

(別添資料Ⅲ)

「勝どきサンスケア」信託受益権売却
審査基準

令和3年6月
東京都 住宅政策本部

目次

1	審査方法	1
2	審査体制	1
3	審査結果及び買受候補者の公表.....	1
4	審査の進め方	1
5	審査項目の内容と評点	2
6	提案内容の審査における評価の視点	2

「勝どきサンスクエア」信託受益権売却

審査基準

1 審査方法

審査は、購入希望者から提出された応募申込書及び提案書（以下「提案書等」という。）について、資格要件の審査と提案内容及び買受希望価格に関する審査により行います。

2 審査体制

提案内容の審査は、本審査基準に従い、外部有識者等により構成する「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。）が行い、提案点を決定します。東京都（以下「都」という。）は、審査委員会の審査結果に価格点を合計し、優先交渉権者（以下「買受候補者」という。）及び次順位交渉権者を決定します。都は買受候補者との協議が整わない場合又は買受候補者が失格事項に該当した場合は、次順位交渉権者と協議することができます。

3 審査結果及び買受候補者の公表

審査結果については、その概要（買受候補者（優先交渉権者）及び次順位交渉権者の提案概要等）を公表します。

4 審査の進め方

審査は、応募者からの提案書等に基づき、次の審査を行います。

(1) 資格要件の審査

都が応募者の資格要件の審査を行います。資格要件が満たされていない場合は、失格となります。

(2) 提案内容の一次審査（書類審査）

審査委員会が提出された応募書類により、提案内容について、審査を行います。審査では、評価項目ごとに「5 審査項目」に基づき提案内容を評価します。

書類審査を通して、提案点の上位10者程度の応募資格者を、二次審査に進む応募資格者として選定します。

(3) 提案内容の二次審査（ヒアリング）

審査委員会が一次審査を通過した応募資格者について、二次審査を実施いたします。二次審査では、提案内容について、ヒアリングにより、「5 審査項目」に基づき評価します。

(4) 買受希望価格に関する審査

都が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ます。予定価格を下回る買受希望価格の提案については、失格となります。

5 審査項目の内容と評点

資格要件の審査、提案内容の審査及び買受希望価格に関する審査の配点及び審査の内容は以下のとおりです。

(1) 資格要件の審査

【適格・失格】

資格要件については、応募者の業態により不動産賃貸業及び不動産管理業についてはアからウまでを、投資運用業又は投資助言・管理業はア及びエの要件について審査を行い、要件を満たしていないときは失格となります。

ア 過去に都内で5,000㎡以上の商業、オフィス又は複合ビルを所有又は運用・管理した実績があること。

イ 経常損益が直近の2期連続でマイナスでないこと。

ウ 直近の事業年度における決算で債務超過になっていないこと。

エ 日本国内に所在する不動産の運用実績が100億円以上あること。

(2) 提案内容の審査

【配点：50点】

以下の項目の提案内容に応じ、加点方式により評価します。

ア これまでの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 (10点)

イ テナント等を含む建物の「管理体制」、「運営方針」 (25点)

ウ 区分所有者としてのビル管理等への「参画方針」 (15点)

(3) 買受希望価格に関する審査

【配点：50点】

買受希望価格について、以下の算式に基づき評価します。

$$\text{価格点} = 50 \text{点} \times \frac{\text{買受希望価格}}{\text{最高買受希望価格}}$$

6 提案内容の審査における評価の視点

提案内容の評価の視点は主に以下のとおりです。

(1) これまでの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

本建物のこれまでの事業の背景に加え、オフィスや公的賃貸住宅が併存している複合ビルである現状を十分に理解し、将来にわたって本建物の安定・継続的な管理運営を実現するための今後の取組姿勢について評価します。

(2) テナント等を含む建物の「管理体制」、「運営方針」

ア 商業、オフィス等の複合ビルの適切な管理体制が構築できているか、提案と提案内容の実現を裏付ける実績を評価します。

- ・商業、オフィス等の複合ビルの総合的な資産管理を適切に実施するための体制
- ・リーシングマネジメント、テナント管理の適切かつ安定的な実施のための体制

イ 従前居住者を含む既存テナントの事業継続及び発展に配慮した運営方針が示されているか、提案と提案内容の実現を裏付ける実績を評価します。

- ・テナント区画全体の安定的継続及び発展に繋がる運営方針
- ・テナントの事業継続及び発展が可能となる外部環境を踏まえた具体的な取組方針
- ・テナントへの経営支援情報の提供等に関する体制

(3) 区分所有者としてのビル管理等への「参画方針」

ア 当ビルの過半を持つ区分所有者としての管理組合の運営への参画方針が示されているか、提案と提案内容の実現を裏付ける実績を評価します。

- ・過半を持つ区分所有者として、ビル全体の維持管理に関しリーダーシップを発揮するような参画方針
- ・他の区分所有者と共同したサイン計画の見直しや販促イベントの実施など、施設の維持・バリューアップに資する参画方針

イ 周辺地域との調和や地域の発展のための活動等取組方針が示されているか、提案と提案内容を裏付ける実績を評価します。

- ・ビル全体のイベント実施の提案などテナント及びオフィスや住宅等他区分所有者と連携した取組の方針
- ・地域行事への参画など地元町会等地域と連携した取組の方針

「勝どきサンスクエア」信託受益権売却審査基準
審査の判定及び配点の基準

■ 審査内容

審査項目	内容	判定・配点	
資格要件 審査	ア 過去に都内で 5,000 m ² 以上の商業、オフィス又は複合ビルを所有又は運用・管理した実績があること	適格・失格	
	イ 経常損益が直近の 2 期連続でマイナスでないこと	適格・失格	
	ウ 直近の事業年度における決算で債務超過になっていないこと	適格・失格	
	エ 日本国内に所在する不動産の運用実績が 100 億円以上あること	適格・失格	
提案内容 審査	これまでの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	10	50
	テナント等を含む建物の「管理体制」、「運営方針」	25	
	商業、オフィス等の複合ビルの適切な管理体制が構築できているか、提案と提案内容の実現を裏付ける実績	15	
	従前居住者を含む既存テナントの事業継続及び発展に配慮した運営方針が示されているか、提案と提案内容の実現を裏付ける実績	10	
	区分所有者としてのビル管理等への「参画方針」	15	
	当ビルの過半を持つ区分所有者としての管理組合の運営への参画方針が示されているか、提案と提案内容の実現を裏付ける実績	10	
	周辺地域との調和や地域の発展のための活動等取組方針が示されているか、提案と提案内容を裏付ける実績	5	
買受希望 価格審査	$\text{価格点} = 50 \times \frac{\text{買受希望価格}}{\text{最高買受希望価格}}$	50	

■ 審査の判定及び配点基準

1 資格要件の審査

資格要件については、不動産賃貸業及び不動産管理業についてはアからウまでを、投資運用業又は投資助言・管理業はア及びエの要件について審査を行い、要件を満たしていない場合は失格となる。

2 提案内容の審査

提案内容の審査については、各項目に配点を設定した上で、項目ごとに採点する。評価基準は、「内容が特に優れている」から「提案なし」まで6段階で評価する。

3 買受希望価格に関する審査

買受希望価格については、上記算定式により価格を点数化する。