

第 2 7 1 回

国有財産関東地方審議会議事録

令和 3 年 1 2 月 1 6 日

大手町プレイスカンファレンスセンター

1 階「カンファレンス C」

関 東 財 務 局

目 次

1. 開 会 -----	1
2. 関東財務局長挨拶 -----	1
3. 審議 -----	2
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	
4. 報告事項 -----	1 3
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	
5. 閉 会 -----	2 3

午後 2 時 5 8 分開会

1 開 会

○上條会長 それでは、定刻より少し早くなりましたけれども、準備が整ったようですので、ただいまから第 2 7 1 回国有財産関東地方審議会を開会したいと存じます。

本日は師走のご多用のところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

開会に先立ちまして委員の出席状況について報告します。本審議会は国有財産法施行令第 6 条の 8 第 1 項の規定に基づきまして、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開き、議決することができないこととなっております。

なお、出席の取扱いについてですが、オンラインによる出席も同法施行令に規定する出席として取り扱うことを改めてこの場で整理させていただき、また、今後も同様の取扱いとさせていただきます。

以上より、本日は委員 1 2 名中 9 名、うち 3 名はオンラインによる出席をいただいておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを報告させていただきます。

2 関東財務局長挨拶

○上條会長 それでは、審議に入る前に関東財務局長からご挨拶をいただきます。

白川局長、よろしくお願いいたします。

○白川関東財務局長 関東財務局長の白川でございます。

本年の 7 月に関東財務局長に就任いたしました。前回 1 0 月の審議会は書面審議での開催でございましたので、改めましてご挨拶を申し上げます。

本日はご多用のところ本審議会にご出席賜りまして、誠にありがとうございます。また、委員の皆様方におかれましては、日頃より国有財産行政をはじめ、財務行政全般につきましてご指導・ご支援を賜っておりますことにつき、心より御礼申し上げます。

私ども関東財務局におきましては、国有財産行政のほか財政や金融、経済調査、地域連携など幅広い仕事を通じまして地域の発展に貢献できるよう取り組んでいるところでございます。

今後とも地域との連携を一層深化・拡充しまして、地域の皆様の生活の安定・向上、地域経済の持続的な発展に貢献する取組みを進めてまいりたいと考えております。引き続き委員の皆様のご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

本日は、大手町に所在する土地を東京都所有の土地と交換することにつきましてご審議いただきます。委員の皆様から忌憚のないご意見を賜りたいと存じますので、よろしくご指導のほどお願い申し上げまして、私からの挨拶とさせていただきます。

○上條会長 どうもありがとうございました。

3 審議

○上條会長 それでは、早速審議に入りたいと思います。

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

○上條会長 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審議いたします。事務局からご説明をお願いします。

○熊井管財第2部長 管財第2部長をしております熊井と申します。それでは、私からご説明させていただきます。

本件は、千代田区大手町1丁目に所在する気象庁跡地の一部を近接して所在する東京都所有の東京消防庁本部庁舎及び丸の内消防署庁舎敷地と交換しようとするものでございます。

本件交換については、東京都より老朽化が進む東京消防庁本部庁舎及び丸の内消防署庁舎の建替え用地として、気象庁跡地の一部について交換による取得要望を受けているものでございます。

今後、交換に向けた協議が進み、東京都における建築計画等が具体化した段階で改めて当審議会に交換処理について諮問させていただき考えでありますが、まずはその前提として、今般の東京都からの要望を受けての対応としまして、交換処理に向けて各種協議手続を進めていくことにつきまして、あらかじめご了解をいただこうとするものでございます。

では、財産の位置等ご説明させていただきます。

位置図をご覧ください。赤枠で示している財産が国から東京都へ交換によって一部を渡すことになる気象庁跡地でございます。本地につきましては、現時点では当関東財務局が引継ぎを受けておりませんが、近々に気象庁より引受けする予定となっております。また、青枠で表示している財産が東京都から交換によって取得することとなる東京消防庁本部庁舎及び丸の内消防署庁舎敷地でございます。ご覧のように両財産は近接して所在しており、東京メトロ竹橋駅の東方約50メートル、東京メトロ大手町駅の北西方約300メートルに位置しております。

次に、案内図をご覧ください。赤枠で表示している気象庁跡地は、東西約100メートル、南北最長で150メートル、面積は1万2,560平方メートルとなっております。都市計画上、商業地域に指定されており、建ぺい率は70%、容積率は都市再生特別地区の指定を受けておりまして、1,470%となっております。このうち東京都へ交換で渡す財産の範囲は、本地の北西角のおおよそ紫色の破線で表示した部分を現時点で想定しております。

交換渡財産の数量については、所有地とおおむね等価となる数量で交換することを想定しておりますが、今後東京都において新庁舎整備に必要な面積を算出した上で国との協議により決定していく予定です。

なお、交換渡財産の位置につきましては、当該地が都市計画上、西側の道路境界線から60メートルを境として高さ制限が異なることを踏まえ、西側道路境界線から60メートルの範囲内とした上で交換後の国有地の有効活用を阻害しない点も含め、東京都と協議を進めていくこととしております。

次に、青枠で表示した、東京都から国が交換で取得する財産ですが、東西最長で約71メートル、南北約73メートル、面積は4,301平方メートルとなっております。都市計画上、商業地域に指定されており、建ぺい率は70%、容積率は1,200%となっております。

次に、地区計画等概要図をご覧ください。先ほどご説明いたしました高さ制限や都市再生特別地区の指定状況をこちらの図面で示してございます。両財産は、大手町・丸の内・有楽町地区地区計画において大手町B地区の合同庁舎街区として位置づけられており、地区計画の目標として、災害時でも事業継続が可能となるよう、防災機能やインフラ機能の強化を図った高度防災都市の実現、さらには国際競争力強化に資する国際ビジネス拠点の形成等が掲げられているほか、土地利用の方針といたしましては、大手町地区では、地域の活性化に資する用途として、商業、文化、交流、生活、情報、防災等の各種機能を誘導することとされております。

続きまして、本財産の現況をご説明させていただきます。空中写真をご覧ください。赤枠で表示した気象庁跡地については、現況は旧気象庁庁舎の建物が残っておりますが、今後国において解体する予定となっております。青枠で表示した東京都から取得する財産につきましては、現状、東京消防庁本部庁舎及び丸の内消防署庁舎敷地となっております。

現況写真をご覧ください。いずれも財産の南西側、内堀通り側から撮影しておりますが、左が旧気象庁庁舎の建物、右が東京消防庁本部庁舎及び丸の内消防署庁舎の建物となっております。

ここで隣接する国有地の状況について若干ご説明させていただきます。気象庁跡地の南側に隣接する旧政府刊行物センター跡地につきましては、令和元年12月23日開催の第264回国有財産関東地方審議会において、都心に所在する極めて希少性の高い土地であり、将来の地域、社会のニーズに備える必要があるとして、国が所有権を持ち続けたまま、売却せずに定期借地権による貸付けを行うことで最適利用を図るべく留保財産に選定しております。

その際、利用方針の策定に当たっては、将来的に用途廃止が見込まれる気象庁及び気象庁の東側に隣接する大手町合同庁舎3号館敷地と一体での活用を含めて検討していく旨ご説明していたものでございますが、このたびの交換が実現しますと、この一体での活用を検討する国有地の形状が変わっていくことになります。

改めて交換対象財産の利用計画についてご説明させていただきます。

まず、国が交換により渡す財産の利用計画ですが、先ほどご説明しましたように、東京都においては東京消防庁本部庁舎及び丸の内消防署庁舎の建替え用地として利用する予定でございます。

次に、国が交換により取得する財産の利用計画ですが、交換によって国有地の範囲、形状が赤枠で表示したとおりになります。交換後の利用方針につきましては、本地が都心に所在する希少でかつ大規模な財産であること等の特性を踏まえつつ、隣接する合同庁舎3号館敷地等との一体的な活用を含め引き続き検討していく予定でございます。

なお、敷地の交換後、東京都は交換渡財産において新庁舎を整備することとなりますが、現在使用している庁舎から新庁舎へ機能が移転し、現庁舎を解体するまでの間においては、国から東京都に交換渡財産を一時的に現状の用途で貸し付けることにより現消防庁庁舎の使用を継続することを予定しています。

次に、東京都が気象庁跡地の一部を交換により取得することの必要性及び緊急性についてご説明いたします。東京消防庁本部庁舎は大手町・丸の内・有楽町地区を管内とする丸の内消防署を併設し、首都中枢及び皇居の防災・災害対応を担っております。特に東京消防庁本部は管内の119番通報を集約し、各消防部隊に指示を発する機能を担っており、首都直下地震等の大規模災害の発生時には災害対応の司令塔としての機能を果たすものでございます。

一方で、現庁舎は昭和51年建築、築45年を経過し、老朽化が進むとともに執務スペースや災害対応に必要なスペースの不足等、狭隘化が課題であり、大規模災害発生時の十分な機能発揮のため、庁舎の建替えが急務となっているものでございます。

建替えに当たっては、東京消防庁本部が119番通報を集約する司令塔機能を有することから、災害時においても通信回線が確保され、本部機能を維持することが重要となります。現庁舎が所在する大手町地区は、震災時における地域危険度が極めて低いほか、通信回線の安全性が非常に高い地域であるため、震災時にも万全の体制が期待できます。加えて、皇居、国会、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しているため、当該地域で発生した災害に迅速に対応できるほか、総務省消防庁とも密接に連携を図ることが可能であることなど、大手町地区での新庁舎整備が必須であるとして東京都より気象庁跡地の一部について交換取得要望があったものです。

東京消防庁本部は東京都の防災における重要拠点でありまして、首都直下地震など大規模災害への対応に万全を期す観点から本地での新庁舎整備の必要性・緊急性は十分認められるものと考えております。

先ほど地域危険度が低い旨説明させていただきましたが、補足させていただきますと、東京都が公表している地震に関する地域危険度測定調査では都内の市街化区域にあります5,177町丁目のうち、本財産が所在する大手町1丁目の総合危険度は4,767位と最も低位にランクされており、危険度が低い結果となっております。また、ハザードマップ上も浸水リスクが低い区域となっております。

次に、本件交換によって生じるメリットについてご説明させていただきます。

まず、東京都においては消防機能の維持継続が重要である中、仮庁舎を利用した現地での建替えと異なり、本部機能の移転作業が1回で済む。このため、119番通報を受け付けるシステムの切替えが1度で完結するなど、システム障害のリスク回避、移転費用の低減といったメリットがあるものと考えられます。

また、国においても今回の交換により近年再開発が進んでおります内堀通り沿いの本地の南側の街区と連続性を有した、皇居を臨む内堀通り沿いの角地を取得することができます。公的セクターによる土地利用を本街区の北側に位置づけるとともに、南側街区との連続性を有する角地を新たに国有地に取り込むことにより、今後国有地部分を開発する場合には南側街区との連続性のある街並み形成が期待できるほか、オフィス以外の用途への土地利用の汎用性が高まるといったメリットがあるものと考えます。

大手町地区においては、今後も大規模開発によりオフィスの供給が増加していく見込みとなっておりますが、本地の取得は、商業施設、宿泊施設など、オフィス以外の用途を含む複合開発が実現する可能性を広げるものと考えられ、国際ビジネス・文化交流拠点の形成といった本地のまちづくりの方針に合致するものと考えてございます。

また、東京消防庁本部庁舎整備によりまして、引き続き本エリアに消防機能が残ることになりますので、高度防災都市の実現といった地区計画の目標にも合致するとともに、地域の活性化に資する用途として、商業、文化、交流、生活、情報、防災等の各種機能を誘導するとした土地利用の方針にも合致するものであると考えておるところでございます。

最後に、今後の交換に向けてのスケジュールについてご説明いたします。当審議会でご了解をいただければ、今後交換処理に向けての国と東京都との間での協議や各種手続を進めさせていただきたいと考えております。

具体的には、今年度中を目途として、まず、国と東京都との間で交換に向けた基本合意書を締結し、その後、国においては旧気象庁庁舎の建物解体、東京都においては新庁舎の建築計画の具体化を進める予定としております。その後、具体的な交換渡財産の数量や新庁舎建築計画が定まった段階で改めて国と東京都における交換処理、交換契約について当審議会にお諮りさせていただく予定としております。

なお、今後の各種手続の進捗によって変動し得るものではございますが、東京都との交換契約につきましては令和9年度頃に締結する見込みとしております。

以上で説明を終わらせていただきます。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

○上條会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見・ご質問等がございましたら、どうぞお願いいたします。

○長谷川委員 丁寧な説明ありがとうございました。

確認させていただきたいのですが、お話の中に東京都と国のメリットということがありました。非常に納得できる話でもあるのですが、メリットもあればデメリットはないのかとも考えます。例えば、東京都のメリット、1回で引っ越しが済む、つまり移転が1回で済むということを書かれています。しかし、内堀通り沿いの非常に便利な場所、丸の内消防署が出動する際にも割とやりやすいと思うのですが、場所が移転することによってそういう機能が逆に影響を受けるデメリットがないのかということが一つ。

もう一つ、国のメリットもよく分かります。こちらは逆に内堀通り沿いのいい場所を得ることができるか書いてありますが、デメリットはどうか。もともと今の国の土地自体ちょっと形がいびつな感じがしますが、ここで交換してしまうとさらにいびつな形になるような気もします。一体で開発、活用するということを考えたときに、こういう敷地のいびつさみたいなところが問題になってこないかという懸念もあろうかと思いますが、その点についてもお伺いできればと思います。

○熊井管財第2部長 今、長谷川委員ご指摘のところ、ごもっともでございます。私も東京都からこの話を、打診を受けたときに、やはり消防署機能等の位置づけは大丈夫なのかということもあり、また、そもそもほかに適地はないかということも含めていろいろ協議させていただきました。消防の活動において重要なのは、周辺の建物等が災害のときに倒壊したりする危険がないこと、それから、道路等の状況が整って

いて、消防活動する車両等が十分通行できること、そういったことを総合的に勘案すると、現大手町地区の道路づけ等周辺の状況からすると特に問題はなく、消防活動車両の通行には非常に適しているということで要望してきたと聞いてございます。

また、国有地の形状についてもしかりでございます。我々もこの話を受けたときにいろいろシミュレーションさせていただいておりますが、やはり内堀通り沿いと、さらに日比谷通り沿いと二つの道路にまたがるような画地のところの形状は悪うございますが、3棟ほど大きなビルが十分建つことを確認してございますので、そういった利用価値は十分残る。さらには、本地に関しては、皇居のお堀に面した内堀通り沿いに間口が広く取れるということは非常に大きなメリットになると考えておりますので、その点につきましても今後の利活用を考える上でいろいろな活用が考えられるかなと思っております。国有地の北側のところには、日本橋川沿いに遊歩道が整備されております。こういった状況も踏まえながら、いろいろな、単なるオフィスビルだけでなく、地元に貢献できるような利活用も考えていけるのではないかとということも含めて今後の活用に非常にメリットがあると考えているところでございます。

○上條会長 よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。

それでは、斉木委員、どうぞ。

○斉木委員 今のご質問にちょっと関係しているものですから、すみません、先に失礼します。

今ご説明いただいた国の敷地の形がというところですけど、これは状況としてはよく分かりました、今の説明で。これはご質問というよりもお願いとか意見ですが、今回交換に伴ってそれぞれの土地がほぼ等価なり等積なりになるようなところでお考えになられるということですが、今ご説明がありましたように、国の土地がやや不整形になって、そういうマイナスがあったり、あるいは内堀通り沿いのいい土地が手に入るというプラスがあったりということで、等価、あるいは等積という交換の価値を考えた場合に、単独での単なる価値、交換価値ではなくて、そういったマイナスとプラス、土地を取られてしまうことによる不整形に伴うマイナス、それから、逆に内堀通り沿いが加わることによるプラス、そのプラス・マイナスも加味した上で交換、比率なりを決めていただければよろしいかなと思ひまして、念のため、ご意見させていただきました。

以上でございます。

○上條会長 いかがですか。

○熊井管財第2部長 斉木委員ご指摘のとおりでございます。現時点で今後交換に向けた協議を今回ご了解いただければ進めるわけでございますけれども、いわゆる財産の評価というところについては、これから具体的に決めていくということになります。その上で国の財産、当然財産価値が毀損することのないよう、きちんとした適正な評価をしていくという形を取ってまいりますので、いただいたご意見も踏まえながら、きちっと協議していきたいと考えております。

現時点では所有地の東京消防庁本部庁舎敷地と等価となる形での面積を交換により渡していくということを想定して今後の協議を進める予定となっております。

○斉木委員 ありがとうございます。

○上條会長 よろしいでしょうか。

それでは、澤野委員、よろしく申し上げます。

○澤野委員 本件についてはよろしいのかなと、賛成と思います。

東京都としては、消防庁を新しく建てて、古いのを壊すわけですが、1回の引っ越しと同時に途切れない業務ということが考えられているのかなと推測するのですが、今後のスケジュールとの関係では、消防庁についての取壊しとか新築とかというのは権利関係としてはどういう格好になるのかなというのが質問です。交換契約後に全て行うのか、交換契約前で取壊し、いやいや、着工が先でないとおかしいのかな、その辺りの順序というのはどうなるんでしょうか。

○熊井管財第2部長 今、澤野委員ご指摘のところ、ごもっともでございます。まずは今回ご了解を得られまして、合意書を国・東京都との間で締結いたします。その際の今後のスケジュールとしては、まずは国の気象庁敷地に建っております現在の建物を国側で取り壊します。それが取り壊されている間に、具体の東京都が必要とされる面積等々、利用計画が確定していくこととなりますので、その段階で最終的な数量で交換契約をさせていただきます。その間も交換契約後も現東京消防庁本部敷地上の建物の機能は残っておりますので、新たに取得した国有地であった気象庁の一部に東京都は建物を建てます。その間は交換契約で国が取得しておりますので、東京消防庁本部敷地は国有地になっておりますので、建替え中は、東京都に対して有償で貸付けをするという形を取って、新たな庁舎ができて移転が成った後、今度は東京都で建物

を壊していただく。そうなりまして、初めて国側が敷地を自由に使える状況になるということでございます。全部のプロジェクトと申しますか、完成するにはかなりの時間を要すると思っておりますけれども、現時点では交換契約そのものは、先ほどご説明しましたように、令和9年度目途に進めていくという形を考えてございます。

○澤野委員 分かりました。

○上條会長 よろしいですか。

○澤野委員 はい。

○上條会長 井岡委員。

○井岡委員 井岡でございます。

今回の件には異議はございません。東京消防庁が老朽化しているということで、やはり緊急性を感じられますので、できれば速やかに行っていただければ、いろいろ昨今何やら地震も多く揺れておりますので、ぜひ有効活用を速やかにお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

○熊井管財第2部長 ご意見ありがとうございます。

現気象庁敷地が日本橋川沿いにある、それから、内堀り道路沿いに接しているということもございまして、どうやって周辺に影響なく建物を解体していくかということに関しましては、いろいろ気にしないといけない点があるということで、どうしても時間がかかってしまうというところがございます。ご意見ごもっともでございますので、そこはきちんとスピード感を持ちまして、適正な形で、安全性を重視しながらやっていければと思っておりますので、今後の我々の作業においても十分意識していきたいとは思ってございます。

○上條会長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ澤野委員。

○澤野委員 まさに同じ点なのですが、これ6年たって交換ですよ。何でこんなにかかるのかというのは直感的に思います。交換後に建てるというご説明でしたが、そうすると、1年、2年かかると今から8年後にやっと引っ越しという話になりますが、そんなのでいいのかなという気がします。できるだけ早いほうがよいのではないかという意見を申し上げます。

○熊井管財第2部長 今後そういったところ、短縮できるものは短縮できるよう努めてまいりたいと思っております。

○上條会長 ほかにいかがですか。

どうぞ西尾委員。

○西尾委員 2点意見として申し上げたいと思います。

1点目は、交換後の東京消防庁敷地の利用の仕方に関して。等価交換ということですので、先方の敷地の土地の使い方にどこまで要望できるかということもあろうかとは思いますが、当地区は敷地単位、単独で見ただけでなく、大手町の連鎖型再開発を行っているエリアの一部としてみる必要があります。先行的に、全長800メートルの川端緑道というのが日本橋川沿いに整備されているというところで、今後この敷地だけに限らず、もう少し下流側も含めて川沿いの緑道と建築の計画というものが一体的に行われることによって、よりこのエリアの価値の向上ですとか、あるいは利用される方の利便に供するということが期待されている場所でもあります。

消防庁並びに消防署の新庁舎という特徴ある利用ではありますけれども、公的機関の公共施設の庁舎においても今後はより開かれた市民に対しての土地の利用というものを考える必要があるかと考えます。交換後の敷地で消防署の建築としては利用しづらいような部分では、1階レベルで、外構であるとか、そういったところで市民への開放とかいったことも十分考えられるのではないかなと思います。消防庁という有事の際に災害の拠点になるような場所というのは日常から市民に開かれた場所として親しまれているということもまた必要ではないかと思しますので、その辺り十分配慮いただいて東京消防庁には建築計画を検討いただきたいと考えております。

2点目は、この東京消防庁の庁舎計画とその後の国有地の利用計画というものの時期がずれていくこととなりますので、その街区としての一体性を保った建築計画というものをいかに一体的に行うかというのは非常に重要ではないかと思っています。国土交通省においても昨今では「居心地が良く歩きたくなるまちなか」ということで、ウォークアブルな都市環境づくりというのを全国で推し進めているという状況にあります。ましてやこういった大街区での土地利用というのは建築計画と外構のオープンスペースであるとかいったものをうまく造っていくための格好の機会であると、都市計画関係者から言えば、非常に期待の高いところです。

タイムラグがあるケースでのそういった、特に足下の空間と言われる1階周りの外構とか建築内のオープンスペースは事前に隣接地権者間で入念な調整をして、その結果を都市計画等に反映していくことによって空間の一体性が保たれるというところが

常でありますので、時期がずれながら計画していくということになると、あらかじめその辺、法的な手続に入る以前の段階から両者の計画をうまく突き合わせていくことが必要です。

具体の、例えば地区計画とか、そういう手続に入る前の段階から今後も引き続き東京消防庁と国との間で、建物の中身だけではなくて、外構の空間等、あるいは将来的にそれを都市計画上どう位置づけるかといったことについてもご配慮いただきながら計画を進めていただきたいと考えております。

以上です。

○熊井管財第2部長 ご意見まさしくしかりでございまして、私ども本件に限らず千代田区ともいろいろ国有地の関係、常に情報交換しておりますけども、やはり千代田区からも今ご指摘がありました日本橋川沿いの大手町川端緑道のところの活性化というのは非常に関心が高い。錦橋から、せっかく神田、竜閑さくら橋、この建物の奥にあるところまで整理されたのですけれども、ちょっと利用が芳しくないという話をしておられます。

我々としましても、その点、今後検討する上で、地域に貢献できるよう配慮していきたいと思っておりますし、そういった地元の区の考えもあるということをごきちんと東京都にも伝えまして、今後の計画の在り方については、十分、千代田区も交えまして、協議していけるように努めてまいりたいと思います。

国有地につきましては、現に合同庁舎3号館は国の官舎が入居しておりまして、まだ具体的な引受け、用途廃止時期は決まっておられませんけれども、将来的には廃止が見込まれておりますので、これを踏まえた一体的な開発といったときにどういった貢献ができるのか、環境的なことを踏まえて、引き続き、地元とも意見交換しながら検討に努めてまいりたいと思っております。

○上條会長 よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。

ご出席の委員のみならず、リモートでご参加の委員の3名の方からのご意見等はいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、大変有意義な意見も出尽くしたようですので、説明のありましたとおりで了解したいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 ありがとうございます。それでは、本件は事務局の説明のとおり了解することといたします。

4 報告事項

○上條会長 続きまして、報告事項があるようですので、事務局からお願いをいたします。

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

○塩崎管財第2部次長 管財第2部次長の塩崎でございます。

それでは、報告事項につきまして私からご説明させていただきます。

本財産は、平成27年6月25日開催の第250回国有財産関東地方審議会において諮問いたしました東京都千代田区大手町2丁目に所在する信託財産でございます。今般、答申に基づき信託銀行において売却手続を進めることになりましたので、当審議会において報告させていただくものです。

当時の審議会から委員の改選が行われておりますので、初めに本財産の概要やこれまでの経緯等について簡単にご説明させていただきます。

位置図をご覧ください。本財産は、JR東京駅の北方約600メートル、東京メトロ大手町駅に近接しております。東西約180メートル、南北約140メートルの財産で、全体面積は約2万平方メートルの敷地に大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業によって竣工した大手町プレイスイーストタワー、ウエストタワーの2棟のビルが建っております。

次に、再開発ビルの配置・立面図をご覧くださいながら、信託財産の概要とリーシング、テナントの誘致や貸付けの状況について説明させていただきます。

立面図上に赤い破線で表示した範囲が信託財産となりますが、再開発により権利変換を受けた国の権利床であるイーストタワーの事務所部分の全27フロア、商業・会議室等が入る育成用途フロアの区分所有権の共有持分について信託銀行に対し信託を

しております。

リーシングの状況でございますが、事務所部分は賃貸可能面積の9割超にテナントが入居し、おおむねリーシングを了しております。賃貸可能面積のうち7割超を大口テナント1社が占めております。

次に、これまでの再開発と信託に係る経緯についてご説明いたします。

再開発前の本財産の国有地部分1万8,000平方メートルの土地についてはもともと独立行政法人国立印刷局が所有しておりましたが、平成20年10月に独立行政法人国立印刷局及び関係地権者である日本郵政、NTT等と市街地再開発事業の施行者である独立行政法人都市再生機構との間で基本合意書が取り交わされ、本財産で再開発を行うことが確認されました。その後、独立行政法人の事務事業の見直しに伴い本財産は不要財産とされ、印刷局から国庫納付されたもので、国は印刷局の地位を承継し、再開発事業に参画することになったものでございます。

国の権利床であるイーストタワーの事務所部分27フロアと育成用途の共有持分の処理方針については、平成27年6月に開催された財政制度等審議会国有財産分科会、第250回の当審議会において、信託によりテナントの誘致や貸付け、いわゆるリーシングを行った上で第三者に賃貸及び売却することについて答申を受け、平成28年1月に総合評価型一般競争入札によって受託者に決定したみずほ信託銀行株式会社と10年間の信託契約を締結しております。その結果、本財産の所有権は受託者に移転し、その代わりに国は信託受益権を取得しております。

その後、平成30年8月にイーストタワーとウエストタワーの2棟の事務所と店舗、会議室等を配した低層部分からなる大規模な再開発ビル「大手町プレイス」が竣工し、現在に至るまでの間、受託者においてリーシング等が進められてきたものであります。

ここで、本財産の処理に係る基本的な方針についてご説明いたします。

本財産の処理方針につきましては、都市部に所在する大規模な財産であり、かつ社会的関心も高いものとみられることなどから、先ほどご説明したとおり、平成27年6月に開催された財務大臣の諮問機関である財政制度等審議会国有財産分科会に諮問し、民間セクターに対して処分を行うことが望ましいこと、国民共有の貴重な財産であることに鑑み、売却に当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ため、信託銀行等に信託し、原則としてリーシングを了した状態で、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

ることが適当であるといった答申がされたところです。

これらの答申に基づきまして、受託者である信託銀行において国と協議してリーシング及び売却を行っていくこととなっており、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け取ることとなっております。

次に、現在の不動産市況についてご説明いたします。

まず、都心5区の賃料指数と空室率の予測のグラフをご覧ください。オレンジ色の線で記した空室率は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、足下では上昇していますが、今後景気回復により緩やかな低下傾向に転じると予測されています。水色の線で記した賃料指数は2010年を100としますと、2020年は131.5という高い水準にありましたが、今後は下落に転じると予測されています。

ただし、2012年から2020年にかけて一貫して上昇していたため、2010年時点と比べると依然高い数字になり、空室率改善後には再び上昇すると予測されています。

次に、都心5区のオフィス供給量の予測のグラフをご覧ください。近年では2018年や2020年に大量供給がありましたが、足下の2021年及び2022年は例年に比べ供給量は少ない見込みであります。また、2023年には虎ノ門・麻布台プロジェクト等により、例年と比べ大規模な供給が見込まれております。

次に、期待利回り・取引利回りの推移のグラフをご覧ください。空室率上昇・賃料下落傾向にある一方で、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いることから、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月以降横ばいで推移しており、新型コロナウイルス感染症の流行後も上昇しておりません。

最後に、近年の大規模物件の取引事例についてご説明いたします。

不動産市場ではREIT等が単独で大規模な物件を取得する事例やSPC等への出資形式を取るにより、複数の投資家が共同して購入する事例が見られております。

次に、本財産を売却することについてご説明いたします。本財産については、リーシングを了した状態で、国と受託者で協議の上、売却を進めるとした答申を踏まえ、国と受託者で売却時期や売却方法について協議を進めてきたところであります。売却時期については、先ほどご説明したとおり、現状リーシングをおおむね了した状態で

あり、投資利回り等が悪化していない足下の不動産市況、2023年にオフィスの大規模供給が見込まれ、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を踏まえ、今後速やかに本財産の売却手続を開始することが適当であると判断されます。

売却方法については、信託契約に基づき、受託者において入札により売却先を決定いたします。

なお、当初の財政審答申において多くの投資家層が応札可能となるよう、金額規模を適切に分割の上、段階的に売却を進めるとされておりましたが、7割超を占める大口テナント部分を分割して売却することになると、同じテナントに対して複数の区分所有者が賃貸することとなり、売却後の管理運営に支障を来すおそれがあること、昨今の取引において大規模案件ではSPC等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となる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。

以上のことから、できる限り多くの売却収入を確保するためには、応札者がビルを一体で取得し、運営方針を定めることができる売却方法が望ましいと考えられ、金額規模が大きくなったとしても、SPC等のスキームにより多様な投資家の参画が可能であることから、分割せずに一括して売却することといたしました。

なお、本方針につきましては、当審議会に先立ち先日12月8日に開催された財政制度等審議会国有財産分科会においても報告されております。

最後に、今後の売却予定スケジュールについてご説明いたします。今後受託者のみずほ信託銀行株式会社において入札公告を行い、各種審査を経て入札公告の7か月後に入札を実施する予定です。入札により決定した相手方と入札公告の8か月後に契約を締結し、入札公告の10か月後に決済・引渡しが完了した後、国は信託配当を受け取ることとなります。

以上でご報告を終わらせていただきます。

○上條会長 ありがとうございます。

それでは、本件につきまして何かご発言ございましたら、いかがでしょうか。

どうぞ長谷川委員。

○長谷川委員 今会議をやっているこのビルがまさにこの案件ということですがけれども、日頃からこのビルを利用することもよくあります。その点を踏まえてちょっと意見というか質問したいと思います。売却方針の中で、例えば、投資利回りが悪化して

いない足下の不動産市況とか、あるいは2023年に大規模供給があるから、需給バランスの懸念があるということを踏まえれば急いで売却することが望ましいというお話は非常に理解できるのですが、一方で、先ほど言いましたように、私はふだんからこのビルを非常によく使っています。これは感想ですが、例えば、共用部分には飲食店などがいろいろ入っていますけれども、非常に利用が少ないようです。もちろんコロナの影響は当然あるのでしょう。しかし、大手町にはほかにもたくさんビルがありますが、そこでの人出の回復具合と比べたときにも圧倒的にこのビルの利用は少ない。例えばこのカンファレンス、会議室があるところについても、今まで見ても利用が少ないという状況があります。理由は何なのかを考えると、例えば、最近になって丸の内線に地下でつながる通路ができたようですが、それも迂回というか、直接的にずどんと通路があるわけじゃなくて、ちょっと曲がりながら行くような形になっています。大手町は割と地下で全部つながっていて、有機的に人の流れが動いている部分がありますが、このビルについていえば、若干そこから浮き上がっているような印象を受けます。

そう考えたときに、確かに不動産の状況や利回りのことを考えると急いでやるべきなのかもしれませんけれども、もう少しこのビルの付加価値を高めるような形になってから売却したほうがより多く得られるのではないかと考えられるのですが、その点はどのようなのでしょうか。

○塩崎管財第2部次長 現状このビル自体の稼働率も9割を超えているような状況でございまして、この地区での空室率の状況を見ましてもほぼ同等の状況にありますし、先ほど不動産市況の話とか、今後の供給的などところを考えますと、タイミングとしてはこの時期に売却を行っていくと考えているところであります。

○長谷川委員 そこは非常に理解できるので、売却するのであればできるだけ、このビルがもっと利用されるようにいろいろ図った上でなされたほうがいいのかと、これは意見として思っております。

○塩崎管財第2部次長 分かりました。ありがとうございます。

○上條会長 ほかにはいかがですか。

どうぞ。

○斉木委員 入札を実施されるということですが、要は入札して、金額には何の制約もないというのか、あるいは思った金額で売れなかったというのか、ちょっと違っ

たなといった場合には何か対応できる方策みたいなものを考えていらっしゃるのか、もう入れていただいた中で一番高い金額で売却するという方針なのか、その辺りを確認させてください。

○塩崎管財第2部次長 今後入札によって売却していく予定としておりまして、鑑定を取って適切な評価を行いまして、その上で入札を実施いたしますので、当然その価格を超える中で最高の方になるわけですがけれども、仮に入札が不調に終われば、また改めて公募していくという形になるろうかと思えますし、その状況、不調となった原因とか、そういったところもよく分析した上で、場合によっては売却の時期であったりとか、売却の仕方みたいなものも再検討するということもあり得るかと思われまます。

○斉木委員 分かりました。鑑定を取って、その金額が一つの下限のハードルになって、それ以上でということですね。こういう時期ですし、今ご意見もあったように、非常に売却のタイミングを見るのは難しいと思うところです、判断するのは。なので、金額的にもどの辺りになるのかなというところもありますので、その辺りは鑑定を取っていただいて、適正な金額でご売却いただければなと思えます。

以上です。ありがとうございました。

○塩崎管財第2部次長 ありがとうございました。

○上條会長 ほかにいかがですか。

どうぞ西尾委員。

○西尾委員 質問を2点させていただきたいのですが、売却方針のところでは売却方法について①②ということで二つありますけれども、②の観点というのは、特にその①のように、管理運営に支障を来すおそれはないと理解すればよろしいのか、あくまで実質上の分割であって、ガバナンスみたいなものは保たれると理解しておけばよいのかというのが1点。

もう一つは、よく物を買うときにはまとめて買うと安くなるみたいな原理が一般的にあると思うんですが、例えば、こういった大規模な不動産の場合に別々に分割して売ったほうが単価が高く売れたりとか、そういうことはないのかどうか、その辺教えていただければと思えます。

○塩崎管財第2部次長 すみません、最初のご質問ですけれども。

○西尾委員 ②でいくと、結局購入者が資金の調達とかリスク等実質的に分割すると

いうことは、所有権というのか、實際上所有の権利を持つ人が分かれていくという状態を指しているものだと理解したのですが、その場合でも、①で懸念されているように、ばらばらに売ってしまうと売却の管理運営に支障を来すおそれがあるという事態にはならないですよ、という確認です。

○塩崎管財第2部次長 購入者が、例えば、そういうSPCのような形で出資を募って、それで、まとめてどんと買う、その中で各テナントが必要な部分を使っていくという形ですので、そういった事例というものが多く見られてきているということです。そういった事例も出てきているので、今回一括での売却に当たっても応札者が減るかといった形にはならないだろうという考え方です。

○熊井管財第2部長 1点補足させていただきます。

当初これを信託処分型の信託契約、いずれ処分しますということで信託した当時においては、一番懸念されたのが、これだけのスペックのある建物、財産を、相当な高額になるということで、単独で買っていき者がいるのかということで、分割すればいろんな方が、それぞれの思惑といいますか、利益を求めて参加できるだろうと考えまして、分割して売るのがいいのではないかとということでございました。

しかるに、その後の日本の不動産市況等におきましては、特に大型の案件をいわゆるSPCを構成して、さらには共同購入とか、いろんなスキームで活用することによって、それぞれお金を出す方、1者当たりの資金の負担ですとか、リスクを分割して低減されるような形でどんと一つの大きなビルを買う、物件を買うということは現に進んできておりますので、そういった懸念はなかろうということで、高額な物件であっても十分リスクも取れるし、分割してやるということと同様に、きちんと参加者が見込まれると考えております。

一方で、一つの物件を分割処分した結果、区分所有となる、これだけのスペックのものをいろんな人が所有しているとなると、管理運営上そっちのリスクはやっぱり大きいということで、そういったことのないよう一括して売る。今の状況でいけば、多様な方の資金が集まったの落札が十分見込まれると我々は考えているところでございます。

先ほど長谷川委員からもありましたけれども、決して我々売り急いでいるわけではございませんで、せっかく我々の持っている中で大きなテナントさんも何十社もあるわけではなくて、大きな1社がどんと借りておられます。その賃貸の期限等々も見

据えながら、今一括して売却することによる、この建物の物件のスペック価値と市況等々を考えて、十分入札が成立するだろう、しかも、かなりいい価格で落札される状況にあるのではないかと考えて、この時期に売却の手続を進めていくということを今決定しているところでございます。

売却の手続においては、先ほどご質問ありましたけど、国がやる入札と同じように予定価格を定めまして、それはきちんと複数の民間の鑑定業者さんから鑑定評価を取りまして、適正な価格を定めて、それ以上の札を入れてくれた方からの一番高い価格で落札されることとなります。

仮にそこが下回って不落札となった場合には、もう一度その要因等々を確認しまして、再度の公告をするか、もしくはこれはちょっと見込み違ったのでということで次の入札まで少し間を置くかという判断はまた迫られると思いますけども、現状では私どもかなりの状況で落札されると期待しておりますし、そういったことで十分な財政収入も得られると考えているところでございます。

○上條会長 よろしいですか。

○西尾委員 基本的にご説明いただいた内容に関しては、この文面のとおり理解しており、それが適切だと思っております。その上で、勉強としてお伺いしたいことが二つあったという話で、所有者が分かれることによるリスクを懸念されているという前提があったので、それは購入後に分割された場合、そういうリスクは特に発生しないですよということをお教えしていただきたかったというのが一つ。

もう一つは、先ほどお話ししたような、一般的に大型の不動産案件というのを売却にかける場合に、例えば、期待していく価格が3,000億だったとしたときに、1,000億のもの三つで3者が購入するという場合と、「三つ分まとめて買うので、2,700億で買いたい」みたいな、そういうことはないのですかという質問でございました。

○熊井管財第2部長 確かに、例えば、国で分割して売却するよということを行った場合には、かえって入札参加者のそれぞれのニーズが逆に満たせなくなる。「いや、私はもうさっさとそれを別な形で運用したいんだ」という者、「いやいや、せっかくのこのスペックのビルをやっぱりきちんと運営していただいて、そこからリターンを取るんだ」と、いろんな考えが入り交じってきてしまうという、分割すると、分割したことによるリスクといたしますか、それもあろうかと思えます。

そういったことを今私どもはいろいろ考えた中で、長谷川委員の指摘がありましたように、若干ロケーション的に大手町の外れなところがありますが、ビルそのもののスペックとしては相当高い評価を市場からいただいております。運用の仕方の中でテナントさん、それから、この共用部分の利用についても、景気動向もあろうかと思っておりますけども、それなりの形で運営が十分可能であると思っておりますので、そういった意味も含めて1棟丸ごと売却するということについての、妥当性といえますか、十分あるだろうと思っております。

また、これも長谷川委員ご指摘のとおりで、ようやく、若干迂回はされましたけども、地下でつながりましたので、相当時間がかかりました。ご案内の方もおられるかと思っておりますけど、大手町の地下というのは非常に複雑でございまして、当初ほぼこのビルの竣工と同時に地下鉄との連絡通路を造るという計画でしたけども、掘ってみたら、あっちに管がある、こっちに何があるといろいろありまして、なかなか進まなかったんですけど、ようやくそれもできました。いずれこのビルも地下でつながっているということが周知されれば、やはりそれも一つ価値向上につながろうと思っております。

また、先ほど議論のありましたとおり、裏というとおかしいですけど、神田川に面する橋であるとか、まさしく緑道であるとかというものが後背にあるという点についても、いろいろ今後の運用に当たって有利な面も出てくるのかなと思っておりますので、そういったところを総合的に勘案して、今が売りどきだなと、一括でやることにに関して特に支障がないな、逆にいい結果が得られるのではないかなと期待して今回売却するというところでございます。

○西尾委員 ありがとうございます。

○上條会長 私からよろしいですか。

そもそもこれを建てたときには一括して大きなテナント1社がここまで借りてくれるという想定がなかったんだらうなと。したがって、様々なテナントが入った場合には賃料も違ってくる可能性がある、入った時期によっても。そうすると、分割して売却した場合、先ほど西尾委員からお話があったとおり、同じボリュームであっても、この部分は利回りがこうだから、こうなるよといろいろ変わってくる可能性はあったと。しかし、大きなテナント1社にほぼ全部借りていただけているので、利回りとしてかなり安定したものが見込める。

投資家として見ると、その賃料を前提にして利回り計算がきちっとできるので、購入価格も比較的安心感を持って決められるよねというのが今までの流れとしてあったのだと思うんですね。そうすると、現状のテナント入居というのが前提で考えているわけですよ、投資家は。その賃貸契約の期限というのはいつですかというのが今度関心にあるんじゃないかなと思うんですけど、その点はいかがなんでしょうか。

○熊井管財第2部長 国の手のうち全部分かってしまっておられるところかなとは思いますが、今まさしくそういった、今後入札の手続を進めるに当たって、入札を実施するのはみずほ信託になりますので、現時点で私の口から公表前にこうなります、ああなりますとは申し上げられない部分もございますので、その点はご了承いただければと思いますが、まさしく入札参加者の方々に対する初期的な情報の開示、さらに参加された者が今後考えていく運用に影響する部分の個別の情報については入札の手続の中で順次開示していくことを考えてございます。

ですので、一番先に入札しますよと公告したときに、個別のいろんな情報を全部オープンにするというわけにはいきませんが、入札参加者の方がきちんと相応の見込みを立てて応札ができるよう、また、こちら側としてはきちっとそういったところを、逆に参加者の方の資力ですとか信用を見ながら見ていくという形での手続を踏みつつ、入札に応札するのに必要な情報は、限定的ですけれども、公開もしていくということになります。

○上條会長 投資家の前提になる、大きなテナント1社の賃貸が前提ですよ。この期限はいつ頃まで契約が残っているのでしょうか。これはディスクローズできませんか。

○熊井管財第2部長 個別の契約関係の話ですので……。

○上條会長 入札の段階でディスクローズしましょうという話ですね。了解しました。

私もちょっと質問したかったのですが、買主の制約ですけど、海外投資家がかなり積極的に都内の不動産物件を取得したいと言っているわけですが、現状信託していますが、国のものであったというところに不適當だと思われるような海外投資家が購入したいと入札してきた場合には、そういった定性的な面について判断の基準の中に入るんでしょうか。

○熊井管財第2部長 単純に外国資本だからという形での制限はないというのはまずご理解いただきたいと思いますが、入札を実施するに当たって、入札参加希望

者に対して、資力、運営実績等に関する審査、購入スキーム等に関する審査を実施することを予定しておりますので、その審査通過者に対して、最終的に札を入れていただくということを考えております。その辺はきちんと一定の審査、フィルターがかかるものと思っております。

○上條会長 分かりました。

リモート参加者の方々からはご質問等ございませんか。よろしいですか。

5 閉 会

○上條会長 それでは、今の報告事項をもって本日予定されました議題は終了いたしました。

最後に、関東財務局長からご発言がございましたら、どうぞよろしくお願ひします。

○白川関東財務局長 本日は、当審議会にご多用のところご出席賜りまして、リモートの方も含めまして、お時間を割いていただきまして、誠にありがとうございました。

また、今回初めて出席したのですが、それぞれのご専門の立場から大変活発なご意見を頂戴いたしまして、心よりお礼申し上げます。ご審議の結論を踏まえまして早速手続を進めてまいりたいと考えてございます。

本日はありがとうございました。

○上條会長 どうもありがとうございました。

それでは、これもちまして、散会とさせていただきたいと思ひます。ありがとうございました。

午後4時13分閉会