

## 第9回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和元年12月19日（木） 午後1時19分～午後2時35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 矢野 奈保子 委員 藤本 則子  
委員 結城 勝彦 委員 角田 綾子  
委員 五十嵐 律 委員 池田 美英
- 4 議 案 第14号 土地の買収価格の評定について  
第15号 土地の売払価格の評定について  
第16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14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 鑑定地1については、大規模画地ということで、取引事例についても、（ア）から（ウ）の比較的面積の大きい取引事例を採用されているが、最有効使用としては、一般住宅ではなくて、共同住宅という判断をされているように見受けられる。

そうすると、10ページの比較表の中で公法上の規制、特に容積率等が重要かと思うのだが、ここの公法上の規制についての、やや優るからほぼ同等までの判断のもとになっている考え方を教えていただきたい。

説明員 まず、本標準画地の取引事例のところの公法上の規制のつけ方であるが、建蔽率に関しては20%で1ポイントで、容積率に関しては20%につき1ポイントつけさせていただいている。取引事例地の（ア）に関しては建蔽率が50%、容積率が150%なので、建蔽率で1、容積率で2.3ポイントつけているので、やや優るということで、3ポイントつけている。

次に、取引事例（イ）であるが、建蔽率は60%、平均容積率は160%としているので、平均容積率のところでは1.8%。したがって、わずかに優るということで、2ポイントつけさせていただいている。

次に、取引事例地の（ウ）であるが、こちらは建蔽率が50%、容積率が15

0%なので、建蔽率で1ポイント、容積率で2.3ポイントにして、やや優るといふことで、3%というふうにつけさせていただいている。

委員 これは、道路事業なのだが、飛び地で5カ所、5区画というのか、今回、出されているのだが、それ以外のところは、もうお買いになられているのか、それともこれからなのか、ちょっと教えていただきたい。

説明員 こちらは、7月に事業認可がおりて、これから買収のほうに入る予定になっている。よって、まだ、ほかのところは、買収はしていない。

## (2) 第15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 この計画図を拝見すると、今後、都のほうがこの紺色の部分についての土地使用権というのを取得し、逆に、国のほうがこの緑色部分についての敷地使用権を取得することになると思うが、その敷地使用権の内容は、賃借権であるのか、使用借権であるのか、あるいはそのほかの形態を考慮しておられるのか、どのようなものを考慮しておられるかについて御説明いただきたい。

説明員 敷地利用権については土地の面積は、それぞれ建物の面積と同じ面積分だけ、土地の所有権をそれぞれ持つということになるので、お互いがそれぞれを使用するということは考えてはいないので、あくまでそれぞれの土地を持っていて、お互いに利用し合うと。特段、借地権とか、そういったものは想定していない。

委員 確認だが、8ページで、標準価格を出した後、個性率をつけているのだが、標準価格が200平米で、対象地はもうちょっと大きい、800平米とか900。ここで、規模をつけてない、規模を格差として挙げていないのは、規模による格差はなかったという判断でよろしいか。

説明員 標準画地のほうの200平方メートルと、それから本件地を含む一体地のほうが833平方メートルと、若干の開きはあるが、これについては、単価と総額の関係によるその面大減価、一般的にいわれている面大減価的なものと、それから、面積が広がることによってその利用の可能性が広がっていくという面大增価的なものと、両方総合的に勘案して、本件の場合には特段、格差はゼロということで、両方を見た上で格差ゼロとしている。

## (3) 第16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 取引事例比較法の比準価格の算定だが、取引事例としてA、B、C、三つが挙

げられているが、今回の対象となる地積は1万1,155平米で、標準画地も1万平米に設定されているのだが、Cについては810平米と、かなり規模的に小さくなっているが、これについて試算値を求めるのに対して、規模的な格差については何か補正をされたのかどうか、されていないのであれば、されていなかった理由を教えてください。

説明員 事例Cについては、結論から申し上げますと規模格差は見えていない。理由としては、都心の商業地等では規模の大きな画地には、グレードが高いオフィス等の建築が可能であり、賃料が相対的に高くなるため、収益性や希少性の観点から規模格差が生じることがある。

一方、本件地のある臨海部及びその周辺では、規模の大きなオフィスが多く立地するが、このエリアの強みとしては、広いスペースを安く借りられることであり、例えば基準階面積が大きいからといって必ずしも収益性が上がるようなエリアではない。したがって、本件ではエリアの特性等に鑑みて、規模格差は見えていない。

一方、事例Cの規模が小さく相対的な規範性に劣るといった点は、標準画地価格を求めるに当たってのウェイトづけを小さくするということで考慮をしている。

委員 面積の大きさと地域格差と、それから取引の実態などを勘案して、規模的な格差はつけなくてもいいという判断をされたということか。

説明員 はい。委員のおっしゃるとおりである。

以上