

第5回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成29年10月26日（木） 午後1時29分から午後3時53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 長谷川 新
委員 川添 義弘 委員 中城 康彦
委員 松村 龍彦 委員 矢野 奈保子
委員 藤本 則子 委員 岡地 宏子
委員 角田 綾子 委員 山根 恭子
委員 大久保 哲也

4 議 案 第9号 土地の売払価格及び貸付料の評定について
第10号 土地の買収価格の評定について
第11号 土地の買収価格の評定について
第12号 土地の買収価格の評定について

5 議事要旨

(1) 第9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 今ある消防署の建物とこの杭は同じもの、一体のものか。

説明員 地下の杭と今の消防署の建物とはリンクしていない。違うものである。

委員 地下埋設物については、基本的にはこれだけだということが前提という評価か。

説明員 そのとおりである。

委員 従前の建物の基礎杭ということだが、従前の建物は東京都の建物が建っていたのか。

説明員 こちらの土地は、もともと港湾局から本件土地と南側の土地をあわせて法人に売却した土地で、その土地に法人が建物を建てており、その建物の基礎杭である。

委員 公共公益用施設というのは、具体的にはどのような用途が許容されていると理解すればよいか。

説明員 公共公益系用地に建てられるものとして、民間事業者が整備できる施設の例としては、保育所や特別養護老人ホームといった福祉施設、病院や診療所といった医療施設、小学校、中学校、高校、大学といった教育施設や文化・スポーツ施設などがある。

(2) 第10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 平面図の本件地と、明細図の本件地は真ん中の部分だけだが、今回買収の対象はどちらと理解すればよいか。

説明員 今回買収する面積は、明細図で示している部分の720平方メートルである。

委員 親族による一体利用の全体面積約3,051.30平方メートルが、平面図の大きなほうの本件地と理解してよろしいか。

説明員 そのとおりである。

委員 一体として利用されているのに、真ん中だけを買っていると、それで買収が成立するののかという疑問が湧いたが、それについてはどうか。

説明員 今回この画地については、画地の真ん中に都市計画線が引かれている形になっており、こちらの面積約720平方メートルについて買うことになる。

(3) 第11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 開発法の想定において、1次分譲、2次分譲という形の想定をしているが、こういった形で2回に分けて分譲する想定をした理由について、説明願う。

もし2次分譲をする必要があるのであれば、恐らく比準価格のほうにも何らかの反映をするべきではないかと思うが、そのあたりも含めて説明願う。

説明員 まず、2次分譲の想定だが、最有効使用の想定分譲戸数は、マンション253戸、戸建て46戸と大規模な開発計画を想定している。よって売れ残り等の分譲リスクについては、都心や一般的な中小規模の計画に

比べてやや大きいと考えられる。一方で、大規模という希少性を生かして、ブランディングやPRなどの販売促進計画を行えば、訴求力のある計画を行うことも可能と考えられる。

立地や規模等を勘案した結果、分譲リスクについては、2次業者へ一部移転させる一方、1次開発業者が敷地全体での販売企画を行う開発計画が現実的と考えられることから、2次開発業者の想定をしていると鑑定士から聞いている。

また、2つ目の取引事例比較法についてだが、本件は一体画地で評価しており、一体画地と考えた場合に、周辺状況等から標準画地はマンション分譲素地と判断したと聞いている。その上で、本件土地①の部分については、法地や高低差等の要因から戸建分譲素地が有効活用できると考えられたため、標準画地の格差要因は個性率に織り込むと、こちらも開発におけるリスクを一体画地評価の中で個性率に織り込むことで両者のバランスをとっていると考えられる。

委員 1次開発業者は販売管理費だけである。そういった形でのかかわり方を想定するのが最も自然だという話だと思うが、一方で、体力のある1つの業者が1次、2次ではなくて、自ら開発することを想定して評価することも考えられると思う。今の1次、2次の形だと、1次業者は販売管理だけというかかわり方で、一見その分だけ高く評価がなっているのではないかとも見えるが、その辺のところは、説得力のある説明はできるか。

説明員 体力のある1社で開発をする想定もあり得ると考える。その場合、1社でリスクを負うのでリスク分散ができないことと、1社でやることによってその分開発の期間が長くなったり、投下資本収益率が高くなることによって、最終的な割引現在価値は同じになるだろうと聞いている。

(4) 第12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 各取引事例地の住環境について、かなり大きな格差がつけられているが、取引事例地(ア)については特に住環境がマイナス30で、立地も日本橋浜町2丁目、3丁目ですれほど遠くはないが、説明願う。

説明員 まず、取引事例地(ア)について、幹線道路沿いに面しているため、自動車による騒音、排気ガス等によって住環境が対象地よりも大きく劣ると聞いている。

取引事例地（イ）については、事務所用ビル等が建ち並ぶ地域で、本件土地に比べると人通りがやや多く、住環境が劣っていると聞いている。

取引事例地（ウ）については、逆に付近に公共施設、公益施設があるなど、住環境として非常に良好であるという判断をして、対象地よりも優っていると聞いている。

委員 今回、最有効使用を高層共同住宅用地と判定しているということだが、最有効使用をオフィスビルと判定しなかった理由について、説明願う。

説明員 まず、この地域の周辺は主に共同住宅等が建ち並んでおり、一部ホテル等もあるが、共同住宅が多い地域というところが1点。

 地区計画でこの地域が人形町・浜町河岸地区地区計画区域に指定されているが、その中で居住性の高い定住型の住宅を建設する場合については、この地域は容積が500%だが、1.2倍ということで600%まで容積が使えるという地区計画上の緩和があり、そちらを考慮すると、この地域には共同住宅を建てたほうが投資効率がいいということから、共同住宅を最有効としたと聞いている。

以上