

第7回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和4年11月24日（木） 午後1時25分～午後2時36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 岡田 修一
委員 山本 千鶴子 委員 藤本 則子
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12号 土地の買収価格の評定について
第13号 土地の売払価格の評定について
第14号 土地の貸付料の評定について

5 議事要旨

（1）第12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 評価表の画地条件に、側道加算がその1とその2、その4について、それぞれ6%、3%、2%とあるが、都の側道加算の基準を見ると、3%から15%、あるいは20%と幅があり、その幅の中で6%、3%、2%とパーセンテージをつけたその具体的な根拠を知りたい。

説明員 整理番号1の側道加算については、四方路となっていることから、約4メートルの舗装私道についてはプラス3%、3.7メートルの舗装区道については2%、3.3メートルの舗装私道については2%としているが、四方路の背面側であることから側道の加算率を1%調整し、この側道については1%と判断し、3%、2%、1%、合わせて6%と判断している。

整理番号2、右側の側道が4メートルの舗装区道については、3%の側道加算を取っている。

整理番号4、右側の幅員約4メートルの舗装私道については3%としているが、行き止まりの道路であることからマイナス1%として2%の側道加算を取っている。

(2) 第13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 今回の対象地を見ると、かなり大きな大規模地となっているが、この標準画地を2,000平米とした理由、特に公示地、恐らくマンション用地だと思われるが、こちらは約3,600平米が公示地となっており、あえて2,000平米にした理由と、容積率の格差が300%、例えば取引事例、Bはプラス17となって、比較的ほかの案件と比較すれば大きな格差をつけているが、どのような格差をつけたのか、この説明をお願いしたい。

特に、容積率の格差だけで2割近い価格差が出てくるとなると、本件の土地自体が大規模であることの補正は不要と判断しているのか。

容積率200%でも大規模であることを生かして、何か規模の利益を生かせる土地ではないかと思われるのだが。

説明員 標準的画地の規模を2,000平米とした標準的画地の規模については、鑑定士の判断により設定されているところであるが、本件では事例の選択に当たりマンション素地であることが重視されており、周辺画地の規模も様々で、収集できた事例との兼ね合いから2,000平米の標準的画地が今回は妥当であると判断して設定したと聞いている。

容積率については、標準的画地の容積率を100とした場合の取引事例の増減率を求め、これに各要因の影響度を3分の1と判断して、容積率の格差をつけたと聞いている。

規模格差を見ていない理由として、規模が大きい利点もあるが、一方で、総額がかさむとことも考えられることから、本件では長所と短所が同等であるとして補正は不要であると判断したと聞いている。

(3) 第14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 今回は賃貸事業分析法で固定資産の賃料を算定しているとのことだが、賃料やホテルの稼働率、客単価が算定基礎になっていと思われるが、ここ2年半はコロナで従来と違う数字が出てきているのではないか。この数字はいつの時点のものを使っているのか、コロナの影響を補正しているのか説明してほしい。

説明員 コロナの影響については、非常に難しいところではあるが、長期的に見

ると終息方面に向かっているとの判断もあり、今回の評価に当たっては、
今後はホテルについても収益が元に戻っていくものと、中長期的には判断
しているところである。数字については、実際にはコロナの前の数字を使
い、査定、賃料、稼働率等を判断している。

以上