

土地の売払いについて（気象庁・港区立教育センター用地）

1 経緯

気象庁・港区立教育センター用地（以下「本用地」といいます。）は、気象庁と港区立教育センターの合同庁舎（以下「本施設」といいます。）の敷地として、国と区がそれぞれの土地持分割合により所有しています。

令和2年2月29日に本施設が竣工し、国と区の本施設における床面積の専有割合が確定しましたが、現状において、国と区の本施設の床面積の専有割合と本用地の土地持分割合が一致していない状態です。

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に基づき、当該割合は一致させる必要があることから、令和2年2月に区の本用地の土地持分の一部を国へ売却することを決定するとともに、当該売買契約の締結は令和3年4月1日を予定していること及び本施設の竣工から当該契約の締結までの間は区の本用地の土地持分の一部を国が使用することを令和2年3月30日の区民文教常任委員会で報告しました。

このたび、国との交渉の結果、令和3年4月1日に当該契約を締結し、区の本用地の土地持分の一部を国へ売却するとともに、当該使用に係る使用料相当額（以下「使用料相当額」といいます。）を国が区へ支払うことが確定しました。



この地図は、国土地理院の地図を使用したものです。（<http://maps.gsi.go.jp>）

2 物件の表示、売払額及び契約の相手方

物件の表示			売払額	契約の相手方
所在(地番)	地目	数量		
港区虎ノ門 三丁目33番1	宅地	5,515.45㎡のうち 195,000分の7,177	20億9,691万300円	財務省 関東財務局

3 建物専有割合及び土地持分割合について

平成19年7月に締結した覚書において本施設の床面積を国34,000㎡、区5,000㎡で整備することとし、平成21年3月に締結した土地交換契約において本用地の土地持分を国34：区5の比率にすることとしました。

本件は、区分所有建物である本施設の整備における最終的な清算行為として、一筆の土地における国と区との土地持分の調整を行うものであり、当該調整により、本用地の区の土地持分のうち、195,000分の7,177を国へ売却します。

(1) 本施設の専有面積の割合

	建物専有面積	建物専有割合
国	38,280.63㎡	10,000分の9,086 (90.86%)
区	3,852.45㎡	10,000分の914 (9.14%)

(2) 本用地の土地持分割合等

	現在の土地持分割合 (A)	建物専有割合と合致した土地持分割合(B)	売買対象土地持分 (B-A)
国	39分の34 (=195,000分の170,000)	10,000分の9,086 (=195,000分の177,177)	195,000分の7,177 を区から購入
区	39分の5 (=195,000分の25,000)	10,000分の914 (=195,000分の17,823)	195,000分の7,177 を国へ売却

4 使用料相当額について

本件売買契約を令和3年4月1日に締結することに伴い、上記の売買対象土地持分の国の使用期間と使用料相当額が確定することから、売買契約締結と併せて、使用料相当額の支払に係る合意書を国と締結します。なお、合意書における使用期間は、令和2年2月29日(本施設の引渡日)から令和3年3月31日(契約締結の日の前日)までとし、土地使用料相当額は、5,599万2,000円(約13月分)とします。

5 今後のスケジュール(予定)

令和3年4月1日 土地売買契約書及び合意書の締結
4月下旬 土地売買代金及び使用料相当額の区への支払い