

第7回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成29年12月21日（木） 午後1時29分から午後3時2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 中城 康彦
委員 松村 龍彦 委員 藤本 則子
委員 岡地 宏子 委員 角田 綾子
委員 山根 恭子 委員 大久保 哲也

4 議 案 第17号 土地の売払価格の評定について
第18号 土地の売払価格の評定について
第19号 土地の買収価格の評定について

5 議事要旨

(1) 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 個別格差率の内訳として、セットバックを要するというので、42条2項道路の敷地後退部分のことを指すというふうに理解するが、1%の減価について、面積がどれほどか、説明願う。

説明員 セットバックの面積は2.24平米となっている。

会長 この全体の地積と比べて2.24平米のセットバック分を1%と見るのが妥当かどうかということだが、よいか。

委員 四捨五入して単純な面積の割合で1%ということなので、99%というふうに理解をしたので、適切かと思う。

委員 収益還元法を適用している中で、建物について、床面積があって、有効面積が出ていて、月額賃料、合計ということになっていて、単価が4,500～4,600円前後ということだが、これは各住戸のタイプのな

ものとか大きさというものはどれぐらいのものなのか、説明願う。

説明員 標準的な間取りは3LDKで、約62平米となる。標準的な間取り以外の部分については、42平米から53平米の2LDKタイプがある。

(2) 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 取引事例比較法で環境条件があり、この基準となる土地は、約6メートルの高低差があるかなりの傾斜地ということで、地勢は傾斜地となっているが、評価に関して、この傾斜地による影響をどのように加味しているのか、説明願う。

説明員 まずは本件地が平坦地である場合と比較して、現況では傾斜や段差があることにより、建築費がかさむこと、それから、建築スケジュールが多少延びることなどを想定している。そうした場合に、開発法を適用した場合、平坦地と傾斜地で約10%の開差が見られたことから、本件では地勢による格差を10%と査定した旨、聞いている。

委員 個別格差率の内訳で、容積率が215%ということで、標準容積率の200%に対してプラス15%で4%という格差の判定をしているが、公示地では、公示地が300%という容積率に対してプラス25%という格差を設定しているの、どういう基準に基づいて、この格差を設けられているのか、説明願う。

説明員 鑑定機関のほうで多数の分譲マンションの評価事例などから容積率による格差を分析し、本件では容積率4%の差につき1ポイントの格差を設定していると聞いている。

(3) 第19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 「なお、本件土地は既成市街地に存し、適正な再調達原価の把握が困難なため、原価法は適用していない。また、市場参加者の観点から収益還元法は適用しないとしている。」と書かれているが、これをもう少し詳しく説明願う。

説明員 本件土地は約3,000平米ほどあり、分譲マンション敷地としては十分な規模を有していることから、主たる事業者としては、大規模な画地を開発・分譲する大手又は中堅のマンションディベロッパーと判定し

ている。

当該事業者は、分譲マンションを建築・販売することによる投資採算性の観点から土地を仕入れるので、賃貸マンションの建築を前提とする収益還元法は規範性に乏しいと判断したと聞いている。

また、本件土地は既成市街地に存しており、実際、この土地を造成するのに幾らかかったかという費用の把握というものが困難なこともあるので、原価法は適用していない。

委員 送電線の電圧はどれぐらいになるか。

説明員 送電線の電圧については、6万6,000ボルトとなっている。

以上