

平成16年度都市再生プロジェクト事業推進費

大手町合同庁舎跡地を活用した
国際ビジネス拠点形成推進方策調査
報告書

平成17年3月

国土交通省 都市・地域整備局

【施行後・ケース1】

工区	街区	画地	間口 (m)	奥行 (m)	形状	登記簿数量 (㎡)	接面道路			指定 容積率	最有効使用
							方位	幅員	種別		
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

19

【施行後・ケース2・第1ステップ】

工区	街区	画地	間口 (m)	奥行 (m)	形状	登記簿数量 (㎡)	接面道路				指定 容積率	最有効使用
							方位	幅員	種別			
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
							■	■	■	■		
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
							■	■	■	■		
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
							■	■	■	■		
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■							■	■	■			
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
						■	■	■	■			
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
							■	■	■	■		
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
							■	■	■	■		
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■							■	■	■			
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
							■	■	■	■		
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■							■	■	■			

【施行後・ケース2・第2ステップ】

工区	街区	画地	間口 (m)	奥行 (m)	形状	登記簿数量 (㎡)	接面道路				指定 容積率	最有効使用
							方位	幅員	種別			
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
							■	■	■	■		
							■	■	■	■		
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
							■	■	■	■		
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
						■	■	■	■			

② 個別評価による価格（比準価格）

	土地面積	比準価格	総額比 (B)
政投銀	(登記) 3,749 m ² 23	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	■■■■
財務省	(登記) 859 m ² 49	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	■■■■
合計	(登記) 4,608 m ² 72	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	■■■■

③ 総額比による配分に基づく内訳価格

	土地面積	総額比 (B)	内訳価格 (A) × (B)
政投銀	(登記) 3,749 m ² 23	■■■■	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
財務省	(登記) 859 m ² 49	■■■■	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
合計	(登記) 4,608 m ² 72	■■■■	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

28

【ケース2・第1ステップ】

整理前										整理後								
街区	番号	氏名	土地面積 m ²				容積率	土地単価 円/m ²	土地単価 円/m ²	評価額 円	比例権利価額 円	街区	番号	氏名	面積m ²	容積率	土地単価 円/m ²	権利価額 円
			宅地部分①	道路部分② (実測)	位置指定道路 (登記)③	合計(登記) ①+②+③												
A工区	1BL	1	公団(合同1-2解除)				13,399.08	1200%				1BL(合同解除)						
	2BL	2-1	財務省			0.00	859.49	1000%				2BL						
		2-2	政投銀			380.53	4,129.76	1300%										
		3	公庫			403.63	5,987.38	1300%										
		4	経団連			364.11	4,615.39	1300%										
		5	日経			351.73	4,683.66	1300%										
		6	JA			788.29	5,451.64	1300%										
		7	新公庫			190.91	1,332.48	1300%										
			計			2,489.20	27,059.80											
		9	住友建売(三越建売)			0.00	3,441.35	1300%				3BL						
		計																
		A工区計			2,489.20	43,900.23					A工区計							

A工区	面積	単価 円/m ²	評価額 円
整理前			
整理後			

増進率(y)	
宅地価額の増加額	
保留地処分金	(設定)
合算減歩率(d)	
比率率	

	前	後	後-前
公庫	5,156.16		
新公庫	1,332.48		
小計	6,488.64		
政投銀	4,129.76		
財務省	268.37		
財務省C			
小計	4,398.13		
計	10,886.77		

整理前										整理後					修正率			
街区	番号	氏名	土地面積 m ²				容積率	土地単価 円/m ²	土地単価 円/m ²	評価額 円	比例権利価額 円	街区	番号	氏名		面積m ²	容積率	土地単価 円/m ²
			宅地部分①	道路部分② (実測)	位置指定道路 (登記)③	合計(登記) ①+②+③									面積m ²			
B工区	2BL	8	KDDI			531.76	3,782.99	1300%				2BL						
	3BL	10	NITCOM				13,904.03	1300%				3BL						
		11	国立印刷局(国庫管理)				5,670.77	1300%										
		12	国立印刷局(日本電報)				13,318.00	1300%										
		13	郵政公社				2,431.95	1300%										
		計					35,324.75											
		B工区計			531.76	39,107.74					B工区計							

B工区	面積	単価 円/m ²	評価額 円
整理前			
整理後			

増進率(y)	
宅地価額の増加額	
保留地処分金	(設定)
合算減歩率(d)	
比率率	

整理前										整理後								
街区	番号	氏名	土地面積 m ²				容積率	土地単価 円/m ²	土地単価 円/m ²	評価額 円	比例権利価額 円	街区	番号	氏名	面積m ²	容積率	土地単価 円/m ²	権利価額 円
			宅地部分①	道路部分② (実測)	位置指定道路 (登記)③	合計(登記) ①+②+③												
C工区	1BL	14	気象庁			14,746.23	900%					1BL						
		15	財務省(第三)			14,638.71	900%											
		16	東京消防庁			4,297.35	900%											
		C工区計				33,682.29						C工区計						

C工区	面積	単価 円/m ²	評価額 円
整理前			
整理後			

増進率(y)	
宅地価額の増加額	
保留地処分金	(設定)
合算減歩率(d)	
比率率	

街区	番号	氏名	土地面積 m ²				容積率	土地単価 円/m ²	土地単価 円/m ²	評価額 円	比例権利価額 円
			宅地部分①	道路部分② (実測)	位置指定道路 (登記)③	合計(登記) ①+②+③					
全体						3,020.96	116,690.26				

【ケース2・第2ステップ】

A工区	整理前										整理後						
	街区	番号	氏名	土地面積 m ²			容積率	土地単価 円/m ²	土地単価 円/m ²	評価額 円	比例権利価額 円	街区	番号	氏名	面積m ²	容積率	土地単価 円/m ²
				宅地部分①	道路部分②	位置指定道路③	合計(登記)										
				(実測)	(登記)	①+②+③		(位置指定道路)									
	1BL	1	公団(合同1-2跡地)				13,399.08	1200%									
	2BL	2-1	財務省				0.00	1000%									
		2-2	政投銀				380.53	1300%									
		3	公庫				403.63	1300%									
		4	経団連				364.11	1300%									
		5	日経				361.73	1300%									
		6	JA				788.29	1300%									
		7	新公庫				190.91	1300%									
		計					2,489.20										
	3BL	9	住友信託(三菱跡地)				0.00	1300%									
		計					2,489.20										
	A工区計						2,489.20										

A工区	面積	単価 円/m ²	評価額 円
整理前			
整理後			

増進率(y)	
宅地価額の増加額	
保留地処分金	(設定)
合算減歩率(d)	
比例率	(宅地2含まない)

	前	後	不足面積
経団連	4,378.83		
日経	4,339.75		
JA	5,451.64		
計	14,170.22		

B工区	整理前										整理後							
	街区	番号	氏名	土地面積 m ²			容積率	土地単価 円/m ²	土地単価 円/m ²	評価額 円	比例権利価額 円	街区	番号	氏名	面積m ²	容積率	土地単価 円/m ²	権利価額 円
				宅地部分①	道路部分②	位置指定道路③	合計(登記)											
				(実測)	(登記)	①+②+③		(位置指定道路)										
	2BL	8	KDDI				531.76	1300%										
	3BL	10	NTTコム				13,904.03	1300%										
		11	独立行政機関(国際医療)				5,670.77	1300%										
		12	独立行政機関(日本電産)				13,318.00	1300%										
		13	郵政公社				2,431.95	1300%										
		計					35,324.76											
	B工区計						531.76											

B工区	面積	単価 円/m ²	評価額 円
整理前			
整理後			

増進率	
宅地価額の増加額	
保留地処分金	(設定)
合算減歩率	
比例率	

C工区	整理前										整理後						
	街区	番号	氏名	土地面積 m ²			容積率	土地単価 円/m ²	土地単価 円/m ²	評価額 円	比例権利価額 円	街区	番号	氏名	面積m ²	容積率	土地単価 円/m ²
				宅地部分①	道路部分②	位置指定道路③	合計(登記)										
				(実測)	(登記)	①+②+③		(位置指定道路)									
	1BL	14	気象庁				14,746.23	900%									
		15	財務省(第三)				14,638.71	900%									
		16	東京消防庁				4,297.35	900%									
		C工区計					33,682.29										

C工区	面積	単価 円/m ²	評価額 円
整理前			
整理後			

増進率	
宅地価額の増加額	
保留地処分金	(設定)
合算減歩率	
比例率	

全体	街区	番号	氏名	土地面積 m ²			容積率	土地単価 円/m ²	土地単価 円/m ²	評価額 円	比例権利価額 円
				宅地部分①	道路部分②	位置指定道路③	合計(登記)				
				(実測)	(登記)	①+②+③		(位置指定道路)			
							3,020.96				