

第10回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成31年3月7日（木） 午後1時30分～午後3時10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 会長代理 山根 恭子
委 員 川添 義弘 委 員 中城 康彦
委 員 松村 龍彦 委 員 矢野 奈保子
委 員 藤本 則子 委 員 結城 勝彦
委 員 宮下 直樹 委 員 角田 綾子
委 員 大久保 哲也

4 議 案 第23号 土地の買収価格（変更）の評定について
第24号 土地の買収価格の評定について
第25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 意見ではなくて、単に確認ということだけで、前回までに議論されているところでもあると思うので、また教えていただければと思うのだが、2点あり、1点は、まず、画地1についての、側道である42条1項道路で、変更前の図面で見ても、黄色い部分の中にセットバックらしきところが何十センチか認められて、面積にするとたぶん1%前後かなと思うのだが、この評価への反映については、こちらの9ページで言うと、側道加算ということで、1から5%の中で1%を選んでいるが、この中にいわゆるセットバックがたぶんあると思うのだけれども、これも織り込んでいるという理解でよろしいか。それが1点目。

それと、2点目、9ページの本路線価は、前回路線価に比べて約4.6%の上昇となっている。時点修正率については概ね4%前後というところで、あまり格差がなく、多少高めかもしれないが、妥当だと思うが、そのところにつ

いては、先ほどの用途地域等変更区域による標準画地だけで見ると変更はないかもしれないが、路線としての地域要因に何か影響があったのか、なかったのかを含めて、すべてそれは時点修正の中に織り込んでいるという認識でよろしいのか。以上の2点です。

説明員 まず、整理番号1の画地の西側に接している私道については、指摘のとおり、セットバック済みの部分にある。そのため、セットバックをされた面積については、私道として取扱い、道路幅員のほうで見て、側道加算に反映している。

それから、容積率の関係について、本件は個別の加算減価の中で影響しているが、地域としては、路線の中で含めて今後評価を行う予定である。

(2) 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 一応確認なのだが、参考資料のほうの本件地は広く正方形で取られているけれども、明細図とか評価表を見ていると、台形の一部だけを今回評価しているように思えるのだが、本件地としては明細図のほうが正しいというふうに理解してよいか。

説明員 今回評価をしている4,020.43平米については、明細図にある赤線で囲ってあるところ、また、参考資料で、赤塗りで色が付いているところである。

委員 明細図を見ているのだけれども、本件地を今回の評価対象土地と理解し、赤い線の中だというふうに理解するが、この接道条件を教えてください。側道加算プラス3になっているのだけれども、その前提としての接道条件を教えてください。

説明員 今回、本件地を評価させていただくに当たり、接道条件は前面道路、市道幅員約5.5メートルを前面道路として評価している。

その他、側道加算のプラス3として、南側市道幅員約3.8メートルの42条2項道路、北側の市道幅員約4.0メートルを側道加算として、それぞれ評価させていただいている。

(3) 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 念のための確認で、本件、地区計画が定められて、地区整備計画については

土地を取得した者、あるいは借受けする者がそこから地区整備計画を自ら立てて、許認可者である行政団体と協議をして、その地区整備計画を認めてもらうという立付けになっているということでしょうか。

説明員 臨海副都心においては、施設整備に際して地区整備計画を策定することとしている。

地区整備計画自体は地区計画の変更という都市計画手続きになるので、都市計画案の作成や決定の主体は東京都となる。

都市計画手続きは開発を計画している事業者からの依頼により行うということになっており、そういう意味では、事業者は開発計画に関する提案内容を記載した書類などの作成を行うということになる。

委員 収益還元法に関連して確認したいのだが、14ページの空室等の損失は、店舗5%見込んで、事務所5%見込んでいる。展示場についてはゼロ%と。

15ページの、上からいくと(m)のテナント募集費用。こちらについても、店舗と事務所については10%ずつテナントが入れ替わることを想定して、査定額を計上しているようだが、6ページを見ると、空室率、展示場をゼロ%にした理由として、展示場についてはシングルテナントを想定というような設定根拠が書かれている。

シングルテナントであっても、テナントである以上は出ていったり、入ったりとか、出ていって入ってくるまでの間に空室が生じたりというような可能性もゼロではないと思うが、完全にゼロ%とした前提というか、理由を教えてください。

説明員 空室率、展示場がゼロ%となっているところについては、展示場は展示場、貸しホール、貸し会議室等の運営を行っている業者に一括賃貸することを想定しており、中長期の契約を結ぶ想定であるため、空室率はゼロ%としている。

なお、展示場の空室等損失リスクについては、賃料に織り込みをしている。

以上