

バードレポート・トピックス版 2022.8.4.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

バード財産コンサルタンツ 電話 03-5389-0988

<http://www.birdreport.jp/> FAX 03-5389-0933

神宮外苑再開発での容積率移転の対価は幾らか

神宮球場・秩父宮ラグビー場・イチョウ並木の神宮外苑の再開発。当初案にあったスポーツ施設が消され三井不動産「事務所ビル等」が加えられたとか。

興味深いのは容積率移転とその対価です。球場等の余剰容積率を、三井新築ビルと隣接の伊藤忠本社新築ビルに移転とし、専門家がその対価を勝手試算。

伊藤忠ビルは元々700%、余剰容積率450%を移転し(買い取って)1150%のビルに。さて「余剰容積率を幾らで買うの?」。容積率450%分とは床18000坪相当で収益還元で総額800億円、坪当たり450万円。

三井不動産分は500億円、両社分計1300億円です。

現状での土地価格が坪3000万円(路線価の1.3倍として)です。その容積率が700%なので容積100%当り(一種当り)430万円になります。それならば450万円も「なるほど」。(週刊ダイヤモンド2022.7.2.)

ただ関係者は困ったはず。「こんな余計な記事を書かないでくれ!」安く買うつもりなんだから…。

過去には東京駅舎の容積率移転。新丸ビルJPタワー等への18万㎡(55000坪)分が総額500億円、坪100万円(詳細非公表で推測)。東京駅前売買実例100万円。余剰容積率(空中権)価格なんて前例少なくアヤフヤテキトー?三井も伊藤忠も、東京駅前が坪100万円だからここは50万円と着地させたいはず。雑誌勝手試算坪450万円は迷惑千万です。【別紙参照】

証券プロの予想と市場のコンセンサス

欧米投資銀行での「良い予想」は「市場コンセンサス(市場予想の平均値)ではないが50%以上の確率で起こりうると自ら信じ、合理的に説明できるもの。」市場に織込まれていないからこそ実現すれば成果大。

日本の証券会社は「自らコンセンサスではないと認めるのはどういう了見か。ありえない。」「良い予想」とはコンセンサスを一般個人に解りやすく説明するもの。(日経ヴェリタス2022.7.24. 田中泰輔氏)

「逆張り」は手書きの手紙、顧客は55-75歳

みずほ証券は個人営業現場では営業員の手書きでの顧客への手紙。これが「逆張り」なのだとか。

【別紙】当レポート2012.12.20.,2013.7.1.「東京駅舎の復元工事と容積率売買・容積率の錬金術」ご参照。

証券業界はアクティブファンドからインデックスファンドへ移行。しかしみずほ証券は高手数料のアクティブに注力します。これも「逆張り」です。

「顧客は運用リテラシーや資力のある55-75歳がメイン」だから。(週刊ダイヤモンド2022.7.30.)

葬儀社300社がM&Aで身売りへ。

2020年死亡者数137万人、2040年のピーク168万人まで安定成長の相続ビジネスや葬儀ビジネス。

しかしコロナで「通夜・告別式」から、家族葬、通夜ナシ葬、火葬のみの「直葬」へ。コロナで葬儀社大量身売り。(週刊ダイヤモンド2022.6.18.)

コロナ前、家族が亡くなると墓香典返しの営業電話とDM。東京では税理士事務所のDMも。死亡直後と四十九日頃(相続人での話し合う)に届きました。

ちゃんと地代を払わないから差押えだ

1878年、スルー王国(現マレーシアの一部)は英国商社に土地を賃貸。スルー王国は現存しません。スルタン(王)の子孫8人が権利を主張します。

1957年マレーシア独立、同国は契約を引き継ぎ地代支払いを続けました。しかし2013年にスルタン系武装勢力が権利奪回を叫び暴れると支払停止。

2022年、スルタンの子孫(フィリピン人)がマレーシア国営石油の海外資産20億ドル(2800億円)を差押え。賃貸借は継続で149億ドル払え。これはフランスの調停委員の判断です。(日経2022.7.22.)

トランプ前大統領「グリーンランドを買いたい」

デンマーク自治領グリーンランドは自らが「売り物ではない」、とお断り。トルコは牧草地確保へスーダンの80万haの99年リースを復活させたい。

韓国物流企業の大宇ロジスティクスはマダガスカル130万ha(ベルギーの半分)を99年無償で借り受けて、「食料安全保障のためにトウモロコシを植えたい。食料はこの世界で武器になり得る」。

UAE企業はセルビアに土地所有、更にマダガスカルで農地取引契約です。米企業がセネガルではアルファルファを栽培、ニジェールで土地の契約です。

食料不安です。2016年までの10年間でこの様な取引500が件、78カ国3000万haでその多くはアフリカのようです。(The Financial Times2022.7.19.)

東京駅舎の復元工事と容積率売買

東京駅丸の内が完成当時の姿に復元されました。

観光客の増加で、近隣の商業施設は売上急増です。

2012年10月の対前年比売り上げでは、東京駅改札内の飲食物販のグランスタは35.9%増、丸ビル16.6%増、新丸ビル20.3%増。2013年3月には隣接のJPタワー(東京中央郵便局)商業施設がオープン、2013年秋には八重洲側を南北に結ぶ大屋根が完成、2014年には八重洲駅前広場の整備が控えています。東京駅の賑わいはまだまだ収まりそうにありません。

駅舎復元での赤いタイルは50万枚。創建時と同じ知多半島の赤土を使いますが、それでも創建時の色合いを再現するのは苦労があったようです。タイルメーカーは受注前にもかかわらず100トンの土を買い1万5000枚のタイル試作までしていました。

さて、駅舎の復元工事は500億円と言われています。そのねん出には特定容積率制度が使われました。それは容積率売買で空中権売買とも言われます。

東京駅丸の内駅舎の敷地面積は2万5800㎡で法定容積率900%として許容容積率は床面積換算で23万㎡です。完成後の駅舎延床面積は4.3万㎡に過ぎません。余剰容積率を近隣のビルに売却しました。

丸の内パークビル・新丸ビルに5.2万㎡、JPタワーに2.5万㎡、東京ビルに2.1万㎡、グラントウキョウノース・サウスに7.9万㎡で、合計約18万㎡を移転したようです。これらのビルは容積率を買ったことで、本来の建築可能な床面積よりそれだけ大きなビルを建築できることとなったのです。

さて500億円を18万㎡で割って坪換算すると坪100万円弱(つまり容積率100%当たり単価)。東京駅前のビルの容積率なのに、そんなに低い金額なのでしょうか?。内訳は非公開のようで詳細不明です。

(日経アーキテクチュア2012.11.25)

昔から「特定街区」「総合的設計」等では複数建築物の敷地を一つとみなして容積率等を適用し、結果的に容積率移転を認める制度はありました。しかし、対象が原則すべて新築のときに限られ既存建築物からの容積率移転は例外を除き認められませんでした。

1998年に「連担建築物設計制度」により既存建築物の余剰容積率が隣接敷地に移転できるようになりました。そして2001年の建築基準法と都市計画法改正

により、「特定容積率制度」がはじまります。

隣接敷地ではなく離れた敷地に既存建築物の余剰容積率を飛ばせるようになりました。この容積率に対価をつければ容積率売買です。歴史的建築物の維持を図りながらの都市部開発促進を目的としました。

この制度はある程度業務集積された地区であれば適用可能ですが、指定を受けたのは未だ東京駅周辺の地区だけです。言い換えれば、特定容積率制度は東京駅プロジェクトのための制度となっています。

(バードレポート・トピックス版2012.12.20)

容積率の錬金術

余剰容積率は売れるのです。ただ東京駅は錬金術でなく、単に未利用財産(余剰容積率)を換金処分しただけです。三菱UFJ信託銀行本店ビルは容積率1235%で2003年に竣工です。ところが2004年に基準容積率が1300%に引き上げられ、気が付けば余剰容積率65%。この余剰容積率を隣接する再開発ビルに7億円で売却。降って湧いた7億円錬金術です。

東京駅の人気スポット丸ビル隣接に三菱商事ビルがあります。建て替えに際し容積率300%割増を受けました。容積率が湧いて出ました。しかし三菱商事ビルへのこの割増分は三菱地所の丸ビルに使われました。移転した容積率に値段が付いてお金が動けば錬金術です。容積率移転は特定街区・総合的設計・特例容積率・連担建築物設計制度、等適用が必要。

官民提携の元手捻出錬金術

空想ですが、日比谷公園(第1種住居地域・容積率300%)を現況そのまま余剰容積率を三菱地所に売却しましょう。三菱地所は容積率を近隣再開発に使い、東京都はその資金で老朽化した日比谷公会堂を大改装できます。

ロサンゼルス市は図書館を改装しようにも資金不足、市中心部の公園敷地の余剰容積率を売却し、その資金で図書館を大改装したという実例があります。

(なお日比谷公園地下には戦前からの軍の巨大地下施設が地下幾層にも広がっているという都市伝説があります。だとすればすでに容積率オーバーで既存不適格かもしれませんが…。)

東京都水道局は、都心部の給水所の未利用容積率を隣接の24階建てビル(森ビルのオランダヒルズ)に移し、資金支出なしで一定の床面積を取得しました。公園も似たようなものです。

(バードレポート2013.7.1.)