

旧都税事務所床買取費等について

1. 買取物件の概要

- (1) 建物名称・構造 豊島区総合庁舎 鉄筋コンクリート造 地上4階、地下1階
 (2) 建物敷地面積 3,715.8㎡
 (3) 延床面積 13,153.91㎡
 (4) 建築年月日 昭和36年7月30日
 (5) 買取都有床

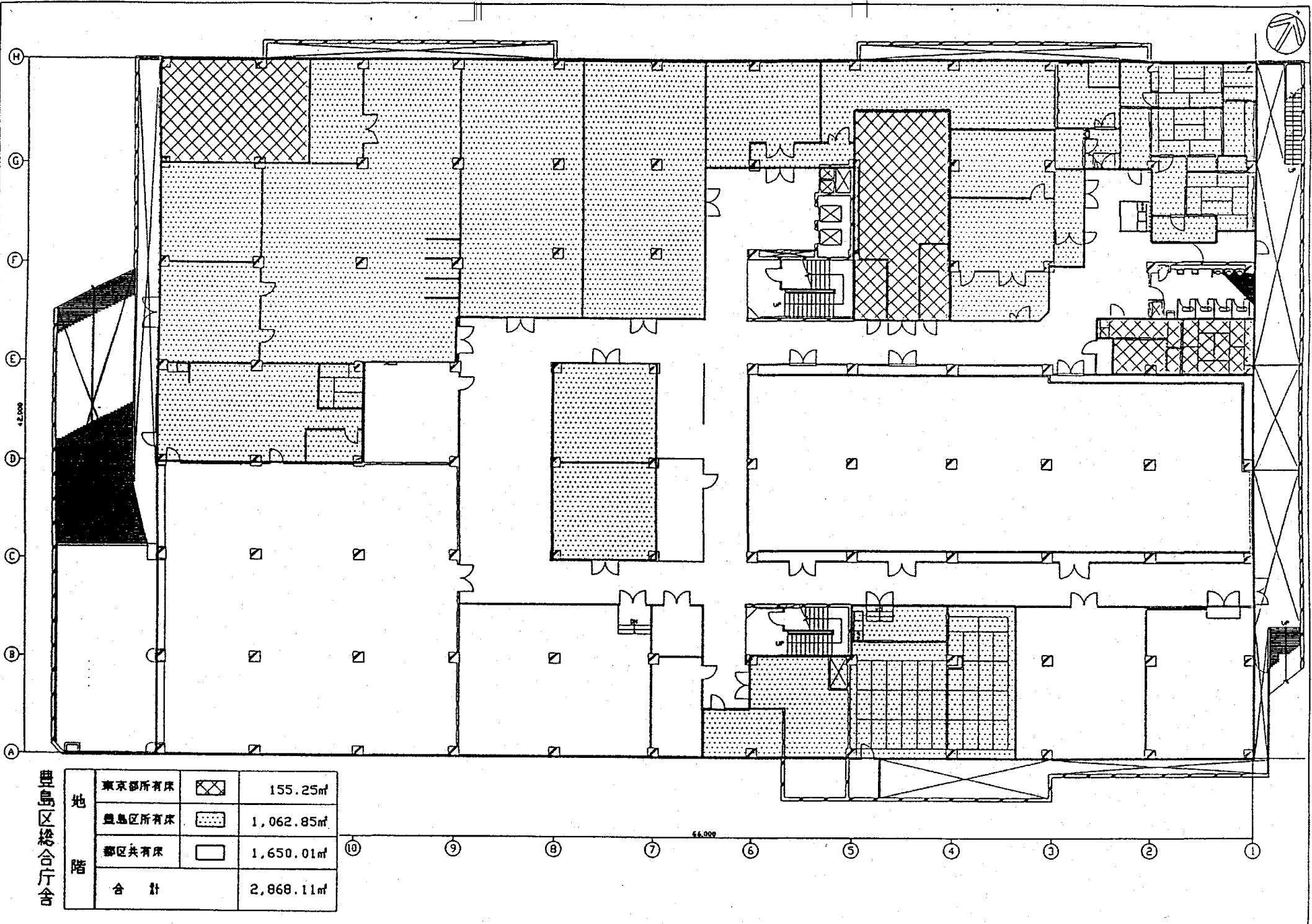
東京都所有		豊島区所有	
専用部分	共有部分	専用部分	共有部分
2階と地下の一部	各階主に廊下、階段		
1,876.65㎡	1,097.35㎡	6,423.69㎡	3,756.22㎡
合計	2,974.00㎡	合計	10,179.91㎡

2. 買取価格

総額金 418,051,120円

内訳

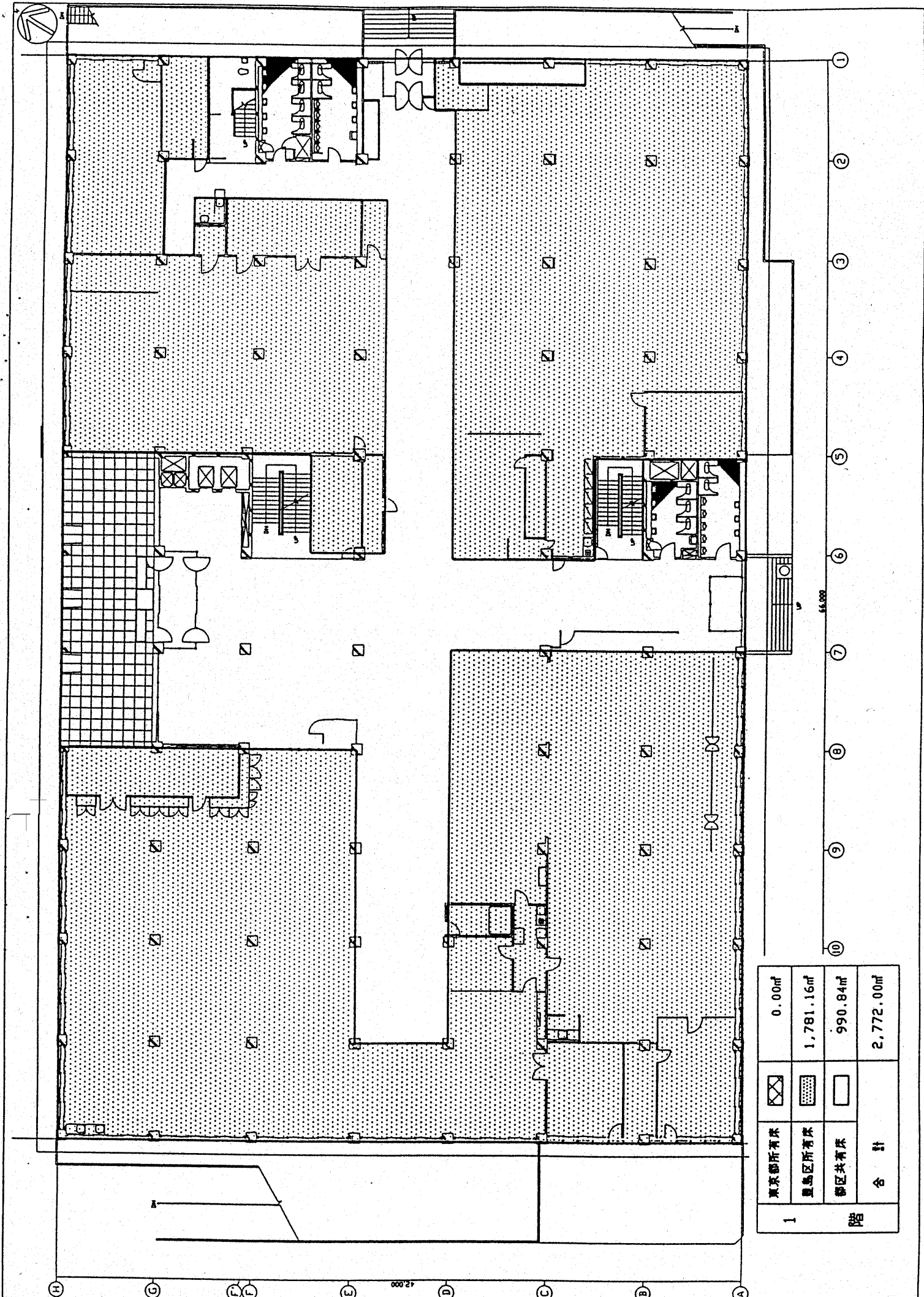
- ①建物代金 244,444,956円 (消費税7,119,756円含む)
 ②分割支払利息 32,856,164円 (平成9年度～13年度)
 ③移転に係る補償額 140,750,000円



豊島区総合庁舎

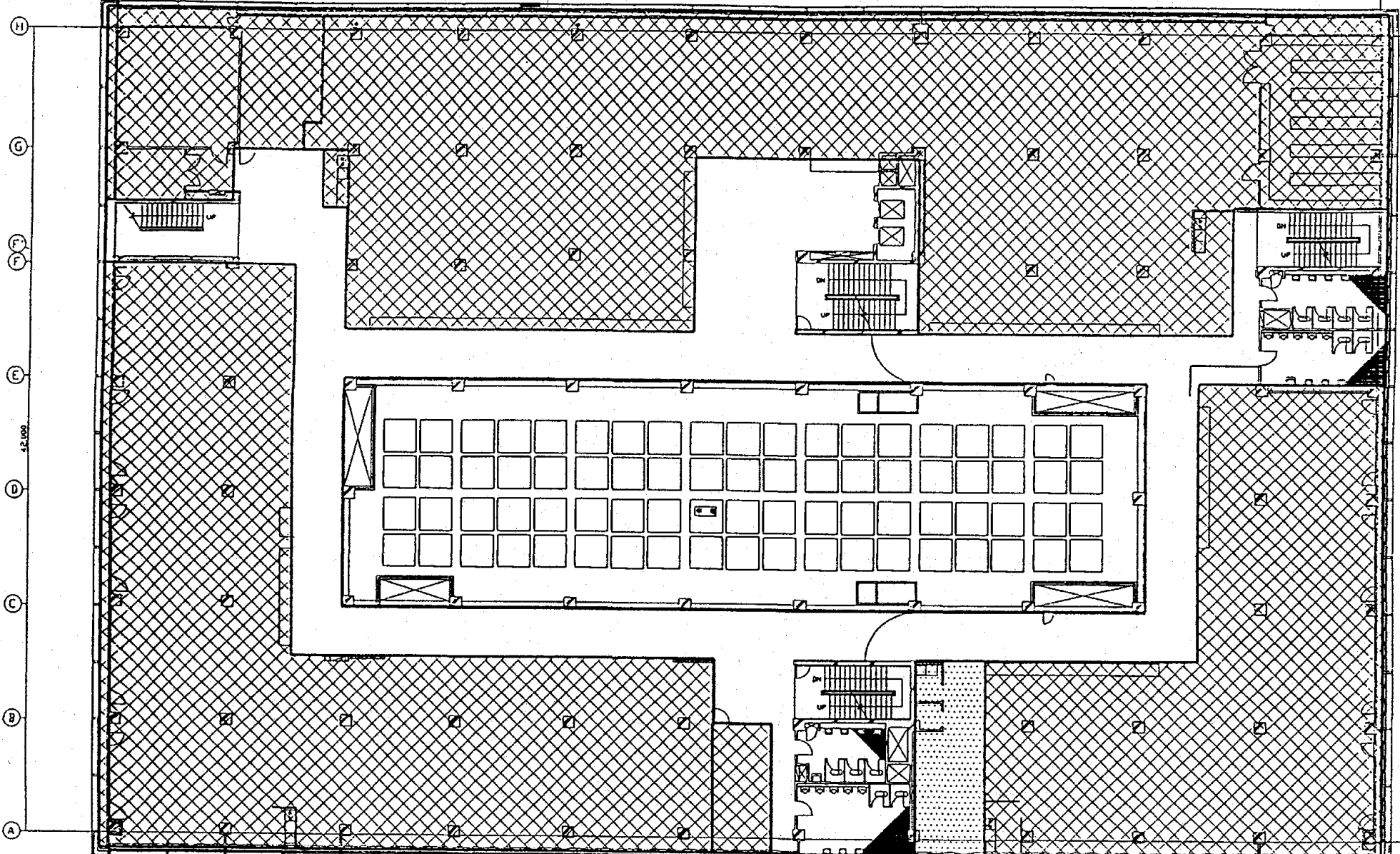
階	東京部所有床		155.25㎡
	豊島区所有床		1,062.85㎡
	都区共有床		1,650.01㎡
	合計		2,868.11㎡




66,000

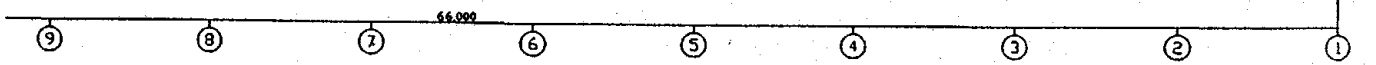


1	東京都所有床	0.00㎡
	豊島区所有床	1,781.16㎡
	都区共有床	990.84㎡
階 合計		2,772.00㎡

1:1,000

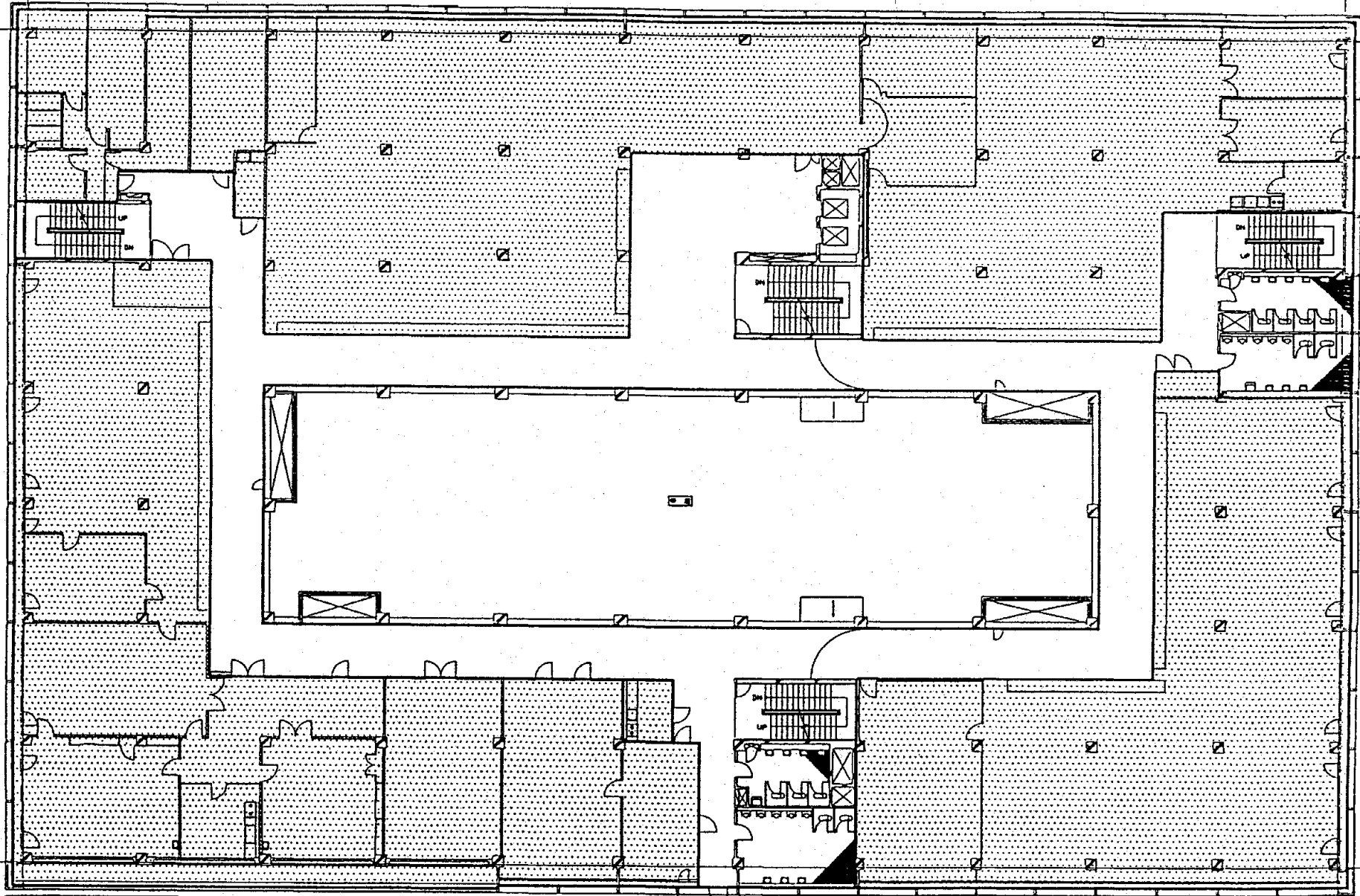





2 階	東京都所有床		1,721.40㎡
	墨島区所有床		35.00㎡
	都区共有床		687.60㎡
	合計		2,444.00㎡



H
G
F
E
D
C
B
A

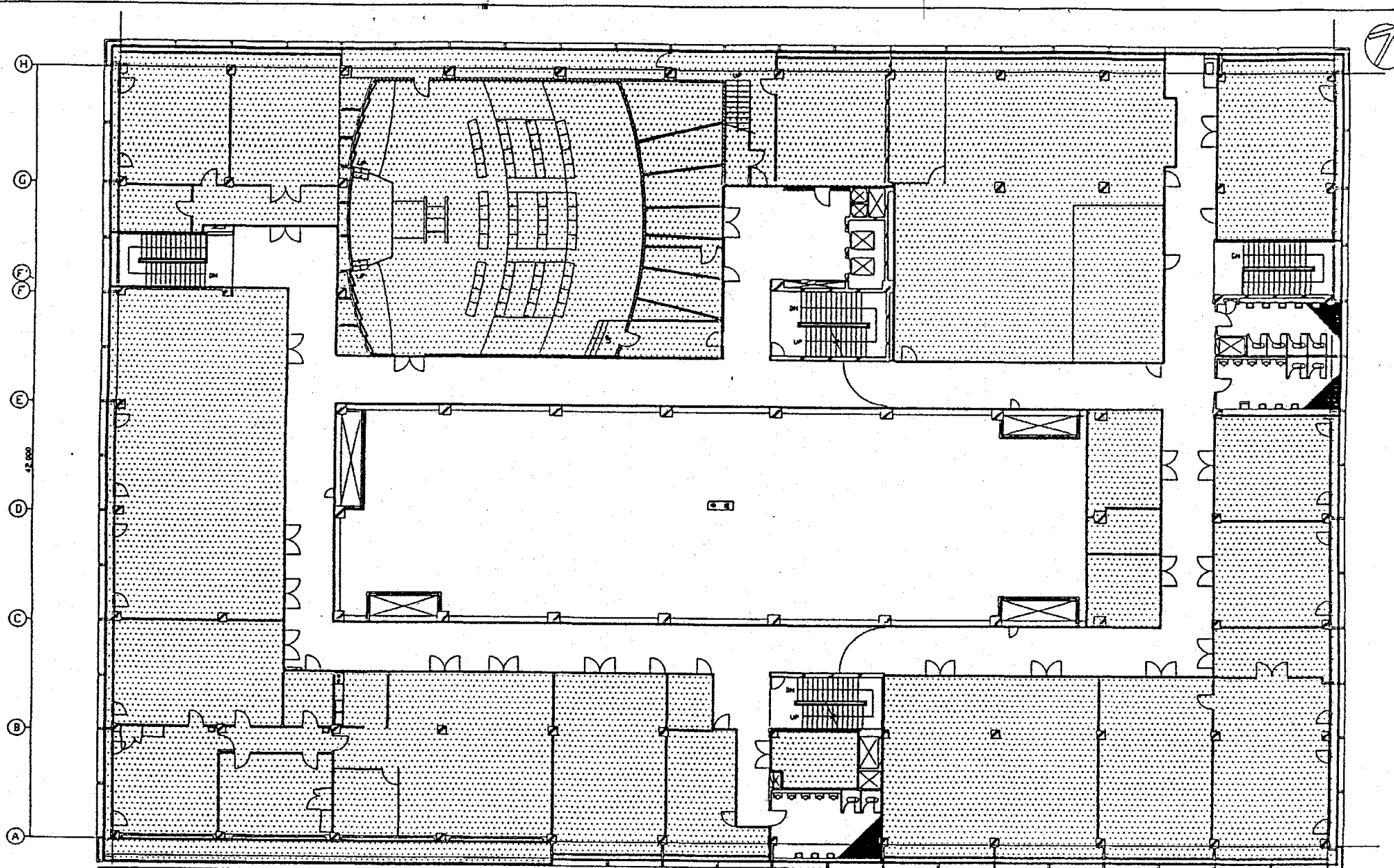
42,000



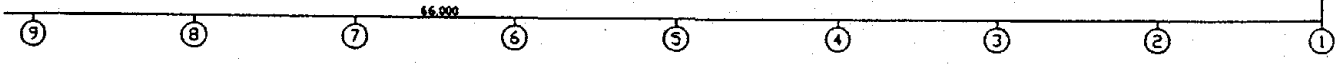
階	3	東京都所有床		0.00㎡
		豊島区所有床		1,764.90㎡
		都区共有床		679.10㎡
		合計		2,444.00㎡

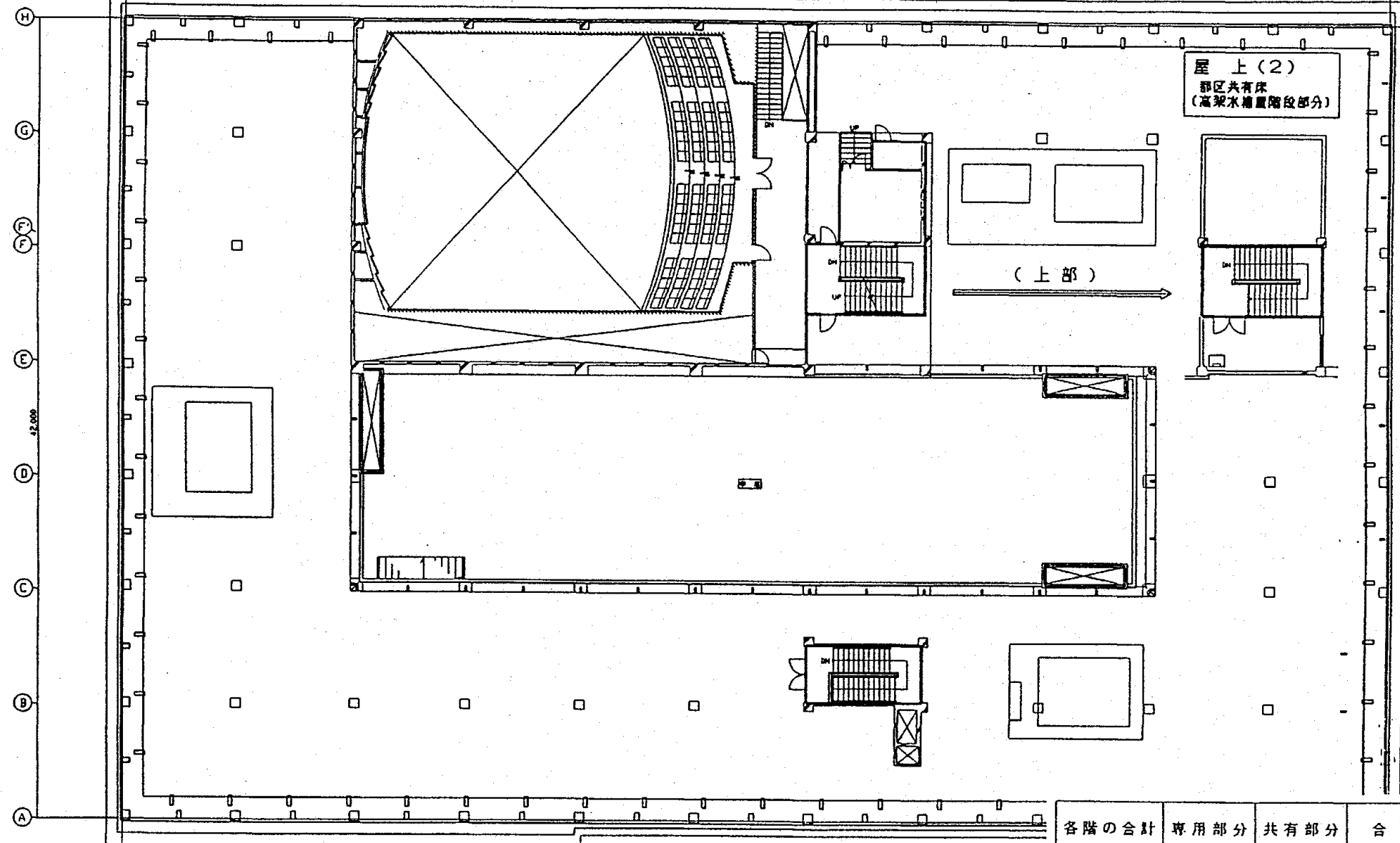
9 8 7 6 5 4 3 2 1

66,000



階	4	東京都所有床		0.00㎡
		品川区所有床		1,779.78㎡
		都区共有床		676.22㎡
		合計		2,456.00㎡





屋 上 (1)	東京都所有床		0.00㎡
	豊島区所有床		0.00㎡
	都区共有床		169.80㎡
	(1) + (2) 合計		169.80㎡

各階の合計	専用部分	共有部分	合計
東京都所有床	1,876.65㎡	1,097.35㎡	2,974.00㎡
豊島区所有床	6,423.69㎡	3,756.22㎡	10,179.91㎡
合計	8,300.34㎡	4,853.57㎡	13,153.91㎡

旧都税事務所床買取費等について

1. 買取物件の概要

- (1) 建物名称・構造 豊島区総合庁舎・鉄筋コンクリート造地上4階地下1階
 (2) 建物敷地面積 3,715.80㎡
 (3) 延床面積 13,153.91㎡
 (4) 建築年月日 昭和36年7月30日
 (5) 買取都有床

東京都所有		豊島区所有	
専有部分 2階と地下の 一部	共有持分 各階 おもに 廊下、階段	専有部分	共有持分
1,876.65㎡	1,097.35㎡	6,423.69㎡	3,756.22㎡
合計 2,974.00㎡		合計 10,179.91㎡	

2. 買取価格

総額 金417,694,956円 [取得元金 385,194,956円=①+③]

内訳

- ①建物代金 244,444,956円 (消費税 7,119,756円を含む)
 ②分割支払利息 32,500,000円 (平成9年度～13年度)
 ③移転に係る補償費 140,750,000円

3. 買取費の内訳

- (1) 建物代金 金額 244,444,956円 (消費税 7,119,756円を含む)

建物の現在価格で買い入れる。

[非木造建物の現在価値算定式]

①推定再建築費	②延床面積	耐用年数	経過年数	③現価率	A 建物価格 ①×②×③÷
200,351円/㎡	2,974㎡	65年	35年	56.9%	339,036,000円

[A 建物価格] [都公用減額率] [建物代金] [消費税率]
 339,036,000円 × 0.7 = 237,325,200円 × 1.03 = 244,444,956円

(2) 建物分割支払利息 金額 32,500,000 円

建物代金の分割分2億円に対する、5年間の割賦払い利息。(年率6.5%)

(3) 移転に係る補償費 金額 140,750,000 円

東京都は、庁舎の耐用年数(残存30年)分の敷地(区有地)の使用権を有しており、移転に伴い、この残存する使用権について補償する。

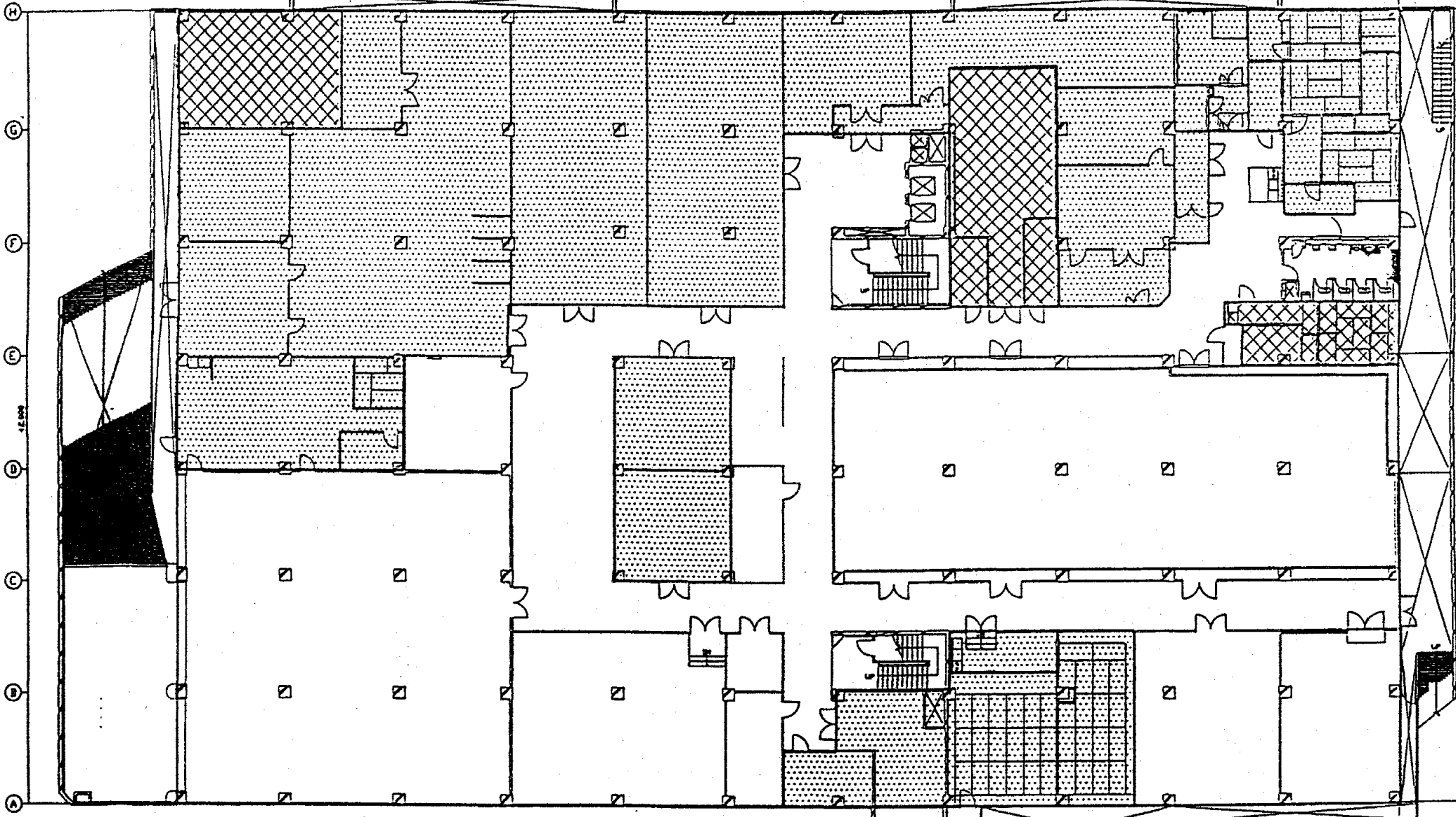
[使用貸借による権利に対する補償算定式]

①庁舎敷地の 土地価格	②地 積	③借地権 割合	④都有床 持分割合	⑤使用貸借権 ※ 割合	⑥建物残存 年数
3,630,000 円/㎡	3,715.80㎡	0.8	0.2261	1/8	30/65年
補償額 ①×②×③×④×⑤×⑥ = 140,750,000 円					

※使用貸借権割合は借地権価格の1/3を標準としている。

4. 年度別支払計画表

回数	年度	建 物 代 金			移転に係る 補償分	支払総額	支払予定 年月日
		元 金	利息 6.5%	支 払 額			
即納	8	44,444,956	0	44,444,956	140,750,000	185,194,956	H 9.4.4
	9	0	0	0	0	0	
1回	10	50,000,000	13,000,000	63,000,000	0	63,000,000	H10.4.4
2回	11	50,000,000	9,750,000	59,750,000	0	59,750,000	H11.4.4
3回	12	50,000,000	6,500,000	56,500,000	0	56,500,000	H12.4.4
4回	13	50,000,000	3,250,000	53,250,000	0	53,250,000	H13.4.4
支払合計		244,444,956	32,500,000	276,944,956	140,750,000	417,694,956	

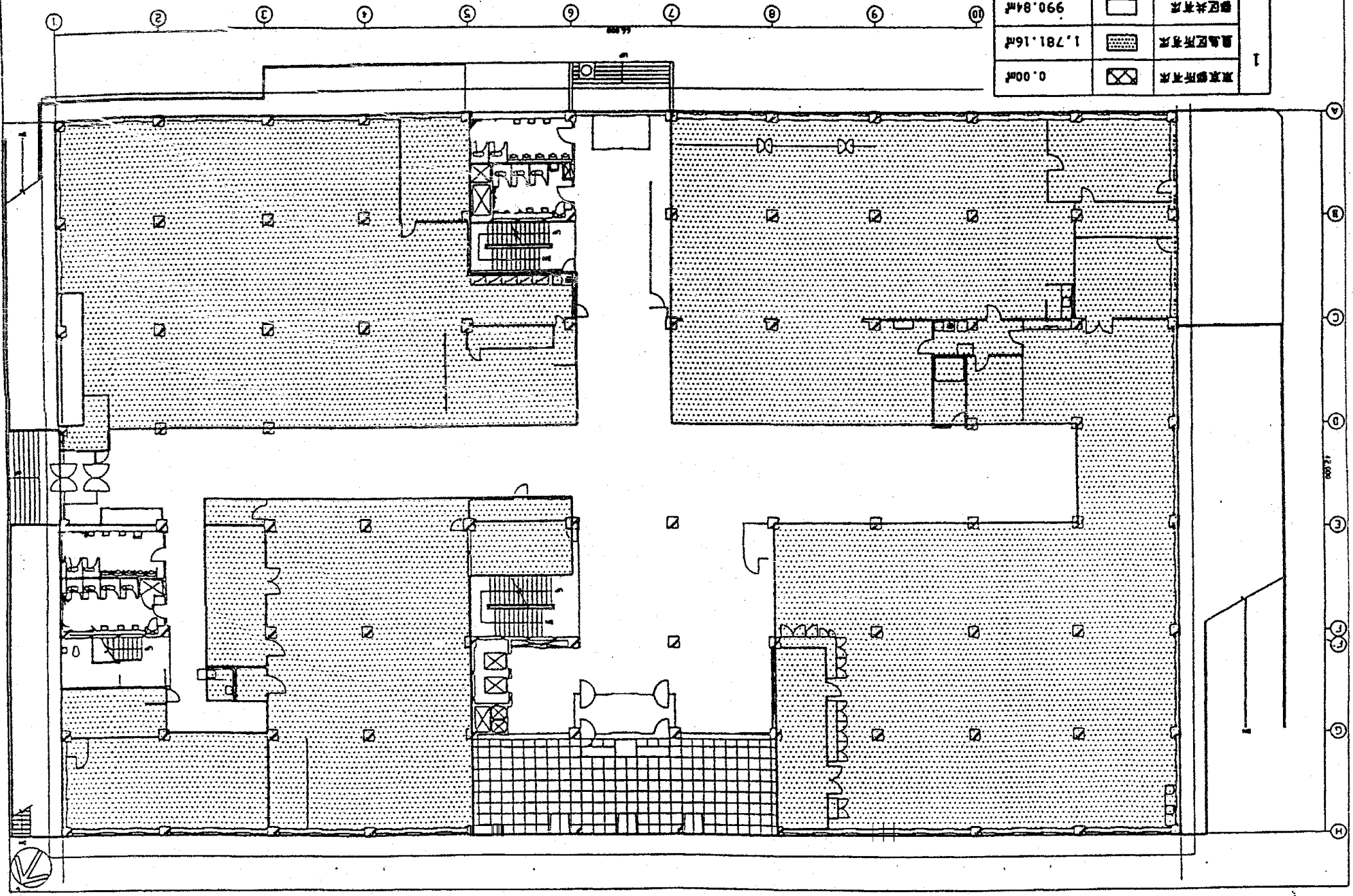


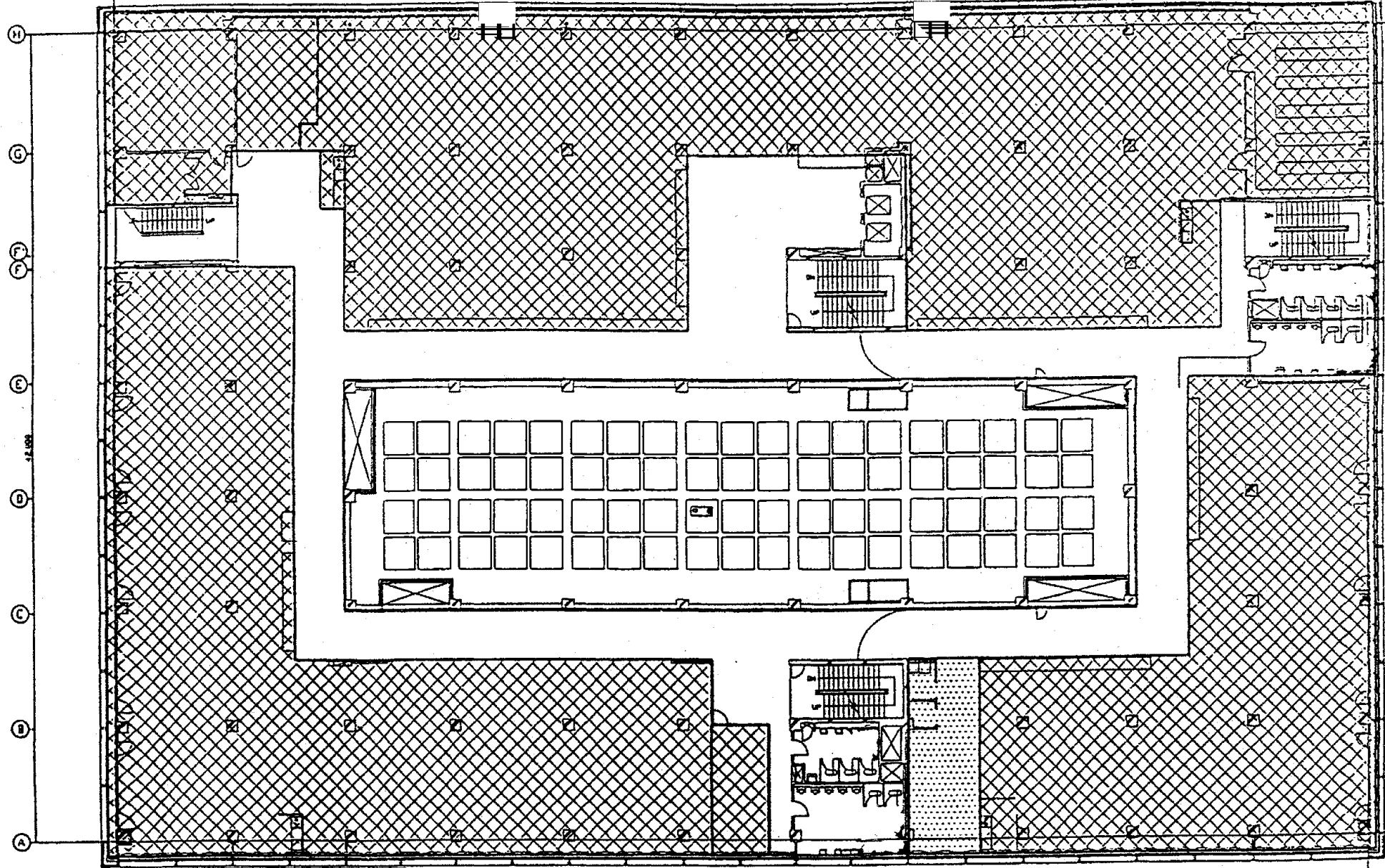
豊島区総合庁舎




地階	東京都所有床		155.25㎡
	豊島区所有床		1,062.85㎡
	都区共有床		1,650.01㎡
	合計		2,868.11㎡

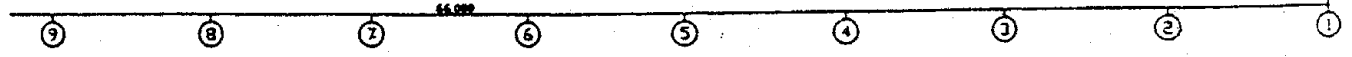
⑩ ⑨ ⑧ ⑦ ⑥ ⑤ ④ ③ ② ①

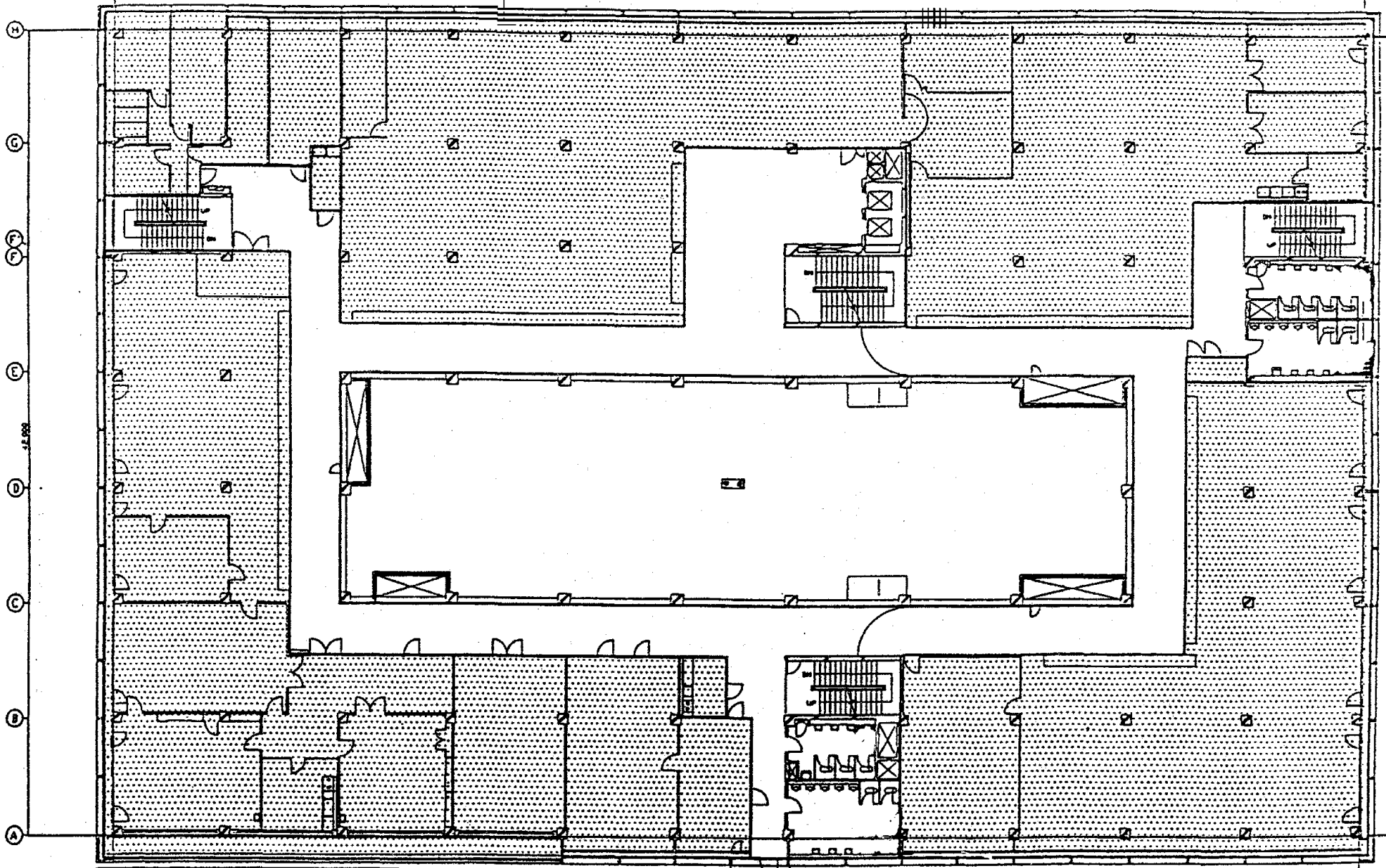
1		层	号	2,772.00㎡
⊗	某某某某	0.00㎡		
▨	某某某某	1,781.16㎡		
□	某某某某	990.84㎡		






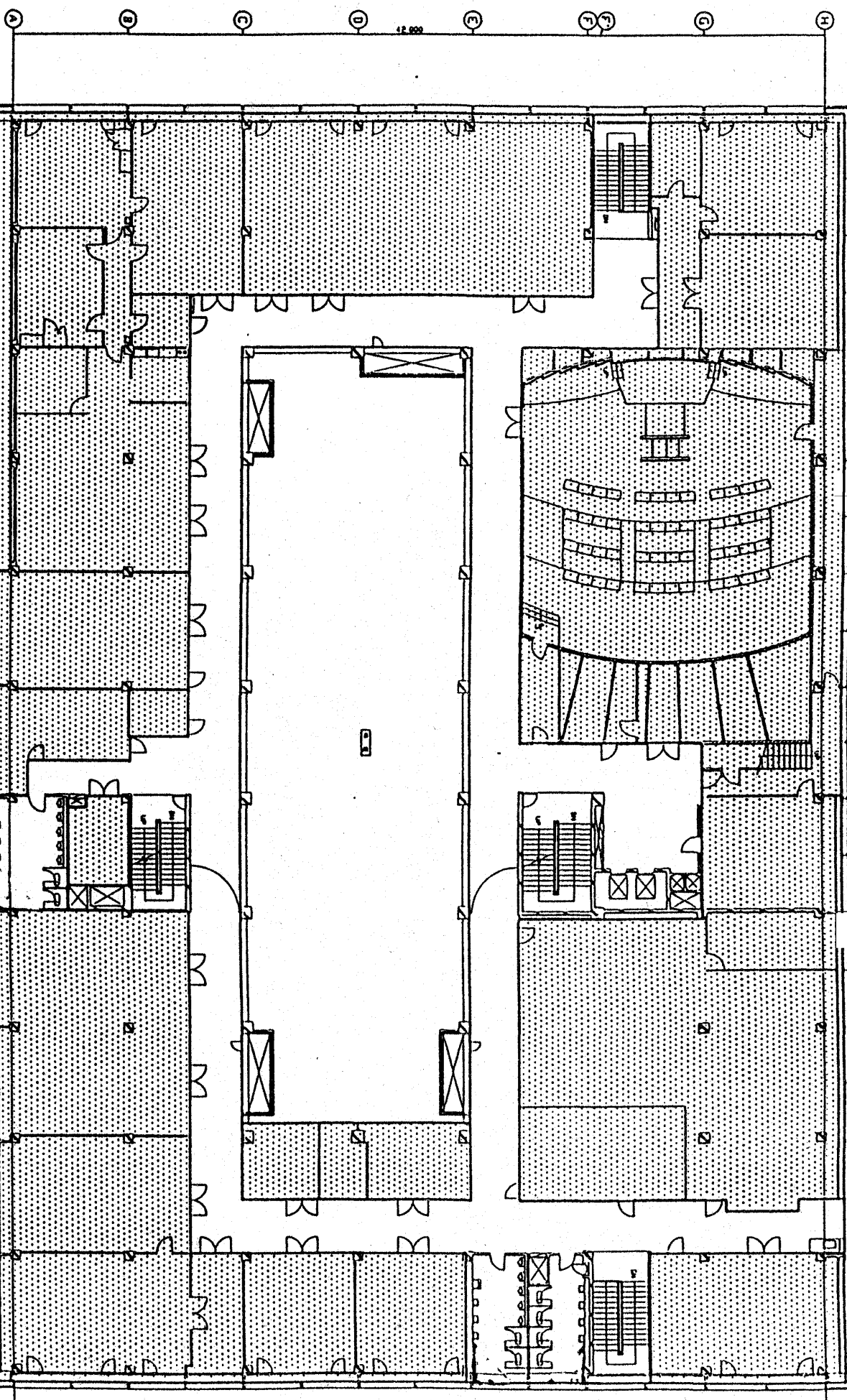


2 階	東京都所有床		1,721.40㎡
	品川区所有床		35.00㎡
	都区共有床		687.60㎡
	合計		2,444.00㎡



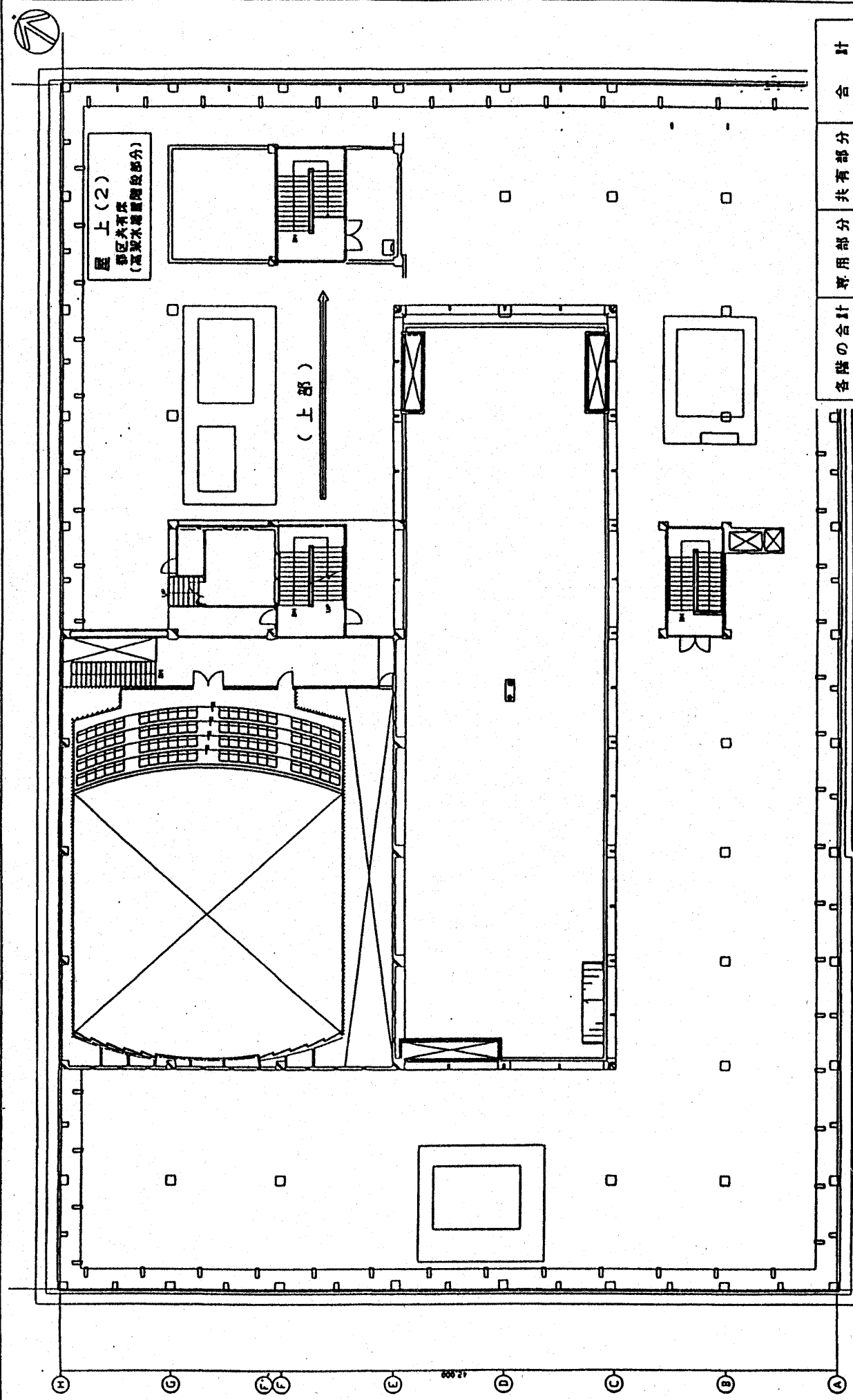


3 階	東京都所有床		0.00㎡
	墨島区所有床		1,764.90㎡
	都区共有床		679.10㎡
	合計		2,444.00㎡



附	東京都所有床	0.00㎡
	皇居区所有床	1,779.78㎡
合 計	都区共有床	676.22㎡
		2,456.00㎡





各階の合計	専用部分	共有部分	合計
東京都所有床	1,876.65㎡	1,097.35㎡	2,974.00㎡
豊島区所有床	6,423.69㎡	3,756.22㎡	10,179.91㎡
合計	8,300.34㎡	4,853.57㎡	13,153.91㎡

屋上	東京都所有床	0.00㎡
	豊島区所有床	0.00㎡
	都区共有床	169.80㎡
(1) + (2)		169.80㎡
(1) 合計		169.80㎡