

関西学院大学 大岡ゼミ 「おろ・まちプロジェクト」

◆関西学院大学 大岡ゼミ おろ・まちプロジェクト

関西学院大学社会学部の大岡ゼミによる西宮市卸売市場を対象にした調査企画「おろ・まちプロジェクト」が始まりました。4月21日には大岡ゼミの学生23名が参加して、早朝5時から当市場を見学しました。

今後、市場事業者へのインタビューなどを通じて、調査を行い、学生の目線で感じた市場の魅力や新たなアイデアを提言することとしています。

■事業者インタビューを行います

6/9、6/23、7/7の3日に分けて、大岡ゼミの学生3チームが、市場事業者の皆さんへインタビューをする予定です。ご協力をお願いいたします。



新市場の施設規模の検討のために、現状使用面積を調査しました

新市場の施設計画の検討を進めるために、新市場に残留を希望された事業者を対象に、現状使用面積の実態調査を行いました。対象の16者については、ご協力ありがとうございました。

昨年度の計画案における新市場の店舗面積より、現状使用面積が若干上回りますが、今後、関係者の協議調整により、残留希望16者の必要面積は概ね確保できるものと考えています。

現況使用面積(対象16者)	
売場・倉庫・冷蔵庫	約2,860㎡
事務所	約570㎡
屋外使用	約670㎡

平成28年3月現在

事務局からのお知らせ

◆合同集会の開催予定

「JR西宮駅南西地区まちづくり協議会」・「西宮市卸売市場再生研究会」の合同集会

日時：平成28年7月29日(金) 13時30分～

場所：西宮市地方卸売市場連合会事務所会議室

◆お問い合わせ先

西宮市卸売市場再生研究会事務局・JR西宮駅南西地区まちづくり協議会事務局
株式会社アール・アイ・イー 担当：平岡、滝田 ☎ 06-6312-9154

西宮市卸売市場ホームページURL oroichi.com (オロイチどっと混む) 情報発信中!



卸売市場ソフト支援事業の活動状況について

◆ワークショップで新しい市場の運営を検討しています

残留される意向の市場事業者のみなさんを対象に、新しい卸売市場の運営についての話し合いの場としてワークショップを始めています。3月18日の第1回目に出席できなかった方を対象に5月12日にも同じ内容で開催し、新しい市場の開設者となる株式会社の資金調達の仕組みや出資についての疑問を出し合い、理解を深めました。ワークショップでの意見を調整しながら、新しい市場の開設者法人の枠組みを検討していきます。

ワークショップの進め方について

1. 卸売市場の整備と利用に関する経済条件を考える

- ・整備費用の回収方法…長期回収か、短期回収か
- ・外部委託や建物の仕様をよくすると費用がかかる
- 費用対効果を考えて、建物の設備を想定
- そのうえで、個別の費用負担を検討
- それぞれの事業者の状況を踏まえ、営業が成り立つのか、個々に事業計画を考える

2. 駐車場の使い方のルールを決める

- ・特定の者が専用で使う → 賃料が発生
- ・共同利用のルールを定め、時間や使い方を分ければ、「賃料なし」とする整理ができる
- ・共同利用の場所を増やせば、経済的な負担が減る
- 駐車場の共同利用のルールを考える

3. 開設者法人の会社の形を考える

- ・役員構成や、資本金
- ・個人保証をしないで済む資金調達の方法を考える
- ・会社の役割を明確にする
- …卸売市場の運営を行う会社なのか、市場不動産の管理だけを行う会社なのか

4. 誰が入居するのか決め方考える

- ・卸売市場の規模は、事業採算性から決まってくる
- ・入居希望者が増えると、今と同等の規模は確保できない
- ・経済条件や管理ルールなど、すべての条件が決まるまで入居を受け付けると、使用できる面積が決まらず、意思決定ができない
- 概ねの経済条件で期限を切って、入居者内定の方法を考える

ワークショップの対象事業者 (新市場に残留を希望された事業者)

- | | |
|-----------|-----------|
| ・一心青果 | ・噂の八百屋 |
| ・榎本青果 | ・大熊青果 |
| ・カネステ後藤商店 | ・カネミヤ宮崎青果 |
| ・神栄青果 | ・西宮中央青果 |
| ・西宮立正物産 | ・日本物産 |
| ・丸栄商事 | ・丸玉商店 |
| ・山中青果興業 | ・やまに青果 |
| ・山和青果 | ・和幸グリーン |
- (五十音順)

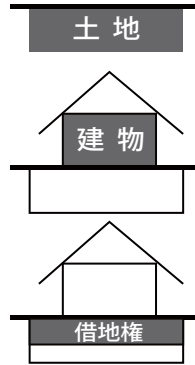


市街地再開発事業・卸売市場再生事業を知ろう！

□市街地再開発事業での資産評価と補償について（この説明は一般論です。）

(1) 現金化できる資産の種類

- 再開発組合が皆さんの所有する資産を買い取ることなどにより、再開発で現金化できる資産は、土地、借地権、建物、内装、工作物があります。
- ※借地して建物を所有している場合、借地権がありますが、借地権は、土地所有者の権利を分割するため、その資産額は、土地所有者と合意した割合で定まります。
- ※借家権は、一般に現金化できません。
- ※冷蔵庫などの動産は、その移転費が補償されます。



(2) 土地の評価のイメージ

- 土地の評価は、通常、不動産鑑定士による個別の評価によります。
- 評価する時点は評価基準日と呼ばれ、再開発組合を設立した日から31日目です。評価基準日には有効期間があり、評価基準日から6ヶ月間で権利変換計画が縦覧ができなかった場合、評価基準日は、6ヶ月経過した日から31日目に移ります。大雑把に言えば7ヶ月おきに評価基準日を見直します。
- ここでは、今現在の土地の概算額を出すこととします。土地の概算額を出すには、国税局がインターネット上で公表している相続税路線価が参考になります。

- 相続税路線価は、当該年の1月1日における財産評価で、道路単位で土地の価値（㎡あたりの単価：単位は千円）を公表しています。

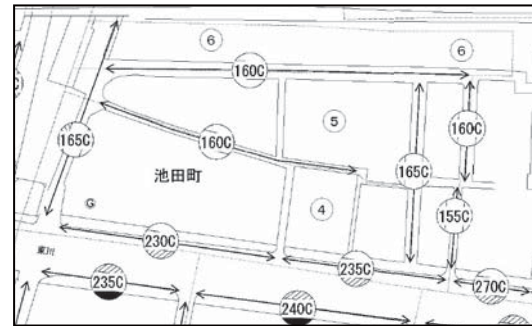
- この相続税路線価は、地価公示価格の8割とされ、みなさんがお持ちの土地の位置に近い道路に記載された路線価に対して、0.8で割った値が、当該年の1月1日時点の価値に近いというものです。

- 例えば、160と書いてある道路に面したところでは、次のような計算になります。

$$160 \text{ 千円/㎡} \div 0.8 = 200 \text{ 千円/㎡}$$

敷地面積が50㎡あれば、 $200 \text{ 千円/㎡} \times 50 \text{ ㎡} = 10,000 \text{ 千円}$ です。

- 実際の土地評価は、角地であるかとか、形状が整形であるか、駅からの接近性など、様々な要素を専門家が判断しますが、その鑑定評価には相当な費用がかかりますので、現時点では、この概略式を参考にしてください。



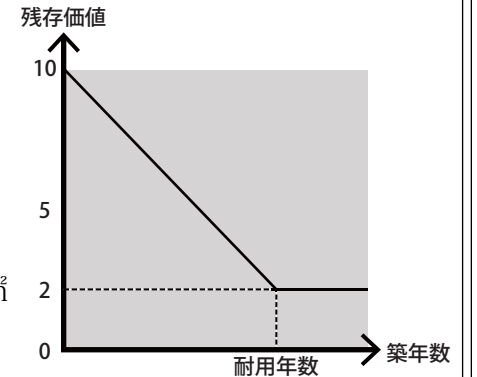
<平成27年 相続税路線価>

(3) 借地権評価のイメージ

- 借地をして建物を所有している場合、土地の所有者に借地料を支払い、この契約が継続している限り、借地権が成立します（地代を滞納していたり、上物の建物が使用に耐えない状態であるなど、借地権が成立しない場合があります。個別に弁護士等にご確認願います。）
- 借地権があると仮定した場合、建物評価とは別に、土地の権利として借地権が土地所有者の資産から分割されます。
- 例えば、借地している土地の価値が200千円/㎡で、50㎡あれば、土地全体の価値は10,000千円ですが、借地権割合が6割であれば借地権評価は6,000千円となります。

(4) 建物評価のイメージ

- 再開発における建物の評価は、公共事業と同様の補償基準を採用することになります。通常、今現在対象となる建物を建てる場合、いくらかかるのかを計算します。簡易耐火の鉄骨造では、例えば、90～120千円/㎡ぐらいです。
- 再開発では、建物価値は工事費の2割は残るというルールで、残りの8割を耐用年数と経過年数の割合で減価して残存する価値を計算します。
- 例えば、最初の建物工事費は結構お金をかけたなら120千円/㎡と仮定し、分厚い鉄骨できていたら耐用年数は60年、築年数が40年経過しているとすると2割は残るので、あと8割がどれだけ減価しているのかを計算します。



$$8 \text{ 割} \times (\text{経過年数} 40 \text{ 年} / \text{耐用年数} 60 \text{ 年}) = 0.8 \times (40 \div 60) = 0.53$$

この式が意味することは、40年経過して53%の価値が減ったということです。では、建物の残存価値がどれくらいあるかというと、次の計算になります。

$$0.8 \text{ (工事費の8割)} - 0.53 \text{ (減価分)} + 0.2 \text{ (残価分)} = 0.47$$

よって、例えば、建物面積が30㎡であれば、

$$120 \text{ 千円/㎡} \times 30 \text{ ㎡} \times 0.47 = 1,692 \text{ 千円}$$

となります。この概略式を参考にしてください。

(5) 税金のイメージ

- 再開発に限りませんが、不動産を現金化する場合、利益があると所得税又は法人税として譲渡益課税がなされます。利益があるという意味は、不動産を買った時の取得価格（減価償却をしている場合は減価償却後の簿価）から、売った時の価格を比較して利益が出た場合で、簿価との比較になります。
- 不動産を現金化して、その金額が様々な投資にそのまま使えるかと言えば、簿価との差額による利益に対する税金を想定しておく必要があります。
- 法人の場合は、同一事業年度で損金が生じている場合は、これと合算して譲渡益を相殺することができますが、個人の場合は、不動産の譲渡益は分離課税ですので、他の所得と合算できません。
- なお、権利変換を受ける（資産を等価交換する）場合は、個人においては資産の譲渡はなかったものとみなされ、権利変換を受ける地区内の資産の取得費が新しい資産に引継がれます。また、法人においては、譲渡益相当額を限度として圧縮記帳による損金算入が認められます。いずれも、権利変換の時点では課税されません。
- * 将来、取得した新資産を売却した場合、売却益に課税されます。（課税の繰延）

(6) 再開発の補償のイメージ（※この説明は、あくまでも一般論です。）

- 再開発では、土地や建物といった不動産について補償されますが、その他には、動産移転に伴う補償がなされます。
- 例えば、動産の移転費用、引っ越し費用です。これには冷蔵庫などの重量物も含まれます。また、移設できない工作物についても補償されますが、建物と同様に経年劣化分は価値が差し引かれます。その他、再開発による引越期間中の営業休止に伴う固定経費分が補償されます。
- これらの補償は、再開発の工事により通常発生する費用を、再開発組合が負担するもので、公共補償基準によって金額が定まります。この補償によって儲かるというものではありません。

