

第 2 回松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理審議会 資 料 一 覧

【資料 1】 諮問文

【資料 2】 評価員の役割

【資料 3】 評価員の選任について

【資料 4】 評価員候補者一覧

【資料 5】 経歴書

【参考資料】

土地区画整理法 抜粋

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業施行条例 抜粋



松街街第 1 1 1 3 号
令和 2 年 1 1 月 1 1 日

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区
土地区画整理審議会
会長 田嶋 幸浩 様

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区
土地区画整理事業
施行者 松戸市
代表者 松戸市長 本郷谷 健 次



松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業
評価員の選任について（諮問）

このことについて、土地区画整理法第 6 5 条第 1 項及び松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業施行条例第 2 3 条の規定に基づき下記 3 名を評価員に選任することに関し、貴審議会の同意をいただきたく諮問します。

記

中川 勝夫（不動産鑑定士）
太田 祐介（一般財団法人日本不動産研究所）
馬場 清久（市川税務署）

評 価 員 の 役 割

1 評価員とは

施行地区内の土地の評価の公平性及び適正を保つために、施行者(松戸市)が土地及び建築物の一部及び建築物の存する土地の共有部分の評価を行う際に意見を聴くための『諮問機関』です。(法第 65 条第 1 項、条例第 24 条)

2 定数・任期

市長が審議会の同意を得て土地又は建築物の評価経験を有する者から選任します。定員は 3 人で任期は事業が終了するまでです。(法第 65 条第 1 項、条例第 23 条)

3 評価員の役割

I. 土地評価基準の答申

II. 従前の宅地・換地・立体換地建築物の評価額の答申

<意見を聴く事項>

(1) 換地計画を定める際の土地等の評価（法第 65 条第 3 項）

換地計画において清算金を定める場合、土地及び立体換地建築物の一部及び立体換地建築物の存する土地の共有部分の評価額の評価について意見を聴かなければなりません。また、換地計画において保留地を定める場合、土地及び土地について存する権利の評価額の評価について意見を聴かなければなりません。

(2) 立体換地建築物の評価額の評価（法第 65 条第 3 項）

立体換地建築物の評価額の評価について、意見を聴かなければなりません。

(3) 保留地および立体換地保留床部分の処分評価額の評価（条例 8 条）

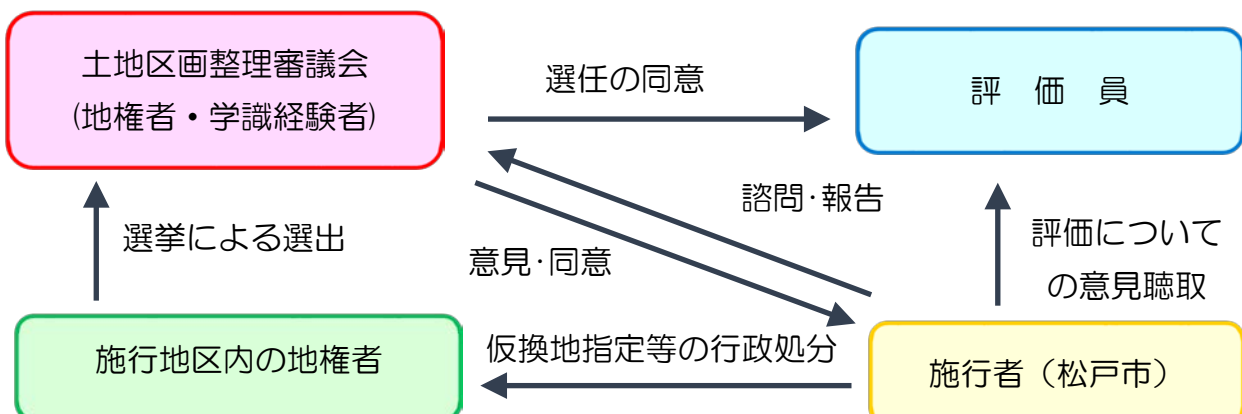
保留地および立体換地保留床部分の評価額の評価について、意見を聴かなければなりません。

(4) 従前の宅地及び換地の評価額の評価（条例第 24 条）

換地設計を作成する際に定める土地評価基準や、換地設計又は換地計画における宅地の評価について意見を聴かなければなりません。

(5) 権利の評価(権利の割合)（条例第 25 条第 2 項）

借地権などの権利が設定されている宅地の所有権と借地権などの権利の割合を定める際には、意見を聴かなければなりません。



評 価 員 の 選 任 に つ い て

1 選定における考え方

土地評価は土地区画整理事業を公正かつ公平に行うための基本であり、地権者等にとって最大の関心事の一つであることから、周辺地域の地価動向や経済・社会情勢を踏まえ、土地の利用価値が的確に反映されているとともに、合理的な説明により、地権者等の理解の得られるものでなければならない。

また、適切な評価に基づき、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮すべきである。このため、地方公共団体等が施行する土地区画整理事業においては、事業ごとに土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上※を、審議会の同意を得て評価員として選任することになっている。(法第65条、第71条、第71条の5)。

(『土地区画整理事業運用指針』国土交通省都市局・地域整備局市街地整備課より)

※本地区においては、「松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業施行条例」第23条の規定により、3名となっている。

2 他自治体事例

自治体名	評価員の業種		
千葉市	不動産鑑定士 銀行職員	固定資産評価員	審議会の会長
柏市	不動産鑑定士 2名	法務局 職員	
流山市	市職員0B(資産税関係部門)		
野田市	不動産鑑定士	法務局第一統括登記官	税理士
市原市	不動産鑑定士	固定資産評価員	税務署評価専門官
	法務局登記官(所長)	千葉銀行支店長	
浦安市	不動産鑑定士 2名	市職員0B(固定資産税課長)	
船橋市	不動産鑑定士	市職員0B(市税務部部长)	税務署評価専門官
東京都江戸川区	不動産鑑定士 3名		
東京都羽村市	不動産鑑定士	宅地建物取引士	土地区画整理士
埼玉県和光市	不動産鑑定士 2名	総務部課税課職員	
埼玉県吉川市	不動産鑑定士	統括登記官	総務部課税課長

3 評価員に求める特性

- ・土地又は建築物の評価について経験を有する者
- ・市街地再開発事業の評価方法のノウハウを有する者
(立体換地手法を用いた土地区画整理事業において、換地計画の対象として建物評価をすることは、市街地再開発事業に準じることが適当である。(『立体換地活用マニュアル』国土交通省 都市局 市街地整備課より))
- ・換地計画における従前土地評価の基礎資料の一つとなる路線評価に精通している者

評 価 員 候 補 者 一 覧

NO	所属・肩書	氏 名	備 考 (資格等)
(1)	不動産鑑定士	(ナカガワ カツオ) 中川 勝夫 ※A氏	不動産鑑定士 測量士
(2)	一般財団法人 日本不動産研究所 職員	(オオタ ユウスケ) 太田 祐介 ※B氏	不動産鑑定士 土地区画整理士 再開発プランナー
(3)	市川税務署 職員	(ババ キヨヒサ) 馬場 清久 ※C氏	税務署職員

経 歴 書 (1)

氏 名	ナカガワ カツオ
	中川 勝夫 ※A氏
生年月日	
最終学歴	
資 格 等	不動産鑑定士 測量士
経 歴	

経 歴 書 (2)

氏 名	オオタ ユウスケ
	太田 祐介 ※B氏
生年月日	
最終学歴	
資 格 等	不動産鑑定士 土地区画整理士 再開発プランナー
経 歴	

経 歴 書 (3)

氏 名	ババ キヨヒサ
	馬場 清久 ※C氏
生年月日	
最終学歴	
資格等	税務署職員
経 歴	

○土地区画整理法

(評価員)

第65条 都道府県知事又は市町村長は、都道府県又は市町村が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者三人以上を、審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない。

2 前項の評価員は、非常勤とする。

3 都道府県又は市町村は、換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合又は第百九条第一項の規定により減価補償金を交付しようとする場合においては、土地及び土地について存する権利の価額並びに第九十三条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により定められる建築物の部分の価額を評価しなければならないものとし、その評価については、第一項の規定により選任された評価員の意見を聴かなければならない。

○松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業施行条例

第3章 保留地及び立体換地保留床部分の処分方法

(保留地及び立体換地保留床部分の処分価格)

第8条 保留地及び立体換地保留床部分の処分価格は、土地の状況その他を考慮し、法第65条第1項の規定により選任された評価員（以下「評価員」という。）の意見を聴いて定める。

第7章 評価

(評価員の定数)

第23条 評価員の定数は、3人とする。

(宅地及び立体換地床の評価)

第24条 従前の宅地及び換地の価額は、施行者が、その位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定める。

2 法第93条第1項、第2項、第4項及び第5項の規定により与えられる建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分（以下「立体換地床」という。）の価額は、施行者が、当該建築物の一部及びその建築物の存する土地の位置、面積、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定める。

(権利の評価)

第25条 所有権以外の権利（地役権を除く。以下同じ。）の存する宅地についての所有権及び所有権以外の権利の価額は、当該宅地の評価額にそれぞれの権利価格の割合を乗じて得た額とする。

2 前項の権利価格の割合は、施行者が、前条の価額、賃貸料、位置、区画、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定める。