

### 第3回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和2年9月24日（木） 午後1時26分～午後2時28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 五反田 豊 委員 松村 龍彦  
委員 角田 朋子 委員 藤本 則子  
委員 岡地 宏子 委員 角田 綾子  
委員 五十嵐 律 委員 池田 美英
- 4 議 案 第3号 建物の賃借料の評定について  
第4号 土地の買収価格の評定について  
第5号 土地の買収価格の評定について  
第6号 建物の貸付料の評定について

#### 5 議事要旨

##### 第3号から第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 参考資料2で拝見すると、こちらのビルはトイレを含んだフロア貸しということだが、18ページの「賃貸事例比較法の適用」の中で4事例の比較をしていて、3事例はフロア貸しということで同様の条件かと思うが、2番目の事例は部分貸しということで、これにはトイレ等は入っていないと思うが、そこは適切に補正が行われているのか。

説明員 契約面積に共用部が含まれていない事例については、共用部が含まれている事例に対して事務室部分の割合が高い分、効用が優れると判断している。本件においては、事例2が部分貸しの事例であるが、事例が存するフロア全体の専有部に対する共用部の割合を査定し、当該面積割合を用いて契約内容等の項目において補正を行っているものである。

委員 賃貸事例だが、建物が、竣工昭和43年から平成15年まで、また総額の賃料も70万円台から400万円台までであるが、このあたりには事務所の賃貸事例がたくさんあると思うので、規範性、比較代替性に欠けるのではという気がするが、十分に比較に耐え得るような物件であるのか。若しくは、事例自体が少なくで対応せざるを得なかったと、そういう理解になるか。

説明員 賃貸事例の収集及び採用の手順だが、新宿エリアにおいて対象不動産と類似の条件を有する賃貸事例を多数収集し、最も規範性を有すると判断される賃貸事例を採用している。賃貸事例の採用に当たっては、新宿エリアに存し貸付面積やビル規模が類似していること、オフィスビルの集積度や賃貸時点が新しいことなどを重視しているが、当該条件を全て具備したものがなかったため、やや地域的に格差が大きい事例を選択せざるを得なかったが、比準賃料の査定において適切に補正し、事例の規範性を踏まえてウエイト付けを行って査定をしているものである。

委員 賃貸条件で、支払賃料を共益費込みというところがあるが、坪単価を見ると、一番安いところが1万300円、一番高いところで1万2,100円とあるが、事務所ならともかく、住宅だと、上に行くほうが眺めも良くなり高めの価格が付くのかなという気もするが、そういうものも加味してこの坪単価を算出されたのか、教えていただきたい。

あともう1つ、これは希望だが、立面図はあるが平面図がない。平面図があったほうが、委員としてはイメージというか、特にマンションなどにおいて分かりやすいので、そういうものを今後は付けるようにしていただきたい。

説明員 まず、階層別の効用だが、本件地は広い幅員の道路に面しており、騒音等の問題もあり、基準階より下の階については坪単価が低い形になっており、上層階については眺望等が勝る点があるので坪単価が高くなっている。

ただ今、御意見いただいた建物の平面図のことだが、鑑定業者のほうに、なるべく御提供をお願いしているところではあるが、本案件については立面図の提供しかなかったもので、今後はお願いをして、なるべく議案に添付できるように努めていきたい。

委員 7ページの積算法において、個別要因を計算する際に、不整形地割合をマイナスの5として計算されている。明細図を見ると、かなりの不整形というふうに見えるのだが、これのどちらを参考にしてマイナス5という数字が出てきたのかを教えていただきたい。

同じく、同じところで、三方路線の増加要因でプラス1となっていて、これについて三方路の場合、住宅地だと2から10、商業地だと2から20だが、こちらで1になっているのは、やはり、この出っ張っている部分の道路の接道の部分が非常に狭いために、本来の三方路線の最低の2よりもさらに減らして1にした

のか、この2点について、お答えをお願いしたい。

説明員　まず1点目の不整形地の補正についてだが、標準画地に対して本件地は不整形地ということで、建物のレイアウトが制約される等の利用効率が劣る程度ということでマイナス5%と査定している。

この具体的な査定根拠についてだが、北東側の带状地部分の利用効率が劣る程度を整形地部分の価値の50%と判断し、不整形マイナス5としている。具体的には带状地部分の全体に占める面積割合が10%なので、これに50%を掛けて5%としている。土地価格比準表における袋地の減価のところ、带状地部分の減価率について50%から30%となっているので、こちらと概ね一致しているものと考えている。

次に、三方路の補正率についてだが、委員御指摘のとおり、お見込みのとおりである。角のところ、接道部分が非常に短くなっているため、通常と比べて1%ということで、弱めて査定をしているものである。

以上