

## 第8回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和元年12月11日（水） 午後3時24分～午後4時13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 松村 龍彦  
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11号 土地の貸付料の評定について  
第13号 建物の賃借料の評定について

### 5 議事要旨

#### （1）第11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 本件土地は、市街化調整区域という説明を今いただいたが、拝見すると、比較している取引事例地及び公示価格等は、市街化区域であり、行政的条件のところ、公法上の規制でプラス50をつけているかと思う。調整区域だと、基本的には民間であれば建物は建たない土地の可能性が高いかと思うが、その辺、比較された際に、どのぐらいの差を見られたかを説明いただきたい。

説明員 委員の御指摘どおり、市街化調整区域である点について、公法上の規制プラス50というところで、基準地や、取引事例地との格差をつけている。

本件土地は、最有効使用を市街化調整区域であることに基づいて、廃棄物処理関連施設やリサイクル施設等の工場地と判定をしているので、それに基づき、公法上の規制でプラス50という判定をしている。

委員 調整区域の何も建たない土地と、建つ土地だとかなり差がつくイメージがあるのだが、その辺の差は、どのように見たのか。

説明員 本件土地は、市街化調整区域であり、都道府県知事の許可を受けなければ、駅舎、その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所、その他これらに類する公益上必要な建築物等しか建築することができないこととなっている。

本件では、市街化調整区域であることや、周辺地域の状況から、最有効使用を廃棄物処理関連施設やリサイクル施設等の工場地と判断している。

なお、廃棄物処理関連施設やリサイクル施設等の工場は、都市計画法の例外規定により、開発許可不要の取扱いとなっている。

これに基づいて、公法上の規制の格差については、具体的には、本件地の最有効使用と判定された廃棄物処理リサイクル施設の収益価格と、仮に本件地が市街化調整区域ではなく、市街化区域であった場合の最有効使用である倉庫の収益価格の格差率を基に、50と査定をしている。

## (2) 第13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 本件については、賃貸事例比較法もやっていると思うが、本件の本対象物件について、かなり大きな倉庫というふうに説明があったが、この倉庫の中で他に賃貸されているような事例は、収集できたのか。

説明員 残念ながら、他の画区の募集賃料については、公表されていないので、事例としては使えていない。

委員 そうすると、使った、ここに出ている賃貸事例というのは、また別の物件のことか。これは、どのあたりか。

説明員 20ページに、案内図2というのがあり、こちらに賃貸事例1から3までのポイントを落としている。

本件建物の北側に2カ所、それから少し離れるが、南側の1カ所という状況である。

委員 事例の場所は分かった。

その賃貸事例の、特に2と3の事例の賃料だが、最終的な賃料と結構差があるようだが、この辺の検証された経緯を教えてください。

説明員 賃貸事例のほうは、先ほど委員もおっしゃったように、今回かなり大きな倉庫、物流センターの物件であるため、比較的大きな床面積を持っている倉庫を事例として使う。それから、新築物件ということもあったので、新築ないしは築年が浅い賃貸事例を持ってきたということである。

その中で、賃貸事例1、2、3とあり、1が一番本件の対象物件に近いものという認識であったが、2と3については、2のほうが、同じ大田区ではあるが城南島ということで、少し環境条件等に差があるということで、実際の支払賃料自体も、少し低めになっている。

それから賃貸事例3については、これは東京都から離れてしまうのだが、隣の川崎市の東扇島という物件を持ってきており、こちらは周囲の状況等から見て、やはり少し環境が劣るということで、低いということで環境条件等で、少し大きな目の差をつけて、賃貸事例として比較している。

以上