

# 平成29年度 第2回 技術研究会



## 「市街地再開発事業における最近の従前土地評価について」

市街地再開発事業における従前資産評価については、権利変換計画において地権者等の利害に直接関わる重要な内容であるにもかかわらず、法律では具体的な算定方法が規定されていません。一方で、権利変換計画が一部未同意のまま収用裁決や訴訟対応等が想定される事業も増えつつあり、資産評価についての一層の論理構築が求められています。

そこで、今回の技術研究会では、従前資産評価の中でも土地評価について、まずは基本的な理論の概要について解説・確認するとともに、実務上論点となりがちな事項について、対応例を含め実践的な観点から整理していきます。なお、「開発利益」等の従前土地評価上の取り扱いについては、最近において新たな判例が示されていることなどから、このタイミングで、判例の傾向及び実務上の課題等についても整理していきます。

このテーマを通じて、従前資産評価に関する事業関係者の理解が深まるとともに、市街地再開発事業における適切かつ円滑な権利調整の一助となることを期待します。

### ◇ 内 容

#### 1. 市街地再開発事業の従前土地評価の基本的な考え方（理論的整理）

- ①各種法令等における従前土地評価の位置づけ
- ②鑑定評価基準・用対連基準における考え方
  - ・画地区分の捉え方
  - ・鑑定評価手法の適用方法
  - ・画地毎の個性率の捉え方
- ③地区の評価基準を定める必要性

#### 2. 実務上の論点と対応例（実践的整理）

- ①従前資産評価に係る近年の価額裁決の傾向等（都心部を例に）
- ②「開発利益」等を巡る近年の判例の傾向等
- ③画地区分、評価手法及び個性率に関する課題と具体的対応例

### ◇ 講 師

一般財団法人日本不動産研究所 本社事業部 都市開発推進室長(不動産鑑定士) 伊藤 憲 氏

### ◇ コーディネーター

株式会社オーク計画研究所 代表取締役 有田 浩志 氏  
(一社)再開発コーディネーター協会 事業企画委員会 副委員長

日 時 : 平成29年9月22日(金) 14:00 ~ 17:00  
場 所 : 一般社団法人 再開発コーディネーター協会会議室  
東京都港区芝2-3-3 芝二丁目大門ビルディング 7階  
定 員 : 約50名 (会場地図はE-Map-23をご覧ください <http://www.urca.or.jp/>)

参加費 : 15,000円(会員は13,000円) 当日受付でお支払いください。

申込方法 : 下記申込欄にご記入のうえ、FAXにてお申し込み下さい。

**FAX 03-3454-3015** 電話 03-6400-0261

平成29年度 第2回 技術研究会 申込書 [平成29年9月22日(金)開催]

会社名 ..... 電話 .....

住所(〒.....)

参加者名(1.個人会員(正・賛助) 2.法人会員(正・賛助) 3.一般)

所 属・役 職 名	氏 名	連絡先メールアドレス