

議案第70号

地上権設定契約の合意解除に係る和解について

別紙のとおり地上権設定契約の合意解除に係る和解をすることについて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第12号の規定により、本市議会の議決を求める。

平成29年12月7日提出

小金井市長 西岡 真一郎

（提案理由）

福祉会館の解体、除却を契機に地上権設定契約を解除することの協議が調ったため、合意したく本案を提出するものであります。

地上権設定契約の合意解除に係る和解について

1 相手方

東京都小金井市中町四丁目13番25号

宗教法人金藏院

代表者 代表役員 孤嶋 由昌

2 合意の内容

- (1) 宗教法人金藏院（以下「甲」という。）と小金井市（以下「乙」という。）は、甲乙間における下記物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を対象とする昭和42年7月12日付け地上権設定契約（以下「原契約」という。）及び原契約を更新した平成16年3月23日付け地上権設定更新契約（以下「更新契約」という。）を、平成30年3月31日をもって、合意により解除する。
- (2) 乙は、原契約第11条に基づき、平成30年3月31日をもって、本件土地を甲に引き渡す。
- (3) 甲は、乙に対し、本合意に係る清算金として金160,000,000円を、平成30年3月31日限り、乙の指定する金融機関宛てに振り込む方法により支払う。なお、振込手数料は甲の負担とする。
- (4) 甲及び乙は、原契約及び更新契約の合意解除に関し、甲と乙の間には、本合意条項に定めるほか何らの債権債務がないことを相互に確認する。

記

物 件 目 録

所 在	小金井市中町四丁目
地 番	1417番9
地 目	宅地
地 積	897.09㎡

議案第70号資料1

1 地上権設定契約の概要

(1) 当初の存続期間

昭和42年7月12日から平成9年7月11日まで

(2) 更新後の存続期間

平成9年7月12日から平成39年7月10日まで

(3) 現行地代

年額 金9,341,892円

2 地上権設定契約の経過

- (1) 昭和42年7月12日、地上権設定契約（以下「原契約」という。）を締結し、小金井市（以下「市」という。）は地上権設定登記完了後、権利取得費9,000,000円を宗教法人金藏院（以下「金藏院」という。）に支払った。

以後、適宜、地代の改定及び地代算出基準の見直しを行っている。

- (2) 平成9年7月11日、原契約の期間が満了したが、更新契約の協議が調わなかった。そのため、地上権は法定更新となったものの、引き続き契約更新の協議をすることとした。

以後、適宜、地代の改定及び地代算出基準の見直しを行っている。

- (3) 平成16年3月23日、都道134号線拡幅による地積変更、地代算出基準の見直し、地代の改定及び契約期間を平成9年7月12日まで遡及し適用することについて協議が調ったことから、地上権設定更新契約（以下「更新契約」という。）を締結した。

以後、適宜、地代の改定を行っている。

- (4) 平成21年10月22日、地代の改定を行い、以後、現行地代として支払を継続している。

3 協議経過

- (1) 平成29年5月8日、市は、建造物の解体及び除却後、残存する契約期間において第三者への地上権の譲渡、賃貸等、資産としての有効活用を検討している旨、金藏院に伝達した。

- (2) 平成29年5月29日、金藏院は、市が第三者への地上権の譲渡、賃貸等を行

うことに難色を示すとともに、建造物の解体及び除却を契機として原契約及び更新契約を解除することについて協議をしたい旨、市に回答した。

- (3) 平成29年6月15日、市は、当該地上権が財産であることを踏まえた清算行為として協議することを提案し、併せて財産に係る価額を提示するよう、金藏院に求めた。
- (4) 平成29年6月29日、金藏院は、市からの提案を了承し、次回の協議において清算金の価額を提示する旨、市に回答した。
- (5) 平成29年7月26日、金藏院は市に価額を提示した。市は、提示された価額の応諾に係る回答について次回の協議まで保留することとした。また、市は、市が金藏院に土地を引き渡す際の条件は、原契約第11条に基づく原状回復、旧福祉会館解体工事の施工が完了している状況とすることを提案した。
- (6) 平成29年7月31日、市は、金藏院から提示された価額について評価する一方、協議が必要であると回答した。金藏院は、市に対し、次回の協議において旧福祉会館解体工事の進捗等を示すことを求めた。
- (7) 平成29年8月10日、市は、金藏院に対し旧福祉会館解体工事の進捗等を示し、金藏院は、旧福祉会館解体工事の完了をもって原状回復がなされたものとすることを了承した。価額及び解除合意内容については引き続き協議することを確認した。
- (8) 平成29年8月25日、引き続き、市及び金藏院において価額及び解除合意内容を協議した。
- (9) 平成29年9月20日、引き続き、市及び金藏院において価額及び解除合意内容を協議した。
- (10) 平成29年10月3日、市及び金藏院の双方において価額及び解除合意内容について了承し、議会の議決を経た後に解除合意書の締結となることを確認した。
- (11) 平成29年10月5日、市は、諸般の事情を鑑み、平成29年第3回市議会定例会において議案の撤回の取った旨、金藏院に伝達した。
- (12) 平成29年10月25日、市は、市が選定する2者の不動産鑑定士により不動産鑑定評価を実施する旨並びに価額及び解除合意内容について改めて協議したい旨金藏院に申し入れた。金藏院は市に対し、協議すること自体は受け入れるが、これまでの経過と今後の見通しへの懸念を示した。
- (13) 平成29年12月1日、市は、市が選定した2者の不動産鑑定士から得た不動産鑑定評価結果の中庸値が市が求める清算金の価額であること及び解除時期を平

成30年3月31日とすることを金藏院に伝達した。金藏院は市に対し、提示された価額及び解除時期について了承できないとし、見直しを求めた。

- (14) 平成29年12月4日、市は、金藏院に対し、市が前回提示した価額と金藏院が実施した不動産鑑定評価結果の中庸値を清算金の価額とすることを提案したが、解除時期は譲れない旨を伝達した。金藏院は、応諾に係る回答について保留した。
- (15) 平成29年12月6日、金藏院は、市に対し、市から提案のあった清算金の価額及び解除時期について了承する旨を回答した。市及び金藏院の双方において、改めて価額及び解除合意内容について了承し、議会の議決を経た後に解除合意書の締結となることを確認した。

鑑定評価書に係る対比表

		相手方依頼の鑑定	市依頼の鑑定A	市依頼の鑑定B
1 鑑定評価額		158,000,000円 (176,000円/㎡)	166,000,000円 (185,000円/㎡)	158,000,000円 (176,000円/㎡)
897.09㎡				
2 評価条件		建物等が存しない借地権(地上権)の鑑定評価	建物等が存しない借地権(地上権)の鑑定評価	建物等が存しない借地権(地上権)の鑑定評価
3 価格時点		平成29年9月1日	平成29年9月1日	平成29年9月1日
4 価格の種類		正常価格	正常価格	正常価格
5 依頼目的		資産評価	地上権設定契約合意解除の参考のための資産評価	地上権設定契約合意解除の参考のための資産評価
6 最有効使用		店舗付共同住宅の敷地	マンションの敷地	共同住宅等の敷地
7 適用手法		①賃料差額還元法 ②借地権割合に基づく価格	①取引事例比較法 ②賃料差額還元法 ③借地権割合に基づく価格	①取引事例比較法 ②賃料差額還元法 ③借地権割合に基づく価格
7-1 取引事例比較法	取引事例比較法による比準価格	非適用	166,000,000円 (185,000円/㎡)	161,000,000円 (180,000円/㎡)
7-2 賃料差額還元法	(1) 正常実質賃料相当額	17,163,800円	22,304,800円	21,403,800円
	① 基礎価格	262,000,000円	359,000,000円	342,000,000円
	② 期待利回り(更地)	5.3%	5.3%	5.3%
	③ 純賃料(①×②)	13,886,000円	19,027,000円	18,126,000円
	④ 公租公課(実額)	3,277,800円	3,277,800円	3,277,800円
	⑤ 正常実質賃料(③+④)	17,163,800円	22,304,800円	21,403,800円
	(2) 実際支払賃料(地代・年額)	9,341,892円	9,341,892円	9,341,892円
	(3) 差額賃料(① - (2))	7,821,908円	12,962,908円	12,061,908円
	(4) 差額の内取引の対象となる部分	70% (借地権割合による) 5,480,000円	70% (借地権割合による) 9,074,036円	70% (借地権割合による) 8,443,336円
	(5) 還元利回り	5.5%	5.5%	5.5%
	(6) 賃料差額還元法による価格	100,000,000円	165,000,000円	154,000,000円
7-3 借地権割合に基づく価格	(1) 更地価格(路線価360C)	262,000,000円 (292,000円/㎡)	359,000,000円 (400,000円/㎡)	342,000,000円 (381,000円/㎡)
	1) 標準画地	(300㎡)	(700㎡)	(700㎡)
		415,000円/㎡	435,000円/㎡	410,000円/㎡
	2) 個別的要因(相乗積)	△29.7%	△8.0%	△7.0%
	① 角地	3.0%	3.0%	3.0%
	② 規模大による市場性	△19.9%	0.0%	0.0%
	③ 容積率	△5.6%	△9.0%	△8.0%
	④ 利用度	△5.0%	0.0%	0.0%
	⑤ 位置指定原状回復	△2.2%	△2.0%	△2.0%
	(2) 借地権割合	70%	70%	70%
	(3) 借地権割合に基づく価格	183,000,000円	251,000,000円	240,000,000円
7-4 試算価格の調整と鑑定評価額の決定	(1) 鑑定評価額	158,000,000円 (176,000円/㎡)	166,000,000円 (185,000円/㎡)	158,000,000円 (176,000円/㎡)
	① 取引事例比較法 ウエイト付け	非適用	166,000,000円 50%	161,000,000円 50%
	② 賃料差額還元法 ウエイト付け	100,000,000円 30%	165,000,000円 50%	154,000,000円 50%
	③ 借地権割合による価格 ウエイト付け	183,000,000円 70%	251,000,000円 0%	240,000,000円 0%
	(2) 理由	借地権割合に基づく価格は、対象不動産の個別的要因を考慮した上で決定した土地価格に、相続税路線価の借地権割合及び対象不動産の現状を考慮して判定した借地権割合を乗じて求めたもので、対象借地権の個性(地上権設定契約、現行地代等)はやや反映しづらいものの、一般の取引において指針とされ、客観的な価格と判断される。 賃料差額還元法による価格は、投資採算価格を表示する理論的価格と判断されるが、適正地代の査定が利回りの把握と相まりやや困難であるとともに、借地人に帰属する部分の判定等、恣意性が介入する余地が生ずることから、客観性がやや劣るものと判断される。	対象不動産に係る典型的な市場参加者として、分譲マンション等の建設を目論む不動産業者や投資家、各種法人等が想定される。 このような需要者は投資採算性や事業採算性、費用性を重視して取引に対する意思決定を行うものと推察されることから、取引事例比較法による比準価格や賃料差額還元法による試算価格は相対的に説得力を有するものと判断される。 一方で、借地権割合法による試算価格は、現行の月額地代が近隣地域の標準的使用や対象不動産の最有効使用を前提とした地代水準よりも相当程度割高である事等の事情が反映しきれていないため、その説得力は低いものと判断される。	借地権割合法による価格は、対象借地権の個性を反映するのが難しく、上限値としての性格を有する価格である。 賃料差額還元法による価格は、対象借地権の個性を反映する要素を含むものの、実際支払賃料等の実額が判明しており、対象借地権の個性を反映した価格であるため規範性は高いものと判断する。 取引事例比較法による比準価格は、借地契約が事例ごとに個性が強く適正な比準が困難であるものの、実際の市場において成立した借地権価格を基礎とするため市場性を反映した規範性の高い価格であるものと判断する。