

神宮外苑地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画等に関する協定書  
及び新宿区の土地使用に係る補償に関する覚書の一部改定書について

1 協定書及び覚書の一部改定書の概要

(1) 神宮外苑地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画等に関する協定書

① 締結理由

権利変換により変動する従前・従後の資産を確定するなど当該再開発事業の権利変換計画その他の手続きに関し、必要な事項を定める必要があるため

② 主な規定内容

ア 廃道した新宿区が所有する土地を廃道宅地と公共施設に区分し、権利変換前の内容を確定すること。

イ 権利変換による従前の廃道宅地の価額及び従後の複合棟C（土地と建物）の概算額を定めること。

ウ 複合棟C及び新たな公共施設の長期にわたる使用収益の停止に係る補償を新宿区に対して行うこと。

(2) 新宿区の土地使用に係る補償に関する覚書の一部改定書

① 締結理由

当該再開発事業の事業スケジュール等の変更及び単価額の時点修正に伴い補償に係る時期及び金額を改める必要があるため

② 主な規定内容

ア 補償金額を2, 165, 319千円に改定すること。

イ 補償金の支払方法及び支払時期の規定を追加すること。

ウ 権利変換期日並びに従後の資産①及び従後の資産②の着工予定日の各年月を改めること。

(3) 締結日

令和7年11月5日

(4) 締結の相手方

東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

代表施行者 三井不動産株式会社

代表取締役社長 植田 俊

## 2 神宮外苑地区第一種市街地再開発事業の施行に伴う権利変換計画

### (1) 権利変換計画の内容

#### ① 従前権利の状況

所 在：東京都新宿区霞ヶ丘町18番2の一部及び104番の一部

面 積：3,544.70㎡

価 額：3,190,230,000円

#### ② 従後権利の状況（複合棟C）

##### ア 施設建築敷地に関する権利

種 類：所有権

面 積：1,293.17㎡

概算額：2,361,688,000円

##### イ 施設建築物に関する権利

種 類：所有権

床面積：1,200.05㎡

概算額：828,542,000円

#### ③ 従後権利の状況（公共施設）

種 別：区画道路

帰 属：新宿区

幅 員：約15m

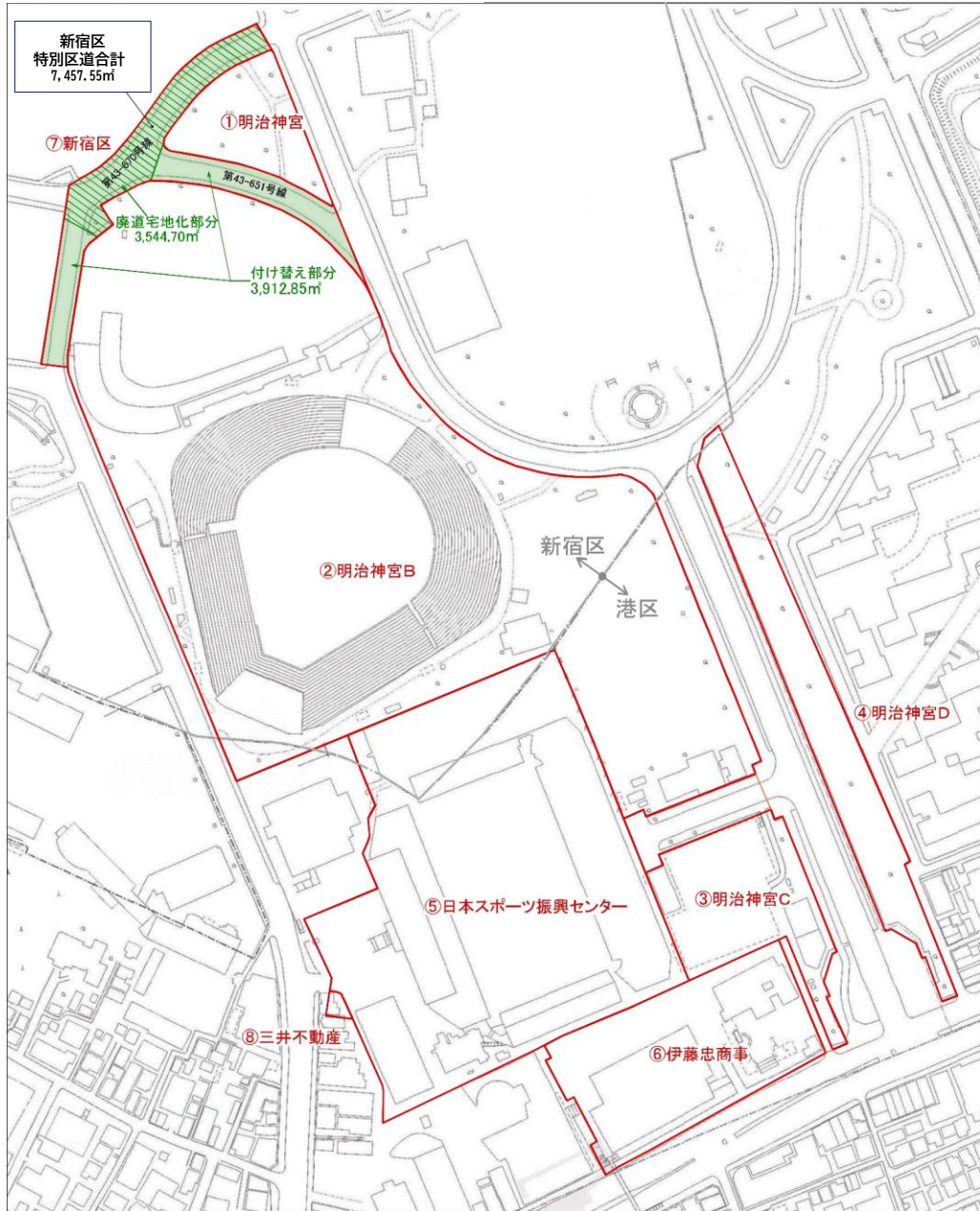
延 長：約216m

面 積：約3,910㎡

### (2) 評価基準日

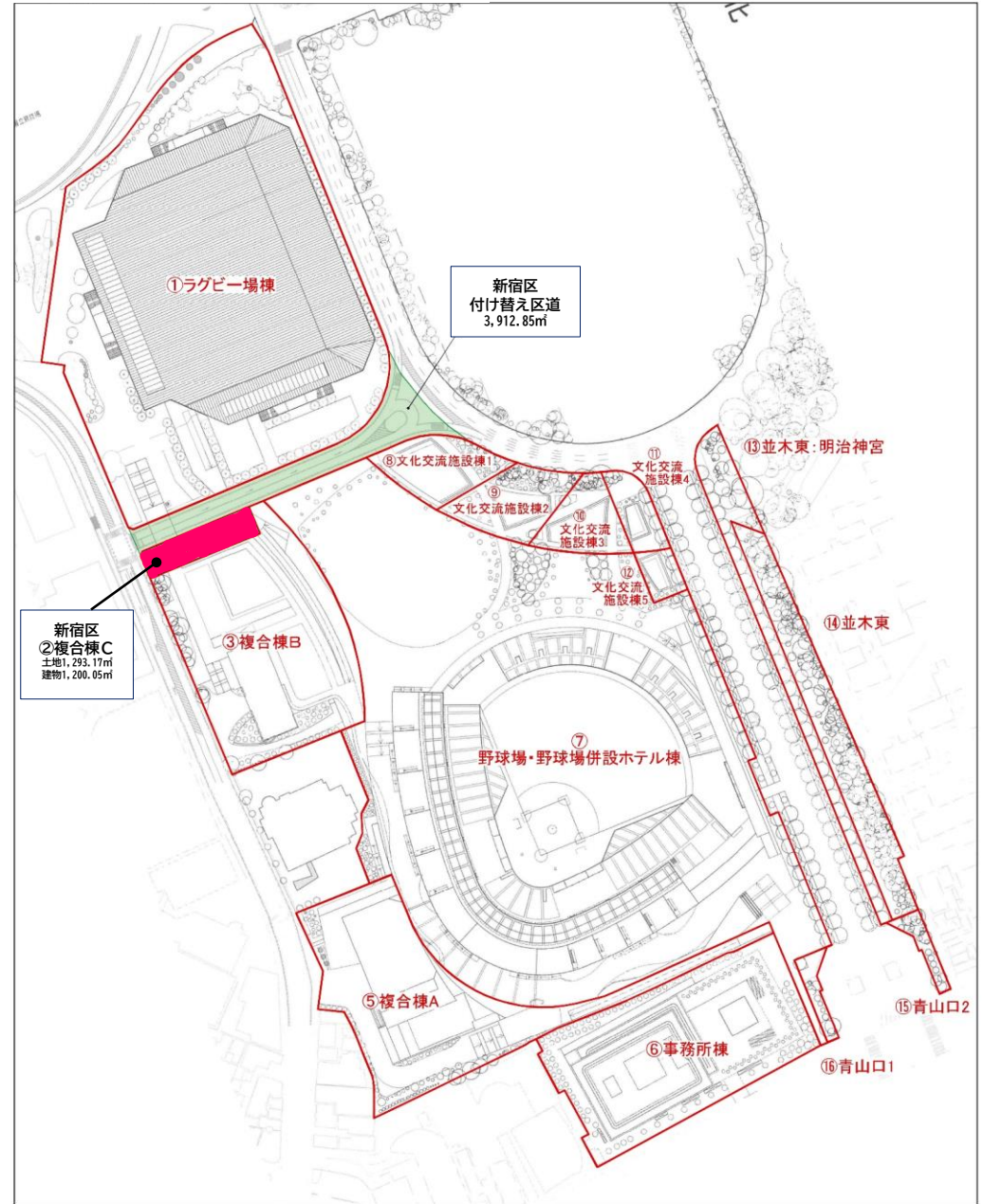
令和7年7月19日

権利変換前 廃道宅地化部分と付け替え部分



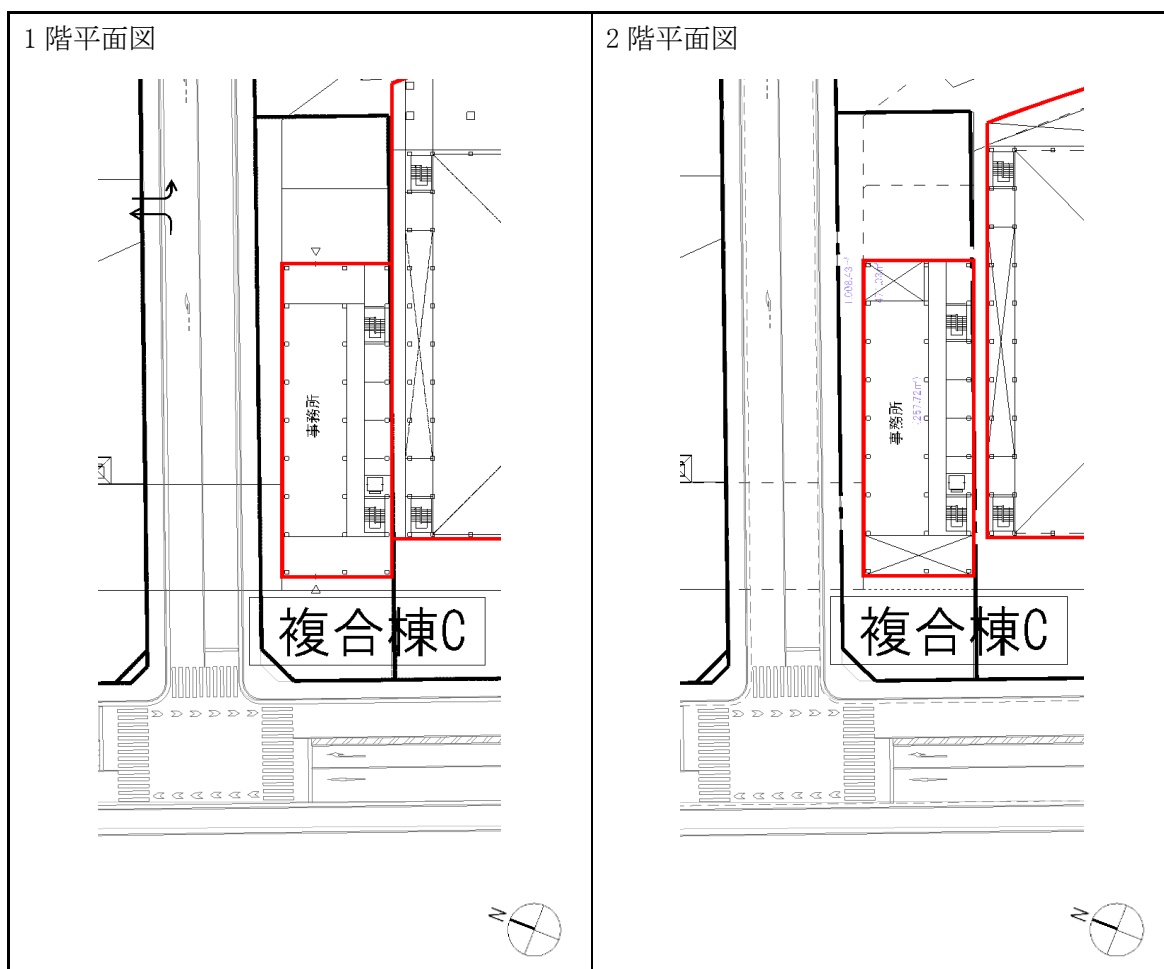
新宿区廃道宅地化部分 新宿区付け替え部分

権利変換後 複合棟Cと付け替え区道部分



## 複合棟Cの配置設計図と面積表

## 1. 配置設計図（縮尺 約 1/1,000）



## 2. 面積表

| 階層 | 延床面積                    |
|----|-------------------------|
| 2  | 538.37 m <sup>2</sup>   |
| 1  | 661.68 m <sup>2</sup>   |
| 合計 | 1,200.05 m <sup>2</sup> |