

## 第9回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成30年3月22日（木） 午後1時27分から午後3時00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	中城 康彦
委員	川添 義弘	委員	矢野 奈保子
委員	松村 龍彦	委員	岡地 宏子
委員	藤本 則子	委員	角田 綾子
委員	白木 巖	委員	大久保 哲也
委員	山根 恭子		

4 議 案 第25号 土地の貸付料の評定について  
第26号 土地（底地）の売払価格の評定について

### 5 議事要旨

#### （1） 第25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 個性率の判定のところの地勢で高低差が①号画地で1%、②号画地で2%マイナスされているが、これについて、高低差の高さあるいは角度みたいなものがわかれば、説明願う。

説明員 高低差については、①号画地のほうは道路との高低差がゼロから2メートルある。一番北西側にある16メートルの道路が西から東に向かって緩やかに下がっている。

あと、真ん中に幅員約11メートルの通路があるが、これも北から南に向かって下がっている。その関係で、①号画地のほうは道路との高低差が約ゼロから2メートルある。それから、②号画地のほうは等高から約3メートルの高低差がある。高低差があることによって造成等の費用が余計にかかるという判断で、鑑定士のほうは建築士の意見等を参考にし、造成費の余計にかかる分を費用として判定して、その分を①号画地についてはマイナス1%、②号画地についてはマイナス2%と判定している。

(2) 第26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 甲乙丙でそれぞれ、最初に甲は、①と②が3対7で、以下2つはゼロ対10にしているが、その割合にした理由を説明願う。

もう一点が、底地への配分率が23%になっているが、この根拠を説明願う。

説明員 甲不動産底地については、2手法から収益価格を求めており、直接還元法を3、DCF法による価格を7として比重を設定している。収益価格は、不動産の収益性に着目した理論的な価格であり、本件評価においては、こちらの2手法を適用している。その中でも将来の純収益の変動を明示することにより価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高く、説明性が高いと判断したため、DCF法による比重を大きく置いた形になっている。

また、乙不動産と丙不動産が積算価格と収益価格の割合をゼロ対10にしている理由であるが、こちらについては、複合不動産の評価であることから、収益物件としての評価となり、自用での利用を前提とした事業者も考えられるが、当該物件に対する主な市場参加者は投資用物件としての運用を前提としている不動産会社等が考えられるため、収益価格をメインで採用している。

続いて、2点目の質問について、増分価値の配分率を23%とした理由であるが、本件では、質的要因及び量的要因の両面からアプローチをしているが、一般的な方法と位置づけられている総額比を採用している。また、買入限度額比による検証も行った結果、配分率はこちらでも23%と同様となっているため、今回は総額比の23%を採用している。

以上