

第8回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成30年2月22日（木） 午後1時25分から午後3時59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 矢野 奈保子  
委員 藤本 則子 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20号 土地の買収価格の評定について  
第21号 土地の買収価格の評定について  
第22号 土地の買収価格の評定について  
第23号 土地の売払価格の評定について  
第24号 建物の賃借料の評定について

5 議事要旨

(1) 第20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 最終的な対象地の個別の面地条件の中で、側道加算とか、高低差減価、その他加算ということが出ており、この辺は各鑑定の数値と似たり寄ったりである。

高低差減価について、本件地拡大図の⑤のところとか、若干高低差があるのだろうと思うが、この辺は実際に4万8,000平米という大きい土地に、大きな立派な建物を建てることを想定し、5万平米近くあって、高低差がどれぐらいあるのか分からないが、それが利用上に障害がある程度考えられるということで、こういうふうに高低差減価をつけたのか。実際に高低差はどれぐらいあるのか。その辺を説明願う。

説明員 敷地の東側の3分の2は平たんで、西側の3分の1が15メートルか

ら18メートル低い状態になっている。建物の階数でいうと、3階から4階程度の差がある。全体的には平たん部分が多くて、東側の3分の2で容積が概ね消化できるような建物配置が可能になっている。

そのため、敷地内の高低差が全体地の最有効使用に及ぼす影響の程度は、非常に低いと考えている。

委員 低いマイナス1がつくのか。

説明員 マイナス1と判断している。

(2) 第21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 整理番号1-1と1-2の画地の様子を明細図で見ていると、でこぼこしていて、これはもしかしたら、残地というよりも、1-1と1-2の両方を買って、上に6.2メートルの道路があるので、全部一括で道路にしようと思っていたが、そういうわけでもないのか。もしも残地を購入しないときには、下の道路をつくるというイメージになるが。

説明員 今回の事業については、計画線のとおりので道路を建設していくので、このような形で土地を買い、道路を構築していくことになる。

(3) 第22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 比較表について、取引事例地(ア)が18%劣る、取引事例地(イ)が16%劣るという内訳を説明願う。

環境条件が「劣る」になっているので、劣るパーセントの割合が大きいと思うが、どちらもマンションや共同住宅等が見られるので、どれぐらいの違いがあるのか説明願う。

説明員 本件地と取引事例地(ア)(イ)の部分の違いについては、中層マンション、共同住宅等が建ち並び、成熟度が非常に高い地域であると考えている。

(イ)についても、低層共同住宅等が建ち並び、また、練馬駅に至近のところもあり、こちらも同じく熟成度が高いという考え方をしている。

こちらに基づき、環境格差としては、(ア)に対して、本件地が12%劣り、(イ)に対して、本件地が13%劣ると考えている。

ちなみに、取引事例地(ウ)については、中層マンション、店舗のほ

か、戸建住宅等が多く見られる地域であり、住宅としては、(ア) (イ) と比べれば、熟成度が低いということで、本件地と1%の差という形を考えている。

委員 個別的な要因で加算、減価しており、地形減価でマイナス1%ということだが、物件は公園等もあって欠けているような状況で、もう少し減価が大きいいようにも感じるので、根拠を説明願う。

説明員 本件地の前面に公園があるので、間口が少し欠けていること、また、画地が楕円形であるので、不整形という判断をしている。

ただし、こちらの公園については、公園単独で区画されたものではない。マンション居住者が通り抜けができるという点を考慮して、この形の地形減価としては、総合で1%という判断をしている。

なお、鑑定士の先生の方々からも、大規模画地のマンションの敷地ということもあり、この程度の地形の形であれば、総合的には1%の減価が適切であるという御意見も承っている。

#### (4) 第23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 ぱっと見たときに、入りを前倒しにして、出のほうを後ろ倒しにすると、高く出るのはないかみたいにしたので、その辺が確認できているものであれば、いろいろならしてみても、表現上、こうしているということであれば、結構である。

説明員 開発、いわゆる最後、商品化して売っていく、小さい形の分譲単価は、平均分譲単価1平米当たり29万円と書いてあるが、これは182画地全体の平均にならずと、こうなるということなので、場所によっては、例えば角地だったり、中間画地、公園を入れたり、道路を抜いたり、どういう接道状況なのかということがあるので、立地によって、多少単価が高かったり、安かったり、それをならすと、平米当たり29万円である。

スケジュールは、鑑定機関によって、やり方があるのだと思う。キャッシュフローで具体的に見ると、1つあるのは、お金の流れでいけば、手付金が入った、例えば6%、7%が最初に入って、最終的な、ほぼ売り切れるところ、売れ残りを少し残して、73%で、最後20%という形のものもあれば、今回のものは、シンプルな形で、こちらの鑑定機関としては、全体でならして、期間で割り戻すということを考えれば、少

しまとめた形にしてあるが、キャッシュフローの流れと、現在価値に割り戻した数字としては、合ってくるという形で、このようなやり方をしているという内容である。

鑑定士とも何度もやりとりして、1つ、イメージとしては、月6区画ぐらい売り上げていくというスケジュールを組んで、こういう収入、販管費を考えているという内容であったので、きちんと精査した結果、割引現在価値の数値としては、まとめた形で載せているが、詳細な内容については、細かく精査をしているということを聞いているので、私どももこれで妥当な内容だと判断をしている。

(5) 第24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 解約における予告が12カ月前、このあたりについて説明願う。

説明員 マンションや寮、店舗や倉庫などを一棟で借りる場合だが、貸主にとっては、テナントが退去すると、収入が100からいきなり0になるので、マルチと比較して、一棟ではテナントを探すのも時間がかかるということもあるので、6カ月から12カ月の予告期間を設定することは、一般的である。

こうした中で、借主にとっても、退去に当たって、代替物件の選定とか、契約、引っ越しの準備とか、原状回復もあるので、予告に当たって一定期間が設けられていることが、特に不利な影響を与えるものではないと考えている。

以上