

市街地再開発事業に係る権利変換等の概要について

I 従前資産評価

1. 従前資産評価の方法

再開発事業における従前資産（土地・建物）の評価は、土地と建物を別々に評価し、その合計額をもって従前資産評価額とします。この従前資産評価額が、権利変換対象額若しくは都市再開発法（以下「法」といいます。）第91条に規定する補償金相当額となります（但し、建物については、建物移転補償とする場合には取り扱い等が異なります）。なお、施行地区内の宅地及び建物に関する権利の評価基準日は、法第80条第1項において、法第71条第1項及び第5項の規定による30日の期間を経過した日とすることが定められています。

(1) 従前土地価額の評価

- a) 宅地の評価額は、地価公示法（昭和44年6月23日法律第49号）に基づく公示価格及び国土利用計画法（昭和49年6月25日法律第92号）に基づく基準地価格を規準として、近隣地域及び近隣地域周辺の類似地域における土地の取引価格及び当該宅地の収益性等を考慮して評価します。
- b) 宅地に建物、その他の物件が存し及び当該宅地を制約する所有権以外の権利が付着している場合は、当該物件又は当該権利が存しない宅地として評価します。
- c) また、事業の施行により敷地の一体利用、容積率の緩和及び社会的、経済的位置の可変性に起因する宅地の増分価値についても考慮します。
- d) 当該宅地の所有者がその宅地に対して有する主観的な感情、所有者又は特定の第三者がその宅地を特別の用途に用いること及び投機的な利用等を前提として生ずる価値は考慮しないものとします。
- e) 借地権価額の評価（借地権割合の決定）も不動産鑑定の手法により評価しますが、当事者間で借地権割合に関する取り決めのある場合は、当該借地権割合を採用して、更地価格に借地権割合を乗じて借地権価額を算定します。

(2) 建物価額の評価

- a) 建物の評価額は、建物の推定再建築費に建物の推定等級及び維持保存の状況に見合った耐用年数と評価基準日までの経過年数に基づいて算定した現価率を当該建物の推定再建築費に乗じて算定します。
- b) 推定再建築費は、公的基準たる当該年度の「損失補償算定標準書（財団法人公共用地補償機構・関東地区用地対策連絡協議会）」及び「補償算定要領（東京都建設局）」と同様の基準をもって建物の推定再建築費を算定します。なお、公的基準を補完するものとして、「積算ポケット」「建設物価」等を使用します。
- c) 建物価額の評価は、推定再建築費に現価率を乗じて求めますが、現価率については、次の算式によるものを基礎とします。なお、現価率算定の基礎となる建物の等級や耐用年数については、公的な基準のほか、施行者が実施する建物現況調査の結果を踏まえて決定します。

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{現価率} = 1 - \text{減価修正率} \\ \text{減価修正率} = 0.8 \times \frac{\text{経過年数}}{\text{耐用年数}} \end{array} \right\}$$

II 権利変換方式と従後資産評価

1. 権利変換方式

権利変換方式は、法第111条に規定する地上権非設定型の特則型（資料1）を採用する予定です。この方式は、従後建物の敷地権について従後の土地に地上権を設定するのではなく、敷地を1筆の土地として区分所有者全員で所有権を共有しますので、土地の権利形態が同質になります（民間の分譲マンションにおいて一般的に採用されている形態）。つまり、地代の支払や更新料等の煩雑な手続きや、複雑な権利関係となることを避けることができるほか、再開発事業における権利者の負担を軽減させることにも繋がります。

さらに、従後資産の価額の算定方法などの権利変換計画に係る諸手続きが法によって細かく規定されており、手続きの公平性が担保されるという点も大変重要です。最近の市街地再開発事業では、ほとんどの地区において、法第111条による権利変換方式が採用されています。

2. 従後資産評価

従後資産評価は、再開発事業により建設される建物全体の床価額の評価を行い、さらに区分所有区画単位の床価額を評価します。法第111条特則型による権利変換方式を採用する前提で、法施行令第45条及び第46条に規定する方法に基づき算定するものとして記載します。なお、従前資産と同様に、法第80条第1項において、法第71条第1項及び第5項の規定による30日の期間を経過した日を評価基準日とします。

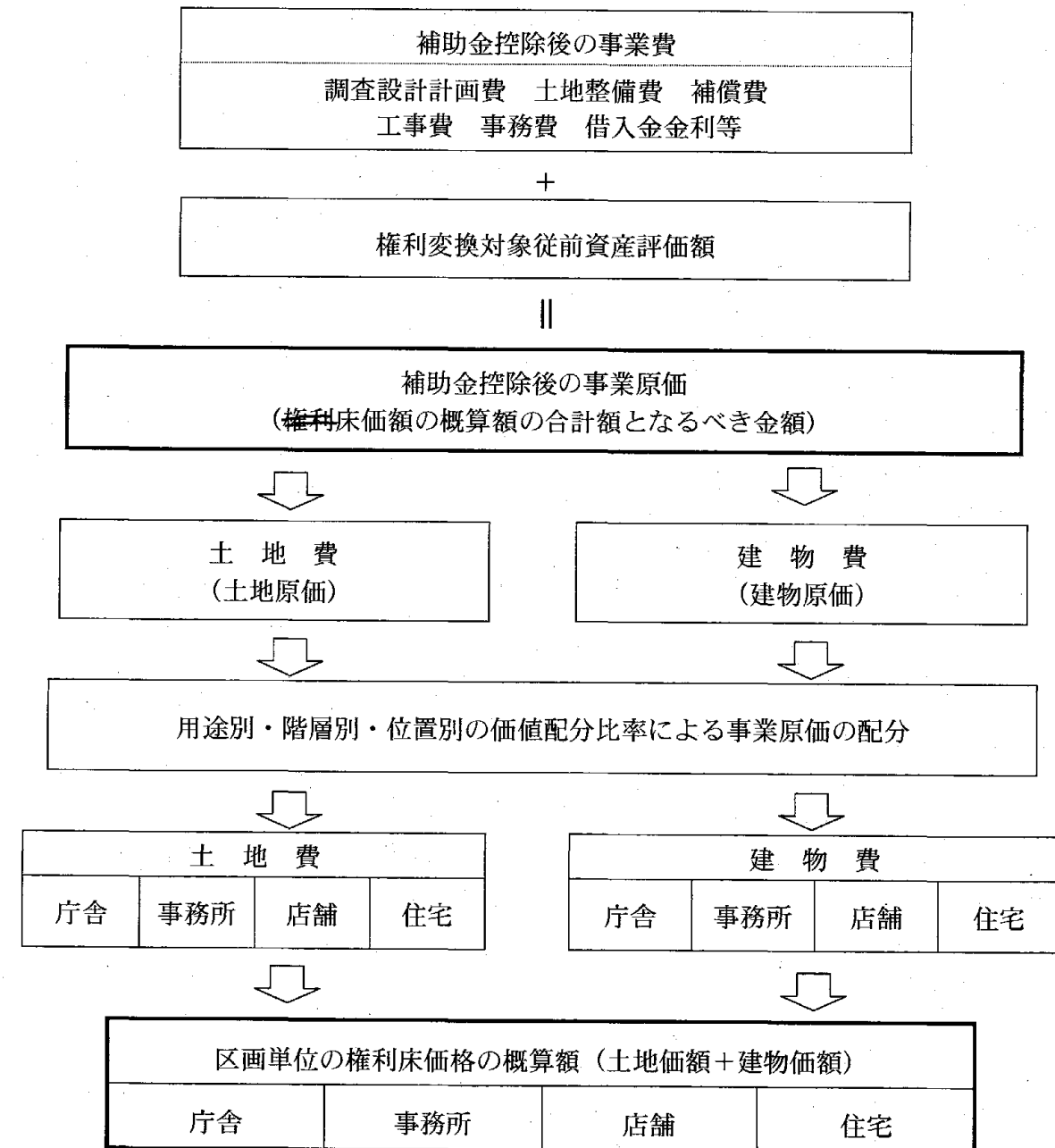
具体的な床価額の算定の手順は次のとおりです。

- (1) まず、従前資産のうち、権利変換対象となる従前資産評価額と予定事業費の合計から補助金を差し引いた金額（補助金控除の事業原価）が権利床価額の総額となります（従前資産のうち金銭給付等によるものは、補償費として事業費に算入されます）。
- (2) 次に、補助金控除後の事業原価を土地関係費と建物関係費に仕分けします。これを、用途、階層、位置、面積による価値比により、それぞれ区分所有区画単位で配分して、原価レベルでの床価額が算定されます。一般的には住宅より事務所、低層階より上層階、北側より南側の床価額が高くなる傾向にあります。
- (3) このとき、特定の用途に帰属すべき原価のある場合には、これを補正して、用途別の原価配分を行います。

(4) 法の規定では、権利床の価格は、原価と時価との間で適正に再開発組合が定めることとなっています。なお、事業完了までは、予定事業費が完全には確定しないことから、権利床価格の概算額と言います。

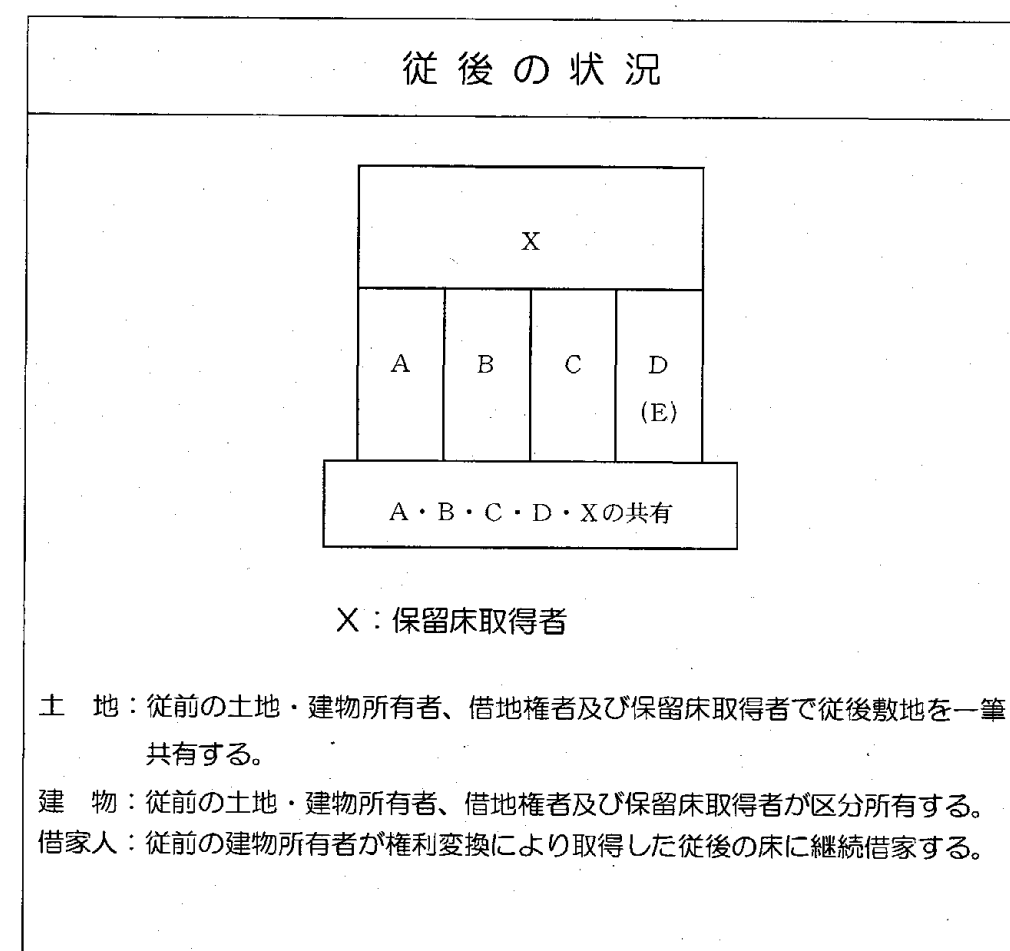
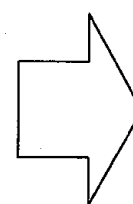
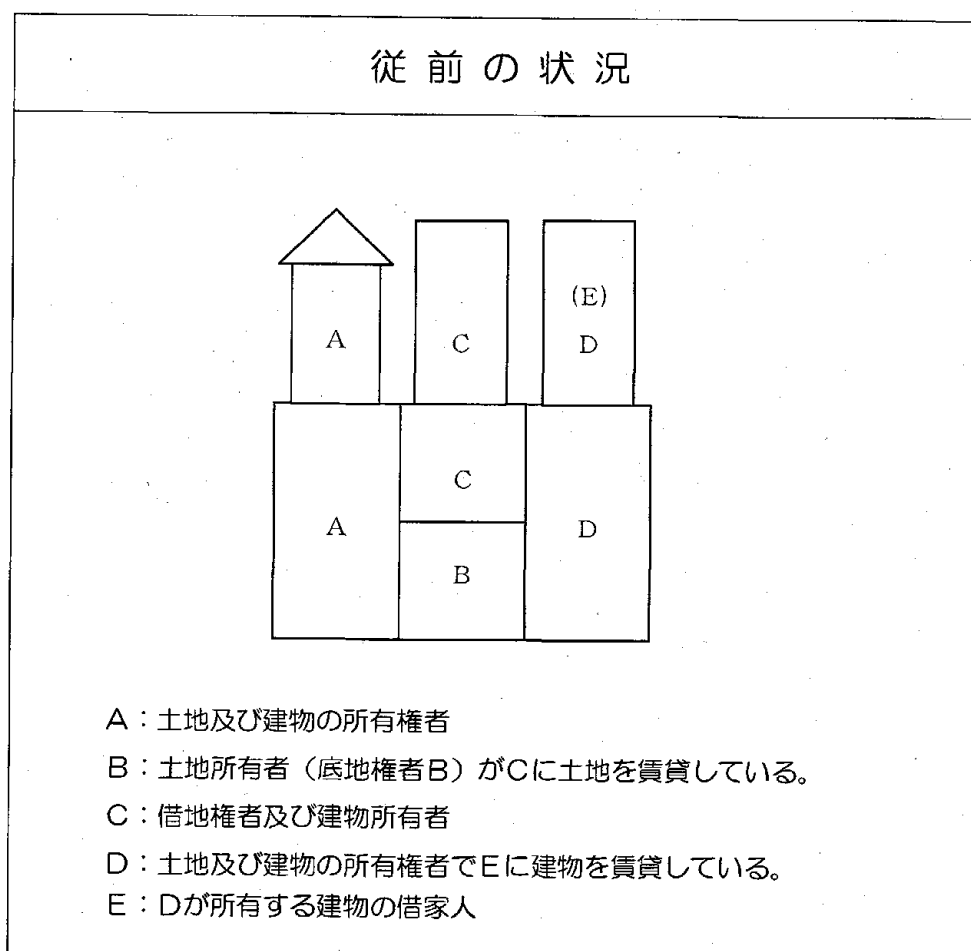
(5) なお、権利床価格の概算額を算定するためには、面積・位置・形状・仕様などの算定に必要な条件が確定していなければなりません。

〈 従後床価額算定フローイメージ 〉



◇権利変換の模式図（法第111条方式）◇

○法第111条特別型（地上権非設定型）



Ⅲ 土地等の明渡しに伴う損失補償

1. 損失補償（97条補償）の考え方

損失補償は土地等の明け渡しにより通常受ける損失を補償するとしており、通常妥当と考えられる水準をもって補償することとし、次の公的基準を参酌するのが一般的です。

- (1) 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）
- (2) 公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会理事会決定）
- (3) 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会理事会決定）
- (4) 損失補償算定標準書（財団法人公共用地補償機構・関東地区用地対策連絡協議会）
- (5) 補償算定要領（東京都建設局）
- (6) 補償算定要領別表並びに補償標準単価表（東京都建設局）

2. 損失補償の項目

再開発事業において定める損失補償は、次の項目をもって行うのが一般的です。

(1) 補償項目と補償内容

補償項目	補償内容
① 建物移転補償	権利変換計画において権利変換を希望しない権利者が、金銭の給付ではなく建物の他への移転を希望する場合に、その移転に要する費用として支払われる補償です。（金銭給付等希望申出において金銭による給付を選択すると対価補償となり、建物の他への移転を選択すると建物移転補償となります。また、対価補償とは算定方法が異なります。）
② 工作物補償	建物評価に含まれない門、塀、物置等の工作物について、残存価値若しくは他への移転に要する費用を補償します。
③ 立竹木等補償	画地内に立竹木等のある場合は、その適正価値を補償します。
④ 動産移転補償	移転すべき動産について、移転に要する通常妥当と認められる費用を補償します。
⑤ 仮住居・仮店舗補償	施行地区内に居住（営業）している者で、仮住居（仮店舗）を必要とする場合、仮住居（仮店舗）の使用に要する周辺において通常妥当と認められる賃料等の費用を補償します。
⑥ 営業休止補償	施行地区内にある店舗等を移転することで営業の一時休止が必要である認められる場合は、これに伴う損失を補償します。

⑦ 地代・家賃減収補償	施行地区内において地代又は家賃収入を得ていた者で、工事期間中の収入減に対する補償が必要と認められる場合に、従前の収入の一定割合を補償します。
⑧ 移転雑費補償	移転を必要とする場合、移転先の選定に要する費用、法令上の手続きに要する費用、移転通知費、移転旅費等の雑費を必要とする場合は、通常妥当と認められる費用を補償します。
⑨ その他補償	地区の特性、個別の事情などを考慮して必要があると認められる場合に補償します。例) 駐車場補償など
⑩ 借家人補償	物件調書において借家人とすることが確定した者に対し、周辺において通常妥当と認められる賃料と従前賃料との間に差額が生ずる場合について、当該差額を一定期間補償します。

(2) 補償項目と適用について

補償項目ごとの適用については、概ね次の区分によって取り扱います。

補償項目	全部権利変換	一部権利変換 一部転出	全部転出
① 建物移転補償	×	△	○
② 工作物補償	○	○	○
③ 立竹木等補償	○	○	○
④ 動産移転補償	○	○	○
⑤ 仮住居（仮店舗）補償	○	△	×
⑥ 営業休止補償	○	△	×
⑦ 地代・家賃減収補償	○	△	×
⑧ 移転雑費	○	○	○
⑨ その他補償	○	△	△
⑩ 借家人補償	—	—	○

※建物移転補償は、金銭給付等申出において、建物の移転を希望する場合のみ適用します。

〈凡例〉

- = 原則として適用されます。
- △ = 権利変換計画の内容等により判断します。
- × = 原則として適用されません。
- = 適用外です。

市街地再開発事業に係る管理運営計画の概要について

1. 再開発ビルにおける管理運営計画の必要性

市街地再開発事業によって整備される区分所有建物は、昨今複合用途の大規模区分所有ビルであることも多い。複合用途であれば、多様な設備機器を内蔵するなど、その権利関係もより複雑なものとなっています。

したがって、区分所有ビルとして必要な次に掲げる事項を達成するためには、複雑な権利関係に対応した管理運営計画を慎重に検討、作成する必要があります。

(1) 区分所有者の財産の保全

時間の経過とともに老朽化していく建物・設備は、常に維持管理を適切に行わなければ、財産価値の保全ができなくなります。そのためには、共用部分（共用設備を含む）等や敷地の維持・管理の方針を検討し、長期修繕計画の策定や、その財源に関する事項についても検討しなければなりません。

(2) 快適で安全な環境の確保

適切な環境のもとで執務、居住、営業を行うためには、エントランス、廊下等の共用部分や敷地等の清掃が必要ですし、給排水・衛生設備、エレベーター設備等についても、保守・点検等が必要となります。また、防犯のためには適切な警備を行わなければなりません。そのためには、各種の維持・管理業務を専門の管理会社に委託する必要がありますが、その条件（委託先、金額、財源等）についても検討しておかなければなりません。

(3) 区分所有者及び利用者間の良好な関係の確保

1棟のビルの中で、多くの人たちが執務、居住、営業することになりますので、そこに形成される一つの地域社会のルールについて検討しておかなければなりません。そのためには、管理規約や付属する規則を検討するほか、管理組織をどのように構成するのかについても検討しなければなりません。

(4) テナント、顧客の確保

専有部分を賃貸する場合には、共用部分等や敷地の維持・管理が行き届いた快適な環境になれば、テナントの確保が難しくなりますので、共用部分を適切に区分（全体共用部分、一部共用部分）し、これに応じた維持・管理の方法を検討しなければなりません。

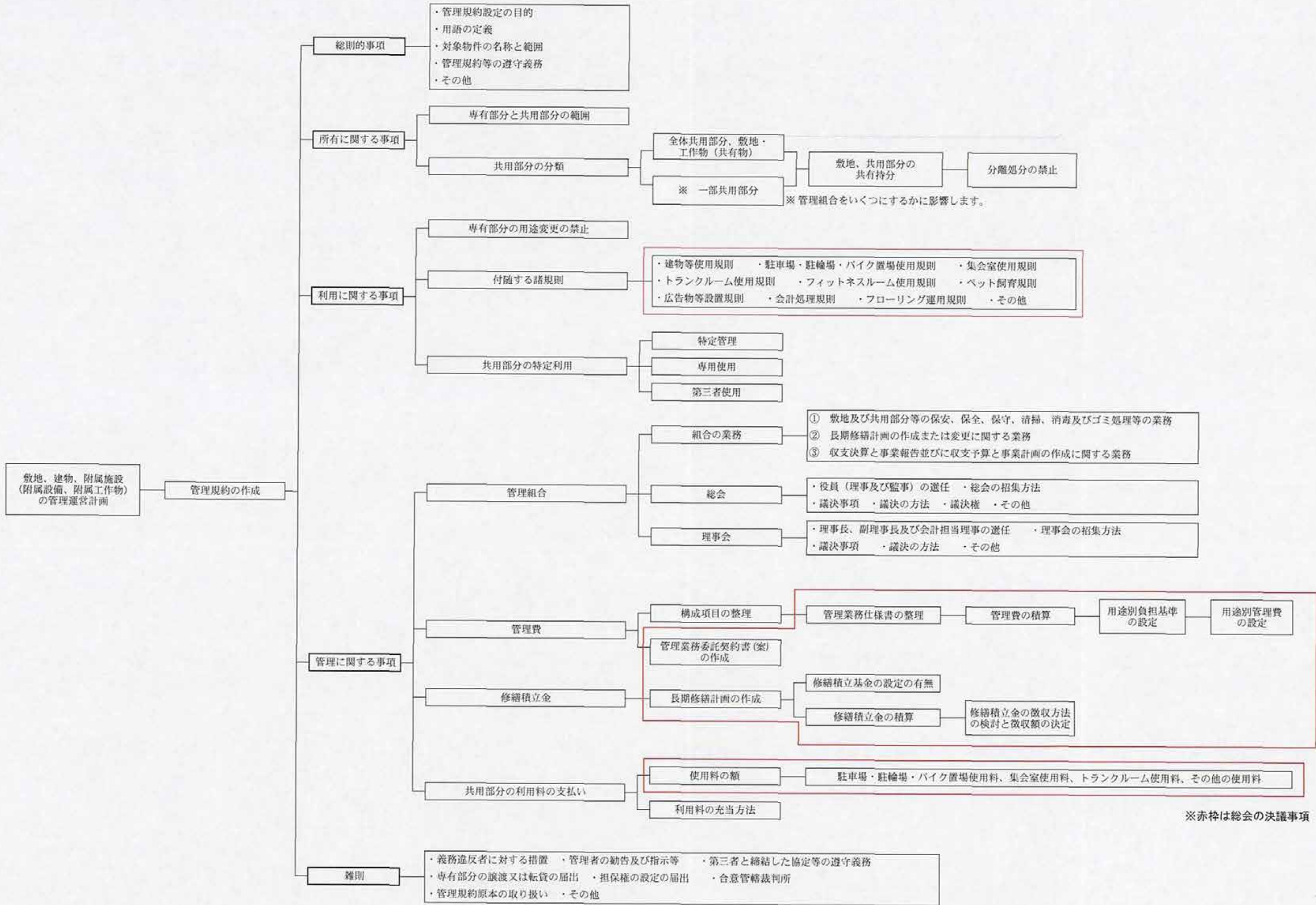
2. 管理運営計画の概要

管理運営計画は様々な事項について検討し、これを定めなければなりません。管理運営計画の全般について、体系的に分類したものが、「管理運営計画の概要（資料1）」です。

なお、各種の検討にあたっては、平面的な検討のほか、設備系統図（資料2）等による立体的な検討、利用頻度などの要素も勘案して行います。

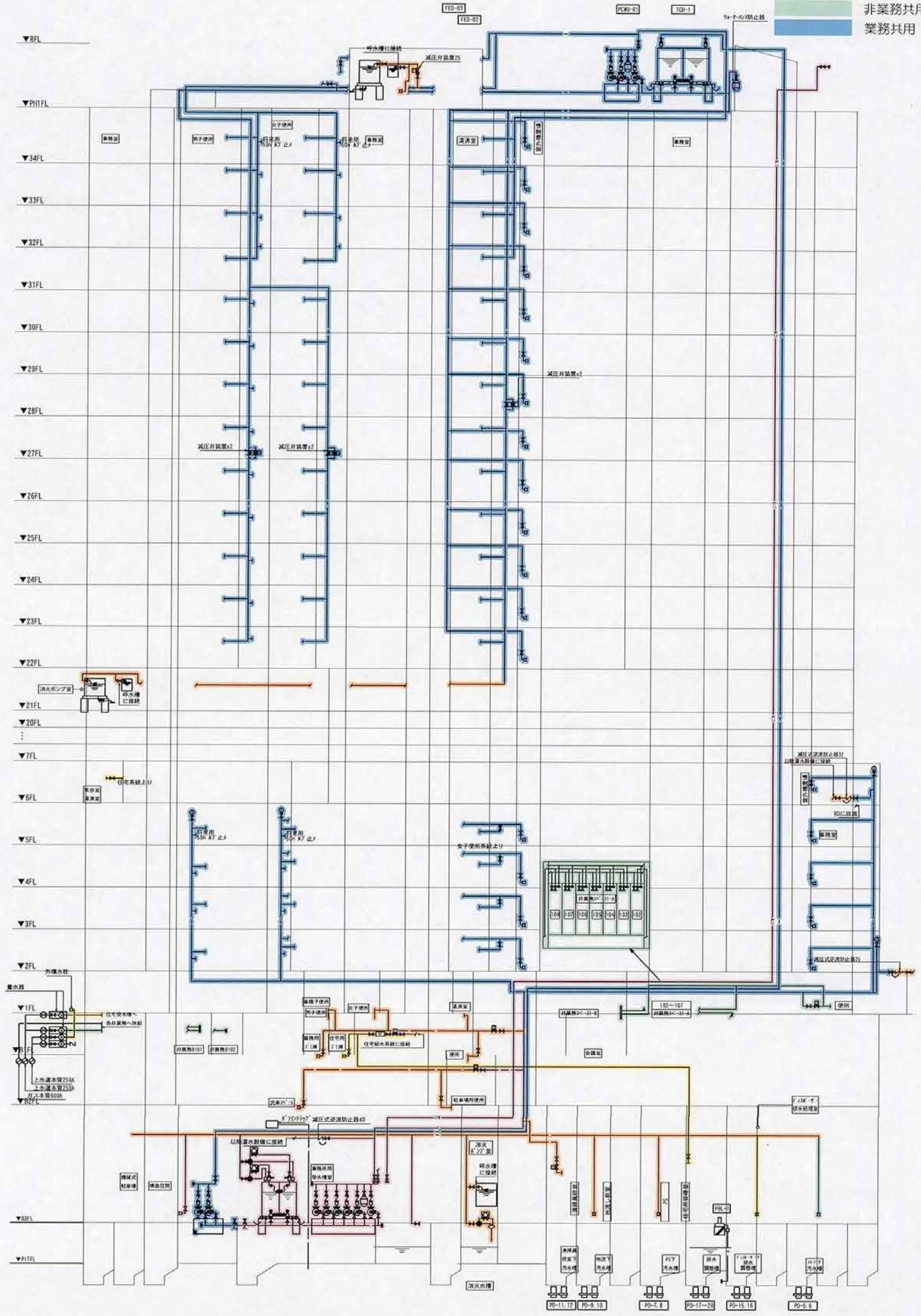
3. 長期修繕計画

管理運営計画において、長期修繕計画の策定は最も重要な検討事項のひとつですが、財源（修繕積立金）の負担方法には、一時金の有無や毎年の負担額の算定方法について、いくつかの考え方があります。ここでは、一般的に採用されることの多い方法について、住宅の事例（資料3）を掲げて紹介します。



衛生設備給水系統図（一事例）

- 業務・非業務共用
- 全体共用
- 住宅共用
- 非業務共用
- 業務共用



◇修繕積立金の事例（住宅）◇

資料3

全体共用（住宅）

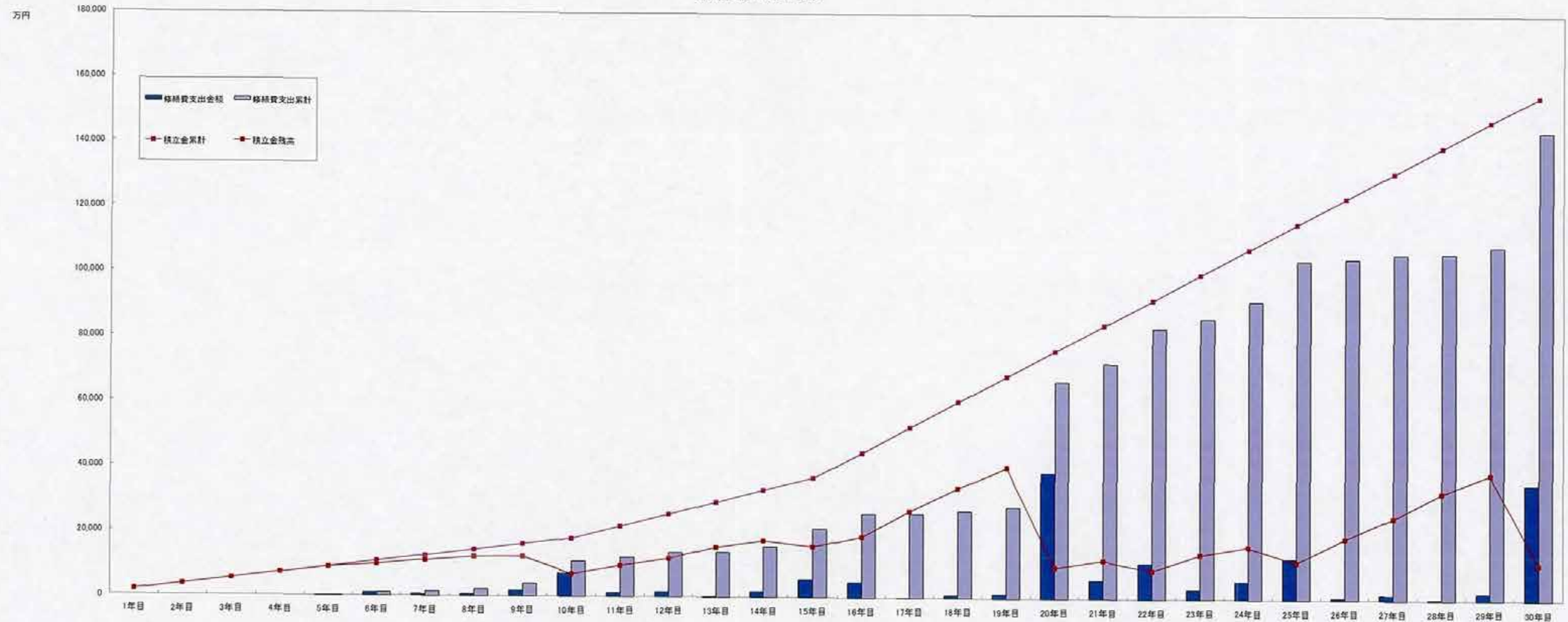
1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
0	0	0	0	58	136	136	105	411	3,906	77	42	35	828	2,466	164	0	99	612	26,396	2,639	6,486	10	514	6,904	0	400	35	1,074	22,105
0	0	0	0	0	894	343	522	1,339	3,147	1,110	1,441	206	890	3,042	4,614	1	753	717	12,252	3,029	4,432	2,955	4,917	5,635	607	1,077	235	1,011	13,383

<前提条件>

開始年	2011年
専有面積	14,911.3㎡
積立金㎡単価	100円

(経年)	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
(暦年)	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
前年度繰越金	0	1,789	3,579	5,368	7,157	8,889	9,738	11,048	12,210	12,249	6,986	9,556	11,831	15,348	17,388	15,637	18,750	26,640	33,679	40,241	9,484	11,707	8,680	13,595	16,055	11,408	18,692	25,106	32,728	38,534
必要な修繕費の発生	0	0	0	0	58	940	479	627	1,750	7,053	1,187	1,483	241	1,718	5,508	4,778	1	852	1,329	38,648	5,668	10,918	2,975	5,431	12,539	607	1,477	270	2,085	35,488
修繕費累計	0	0	0	0	58	998	1,477	2,105	3,855	10,908	12,095	13,578	13,818	15,536	21,044	25,823	25,824	26,676	28,005	66,653	72,321	83,240	86,215	91,646	104,185	104,792	106,268	108,353	144,111	
前年度繰越金 - 必要な修繕費	0	1,789	3,579	5,368	7,100	7,949	9,259	10,421	10,460	5,197	5,799	8,074	11,591	13,630	11,880	10,859	18,749	25,788	32,350	1,593	3,816	789	5,704	8,164	3,517	10,801	17,215	24,837	30,642	3,046
修繕積立金	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	3,758	3,758	3,758	3,758	3,758	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	
修繕積立基金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
年間積立金額	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	3,758	3,758	3,758	3,758	3,758	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	7,891	
積立金累計	1,789	3,579	5,368	7,157	8,947	10,736	12,525	14,315	16,104	17,894	21,651	25,409	29,167	32,924	36,682	44,573	52,464	60,355	68,246	76,137	84,028	91,919	99,810	107,701	115,592	123,483	131,375	139,266	147,157	155,048
収支累計	1,789	3,579	5,368	7,157	8,889	9,738	11,048	12,210	12,249	6,986	9,556	11,831	15,348	17,388	15,637	18,750	26,640	33,679	40,241	9,484	11,707	8,680	13,595	16,055	11,408	18,692	25,106	32,728	38,534	10,937
積立金㎡当り単価(単位:円/月額)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	210	210	210	210	210	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	

修繕費と積立金累計推移



南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合 総会・理事会開催経過一覧

1. 総会

回	日時	議題	内容等
第1回	平成22年 2月14日(日) 10時30分～	(1) 議決事項 第1号議案 役員を選出方法及び役員を選任 第2号議案 準備組合の債権、債務、契約等の承継 第3号議案 平成21年度の事業計画及び収支予算 第4号議案 指定金融機関 第5号議案 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法 第6号議案 諸規程及び要綱 第7号議案 審査委員の選任 (2) 報告事項 今後のスケジュール	第1回総会議事録参照(報告済み)
第2回 (臨時総会)	平成22年 3月7日(日) 10時～	(1) 議決事項 第1号議案 平成22年度事業計画及び収支予算 (2) その他 事業計画認可までの流れ	第2回総会(臨時総会) 議事録 別紙1参照
第3回 (臨時総会)	平成22年 4月18日(日) 10時～	(1) 議決事項 第1号議案 事業計画の承認について (2) その他 施設計画案について	第3回総会(臨時総会) 議事録 別紙2参照

2. 理事会

回	日時	議題	承認された内容
第1回	平成22年 2月14日(日) 10時40分～	(1) 議事 第1号議案 理事長、副理事長の互選について	○理事長に杉原理事、副理事長に北原理事及び井倉理事が就任する。
第2回	平成22年 2月25日(木) 18時～	(1) 議事 第1号議案 総務担当理事及び会計担当理事の選任について 第2号議案 臨時総会の開催(平成22年度事業計画及び収支予算) 第3号議案 事業計画案の説明について (2) その他 公共施設管理者同意の申請について	○総務担当理事に北原副理事長、会計担当理事に井倉副理事長を選任する。 ○平成22年度事業計画及び収支予算の議決を得るため臨時総会を開催する。 ○臨時総会終了後、事業計画案に関する説明会を開催する。 ○事業計画(案)について、公共施設管理者同意を申請する。
第3回	平成22年 4月2日(金) 18時～	(1) 議事 第1号議案 臨時総会の開催(事業計画の承認) 第2号議案 工事請負等一般競争入札実施要領の制定について 第3号議案 一般競争入札による委託業務の発注について 第4号議案 平成21年度組合事業費の借入について	○事業計画案の承認を得るため臨時総会を開催する。承認後、東京都へ認可申請を行う。 ○工事請負等一般競争入札の実施要領を制定する。 ○平成22年度に発注する委託業務のうち、①確定測量業務、②公共施設実施設計業務、③権利変換計画作成業務を一般競争入札により事業者の選定を行う。 ○平成21年度事業費の支払いの原資として指定金融機関から借入れを行う。

回	日時	議題	承認された内容
第4回	平成22年 4月9日(金) 18時10分～	(1) 議事 第1号議案 入札参加者の指名について 第2号議案 平成22年度委託業務の発注について (2) その他 今後のスケジュール	○一般競争入札による委託業務について、確定測量業務 4社、公共施設実施設計業務 3社、権利変換計画作成業務 3社から入札参加願書の提出があり、各社とも入札参加資格には該当しているため入札参加者とする。 ○随意契約で発注する業務について、法律顧問契約の委託先を選定する。 ◆法律顧問契約：菊地綜合法律事務所【契約金額：月157,500円】 実施設計業務及びその他の付帯業務については基本設計業務の委託先と同一とする。 ◆実施設計業務：(株)日本設計【契約金額：499,869,300円】 ◆実施設計業務に付帯する業務：(株)日本設計【契約金額：167,265,000円】 ○全体説明会の開催など、今後のスケジュールについて説明
第5回	平成22年 5月12日(水) 18時～	(1) 議事 第1号議案 平成22年度委託業務の発注について 第2号議案 事務局長の雇用と組合事務所の移転について 第3号議案 地下鉄連絡通路部分に関する管理について 第4号議案 全体説明会の開催について	○入札による契約について、各業務の委託者を決定する。 ◆確定測量業務：(株)日野【契約金額：6,825,000円】 ◆公共施設実施設計業務：(株)日野【契約金額：12,390,000円】 ◆権利変換計画作成業務：(株)佐藤不動産鑑定コンサルティング【契約金額：115,500,000円】 随意契約のうち、年間を通じて業務が継続する期間対応業務の委託者を決定する。 ◆事業コンサルタント業務：(株)佐藤不動産コンサルティング【契約金額21,000,000円】 ◆税務及び会計処理業務：嶋田公認会計士事務所・(株)東京マネージメントコンサルティング【契約金額：9,765,000円】 ◆組合運営等業務：(財)首都圏不燃建築公社【契約金額：52,500,000円】 随意契約のうち、損失補償金算定業務の委託者を決定する。 ◆損失補償金算定業務：(株)佐藤不動産鑑定コンサルティング【契約金額：31,500,000円】 ○事務局長の雇用と新たな組合事務所の借り上げ 新事務所：南池袋2-36-10 SOHO 南池袋ビル ○地下鉄連絡通路の財産所有区分及び管理区分について、東京地下鉄(株)へ同意書を提出する。 *別紙3参照 ○権利変換に向けた各種基準の算定にあたっての全体説明会を5月16日に開催する。
第6回	平成22年 5月19日(水) 18時～	(1) 議事 第1号議案 平成22年度委託業務の発注について 第2号議案 当事業に関する情報の提供について 第3号議案 全体説明会(第2回)の開催について	○平成22年度に発注する委託業務のうち、地盤調査業務は一般競争入札により事業者の選定を行う。 ○当組合が東京都へ認可申請した「事業計画書」について、豊島区からの情報提供依頼に応じる。 ○従前資産評価基準等についての全体説明会を5月30日に開催する。
第7回	平成22年 6月4日(金) 18時～	(1) 議事 第1号議案 入札参加者の指名について 第2号議案 平成22年度通常総会の開催について	○地盤調査業務に関する委託業務について、3社から入札参加願書の提出があり、各社とも入札参加資格には該当しているため入札参加者とする。 ○平成22年度の通常総会を6月20日に開催する。

南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合
第 2 回総会（臨時総会）議事録

<開会の日時及び場所>

日 時：平成22年3月7日（日） 10時00分 ～ 10時30分
場 所：旧日出小学校 1階 レク・ルーム 1

<出席者>

組合員総数 69名
出席組合員 42名（当日出席者：11名 うち代理人：4名）
（書面による議決権行使者：31名）

<議決権数>

議決権総数 1,964
有効議決権総数 1,472（書面による議決権行使者の議決権を含む）

<開会の辞>

理事長の杉原栄一氏より、開会の辞として、前回の設立総会時における議案決議に関するお礼と、今回の議事の審議についてのお願いが述べられた。

<議長の選出>

組合定款第 47 条第 3 項の規程により理事長の杉原栄一氏が議長に選任され、その後の議事が進められた。

<総会成立状況の確認>

事務局より、組合員総数 69 名のうち、書面による議決権行使者を含めて 42 名の出席者であることから、定款第 47 条に基づき総組合員の半数以上の出席により、総会が成立していることが報告された。

<議事録署名人の選出>

議長の杉原氏より、定款第 52 条に基づき議事録署名人として、井倉健次氏、増崎恵美氏が指名された。

<議決事項>

○第 1 号議案 平成 22 年度事業計画及び収支予算

事務局より、まず平成 22 年度の実業計画として、事業計画の認可、調査設計計画業務の実施、権利変換計画の認可、補償費の支払い等について行っていくこと。そして、総会、理事会及び各種説明会等を開催すること、また事業の進捗に応じて、東京都や豊島区等の関係機関との協議を行っていくことが説明された。

続いて、事業実施の為の予算として、収入の部として、補助金、参加組合員負担金、及び金融機関からの借入金を予定していること。支出の部として、事業費として調査設計計

画費や補償費を、そして、事業付帯費や事務費の費用の支出を予定していること等が説明された。

その後、質疑や意見を求めたが、出席者からの発言は無かったので、審議の結果、議長の杉原氏の議決権 ■■■ を除き、書面投票者の議決権数を含む有効議決権総数 1,372 に対して全員の賛同数（1,372）により、議案は承認された。

<事業計画認可までの流れ>

事務局より、「事業計画認可までの流れ（スケジュール）」については、総会終了後に開催される事業計画案の説明会の中で一緒に説明を行う旨が案内された。

全ての議事が終了し、最後に議長より閉会の辞が述べられ閉会した。

以上

議 長

杉原栄一

議事録署名人

井倉健次

議事録署名人

増崎恵美

南池袋二丁目A地区市街地再開発組合

第3回総会（臨時総会）議事録

＜開会の日時及び場所＞

日 時：平成22年4月18日（日） 10時00分 ～ 11時15分

場 所：あうるすぽっと 3階 B2会議室

＜出席者＞

組合員総数 69名

出席組合員 44名（当日出席者：9名 うち代理人：3名）

（書面による議決権行使者：32名）

＜議決権数＞

議決権総数 1,964

有効議決権総数 1,276（書面による議決権行使者の議決権を含む）

＜開会の辞＞

理事長の杉原栄一氏より、開会の辞が述べられた。

＜議長の選出＞

組合定款第47条第3項の規程により理事長の杉原栄一氏が議長に選任され、その後の議事が進められた。

＜総会成立状況の確認＞

事務局より、組合員総数69名のうち、書面による議決権行使者を含めて44名の出席者であることから、定款第47条に基づき総組合員の半数以上の出席により、総会が成立していることが報告された。

＜議事録署名人の選出＞

議長の杉原氏より、定款第52条に基づき議事録署名人として、北原義博氏、井倉健次氏が指名された。

＜議決事項＞

○第1号議案 事業計画の承認について

事務局より、まず平成22年3月7日に開催された事業計画案の説明会で説明された事業計画案に対して、平成22年3月7日から28日まで意見書の提出期間を設けたが、意見書の提出は無かったことが報告された。

その後、設計内容の精査による面積関係の修正や、指導機関である東京都や豊島区との協議の中での記載内容の修正指示等により、説明会時点での事業計画案から修正を行った箇所があり、その内容説明が行われた。

なお、認可申請を行った後でも、認可権者の指導により修正が発生する可能性があることが説明された。

その後、質疑や意見を求めたが、出席者からの発言は無かったので、審議の結果、議長の杉原氏の議決権を除外し、書面投票者の議決権数を含む有効議決権総数1,176に対して全員の賛同数（1,176）により、議案は承認された。

＜その他 施設計画案について＞

基本設計業務を行った㈱日本設計より、基本設計完了時点における建物施設計画案について説明がなされた。

全ての議事が終了し、最後に議長より閉会の辞が述べられ閉会した。

以上

議長

杉原栄一

議事録署名人

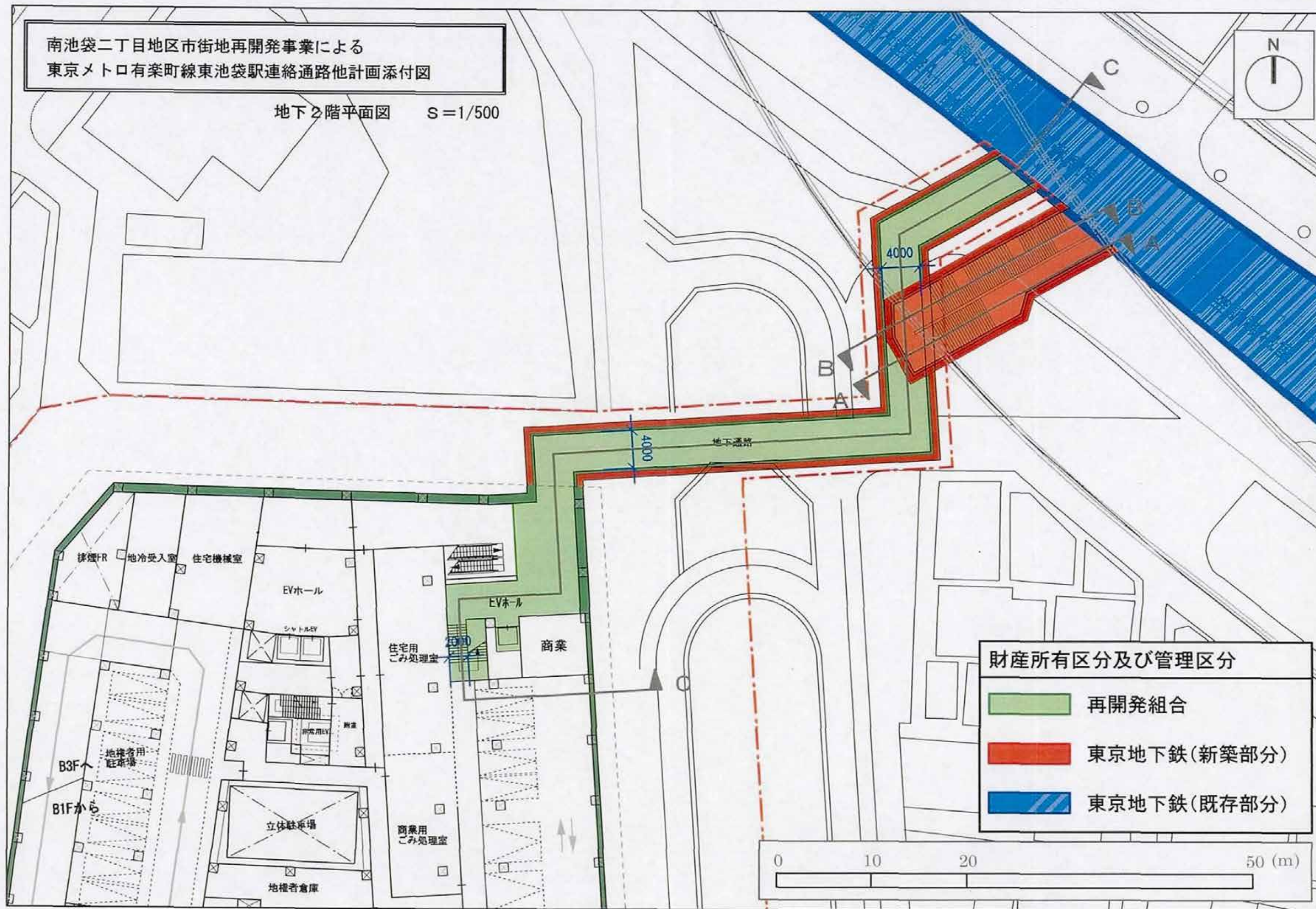
北原義博

議事録署名人

井倉健次

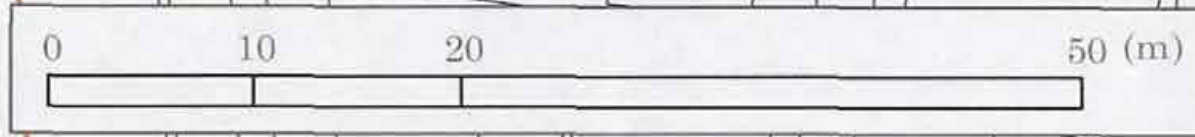
南池袋二丁目地区市街地再開発事業による
東京メトロ有楽町線東池袋駅連絡通路他計画添付図

地下2階平面図 S=1/500



財産所有区分及び管理区分

- 再開発組合
- 東京地下鉄(新築部分)
- 東京地下鉄(既存部分)



南池袋二丁目A地区市街地再開発組合

第4回総会（通常総会）議事録

<開会の日時及び場所>

日 時：平成22年6月20日（日） 10時00分 ～ 11時00分

場 所：あうるすぽっと 3階 A会議室

<出席者>

組合員総数 69名

出席組合員 44名（当日出席者：12名 うち代理人：4名）

（書面による議決権行使者：32名）

<議決権数>

議決権総数 1,964

有効議決権総数 1,276（書面による議決権行使者の議決権を含む）

<開会の辞>

理事長の杉原栄一氏より、開会の辞が述べられた。また、審査委員3名の紹介と組合事務局長の紹介がなされた。

<議長の選出>

組合定款第47条第3項の規程により理事長の杉原栄一氏が議長に選任され、その後の議事が進められた。

<議決方法の決定>

組合定款第49条の規程により、議決の方法は挙手によることが決定された。

<総会成立状況の確認>

事務局より、組合員総数69名のうち、書面による議決権行使者を含めて44名の出席者であることから、定款第47条に基づき組合員総数の半数以上の出席が確認されたので、総会が成立していることが報告された。

<議事録署名人の選出>

議長の杉原氏より、定款第52条に基づき議事録署名人として、北原義博氏、井倉健次氏が指名された。

<報告事項>

○平成21年度 事業報告

事務局より、平成21年度（1月26日～3月31日）の事業について、事業報告書に基づき説明された。

<議決事項>

○第1号議案 平成21年度収支決算

平成21年度収支決算について、税務会計コンサルタントより、決算報告書に基づき説明がなされた。また、深山監事より監査報告書に基づき、当該収支決算は適正かつ正確であると認められるとの報告があった。

審議の結果、有効議決権総数：1,176（議長の議決権 [] を除く）に対して、全員の賛成（1,176）により、議案は承認された。

○第2号議案 従前資産評価基準について

○第3号議案 権利変換基準について

○第4号議案 損失補償基準及び損失補償基準細則について

第2号議案から第4号議案は一括審議とされ、事業コンサルタントより、従前資産評価基準、権利変換基準、損失補償基準及び損失補償基準細則について、議案書に基づき説明がなされた。

審議の結果、有効議決権総数：1,176（議長の議決権 [] を除く）に対して、全員の賛成（1,176）により、議案は承認された。

<スケジュールについて>

事務局より、権利変換計画の作成にあたり開催する全体説明会や、モデルルーム見学会、税務説明会等の開催予定が案内された。

全ての議事が終了し、最後に議長より閉会の辞が述べられ閉会した。

以上

議 長

杉原栄一

議事録署名人

北原義博

議事録署名人

井倉健次

権利変換における区有土地・建物の価格及び保留床の価格について

1 従前土地・建物の提示額

土地	本件地	所在 (住居表示)	地目 (用途)	面積	共有持分	単価	金額
	1		豊島区南池袋二丁目23番14外9筆 (南池袋二丁目45番1号)	宅地等 (旧日出小学校)	4,495.78㎡	1.00	1,544,400 円/㎡
2		豊島区南池袋二丁目23番9、58 (南池袋二丁目46番13号)	宅地 (旧南池袋児童館)	636.80㎡	1.00	1,349,400 円/㎡	859,298,000 円
3		豊島区南池袋二丁目23番52 (南池袋二丁目46番街区)	宅地 (私道)	58.10㎡	1343/ 30774	1,018,400 円/㎡	2,582,000 円
4		豊島区南池袋二丁目23番108 (南池袋二丁目46番街区)	宅地 (狭小地)	1.04㎡	1.00	1,164,400 円/㎡	1,211,000 円
		小計(A)	—	—	—	—	7,806,374,000 円
建物	名称		構造	面積		金額	
	旧日出小学校A棟		鉄骨鉄筋コンクリート造2階建	1,234.36㎡		187,958,000 円	
	旧日出小学校B棟		鉄筋コンクリート造4階建	2,572.14㎡		395,171,000 円	
	旧南池袋児童館		鉄筋コンクリート造2階建	645.37㎡		125,636,000 円	
	小計(B)		—	—		708,765,000 円	
合計(A+B)			—		8,515,139,000 円		

2 権利床の提示額

区分	床面積	単価	金額
庁舎本体	25,545.65のうち共有持分20,273,785分の8,515,139 (10,729.36㎡)	(793,630円/㎡)	8,515,139,000 円

3 保留床の提示額

区分	床面積	単価	金額
庁舎本体	25,545.65のうち共有持分20,273,785分の11,758,646 (14,816.29㎡)	(817,319円/㎡)	12,109,642,000円
駐輪場	271.12㎡	(257,487円/㎡)	69,810,000円
駐車場	784.27㎡	(264,927円/㎡)	207,774,000円
合計	(15,871.68㎡)	—	12,387,226,000円