の相続のときに息子に譲るほうが税金を低く抑えられます。

また、親名義の土地の上に息子名義の建物を建てても、通常の借地のように、権利金や地代を払う必要はありません。



このように権利金や地代を支払わず土地を借りる場合を「土地の使用貸借」といい、「土地の使用貸借」の場合には、贈与税もかかりません。

まちづくり講座とは？

「まちづくり講座」は、まちづくりに関する様々な学習、情報提供の場として、平成12年度より開催しています。

講座のテーマは、建替えに関わる税金や融資、防災や防犯まちづくりなど幅広く取り扱っており、毎回そのテーマに精通された講師をお招きしています。

ぜひ、お気軽にご参加下さい。

コラム：相続と生前贈与、どちらがお得？

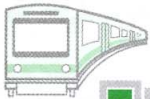
相続税は、基礎控除額が大きいので、実際には課税されない場合も多くあります。

贈与税の方が税率の上昇割合が高く基礎控除額も低いため、税負担が重くなりますが、毎年少しずつ財産を贈与していくときは、贈与税のほうが負担が軽くなる傾向があります。

資産の状況に応じて両方をうまく活用しましょう。

◎相続税と贈与税の概要

相続税	<ul style="list-style-type: none"> ○基礎控除額：5,000万円 + (1,000万円×法定相続人の人数) ○基礎控除額をこえる部分について、10~50%の税率がかかります。
贈与税	<ul style="list-style-type: none"> ○基礎控除額：年間110万円 ○基礎控除額をこえる部分について、10~50%の税率がかかります。 ○配偶者控除の特例 配偶者から住居等を贈与された場合は最高2,000万円が控除されます。 <p>【相続時精算課税制度も利用できます】 65歳以上の親から20歳以上の子への贈与について、2,500万円(住宅取得資金の贈与の場合は+1,000万円)まで控除し、それをこえる部分について一律20%の贈与税がかかる制度です。 一度この制度を利用すると、同じ親子間では贈与税の基礎控除(年間110万円)が受けられなくなります。</p>



地区の皆さんと一緒に計画づくりを進めました

「電車の見える公園」が開園しました！

「電車の見える公園」（旧美英ちびっ子体育広場）の整備が終了し、平成20年12月に開園いたしました。

計画づくりにあたっては、地区の皆さんの要望をできるだけ取り入れられるワークショップを実施して進めてまいりました。

多様な世代が遊び、憩う場として、この公園をよろしく願いいたします。



電車の見える公園全景



公園の入口



公園の横を電車が通り過ぎていきます

- 地域の防災性の向上のために、防火水槽（40t）、災害時に利用できる非常用トイレ、座板を取り外し、かまどとして利用できるベンチを設置しています。

【非常用トイレ】



【かまどベンチ】



- 多様な世代が楽しめるように、すべり台付き複合遊具などの遊具の設置と、自由に利用できる広場空間を確保しています。

【複合遊具】



【砂場】



問合せ先



練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 東部地域まちづくり課
TEL：03-5984-4749（ダイヤルイン）
担当：関谷・二森・竹内