

港区南青山三丁目プロジェクト 投資額一覧表

作成日: 2015年3月31日

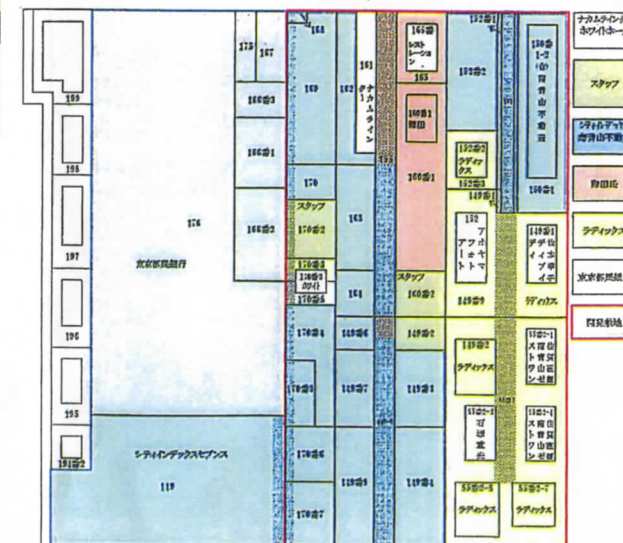
物件No.	Phase1-①	Phase1-②	Phase2	Phase3	Phase4
種別	土地	土地	土地	土地(会社売買)	土地・建物
所有者	㈱ナカムラ・インターナショナル	㈱ホワイトホール・インベストメント	㈱スタッフ	㈱シティインデックスセブンス	㈱南青山不動産 ㈱クリード・アジア・インベストメント
地番(家屋番号)	161	170-8	149-2, 160-2, 170-2	149-3外計17筆+119番	149-1外 計6筆
土地面積(登記簿)	95.32㎡ 28.83坪	54.41㎡ 16.45坪	179.79㎡ 54.38坪	2,411.96㎡ 729.61坪	600.90㎡ 181.77坪
売買価額	1,350,000,000円 46,826,223円/坪	850,000,000円 51,671,733円/坪	1,100,000,000円 20,228,025円/坪	11,263,825,000円 15,438,145円/坪	5,571,615,000円 30,652,005円/坪
手付金	100,000,000円	100,000,000円	100,000,000円		
残代金	1,250,000,000円	750,000,000円	1,000,000,000円	11,263,825,000円	5,571,615,000円
仲介手数料3%+消費税8%	43,740,000円	27,540,000円	35,640,000円	364,047,930円	180,520,326円
取得費(流通税等)	17,143,847円	1,693,838円	4,967,180円	231,640,619円	111,814,555円
購入資金合計	1,410,883,847円	879,233,838円	1,140,607,180円	11,860,421,549円	5,863,949,881円
契約条件	コンテナ賃貸借契約承継	家屋番号170-3建物有り。	H27.9残金	URの承諾	家屋番号170-3 テナント立退き合意

予備費
3,000,000,000円
10%相当額 立退き費用 鎌田氏代替建築費

物件No.	Phase5-①	Phase5-②	Phase6-①	Phase6-②	Phase6-③
種別	土地	建物	土地	土地(建物3棟合)	建物
所有者	鎌田俊子外計3名	㈱レ스토랑レーションアセット	ラディックス㈱	ラディックス㈱	㈱南青山・ゼスト・ワン
地番(家屋番号)	160-1,165,155,149-5	165	170-3	172	149-1, 95-2-1, 95-2-4
土地面積(登記簿)	416.27㎡ 125.92坪		38.50㎡ 11.64坪	1,110.12㎡ 335.81坪	
売買価額	2,200,000,000円 17,471,410円/坪	900,000,000円	1,000,000,000円 85,910,653円/坪	4,000,000,000円 11,911,438円/坪	1,000,000,000円
手付金	100,000,000円	100,000,000円	100,000,000円	100,000,000円	100,000,000円
残代金	2,100,000,000円	800,000,000円	900,000,000円	3,900,000,000円	900,000,000円
仲介手数料3%+消費税8%	71,280,000円	29,160,000円	32,400,000円	129,600,000円	32,400,000円
取得費(流通税等)	24,618,806円		1,198,543円	24,855,494円	
購入資金合計	2,295,898,806円	929,160,000円	1,033,598,543円	4,154,455,494円	1,032,400,000円
契約条件		採算中建物につき権利否認の可能性あり。この場合鎌田氏に供与		アオヤマフォトアート(152) 石塚重光(85-2-3) 上記借地人譲受	

ホルダー初期資金負担	3,430,724,864円
スポンサー資金負担	30,169,884,273円
投資額合計	33,600,609,138円
坪単価	22,635,209円/坪
売却想定額	44,533,200,000円
	30,000,000円/坪

物件No.	Option	Phase1~6合計	Phase1~6+Option合計
種別	土地	—	—
所有者	ロザリオ・プロパティーズ・コープ	—	—
地番(家屋番号)	—	—	—
土地面積	409.42㎡ 123.84坪	4,907.27㎡ 1,484.44坪	5,316.69㎡ 1,608.29坪
購入価格	1,400,000,000円 11,304,910円/坪	29,235,440,000円 19,694,592円/坪	30,635,440,000円 19,048,455円/坪
手付金		800,000,000円	800,000,000円
残代金	1,400,000,000円	28,435,440,000円	29,835,440,000円
仲介手数料3%+消費税8%	45,360,000円	947,228,256円	992,588,256円
取得費(流通税等)	11,860,242円	417,940,882円	429,801,124円
投資額計		30,600,609,138円	—



港区南青山三丁目プロジェクト 権利者一覧表 「計画敷地」

番号	種別	地番家屋番号	土地面積 (㎡)	(坪)	評価額 (円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区		乙区		備考
							所有者	抵当権 金5億円	抵当権 金7億7,580万円		
1	土地	161番	95.32		428,596,180	17,143,847	㈱ナカムラ・インターナショナル	債権者:ナカムラホーム㈱	すみれホーム㈱		債権者:セント㈱
2	土地	170番8	54.41		42,345,940	1,693,838	㈱ホワイトホール・インベストメント				
①	建物	170番3					㈱ホワイトホール・インベストメント				
合計			149.73	45.29	470,942,120	18,837,685					

番号	種別	地番家屋番号	土地面積 (㎡)	(坪)	評価額 (円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区		乙区		備考
							所有者				
1	土地	149番2	46.71		30,429,040	1,217,162	㈱スタッフ				H27.9.25迄転売禁止
2	土地	160番2	52.46		34,174,850	1,366,994	㈱スタッフ				H27.9.25迄転売禁止
3	土地	170番2	30.62		59,575,600	2,383,024	㈱スタッフ				H27.9.25迄転売禁止
合計			179.79	54.38	124,179,490	4,967,180					

番号	種別	地番家屋番号	土地面積 (㎡)	(坪)	評価額 (円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区		乙区				備考
							所有者	根抵当権 金11億円	⇒債権差押	⇒根抵当権移転仮登記	⇒根抵当権付債権差押		
1	土地	160番1	231.91		151,076,840	6,043,074	鎌田清子(1/11)・鎌田俊子(7/11)・鎌田千絵美(3/11)						
2	土地	165番	87.90		482,736,160	19,309,446	鎌田俊子(3/4)・鎌田千絵美(1/4)						
3	土地	149番5	2.10	持分換算	0	0	鎌田俊子(3/44)・鎌田千絵美(1/44)						㈱シティンデックスセブンス(10/11)
4	土地	155番	94.36	持分換算	0	0	鎌田俊子(3/8)・鎌田千絵美(1/8)						㈱シティンデックスセブンス(1/2)
①	建物	160番1					鎌田清子(1/11)・鎌田俊子(7/11)・鎌田千絵美(3/11)						
②	建物	165番					株スレーションアセット⇒㈱ビービーワン	債権者:財務省	権利者:高杉一般社団法人	債権者:藤畑淳平			底地人の譲渡承諾無し。
合計			416.27	125.92	633,813,000	25,352,520							

番号	種別	地番家屋番号	土地面積 (㎡)	(坪)	評価額 (円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区		乙区				備考
							所有者	根抵当権 金11億円	⇒債権差押	⇒根抵当権移転仮登記	⇒根抵当権付債権差押		
1	土地	170番3	38.50		29,963,580	1,198,543	ラディックス㈱						
合計			38.50	11.64	29,963,580	1,198,543							

番号	種別	地番家屋番号	土地面積 (㎡)	(坪)	評価額 (円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区		乙区				備考
							所有者	所有権移転仮登記					
1	土地	85番2	777.54		432,352,650	17,294,106	ラディックス㈱						
2	土地	149番9	244.80		132,684,430	5,307,377	ラディックス㈱						
3	土地	152番3	87.78		56,350,280	2,254,011	ラディックス㈱						
①	建物	85番2の7					ラディックス㈱						
②	建物	85番2の8					ラディックス㈱						
③	建物	149番2					ラディックス㈱						
④	建物	152番2					ラディックス㈱						
⑤	建物	149番1					松本幸子	㈱ディー・ブイ・ディー					
⑥	建物	85番2の1					佐賀清子	㈱南青山・ゼスト・ワン					
⑦	建物	85番2の4					佐賀清子	㈱南青山・ゼスト・ワン					
⑧	建物	85番2の3					石塚重光		第一勧業銀行 抵5M				
⑨	建物	152番					㈱アオヤマフォトアート		港信用金庫 抵12M	中小企業金融公庫 抵18M			
合計			1,110.12	335.81	621,387,360	24,855,494							

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(m ²)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区		乙区			備考
							所有者	買戻特約(期間H32.4)				
1	土地	149番3	109.40		71,268,190	2,850,728	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
2	土地	149番4	131.94		85,951,780	3,438,071	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
3	土地	149番5	21.08	持分換算	0	0	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				藤田俊子(3/40)・藤田千穂典(1/40)
4	土地	149番6	58.44		245,913,180	9,836,527	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
5	土地	149番7	133.07		559,953,230	22,398,129	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
6	土地	149番8	158.36		666,372,540	26,654,902	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
7	土地	155番	94.36	持分換算	0	0	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				藤田俊子(3/40)・藤田千穂典(1/40)
8	土地	162番	122.85		516,947,880	20,677,915	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
9	土地	163番	126.73		533,274,770	21,330,991	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
10	土地	164番	56.61		238,212,610	9,528,504	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
11	土地	168番	8.85		27,730,450	1,109,218	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
12	土地	169番	224.95		830,609,220	33,224,369	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
13	土地	170番	82.61		306,844,440	12,273,778	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
14	土地	170番4	140.23		517,032,040	20,681,282	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
15	土地	170番5	95.33		332,176,360	13,287,054	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
16	土地	170番6	122.31		447,053,670	17,882,147	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
17	土地	170番7	111.63		411,875,120	16,475,005	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				
合計			1,798.75	544.12	5,791,215,480	231,648,619						入札原価56,501,100,000円

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(m ²)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区		乙区			備考
							所有者(受託者)	受益者				
1	土地	149番1	2.50		0	0	関南青山不動産	関クリド・アジア・インベストメント				
2	土地	150番1	289.96		1,560,342,320	62,413,693	関南青山不動産	関クリド・アジア・インベストメント				
3	土地	150番2	23.24		0	0	関南青山不動産	関クリド・アジア・インベストメント				
4	土地	151番	75.23		0	0	関南青山不動産	関クリド・アジア・インベストメント				
5	土地	152番1	28.02		0	0	関南青山不動産	関クリド・アジア・インベストメント				
6	土地	152番2	181.95		1,009,100,700	40,364,028	関南青山不動産	関クリド・アジア・インベストメント				
①	建物	150番1の2			150,613,900	9,036,334	関南青山不動産	関クリド・アジア・インベストメント				
合計			600.90	181.77	2,720,056,920	111,814,555						

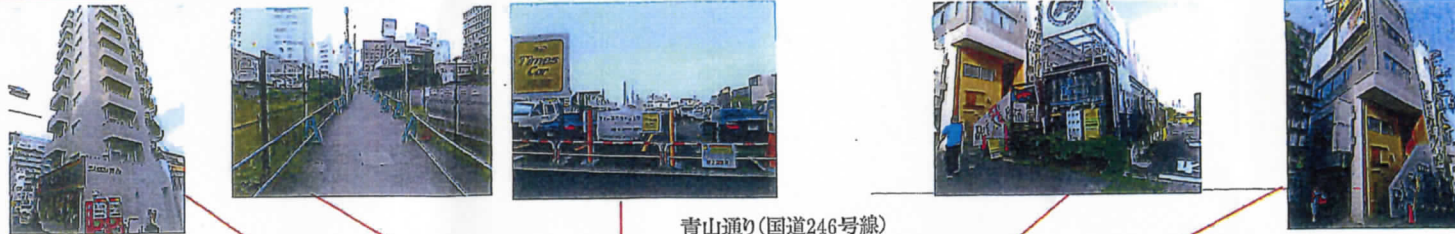
主街区 総合計 4,294.06 1,298.95 10,391,557,950 418,674,596

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(m ²)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区		乙区			備考
							所有者	買戻特約(期間H32.4)				
1	土地	119番	613.21	185.49	467,376,360	18,695,054	関シティインデックスセブンス	独立行政法人都市再生機構				

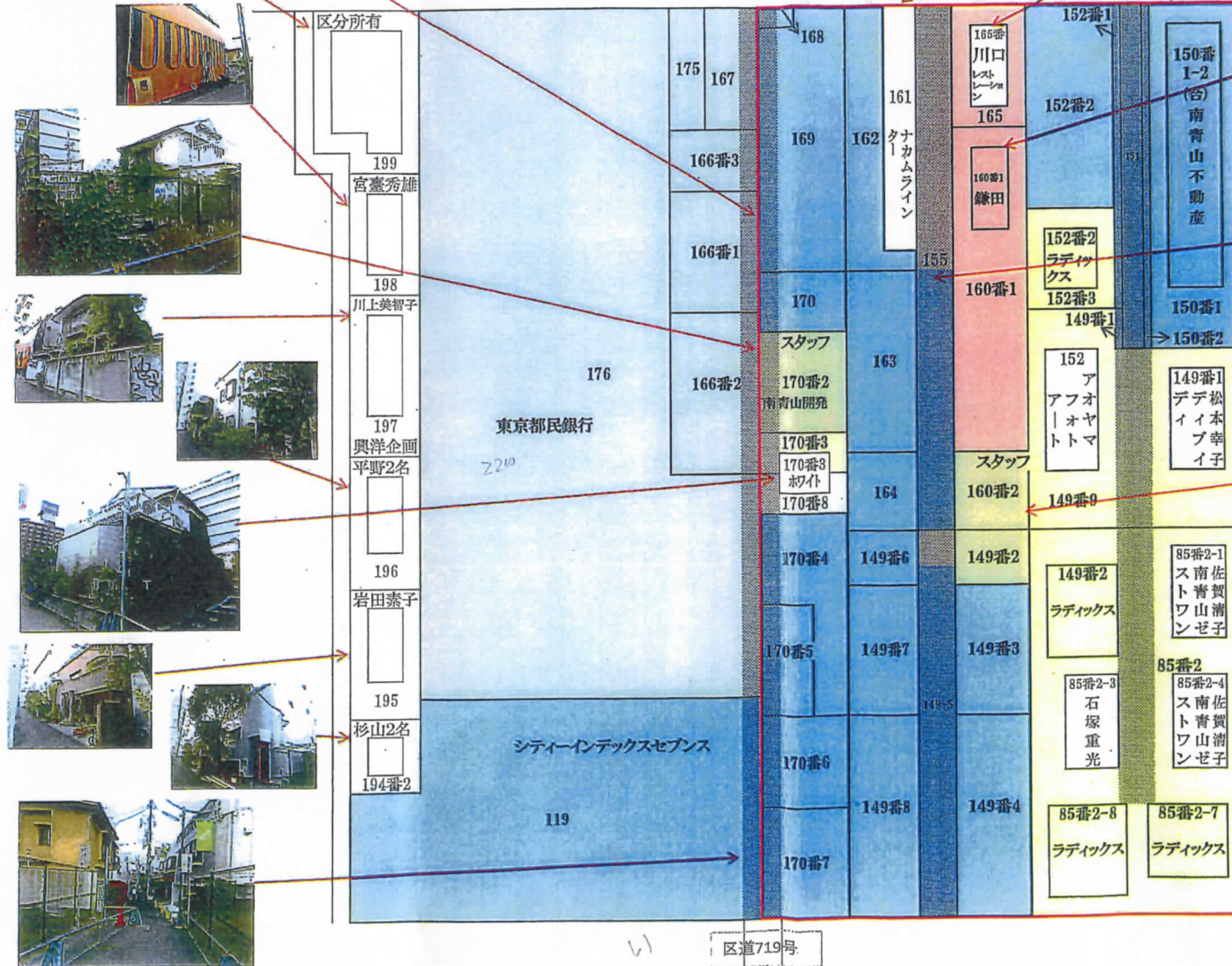
総合計 4,907.27 1,484.44 10,858,934,310 437,369,650

オプション

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(m ²)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区		乙区			備考
							所有者					
1	土地	85番1	230.92		167,234,570	6,680,383	ロザリオ・プロパティーズ・コープ					
2	土地	85番6	178.50		129,271,480	5,170,859	ロザリオ・プロパティーズ・コープ					
合計			409.42	123.84	296,506,050	11,860,242						



青山通り(国道246号線)



計画敷地
1298.92坪

道路

