

東京都市計画事業泉岳寺駅地区  
第二種市街地再開発事業 保留床等処分運営委員会  
議事要旨

- 1 開催日時 令和元年11月19日（火曜日）13時から13時45分まで
- 2 開催場所 第二庁舎11B会議室
- 3 出席委員 （会長）都市整備局長  
（副会長）都市整備局次長（総務部長事務取扱）  
（委員）財務局財産運用部長  
建設局用地部長  
都市整備局市街地整備部長  
都市整備局多摩ニュータウン事業担当部長

4 議案

議案1 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

5 議事要旨

事務局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり決定した。

（主な審議内容）

- 委員 B者C者は同程度だが、A者は高めである。それぞれの考え方の違いはあるか。
- 事務局 不動産鑑定士にヒアリングしたところ、A者については、今後泉岳寺駅地区周辺の開発が行われることが決定していることを踏まえ、取引事例等の収集や各算定項目の設定を行っていた。B者C者については、現在の状況をもとに査定していた。
- 委員 専門家会議では、3者異なる視点であっても、3者平均でよいというとりまとめとなったのか。
- 事務局 専門家会議では、今回のような階差であれば、3者平均でも問題ないという意見であった。
- 委員 専門家会議の意見の取りまとめにおいて、各者個別性や疑問点もあると記載があるが、これはどういうものか。
- 事務局 標準画地の位置や取り方、取引事例の選定方法などについて、意見があった。
- 委員 区分地上権に対する考え方や還元利回り、投下資本収益率の設定の仕方などについて、意見が出たが、全体的には、妥当な結果と確認された。

委員 正常価格ということだが、将来の開発等による影響については、どのように条件を示したのか。

事務局 不動産鑑定上、将来時点の鑑定を行うことはできないと不動産鑑定士や専門家会議の委員から聞いている。しかし、将来周辺地域で開発されることはほぼ確定しているため、敷地譲渡金額の変更に関する規定を設けることとした。内容は、将来特定建築者となった者が著しい収益増があった場合に敷地譲渡金額を変更するもので、将来の景気変動のリスクを吸収する効果がある。専門家会議においても、本規定を設けるべきとの意見であった。

委員 著しい収益増の考え方はあるのか。

事務局 事例を紹介すると、晴海五丁目西地区では、事業期間が長期にわたることから、変動リスクがあるので、敷地譲渡金額の変更に係る規定を設けた。基本的には、特定建築者との協議で決まるものであるが、晴海五丁目西地区では、著しい収益増とは、資金計画時の販売総額の1%を超えて収入が増加した場合としている。1%という数字は、工事請負契約における全体スライド条項の規定を参照して決めている。

会長 共有持分割合の考え方は。

事務局 住宅、事務所、店舗それぞれの用途別の効用比、階層別効用比、位置別効用比を用いて、各区画の階差をつけ、保留床分の敷地共有持分にそれを掛けて合計した数字である。

会長 保留床はどの位置を想定しているのか。

事務局 住宅だと最上階付近の3層を住宅の保留床として設定している。事務所は5階から10階で半分ずつ権利床と保留床となっている。店舗は全て権利床である。

委員 専門家会議の議題2に記載しているスライド条項は、保留床が対象ということによろしいか。

事務局 そのとおり。スライド条項は、都と特定建築者との間の規定である。

委員 スライド条項は、晴海五丁目西地区以外にも事例はあるのか。

事務局 大橋地区1-1棟、環状第2号線新橋・虎ノ門地区Ⅲ街区で採用された。

委員 どういう場合にスライド条項をいれるのか。

事務局 不動産市況が不安定である、開発期間が長期にわたるなど、景気の変動リスクに対応する必要がある場合などに、スライド条項を付記している。

会長 他に意見がなければ、事務局の案のとおり決定することによろしいか。

→ 出席委員、異議なし、承認。