

# 保留床の価格等に関する専門家会議

日時 令和元年10月2日(水) 10:00～

場所 第二本庁舎 31階 特別会議室24

## 議 事 次 第

1 開 会

2 議 事

【議 題1】 泉岳寺駅地区の施設建築物敷地の保留床部分に相当する敷地の共有持分価格について

【議 題2】 泉岳寺駅地区の敷地譲渡契約における敷地譲渡金額の変更に関する規定について

その他

3 閉 会

**〔議題 1〕 泉岳寺駅地区の施設建築物敷地の保留床部分に相当する敷地の共有持分価格について**

**1 計画敷地概要**

- (1) 所在地 港区高輪二丁目81-1外 (別紙1)
- (2) 面積 8,485.84㎡
- (3) 交通 都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅 徒歩約1分

**2 公法上の規制等**

- (1) 用途地域 商業地域
- (2) 防火指定 防火地域
- (3) 高度利用地区
  - ・ 容積率の最高限度 1000%
  - ・ 容積率の最低限度 200%
  - ・ 建蔽率の最高限度 50% (耐火建築物等による緩和で+20%)
  - ・ 建築面積の最低限度 200㎡
  - ・ 壁面の位置の制限 道路境界から2m
- (4) 地区計画
  - ・ 泉岳寺駅地区地区計画
- (5) 市街地再開発事業の概要
  - ・ 名称 泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業
  - ・ 事業計画

構造	階数	高さ m	敷地面積 ㎡	建築面積 ㎡	延べ面積 (容積対象) ㎡	主要用途
S造 RC造 SRC造	地上30階 地下3階	約145	約8,490	約4,900	約111,200 (84,800)	住宅 事務所 店舗 地下鉄駅施設等

※ 建築計画の概要は (別紙2) のとおり

- (6) 都市高速鉄道
  - ・ 都市高速鉄道第1号線

**3 敷地の共有持分価格**

- (1) 土地鑑定評価の考え方
  - 計画敷地について、不動産鑑定士3者に対し土地鑑定評価を委託した。
    - ・ 不動産鑑定士3者は、専門性を活かした多様な鑑定結果を得るため、銀行系、デベロッパー系、近隣に事業所を有する者から選定
  - 鑑定における条件は、上記の事業計画に加え以下のとおりとした。
    - ・ 評価基準日 (令和元年9月1日) における正常価格とする。

- ・計画敷地のうちの一部区域 2,154.39 m<sup>2</sup> (別紙3) については、鉄道施設の敷地として重複利用するため、区分地上権を設定する。
- ・計画敷地の外周道路 (別紙4) の整備が、完了しているものとする。

(2) 土地の価格

○各不動産鑑定士は、取引事例比較法、収益還元法及び開発法をもちいて、鑑定評価額を求めた。鑑定評価額は以下のとおり。

	A者	B者	C者
鑑定評価額 (百万円)	59,400	52,100	52,800
m <sup>2</sup> 単価 (千円)	7,000	6,140	6,220

○各不動産鑑定士が算定した修正率に基づき、各鑑定評価額について評価基準日から公募 (令和2年1月) までの4か月の時点修正を行った。令和2年1月1日時点の修正した鑑定評価額は以下のとおり。

	A者	B者	C者
時点修正率 (令和2年1月1日までの4か月)	3.7%	4.0%	3.73%
時点修正した鑑定評価額 (百万円)	61,600	54,200	54,700
m <sup>2</sup> 単価 (千円)	7,260	6,390	6,450

○土地の価格 (事務局案)

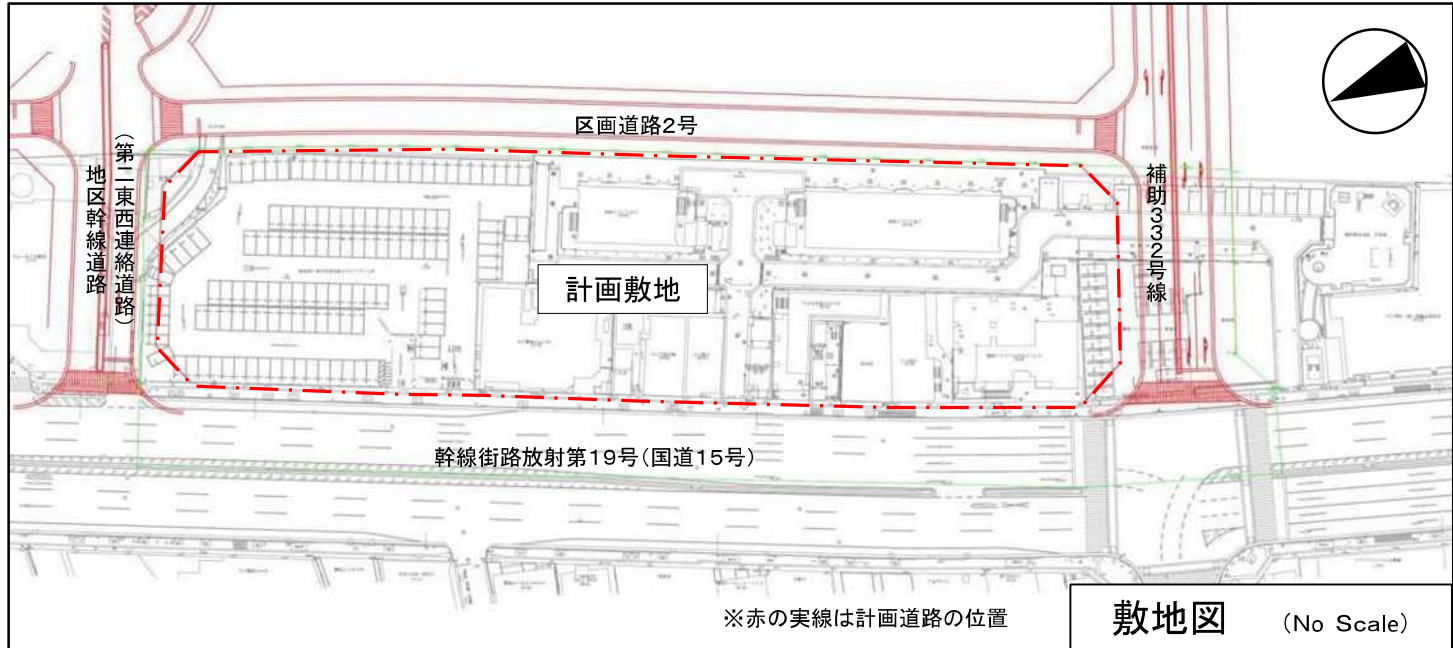
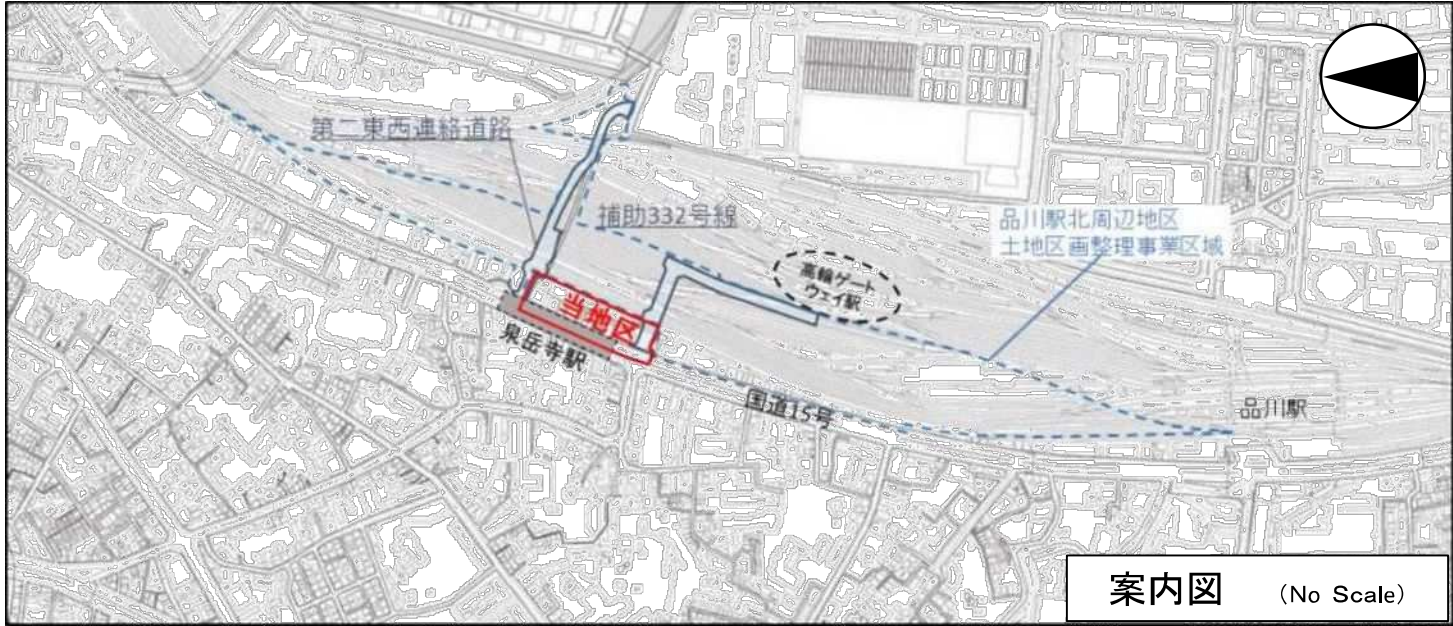
- ・3者の時点修正した鑑定評価額の相加平均とする。

$$\Rightarrow \text{土地の価格} \quad 56,900 \text{ 百万円} (6,700 \text{ 千円/m}^2)$$

(3) 保留床部分に相当する敷地の共有持分価格

- ・保留床部分に相当する敷地の共有持分割合 : 41.93368595%
- ・保留床部分に相当する敷地の共有持分価格の算定  
56,900 (百万円) × 41.93368595% = 23,900 (百万円)

<b>保留床部分に相当する 敷地の共有持分価格</b>	<b>23,900,000,000円</b>
---------------------------------	------------------------



## (泉岳寺駅地区) 建築計画の概要

## (1) 施設建築物の各階の床面積及び主要用途

階 別	床面積 (㎡)	主 要 用 途
PH	約 200	設備室
14～30	約 41,000	住宅
13	約 2,400	住宅ロビー・住宅
12	約 3,100	設備室
5～11	約 30,800	事務所
4	約 3,800	事務所
3	約 4,300	事務所ロビー・子育て支援施設・店舗
2	約 4,100	店舗・駐輪場
1	約 3,700	地下鉄駅施設・店舗
B1	約 4,600	地下鉄駅施設・駐車場
B2	約 5,400	地下鉄駅施設・駐車場
B3	約 7,800	地下鉄駅施設・駐車場
合計	約 111,200	

## (2) 建設する住宅の概要

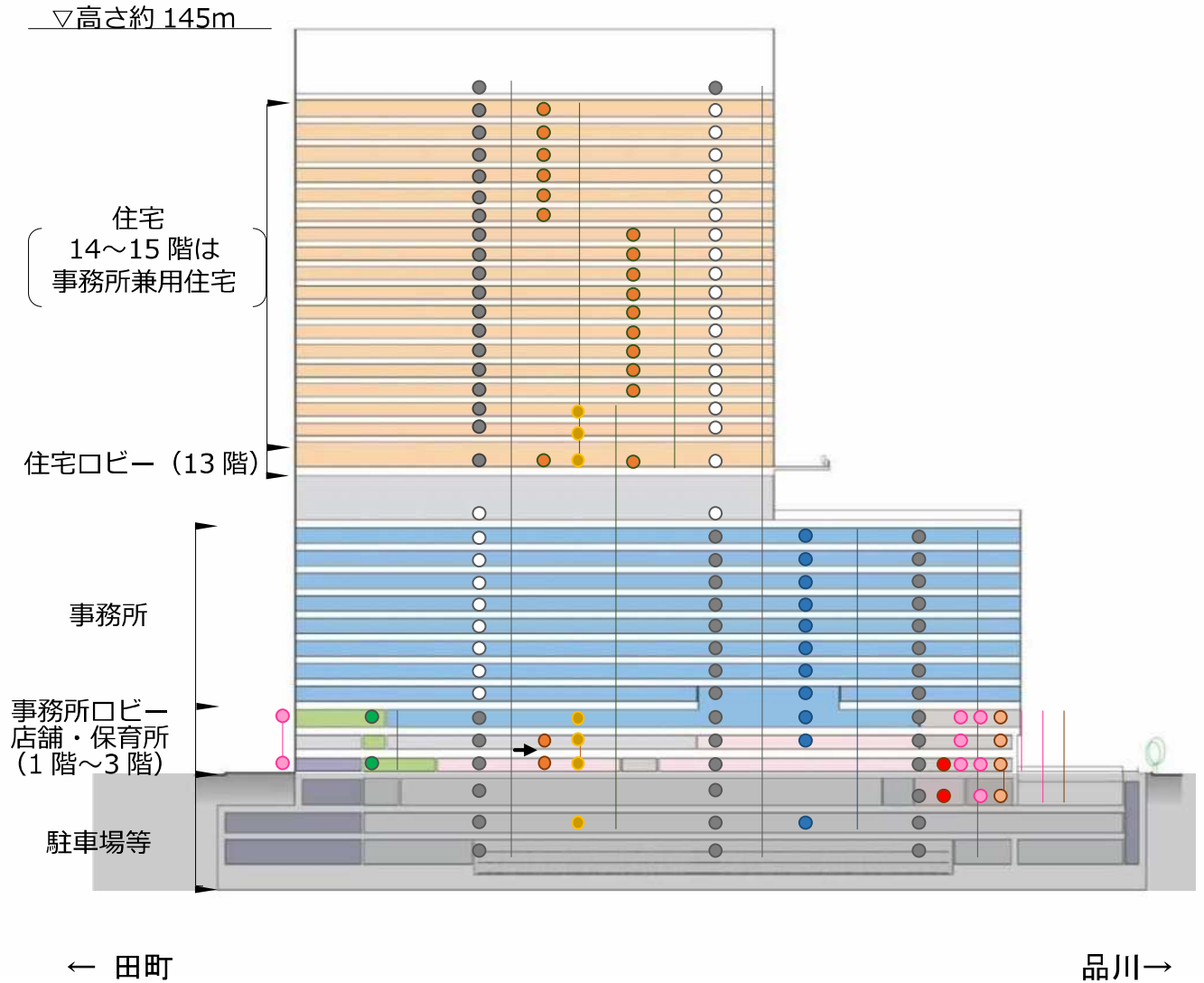
住宅の規模	戸数 (戸)
約40㎡～ (1LDK、2LDK、3LDK等)	約350

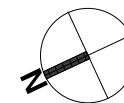
※道路等の整備が完了したものと評価すること。

■ 施設建築物（断面・動線イメージ）



[凡例 1]

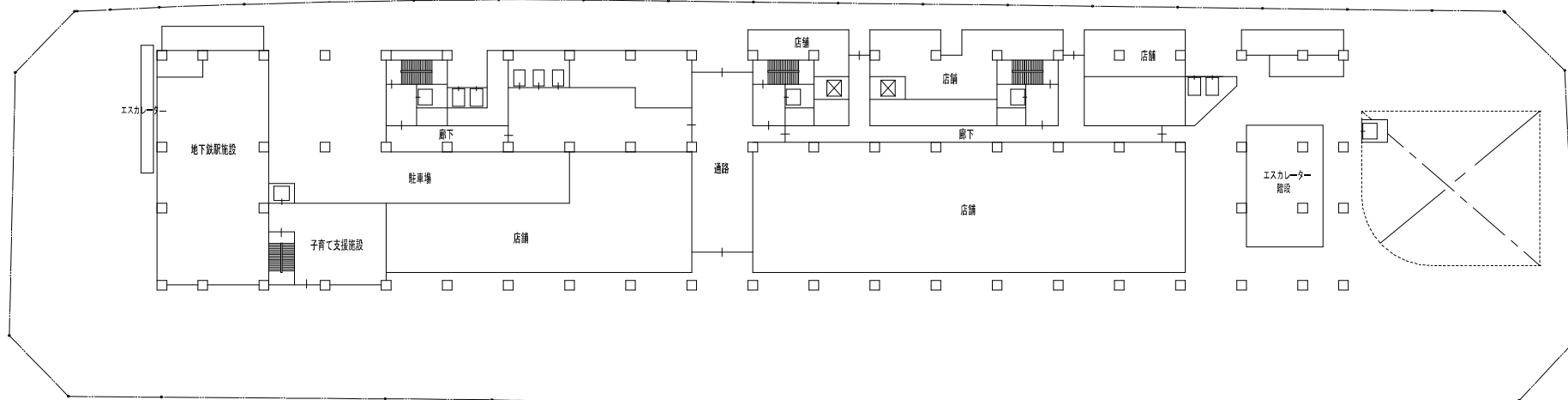
- 住宅 :
- 事務所 :
- 店舗 :
- 保育所 :
- 地下鉄駅施設 :

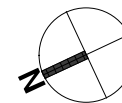




【凡例】

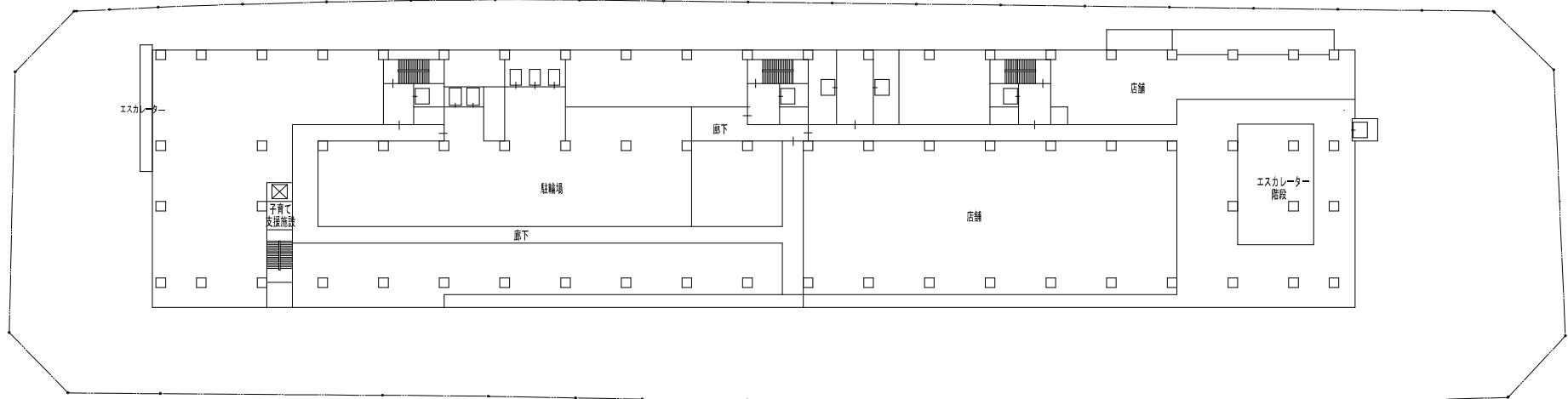
-  階段
-  E V (着床)
-  E V (非着床)



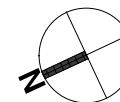


【凡例】

	階段
	E V (着床)
	E V (非着床)

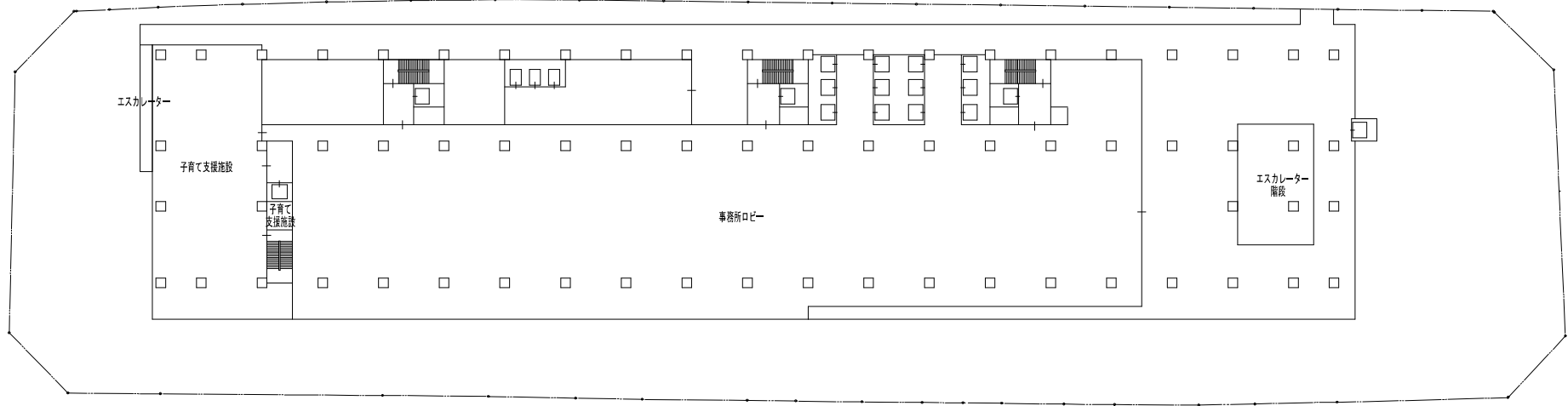


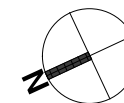




【凡例】

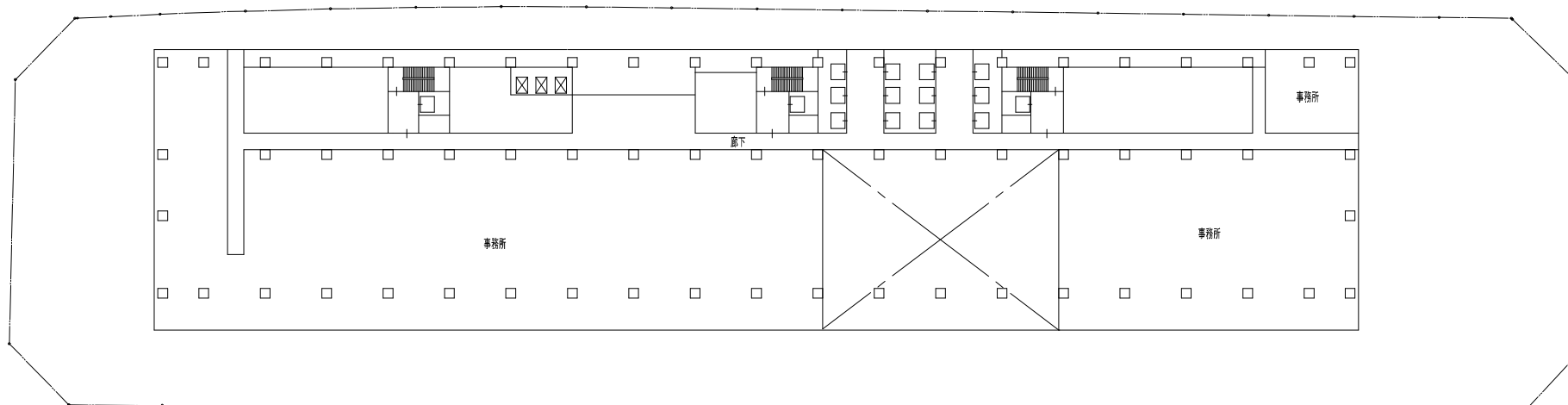
	階段
	E V (着床)
	E V (非着床)

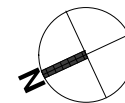







【凡例】

	階段
	E V (着床)
	E V (非着床)





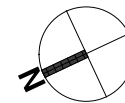
【凡例】

-  階段
-  E V (着床)
-  E V (非着床)



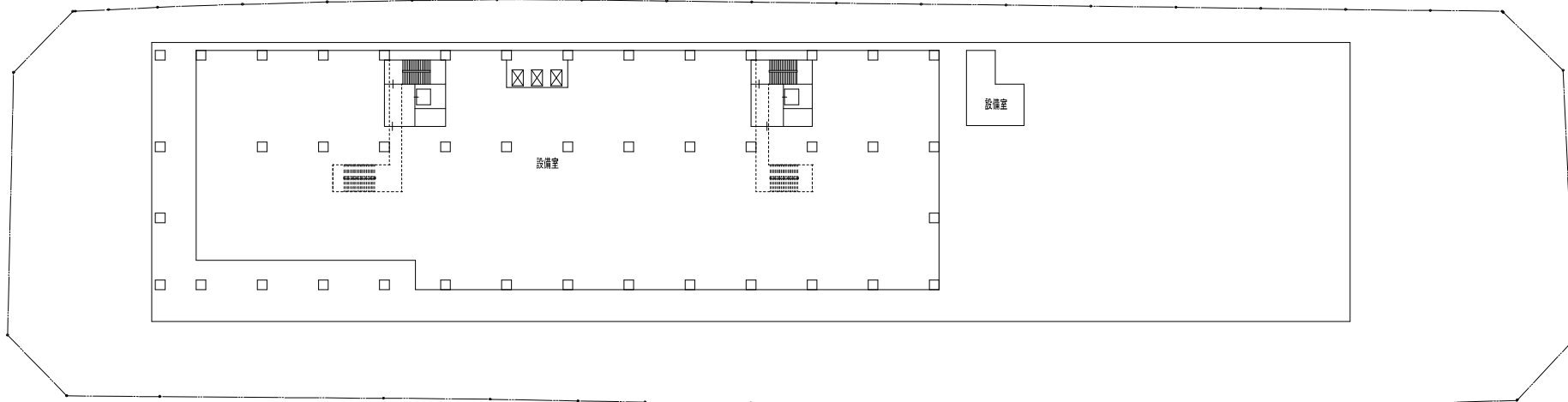
図面番号

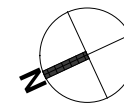
3 - 5



【凡例】

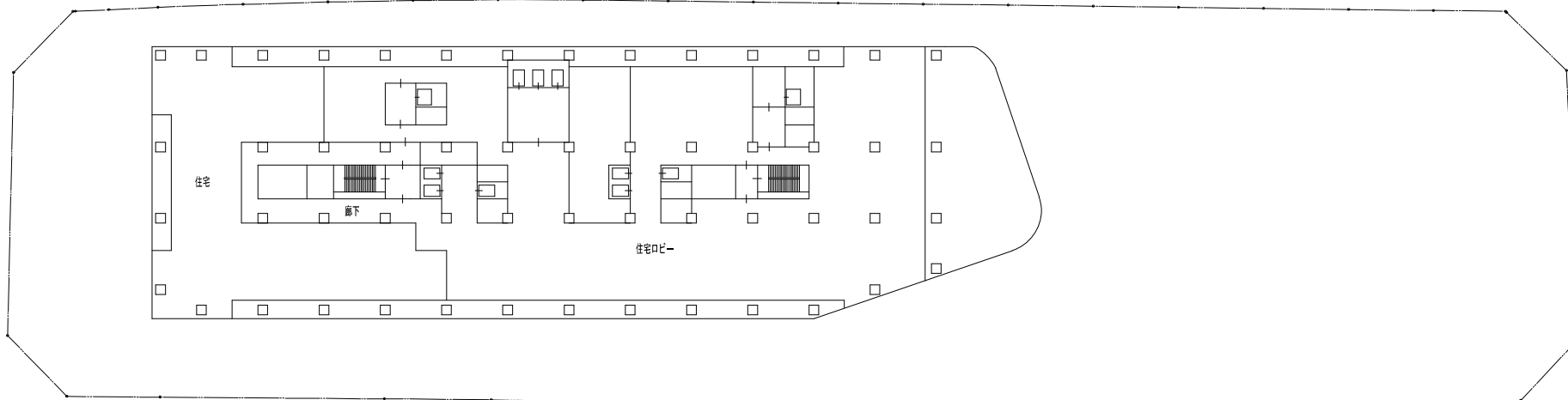
	階段
	E V (着床)
	E V (非着床)

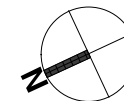







【凡例】

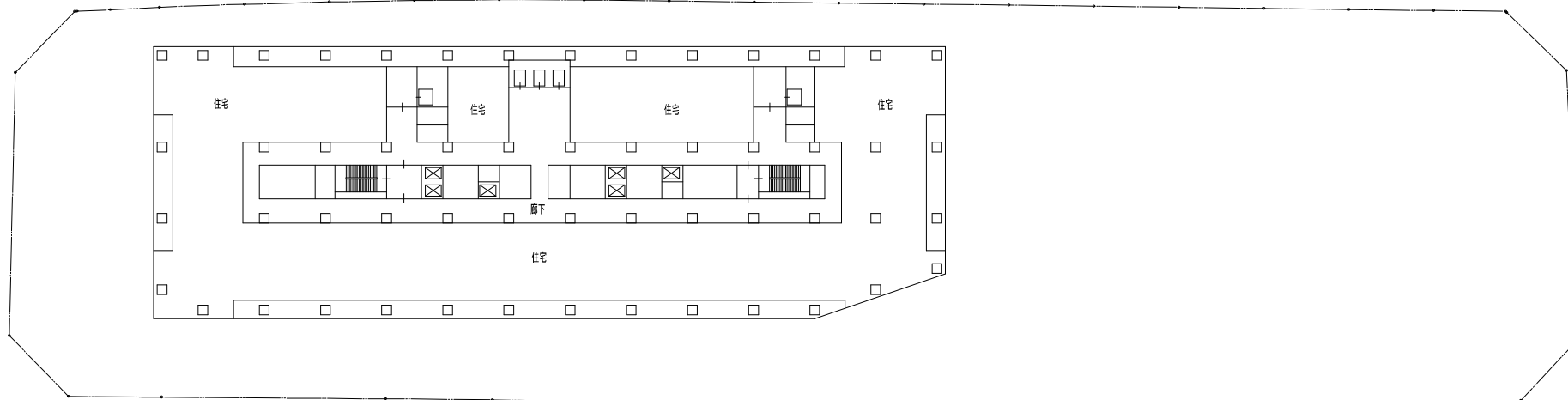
-  階段
-  E V (着床)
-  E V (非着床)

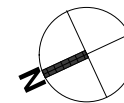






【凡例】

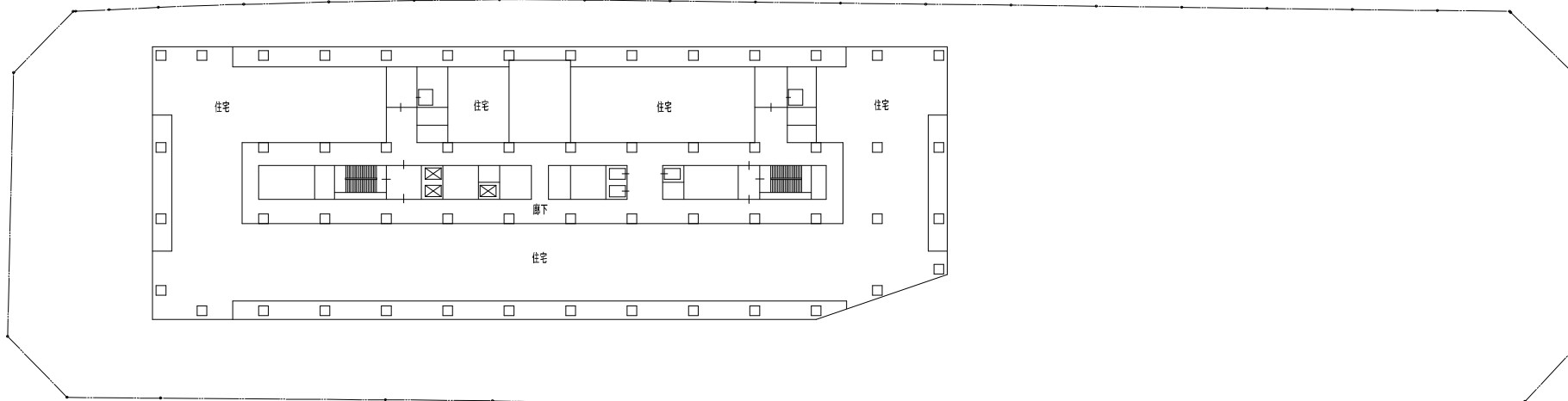
-  階段
-  E V (着床)
-  E V (非着床)

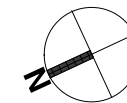







【凡例】

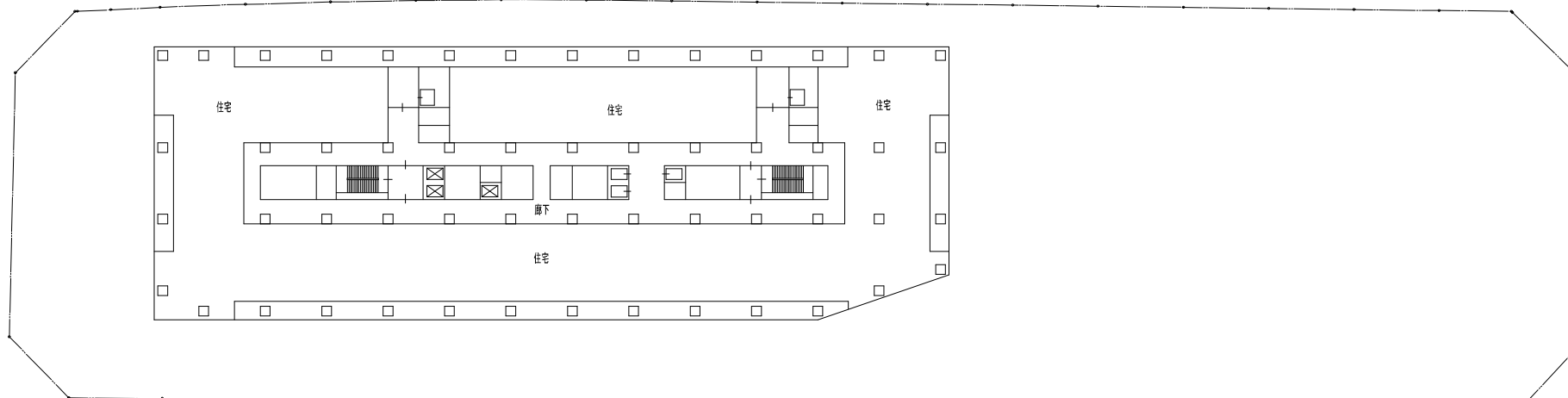
-  階段
-  E V (着床)
-  E V (非着床)



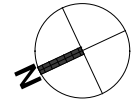


【凡例】




	階段
	E V (着床)
	E V (非着床)

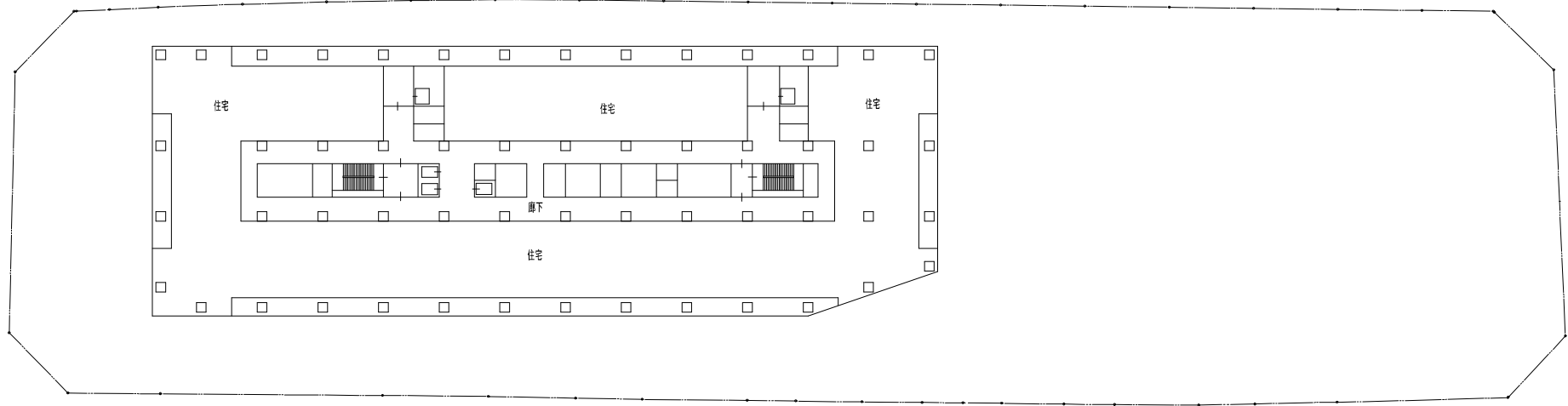


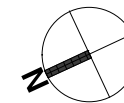







【凡例】

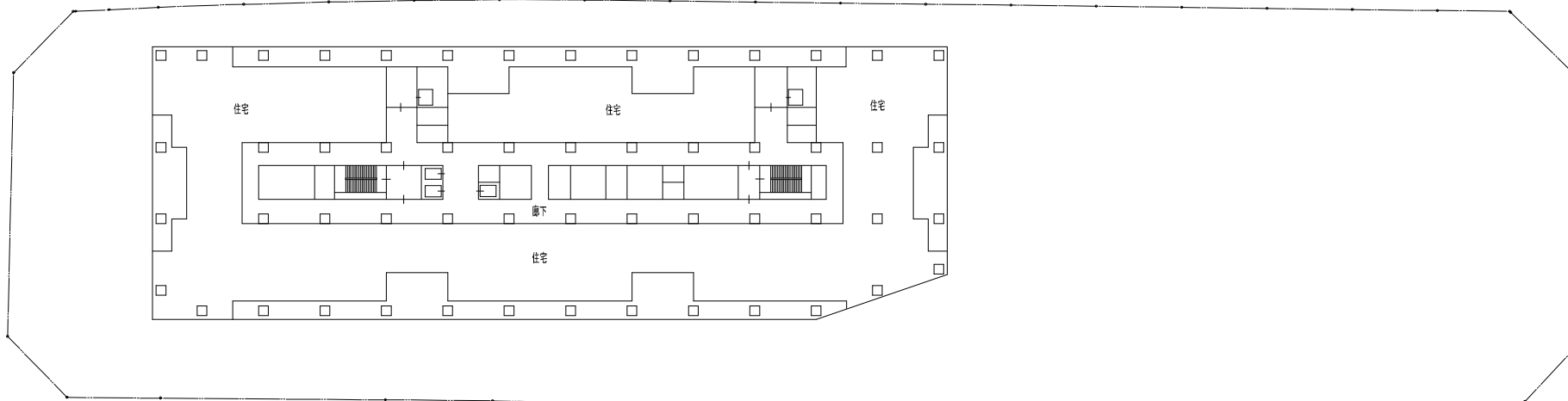
-  階段
-  E V (着床)
-  E V (非着床)

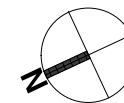







【凡例】

-  階段
-  E V (着床)
-  E V (非着床)



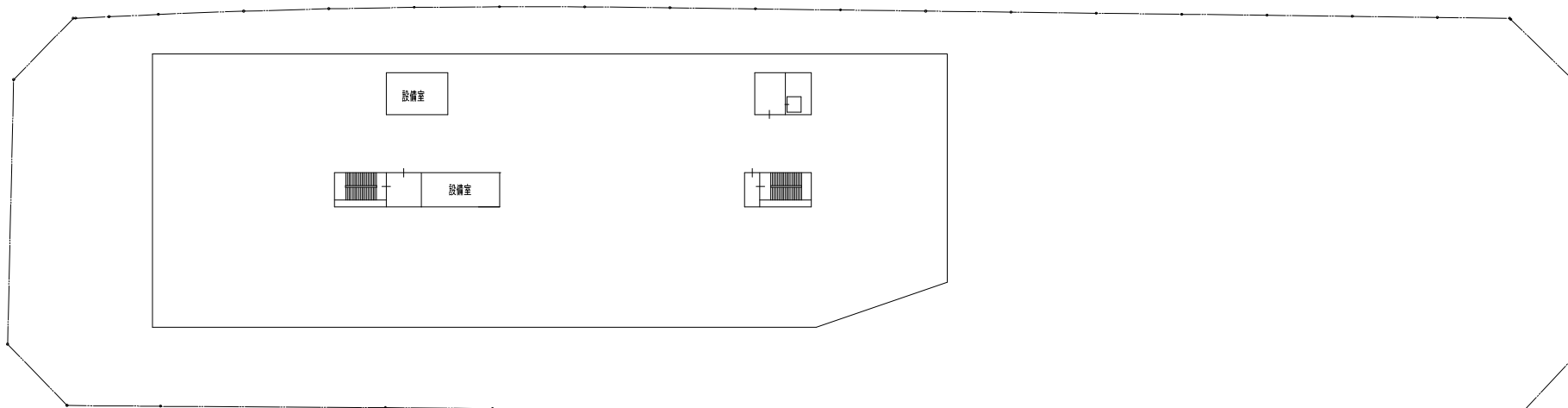


【凡例】

-  階段
-  E V (着床)
-  E V (非着床)



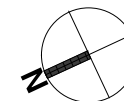
屋上






PH階

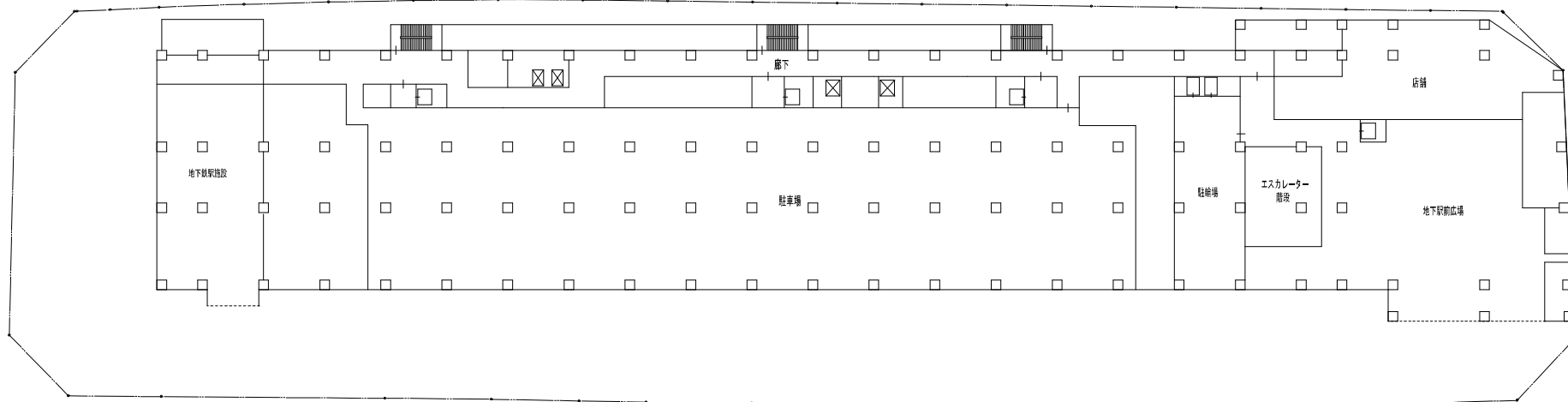
図面番号

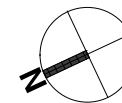
3-13



【凡例】

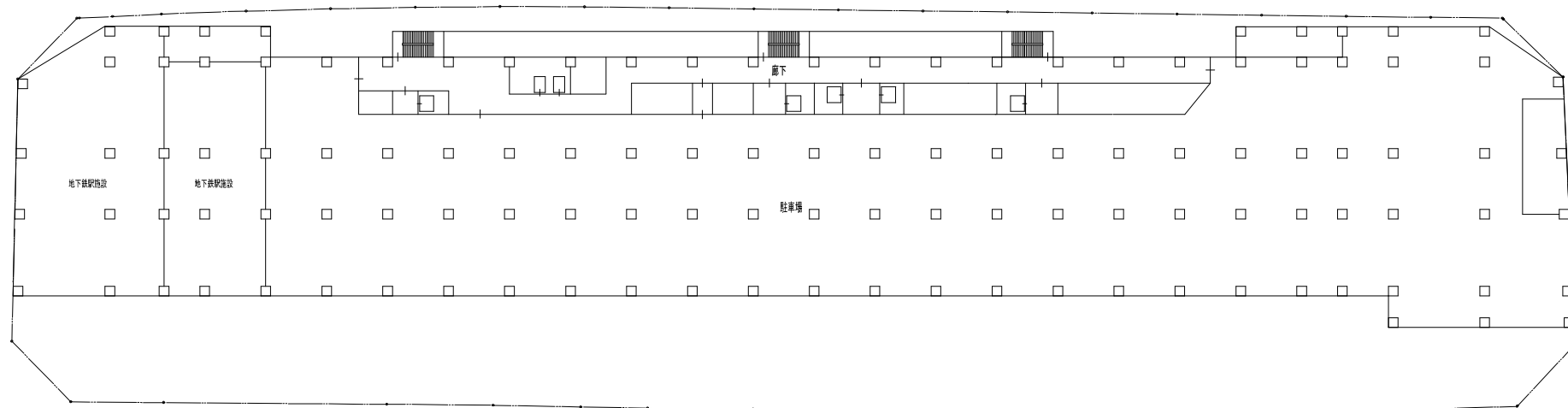
-  階段
-  E V (着床)
-  E V (非着床)

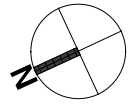




【凡例】

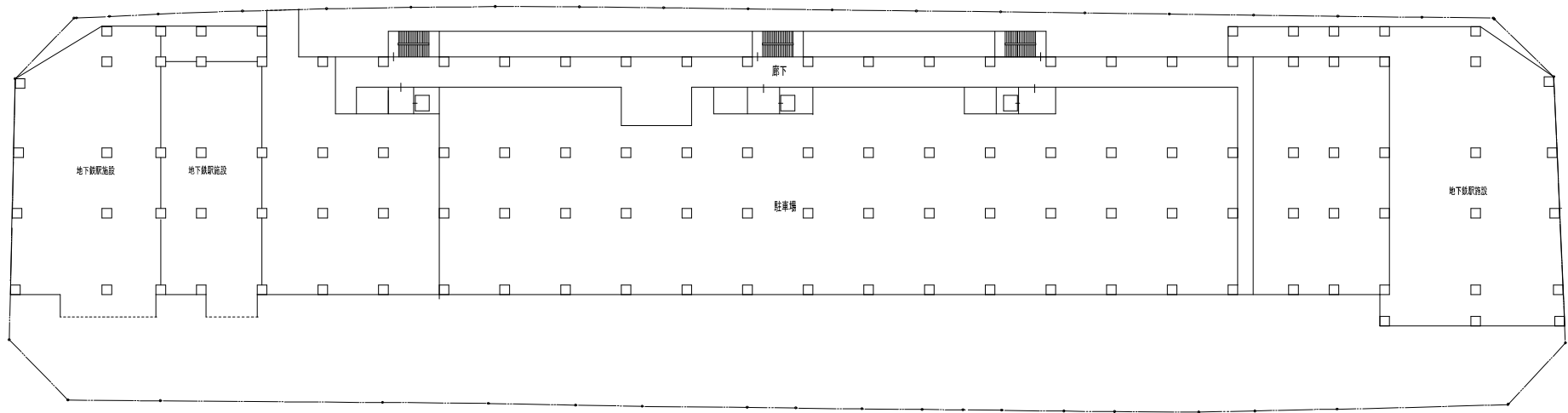
	階段
	E V (着床)
	E V (非着床)



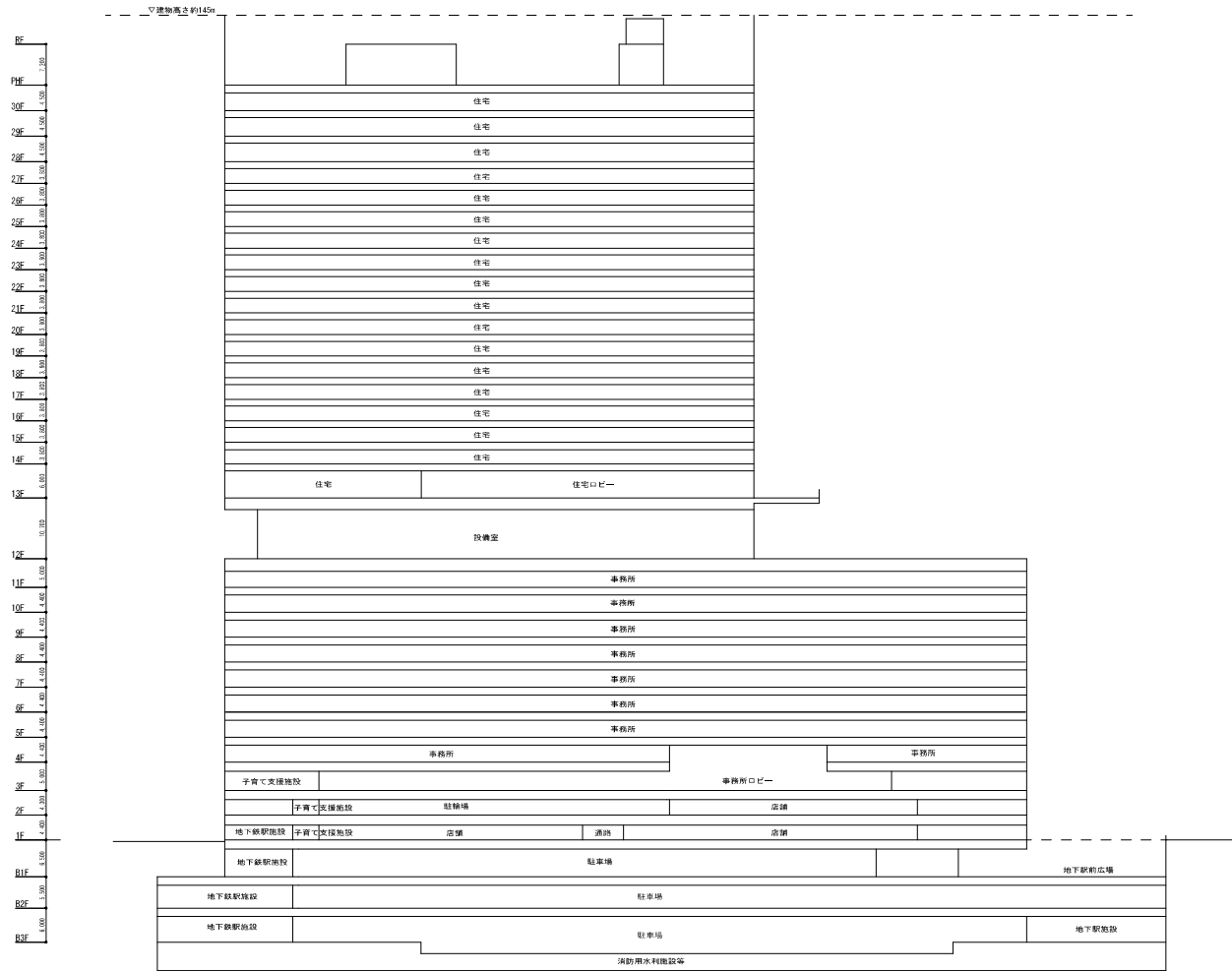
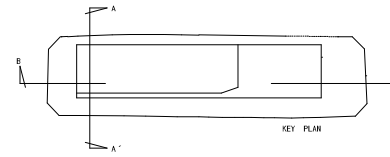


【凡例】

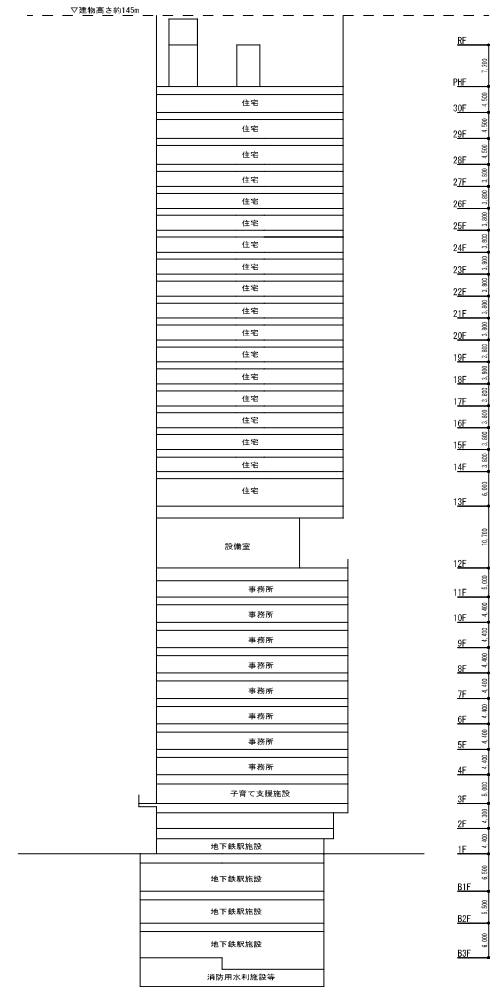
	階段
	E V (着床)
	E V (非着床)



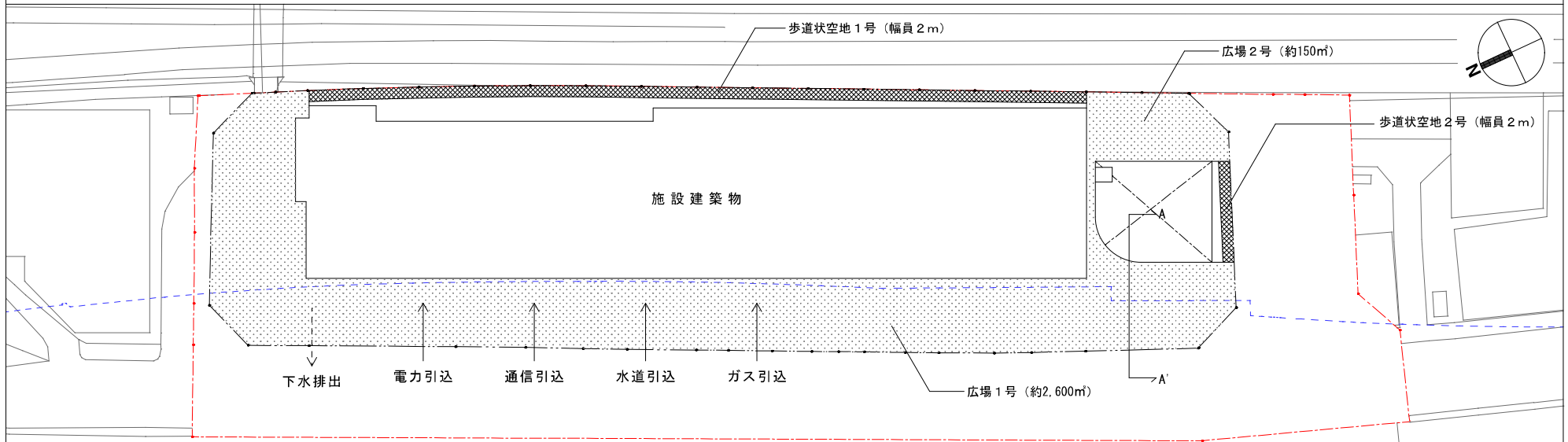
図面番号  
3-16



B-B' 断面図



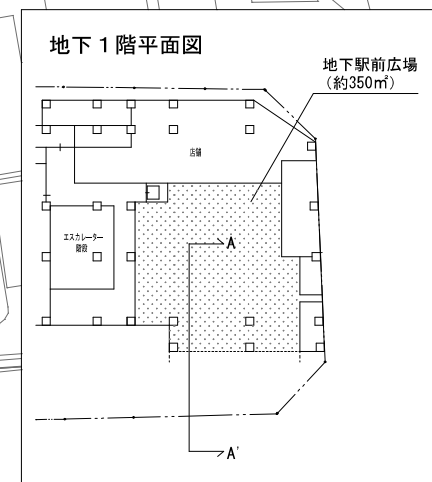
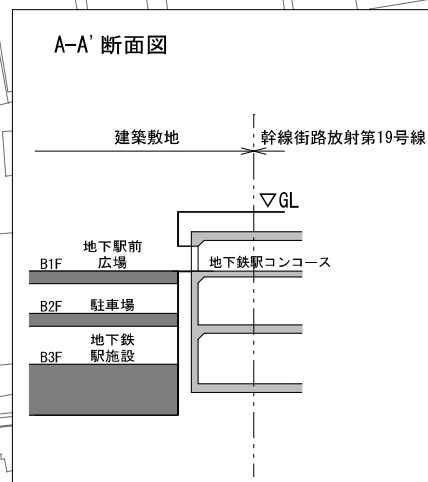
A-A' 断面図



幹線街路放射第19号線

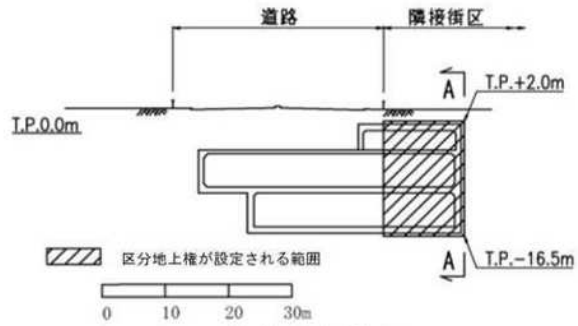
【凡例】

- 施行地区
- 施設建築敷地
- 広場
- 歩道状空地
- 都市高速鉄道第1号線

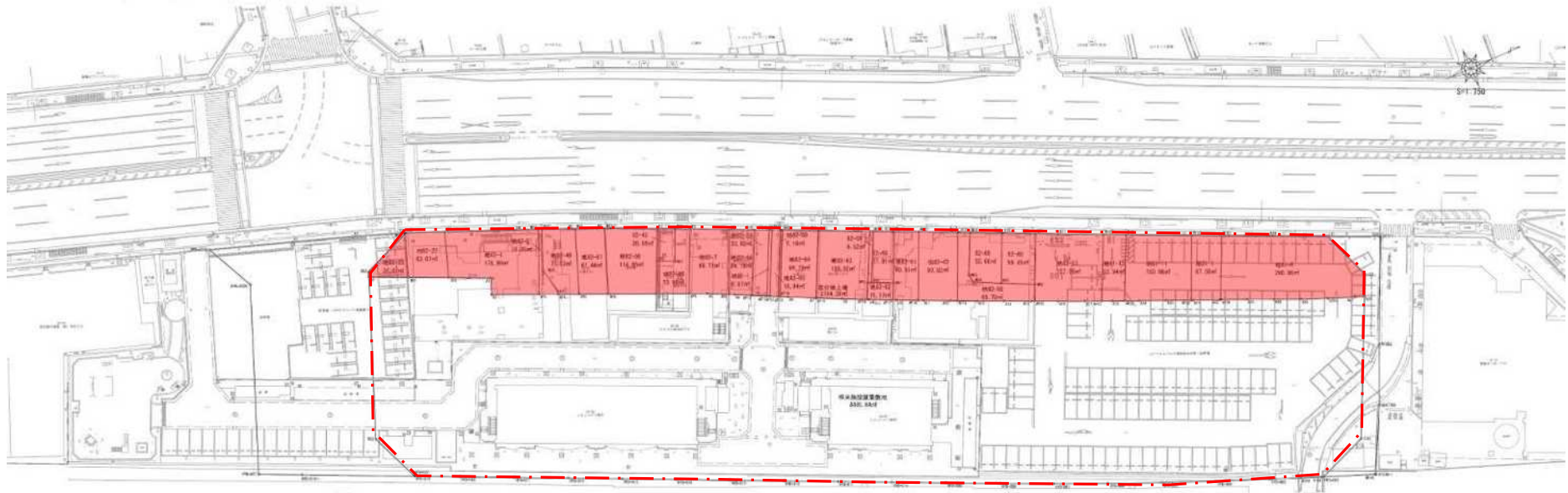




(参考) 横断面図



区分地上権設定範囲図



凡例

区分地上権設定範囲

## 計画敷地の外周道路

方角	道路名	幅員 (m)	整備状況
西側	幹線街路放射第19号 (国道15号)	33m (車道26m、歩道4m、3m)	整備済み
南側	補助線街路第332号 (区道)	22m (車道14m、歩道2×4m)	未整備 令和6年度整備完了 予定
東側	区画道路2号 (区道)	12m (車道7m、歩道2×2.5m)	未整備 令和6年度整備完了 予定
北側	地区幹線道路 (第二東西連絡道路) (区道)	20.75m (車道12.5m、歩道4.25m、4m)	未整備 令和6年度整備完了 予定

## 〔議題2〕 泉岳寺駅地区の敷地譲渡契約における敷地譲渡金額の変更に関する規定について

### 1 敷地譲渡金額の変更に関する規定について

- 敷地譲渡金額の変更に関する規定は、これまで都が施行する市街地再開発事業において、敷地譲渡契約締結時点から敷地譲渡するまでの期間、景気変動リスクに対応する必要がある場合に、敷地譲渡契約に付記している。
- 敷地譲渡契約書における敷地譲渡金額の変更に関する規定の例

次の各号に該当する場合は、甲と乙とは敷地譲渡金額の変更に関する取扱いについて、別途協議するものとする。

- 甲の事由により事業計画を変更する場合
- 乙が特定建築者応募時に提出した資金計画に比べ著しく収益増となることが明らかとなった場合

- これまで、敷地譲渡金額の変更に関する規定を付記した具体的なケースとして、以下の事例がある。
  - 大幅な景気変動（リーマンショック等）が予測される場合
  - 事業期間が長期にわたり不動産市況や工事費動向の見通しが困難な場合

### 2 泉岳寺駅地区を取り巻く状況

- 事業期間中の大幅な景気変動は想定されていない  
(現在は、リーマンショック時のような、不動産市況が短期間に大幅に下落している状況にはない。)
- 事業期間が長期ではないため、景気変動の影響を受けにくい  
(敷地譲渡契約から建物完了まで4年程度)
- 敷地譲渡契約時から本事業の完了までの間に、JR新駅の開業、品川駅北周辺地区の開発が進むことから、計画地の不動産価値の上昇が想定される  
(ただし、土地鑑定評価（評価時点：令和元年9月）では、周辺の開発が完了することを前提とした評価はできない。)

### 3 泉岳寺駅地区の敷地譲渡契約における敷地譲渡金額の変更に関する規定の適用について

(事務局案)

- 計画地の不動産価値の上昇により、特定建築者の当初の資金計画に比べ著しく収益増となることが考えられるため、敷地譲渡金額の変更に関する規定を適用すべき。