

第4回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和6年11月28日（木） 午後1時27分～午後2時19分

2 場 所 東京都庁第一本庁舎北側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	杉崎 和久
委員	石丸 美枝	委員	小島 真弓
委員	河合 威	委員	豊田 理恵子
委員	角田 綾子	委員	松井 裕
委員	齋藤 栄一		

4 議 案

第5号	土地の売払価格の評定について
第6号	土地の貸付料の評定について
第7号	建物の賃借料の評定について

5 議事要旨

（1）第5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 この地中杭の扱いについて、全部撤去すると査定されているが、必ずしも全部撤去しないケースもあると思うのだが、全部撤去するということの理由について知りたい。

説明員 本件の残置杭の状況について、長さが26メートル、また27メートルの長い杭が合計で約200本残置されている。本件では全部撤去することを想定していたため、この全部撤去の必要性について鑑定士に確認したところ、実際に想定建物のプランを描いた結果として、全部撤去を想定することが相当と判断したと聞いている。我々でも、一体地の建物は全部撤去しなくてもいいのではないかと確認したが、一体地のうちの本件土地の部分についても、想定建物は東側と西側の建物敷地となっており、それ以外の中央の土地部分のみの杭を残置するとの考え方も皆無ではないとのことであったが、本件では基礎の設置等の建築工事に支障が生じる可能性がある以上、全部撤去を想定することが相当と判断したと聞いている。

(2) 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 予定賃貸借契約を見ると、中途解約できるとあり、定期借地の契約で割と少ないケースかと思うが、本契約を中途解約できるものとするのは価格には反映しているのか。それとも、あまり価格には影響しないと考えているのか。

説明員 鑑定士に契約内容について価格にどのように反映させているかを確認したが、入れるとすれば、積算賃料を求めるときの期待利回りをどうするかを考慮すると、仮に20年程度で終了した場合、更地としての最有効の実現時期が早まるメリットはある一方で、返還される期間が20年から50年の間でいつ返ってくるか分からない不確定な要素もあり、結果的に利回りに対する影響はないと考えていると聞いている。

(3) 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 12ページの賃貸事例比較法のところで、賃貸条件等補正の内訳として対象不動産は共用部を含むグロス貸しであるのに対し、賃貸事例はネット貸し、いわゆる専有面積、オフィス部分のみのネット貸しであるので、その面積格差として15%ぐらいを計上しているのとの説明であったが、今回の契約では、共用部の共益費が賃借人負担になっており、そういった補正はどうなっているのか。

この15%に加減して、最終的に15%に落ち着いたとの説明だと理解しているが、この賃貸条件等補正の面積格差15%を見た後、共益費負担が賃借人負担であるとか、その1棟貸しに伴うプラスだったりマイナスだったり、その補正の考え方を知りたい。

説明員 今回、1棟借りであることから、一般的な賃貸オフィスと比較しにくい部分もあり、賃貸事例比較法の補正率、12ページの補正率の中に賃貸形式という、比較的珍しい項目が含まれている。

先ほど委員より指摘のあったように、賃貸形式の中では一番大きなグロスとネットの面積の比較の部分、こちらの賃貸事例で採用するネットの面積よりも1棟借りによるグロス面積との差がかなり大きくなっており、それが大部分反映されている。また、1棟借りによる規模の大きさにより賃

料が多少下がる部分、さらに、1棟借りによるビル全体を借りられる希少性の部分もあり、その点で賃料が若干上昇することが見込まれるため、総合的にプラス、マイナスした結果が賃貸形式のプラス15と考えている。

以上