

まちづくり&再開発ニュース

Vol 17

令和4年7月発行

再開発区域内の調査業務が始まります！

■測量業務

- ・再開発区域内の現況を測量し、官民境界（道路と私有地の境界）を確認します。（立会確認）
- ・測量結果は設計等に反映します。



■土地等評価業務

- ・事業前の権利者（土地・建物所有者）皆様の『土地を評価する』業務です。
- ・調査結果は、権利者皆様の『権利変換の検討』に活用します。

■建物現況調査評価業務

- ・事業前の権利者皆様の『建物を現地調査（立入調査）して評価する』業務です。
- ・調査結果は、権利者皆様の『権利変換の検討』に活用します。
- ・建物調査とあわせて『補償調査』も行います。調査結果は『補償費の検討』に活用します。
- ・なお、補償は公的基準に準じて、組合で公平なルールを定めて対応することになります。

現地調査



建物評価



建物、塀や看板などの工作物、庭木や果樹などの立木などの推定建築費を算定するための調査を行います。

推定再建築費とは、現時点で同じような建物を新築しようとする場合、いくらかかるのか？というものです。この推定再建築費を算定するには、地区内に現在所有されている建物に立入り、実際に建物や建物内の造作を調査させていただく必要があります。

この調査は再開発事業を進めるにあたり、権利者の財産を守るために必要不可欠な調査となりますので、ご協力をお願い致します。

調査の開始にあたりましては、あらためて調査会社の「株式会社オオバ」と個別にご説明に伺う予定です。

■参考：権利変換とは？

権利変換では、従前（事業前）の資産を「再開発ビルに残すか」、「地区外に転出するか（金銭補償）」を選択することになります。

再開発ビルに残す場合は、従前資産額と『同額』の再開発ビルの床を取得します（等価交換）。

転出の場合は、従前資産額を金銭で受けることになります。

今年度の調査は、従前資産額を試算するための調査です。（権利変換は来年度（令和5年度）を予定しています。）

権利変換モデルとは？

今年度の調査

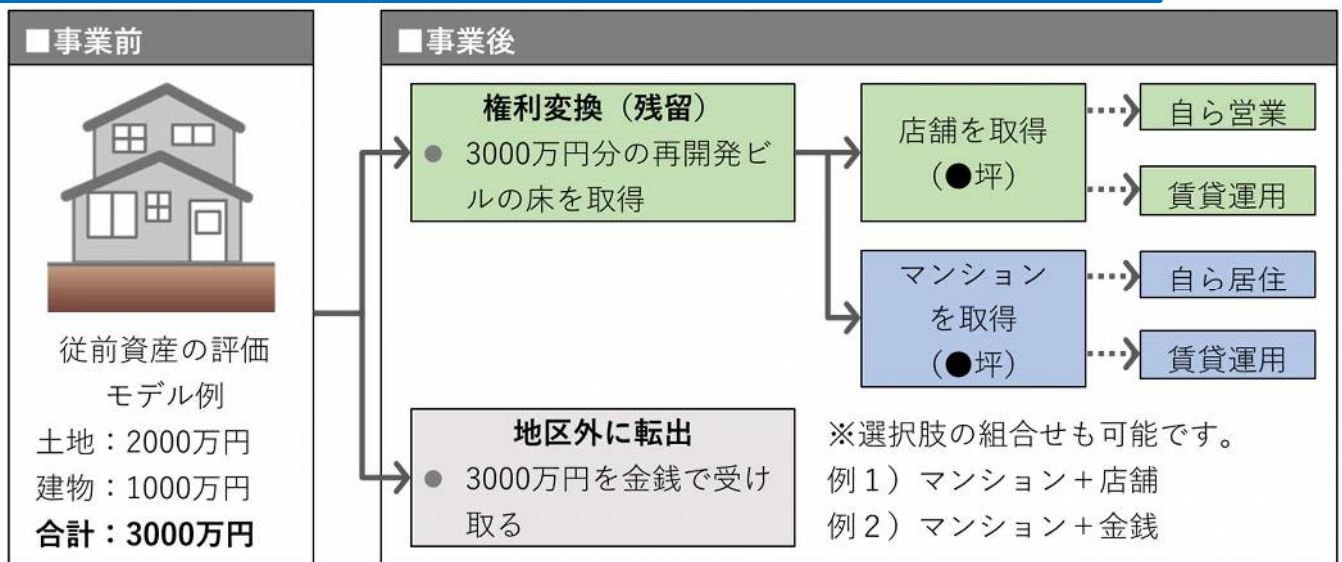
① 従前資産（事業前の土地・建物）を専門家（不動産鑑定士など）が評価します。

② 再開発ビルの床の価額を事業費などから算定します。

来年度以降

③ 【権利変換】従前資産額と同額分の再開発ビルの床（面積）を取得します。

【転出】従前資産額と同額分の金銭を受け取ります。



連絡先	三郷駅前地区市街地再開発準備組合理事長 秋田 昌彦	住所：〒488-0015 尾張旭市三郷町栄44-2 電話番号：0561-53-2720 FAX：0561-53-0576
	《事業協力者》 三菱地所レジデンス フージャースコーポレーション	現在、事務局の開設準備を致しており、開設後に改めて連絡先をご案内致します。事務局開設までは以下にお問合せ願います。 三菱地所レジデンス株式会社 名古屋支店 電話番号：052-218-7030 担当：小田、長岡