

千代田区大手町二丁目所在の信託中財産の処分について

令和3年12月8日

財務省理財局

1. 本財産の概要

- 本財産は、千代田区大手町二丁目所在の大手町プレイスイーストタワーの事務所部分等に係る信託受益権である。
- 2010年12月に独立行政法人国立印刷局より当該土地の国庫納付を受けた後、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業により国が取得した権利床について、2015年6月の財政制度等審議会国有財産分科会の答申を踏まえ、みずほ信託銀行(株)(以下、「受託者」)に信託している。

【位置図】



【配置図】



2. 2015年6月財政制度等審議会国有財産分科会答申における管理処分の方針

- 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、売却収入およ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

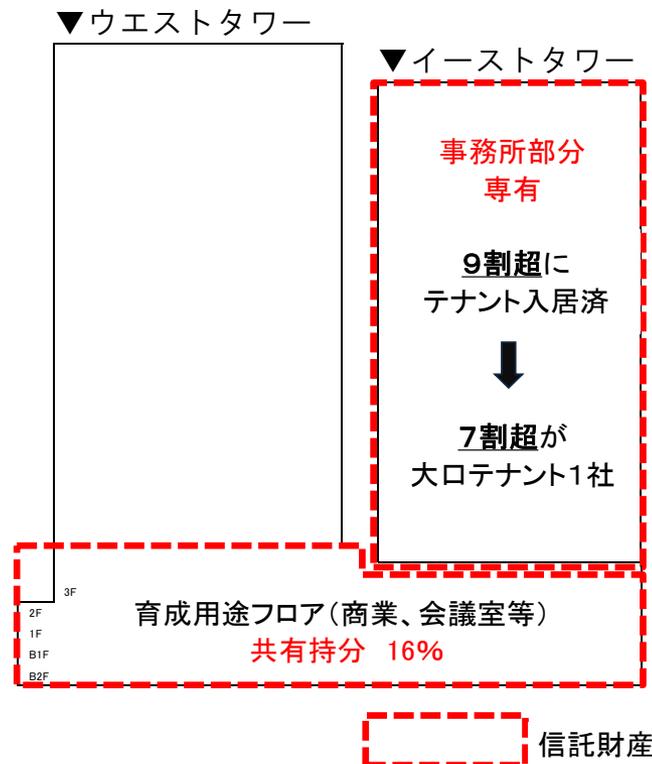
3. 沿革、リーシング状況

- 国の権利床(信託財産)は、イーストタワーの事務所部分と商業、会議室等の育成用途フロアの共有持分16%である。
- 事務所部分には、賃貸可能面積の9割超にテナントが入居し、概ねリーシングを了している。うち、大口テナント1社が賃貸可能面積の7割超を占めている。

沿革

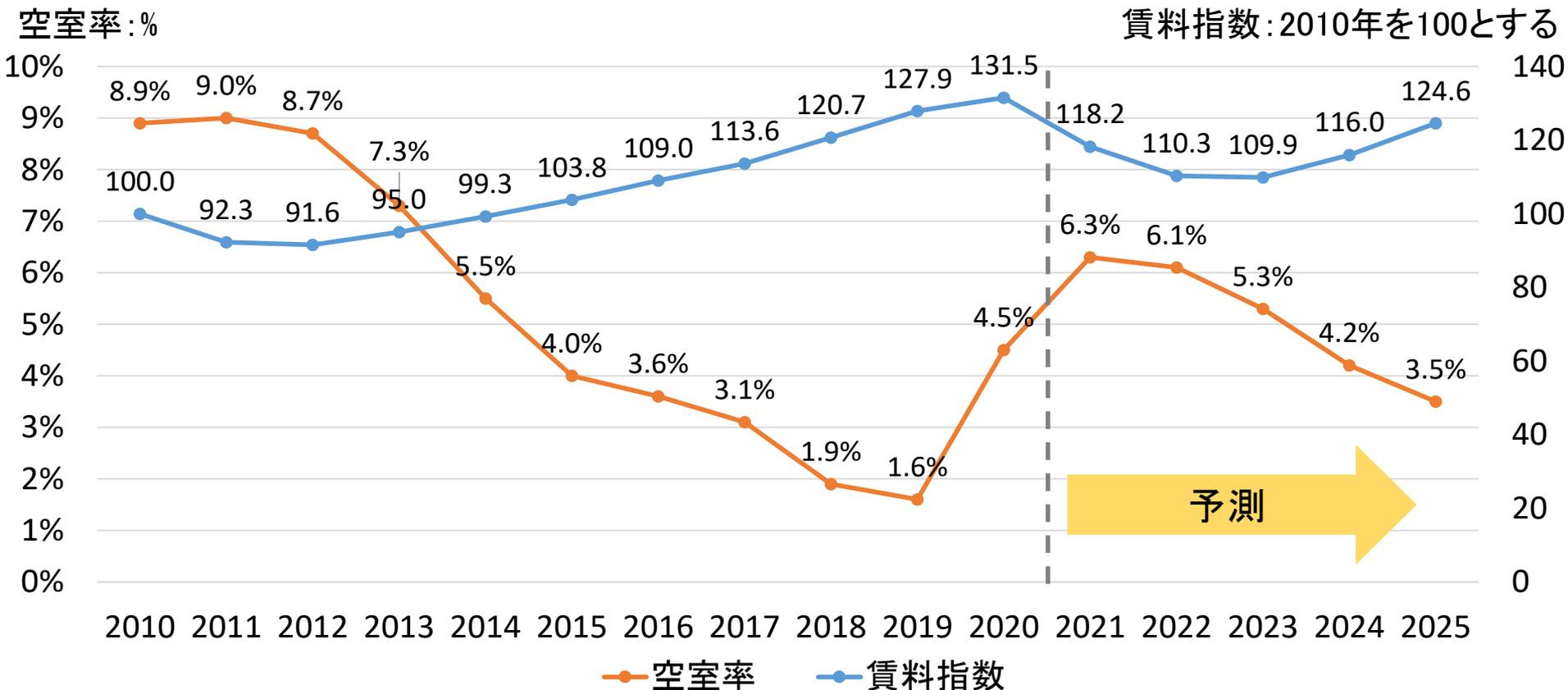
- 2008年10月 再開発基本合意(国立印刷局、日本郵政等)
- 2010年12月 国立印刷局より国庫納付、地位承継
- 2013年 8月 第一種市街地再開発事業 施行認可
- 2014年 3月 権利変換計画認可
- 2015年 5月 再開発ビル工事 着工
- 2015年 6月 財政制度等審議会国有財産分科会 答申
- 2015年11月 総合評価型一般競争入札で信託受託者決定
- 2016年 1月 みずほ信託銀行(株)と信託契約を締結
- ※契約期間:2016年1月15日～2026年1月14日(10年間)
- 2018年 8月 再開発ビル「大手町プレイス」竣工
- 2018年11月 日本郵政ビルとウエストタワー約3フロア等を交換

リーシング状況



4. 都心5区の賃料指数と空室率の予測

- 日本不動産研究所・三鬼商事によると、空室率は新型コロナウイルス感染症の影響等から2020年以降上昇し、当面は高止まりする見込みである。
- 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と予想されている。



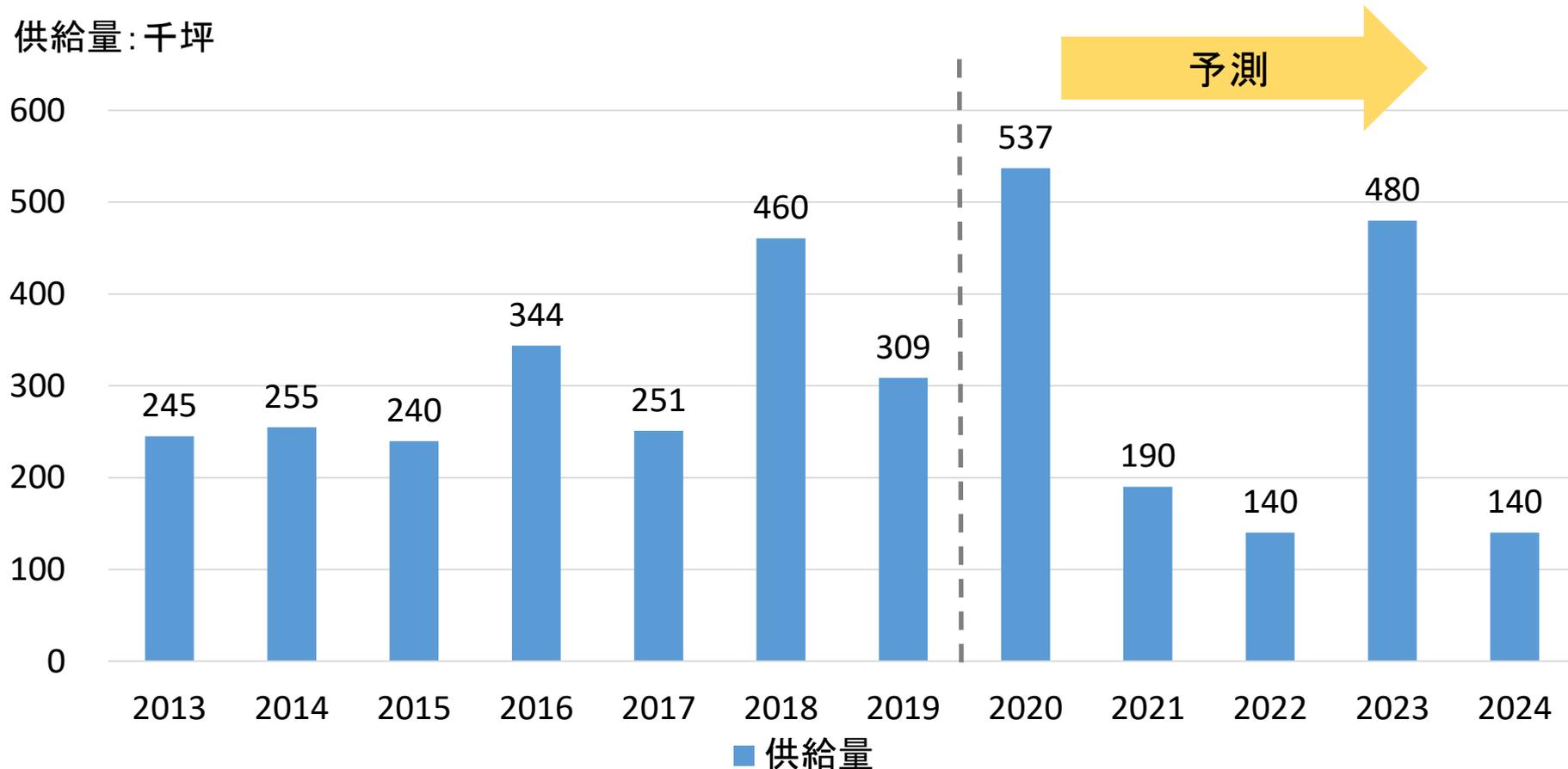
※都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

出所:「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(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

5. 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して供給量は少ないが、2023年は虎ノ門・麻布台プロジェクト等により、例年と比して大規模な供給が見込まれている。

供給量:千坪



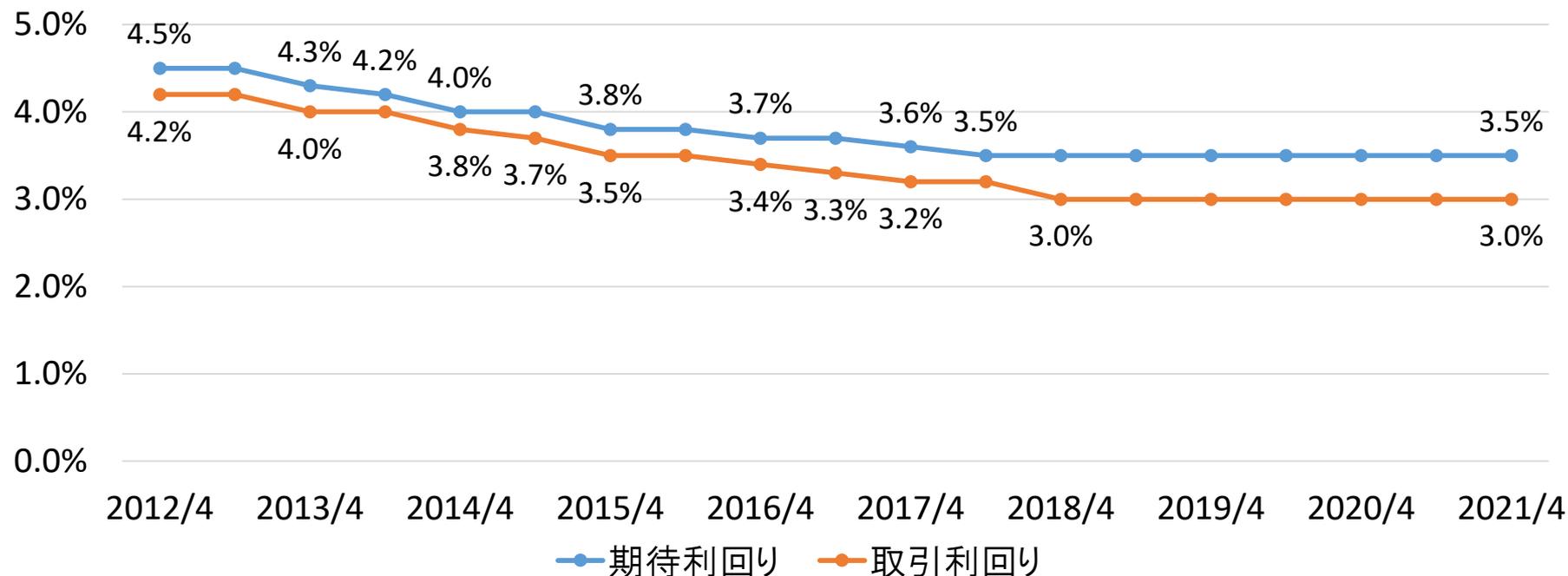
※都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

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

6. 期待利回り・取引利回りの推移

○ 日本不動産研究所による「不動産投資家調査」におけるアンケートでは、丸の内・大手町地区の期待利回り・取引利回りは、新型コロナウイルス感染症流行後においても、引き続き低い水準で推移している。

期待利回り・取引利回り：%



※①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

※②想定基準ビル 立地: 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

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

7. 売買事例

- 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の活用によりニーズや運営方針により実質的に対象不動産を複数で分割し取得する事例が見られる。

大規模案件取引事例

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り作成

8. 売却の進め方

○ 本財産については、リーシングを概ね了し、受託者と売却に向けて協議を行っているところであり、不動産市況の需要動向等を踏まえつつ、以下の通り売却を進める予定。

○売却時期

✓ 足下では投資利回り等が悪化しておらず、また2023年にオフィスの大規模供給が見込まれるため、速やかに信託財産の売却に向けた手続きを開始する。

○分割の要否

✓ 以下の点を踏まえると、できる限り多くの売却収入を確保するためには、応札者がビル一体の取得・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るため、一括にて売却することとする。

①信託財産に入居する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等、売却に伴う所有状況の変化により、売却後の管理運営に支障をきたすおそれがあること

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

○入札及び段階的な審査

✓ 受託者は、入札により売却先を決定する。

✓ ただし、テナントとの賃貸借契約等秘匿性の高い情報の開示対象は、真に購入を検討する事業者に限定する必要があること等から、入札前に審査(資力等審査及び購入スキーム審査)を実施し、審査通過者に段階的に資料を開示すると共に、審査通過者を入札参加者として入札を実施する。

9. スケジュール

- 国は売却主体ではないが、受託者によるHPの各種公表ページをリンクとして掲載し、できるだけ多くの入札参加者を得られるよう支援すると共に、審査や入札結果の報告を受ける。
- 国は、売却収入等から事務処理費用等を控除した金額を信託配当として受領。

項目	入札公告後のスケジュール (予定)	内容
入札公告	-	・入札概要・要綱等を公表
審査①	1か月後	・資力・運営実績等審査
審査②	4か月後	・購入スキーム審査
入札	7か月後	・審査通過者による入札・結果の公表
契約締結	9か月後	・契約締結・結果の公表
決済・引き渡し	10か月後	・売却代金の受領

売却スキーム

不動産信託

不動産売却

