

<p>すること。(第2号)</p> <p>(ウ) 入札又は契約に関する情報のうち特定の事業者又は事業者団体が知ることによりこれらの者が入札談合等を行うことが容易となる情報であつて秘密として管理されているものを、特定の者に対して教示し、又は示唆すること。(第3号)</p> <p>(エ) 特定の入札談合等に関し、事業者、事業者団体その他の者の明示若しくは黙示の依頼を受け、又はこれらの者に自ら働きかけ、かつ、当該入札談合等を容易にする目的で、職務に反し、入札に参加する者として特定の者を指名し、又はその他の方法により、入札談合等を補助すること。(第4号)</p> <p>(4) 本件事業に関する手続について</p> <p>ア 本件事業の事業手法の決定等について</p> <p>平成26年2月13日 第一種市街地再開発事業(個人施行)にて本件事業を行うことを決定</p> <p>平成28年2月23日 「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の選手村整備に関する基本方針」の決定</p> <p>選手村整備に関する役割分担等を定めた「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の選手村整備に関する基本方針」(平成28年2月23日付27才大施第197号。以下「基本方針」という。)には、住宅棟等恒久施設及び道路等の都市基盤整備手法として、都による一元的な工程管理と総合的なまちづくりが可能な市街地再開発事業により、都自らが、基盤整備や必要な都市計画手続等を行うことや、都市整備局が、本件地区の土地(以下「本件土地」という。)の評価、盛土工事及び道路整備等並びに本件事業の施行等の役割を担うことが記載されている。また、港湾局が所管している本件土地を、事業施行者となる都市整備局が取得する必要があるとして、平成28年4月1日に所管換えることが記載されている。</p> <p>イ 本件事業の認可申請及び認可について</p> <p>平成28年4月1日 港湾局所管の本件土地を都市整備局へ所管換え</p> <p>同日 都(地権者)は、都(施行予定者)が定めた晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業規程及び事業計画書に同意</p>	<p>同日 都(施行予定者)は、本件事業を個人施行するため、本件事業の認可申請を都(認可権者)に行う</p> <p>平成28年4月6日 当該認可申請を受けた都(認可権者)は、中央区に対し、意見照会する</p> <p>平成28年4月11日 中央区から特段の意見はない旨の回答を受ける</p> <p>平成28年4月22日 都(認可権者)は、都(施行者)に市街地再開発事業施行認可書を通知</p> <p>同日 都(施行者)は、権利変換を希望しない旨の申出をすることができる期限(同年5月21日)を告示</p> <p>同日 都(施行者)は、国土交通大臣及び中央区に關係図書の送付を行い、中央区に対し、送付した關係図書を公衆の縦覧に供するよう依頼</p> <p>ウ 本件事業の権利変換計画の申請及び認可について</p> <p>平成28年4月22日 都(地権者)は、本件土地についての権利変換を希望しない旨の申出を都(施行者)に行う</p> <p>同日 都(施行者)は、この申出を反映させた本件事業の権利変換計画案を作成</p> <p>平成28年4月25日 都(施行者)は、審査委員全員の同意を得た上で、都(認可権者)に権利変換計画の認可申請を行う</p> <p>平成28年4月26日 都(認可権者)は、都(地権者)が権利変換を希望しないことを含む権利変換計画を認可</p> <p>この権利変換計画に基づき、都(施行者)は、特定建築者による特定建築物の建築を完了したと認めるとき、特定施設建築物の敷地(約13万㎡)を、特定建築者へ譲渡することとなった。</p> <p>エ 本件事業の敷地処分予定価格等の審議について</p> <p>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保留床等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を決定</p> <p>平成28年5月13日 敷地処分予定価格を、特定建築者募集要領の敷地譲受希望価格の最低価格として、特定建築者の募集を行う</p> <p>平成28年7月28日 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者</p>
--	---

<p>選考委員会の審査結果を受けて特定建築者予定者を決定</p> <p>平成28年9月28日 都市整備局長が特定建築者を決定し、敷地譲渡価格を決定</p> <p>平成28年4月22日の敷地処分予定価格の決定については、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。）が、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業規程（以下「本件規程」という。）第9条により、晴海五丁目西地区に係る土地価格に関する調査委託（以下「本件調査委託」という。）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ケジュール及び開発者負担金の扱い等について審議した後決定している。</p> <p>平成28年7月28日の特定建築者予定者の決定については、学識経験者等から構成される晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者選考委員会（以下「選考委員会」という。）において、応募者からの敷地譲受希望価格等を確認しており、この審査結果を受けた後に決定している。</p> <p>(5) 本件規程について</p> <p>ア 趣旨</p> <p>本件規程は、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）</p> <p>イ 施設建築物の整備</p> <p>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）</p> <p>ウ 処分運営委員会の設置</p> <p>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）</p> <p>エ 処分運営委員会の所掌事項</p>	<p>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）</p> <p>(ア) 保留床等に係る価格の確定に関する事項</p> <p>(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</p> <p>(ウ) その他都市整備局長が付議する事項</p> <p>オ 処分運営委員会の組織</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>カ 特定建築者の決定</p> <p>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）</p> <p>(6) 敷地譲渡契約について</p> <p>都が、特定建築者と平成28年12月5日に締結した各街区の敷地譲渡契約は、表3のとおりである。</p> <p>敷地譲渡契約は、街区ごとに締結され、全ての契約に敷地譲渡金額の変更に関する取扱いが規定されている。（第2条第2項及び第3項）</p> <p>第2項は、①甲（都）の事由により、本件地区第一種市街地再開発事業 事業計画書（以下「本件事業計画」という。）を変更する場合又は②乙（特定建築者）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、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、別途協議するとされている。</p> <p>また、第3項は、乙が特定建築者応募時に提出した資金計画書に記載のない新たな収入が生じる場合には、これに伴う事業内容の変更を踏まえて資金計画の修正を行い、敷地譲渡金額を変更するとされている。</p> <p>なお、表3の敷地譲渡金額は、特定建築者から応募時に提出された資金計画（特</p>
---	---

定建築者が事業収支を考えて各街区の譲渡金額を記載)に基づき、都と特定建築者として合意して締結した金額であり、表4記載の物件調査委託における調査価格とは金額が異なっている。

(表3)

契約名称	敷地譲渡契約 (晴海五丁目西地区5-3街区、5-4街区、5-5街区、5-6街区、5-7街区)				
契約締結者	譲渡人：東京都、譲受人：特定建築者				
敷地譲渡金額	(合計)	12,960百万円			
	街区	譲渡金額(百万円)	譲渡金額(百万円)		
	5-3	1,630	4,560		
	5-4	1,025	1,000		
	5-5	4,745			
敷地	街区	所在	地番	地目	地積(m ²)
	5-3	中央区晴海五丁目	501	宅地	26,300.14
	5-4		502		23,633.20
	5-5		503		37,441.27
	5-6		504	35,175.79	
5-7	505		11,355.86		
	合	計			133,906.26
所有権の移転	板状棟…平成34年度まで タワー棟及び商業棟…平成35年度まで				

(7) 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

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³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比準価格並びに土地残余法⁴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、「一体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。

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

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い時点までの期間、n₃：価格時点から付帯費用の支払い時点までの期間

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⁵(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。

$$\text{建物等の収益価格 (P)} = \frac{a}{R}$$

a：建物等の純収益、R：純収益に対応する還元利回り

注3 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包摂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の割合が取引価格、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4 土地残余法

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最も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5 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)

(8) 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4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4) (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までの一体地	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、計画建築物や提示された開発スケジュール、大会期間中の賃料収入や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、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))
 - 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))
 - 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5のとおりとなった。

(表 5)

影響を与える事項	影響諸元と内容
1 建物計画が定められている ＜収益性が劣る＞ 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 ② エレベーター等の共用設備が過剰に設置されている様がある ③ 地下に大規模駐車場が設置されている ④ 板状棟主体の建物計画である	①、② 建築工事費総額が増加 ③ 建築工事費単価、総額ともに増加 ④ クラワー棟主体の場合と比較して分譲単価が低位
2 建物用途（分譲棟と賃貸棟、賃貸棟の特殊用途）が定められている 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 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	高齢者向け施設、シェアハウス部分の賃料単価が低下
3 保育所の設置が必要 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	保育所部分の賃料単価が低下
4 開発スケジュールが定められている ＜収益性が劣る＞ ① 開発期間が長期にわたる ② 建築工事が一定の時期に集中する	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 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ないものの、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
5 建築工事費の支払時期及び支払金額割合 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	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

影響を与える事項	影響諸元と内容
6 大会期間中に選手村として一時利用される 大会期間中に賃料収入が発生する	賃料収入の現在価値相当を各街区の土地価格に加算 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
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 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	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
8 開発協力金	負担開発協力金

(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 クラワー棟

(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^{※6}を考慮して5-5街区及び5-6街区のクラワー棟分譲単価（㎡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

クラ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 6 効用比

土地・建物からなる複合不動産を、一体としてとら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。

(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

- が、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の新規賃貸面積別の賃料水準を基に各棟（A・B・C棟）ごとに各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あげ、このような場合は、特定のノウハウを持つ会社と一括サブリース契約を締結する場合が多くみられることから、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から相対的な収益は劣るとしている。
- (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 このような住宅は、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はほとんどであるとし、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性を乗じ、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。
- 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）の公表事例に基づき取引利回り、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7}を設定している。

注7 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6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、一般的な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6)

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	
		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
		↓	建築工事費単価が下落
選手村仕様のため共用廊下幅が広く有効率が低下する	建築工事費単価の低い部分が増える	↑	建築工事費単価は下落するが、建築工事費総額は増加
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	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

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
地下に大規模駐車場が設置されている	↑ 延床面積が増加する ↑ 建築工事費単価の高い部分が増える	建築工事費単価が上昇し、建築工事費総額も増加

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

a 一般的な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 開発規模が大きいことから、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(賃貸)、5-4街区・5-5街区・5-6街区(分譲)及び5-7街区(商業施設)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(全ての街区の割合は、一般的な開発計

画における販売費及び一般管理費等の割合の範囲内で設定されている。)

(ク) 開発協力金

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。このことから、当該要綱に基づき負担金を計算【(計画住宅戸数(40㎡以上) - 9戸) × 100万】し、設定している。

ウ 各街区の土地価格の算定について

上記で査定した各種諸元に基つき、次のとおり各街区の価格を算定している。

(ア) 販売価格及び複合不動産の価格について

a 分譲物件について

(8) イ(エ) で検討して設定した各街区の分譲単価に分譲可能床面積を乗じて、販売価格を査定している。

b 賃貸物件について

(8) イ(オ) a 及びbで検討し設定した各街区の賃料価格総額(純収益)を(8) イ(オ) cで勘案して設定した各街区の還元利回りで除し、複合不動産価格を査定している。(収益還元法)

(イ) 各街区の土地価格

次に示す計算式より土地価格を査定している。(開発法)

なお、建築工事費については(8) イ(カ)、販売費及び一般管理費等については(8) イ(キ)、開発協力金については(8) イ(ク)で検討し設定した額を用いている。

販売総額又は

$$\text{土地価格} = \frac{\text{複合不動産価格}}{(1+r)^{n1}} - \frac{\text{建築工事費}}{(1+r)^{n2}} - \frac{\text{販売費及び一般管理費等}}{(1+r)^{n3}} - \frac{\text{開発協力金}}{(1+r)^{n4}}$$

r : 投下資本収益率(開発事業者の借入金利率、開発利潤率、危険負担率を考慮して査定)
 n1 = 価格等調査の時点から販売時点までの期間
 n2 = 価格等調査の時点から建築工事費の支出時点までの期間
 n3 = 価格等調査の時点から販売費及び一般管理費等の支出時点までの期間
 n4 = 価格等調査の時点から開発協力金の支出時点までの期間

エ 東京大会期間中の賃料収入について

東京大会期間中の賃料収入の現在価値を査定するため、割引率及び割引期間から、複利現価率^{注8}を求めている。そして、求められた複利現価率に東京大会期間

中の賃料収入を乗じて現在価値を査定し、これを5ー3街区から5ー7街区までの面積割合で乗じた額を各街区に配賦している。

注8 複利現価率
複利計算による将来価値の現在価値への乗数率

オ 各街区及び一体地の調査価額

(8) ウにより算出された価格に(8)エの配賦額を加えた価格を、各街区の調査価額とし、各街区の価額を合算して一体地(5ー3街区～5ー7街区の合計)の調査価額を決定している。

2 監査対象局の説明

(1) 陳述の内容

ア 本件事業の目的・位置付け

選手村は、東京大会までの限られた期間の中で、確実に整備することが国際公約となっている。整備に当たっては、国際オリンピック委員会(以下「IOC」という。)に提出した立候補フアイルを踏まえ、全ての選手が安心快適に生活でき、競技に向けた万全の準備や、スポーツを通じた国際交流が可能な場とすることが不可欠である。東京大会後は、「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」の中で、子育て世帯や高齢者など、様々なニーズに対応した住宅を設け、都心に近く水辺に開かれた立地特性を生かし、約13haの敷地に12,000人の多様な人々が居住するまちを創出していくこととしている。

イ 本件事業の仕組み

本件事業は、国家的プロジェクトの一環である選手村を東京大会までの限られた期間で確実に整備するとともに、東京大会後は、平成36年度を用途に環境に配慮した持続可能性を備え、水と緑に親しめるまちづくりを進める必要がある。

また、立候補フアイルには「東京都は、民間事業者による選手村の開発に対して責任を有する。」「東京都は、建設作業全体の継続性を確実に維持し、建造物の品質が一定に維持され、各民間事業者が期限内に業務を完了するよう監督する責任を負う。」とあり、都の責務を定めている。さらに、東京都は、東京大会中の選手村のみならず、東京大会後の将来のまちづくりを支える道路等の都市基盤を着実に整備することが求められる。このため、複数の事業手法を比較考量し、限られた期間の中で、施行者としての都が責任を持って一元的な工程管理を行い、都

市基盤と建築物とを同時並行で一元的に整備することができる事業手法として市街地再開発事業を選定した。

市街地再開発事業の種類については、施行地区の全てが公有地であることから利害関係が複雑ではないことや、事業の主な目的が公共施設の整備ではないことから、土地所有者が自ら行う個人施行の第一種市街地再開発事業とした。また、事業の実施に当たっては、民間の資金とノウハウを活用することができ、施行者である都の保留床処分のリスク回避を図ることが可能な特定建築者制度を採用した。

工事の役割分担としては、道路などの公共施設を施行者である都が、東京大会時に選手用の宿泊施設として一時使用する住宅棟などの建築物を特定建築者が整備している。

東京大会時には、公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会(以下「組織委員会」という。)がその建築物の一部を選手用の宿泊施設として一時使用し、東京大会後は、特定建築者が建築物を改修・拡充し、分譲・賃貸を行う。

ウ 本件事業の流れ

特定非営利活動法人東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会及び東京都が、IOCに、「選手村は全ての選手が安心快適に生活でき、競技に向けた万全の準備や、スポーツを通じた国際交流が可能な場とする」ことを定めた「立候補フアイル」を提出。(平成25年1月)

2020年オリンピック・パラリンピック競技大会の開催都市が東京に決定。(平成25年9月)

(平成25年9月)

本件事業の事業手法について、限られた期間の中で、施行者としての都が責任をもって一元的な工程管理を行い、都市基盤と建築物を同時並行で一元的整備することができるとして市街地再開発事業(個人施行)で行う方針を決定。(平成26年2月)

(平成26年2月)

都が施行主体となり市街地再開発事業を行う方針を議会報告。(平成26年6月) 東京が目指す将来像を達成するための基本目標や政策目標などを定めた「東京都長期ビジョン」に、「選手村については、多様な人々が交流し快適に暮らせる、住宅・商業・スポーツ等のユニバーサルな複合市街地を形成する。」ことを位置付けた。(平成26年12月)

選手村整備に向けた計画、事業スキームの構築に向け、民間事業者の意向を把握するため、公募による民間事業者へのヒアリングを行った。これを踏まえ、東京大会後の選手村の建物計画やまちづくりの考え方、市街地再開発事業における特定建築者制度の導入などを定めた「選手村 大会後における住宅棟のモデルプラン」を策定し、発表。(平成26年12月)

計画策定の段階から、民間事業者のノウハウを取り入れるため、選手村の整備及び大会後のまちづくりについて検討、提案等の協力、支援を求める「事業協力者」を公募し、選定を行った。(平成27年3月選定)

東京大会後の選手村について、「誰もがあこがれ住んでみたいと思えるまち」など、まちづくりのコンセプトや導入する機能・施設等を定めた「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」を策定し、発表。(平成27年12月)

市街地再開発事業で選手の宿泊施設として一時使用する住宅棟や、基礎施設などを整備するとともに、水素ステーションやバルブモビリティステーションなどの整備、晴海ふ頭公園の再整備について一体的に取り組んでいくことを定めた「東京2020大会後の選手村におけるまちづくりの整備計画」を策定し、発表。(平成28年3月)

再開発法第7条の9第1項の規定により本件事業計画及び本件規準を定める。
(平成28年4月22日に事業施行認可を取得)

特定建築者の公募、選定手続を行う。(平成28年9月28日に決定)

道路などの都市基盤に併せて、IOCに提出した立候補フレイムに従い、東京大会時に選手用の宿泊施設として一時使用する住宅棟などの建築物を整備する。

東京大会時に、選手の宿泊施設として使用できるよう、内装などの仮設施設を組織委員会が整備する。

東京大会時に組織委員会が建築物を選手村の施設として一定の期間を使用する。東京大会後に、特定建築者は約2年をかけて住宅棟などの建築物の改修工事を行い、平成34年度を目途にしゅん工する。都は建築工事の完了を確認し、完了した部分について敷地の譲渡を行う。

これと並行して、特定建築者はタワー棟の整備を行う。タワー棟は平成35年度末を目途にしゅん工し、都は建築工事の完了を確認し、残りの部分の敷地の譲渡を行う。

エ 本件事業の正当性の主張
(ア) 敷地譲渡価格の正当性

a 本件事業の特殊要因

(a) 東京大会までの開発スケジュールが決まっており、限られた期間で、選手村を確実に整備する必要がある。

(b) 選手村として使用した後に建築物を改修し、それに続いて東京大会後のレガシーとなるまちづくりを進めることから、全体の事業の完了までに長期間を要する。

(c) 選手村整備に当たっては、約13haの大規模な敷地において、厳格なセキュリティ体制の下、IOCに提出した立候補フレイム等で定められる選手村仕様の住宅棟21棟を、一体的に計画・設計・施工を行わなければならないことから、単独の特定建築者が整備する必要がある。

(d) 東京大会時に使用する建築物は、選手村に対応した仕様とする必要がある。具体的には、東京大会時に使用する建築物は、選手の居住用フロアについて2階から14階までを利用することが立候補フレイムに明示されており、東京大会までに整備する21棟の住宅棟は階数等の制限があることから、いわゆる板状型の建築物となり、本件地区周辺に見られるタワー型マンションとは異なる形状となる。また、組織委員会が策定したTokyo2020プログラムセキリティ・ガイドラインを遵守する必要があり、建築物の廊下幅やエレベーターのサイズについて、一般的な分譲・賃貸マンションの仕様よりも大きくする必要がある。

(e) 東京大会期間中は組織委員会に賃貸され賃料収入が得られる。
(f) 特定建築者は、東京大会期間中に選手村として使用された建物を、分譲することとなる。

(g) 建築物の整備や分譲・賃貸を行う特定建築者は、資金を回収するまでに長期間を要することから、通常の分譲マンション販売事業と比較してより高い不動産市況や金利の変動リスク等を負う。

b 敷地譲渡価格の確定的流れ

① 専門の知見を有する不動産鑑定士が国土交通省の鑑定基準で定められた評価手法と手順に基づき土地価格を算定

② この土地価格を、処分運営委員会において適正に審査し、敷地処分予定価

格を決定

- ③ この敷地処分予定価格を最低価格として、特定建築者を公募し、選考委員会での適正な審査を経て、特定建築者予定者を決定し、敷地譲渡価格を確定し、敷地譲渡価格の正当性

(a) 専門の知見を有する不動産鑑定士が国土交通省の鑑定基準で定められた評価手法と手順に基づき土地価格を算定

- ① 適格な不動産鑑定士の選定と不動産鑑定士の責務

土地価格の算定に当たっては、選手村の仕様に対応した住宅棟を整備すること及び事業の完了までに長期間を要することなど、本件事業の特殊要因を考慮することが必要である。このため、土地価格調査は、豊洲や有明において大規模面地に係る鑑定評価を多数行っていること、一般の立入りが制限された施設の所在地に係る地代評価など、特殊な条件下での評価業務に数多く取り組んでおり、特殊要因を適切に評価に反映できる能力・実績を有していること等を理由に選定した、本件事業の特殊要因を評価に反映できる適格な不動産鑑定士に調査委託を行っている。

なお、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第5条において、「不動産鑑定士は良心に従い、誠実に鑑定評価等業務を行うとともに、不動産鑑定士の信用を傷つけない行為をしてはならない。」と定められており、業務の公正性についての責務を負っている。

- ② 適正な不動産鑑定評価手法の選定

【取引事例比較法が適用できない理由】

土地価格調査では、国土交通省が鑑定基準で定める不動産評価手法として、取引事例比較法の適用について検討を行っている。取引事例比較法は、多数の取引事例を収集して適切な事例を選択し、必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、土地価格を算定する手法である。

具体的には、「原則、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域において対象不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合」であり、かつ「取引事情が正常又は正常なものに補正することができること、時点修正が可能であること、地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なるものであること」を満たす場合に取引事例を用い

ることとされている。

これに対して、本件は都心部に所在する約13haの大規模な分譲マンション等開発用地を一括譲渡するものであり、最も有効使用を分譲マンション等の開発用地とする同規模で比較可能な取引事例が存在しないこと、また、選手村仕様に対応した住宅棟が決められたスケジュールの下整備し、事業完了までに長期間を要するなど、上記の様々な特殊要因について、通常のマンション素地の取引事例と各特殊要因との比較が適切にできないことから、取引事例比較法が適用できないと判断されたものである。

【開発法を用いた適切な評価】

鑑定基準において不動産評価手法として定められる「開発法」については、開発業者に生じる収入と支出を現在価値に換算し、その差額から土地価格を算出する手法で、収入、支出を現在価値に換算する際に、開発業者の利益や、事業の長期化リスク等の不動産特有のリスクを勘案することができる。

本件では、開発法の算定における「開発事業者による収入」として、事業期間中に発生する分譲住宅の販売総額等、選手村として一時使用するときの賃料等を見込んでいる。また、「開発事業者による支出」として、事業期間中に発生する建築工事費や販売費及び一般管理費を見込んでいる。当該収入と支出をそれぞれ発生する時期に応じて現在価値に割り戻し、収入の現在価値の総額から、支出の現在価値の総額を差し引いて、土地価格を算定することができる。

このことから、不動産鑑定士は、本件の特殊要因を適切に反映できるのは「開発法」のみであると結論付け、同評価手法に基づき、適正に土地価格を算定している。

- (b) 処分運営委員会で適正に審査し、敷地処分予定価格を決定

処分運営委員会は、本件規程で設置されている。その構成員は、財団法人の委員構成を参考に、不動産、銀行、金融・財産、法律などの各分野の有資格者及び東京都の関係部局の職員から選定され、会長には明海大学不動産学部教授の中城氏が、副会長には不動産鑑定士の宮下氏が選任された。

同委員会における審査は、学識経験者を中心に客観的な視点や専門的な知見に基づき、算定の前提条件となる投下資本収益率や、分譲事業の長期化に伴う減価率など、詳細な項目・数値について、質疑応答や議論が交わされた。