

## 第9回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成31年2月21日（木） 午後1時25分～午後2時32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 会長代理 山根 恭子  
委 員 松村 龍彦 委 員 矢野 奈保子  
委 員 藤本 則子 委 員 結城 勝彦  
委 員 角田 綾子

4 議 案 第21号 建物の賃借料の評定について  
第22号 土地の買収価格の評定について

### 5 議事要旨

#### (1) 第21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 賃借期間が32年の1月1日から12月末の予定となっているが、建築に当たったスケジュールはどのような、いつ出来上がって、いつ頃解体をスタートするかとか、その辺を教えていただきたい。

説明員 建築のスケジュールですが、本件建物は平成29年に着工して、平成30年5月からは選手村仕様の工事が開始されている。その後の全体のスケジュールを申し上げますと、契約を結ぶのは平成31年4月を予定しており、引渡し時期が平成32年1月、平成32年1月から同年12月末までが賃貸借期間となっている。

選手の入居期間がオリンピックの開村時からパラリンピックの閉村時まで、解体工事は、賃貸借契約が終了した平成33年1月から、原状回復工事も同じく平成33年1月以降を予定している。

委員 これは3ページにも書かれているが、建築物として完成する前の状態で借り受けるとあるが、評価に当たっては、もう出来上がったものを前提として賃料を計算されているが、引き続き自分たちが賃貸するときは、出来上がったもので借りるわけである。5月まで出来上がっていない状態なのだが、同じ賃料を適用していいのかなというのが、私は不動産関係の専門でもないので分からな

いのだが、その辺はどういうふうにして理論付けされたか教えていただきたい。

説明員 実際借りるときというのは、建物はもう既に出来上がっているが、借受対象というのは躯体工事とか下地工事とか管工事などまでであるので、内装などの大部分は賃料の評価対象にはならないということになっている。

それをどのように評価上織り込んだかについてであるが、例えば全部出来上がった状態の建物が100として、そのうち、例えば都や組織委員会が負担する内装工事などが20だとしたら、残りの80を今回賃料として評価している、そういった形になっている。

## (2) 第22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 11ページについて教えていただきたいが、土地利用制限率というので、これは階層別の利用率のA群の数字をそのまま分母に持ってきていて、建物別の利用率が分母だと、分子が違うのが、1階がゼロになっているだけなのだが、これはこういう計算の仕方なのか、どういうことでこれが制限率になるという仕組みになっているのか、教えていただきたい。

説明員 委員のおっしゃるとおり、こちら地下2階から8階までの階層別の効用比については、このA群の数字をそのまま採用しているが、今回、この判定をするに当たっては、荷重の制限がかかっているということで、地上1階分だけ建築が可能ということで判断をしている。

よって、地下2階から地上8階までを最有効とみなしたわけであるが、そのうちの地上1階部分以外の部分については制限を受けているということで、それが分子になっているということである。

委員 この立体利用、土地利用制限率のところであるが、土地の画地の中で、今回の場合、道路際なので、建物の配置をずらせば、あまり価格に影響がないのかなと思ったのだが、画地の中でどこの場所にあったとしても、この土地利用制限率ということで減価を見るものなのか。

説明員 委員のおっしゃるとおり、画地全体で見ると、制限のかかっている場所によって見方が変わるのかという視点はあろうかと思うが、われわれ道路買収で、公共事業で買収していくための土地評価のときの損失補償基準に基づいており、その中で土地利用制限率算定要領に基づいて、地下の利用制限がある場合は計算をするということになっており、その場合にはこういった計算式ですというルールになっているので、そちらに則っているということである。

以上