

第5回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和7年11月27日（木） 午後1時23分～午後2時17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 杉崎 和久 委員 石丸 美枝
委員 小島 真弓 委員 河合 威
委員 松井 裕 委員 齋藤 栄一

4 議 案 第8号 土地の貸付料の評定について
第9号 建物の賃借料の評定について
第10号 建物の買収価格の評定について
第11号 建物の出資価格の評定について

5 議事要旨

（1）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 物流施設を参考にされた、その理由は何か。

説明員 展示文化施設という事例の収集が困難であったということから、類似の施設、建物形状的に近い倉庫というものを選択したと聞いている。

（2）第9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 効用比について、積算を採用していないが、効用比で表面上、ざっくりと見える。これだけ超高層だと、階層別や位置別に効用比が異なってくると思うが、これは裏側でもっと細かくやっている、それで結果として、見せ方としてはざっくりに見えるということか。

説明員 こちらの効用比の査定に当たっては、まず用途ごとに成約事例等から賃料を査定して求めている。住宅棟については、低層部分がSOHOとして

使用されており、また、8階以上は賃貸マンションとして使用されている。賃貸マンション部分に関しては、その中でも3階から7階を低層階、8階から26階を中層階、27階から最上階の44階までを高層階と細かく区分して、それぞれの基準階の単価を概ね設定の上、階層ごとの状況や特徴を考慮して、各階の想定賃料を算定している。同様に、店舗についても、位置等を考慮して算定し、事務所を100とした場合のそれぞれ住宅棟や店舗の中央値との比較から、用途別・階層別効用比をそれぞれ求めている。

(3) 第10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 画地条件、側道加算と公法上の規制による加算・減価についての確認だが、標準画地が中間画地で、対象地は角地であるということで、角地にあることによって公法上の規制、日影規制とか、そういったものが緩和されるという部分もあるのではないのかなと思う。そこについて、確認したい。

説明員 今の委員のご質問にあつたとおり、この標準画地については中間画地で、容積率の165%を実効で使えるというところになっている。これは日影規制と、共同住宅で使う場合は、東京都建築安全条例に基づく窓先空地に建物は建てられないためである。

実際のこの評価する土地については、東側にも道があつて、角地になっており、先ほど申し上げた日影規制と、安全条例に基づく窓先空地については、作らなくていいということで、その分、建物を建てられる中で、この角地については188%の容積が使えるというところで、控除の加算になっている。

(4) 第11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 建物の符号2と符号1を比べたときに、1は設備が多、品等も上位であつて、2の品等は中の上で、設備は少ない。符号1についてはいろいろな設備が更新されている中でほぼ倍、単価が高くなっているというのは、これは評価のプロセスの中でどのように検証されたのかというのを教えてほしい。

説明員　今回、符号2について単価だけ見ると、この中でも高くなっていること
でのご質問かと思うが、鑑定士に確認したところ、符号2については、単
価と総額の関係で単価が高くなったと聞いている。

具体的には、こちらの数量については、外壁のところまでが6.46平
米だが、屋根の部分が外壁より大きく出っ張っていて、この部分が概測で
20平米と聞いている。その部分が数量に入っていないので、単価に直す
と高くなってくると聞いている。

また、その他の要因として、こちらの建物は、仕上げ材として外壁に金
属パネルが設けられており、また、設備としてダウンライト等が設けられ
ていることなども、高くなった要因であると聞いている。

以上