

第5回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和4年9月22日（木） 午後1時22分～午後2時29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 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6号 土地の買収価格（変更）の評定について
第7号 土地の買収価格の評定について
第8号 土地の売払価格の評定について

5 議事要旨

（1）第6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 今回の標準画地、これは前回と同じところをあえて設定したのか、同じ容積率の中で設定しなかったのかと疑問に思ったところである。

公示地Bは今回もB路線、この公示地が三軒茶屋のところを対象としていて、こちらも容積率の変更で地域要因がよくなっているの、今回は、世田谷5-13、A路線と同じ公示地で比準をしてもよかったのではないかと、これはあえて分けている理由があるのか。

多分評価には全く影響がないと思うが、この比較表にある、A路線の街路条件の格差が、公示地幅員12メートルに対して、本件地幅員3.8、これは単純に引くとマイナス8.2かと思われるが、この8.6の計算の根拠を知りたい。

説明員 まず1点目、鑑定地1を置いた位置については、委員指摘のとおり、従前、評価をしており、今回は再評価であることから、従前と同じ位置に鑑定地を設定し評価を行っている。

2点目、B路線の公示地、三軒茶屋の公示地を採用しているのか、A路

線となぜ分けているのかについては、今回、最有効使用を、A路線は、中層の店舗兼事務所ビルの敷地として、B路線、鑑定地2については、中高層の店舗兼共同住宅の敷地と、上部まで店舗事務所として利用するのか、共同住宅なのか、少し違う見方をしており、その点も踏まえ、最有効使用が店舗兼共同住宅と考えられる三軒茶屋の公示地を採用している。

3点目、A路線の本件地と公示地の街路条件の格差について、幅員の格差をマイナス8.6と計算している点であるが、幅員が4メートルから12メートルについては1メートルにつき、プラス・マイナス1%、4メートル以下については1メートルにつき、プラス・マイナス3%で計算している。4メートル未満の道路については、建物を建築する際に接する土地は、セットバック義務を考慮して、格差を強めに見ている。

(2) 第7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 9ページ、画地条件の地形減価について、手引きにある減価のところを見ると、対象面積が約4,800平米となると、上から2番目の5%、あるいは3%、容積率が200%となり、3%減価になるかと思うが、その下の注書きを読むと、除外される項目の要件が幾つかあり、このうちのどれかに該当することから広大地減価を地形減価しなかったのか。

説明員 本議案においては、標準画地を3,000平米と設定しており、手引きにある一般的な形の広大地減価はしていない。

本評価では、部分評価を採用しており、東京都土地評価事務処理要領に基づく評価方法として、当該画地に対して取得する部分が占める位置、割合等を総合的に比較考量して決定している。

実務的には、買収部分における標準的な価格水準をもって評価しており、標準画地の価格を買収価格としている。

(3) 第8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 6ページに一括減価率の査定を行っている部分があるが、最終的に、一括減価率15%のマイナスと結論づけている過程において、グループを三つに分けて、市場性減価がどうかをもって、このマイナス15という結論

が出てきたと思うが、そのグループ1、2、3の減価率を含めて、15%に至ったプロセスを知りたい。

説明員 一括減価率については、各画地を単独で売却する場合と比較して、多数画地となり、総額がかさむこと等による減価を考慮して査定している。

本件では、グループごとに市場性の減価の程度が異なると考えられることから、グループごとに減価率の有無、その程度を検討している。

一括減価率15%については、グループ1が減価率0%、グループ2が減価率マイナス10%、グループ3が減価率マイナス30%と査定し、一括減価後の各画地価格合計額を一括減価前の各画地価格合計額で除して、一括減価率をマイナス15%と査定している。

査定に当たっては、取引市場の動向の分析や、需要の程度等に関する地元業者等のヒアリング結果も考慮の上、査定されていることを確認している。

以上