

第8回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和6年1月25日（木） 午後1時24分～午後2時8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	杉崎 和久
委員	岡田 修一	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	小泉 雅裕
委員	齋藤 栄一		

4 議 案

第13号 土地の貸付料の評定について

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 契約の内容を確認したいのだが、普通借地権の30年で、譲渡はできない特約はついているのか。借地契約の目的についてはどのような決め方がされているのか。最近は事業用定期借地権も導入されているが検討したのか。

説明員 こちらの制度の趣旨として、港湾の物流のために使うことを想定しており、用途を限定している。それらの考え方に基づき、転貸、譲渡等できない形になっている。事業用定期借地権については、貸付期間を30年と考えており、それらを規則で定め、それに基づいて運用している。

（2）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 7 ページの別表①にある使用可能容積率を150%と判断した理由はどのような根拠によるのか。開発法の図だけで見ると、高さ制限で言えば何

かもう少しいける気がするのだが、１５０％しか消化できない理由を教えてください。

説明員 参考資料２にある斜線の制限だけを見ると、まだ上に積めるように見えるが、このほかに日影の規制があり、さらに５階まで積むと北側に影をかけてしまうことから、２００％に対して１５０％と判断をしている。

厳密に言うと、参考資料２にあるのは本件土地であり、標準的画地が必ずしも１５０％とは限らないため、鑑定士にその点を確認したところ、便宜上は標準的画地も同じく１５０％と考えて事例とは比較をし、最終的に１５０％がどれだけ減価になるかを査定していると聞いている。

以上