



発行 東京都

目次

71

公 告

○住民監査請求に係る監査結果の公表……………
……………（東京都監査委員）… 一

公 告

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第4項の規定により、住民監査請求に係る監査の結果（平成29年6月19日付けで請求人に通知）を次のとおり公表する。

平成29年9月12日

東京都監査委員	成	清	梨沙子
東京都監査委員	高	倉	良
東京都監査委員	友	渕	宗
東京都監査委員	岩	田	喜美枝
東京都監査委員	松	本	正一郎

第 1 請求の受付

1 請求人及び代理人

(1) 請求人

(住所略)	大	住	広	太
(住所略)	船	尾		達

(2) 代理人

八王子市明神町四丁目7番14号	八王子合同法律事務所
	弁護士 尾 林 芳 匡
新宿区四谷一丁目4番四谷駅前ビル	東京法律事務所
	弁護士 平 井 哲 史
	同 中 川 勝 之
	同 本 田 伊 寿

2 請求の提出

平成29年4月21日

3 請求の内容

(1) 主張事実

ア 本件土地の譲渡価格決定に至る経緯

2013（平成25）年9月8日、東京オリンピック開催が決定され、2014（平成26）年12月19日、大会後の選手村予定地の住宅棟のモデルプラン策定が公表された。

同プランによれば、オリンピック・パラリンピック選手村予定地である中央区晴海五丁目西地区について、特定建築者制度の利用により、民間業者が同地区の開発を行うこととされた。

同制度の利用に当たり、晴海五丁目西地区の譲渡価格は、2016年4月22日に開催された保留床等処分運営委員会において、譲渡価格は129億6000万円（1㎡当たり9万6784円）とすることが決定された。

イ 本件土地の譲渡価格が廉価であること

平成28年東京都議会予算特別委員会速記録第3号（2016年3月8日開催

第2 監査の実施

1 監査対象事項

都有地である中央区晴海五丁目西地区を平成28年4月22日開催の晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営委員会（以下「処分運営委員会」という。）決定の敷地処分予定価格と同額で処分することは、違法・不当な財産の処分に当たるか否かについて監査対象とする。

2 監査対象局等

都市整備局を監査対象とした。
また、法第199条第8項の規定に基づく関係人調査（不動産鑑定調査会社への意見聴取）を行った。

3 証拠の提出及び陳述等

法第242条第6項の規定に基づき、平成29年5月18日に、新たな証拠の提出及び陳述の機会を設けた。
請求人は、追加の証拠を提出し、同日、請求人及び監査対象局職員の陳述の聴取を行った。その際、法第242条第7項の規定に基づき両者を立ち合わせ、請求人に対し、監査対象局職員の陳述に対する意見の聴取を行った。

分)によれば、2010年、晴海五丁目西地区から1キロメートルほど離れた土地がタワーマンションの用地として売り出され、その際は1㎡単価は約80万円であり、2012年には、東京都が隣接地を1㎡当たり103万円で売却したとことである。これらの価格は、晴海五丁目西地区の売却価格の8倍から10倍に当たる価格である。

さらに、晴海五丁目西地区の路線価でさえも、晴海五丁目西地区内の最も安い路線価でも、1㎡当たり56万円、周辺では86万円までに達する。

ウ 以上のとおり、保留床等処分運営委員会によって決定された晴海五丁目西地区の譲渡価格は、明らかに低廉であり、違法不当である可能性が極めて高いと言わざるを得ない。

(2) 措置請求

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業における、2016年4月22日開催の保留床等処分運営委員会による中央区晴海五丁目の都有地（敷地面積13万3906.26㎡）の敷地処分予定価格の決定に基づき、相当の確実さでなされることが予測される違法又は不当な同都有地の処分によって生じる損害を回避又は補てんするために必要な措置を講じることが東京都知事に勧告するよう求める。

4 請求の要件審査

本件請求は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第242条所定の要件を備えているものと認め、監査を実施した。

第3 監査の結果

1 事実関係の確認

(1) 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業について
 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業（以下「本件事業」という。）は、都
 が施行する市街地再開発事業である。

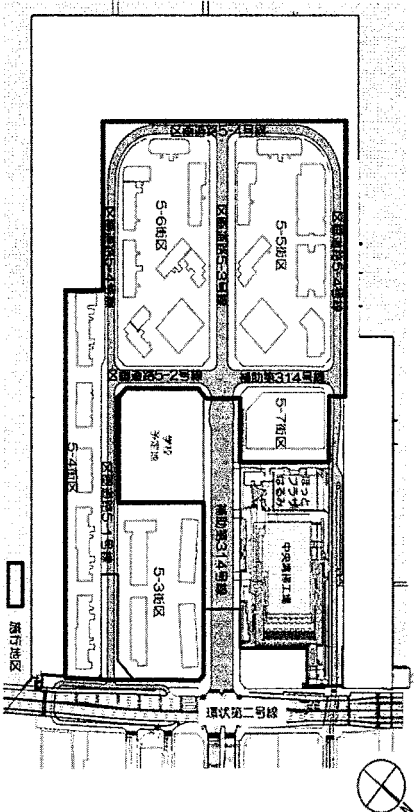
本件事業は、晴海五丁目西地区（以下「本件地区」という。）に、東京2020
 オリンピック・パラリンピック競技大会（以下「東京大会」という。）時に、選手
 用宿泊施設等として一時使用するための住宅棟と、東京大会後に地域の生活を支
 える機能を備えた商業施設及び道路などの都市基盤を一体的に整備するものであ
 る。

事業の概要は表1のとおりである。

(表1)

名称	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業		
施行者	東京都（個人施行）		
施行区域	東京都中央区晴海五丁目の一部（約18万㎡）		
施行期間	平成28年4月22日から平成36年度まで（予定）		
概要	【施設建築物の概要】		
	施設建築物	棟数	整備時期
	住宅棟（板状棟）	21棟	東京大会開始前に整備 （東京大会時に選手用宿泊施設 等として一時使用）
	商業施設	1棟	東京大会後に改修
	住宅棟（タワー棟）	2棟	東京大会後に整備
	【公共施設の概要】		
	補助第314号線	延長約	210m
	区画道路4路線	延長約	1,570m
	【資金計画】		
	主な収入	一般会計	約370億円
	540億円	財産収入	約130億円
		用地及び補償費	約319億円
		公共施設工費	約188億円
	主な支出		

【配置図】



(2) 本件事業の経緯及び予定

本件事業の経緯及び予定は、表2のとおりである。

(表2)

年月日	内容
平成26年 2月13日	本件事業を市街地再開発事業（個人施行）で行う方針を決定
平成26年12月19日	「選手村大会終了後における住宅棟のモデルプラン」公表 （特定建築物 ^{注1} 制度を導入することを記載）
平成27年12月17日	都市計画決定（東京都決定：地区計画（再開発等促進区））
平成27年12月28日	「晴海五丁目西地区に係る土地価格調査委託」（以下「本件調 査委託」という。）契約を締結
平成28年 2月23日	本件調査委託終了 「調査報告書」の受領
平成28年 4月22日	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の施行認可取得
平成28年 5月13日	処分運営委員会において敷地処分予定価格を決定
平成28年 7月28日	特定建築物の公募
平成28年 8月29日	特定建築物予定者の選定
平成28年 9月28日	代表：三井不動産レジデンシャル（株）外10社 特定建築物予定者と「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事 業に係る特定建築物の業務に関する基本協定書」を締結 特定建築物の決定（都知事承認）

年月日	内容
平成28年12月 5日	特定建築者と「敷地譲渡契約」締結
平成29年 1月	建築工事に着手
平成31年12月	東京大会時に必要な部分（板状棟、商業棟等）の整備完了
平成32年	東京大会後、板状棟及び商業棟を改修し、タワー棟を新築
平成34年度まで	板状棟の敷地譲渡
平成35年度まで	タワー棟及び商業棟の敷地譲渡
平成36年度	事業完了

注1 特定建築者
都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「再開発法」という。）第99条の2に基づき、再開発事業施行者に代わり建物を建築する民間事業者

(3) 再開発法について（本件事業に係る部分のみ抜粋）

ア 市街地再開発事業の施行

高度利用地区等の区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる（第2条の2）

イ 施行の認可及び規準

第一種市街地再開発事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、その第一種市街地再開発事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならないとされている。（第7条の9）

また、その規準には、第一種市街地再開発事業の名称をはじめ事業の範囲、事務所の所在地に関する事項等を記載しなければならないとされている。（第7条の10）

ウ 施行者以外の者による施設建築物の建築

施行者は、施設建築物の建築を他の者に行わせることができる（第9条の2第1項）

また、施設建築物の建築を施行者以外に行わせるときは、権利変換計画においてその旨及び施行者が取得する施設建築物の全部又は一部のうちその建築を行う者（以下「特定建築者」という。）に取得させるものを定めなければならない

（第99条の2第2項）とされ、施行者以外の者が建築を行う施設建築物（以下「特定施設建築物」という。）の全部又は一部は、権利変換計画の定めるところに従い、特定建築者が取得する（第99条の2第3項）とされている。

エ 特定建築者の決定

施行者は、国土交通省令で定めるところにより、特定建築者を公募しなければならないと定められている。（第99条の3第1項）

また、特定建築者を公募したときは、特定建築者が特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有する者であり、特定施設建築物の建築の工期、工事概要等に関する計画及び管理処分に関する計画が事業計画及び権利変換計画に適合し、第一種市街地再開発事業の目的を達成する上で最も適切な計画であるものを特定建築者としなければならない（第99条の3第2項）とされ、特定建築者を決定するときは、個人施行者にあつては、都道府県知事の承認を受けなければならないとされている。（第99条の3第3項）

オ 特定施設建築物の敷地等の譲渡

特定建築者は、特定施設建築物の建築工事を完了したときは、速やかに、その旨を施行者に届け出なければならないが、施行者は、当該届出があつた場合において、特定建築者が建築計画に従い特定施設建築物の建築を完了したと認めるときは、速やかに、当該特定建築者が取得することとなる特定施設建築物の全部又は一部の所有を目的とする地上権又はその共有持分を譲渡しなければならないとされている。（第99条の6）

(4) 「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業規準」について

ア 趣旨

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業規準（以下「本件規準」という。）は、再開発法第2条の2第1項の規定により都が施行する本件地区の市街地再開発事業に関し、再開発法第7条の10各号に掲げる事項その他必要な事項を定めるものである。（第1条）

イ 施設建築物の整備

施設建築物の整備は、特定建築者が行うとされている。（第6条）

ウ 処分運営委員会の設置

本件事業により施行者として都が取得する建築施設の部分（以下「保留床等」

という。)及び施行者以外の者が建築を行う特定施設建築物の敷地又はその共有部分の譲渡に関し適正な運営を図るため、処分運営委員会を置くこととされている。(第8条)

エ 処分運営委員会の所掌事項

処分運営委員会は、以下の事項を審議するとしている。(第9条)

(ア) 保留床等に係る価格の確定に関する事項

(イ) 特定施設建築物の敷地又はその共有持分の譲渡価格の確定に関する事項

(ウ) その他都市整備局長が付議する事項

オ 処分運営委員会の組織

処分運営委員会は、会長、副会長及び委員をもって組織され、会長は委員の互選により選ばれ、副会長は会長が指定する委員をもって充てるとされている。また、委員は、次長、技監及び理事並びに部長の職にある者又は学識経験を有する者から都市整備局長が指定する者をもって充てると定められている。(第10条)

本件事業の委員は10名から組織され、会長は、明海大学不動産学部教授が、副会長は、不動産鑑定士及び都市整備局次長が、委員は公認会計士、弁護士、学識経験を有する者のほか、都市整備局理事、財務局財産運用部長、都市整備局総務部長、都市整備局市街地整備部長及びオリンピック・パラリンピック準備局選手村担当部長となっている。

カ 特定建築者の決定

特定建築者の決定は、都市整備局長が行うこととされている。(第14条)

(5) 価格確定に至るまでの手続について

平成28年4月22日、都は、本件地区の土地(以下「本件土地」という。)についての権利変換を希望しない旨の申出を行い、同月26日、その内容を含む権利変換計画が認可されている。これに伴い、本件事業では、特定施設建築物の敷地(約13万㎡)を都から特定建築者へ譲渡することとなった。このため同月22日に、本件規準第9条に基づき、処分運営委員会において、本件事業の特定施設建築物敷地の敷地処分予定価格について審議をしている。

具体的には、本件調査委託の成果物である調査報告書(以下「調査報告書」という。)に基づき作成された資料をもとに、各街区の土地価格について、選手村仕

様及び事業の長期化による分譲単価への影響、投下資本収益率及び賃料収入の設定方法、建築工事単価、建築工事費の支払時期や販売収入の時期などの収支スプレッド、開発者負担金の扱い等について審議され、同日、敷地処分予定価格が決定されている。

そして、この敷地処分予定価格を、特定建築者募集要領の敷地譲渡希望価格の最低価格として、平成28年5月13日に募集を行い、学識経験者等からなる特定建築者選考委員会において、応募者からの敷地譲渡希望価格を確認した上で特定建築者予定者を決定し、平成28年9月28日の特定建築者の決定により敷地譲渡価格が決定している。

(6) 不動産鑑定評価基準等について

ア 鑑定評価によって求める価格の種類

国土交通省では、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的な基準として、「不動産鑑定評価基準」(以下「鑑定基準」という。)及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」(以下「運用上の留意事項」という。)を定めている。

鑑定基準では、鑑定評価によって求める価格について、「不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により(略)特定価格(略)を求める場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである。なお、評価目的に応じ、特定価格として求めなければならない場合があることに留意しなければならない。」としている。

また、正常価格とは、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」のことをいい、特定価格とは、「市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格」のことをいうとされている。

イ 土地(宅地・更地)の鑑定評価について

鑑定基準では、「更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法^{※2}が適用できる場

合における建物及びその敷地の取引事例に基づく標準価格並びに土地残余法³による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。」とし、当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等は、「同一利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）」としている。

そして、開発法によって求める宅地（更地）における価格について、運用上の留意事項では、「建築を想定したマンション等又は細区分を想定した宅地の販売総額を価格時点に割り戻した額から建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用又は土地の造成費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を価格時点に割り戻した額をそれぞれ控除して求めるものとする。」としており、その基本式は、次のとおりとしている。

$$\text{開発法による試算価格 (P)} = \frac{S}{1+r_1^{n_1}} + \frac{B}{1+r_2^{n_2}} + \frac{M}{1+r_3^{n_3}}$$

S：販売総額、B：建物の建築費、M：付帯費用、r：投下資本収益率、
n₁：価格時点から販売時点までの期間、n₂：価格時点から建築代金の支払時点までの期間、n₃：価格時点から付帯費用の支払時点までの期間

また、鑑定基準では、不動産の収益価格を求める方法として、純利益を還元利回りによって還元する方法である収益還元法⁴（直接還元法）が示されており、その基本式は、以下のとおりとしている。

$$\text{建物等の収益価格 (P)} = \frac{R}{a}$$

a：建物等の純収益、R：純収益に対応する還元利回り

注2 配分法
取引事例が対象不動産と同類型の不動産の部分を内包して複合的に構成されている異類型の不動産に係る場合においては、当該取引事例の取引価格から対象不動産と同類型の不動産以外の部分の価格が取引価格等により判明しているときは、その価格を控除し、又は当該取引事例について各構成部分の価格が取引価格、新規投資等により判明しているときは、当該事例の取引価格を対象不動産と同類型の不動産の部分に係る構成割合を乗じて、対象不動産の類型に係る事例資料を求める方法（鑑定基準）

注3 土地残余法
対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建

築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（運用上の留意事項）

注4 収益還元法
対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法。賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である。（鑑定基準）

(7) 本件調査委託における土地価格の査定について

都は、本件土地の譲渡予定価格の参考とするため、平成27年12月、本件土地の価格調査を一般財団法人日本不動産研究所に委託し、翌年2月に調査報告書を受領している。平成28年4月1日時点の更地としての調査価額については表3のとおり、調査報告書における内容は以下のとおりであった。

(表3) (単位：百万円)

街 区	調 査 価 額
5-3	1, 479
5-4	1, 879
5-5	4, 994
5-6	3, 543
5-7	1, 065
5-3から5-7までの一休地	12, 960

ア 査定方針等について

各街区の土地価格の査定に当たっては、開発法を適用して調査価額を求めるとし、5-3街区及び5-7街区の開発法適用時に査定する土地・建物一体としての価格は、収益還元法を適用して求めることとしている。開発法を採用した理由は、提示された計画建築物、開発スケジュール及び大会期間中の賃料収入並びに選手村要因を勘案した査定を行う必要があるためとしている。

また、これらの条件を前提とした取引事例を収集し、適切に要因比較をすることが困難であったため、取引事例比較法は適用していない。

これらのことを踏まえて、次の査定手順に基づき本件土地の査定が行われている。

【査定手順】

- ① 東京大会に使用するという前提（計画建築物、開発スケジュール、東京大会期間中の賃料収入等17項目（以下「選手村要因」という。））につい

て、各要因が調査価額へ及ぼす影響の有無を検討する。

② ①の各要因のうち調査価額に影響を与える要因についてその内容を検討し、適用する手法の各種諸元(分譲単価、建築工事費等)を査定する。

③ ②で査定した各種諸元等に基づき、各街区の土地価格(東京大会期間中の賃料収入は考慮しない。)を開発法を適用して求める。

④ ③で査定した各街区の土地価格に東京大会期間中の賃料収入の現在価値を加算し、各街区の調査価額を求める。

⑤ ④で査定した各街区の調査価額を合計して対象不動産の調査価額を求める。

イ 各街区の査定方針等について

各街区の査定方針及び各種諸元の査定については、以下のとおりである。

(ア) 賃貸物件(5-3街区(賃貸マンション用地)及び5-7街区(商業施設用地))について

投資用不動産(土地・建物一体の複合不動産)としての価額を収益還元法を適用して査定し、この価格を開発法における収入として計上し土地価格(東京大会期間中の賃料収入は考慮しない。)を査定する。

(イ) 分譲物件(5-4街区、5-5街区、5-6街区(分譲マンション用地))について

開発法を適用して査定する。(販売用不動産(更地)としての価格)

(ウ) 選手村要因が調査価額に与える影響の検討について

選手村要因が調査価額に与える影響について検討した結果、表4のとおりとしている。

(表4)

1	影響を与える事項	影響諸元と内容	影響諸元と内容
<p>建物計画が定められている</p> <p><収益性が劣る></p> <p>① 選手村仕様のため共用廊下幅が広く、一般的な分譲マンションと比較して有効率が低下</p> <p>② エレベーター等の共用設備が過剰に設置されている棟がある</p> <p>③ 地下に大規模駐車場が設置されている</p> <p>④ 板状棟主体の建物計画である</p>	<p>①、②建築工事費総額が増加</p> <p>③ 建築工事費単価、総額ともに増加</p> <p>④ タワー棟主体の場合と比較して分譲単価が低位</p>		

2	影響を与える事項	影響諸元と内容	影響諸元と内容
<p>建物の用途(分譲棟と賃貸棟、賃貸棟の特殊用途)が定められている</p> <p>対象不動産の不動産市場、各街区の規模等を勘案した場合、賃貸マンション等の運営と比較して分譲販売を行う方が収益性が高く、5-3街区を賃貸用住宅等の敷地とすることにより対象不動産全体の収益性が劣る</p> <p>また、5-3街区は一般賃貸住宅のほか、高齢者向け施設やシェアハウスが計画されているが、これら用途は一般賃貸住宅と比較して賃貸可能面積割合が小さく収益性が劣る</p>	<p>高層者向け施設、シェアハウス部分の賃料単価が低下</p>		
<p>3 保育所の設置が必要</p> <p>一般店舗と比較して収益性の劣る保育所を設置することにより対象不動産全体の収益性が劣る</p>	<p>保育所部分の賃料単価が低下</p>		
<p>4 開発スケジュールが定められている</p> <p><収益性が劣る></p> <p>① 開発期間が長期にわたる</p> <p>② 建築工事が一定の時期に集中する</p>	<p>① 分譲収入時点が一般的な開発案件と比較して遅くなる</p> <p>② 資材等の大量発注によるスケールメリットは享受できるものの、作業員の手配や資材の調達が困難となり、建築工事費単価、総額ともに増加</p>		
<p>5 建築工事費の支払時期及び支払金額割合</p> <p>開発期間が長期にわたり建築工事費の支払金額割合が一部前倒しになることにより収益性が劣る</p>	<p>建築工事費の支払時期及び支払金額が一般的な開発案件と比較して早まる</p>		
<p>6 大会期間中に選手村として一時利用される</p> <p>大会期間中に賃料収入が発生する</p>	<p>賃料収入の現在価値相当を各街区の土地価格に加算</p> <p>分譲単価が、経過年数に対応する建物の物理的減価相当低くなる</p>		
<p>7 事業完了引渡しまで土地に係る公租公課が発生しない</p> <p>事業完了引渡しまで土地に係る公租公課が発生しないことにより収益性が優る</p>	<p>販売費及び一般管理費等が、発生しない土地公租公課相当分減少する</p>		
<p>8 開発協力金</p>	<p>負担開発協力金</p>		

(エ) 分譲単価について

分譲単価の査定に当たり、下記の項目について考慮し、設定している。

a タワー棟

(a) 本件事業周辺地域における直近の新築分譲マンション3例を調査し、本件物件と比較（最寄駅への接近性等）検討している。

(b) その検討結果を踏まえ、各街区の効用比^{※5}を考慮して5-5街区及び5-6街区のタワー棟分譲単価（㎡単価）をそれぞれ設定している。

b 板状棟（選手村要因の影響あり）

(a) 選手村要因を考慮しない場合の分譲単価の設定

タワー棟の分譲単価を基に平均的な板状棟の分譲単価を設定している。

(b) 選手村要因を考慮した場合の分譲単価の設定

選手村要因を考慮しない場合の分譲単価に、東京大会期間中の物理的減価相当割合及び各街区の効用比を考慮して5-4街区、5-5街区及び5-6街区の板状棟分譲単価（㎡単価）をそれぞれ設定している。

注5

効用比
土地・建物からなる複合不動産を、一体として捉えた場合の専有部分に係る効用（床価値）の比をいう。効用比は、標準的な住戸・区画を選定又は想定して当該部分を100とした場合の価値指数であり、価格格差を意味する。（調査報告書）

(オ) 賃料単価について

賃料単価の査定に当たり、下記の項目について考慮し、設定している。

a 5-3街区

(a) 賃貸住宅

① 本件事業周辺の賃貸マンションの賃貸条件、地元不動産会社へのヒアリング、最寄り駅からの距離と賃料の関係、賃貸面積と賃料の関係等を踏まえ、賃貸面積別（5種類）の新規賃料水準を設定。

② ①の賃貸面積別の新規賃料水準を基に各棟（A・B・C棟ごと）に各住戸の賃貸面積別に加重平均した棟別新規賃料単価を設定している。

(b) SOHO及びサービスアパートメント住宅

貸室部分の規模・仕様から一般賃貸住宅と収益構造等に大きな

相違はないと判断し、一般賃貸住宅と同様の方法で設定している。

(c) シェアハウス

① 類似する運用方法の資産として学生寮や社員寮を挙げ、このような場合は、特定のノウハウを有する会社と一括サブリース契約を締結するケースが多々みられることから、施設運営会社に建物賃貸することを想定。

② 一括サブリースの影響（施設運営会社が空室リスクを負担すること、共用部分の管理を行うこと等）を勘案して、賃料を設定している。

なお、シェアハウスは、共用スペースが多いこと等から相対的な収益性は劣るとしている。

(d) 高齢者向け施設

① 本街区には、自立型のサービスマン付高齢者向け住宅及び介護型の高齢者向け施設が導入される。

② このような施設は、特殊な運用能力が必要とされていることから、土地・建物所有者は、運営会社とサブリース契約を締結し、運営会社が施設を運営する場合がほとんどであり、本件事業で導入される高齢者向け施設も、サブリース契約を締結し、運営会社が施設を運営することを想定して、賃料単価を設定している。

③ 自立型のサービスマン付高齢者向け住宅と介護型の高齢者向け施設は、収益構造に差があることから、賃料単価は、別々に負担可能な賃料を求め、その各々を合計して賃料単価を設定している。

b 5-7街区（商業棟）

① 徒歩等で来店する一次商圏の人数、その者達の消費支出額等から、想定売上高の範囲を推測。

② ①の想定売上高の範囲に賃料負担可能率を乗じ、負担可能賃料の範囲を算出。

③ 商業施設の想定店舗構成等の検討及び類似の商業施設の賃料水準を踏まえ、賃料単価を設定している。

c 還元利回り

受託会社が行った不動産投資家調査の分析及び法人投資家等への個別

のヒアリング結果に基づいて設定した各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件（築年数・延床面積・設備水準等）及びその他の条件（竣工から安定稼働までの期間等）に起因する金利差を加減するとともに、不動産投資信託（Ｊ－ＲＥＩＴ）の公表事例に基づく取引利回り、その他類似不動産に係る取引利回り等を勘案して、５－３街区及び５－７街区の還元利回り^{注6}を設定している。

注6 還元利回り
 不動産からの純収益から不動産の価額を求めるための利回り。
 不動産価格＝純収益÷還元利回り
 還元利回りが高い：物件のリスクが高い。（不動産価値が低い。）
 還元利回りが低い：物件のリスクが低い。（不動産価値が高い。）

(カ) 建築工事費について
 建築工事費に与える影響を査定するに当たり考慮した選手村要因は、表5のとおりとしている。
 このことから、延床面積の増加及び建築工事費単価の上昇により、一般的に分譲マンションと比較して工事費総額が大きくなるとしている。

(表5)

影響を与える事項	影響の内容	影響を与える諸元及びその変動
建築工事が一定の時期に集中する	↑ 作業員の手配や資材の調達が困難	建築工事費単価が上昇するが、建築工事費総額は増加
	↓ 大量発注による資材の単価下落	
選手村仕様のため共用廊下幅が広く有効率が低下する	↑ 延床面積が増加する	建築工事費単価が上昇し、建築工事費総額も増加
	↓ 建築工事費単価の低い部分が増える	
選手村仕様のためエレベーター等の共用設備が多く、比較的高スペックな設備が設置されている	↑ 建築工事費単価が上昇する	建築工事費単価が上昇し、建築工事費総額も増加
	↑ 延床面積が増加する	
地下に大規模駐車場が設置されている	↑ 建築工事費単価の低い部分が増える	建築工事費単価が上昇し、建築工事費総額も増加
	↑ 延床面積が増加する	

a 板状棟の建築工事費（選手村要因の影響あり）
 全棟東京大会前施工であるため、選手村要因を勘案する必要があり、ゼネコンや不動産開発業者へのヒアリング等を勘案し、通常の建築工事

費単価の範囲に選手村要因を踏まえ、５－３街区、５－４街区、５－５街区及び５－６街区別に工事費単価を設定している。

b タワー棟の建築工事費（選手村要因の影響なし）
 建築開始時点の建築需要が、ゼネコンや不動産開発業者へのヒアリング等を勘案すると比較的落ち着いている可能性が高く、建築工事費単価も調査時点の価格範囲から比較して低下している可能性が高いとし、このことを踏まえ、５－５街区及び５－６街区別に工事費単価を設定している。

c 商業棟の建築工事費
 ゼネコンや不動産開発業者へのヒアリング等を勘案し、スケルトン状態で商業施設賃借人に賃貸する前提の建築工事費単価を設定している。

(キ) 販売費及び一般管理費等について

a 一般的なお開発計画における販売費及び一般管理費等
 販売費及び一般管理費等の分譲総額に対する割合は、分譲戸数、開発規模、立地、建物品等により水準は異なるが、一定程度に収れんする傾向がみられるとしている。

b 選手村要因を勘案した販売費及び一般管理費等

① 選手村要因により、
 I 開発規模が大きいため、販売費及び一般管理費等を低下させる。
 II 開発期間が長期であることから、販売費及び一般管理費等を上昇させる。

III 開発期間中の土地公租公課が発生しないことから、販売費及び一般管理費等を低下させる。

② このことを踏まえ、５－３街区、５－４街区・５－５街区・５－６街区及び５－７街区別に分譲総額に対する販売費及び一般管理費等の割合を設定している。

(ク) 開発協力金について

中央区では、10戸以上の世帯用住宅（40㎡以上）を含むマンションを建築する場合、「中央区市街地開発事業指導要綱」に基づき開発協力金を求めることができるとされている。このことから、当該要綱に基づき負担