

千代田区大手町二丁目に所在する国有財産の
管理処分について

平成 27 年 6 月 15 日
財政制度等審議会

平成 27 年 6 月 15 日

財 務 大 臣
麻 生 太 郎 殿

財政制度等審議会
会 長 吉 川 洋

答 申 書

平成 27 年 6 月 15 日に財政制度等審議会が諮問を受けた「千代田区大手町二丁目に所在する国有財産の管理処分について」について、国有財産分科会に付託し、慎重に審議を行ったところであるが、結論を得たので、ここに答申する。

財政制度等審議会 国有財産分科会 名簿

[分科会長]	佃 和夫	三菱重工業(株)相談役
[分科会長代理]	横溝 高至	弁護士
[委 員]	荒谷 裕子	法政大学法学部教授
	佐谷 和江	(株)計画技術研究所代表取締役
	山内 弘隆	一橋大学大学院商学研究科教授
[臨時委員]	緒方 瑞穂	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会会長
	角 紀代恵	立教大学法学部教授
	亀坂 安紀子	青山学院大学経営学部教授
	川口 有一郎	早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授
	小枝 淳子	早稲田大学政治経済学術院准教授
	児玉 平生	(株)毎日新聞社世論調査室委員
	林田 晃雄	(株)読売新聞東京本社論説副委員長
	望月 久美子	(独)住宅金融支援機構理事
	持永 勇一	新日本有限責任監査法人経営専務理事
	野城 智也	東京大学生産技術研究所教授
[専門委員]	林 正和	(株)日本取引所グループ取締役会議長

千代田区大手町二丁目に所在する国有財産の管理処分について

1. 財産の概要と経緯

- (1) 大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業の施行地区に所在する国有地は、従前、独立行政法人国立印刷局（以下「印刷局」という。）が所有し、逋信ビル敷地等として利用されてきたが、平成 20 年 10 月に関係地権者（印刷局、日本郵政株式会社、日本電信電話株式会社等）と独立行政法人都市再生機構との間で再開発の実施について基本合意したものである。
- (2) その後、独立行政法人通則法（平成 11 年法律第 103 号）第 46 条の 2 第 1 項の規定に基づき、平成 22 年 12 月に印刷局より国庫納付され、国がその地位を承継したところであるが、まちづくりへの協力や資産価値向上の観点から、上記基本合意に則り、引き続き再開発への協力を進めることとし、以降、都市再開発法の認可等の手続きを経て、平成 30 年度の竣工に向けて、再開発ビルの建設工事が進行中である。
- (3) 建設される再開発ビルは、A 棟・B 棟の 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オフィスビルであり、国は、権利変換計画に基づき、B 棟事務所部分（以下「本財産」という。）等を権利床として取得することとされている。

2. 未利用国有地等の管理処分の現状

- (1) 未利用国有地等については、国の庁舎等の利用可能性について検証し、現在及び将来にわたってその利用が見込まれないものは、現下の厳しい財政事情等を踏まえ、すみやかに売却を進めることにより、財政収入の確保に貢献することを基本としている。

（注） 未利用国有地等の利用の見込みに関しては、現在及び将来における国の庁舎等の具体的な整備計画の有無など、個々の財産毎にその特性を踏まえ、検証することとしている。

- (2) こうした基本的な考え方の下、国の利用が見込まれない未利用国有地等については、まずは地方公共団体等に対する売却・定期借地貸付等を通じた公

用・公共用の利用について検討し、そのような利用が見込まれない場合は民間セクターに対して処分を行うこととしている。

- (3) その際の具体的な処分方法については、それぞれの財産の位置、規模、周辺の土地利用状況、土地利用に関する計画や規制等、特性を十分踏まえ、最も相応しい方法を選択することとしている。

3. 本財産の処理について

(1) 処理方針

イ 本財産が所在する大手町地区は、金融をはじめとする国際的な中枢業務拠点の形成等を図る地域として、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）に基づく都市再生緊急整備地域に指定されており、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。また、本財産においては、都市再生への貢献を目的として、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）に基づく市街地再開発事業が進められている。

ロ このような地区に所在する本財産については、国が庁舎等として利用をすすめる計画はなく、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。したがって、本財産の特性を踏まえた方法により、民間セクターに対して処分（売却・信託等）を行うことが望ましい。

(注) 不動産市況が悪い場合に、処分までの間暫定的な管理のため貸付を行うことは考えられるが、長期に亘って本財産を保有しつつ貸付を行っていく場合には、当初想定していた以上の経済情勢の変化等により、空室や賃料減額等が想定を上回って発生するおそれがある。国においては、かかるリスクを将来にわたって抱え続けることは避けるべきであり、できるだけ早期に処分を進めることが適当である。

(2) 具体的処理方法

イ 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。

ロ 通常、不動産デベロッパーによる開発においては、できる限り多くの売却収入を確保するために、リーシング（テナントの誘致・貸付け）を行ったうえで物件を売却するのが一般的である。その理由としては、①リーシングを

行わず売却する場合には、購入者がリーシングのリスクを負うため一般的に売却価格が低下すること、②J-REIT等、リーシングを了した物件でなければ投資が難しい投資家も多数存在するため、リーシングを行わずに売却すれば応札者が限定的になると見込まれること、が挙げられる。

したがって、本財産についても、原則としてリーシングを了した状態で売却を進めることが適当である。

ハ この場合、国が再開発ビルのリーシングや管理のノウハウを有していないことから、国有財産法（昭和23年法律第73号）第28条の2の規定に基づき、当該ノウハウを有する信託銀行等に本財産を信託し、信託銀行等において、リーシングを実施し売却を進めることが適当である。

ニ また、本財産は金額規模が極めて大きく（平成25年度末台帳価格：土地（東京都千代田区大手町2-1-17外）約1,900億円）、一括で売却を行う場合、応札者が限定されると見込まれることから、できる限り多くの売却収入を確保するためには、可能な限り多くの応札者が見込まれる売却方法を選択することが望ましい。

したがって、本財産については、信託銀行等において、できる限り多くの売却収入を確保するとの観点から、リーシング状況、不動産市場の需要動向や金利情勢等を見極めつつ、国と協議のうえ、多くの投資家層が応札可能な金額規模に適切に分割し、適時のタイミングに、必要に応じて段階的に売却を進めることが適当である。

(3) 処理スキーム

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である。

- ① 国は、平成30年度の竣工に先立ち、リーシングに必要な時間も踏まえて、国有財産法第28条の2の規定に基づき、本財産を信託銀行等の受託者に信託する。
- ② 受託者は、テナント募集・賃貸借契約の締結等のリーシングを実施する。
- ③ 受託者においてリーシングの状況や不動産市場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する。
- 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する。

4. 信託の受託者の選定等について

- (1) 本財産の売却スキームにおいて、リーシング業務や物件売却業務を担う受託者の役割は重要である。したがって、受託者については、信託報酬の水準のみで選定するのではなく、信託報酬とともに当該業務を適切かつ確実に実施しうるだけの十分な実績・体制、リーシングや売却における戦略などの審査基準に基づき、選定することが必要である。

- (2) 本財産の売却等については、国民共有の貴重な国有財産に関する処理であることから、信託不動産の管理処分にあたっては、国において受託者より業務の実施状況の報告を求め、その内容を検証し、必要がある場合は指示を行うなど、その実施状況を適切にフォローアップすることが必要である。