

第9回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和6年2月22日（木） 午後1時30分～午後3時14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 豊田 理恵子
委員 角田 綾子 委員 小泉 雅裕
委員 齋藤 栄一

4 議 案 第15号 土地の貸付料の評定について
第16号 土地の買収価格の評定について
第17号 土地の売払価格の評定について
第18号 建物の賃借料の評定について

5 議事要旨

（1）第15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、借地期間を30年に延ばした根拠は何かあるのか。

説明員 南大沢駅周辺まちづくり方針を令和5年3月に策定し、未来の東京戦略で掲げる2040年代の都市像や将来像を実現するため、東京都と各関係主体の目標を共有して連携し、まちづくりに向けた取組を進めることを目的としている。そうした目的を実現するための期間と、また事業者ヒアリングにおいて、事業採算性を考慮すると30年以上が必要との意見が多数であったことから、これらを勘案して30年としている。

（2）第16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 役所間で取決めがあることは分かるが、更地価格の最有効使用で、今回

はマンションだが、合同庁舎を建てるのが前提の更地価格でもいいのではないか。

説明員 役所の合同庁舎を前提とした、もともとこれを建てているのでこの価格で出すやり方であるが、最終的に採用しなかった理由としては、法令に基づき、今回、中野区が持つ土地と床を都民の税金を使い買う以上、不動産の買収・売却については適正な対価、市場価格で買い取ることになるので、我々の思う評価の考え方としては、中野区の土地の一般的な市場価値を鑑定士に見てもらい、一般的なマンション適地で市場価格を求めた経緯があり、地方自治法に則った形の適正な対価を出している。

(3) 第17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 今回出している収益還元法の中ではホテルという具体的な内容の記載はないようだが、その点についてはどうか。

説明員 この鑑定を行うに当たり、打合せを当然鑑定機関と十分行い、最有効使用として業務商業複合系用地であるため、オフィスビルと物販等の店舗、レストラン等の店舗との組合せ、ホテルとの組合せになるのかについて鑑定士と事前に話しており、青海地区ではまだホテルが重要かどうかを鑑定士としても見込めないと判断し、店舗、物販、業務系ではオフィスビルで想定したと聞いている。

(4) 第18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 賃貸事例が共益費込みで表示されているとのことだが、共益費が坪単価でどれぐらいになるのか。この土地は非常に特殊な形状であるが、安全条例上、マンションは建つのか。

説明員 賃貸事例の共益費の部分については、本件賃貸事例は全て共益費込みの賃料で把握されており、都心部のオフィス賃料としても共益費込みの賃料は一般的であると鑑定士からは聞いている。共益費については、賃料部分と共益費の部分とを分けての把握はしていない。

建築安全条例の敷地と道路の関係にかかる条例による制限については、一団地認定を受けており、南側に隣接する国連大学関連施設や都民の城の敷地と合わせて一の敷地とみなして建物を建築することができることから、

建築は可能であると考えている。

以上