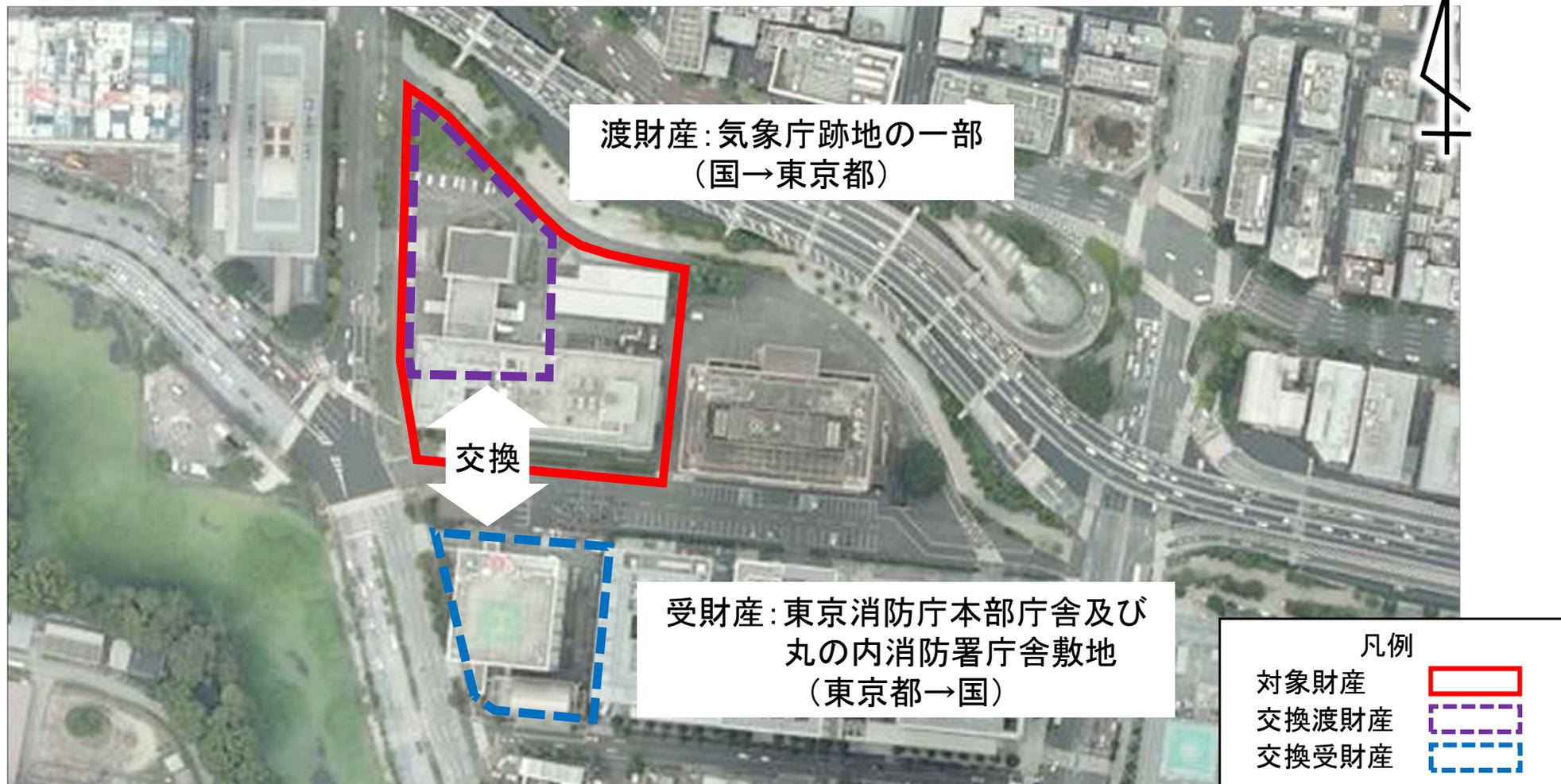


了解を求める事項

東京都千代田区大手町1丁目に所在する土地を近接して所在する東京都所有の土地と交換することについて

事案の概要



※国土地理院空中写真を加工

位置図



案内図



(注) 交換渡財産の面積は、今後の協議により確定させる予定。

地区計画等概要図

大手町・丸の内・有楽町地区地区計画

地区計画の目標 : 高度防災都市の実現、国際ビジネス拠点の形成 等

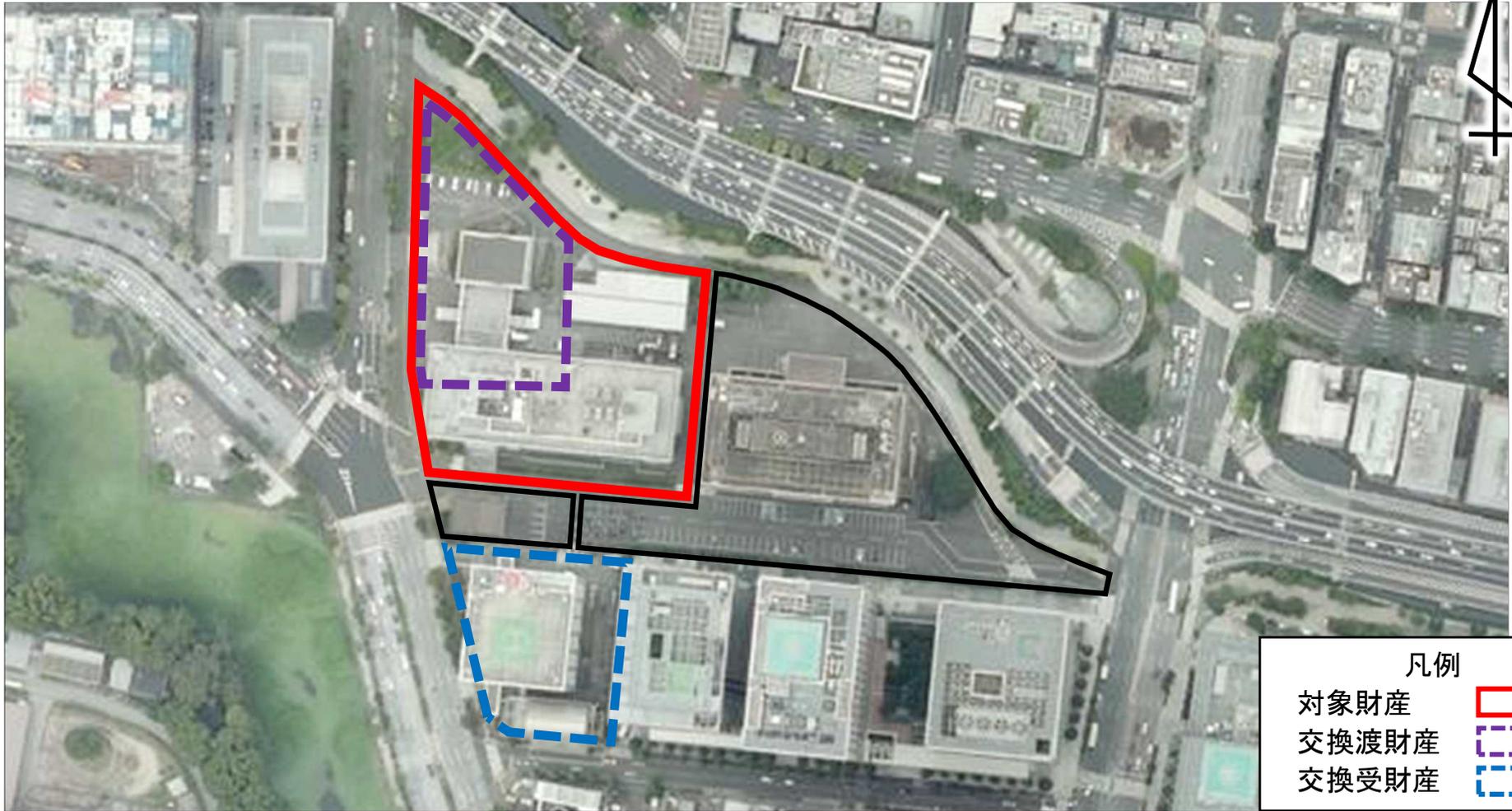
土地利用の方針 : 商業、文化、交流、生活、情報、防災等の各種機能を誘導



凡例

- | | |
|----------|--|
| 交換渡財産 | |
| 交換受財産 | |
| 地区計画区域 | |
| 都市再生特別地区 | |

空中写真



凡例	
対象財産	
交換渡財産	
交換受財産	

※国土地理院空中写真を加工

現況写真



旧気象庁庁舎



東京消防庁本部庁舎
丸の内消防署庁舎

案内図



利用計画図



必要性及び緊急性

東京消防庁本部庁舎

- 丸の内消防署を併設し、首都中枢・皇居の防災・災害対応を担う
- 管内の119番通報を集約し、各消防部隊に指示を発する、災害対応の司令塔

改築の必要性・緊急性

- 現庁舎は昭和51年建築で、老朽化が進行
- 執務スペースや災害対応に必要なスペースの不足等、庁舎の狭あい化が課題

大手町地区で改築する必要性

現本部庁舎がある大手町地区は、

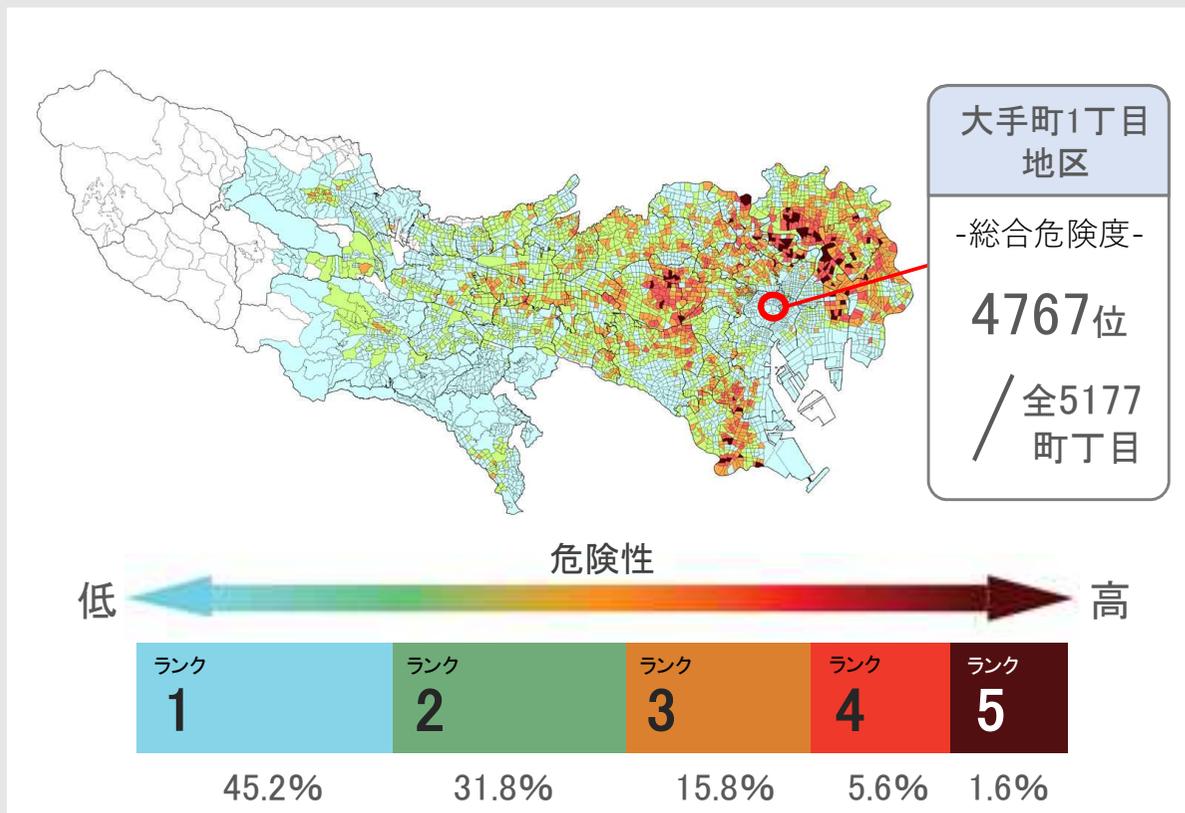
- 震災時における地域危険度が極めて低い
- 通信回線の安全性が高い
- 皇居、国会議事堂、首相官邸、中央省庁等の枢要な施設が集中するエリアに近接
- 総務省消防庁とも密接な連携が可能

改 築

首都直下地震など大規模災害への対応環境整備

災害時における地域危険度

●地震に関する地域危険度測定調査



出所：東京都公表資料（地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回））

●千代田区ハザードマップ



浸水想定（神田川版）



浸水想定（荒川版）

交換による東京都・国のメリット

東京都のメリット

- 消防機能の維持継続が重要であるなか、本部機能の移転が1回で済むため、119番通報を受け付けるシステムの切替えが1度で完結



国のメリット

- 内堀通り沿いの画地を取り込んだ開発が可能となることで、国際ビジネス・文化交流拠点の形成に資する用途への汎用性が向上



今後のスケジュール

国と東京都で基本合意書締結



旧気象庁庁舎の解体
新消防庁庁舎の建築計画の具体化



交換処理について審議会に諮問



交換契約(令和9年度頃)

(注)現時点の見通しであり、各種手続きの進捗により変動し得る

(注)交換契約後に、新消防庁庁舎の整備を開始する予定

報告事項

東京都千代田区大手町2丁目に所在する
信託中の国有財産を売却することについて

位置図



案内図



再開発ビルの配置・立面図

▼ウエストタワー(35F)

▼イーストタワー(32F)



イーストタワー

ウエストタワー



事務所部分
(27フロア)

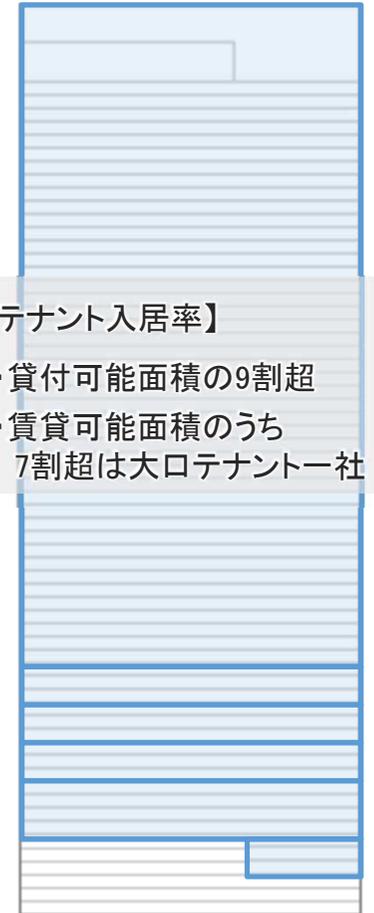
育成用途フロア(商業・会議室等)
共有持分-16%

大手町駅

信託財産

【テナント入居率】

- ・貸付可能面積の9割超
- ・賃貸可能面積のうち
7割超は大口テナント一社



これまでの経緯

平成20年10月	再開発基本合意(国立印刷局・日本郵政・NTT 等 ↔ UR)
平成22年12月	国立印刷局より国庫納付、地位承継
平成25年 8月	第一種市街地再開発事業 施行認可
平成26年 3月	権利変換計画認可
平成27年 5月	再開発ビル工事 着工
平成27年 6月	財政制度等審議会国有財産分科会 答申 第250回国有財産関東地方審議会 答申
平成27年11月	総合評価型一般競争入札で信託受託者決定
平成28年 1月	みずほ信託銀行(株)と信託契約を締結 ※信託財産:イーストタワー事務所部分、育成用途の共有持分 ※契約期間:平成28年1月15日～令和8年1月14日(10年間)
平成30年 8月	再開発ビル「大手町プレイス」竣工
平成30年11月	日本郵政ビルとウエストタワー約3フロア等を交換

基本的な方針

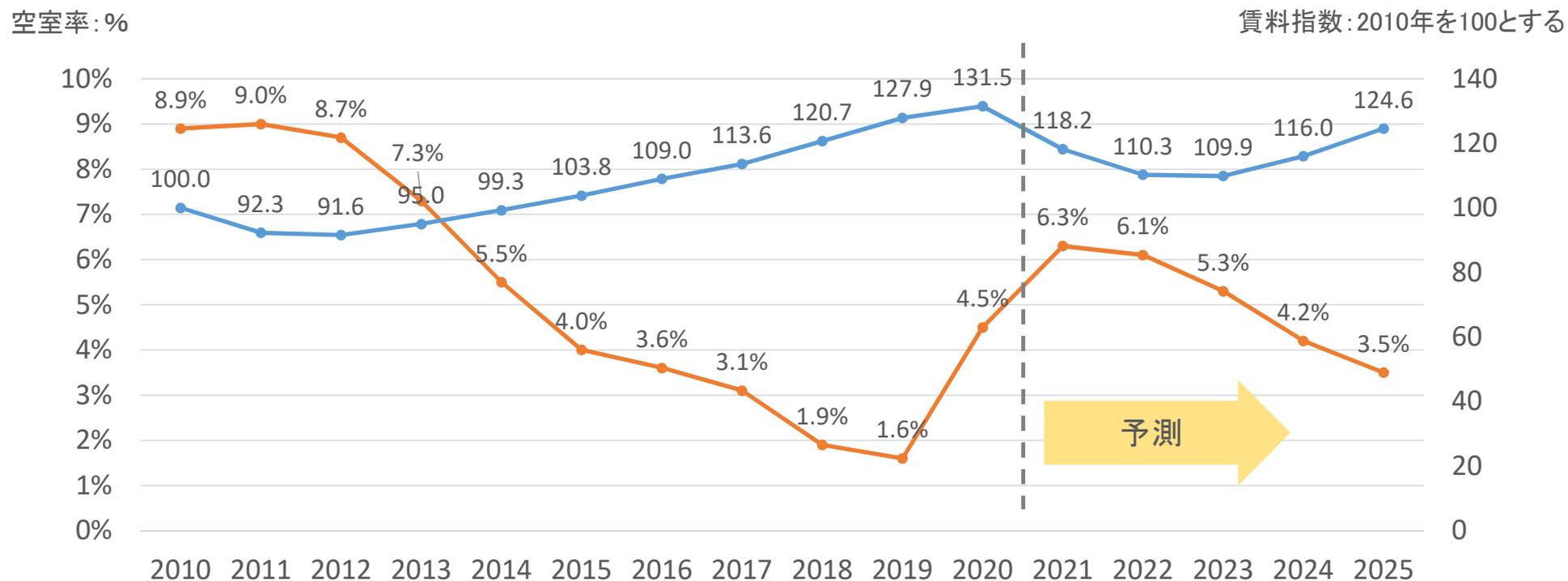
2015年6月 財政制度等審議会国有財産分科会答申概要

- 本財産は、民間セクターによる業務機能の高度な集積が進んでいる大手町地区に所在しており、国が庁舎等として利用する計画はなく、その他公用・公共用の利用を図ることも想定されていないことから、民間セクターに対して処分を行うことが望ましい。
- 本財産は国民共有の貴重な財産であることに鑑み、売却にあたっては、できる限り多くの売却収入を確保するよう努める必要がある。したがって、信託銀行等に信託し、原則としてリーシング（テナントの誘致・貸付け）を了した状態で、多くの投資家が応札可能な金額規模に適切に分割して、必要に応じて段階的に売却を進めることが適当。
- 以上を踏まえ、本財産の処理スキームは、以下のとおりとすることが適当。
 - ① 本財産を信託銀行等に信託（国有財産法第28条の2）
 - ② 信託銀行等は、リーシングを実施
 - ③ 信託銀行等において、リーシングの状況や不動産市況の需要動向等を見極めつつ、国と協議のうえ、本財産を適切な規模に分割し売却
 - ④ 国は、売却収入及び売却までの賃貸収入から信託事務処理に必要な費用を控除した金額を信託配当として受領

都心5区の賃料指数と空室率の予測

○空室率は新型コロナウイルス感染症の影響から2020年以降上昇しているが、景気回復により緩やかな低下傾向に転じる見通し。

○賃料指数は、空室率上昇に伴い2021年に下落に転じ、景気回復による空室率改善後には再び上昇する見通し。



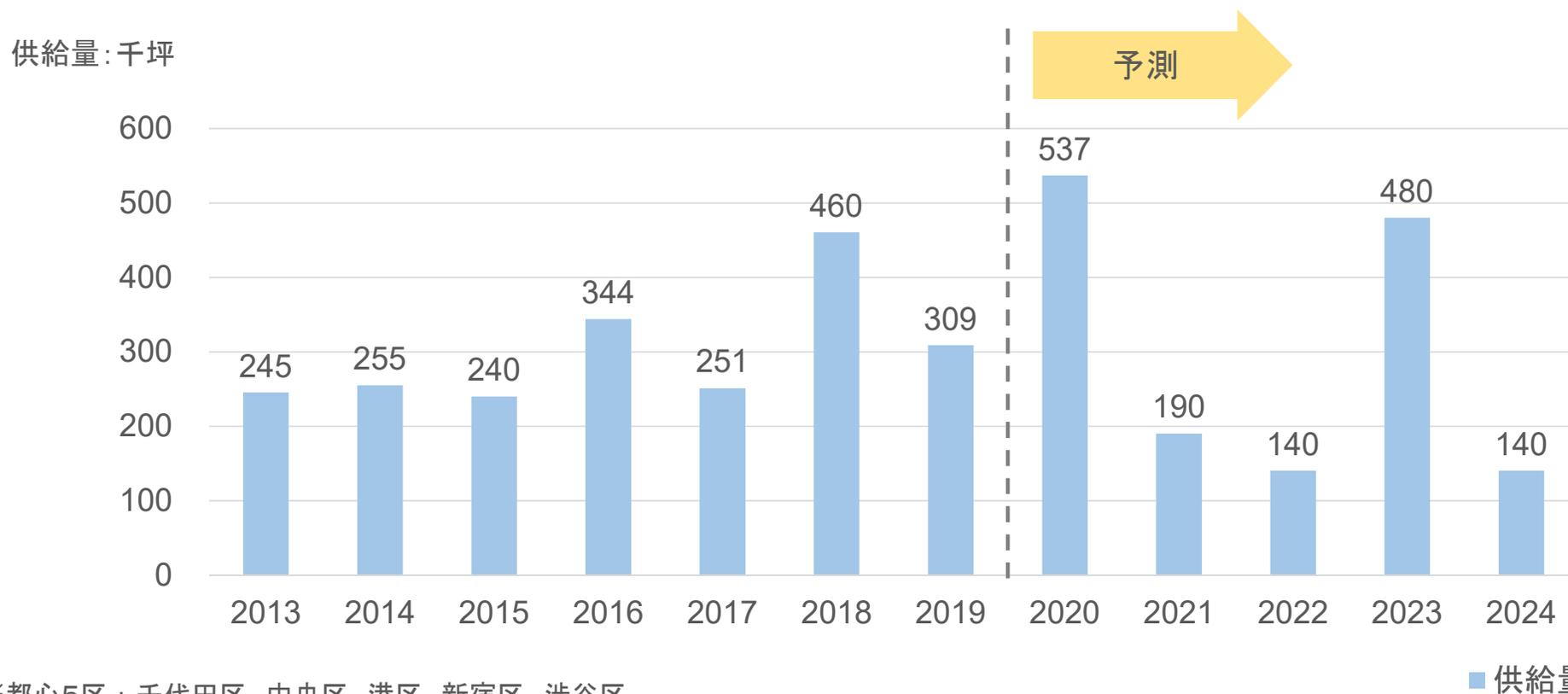
※都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

—●— 空室率 —●— 賃料指数

出所：「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2021～2025年)・2021秋」 (一般財団法人日本不動産研究所・三鬼商事株式会社)を基に作成

都心5区のオフィス供給量の予測

○2021年から2022年にかけては例年と比べ供給量は少ない見込みだが、2023年は、虎ノ門・麻布台プロジェクト等により、例年と比べ大規模な供給となる見込み。



※都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

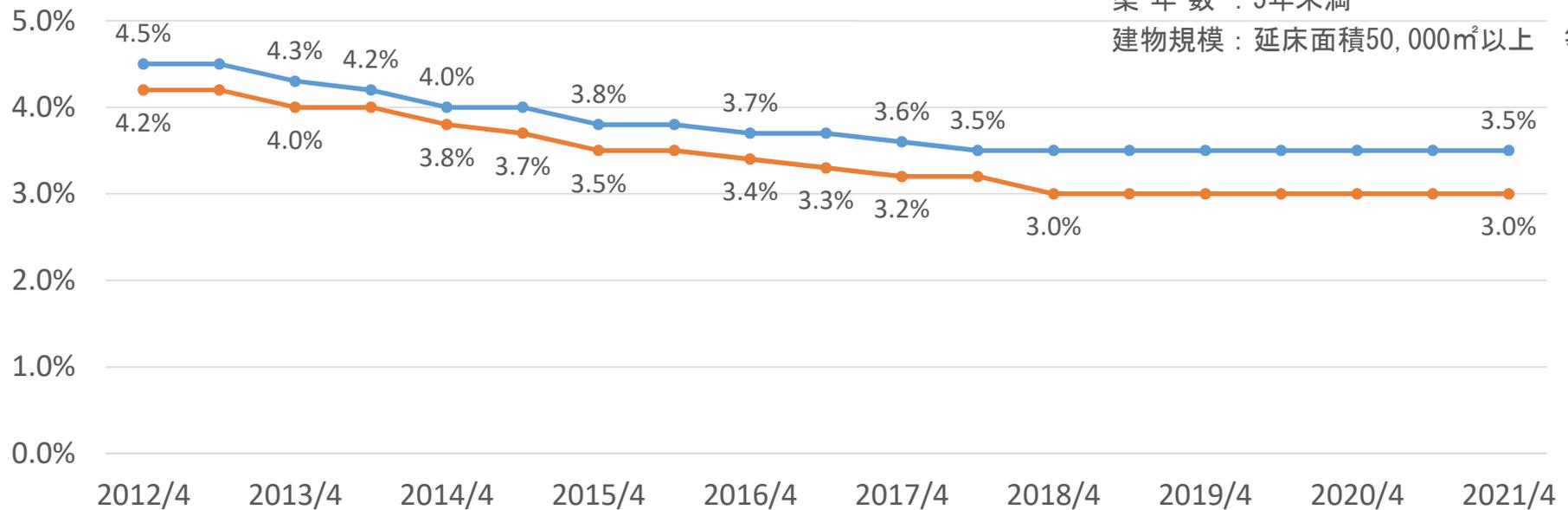
出所：「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2020～2025年)・2020秋」(一般財団法人日本不動産研究所・三鬼商事株式会社)を基に作成

期待利回り・取引利回りの推移

○世界的な金融緩和等を背景に、不動産投資家は積極的な投資姿勢を維持しており、丸の内、大手町地区の期待利回り及び取引利回りは、2018年4月以降横ばいであり、新型コロナウイルス感染症の流行後も上昇していない。

期待利回り・取引利回り：%

【想定基準ビル】立地条件：千代田区丸の内・大手町地区
築年数：5年未満
建物規模：延床面積50,000㎡以上 等



●期待利回り ●取引利回り

※ 期待利回り: 想定基準ビルについて、投資家が期待する採算性に基づく利回り

取引利回り: 想定基準ビルについて、投資家が実際の市場を観察して想定する利回り

出所:「不動産投資家調査」(一般財団法人日本不動産研究所)を基に作成

売買事例

○近年の大規模物件の取引においては、REIT等が単独で大規模な物件を取得する事例やSPC等への出資形式をとることにより、複数の投資家が共同して購入する事例が見られる。

大規模物件取引事例

対象物件	売却価格 (億円)	取引時期	買主
オフィスビル	1,500	2018	SPC (不動産事業者、信託銀行、鉄道事業者等が出資)
オフィスビル	1,500	2019	不動産事業者、金融投資家等
オフィスビル	1,700	2020	REIT
住宅ポートフォリオ	3,000	2020	海外投資家
オフィスビル	2,700	2021	SPC (不動産事業者等が出資)

※売却価格、買主は各社リリースや報道等による推定

売却方針

○売却時期

- 以下の状況を踏まえ、速やかに信託財産の売却に向けた手続きを開始する。
 - ① リーシングを概ね了している。
 - ② 投資利回り等が悪化していない足下の不動産市況。
 - ③ 2023年にオフィスの大規模供給による需給バランスへの影響といった不動産市況の先行き懸念。

○売却方法

- 信託契約に基づき、受託者は入札により売却先を決定する。
- 以下の点を踏まえ、できる限り多くの売却収入を確保するために、分割でなく一括にて売却する。
 - ① 大口テナント部分を複数の区分所有者が保有することとなった場合、売却後の管理運営に支障をきたすおそれがあること。
⇒ 応札者がビル一体を取得し、運営方針を定めることができる売却方法が望ましい。
 - ② 大規模案件では多様な購入スキームが活用され、購入者が各々のニーズに応じ取得に必要な資金や生じるリスク等を実質的に分割している事例があること。
⇒ 金額規模が大きくなったとしても、多様な投資家の参画が可能。

スケジュール

入札公告



7か月後

入札実施



8か月後

契約締結



10か月後

決済・引渡し