

第7回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 平成30年12月20日（木） 午後1時27分～午後3時3分
- 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 松村 龍彦
委員 藤本 則子 委員 結城 勝彦
委員 角田 綾子 委員 山根 恭子
- 4 議 案 第15号 土地の買収価格の評定について
第16号 土地の買収価格の評定について
第17号 土地の買収価格の評定について
第18号 土地（底地）の買収価格の評定について

5 議事要旨

（1） 第15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 確認だが、7ページ目の比較表にある取引事例地（ア）について、地域要因のほうの結論が、本件地が7%程度劣るとなっている。各条件ごとに見ると、やや劣る、やや優る、劣る、やや優るときているので、劣るものもあれば優るものもあるということだけれども、この中で一番大きく条件付けをしているのは、劣ると書いている環境条件で、そちらが大きくて、結果的には劣るということになっているという理解でよいか。

説明員 そのとおりである。取引事例地（ア）については人通りが多くて、本件地に比べて繁华性に富んでいる。よって、本件地のほうが10%程度劣るという判断をしている。

委員 確認だが、一番最後に付いている参考資料で、3者鑑定を取っている中で開発法をしたA鑑定の方がいるが、収益還元法が鑑定評価額に比べてそれほど高く出していない中で、取引事例比較法を中心に鑑定評価額を決定するに当たって、

その辺の理由については各鑑定業者にヒアリングをしていると思うが、何かその辺でどのように回答しているか、教えていただきたい。

説明員 Aの鑑定士については、開発法による開発価格も算出しており、開発法による開発価格と取引事例比較法による比準価格との平均を鑑定評価額としている。

B鑑定士とC鑑定士については、最も有効な使用が店舗付共同住宅ということで、分譲マンションについては想定していない。開発法については採用しておらず、取引事例比較法が一番、現状の取引の価格等を反映されているので、その価格をもって鑑定評価額としている。

(2) 第16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 参考資料に3者の鑑定の試算価格が載っているが、これはそれぞれの業者が責任を持って出した価格だと思うけれども、収益価格が大きく異なっているが、このあたりの根拠は確認できるのか。もし分かったら教えていただきたい。

説明員 収益価格については、まず、鑑定士からの話だと、この地域については、そもそも賃貸事業があまりないということで、賃料がそれほど取れない地域であろうということで、一般的に収益価格が低く出ていると聞いている。

そのあたりで乖離が大きいのは、まず賃料の取り方で高めに取っている先生、低めに取っている先生がいるということ。あと、開発するときの建物の建築費を高めに取っている先生、低めにとっている先生がいて、今回、収益還元法による収益価格については振れ幅が大きくなったと認識している。

(3) 第17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 一点、確認をしたい。敷地内に崖線の一部が含まれているということで、斜度もある崖ということであるが、こちらについて土砂災害の危険区域等、もしくはその他の崖に関する規制等の状況について教えていただきたい。

説明員 こちらで自治体のハザードマップを確認したところ、本件地周辺については、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域への指定はされていない。

委員 10ページの評価表だが、今回は路線価方式を取っているので、路線価に対して、対象の個別的なことについては、以下の減価修正欄で減価をしているという理解であるが、これは崖のマイナス面だけでなく、実際には南側が落ちているということで、非常に景観がよかったりというプラス要因も、通常の鑑定であれば十分に画地としては勘案できる土地だと思われるが、路線価方式であ

り、かつ、こちらの要因が、増加というのがなくて減価要因しかないものだから、この辺のことについては、評価の中にはあまり勘案されていないという認識でよいか。

説明員 南側は野川が広がっていたり、少しまた下っているので、見晴らしが良い場所になっている。日当たりもまた良いというプラス要素もあるけれども、路線価式評価法を採用しており、路線価の中でその辺のプラス要素は見ている次第である。

(4) 第18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 2号物件について教えていただきたい。まず5ページのほうで、敷地内高低差があるということで、2号物件の取引事例比較法の適用に対しては、マイナス15%という大きい減価をしている。次に6ページの開発法で、建築工事費について2号物件については、やはり他の2つに比べて若干高い建築費の設定をしているということであるが、結論からすると、比準価格が7ページに出ているように、55万6,000円に対して開発法による価格が56万円と出ている。

他の1号物件、3号物件のバランスで言うと、開発法による価格の比準価格に対する割合が1号物件で78%、2号物件で101%、3号物件で106%となっている。開発法と取引事例比較法は計算の考え方、前提が異なるので、当然これに対する上下が出てくるのは当然かと思うけれども、先ほどの、特に敷地内高低差が15%という非常に大きい数字になっていることもあるので、その辺について、本件の鑑定評価を行った鑑定士の方の意見とか、どのような考え方を言っていたのか、分かる範囲で教えていただきたい。

説明員 2号物件について、まず敷地内高低差で減価マイナス15%の計算方法については、現況の敷地内高低差がある土地を前提とした場合の開発法による価格と、仮に敷地内高低差がないフラットな土地を前提とした場合の開発法による価格を比較して、その格差に基づいて減価率を想定している。

開発法においては、先ほど御指摘のとおり、建築費が2号物件については坪単価92万円、他の物件よりも高いというところで、ここについては、地盤を支えるための擁壁の補修費を建築工事費に織り込んで査定しているために高くなっていると鑑定士から聞いている。

この敷地内高低差があることの要因については、取引事例比較法と開発法において両方とも、このような形で減価と費用という形に織り込んでいるので、整合性は取れていると判断している。

以上