

第3回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和元年7月25日（木） 午後1時23分～午後2時34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 稲野邊 俊
委員 川添 義弘 委員 井出 多加子
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 五十嵐 律 委員 池田 美英

4 議 案 第4号 土地の買収価格の評定について
第5号 建物の賃借料の評定について

5 議事要旨

（1）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 この参考資料のA3の右の下にある鑑定価格概要について、詳細が分からないので、鑑定者AとBが開発法による価格を行っていない理由。

あと、Bの収益還元法による収益価格が、他の2社に比べて高い。

この2点について教えていただきたい。

説明員 まず、最初の質問について、こちら、最有効使用が、駅から近く、利便性が高い地域であることから、分譲マンションではなく、賃貸マンションと想定しているため、開発法は適用していない。

続いて、2点目の質問について、Bは、賃料が一番高いため総収益が高くなり、還元利回りも低いため一番高い価格となっている。

委員 今回1時間50ミリメートル規模の降雨を想定した工事ということだが、昨今の豪雨災害を見ると50ミリではちょっと許容範囲が少ないところであるし、ハザードマップにも川が一部かかっており、この整備で大丈夫なのかどうかということも確認いただいた上で、計画を進めているという理解でよろしいか。

説明員 今回の整備計画については、東京管区气象台、大手町にあるが、その確率降水量というのを参考にして、中小河川における都の整備方針というのを定めた。その中で、1時間当たり50ミリの降雨、これが3年に1度発生する可能性があるという程度なのだが、こちらを設定したというところである。

(2) 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 この対象になっている倉庫のほうだが、18号倉庫について、こちらの建物の再調達原価については、賃貸人から入手した建築請負工事額という記載がある。ほかの19号を含めた同じ敷地内の建物の建築時期が分からないが、この建築請負工事というのは、18号を1棟だけ建てたのか、あるいは、この敷地内の物はほぼ同時期の建物なのか、その辺はいかがか。分かれば教えていただきたい。

説明員 こちらの配置図に出ている、19号倉庫、15号倉庫、16号倉庫、18号倉庫、4棟あるが、全てばらばらに建設されており、15号倉庫が昭和43年の竣工。それから、16号倉庫が昭和45年の竣工、19号倉庫が平成26年ということで、ちょうど5年前にまだ新築するときに借受けしたものである。18号倉庫はちょうど築7年ということになる。

今回はその7年前の資料等を見ながら、標準建築費指数で時点修正をした上で建築費を推定したということである。

委員 14ページの別表2の土地のところに、容積率の未消化につき、土地の減価を20%と査定したという説明があるが、その20%の算定根拠を教えてください。

説明員 14ページの土地の減価率20%の根拠だが、これについては鑑定士のほうにも確認したが、こちらの一体の敷地で容積率を目いっぱい200%使った場合の価格と、現状の110%しか使えなかった場合の土地の価格、それをそれぞれ出して、その単価の差をもって20%の格差をつけたというふうに聞いている。

以上