

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

日時 令和2年11月20日（金）10：30～

場所 第二本庁舎12階 局議室

議 事 次 第

1 開 会

2 議 事

- ・議案 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

3 閉 会

【取扱注意】

議 案 書

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

令和2年11月20日

会 長 都市整備局長 上 野 雄 一

議案	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の算出

(1) 土地鑑定評価

- 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、前回の鑑定評価と評価の尺度を合わせるため、令和元年度に鑑定を行った者と同じ者にした。
 - ・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した。

○鑑定における条件等は、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2年10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 m²（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1、4）の整備が、完了しているものとする。
- ・不動産鑑定士には、鑑定評価の参考資料として、東京都が作成した「泉岳寺駅地区施設建築物等基本設計（平成30年度）」を提供した。

(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）	53,000	47,800	48,700
m ² 単価（千円）	6,240	5,630	5,740

○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12月）までの2か月の時点修正を行った。令和2年12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 （12月1日までの2か月）	0.0%	0.0%	0.0%
時点修正した鑑定評価額 （百万円）	53,000	47,800	48,700
m ² 単価（千円）	6,240	5,630	5,740

○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。

⇒ 土地の価格 49,800百万円（5,870千円/m²）

(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

49,800（百万円）× 41.93368595% = 20,900（百万円）

保留床部分に相当する 敷地の共有持分価格	20,900,000,000円
---------------------------------	------------------------

保留床の価格等に関する専門家会議 意見取りまとめ

- 開催日 令和2年11月11日（水）10時から11時30分まで
- 開催場所 第二庁舎31階 特別会議室26
- 参加者 (座長) 嶋田幸弘（不動産鑑定士）
(座長代理) 小松広明（不動産鑑定士）
(委員) 石田恵美（弁護士、公認会計士）
大野木孝之（公認会計士）
吉澤真美（不動産鑑定士）

■ 会議における意見

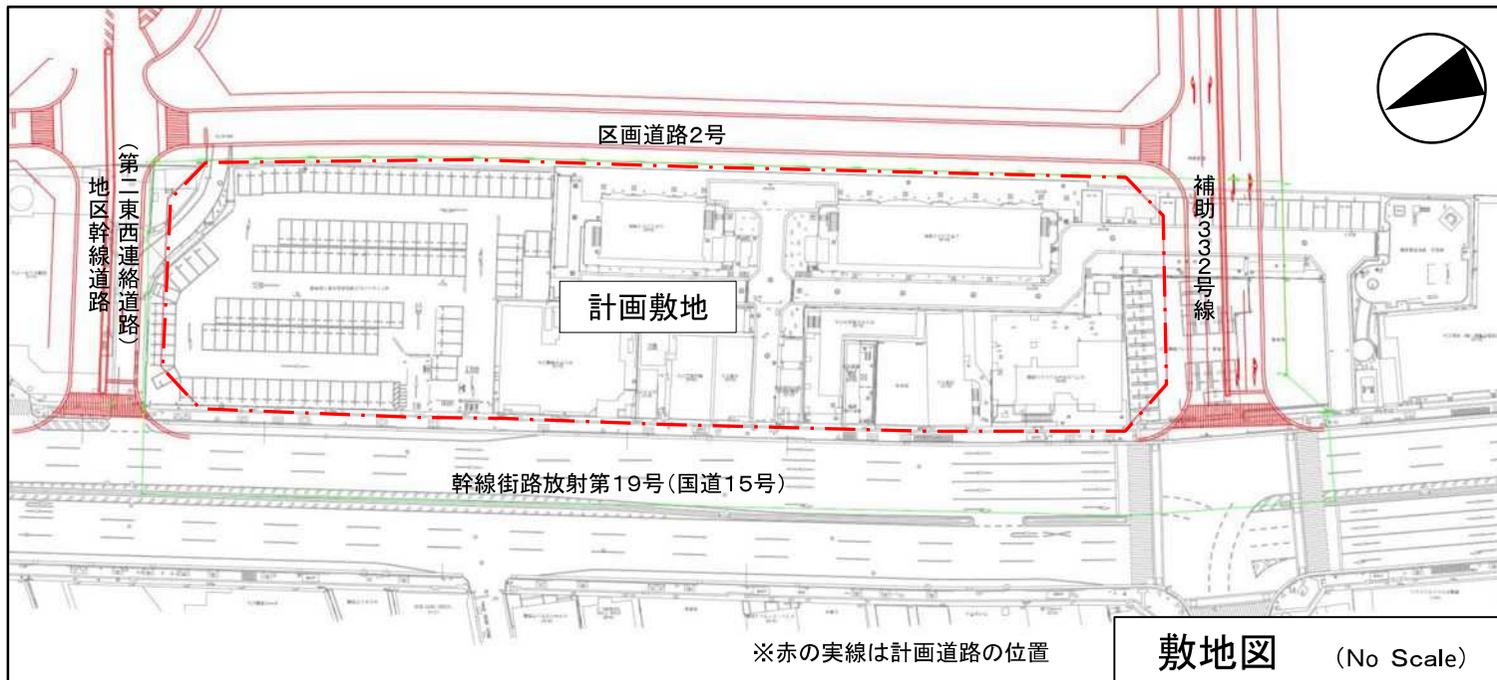
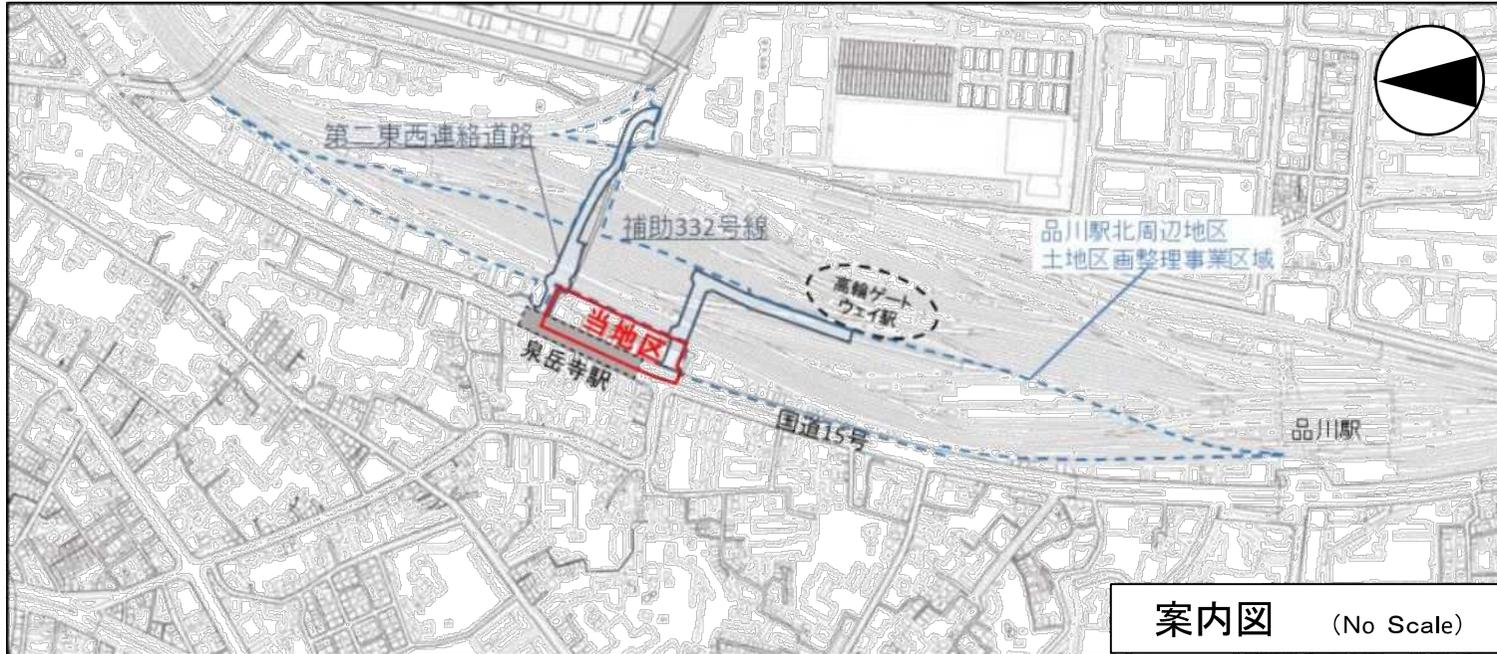
【議題】 泉岳寺駅地区の施設建築物敷地の保留床部分に相当する敷地の共有持分価格について

○意見のとりまとめ

- ・鑑定評価の結果については、各者とも概ね妥当であると思われる。
- ・時点修正率の考え方については、各者とも妥当である。
- ・土地の価格については、事務局案のとおり3者平均が概ね適当である。

○議論の過程で挙げられた主な意見

- ・3者の開差が1割程度なので平均でもいいと思う。
- ・鑑定において、周辺の開発の完成形を想定した評価の部分があり、各鑑定士で多少のバラつきがでると思う。
- ・時点修正率における新型コロナウイルスの影響は、金融市場の横這い状況からみても妥当である。



(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]

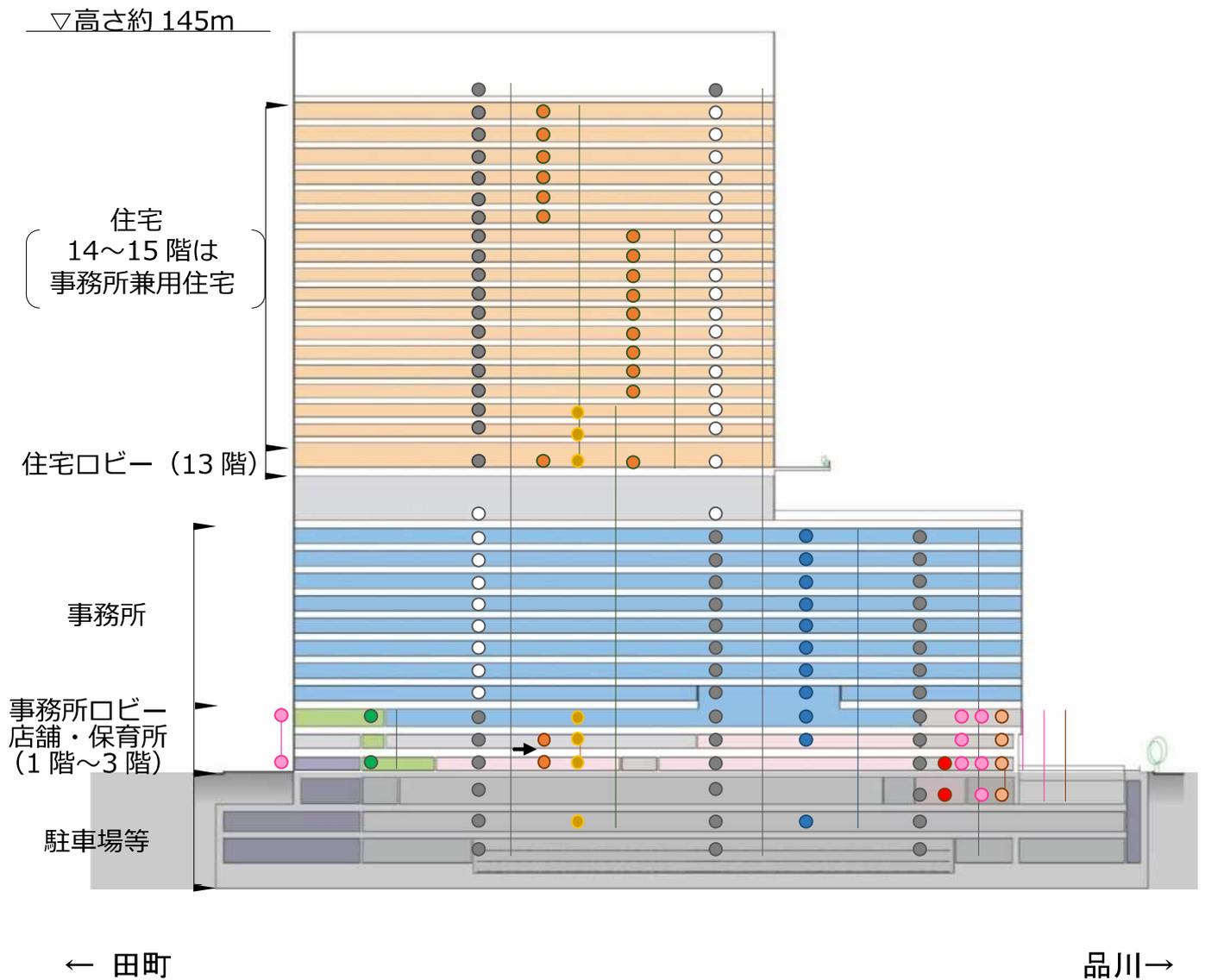
住宅 : ■

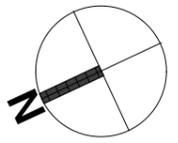
事務所 : ■

店舗 : ■

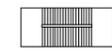
保育所 : ■

地下鉄駅施設 : ■





【凡例】



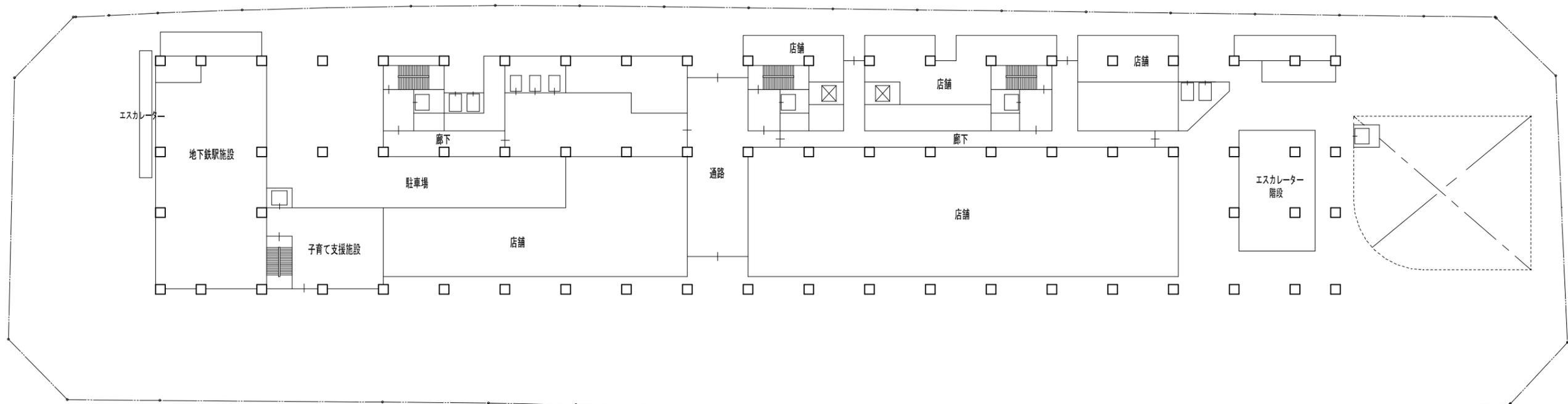
階段

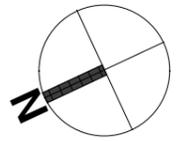


E V (着床)

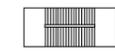


E V (非着床)





【凡例】



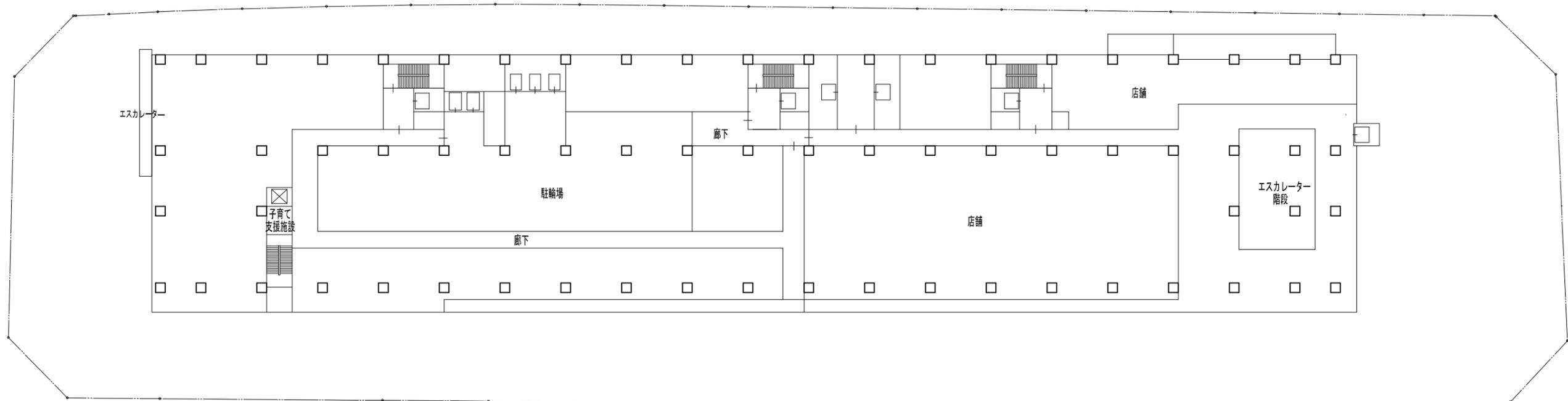
階段

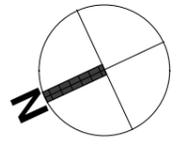


E V (着床)



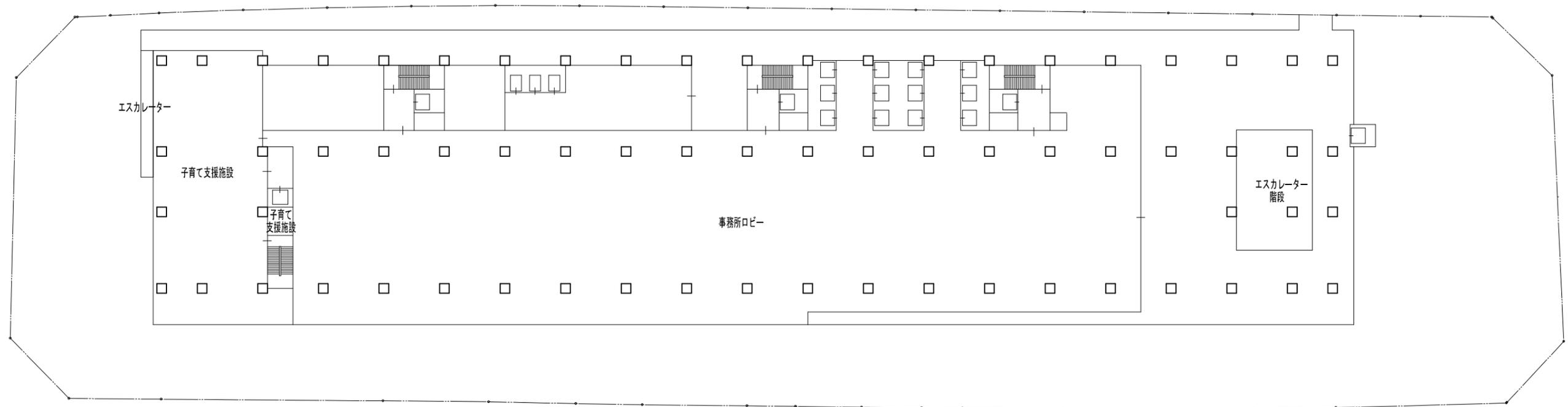
E V (非着床)

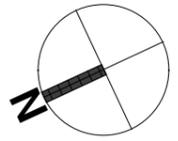




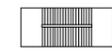
【凡例】

	階段
	E V (着床)
	E V (非着床)





【凡例】



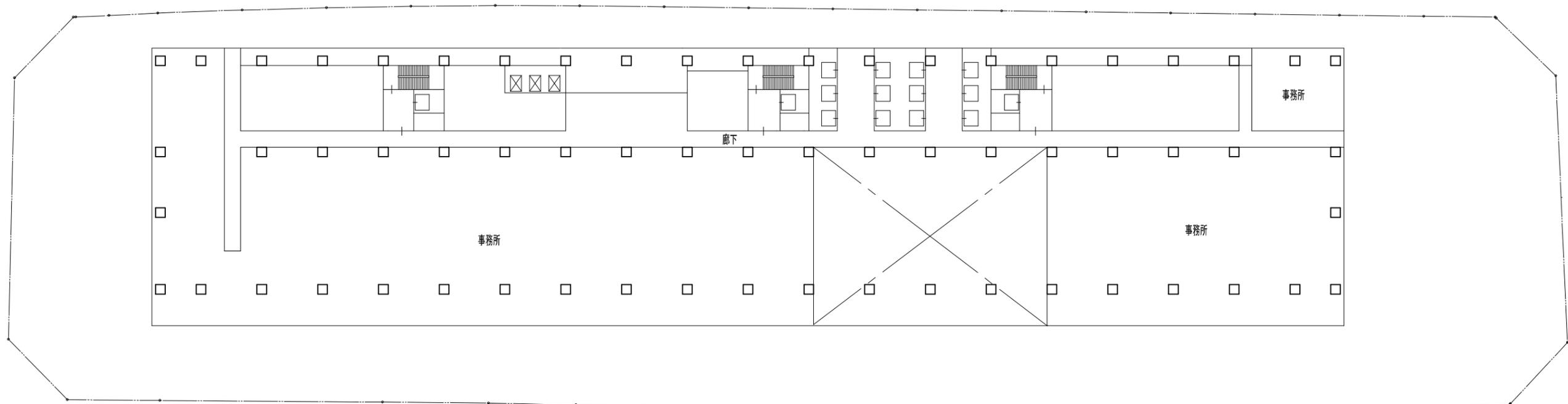
階段

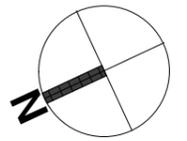


E V (着床)



E V (非着床)





【凡例】



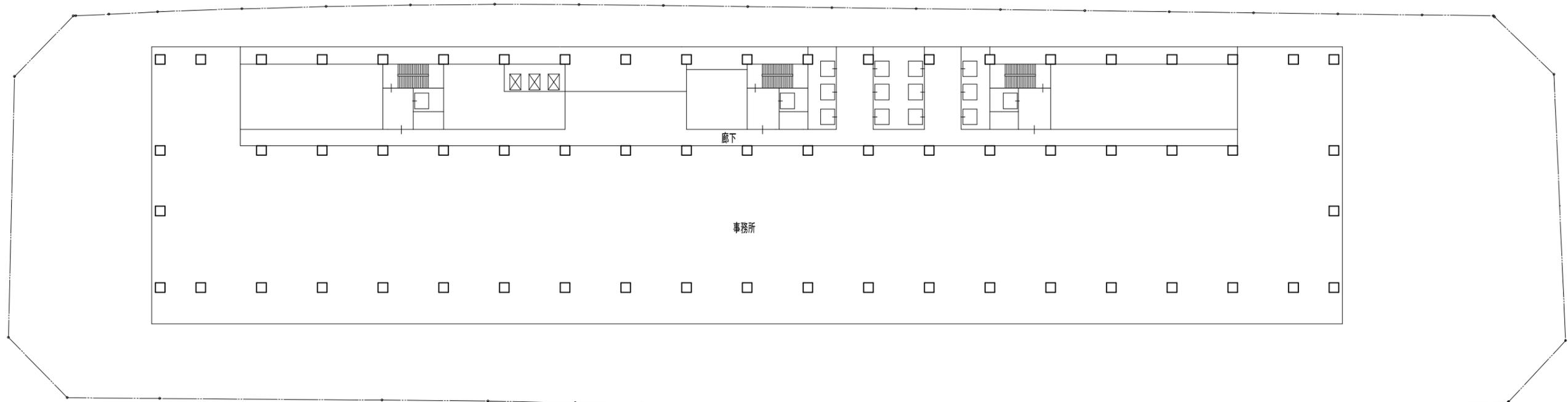
階段

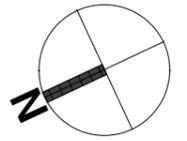


EV (着床)

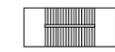


EV (非着床)





【凡例】



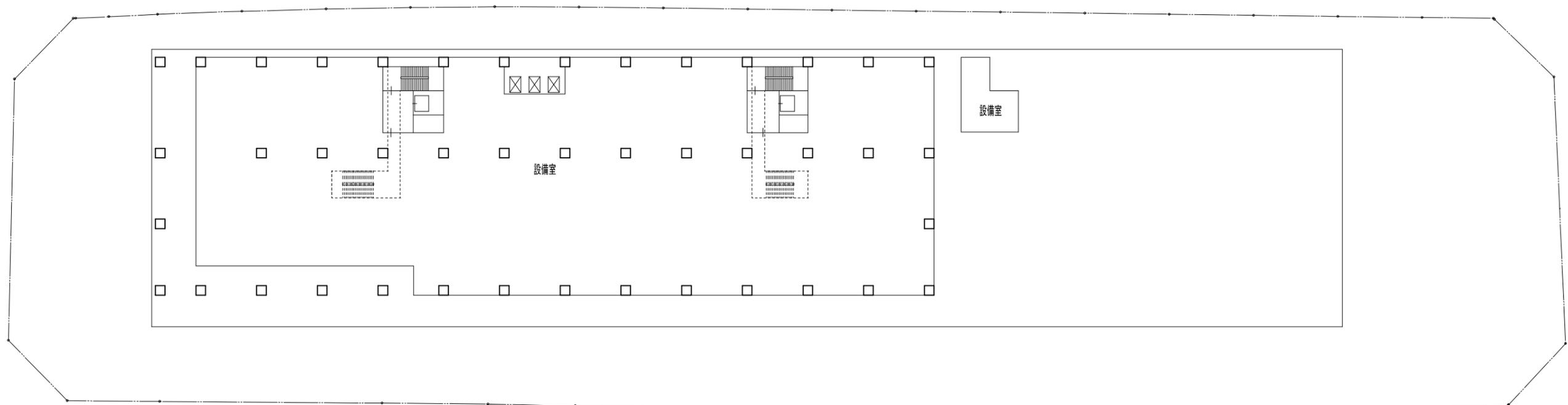
階段

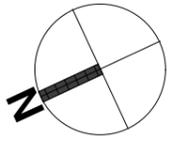


E V (着床)

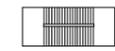


E V (非着床)





【凡例】



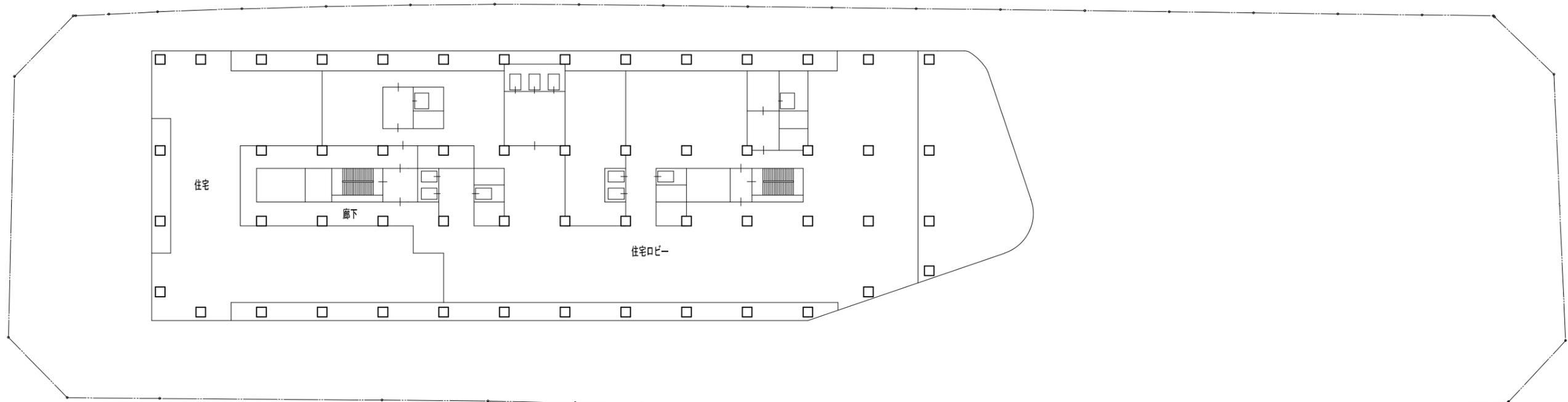
階段

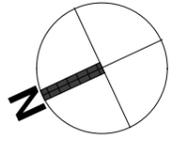


EV (着床)

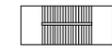


EV (非着床)





【凡例】



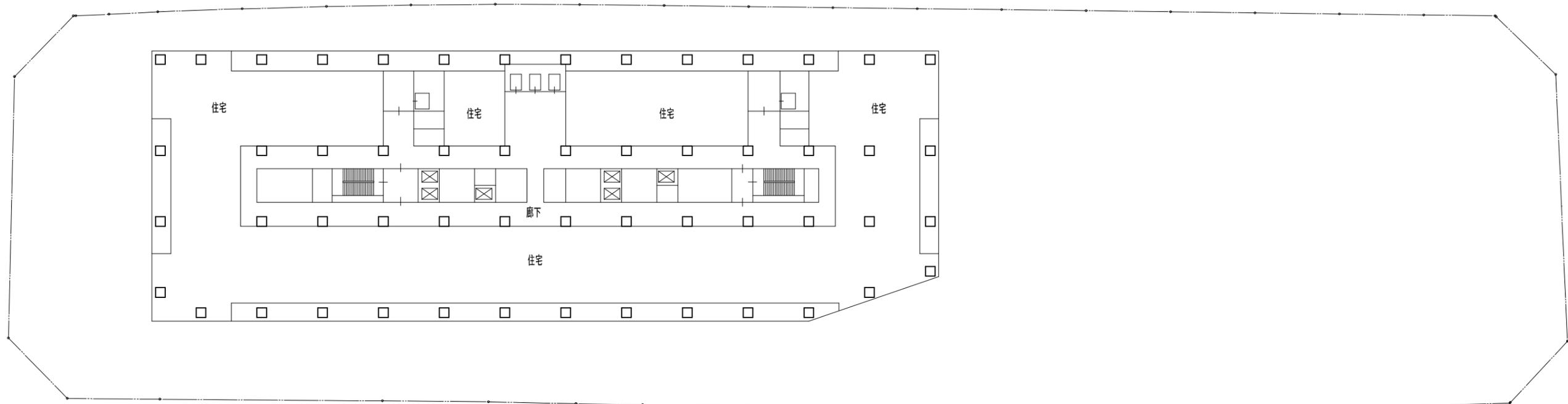
階段

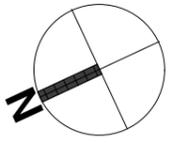


E V (着床)

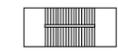


E V (非着床)





【凡例】



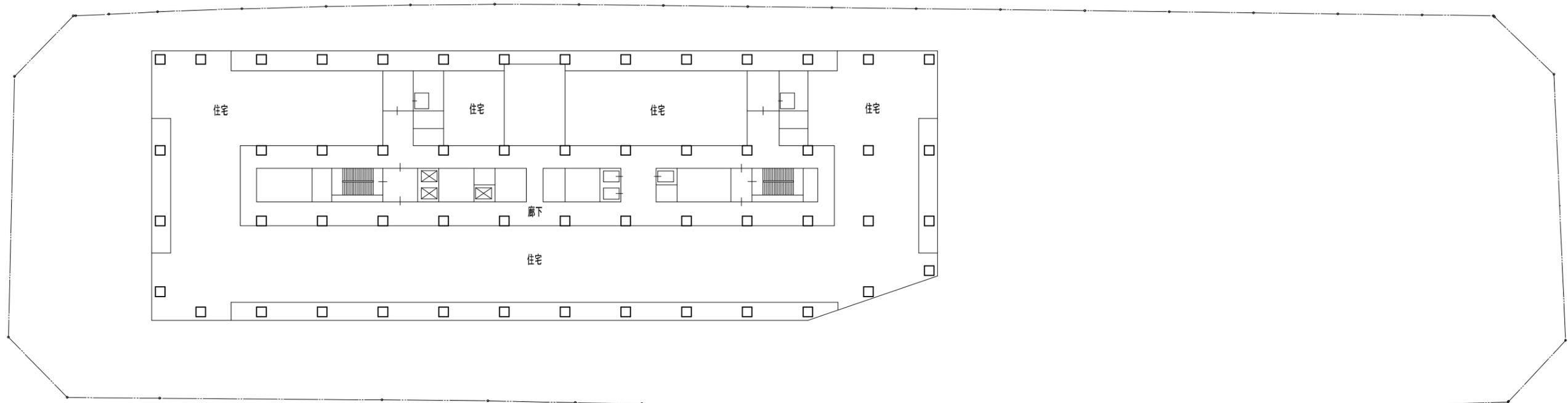
階段

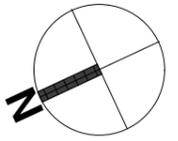


E V (着床)

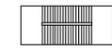


E V (非着床)





【凡例】



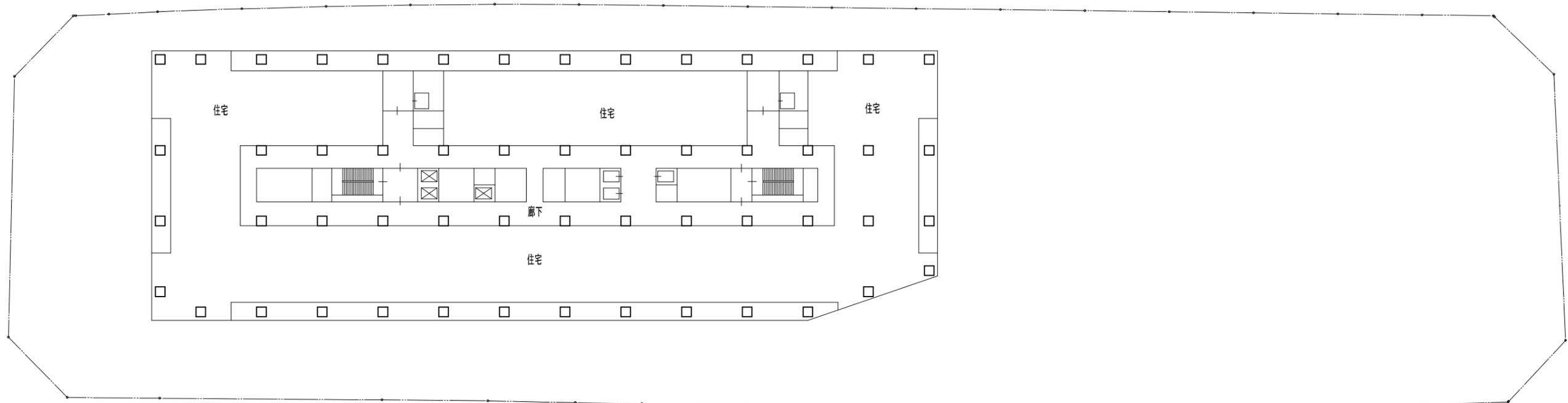
階段

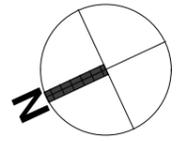


E V (着床)



E V (非着床)





【凡例】



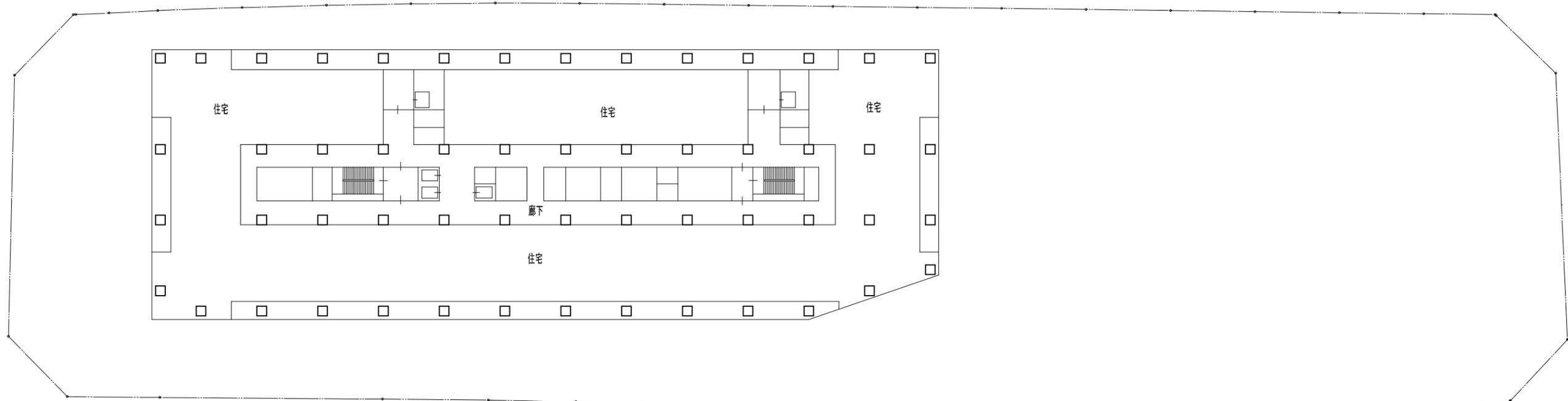
階段

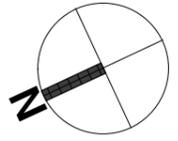


E V (着床)

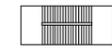


E V (非着床)





【凡例】



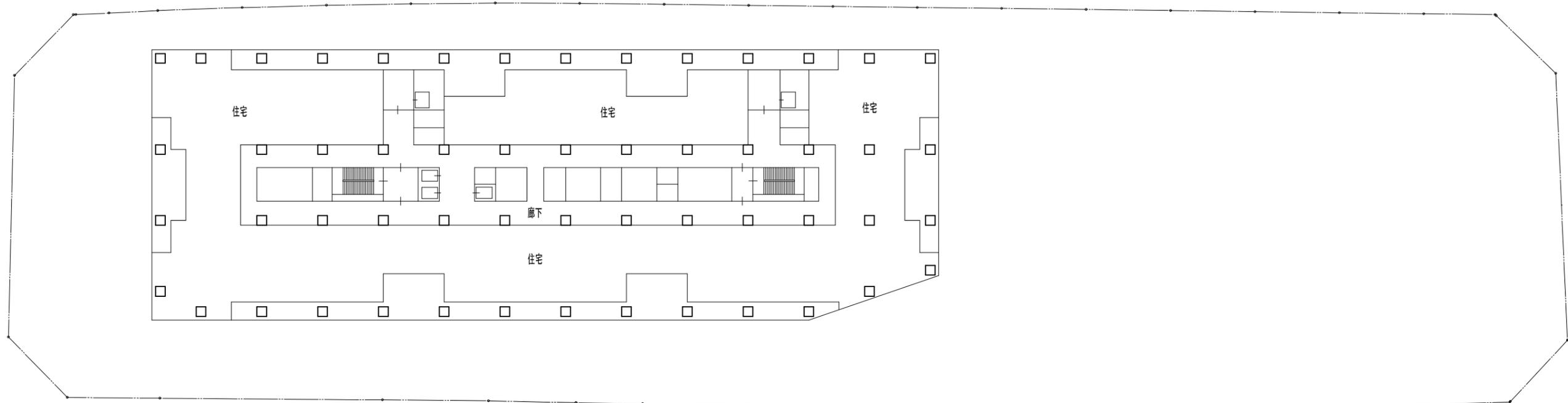
階段

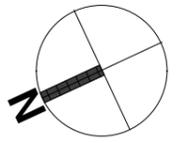


E V (着床)



E V (非着床)





【凡例】



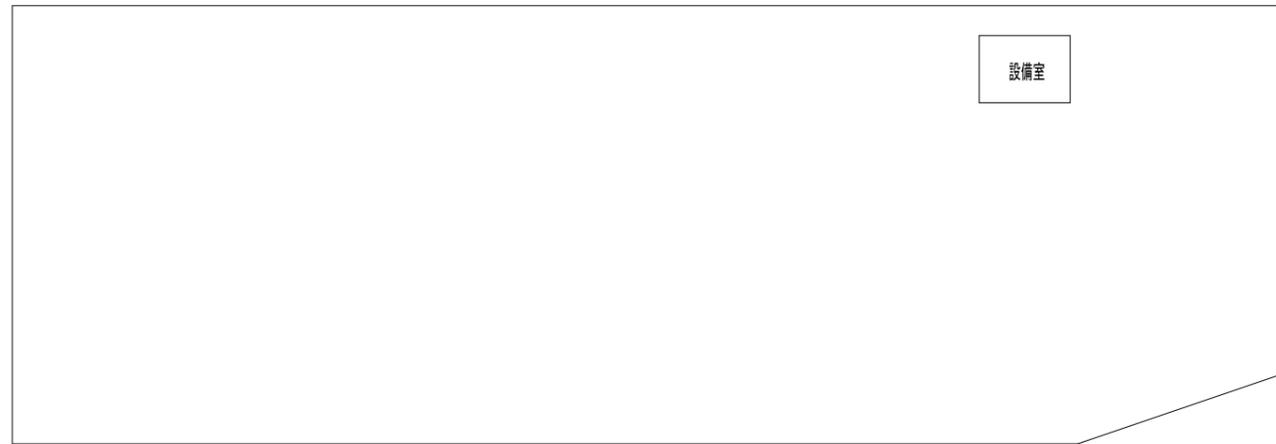
階段



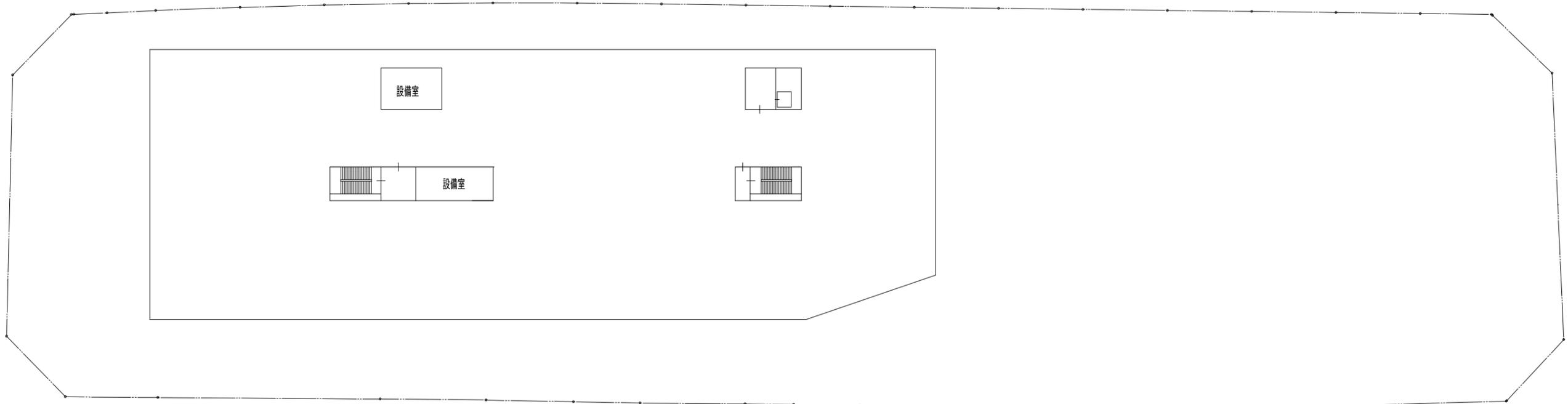
E V (着床)



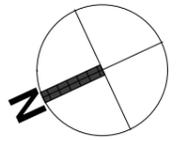
E V (非着床)



屋上

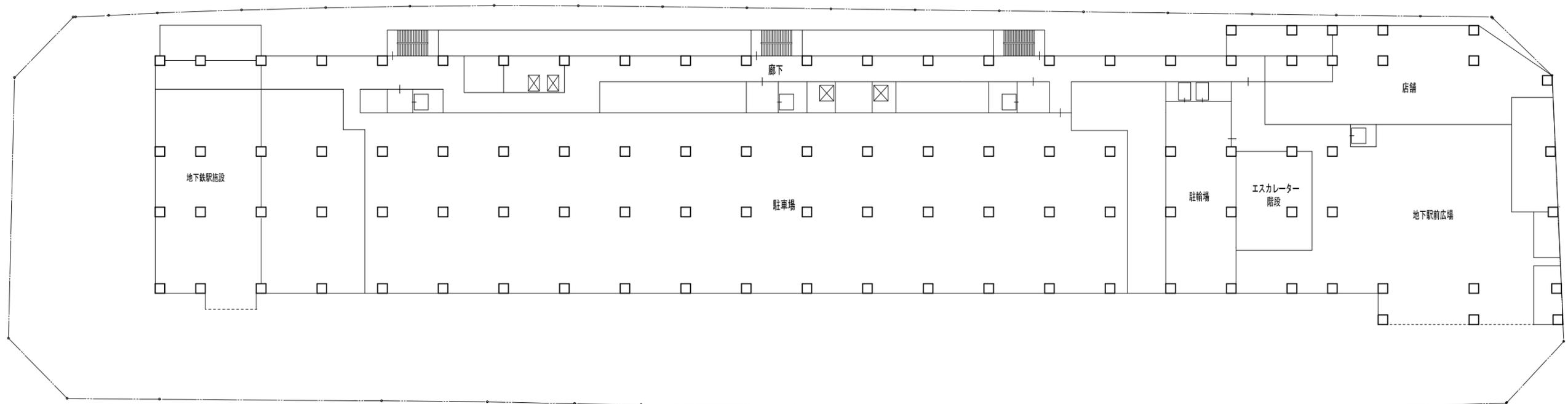


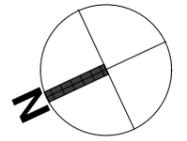
PH階



【凡例】

-  階段
-  E V (着床)
-  E V (非着床)





【凡例】



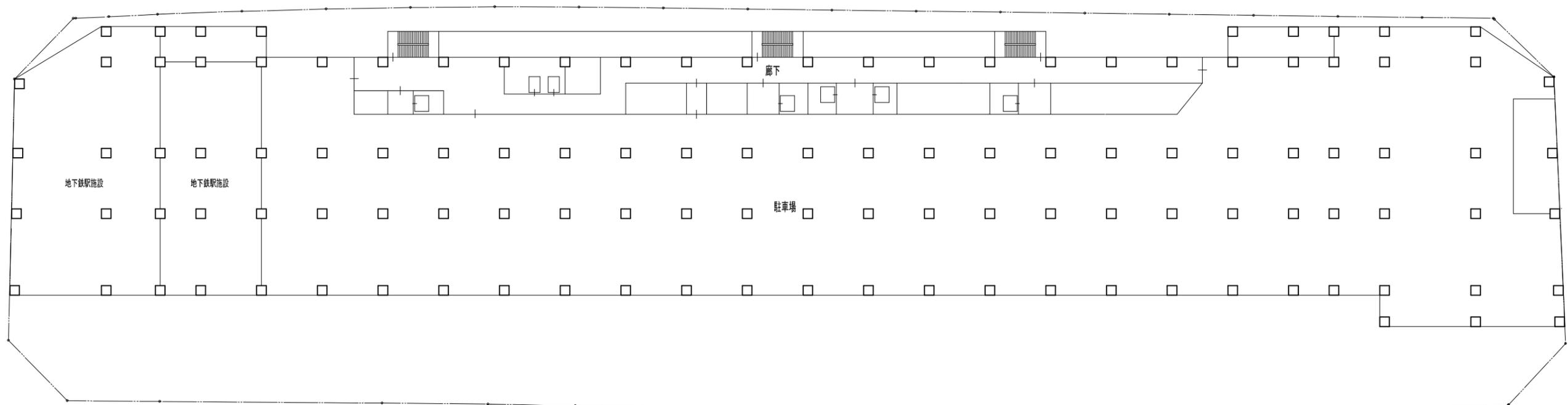
階段

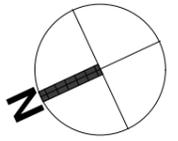


E V (着床)

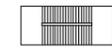


E V (非着床)





【凡例】



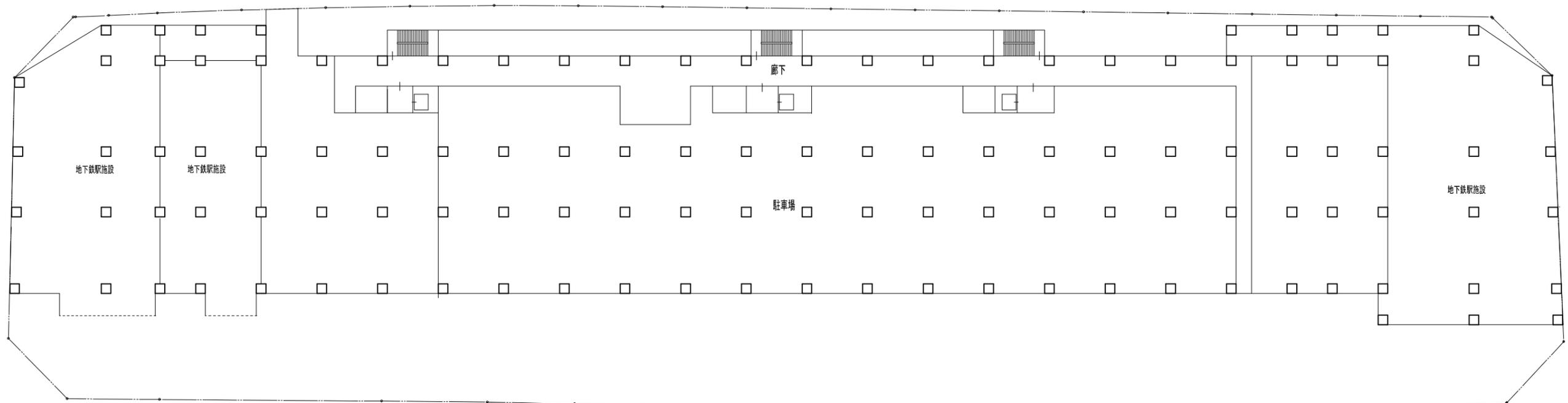
階段

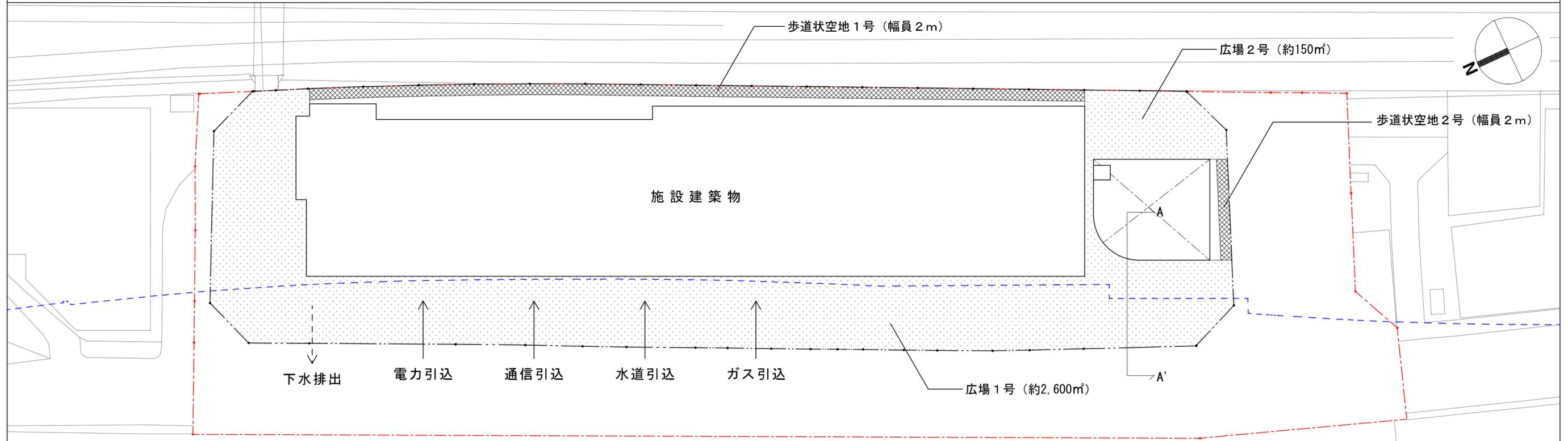


E V (着床)



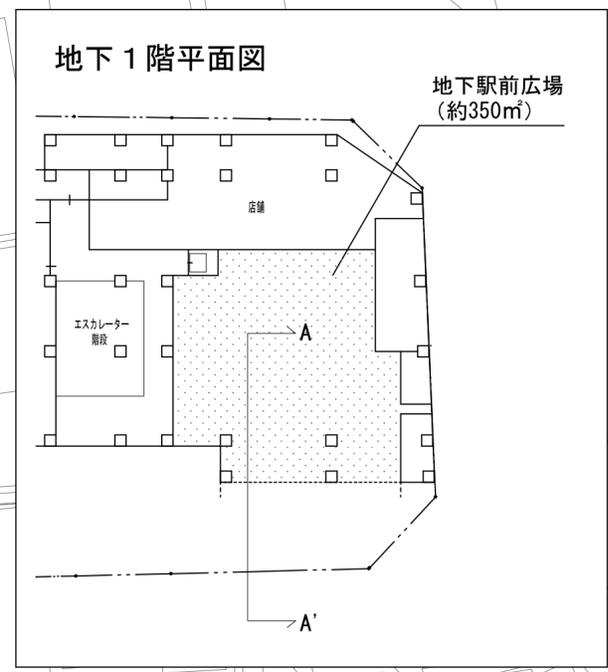
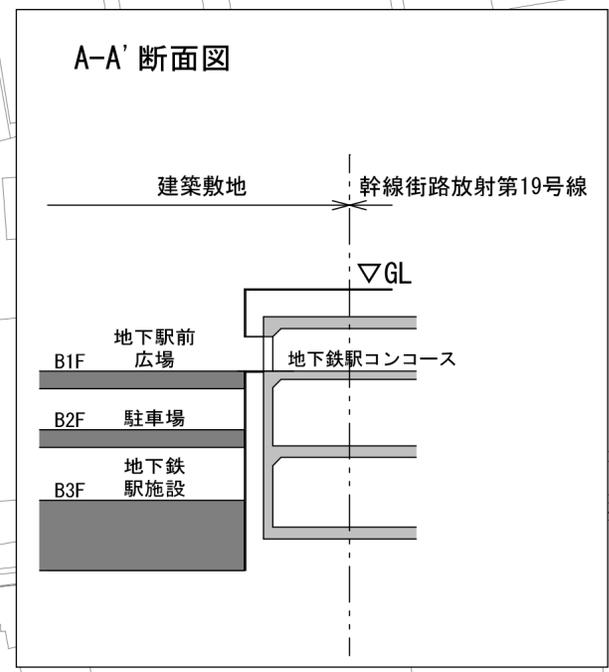
E V (非着床)



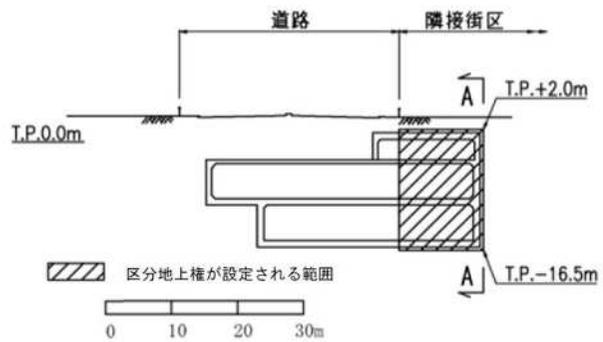


幹線街路放射第19号線

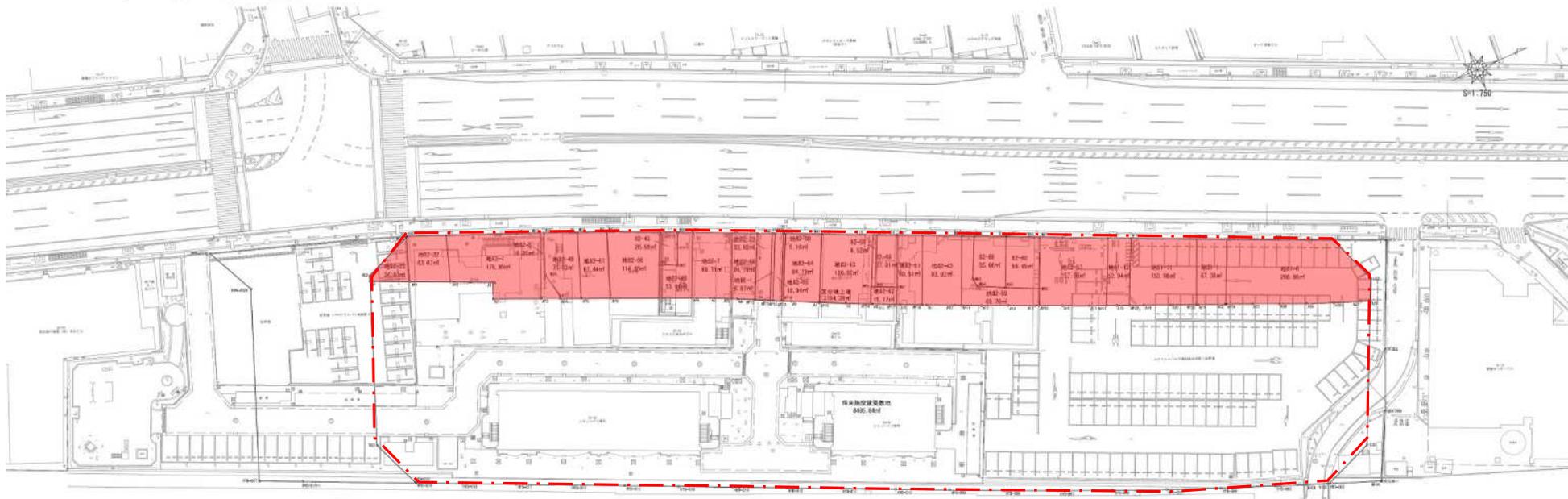
- 【凡例】**
- 施行地区
 - 施設建築敷地
 - 広場
 - 歩道状空地
 - 都市高速鉄道第1号線



(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