

第1種市街地再開発事業における 借家人の91条補償と97条補償

～東京高裁平成27年11月19日判決を中心として～

しまだひろふみ
講師 島田博文氏

一般財団法人日本不動産研究所
審査部 次長 不動産鑑定士

なかはらよういちろう
講師 中原洋一郎氏

一般財団法人日本不動産研究所
本社事業部 次長 不動産鑑定士

日時 平成30年11月21日(水) 午後2時00分～午後5時00分

東京都心では市街地再開発事業が多く計画され、また、現在施行中の事業も多く、首都大改造などといわれています。都市再開発法の借家人の権利変換上の取扱いと補償については、講義項目Iのとおり基本的には4つのケースが考えられます。この中で、借家人が地区外転出する際に、同法91条の補償(対価補償といわれる借家権価格補償)と同法97条の補償(通損補償といわれる通常生じる損失補償)の両者の補償を受けることができるのかどうか、について、長年議論がなされていました。

この点について、借家権の取引慣行がない場合は、91条補償を0円とする権利変換計画及び収用委員会の採決が適法である旨の東京高裁判決(H27.11.19)がなされ、市街地再開発事業の関係者からは画期的な判例として注目を集めました。また、賃貸人が権利変換を受けて、借家人が再開発ビルに入居する場合の賃料について当事者間で協議が調わず、また、審査委員の過半数の同意による裁定に不服があり訴訟となった事案では、第1審における裁判所鑑定を採用せず、施行者による裁決額を認めた判決(東京高裁H29.5.3)がなされています。

今回のセミナーでは、まず借家人の権利変換上の取り扱いと補償、再開発ビルへ入居する場合の賃料の考え方を整理します。また、この地区外転出か、再入居かの2つの考え方から、借家人が地区外転出ではなく建物明渡し合意をする場合の交渉の考え方についても説明をします。

I. 再開発事業における借家人の権利変換上の取扱いと補償(4つのケース)

1. 賃貸人が権利変換を受け、借家人が地区外転出(借家権消滅申出)をするケース
2. 賃貸人が権利変換を受け、借家人も賃貸人の権利床に入居するケース
3. 賃貸人が地区外転出をするが、借家人は施行者床に入居するケース
4. 賃貸人及び借家人の両者が地区外転出をするケース

II. 91条補償を否定した東京高裁平成27年11月19日判決(上記I.1のケース)

III. 施行者による裁決額が認められた東京高裁平成29年5月3日判決 (上記I.2のケース)

IV. 借家人の建物明渡し合意(合意解約等)と地区外転出の申出の関係

V. 関連質疑応答

【島田博文氏】平成2年に入社し、現業部門のほか研究部、審査部を経験。数多くの鑑定評価を経験のほか、法定再開発、固定資産税のシステム評価などを行い、また、数多くの鑑定評価等を審査している。現在、賃料評価チームのチーフとして、継続賃料や立退料の訴訟関連の評価等を数多く行っている。また、神奈川大学法学部非常勤講師(科目:不動産法実務、鑑定評価理論)、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習講師、同連合会鑑定評価基準委員会委員、不動産鑑定士第3次試験試験委員、不動産鑑定士試験短答式試験委員、税務大学校講師などを歴任し、借地借家の分野に精通している。平成26年5月に改正された不動産鑑定評価基準作成に係る国土交通省での基準検討ワーキング委員。

【中原洋一郎氏】平成12年に入社し、平成12年に日本不動産研究所に入所し、福岡支所にて鑑定の実務経験を積んだ後、本社コンサルタント部へ異動。本社コンサルタント部及び研究部では、市街地再開発事業、容積移転等の開発関連の案件に関わり、企業や地方自治体が所有・賃借する不動産の有効活用、国・地方自治体等からの受託調査等、様々なコンサルタント業務に従事。現在は本社事業部・都市開発推進室にて、全国の市街地再開発事業、任意の共同ビル事業及び土地区画整理事業における従前従後資産評価、借地権借家権調査を始めとした諸調査を担当している。公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会地価公示委員会収益還元法小委員会専門委員、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会研究研修委員を歴任。一般社団法人再開発コーディネーター協会正会員。

※録音・ビデオ撮影はご遠慮下さい。

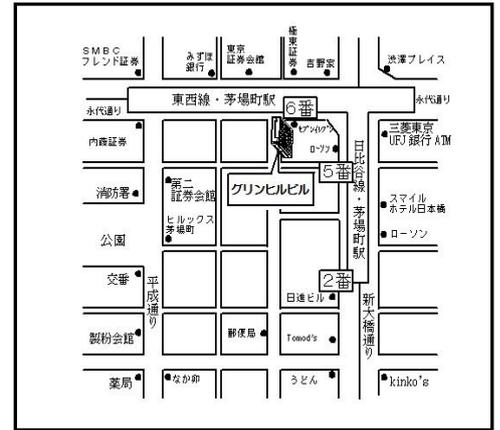


開催日

平成30年11月21日(水)
14:00~17:00

会場

茅場町・グリーンヒルビル
金融財務研究会本社 セミナールーム
東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8
TEL 03-5651-2030
地下鉄東西線・日比谷線 茅場町駅
6番出口より徒歩1分
(開場は開演の30分前です。)



参加費

1名につき34,500円
(消費税、参考資料を含む)
1社2名以上同時に参加お申込みいただいた場合、お2人目から1名につき29,000円。追加申込みの場合はその旨ご記入下さい。

申込先

金融財務研究会 ホームページ <https://www.kinyu.co.jp/>
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8 グリーンヒルビル
TEL 03-5651-2030 FAX 03-5695-8005

申込方法

ファックス又は郵便にて参加申込書をお送り下さい。上記ホームページの申込欄からお申し込みいただけます。折り返し、受講証と請求書を郵送致します。参加費は下記の普通預金口座に開催日前日までにお振込み下さい。(但し経理の都合等で間に合わない場合は、ご連絡いただければお待ちいたします。)参加費の払戻しは致しませんので申し込まれた方がご都合の悪い時は代理の方がご出席下さい。又当日ご参加になれなかった場合、当社および経営調査研究会主催の他のセミナーに無料でご出席いただけます。(但し新しいセミナーの参加費との差額が2,000円以上の時は差額をお支払いいただきます。また、振替は1年以内にお問い合わせいたします。)ご記入いただきました個人情報、当社および関係会社の受講者名簿の整備や今後開催されるセミナーのご案内等に使用します。

振込口座

普通預金 口座名 (株)金融財務研究会

三菱UFJ銀行 本店 1642356 三井住友銀行 本店営業部 7397637
三菱UFJ信託銀行 本店 2818151 みずほ銀行 東京営業部 1427715
三井住友信託銀行 本店営業部 2993982 りそな銀行 東京営業部 1693669

切らずにこのままお送り下さい

FAX 03-5695-8005

第1種市街地再開発事業における
借家人の91条補償と97条補償

参加申込書

11/21

平成30年 月 日

ご連絡・講師へのご質問等ご記入下さい

ご連絡・講師へのご質問等ご記入下さい	会社名	TEL FAX		
	所在地	E-Mail 〒		
	参加者ご氏名	部課名		
	〃	〃		
	〃	〃		
	〃	〃		
	書類送付先 (同上の場合記入不要)	ご担当者 TEL	部課名 FAX	

*セミナーコート 2207 (Fin-302207)

お申込の翌日には「受講証・請求書」を発送しておりますが、お手元に届かない場合は、弊社までご連絡下さい。