

第6回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 平成29年11月30日（木） 午後1時30分から午後3時29分まで
- 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 長谷川 新
委員 川添 義弘 委員 松村 龍彦
委員 藤本 則子 委員 岡地 宏子
委員 白木 巖 委員 角田 綾子
委員 山根 恭子 委員 大久保 哲也
- 4 議 案 第13号 土地の買収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
第15号 土地の売払価格及び貸付料の評定について
第16号 土地の売払価格及び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 本議案は、評価表の個別的要因が非常に価格に影響してくると思う。それぞれ減価・加算があり、無道路地の減価、側道の加算、公法上の減価、整地にかかる減価、広大地の減価について、根拠を示し説明願う。

説明員 まず、無道路地減価の数字の根拠について、無道路地減価とは、評価対象画地が道路に接していない場合に行う減価である。住宅地全般では、20～40%の間で減価を行うものとしている。

本件地は、北側で農道に接しているが、建築基準法上の道路ではないため、無道路と判断している。30%という数字については、周辺道路からの距離、過去の評価事例、不動産鑑定士の意見等を参考に30%が妥当と判断した。

側道加算について、こちらの側道については、先ほど説明した農道で

あるが、人が通り抜けられる状態となっており、効用の増加が認められると判断しているので、1%を加算している。

公法上の規制による減価の1%について、用途地域が第一種低層住居専用地域で、建蔽率の差が10%、容積率の差が20%、こちらを勘案して1%の減価としている。

その他減価の整地の3%について、整地減価とは、土地を宅地利用するに当たり、現況が畑として利用されていると土地が軟弱であったりするため、造成して整地する必要があることを考慮するためのものである。1,000平方メートル以上の現況農地等を対象とし、3%を標準として、軟弱地盤等の状況を考慮して減価している。

最後に、広大地減価の3%について、まず広大地減価というものは、標準画地に比べて評価対象画地の規模が大きい場合に適用する減価であり、規模、用途地域、容積率等を勘案して減価している。容積率200%未満、1,500平方メートル以上3,000平方メートル未満の画地については3%を減価することとしており、本件土地は、実効容積率60%、地積約2,000平方メートルであるため、広大地減価3%を適用している。

以上により、無道路地減価を30%、側道加算を1%、公法上の規制による減価は1%、その他減価（整地減価）は3%、広大地減価は3%と見込んでいる。

(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 貸付面積は、建築可能面積に限って貸付面積とし、有償というか、貸すということだが、45番8という筆と45番16という筆が本件地のところかと思うが、これ以外は全部使用貸借しているのか。

説明員 45番8の大部分が、現在、使用許可をしている。赤枠の部分が本件土地であり、こちらのみが有償で貸付けをする予定である。

45番16については、今後、使用許可をする予定である。

委員 土地の個別格差のところ、造成費マイナス5%の話で、造成費が1.1億円ということで、断面図を見ると、高低差で約12メートル、道路と平らなところで約3メートルある。一応想定建物の絵柄を見ると、平らな地盤に建っているように見受けられるので、ここで言う造成費1.1億円は、ほぼほぼこの高いところも低いところも道路と同じまで切盛

土をするという理解でよいか。

説明員 そのとおりである。

委員 期待利回りについて、地代の期待利回りは2%、必要諸経費等相当分を含んだ利回りは2.2%と査定されていて、その根拠として(イ)(エ)(ウ)を前提にしているが、全て3%以上の事例になっており、そこから2%という結論を導き出す過程を説明願う。

説明員 (イ)と(エ)(ウ)を参考に利回りを算定している。

特に、(エ)の定期借地権に関する実態調査の事例の中において、(b)の自治体系事業用定期借地の事例の平均である3.2%を重視していると聞いている。借地期間の相違、事業用定期借地と一般定期借地の差異等があるが、本件においては、建物用途が共同住宅であることから必要諸経費である公租公課が低く、事業用定期借地に比べ粗利ベースで1%程度低く見積もったと聞いている。

本件については、必要諸経費分が0.2%程度あるので、それらを除くと、期待利回りは2%になるものと査定をしたと聞いている。

(3) 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 環境条件にある事業環境について、1番がプラス30、2番がプラス40、3番、4番がプラス30ということで、「西大島」が一番いいが、ほかの「東陽町」と「蓮沼」と「穴守稲荷」が同じというレベルで、この事業環境という意味合いがよく分からない。1、3、4が同じというのがよく分からないのと、「西大島」が10高いというのがよく分からないので、この辺を説明願う。価格的には大きく影響すると思っている。

説明員 本件における事業環境とは、主に宿泊客へのアピールポイントをどれだけ持っているかという要素を考慮しているということである。ホテルの種類にもよるが、例えば観光スポットやイベント会場等へのアクセスの良否、官公庁やビジネス街、工場等へのアクセスの良否、繁華街からの距離、建築関係法規上の課題の有無等が、ホテルとしての事業環境の要素として考えているということである。

委員 期待利回りについて、事例をもとに期待利回り2.3%と査定しており、この場合は、最有効使用がホテルであるということを勘案して期待利回りを査定しているということだが、それぞれの事例の用途というのは、事業系、住居系、ホテルも入っているのか等は分かるか。

説明員 事例1から3については、成約時期はやや古いものになるが、こちらはホテルの事例と聞いている。

それから、事例4から7については、非住宅用の定期借地にかかる地代利回りの事例と聞いている。定期借地にかかる地代利回りについては、理論上低くなってしまいう傾向があるが、契約年数が30年以上の定期借地は、建物の償却期間が十分に確保できることから、実態上は普通借地と大きな差異はないと聞いている。

委員 業務・商業複合用地としての公募ということだが、用途はホテルに限るという指示があるというわけではないという理解でよいかということと、売却価格については、最低入札価格的な最低値というイメージなのか。それとも、この金額がフィックスなのか説明願う。

説明員 まずホテルに限るのかという点については、こちらは業・商複合用地ということで、業務機能と商業機能をあわせ持つ施設に限られることになる。業務施設としては、賃貸オフィス等の業務施設、また、貸会議室や研修施設等が想定される。また、商業施設としては、宿泊施設のほかに飲食店や物販店からなるショッピングセンターなども想定されている。

続いて、売却価格等については、最低価格ということで、価格提案制度になっている。

(4) 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 還元利回り及び割引率で、15号議案と16号議案でそれぞれ数値が異なるので、恐らく用途によって想定利回りが違ってこの差が出てくるのではないかと思うが、その辺りを説明願う。

説明員 本件還元利回りの設定については、事例を参考として、まず、こちらを規範性が高いとした上で、当該事例のレンジ、4.1%から4.6%内におさまることが妥当であるとの判断のもと、日本不動産研究所による投資家調査や投資家へのヒアリング及び本件地が有する個別性等を総合的に考慮の上査定されている。16号議案と15号議案の0.1%の差については、ホテル立地としての有利性によるものが大きいと聞いている。

委員 割引率は5.8と少し強めに差が出ているが、これについても説明願う。

説明員 還元利回りと割引率のバランスの検証に当たっては、両画地のリスクをどのように捉えているかという視点で検証されている。本件においては、相対的に、16号議案のほうが事業リスクが低いと捉えており、割引率として0.6%の格差が生じている。バランスの検証に当たっては、利益率の試算による確認を行っている。本件収益還元法における利益率は、開発利益と投資額との関係から、第15号議案が11.1%、16号議案が11.6%という利益率の試算結果を得ており、16号議案のほうが利益率が上回ることを確認している。逆説的な現象ではあるが、利益率の試算からも当該割引率の設定は妥当であると考えられ、還元利回りと割引率のバランスはとれているのではないかと考える。

以上