

# 平成21年度 第5回 技術研究会

## 「建築施設の部分の概算額の算定と従後資産評価について」

近年の市街地再開発事業は、高地価の都心部や高容積率を前提に実施される場合がある一方、身の丈にあった事業など計画の多様化が進み、経済的耐用年数や開発者負担条件などから施設建築物の多筆多棟の計画が立案されるなど、より複雑化しつつあります。このため、個々の事業において、建築施設の部分の概算額の算定（権利床価額の原価配分）や従後資産評価（市場価格又は見込価格の評価）を地域独自の実情に応じて対応する必要性が高くなっており、専門的な知識や応用技術的なノウハウを必要とするケースが多くなっています。

従前地価と建築施設の部分の処分価額が変動傾向にある今日の不動産経済市場の動向を踏まえ、平成17年度に実施した「都市再開発法施行令による権利床原価の算定方法とその活用方策について」を再整理し、より実践的な必要事項を追加することとしました。新たなテーマとして、従前地価や床価格等のマーケット変動リスク或いは建築工事費等の価格変動リスクの吸収方策を加え、この方策に伴う価格変動に伴う原価配分上の課題及び方策などを追加して、技術研究会を開催致することとします。今回の研究会が、現下或いは今後の事業の新たな展開の一助となれば幸いです。

### ◇ 内 容

1. 法第81条と施行令第46条（法第111条の場合）の制度概要について  
（建築施設の部分の概算額の算定にあたっての留意事項）
2. 複合用途型の市街地再開発事業の場合の用途別効用比率の展開  
・事務所や住宅等の採算施設と非採算施設との関連について ・育成用途・特区用途における特殊な床価格について  
・従前土地評価における最有効使用との価格水準の関連について
3. 複数の施設建築敷地を展開する場合の棟別（敷地別）効用比率格差の展開
4. 共同ビル型の市街地再開発事業における容積配分型の原価配分について  
・全体共用部分を除くセミグロス型の権利変換計画における原価配分のあり方について  
・権利変換計画の変更と建築施設の部分の概算額の算定にあたっての留意事項について
5. マーケット変動リスクと権利床・保留床価格との関連について

- ◇ 講 師 株式会社 再開発評価 代表取締役 永 森 清 隆 氏  
（社）再開発コーディネーター協会 事業企画委員会委員長
- 株式会社 都市計画同人 取 締 役 栗 原 進 氏  
（社）再開発コーディネーター協会 会報委員会委員長
- ◇ コーディネーター 株式会社 佐藤総合計画 都市開発室 部長 長 岡 茂 氏  
（社）再開発コーディネーター協会 事業企画委員会委員長

日 時 : 平成22年3月16日(火) 14:00 ~ 17:00  
場 所 : 社団法人再開発コーディネーター協会会議室  
東京都港区西新橋2-16-2 全国たばこセンタービル9階 (電話 03-3437-0261)  
定 員 : 約50名 (会場地図は林-Map-ズをご覧ください) <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 03-3432-8908** 電話 03-3437-0261

平成21年度 第5回 技術研究会 申込書 [平成22年3月16日(火)開催]  
会社名 \_\_\_\_\_ 電話 \_\_\_\_\_  
住所 (〒 \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_  
参加者名 ( 1.会 員 2.会員外 )

所 属・役 職 名	氏 名