

保留床の価格等に関する専門家会議

日時 平成31年3月27日(水) 10:00～

場所 第二本庁舎 13階 13A会議室

議 事 次 第

1 開 会

2 議 事

議 題 晴海五丁目西地区 敷地譲渡金額の変更について

3 閉 会

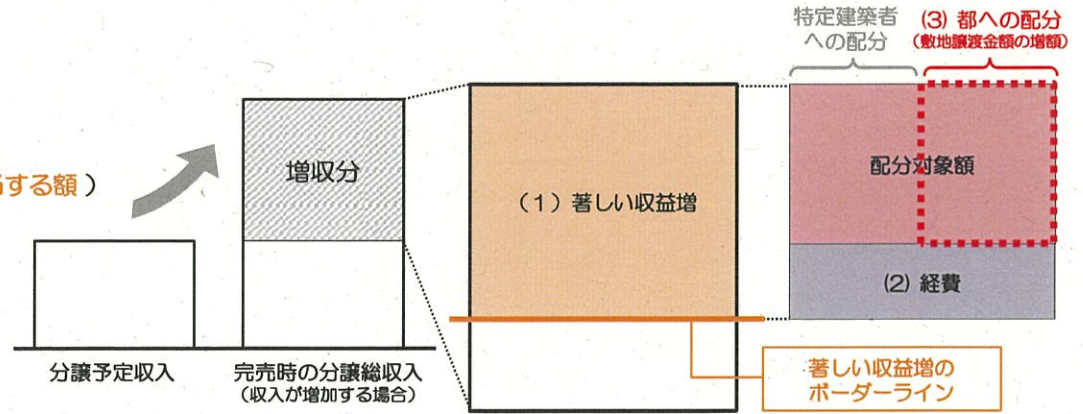
1. 基本的な考え方

■スライド条項とは・・・
 特定建築者が、当初より著しく収益増となった場合、敷地譲渡金額を増額するもの

■スライドのイメージ

■算定式

$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 著しい収益増} &= \text{分譲総収入の増収分} - (\text{予定収入の1\%に相当する額 (ポーター)}) \\
 (2) \text{ 経費} &= \text{著しい収益増} \times (\text{経費率}) \\
 (3) \text{ 敷地譲渡金額の増額} &= \left(\text{著しい収益増} - \text{経費} \right) \times (\text{配分率})
 \end{aligned}$$



2. 算定率等の比較と都案

(1) 著しい収益増の「算定率」(ポーターライン)

[都案] 1%
 [根拠] 東京都工事請負契約書(全体スライド条項)における契約金額変更の受益者負担率
 ※他地区でも採用した実績あり

(2) 「経費率」

[都案] ■% ※
 [根拠] 特定建築者の資金計画における、「販売経費/分譲予定収入」(販売経費率)
 ※他地区でも採用した実績あり

(3) 都への「配分率」

[都案] 44~50%
 [根拠等]

	①都案1	②都案2	③
[根拠]	敷地に関する投資比率 (敷地整備費(103億円(注)~) : 敷地譲渡金額(129.6億円) (注)H31.3時点の想定額	契約後VEの考え方	土地・公共施設:建物比率 (再開発事業費:建築工事費) ※民間の商慣習に近い
[配分率]	44% : 56%	50% : 50%	■% : ■% ※

※配分率は、「東京都への配分率:特定建築者への配分率」を示す。

※ 企業のノウハウ等が含まれており、公開にすることにより、競争上又は事業運営上の支障があるため非公開とする。

1. 賃貸・商業街区における基本的な考え方

⇒ 分譲街区と同様、売却総収入(※)が売却予定収入を超えた場合、著しい収益増にあたる部分を都へ配分

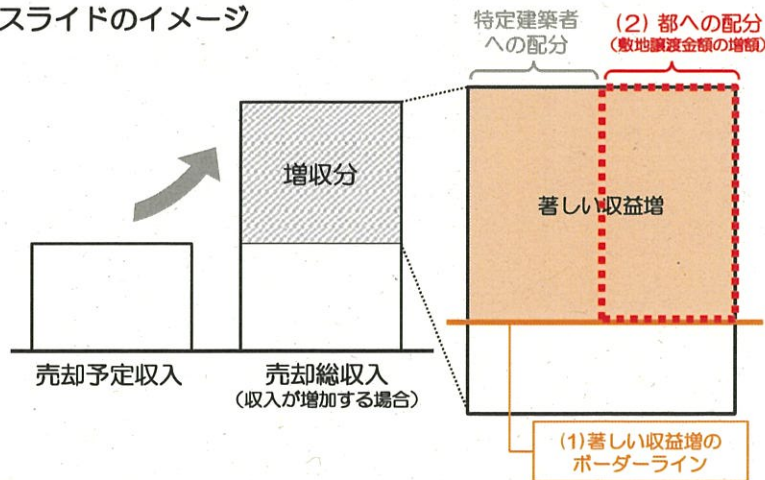
(※) 賃貸・商業街区も、売却することが前提(ケース1)となっているが、売却に至らず、長期で賃貸する可能性がある(ケース2)。

■算定式

$$(1) \text{ 著しい収益増} = \text{売却総収入の増収分} - (\text{予定収入の1\%に相当する額})$$

$$(2) \text{ 敷地譲渡金額の増額} = \text{著しい収益増} \times (\text{配分率})$$

■スライドのイメージ



■算定率等の考え方

(1) 著しい収益増の「算定率」(ボーダーライン)

⇒ (都案) 分譲街区と同様 1%

(2) 都への「配分率」 ⇒ (都案) 分譲街区と同様 44~50%

2. 売却する場合の考え方(ケース1)

⇒ 実際の売却額を「売却総収入」として、敷地譲渡金額の増額を算出

3. 売却に至らない場合の考え方(ケース2)

⇒ 実際の賃料単価により、想定「売却総収入」を算出

■想定売却総収入の算定式(賃貸・商業街区共通)

$$\text{賃貸年間収入} = \text{賃料単価} \times \text{面積} \times 12 (\text{ヶ月}) \times \text{稼働率}$$

$$\text{賃貸年間利益} = \text{賃貸年間収入} \times (1 - \text{経費率})$$

$$\text{想定売却総収入} = \text{賃貸年間利益} / \text{売却CAPレート}$$

■稼働率・経費率・売却CAPレート

①賃貸街区

【稼働率】 一般賃貸・シェアハウス ■% (高齢者・保育園・店舗⇒ ■% 駐車場⇒ ■%) ※

参考：金融システムレポート別冊(2016年3月 日本銀行発行)

【経費率】 ■% ※ 参考：日本アコモデーションファンド投資法人へのヒアリング

【売却CAPレート】 ■% ※

参考：日本不動産研究所「不動産投資家調査」による東京城南地区における賃貸住宅1棟の2014~2016年の期待利回り

②商業街区

【稼働率】 ■% ※

【経費率】 ■% ※

参考：日本不動産研究所へ郊外型ショッピングセンターの経費率の一般的な水準をヒアリング

【売却CAPレート】 ■% ※

参考：日本不動産研究所「不動産投資家調査」による郊外型ショッピングセンターの2014~2016年の期待利回り

保留床の価格等に関する専門家会議

日時 令和3年8月25日(水) 10:00～

場所 MicrosoftTeamsによりリモート開催

議 事 次 第

- 1 開 会
- 2 委員紹介
- 3 座長、座長代理の互選
- 4 議 事
【議題】 晴海五丁目西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
- 5 閉 会

想定売却収入額の算定方法

賃貸・商業街区は、特定建築者による賃貸運営のため賃貸事業による収益から**想定売却収入額**を算出する
 賃貸物件の賃料単価から想定賃貸年間収入を算出し、運営経費を除いた想定賃貸年間利益から想定売却収入額を算定する

【想定売却収入額の計算】 特定建築者が応募時に提出した資金計画書と同じ算出方法

- ① 想定賃貸年間収入 = 賃料単価 × 面積 × 12 (ヶ月) × **稼働率**
- ② 想定賃貸年間利益 = 想定賃貸年間収入 × (1 - **経費率**)
- ③ 想定売却収入 = 想定賃貸年間利益 / **売却CAPレート**

想定売却収入額の算定において、特定建築者が応募時に提出した資金計画書と同じ条件とするため、「**稼働率**」「**経費率**」「**売却CAPレート**」は**資金計画書の算定と同じ値**とし、「賃料単価」を比較対象とする

※収入額の確認時に特定建築者が賃貸物件を売却している場合は、販売経費を控除した売却額を実際の収入額とする

敷地譲渡金額変更の算定

予定収入額と実際の収入額との差分により求めた収益増から、敷地譲渡金額の変更額を算出する

- (1) 収益増から予定収入の1%に相当する額を控除し、著しい収益増を算出する (算定率：予定収入の1%)
- (2) 著しい収益増を配分率に応じて算出した額で敷地譲渡金額を増額する (配分率：50%)

敷地譲渡金額変更の算定式

$$\begin{aligned}
 (1) \quad & \text{著しい収益増} = \text{増収分} - (\text{予定収入の1\%に相当する額}) \\
 & \hspace{10em} \text{(ボーダーライン)} \\
 (2) \quad & \text{敷地譲渡金額の増額} = \text{著しい収益増} \times (\text{配分率})
 \end{aligned}$$

