

**六町駅前区有地活用事業**

**事業撤退の申し入れに関する説明会**

**東神開発株式会社**

第1回：2025年8月1日(金)18：30～20：00

第2回：2025年8月2日(土)10：00～11：30

## 目次

1. 当初の事業概要
2. 想定スケジュール
3. これまでの経緯
  - ① 建築プランの再検討
  - ② 工事発注方法の再検討
  - ③ 工事費高騰とその要因
  - ④ 借地条件緩和のご相談
4. 事業撤退の申入れと今後の取り組み

2023年2月のプロポーザルに参加し、7月に活用事業者として選定いただきました。

## 【全体コンセプト】

### 六町 CO-CREATION CORE

地域・行政・企業・店舗・クリエイターなど、さまざまな「繋がり」や「協創」のコアとなり  
六町の持続可能な未来を形にする「まちの中心拠点施設」

## 【施設計画】

敷地面積：951坪 建物面積：4,235坪

構造：賑わい施設 地上6階建 ※基本協定書締結時 地下1階・地上6階建に変更  
駐輪場棟 地上3階建

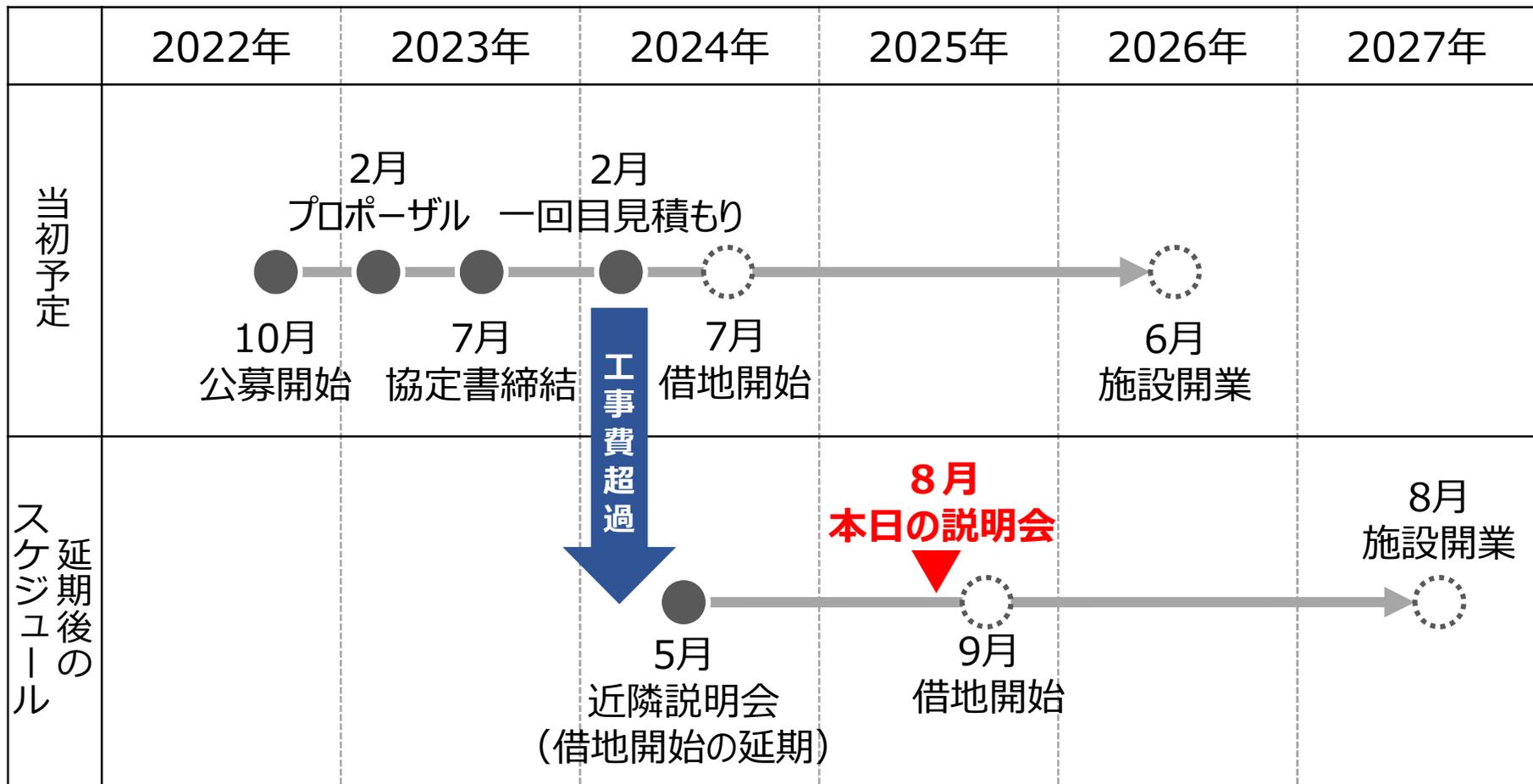


### < 前回の近隣説明会（24年5月） >

工事費高騰による計画見直しの為、借地開始時期を約14か月延期させていただきました。

借地開始：24年7月 → 25年9月

施設開業：26年6月 → 27年8月



2023年 7月 事業協定書締結

2024年 2月 一回目の見積もり取得  
工事費予算 工事費 46億円 / 坪単価102万円  
見積り結果 工事費 78億円 / 坪単価174万円

5月 事業延伸に関する近隣説明会

#### 事業改善に向けた当社の取り組み

- ① 建築プランの再検討
- ② 工事発注方法の再検討

12月 二回目の見積もり取得  
**工事費 80億円 / 坪単価168万円**

後程、詳細ご説明

2025年 2月 足立区様に借地条件緩和のご相談

7月 事業撤退の正式書面を提出

## 平面計画

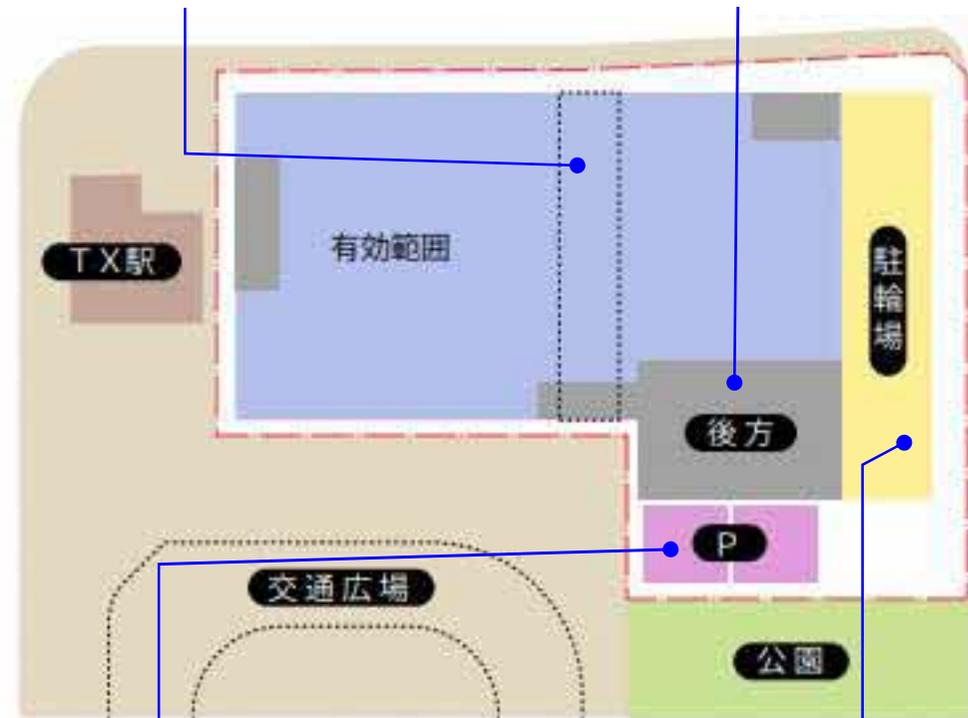
### ■ 第1回見積時



### ■ 見直し後 賃貸区画有効率 (60% → 66%)

【賃貸面積の拡大】  
共用通路の削減

【賃貸面積の拡大】  
後方施設の効率化・縮小

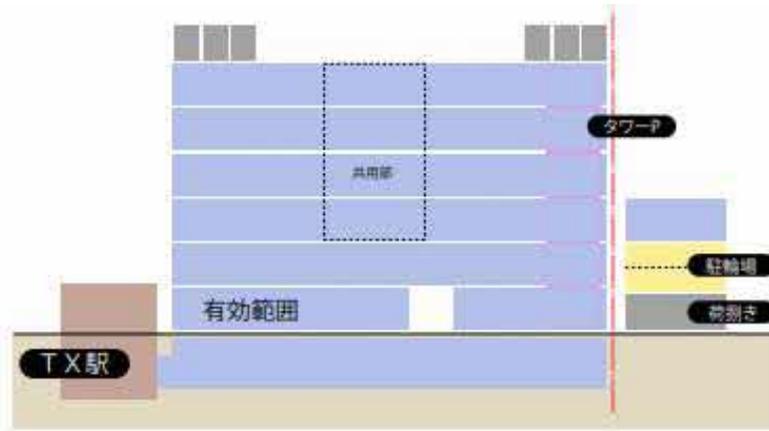


【構造の変更】  
タワー駐車場を  
外部設置に変更

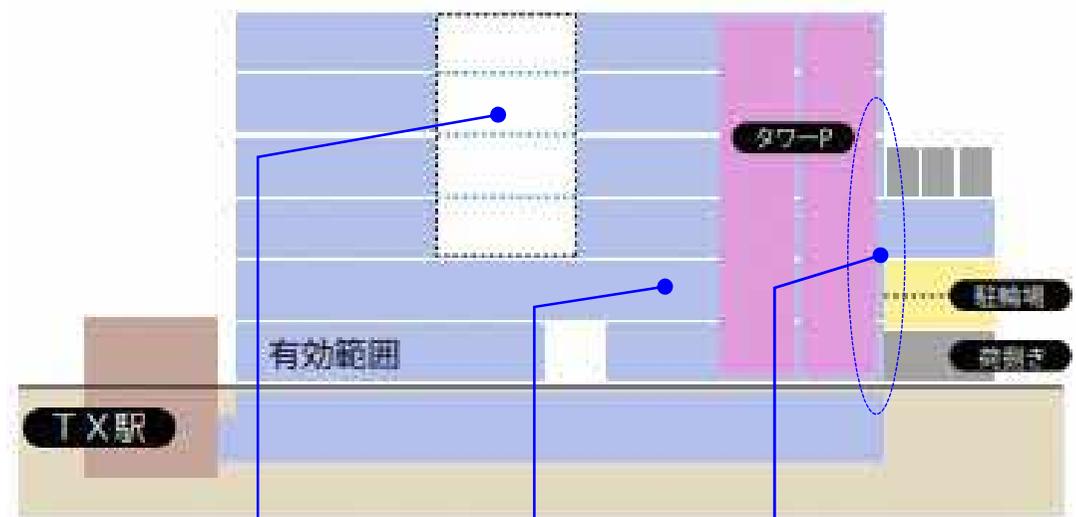
【賃貸面積の拡大】  
定期駐輪場の台数を  
見直し、面積を縮小

## 立面図

### ■ 第1回見積時



### ■ 見直し後



【設備機器の削減】  
共用部の外部化  
(空調設備の削減)

【構造の合理化】  
鉄骨使用量の削減

【構造の変更】  
商業棟と駐輪場棟  
を一体化

① 建築会社の持つコストダウンのノウハウを設計に取り込む手法を採用

基本プランを発注者が提示し、基本設計から実工事まで建築会社にて一括発注



② 見積依頼先の拡大 (全56社 / 売上概ね100億円程度以上を基準に選定)

1) 指定した工期への対応 2) 設計施工方式での発注 3) 競争見積もりへの参画  
 これら条件で各社に依頼、**53社より辞退の返答**

**二回目の見積もり : 3社 / 全56社中 (一回目 : 5社/21社)**

**見積もり提出の3社と協議を実施**

工事期間中の工事費上昇分の負担割合の決め方

※工事費上昇が継続する前提で、全3社から、資材費や労務費の上昇分の負担は発注者とする条件で見積もりを受領

**見積もり再取得結果 : 工事費 80億円 / 坪単価168万円**

### 3 - ③. 工事費高騰とその要因

- ① ・資材価格高騰（円安・ロシアのウクライナ侵攻等）  
・人件費上昇（2024年4月に時間外労働の上限規制）
- ② 人手不足で建築会社の受託意欲が減退、競争原理が働かない状況下で、建築会社は案件の選別が可能になっており、資材価格以上に実勢工事費が上昇
- ③ 着工後の物価上昇分の発注者負担

**この2年程で工事費は急騰し、  
今なお継続しています。**

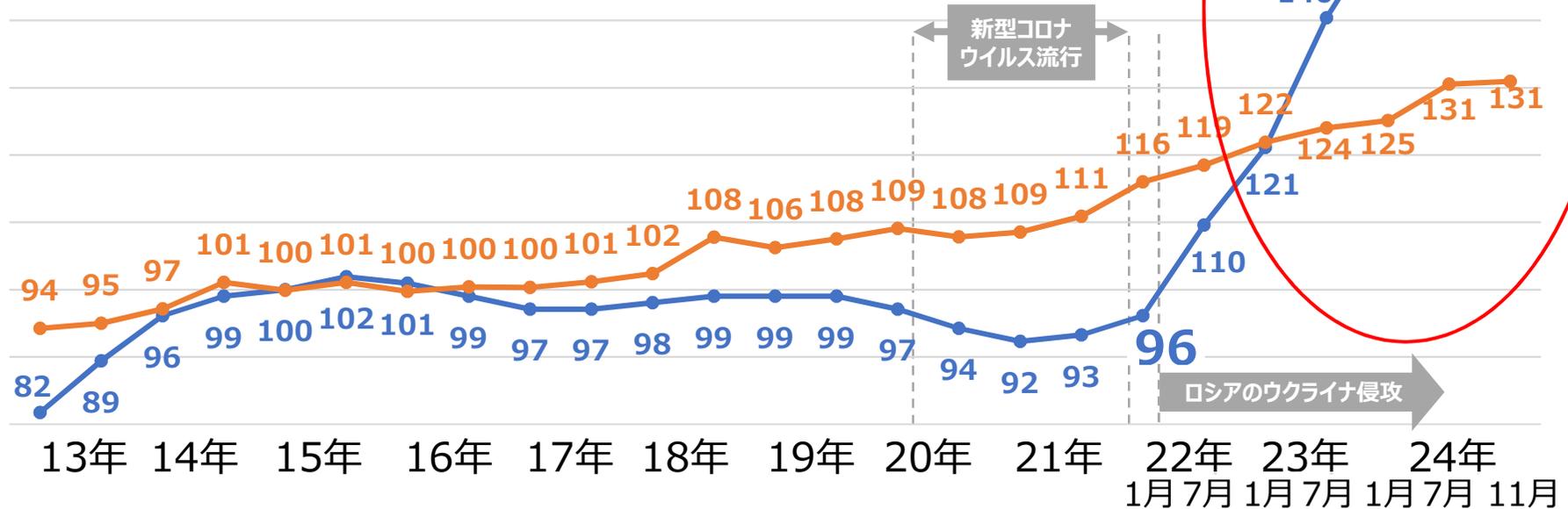
#### 実勢工事費と建設工事費デフレターの推移（2015年1月 = 100）

青：実勢工事費

※建築会社の受託工事費ベース、設計会社等の開示情報より弊社にて作成

橙：建設工事費デフレター

※国交省公表の建設工事の名目工事費指標・下記は非住宅RC造・S造平均



**工事費 80億円/坪単価168万円では、事業収支が経常利益ベースで15年間赤字が継続**

→ 工事費59億円/坪単価125万円程度への削減が必要で、大きな乖離がございました。



**公募による事業ではありますが、足立区様に借地条件緩和のご相談をさせて頂きました。**

① 借地期間の延長 : 32年 → 50年超へ延長

会計上、費用となる「減価償却費」を下げる効果があります

② 借地料の減額 : 年額 4,200万円

事業収支の改善に直結します

③ 定期駐輪場の移転 : 今回借地する敷地内での整備 → 敷地内で整備しない

本施設内で、テナント様への賃貸面積が増加し、事業性が改善します

④ 預託保証金の減額及び預託方法の変更 : 預託保証金5.2億円

事業の開始当初に発生する資金が減り、事業性が改善します



足立区様には前向きにご検討を頂きましたが、公募制度の枠組の中では、大幅な緩和は困難とのご判断を頂きました。

仮に、一部緩和頂いた場合、坪単価146万円程度（13%減）へ、更に多くの緩和を頂いた場合でも、坪単価153万円程度（9%減）への削減が必要でした。

事業を再延期させて頂くことも検討しましたが、当面は工事費が坪単価146万円程度まで下落する可能性は低く、再延期後のスケジュールをお約束できないことから、一旦事業撤退の判断をさせて頂き、7月上旬に文書を提出させて頂きました。

### 25年6月9日 足立区様へ口頭で事業撤退の申し入れ

### 7月2日 事業撤退の正式書面を提出

#### <今後の取り組み>

##### ① 足立区様への継続的なご協力

六町駅前の街づくりにおいて、本区有地が重要な位置づけにあることは理解しておりますので、今後の足立区様からの情報交換やヒアリングには真摯に対応し、継続的に協力して参ります。

##### ② 再公募時の再検討

足立区様により再公募が実施される場合には、改めて本事業の検討をさせて頂きたいと考えております。