

第1回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成29年4月27日（木） 午後1時28分から午後2時38分まで

2 場 所 東京都庁第一本庁舎北塔42階 特別会議室A

3 出席委員 会長 松浦 隆康
委員 川添 義弘 委員 植松 丘
委員 矢野 奈保子 委員 藤本 則子
委員 岡地 宏子 委員 白木 巖
委員 後藤 計 委員 中村 倫治

4 議 案 第1号 土地の買収価格の評定について
第2号 土地及び建物等の貸付料の評定について

5 議事要旨

(1) 第1号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

（主な審議内容）

委員 「取引事例地」について、本件地と比較的離れていて、例えば明治通り沿いでもなく、違う箇所採用されているが、ほかに事例がなかったということか。それとも、この3件を選択した理由が何かあるのか。

説明員 幹線道路沿いの商業地は取引事例が本当に少なく、同一需給圏内を少し広げて取引事例を収集している。しかし、今回は3つとも渋谷区内で状況が類似している事例が見つかった。適正に試算、比較できており、十分に代替性がある事例と考える。

委員 比較的時点修正の数字が大きい、この地区は最近開発が進む等で、この数字が大きい理由が何か説明できるか。

説明員 本件地の取引事例の時点修正率が大きい理由について、幹線道路沿いの商業地域ということで、やはり利便性が高く、また、市場に出回る

ものも少なく、商業価値が非常に高いということで、時点修正率もそれに伴って強目に出ているものと判断している。

委員 品等比較がプラス22からマイナス10までということで、試算価格自体に大きなばらつきがあるわけだが、それを3で割って平均したということは、幹線道路沿いの商業地の特有のばらつきだという認識か。

説明員 品等比較のパーセンテージについて、各項目を基準によって積み上げていったものがこの品等比較になっている。幹線沿いの商業地ということで価格水準もまばらで、試算価格自体は上下幅が1割以内におさまっているの、価格自体は同水準と判断している。

委員 「明細図」を見ると、赤で囲んだところが本件地で台形になっているが、これについてなぜ地形減価をしなかったのか。

説明員 地形の見方は、商業地と住宅地で見方が少し変わってくる。商業地の場合、通常だと容積率が結構高いところが多くある。面積が大きくなってくるとマンションが建ったりするが、基本的には、今回のような面積がそれほど大きくないところだと、いわゆる店舗つきの中高層のオフィスビルみたいなものが建ってくる。そうすると、ある程度容積が稼げるので、地形について多少の変化があっても、ある程度床がきちんと確保できることから、土地の効用からしてみれば、それほど大きな価格の形成に影響はないと思われる。

ただ、例えば住宅地で庭つき一戸建てのような形で実際に住む場所と考えると、それを買おうとする方の効用を考えると、面積にもよるが、ある程度の減価要因ということが考えられる。そういった需要者の違いというところから市場性の判断をしていくことで、少し異なってくるところがある。

(2) 第2号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

(主な審議内容)

委員 本件は収益分析法で評価されており、積算法も適用できると思うが、なぜ適用しなかったのか。

説明員 一般的にマリーナやゴルフ場、ホテル、介護施設など事業者の運営能力によって収支が大きく左右される事業用不動産の場合、賃借人の事業収支を基準として賃料額が決定されると聞いている。積算法は元本価格と賃料の相関関係に着目した手法だが、賃料の形成過程が元本価格との関係性とは全く別の要素で形成される以上、積算賃料を求める意義が乏

しいと判断した旨を鑑定士から聞いている。

委員 修理というのは、短期的に毎年行われるものが通常のものなのか、あるいは中期的な修繕という形で5年に1回行われるものであるのか、そのあたりは内容を精査されて年間3,000万円という数字を算出されたのか。

説明員 修繕は、基本的な緊急対応的な修繕が多くなっている。計画的に修繕するものについては、東京都が主体的に計画を立て修繕を行っているというのが実情である。

委員 修正率というのが出てくるが、これは何か。

説明員 修正率については、経営の対価として配分するマネジメント・フィー相当額と営業利益の変動リスクに分けて査定したと聞いている。マネジメント・フィー相当額については、一般的な収益物件だとかレジャー施設運営に係るマネジメント・フィー料率を分析して、売上高の3%と査定した旨を聞いている。営業利益の変動リスクについては、夢の島マリーナの実際の営業利益の推移、結論である家賃の総収入に対する割合などを総合的に勘案して査定したと聞いている。

委員 光熱水費とか消耗品費という変動費に当たる部分が収入はそんなに増えていないのに3倍に増えていたり、1.5倍に増えている。その辺の理由というのは分かるか。

あと、その他収入というのは、「その他」という割には比較的數字が大きい、その内訳は。

説明員 まず、光熱水費が増えている理由の一つに、恐らくレストラン等の営業が非常に活性化していることが挙げられるかと思う。ロケ地等々での宣伝効果等もあり、多くのお客様にお越しいただいていることも聞いており、そういったところからレストラン等の事業が活性化していると聞いている。

その他収入というところについて、このマリーナの中にガソリンスタンドがあり、船舶に対する給油事業等が含まれている。この部分が比較的多く含まれているので、その他収入のうちほとんどがガソリンスタンド的な事業とマリンショップ、船の用具等を販売している、そういったところの売上げが非常に多くなっている。

委員 今回の評価は、一時金を授受しないことを前提に新規に月額支払賃料を求めているということだが、こういう事業性のもので、利益もそれほどはでないし、事業の変動によって貸倒れの懸念もあるかと思うが、

その辺をどのように担保されているのか。

説明員 事業者の選定に当たっては、外部有識者を交えた選定委員会で借受者を選定しており、その際に事業者の経営能力、経営の安定性といった点でも審査をしているので、そういった点から担保されていると考える。

以上