

第2回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和4年5月26日（木） 午後2時53分～午後3時55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 井出 多加子 委員 松村 龍彦
委員 山本 千鶴子 委員 藤本 則子
委員 岡地 宏子 委員 豊田 理恵子
委員 角田 綾子 委員 小泉 雅裕
委員 辻谷 久雄

4 議 案 第2号 土地及び建物の買収価格の評定について
第3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 利回りについて、物件②と物件③とで還元利回りで0.1の開差があるが、物件②の持分が小さいことを反映したものと理解しているが、物件②から物件⑤までは、全て全体の中ではかなり持分が少なくなるようだが、そのリスク率をどこに盛り込んでいるのか。

説明員 物件②と物件③については、全く同様の事例から、立地、建物規模、設備のスペック等、条件がほぼ同様であることから、同様の四つの事例から査定している。物件②と物件③で0.1%差がある理由については、物件②は共有している点が、一方、物件③は単独所有である点から、物件②が0.1%リスクオンしているものである。

委 員 物件④と物件⑤を同じ利回りで査定しているが、これは店舗に附属した倉庫、用途が異なる店舗に附属した倉庫であることから、同じ利回りを採用しているという理解でよろしいか。

説明員 2点目の店舗と倉庫、物件④と物件⑤で同じ利回りを採用している理由

については、委員の指摘どおり、倉庫は現状、店舗テナントが賃借しており、店舗部分との関連性があることを考慮し、同様のものを採用しているものである。

(2) 第3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 収益分析法により賃料を出しているとのことであるが、公有水面は土地でないため積算法の適用が難しく、同様の賃貸事例が得られない点は理解しているが、収益分析法の賃料は借手目線の評価となることから、売上について、不動産以外の影響も大きく受ける点を考えると、分析している現賃借人の数期に渡る収支から妥当性を検証しているのか。

説明員 4ページの下にある市場性の分析において、周辺の競争関係にあるマリナーを幾つかピックアップしており、停泊、保管料等を見て、収入面から確認をしている。

委員 費用の妥当性やその他収入の妥当性については、どのように判断しているのか。

説明員 公表されているデータがないことから、把握が難しいところではあるが、担当した鑑定士からは、この東京夢の島マリナーについて、5年毎の契約を続けており、現テナントにおいては比較的標準的な収支状況でこれまで運営をしていることから、これを採用しても問題ないと判断したと聞いている。

以上