

第2回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成30年5月31日（木） 午後1時27分から午後3時34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	矢野 奈保子
委員	藤本 則子	委員	宮下 直樹
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3号 土地の売払価格の評定について
- 第4号 建物の賃借料の評定について
- 第5号 土地の貸付料の評定について
- 第6号 建物の貸付料の評定について

5 議事要旨

(1) 第3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 本件地は風致地区ということで、建ぺい率も下げられて、かつ風致地区の規制があるということかと思う。取引事例、公示地については特に書いていないということは、風致地区の規制はない土地なのかなと思われるが、その風致地区である土地と、ない土地の差というのは、何か考慮しているのか。

説明員 取引事例地、公示地については風致地区ではない。本件地は第二種風致地区により40%に建ぺい率が制限されているので、その建ぺい率について比較をした。

委員 全てここは商業地と書いてあり、先ほどの説明では、本件地は商業地

ではなくて繁華性が低いというような話だったかと思うが、それでもこの商業地の時点修正の率を持ってきてよいと判断した理由があったら教えていただきたい。

説明員 用途地域としては第一種中高層住居専用地域になっているが、地区計画で商業地域相当、容積率は450%ということで、我々としても最有効使用としては中高層の事務所ビルということで判断をしているので、資料としては商業地のものを参考にしていく。

先ほど繁華性のところで言ったのは、商業地の中でも、今回取引事例で選択したところと比べて劣るという話であって、あくまで商業地の中でというところになっている。

(2) 第4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 最終的に鑑定評価、価格を決めるときには、積算賃料ではなくて比準賃料のほうを採用しているのですが、結果的には影響はないところかと思うが、一応確認をしたいのは、位置別効用比率の中に貸室5、貸室7というのがあり、これを参考資料2の平面図と比較してみると、上下それぞれ2つずつ貸室5と7があるということは、専用面積3平米の事務所ということでこちらの面積に組み込まれているけれども、念のため、こちら3平米で、4カ所事務所として賃貸されているという実態は、確認というか、確かなところなのか。確認したい。

説明員 貸主のほうに確認したところ、この部分、貸室5とか貸室7、この27階だと1区画3平米であるが、この部分を単独で賃貸するというよりは、希望するテナントに事務所部分とセットで賃貸をしているということであった。そのときの賃料については、テナントとの交渉の中で様々であって、一概にこの部分が坪何万円とかと決めて賃借しているわけではなくて、坪単価どおりに貸している場合もあれば、そのあたりは賃借人との交渉の中で決めていくという話であった。

委員 ということは、一応賃料を取って事務所として貸している面積の対象になっているということか。

説明員 そのとおりである。

(3) 第5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 個別格差率の内訳について確認したい。個別格差項目の中に、二方路地ということで1%格差をつけているが、特約のところを見ると、この二方路地というのは北東にある道路のことかと思うが、出入りをしてはならないと書いてある。また、参考資料の写真の①を見ると、柵がしてあって、しかも先ほど0.3メートルから1メートルこの私道から高く接面しているという説明があったかと思う。実際には車の出入りはもちろんできないという、使えない接道というふうに見えるが、それにもかかわらず1%の格差をつけている理由を説明願う。

説明員 北側私道に面するというので、二方路地プラスで1%、車の出入りが多少厳しいということと高位接面ということはあるが、人の出入りもできるということで、鑑定士のほうで、ゼロよりは1%はプラスの効用を見たということである。次に、先ほど契約条件で北東側道路からの出入りが禁止されているということであるが、基礎価格を求めているときに、上のほうの②減価修正率60%とあり、ここで、先ほどプラスした二方路の効用をマイナス1でもとに戻すという作業を行っている。よって、実質的には北東側道路に接面することによる地代に与える影響というのは考慮していないということになっている。

(4) 第6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 直接審議会の内容とは関係ないのかもしれないが、そもそも論として、東京都では別に転貸はいいのか。

説明員 東京都の場合、標準の契約書等でも定期借家契約で転貸というのは原則認めていない。今回、建物の寄付を受けて、建物を生かしたまま、あの立地であるのでそのまま有効利用をすることになり、東京都のほうで直営だとか建物を委託管理するとかは、やはりなかなか難しいということで、マスターリースのような形で一棟で貸して、あとは維持修繕を含めて借手の責任、リスクで、東京都のほうで全部直でやるとリスクも東京都が負うことになるので、そこはリスクを事業者に投げることによって、賃料は若干エンドに貸すよりは少ないかもしれないが、そこはリスクを軽減してマスターで貸していこうという形で入札した経緯がある。

委員 類似不動産に係る取引利回りと書いてあるが、どういう面で類似していた不動産なのか、分かれば教えていただきたい。

説明員 都心5区に所在することと、それから記載がなくて申し訳ないが、用途が商業施設だったこと、それから取引時点が比較的近時であったこと、こういったものを重視して掲載したものと考えられる。

以上