

「勝どきサンスクエア」信託受益権売却公募

買受候補者選定結果

令和3年11月

東京都住宅政策本部

目 次

第1 公募の目的.....	1
1 公募の名称	1
2 信託契約の概要.....	1
(1) 信託不動産（信託土地及び信託建物）	1
(2) 信託の受託者（以下「信託受託者」という。）	1
(3) 信託契約期間.....	1
3 勝どき土地信託事業実施の経緯と信託受益権の処分の目的.....	1
第2 買受候補者の募集及び選定.....	2
1 募集及び選定の方法.....	2
2 募集の経緯	2
3 審査の経緯	2
(1) 審査体制	2
(2) 審査の経緯.....	3
第3 審査結果.....	3
1 提案書等の受付.....	3
2 審査内容	3
(1) 資格要件の審査.....	3
(2) 一次審査（書類審査）	3
(3) 二次審査（ヒアリング）	3
(4) 買受希望価格に関する審査.....	3
3 審査結果及び提案概要等.....	3
(1) 審査結果	3
(2) 提案概要と評価のポイント.....	4

第1 公募の目的

1 公募の名称

「勝どきサンスクエア」信託受益権売却公募

2 信託契約の概要

(1) 信託不動産（信託土地及び信託建物）

【信託土地】

所 在 中央区勝どき一丁目

地 番 402 番 9、12、13、14、15、16、17

地 目 宅 地

地 積 敷地面積 2,905.98 m²のうち 669,826/1,000,000（敷地権割合）

【信託建物】

建物の名称 勝どきサンスクエア（平成8年竣工、延床面積 20,425.21 m²）

所 在 中央区勝どき一丁目 402 番 9、12、13、14、15、16、17

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付
16階建

信託部分の専有面積 9,435.67 m²

(2) 信託の受託者（以下「受託者」という。）

みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目2番1号

(3) 信託契約期間

平成3年5月15日から令和4年2月28日まで

3 勝どき土地信託事業実施の経緯と信託受益権の処分の目的

勝どき土地信託事業は、戦後の混乱期において錯綜していた土地の使用関係を正常化するとともに、道路等の用地を確保し、都市基盤を整備するため、都が本件土地を受託者に信託し市街地再開発事業の施行による住宅併設の施設建築物（以下「勝どきサンスクエア」という。）の建設並びに施設建築物のうち、受託者に帰属する部分の管理、運用及び処分を目的としたものである。

この再開発事業の実施により、土地の使用関係の正常化のほか、都市基盤の整備や公的賃貸住宅の供給による地域の良好なまちづくりといった目的を達成したため、今般都の持つ信託受益権を売却することとした。

なお、現在のテナントの中には、再開発事業の実施以前から当地で営業している方もおり、既存のテナントの営業の継続への配慮が必要なことや、これまで都が本信託受益権を保有するとともに、受託者が最大区分所有者としてビルの安定的な管理運営に関与してきた経緯を踏まえ、公募参加者からのテナント等の「管理体制」「運営方針」

や、区分所有者としてのビル管理への「参画方針」等に関する提案を評価する方式にて買受候補者を選定し売却する。これにより、ビル管理のノウハウを持つ民間事業者が売却し、将来にわたって勝どきサンスクエアの安定・継続的な建物の管理運営を実現するものである。

第2 買受候補者の募集及び選定

1 募集及び選定の方法

買受候補者の募集及び選定を行うに当たっては、「一般公募型プロポーザル方式」を採用し、単独の法人又は法人グループを公募した。応募申込書を提出した応募者については、資格要件の確認を行い、要件を満たす応募者を応募資格者とした。応募資格者のうち、提案書等を提出した者については、都において審査基準に従い適格審査を行い、適格とされた者について「勝どきサンスクエア」信託受益権売却に係る審査委員会（以下「審査委員会」という。）が専門的な観点から審査を行い、提案点を決定した。都は、審査委員会の審査結果に価格点を合計し、買受候補者（優先交渉権者）及び次順位交渉権者を決定した。

2 募集の経緯

買受候補者を以下のとおり募集した。

公募要項等の公表	令和3年6月9日（水曜日）
応募申込の受付期限	令和3年6月22日（火曜日）
建物内覧会	令和3年7月8日（木曜日）、9日（金曜日）
質問受付	令和3年7月12日（月曜日）から20日（火曜日）
質問回答	令和3年7月30日（金曜日）
提案書受付	令和3年8月2日（月曜日）から24日（火曜日）

3 審査の経緯

（1）審査体制

外部有識者等により構成する審査委員会を設置した。

審査委員会の構成は以下のとおりである。（敬称略）

委員長	倉田 直道（工学院大学名誉教授）
委員	井出 多加子（成蹊大学 経済学部 現代経済学科 教授）
委員	今井 克治（弁護士）
委員	石丸 美枝（公認会計士）
委員	鈴木 誠司（住宅政策本部 総合調整担当部長）
委員	武井 利行（住宅政策本部 住宅政策担当部長）

(2) 審査の経緯

審査を以下のとおり行った。

令和3年4月21日（水曜日）	第1回審査委員会	公募要項（案）、審査基準（案）に対する質問、意見について
令和3年8月31日（火曜日） ～ 令和3年9月13日（月曜日）	—	一次審査（提案書の審査）
令和3年9月22日（水曜日）	第2回審査委員会	二次審査（ヒアリング審査）、提案点の決定

第3 審査結果

1 提案書等の受付

令和3年8月24日（火曜日）まで提案書等を受け付けたところ、4者から提案書等の提出があった。

2 審査内容

(1) 資格要件の審査

都は、提案書等を提出した全ての者（以下「提案者」という。）が、資格要件を満たしていることを確認した。

(2) 一次審査（書類審査）

審査委員会は、提出された応募書類により、提案内容について審査を行い、全ての提案者が一次審査を通過した。

(3) 二次審査（ヒアリング）

審査委員会は、一次審査を通過した提案者について、二次審査を実施した。

(4) 買受希望価格に関する審査

都は、買受希望価格について審査を行い、比例配点評価方式により評価した。

3 審査結果及び提案概要等

(1) 審査結果

提案者の提案に対し、都は提案点及び価格点の合計により、以下の2者を買受候補者及び次順位交渉権者として決定した。

◎買受候補者 三菱地所投資顧問株式会社

○次順位交渉権者 ファーストブラザーズキャピタル株式会社

	1 位（三菱地 所投資顧問株 式会社）	2 位（ファースト ブラザーズキャ ピタル株式会社）	3 位	4 位
提案点	46.2	34.5	31.0	28.0
価格点	45.8	50.0	49.7	48.8
合計点	92.0	84.5	80.7	76.8

（２）提案概要と評価のポイント

審査委員会では、勝どき土地信託事業の背景や経過とともに、譲渡を受ける本ビルの運営に対する都の期待への理解と今後の取組姿勢、テナント等を含む建物の「管理体制」「運営方針」、区分所有者としてのビル管理等への「参画方針」について評価を行った。

買受候補者及び次順位交渉権者の提案概要と評価のポイントは以下のとおり。

買受候補者として選定された三菱地所投資顧問株式会社は、将来にわたって、本ビルの安定・継続的な管理運営を実現していくという都の期待を踏まえ、今後の取組姿勢として、① 従前居住者であるテナントや区分所有者の意向を踏まえた管理運営、② テナントの事業継続等に貢献できるような管理運営、③ 地域の利益に貢献できるような管理運営、④ 私募ファンドの形式をとるにあたり銀行借入を行わないことにより安定した運用の実現、を基本方針として掲げた上で、具体的には以下のような提案があった。

ア テナント等を含む建物の「管理体制」、「運営方針」

（ア）複合ビルの適切な管理体制

- ・ グループの総合力や全国の多数の関係会社との強力なリレーションを生かした物件の運用・管理・価値向上への貢献
- ・ 国内大手金融機関の中長期の安定した運用資金の活用

（イ）従前居住者を含む既存テナントに配慮した運営方針

- ・ 社会情勢やテナントの運営状況を踏まえた上で、テナントの事業継続に配慮した柔軟な運営
- ・ テナントの発展・経営支援につながる運営（ビル来館者の利便性を高める各種インフラの整備、テナント合同の弁当販売所の設置、商業区画全体での各種イベントの実施等の検討）

イ 区分所有者としてのビル管理等への「参画方針」

(ア) 管理組合の運営への参画方針

- ・ 管理規約等の再構築の検討など管理体制の改善、管理コストの適正化
- ・ 修繕費の適切な管理・モニタリング
- ・ 環境配慮や ESG、SDGs 等を意識した運営

(イ) 周辺地域との調和や地域発展のための活動等取組方針

- ・ 地域と連携した各種イベントの開催や防災用備蓄倉庫の整備等防災対策を検討
- ・ 地域の学生の演奏会やキャラクターを呼んでのイベントの検討等、販売促進活動の実施

この提案に対して審査委員会では、本物件のこれまでの経緯や、中長期に渡る安定的なビル管理の実現という都の期待をよく理解しており、その点について事前に投資家の理解を得ることで、中長期に安定して信託受益権を保有するという運用方針を明確に提示している点が評価された。また、既存テナントの現状も含め、本物件をしっかりと調査・分析して問題点を抽出した上で、他物件での豊富な実績や、グループ会社に加え多くの協力会社との連携をベースに、ビルの管理や修繕に関して具体的な提案を行うとともに、特に、短期的に取り組む内容と中長期的な視点に立って取り組む内容とを分けて提案したことや、ESG の視点も考慮している点等が高く評価された。これらのことから、現在都が保有する信託受益権の譲渡を行うに当たり、最もふさわしいと評価された。

また、次順位交渉権者に選定されたファーストブラザーズキャピタル株式会社は、これまでの事業の背景に加え、従前権利者を含む本建物利害関係者が現在おかれている環境及び課題を考慮し、複合ビルとして良好な環境を維持し、将来にわたって近隣生活者に必要とされる施設であり続ける運営を行うため、① 他の区分所有者、従前権利者の意志の尊重、② 維持管理から積極的な施設運営への移行、③ 将来への投資としての修繕・更新の実施、④ CO2 削減等東京都の条例に添った施設の立案・実行、を基本方針として掲げた上で、建物の「管理体制」「運営方針」や、区分所有者としてのビル管理への「参画方針」について提案を行った。

この提案に対して審査委員会では、直接信託受益権を自社で保有することで、中長期的に保有する意向を表明したことが評価された。また、これまでの管理運用実績は十分にあり、本物件におけるこれまでの経緯や現状をよく把握した上で具体的な提案が行われた点も評価されたため、次順位交渉権者にふさわしいと評価された。