

第 11 回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和 2 年 2 月 20 日（木） 午後 1 時 22 分～午後 2 時 37 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 稲野邊 俊
委員 五反田 豊 委員 井出 多加子
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 宮下 直樹 委員 角田 綾子
委員 五十嵐 律 委員 池田 美英

4 議 案 第 20 号 土地の買収価格の評定について
第 21 号 土地の買収価格の評定について

5 議事要旨

（1）第 20 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 ページの評価表だが、その 1 の 1 が品等比較、マイナス 2.5 の内訳を教えていただきたい。というのは、明細図を見ると、ざっと違いが分からなかったものだから、そのあたりの根拠を教えていただきたい。

説明員 その 1、整理番号 1 の品等比較の内訳が、環境条件をマイナス 5 としている、まず理由だが、繁华性、連坦性、画地規模等をもとに、格差率を判断した。設定に当たり、画地ごとに想定される建物の収益性に基づいた環境条件の格差率を、鑑定士 3 者からヒアリングを行い設定した。

また、評価対象地が連なっていることも考慮し、相続税路線価の優劣関係も勘案し、土地価格比準表と矛盾しない範囲で公平性を損なわないよう注意しながら格差率を設定している。

整理番号 1 は、駅前地域の北端に位置し、繁华性に劣り、業務利用の高度集積が薄れることから、A 標準画地に対してやや劣るマイナス 5 と判断した。

次に、公法上の規制のマイナス20について、容積率は本件地が高度商業地域であるため、鑑定士の意見を踏まえ10%につきプラスマイナス1ポイントとし、標準画地との差が200%とのことで、マイナス20と設定している。

委員 1点目の環境条件だが、道を挟んですごく近いが、それでも繁華性というか環境が違うというふうな判断した理由、教えていただきたい。

説明員 やはり駅前地域の北端に位置しているということで、道を挟んで先に行っているということで、業務利用の高度集積性がやはり薄れるということで、鑑定士からは意見を伺っている。

委員 本件、取引事例比較法というか、取引事例から価格を出しているのだが、特にA標準地、このあたりはかなり大規模な事務所ビルが集積していて、収益性というのを十分に考慮しなきゃいけないかと思う。A標準画地に関して鑑定をとられていて、その収益価格を見ると、接近しているので、十分収益性を考慮されているかとは思いますが、参考までに鑑定士が出した収益価格の賃料とか、利回りとか、その辺がどういうふうな見方をしているのかなというのをお聞かせいただければと思う。例えばA鑑定とか、全部じゃなくてもA鑑定だけでも結構。

説明員 A鑑定士の収益還元法に基づく想定月額賃料なのだが、地上11階建の店舗付事務所ビルを想定しており、店舗・事務所それぞれで用途別にそれぞれ賃料が設定されているかと思うが、その平均の値としては、平米当たり7,890円を月額賃料として想定している。また、その還元利回りとしては、3.2%という値で想定して収益価格、結果604万円を出している。

(2) 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 参考資料の右下に鑑定価格概要という一覧表がある。これによると、三者鑑定でA、B、Cの鑑定士の方に鑑定をお願いして、最終的な査定価格を決めているようだが、鑑定地Ⅰ、Ⅱについては、三者A、B、Cの鑑定士さんそれぞれ、さほど大きな差はないように見受けられるが、鑑定地Ⅲについては、Cの鑑定士の方だけA並びBの鑑定士の方よりも、かなりというか1割まではいかないが、高めの価格の査定をしているようだが、この理由についてヒアリングをしていたら教えていただきたい。

説明員 鑑定地Ⅲの鑑定価格の差についてだが、鑑定地Ⅰ、Ⅱと比べて、鑑定地のⅢは若干商業性の高い通りに面しており、価格の高いCの鑑定士の方も大規模なマンション敷地ということで、容積率の格差をちょっと高く、10%につき1%の格差で見えており、そういった格差の判断が大きくなっているというところ、また高度商業地ということで、開発法における販売の単価とか、そういったところの想定要素も若干高めに判断をしているので、その分ちょっと価格の差が開いたのかなと思っている。

委員 今回の買収価格についてのC鑑定士さんが考えられている商業地域で容積率も高いということを非常に重視して高めの評価をしたということについては、最終的な価格に対する影響というか、そういうものはあったか。

説明員 最終的な標準画地価格の決定においては、各鑑定士の先生方の意見とか、価格を平等に勘案して価格を設定しており、C鑑定士さんを重視してといったような判断は、うちのほうでは今回していない。

委員 A、B、Cそれぞれを妥当な金額と、妥当というかそれぞれ勘案して最終的に決定したということか。

説明員 おっしゃるとおりだ。

以上