

## 第4回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和2年10月22日（木） 午後2時50分～午後4時24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 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7号 土地の買収価格の評定について  
第8号 土地の買収価格の評定について  
第9号 土地の買収価格の評定について  
第10号 建物の賃借料の評定について

### 5 議事要旨

#### （1）第7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 参考資料のブルー掛けになっている土地の左側、中野通り沿いの、ちょうど「中野通り」と書いてある通りの上のところ、やはり同じく買収対象となった宅地があるが、この宅地の買収時期と買収したときの単価を、参考までに教えていただきたい。

説明員 今回評価いただく画地以外の画地については、現在評価作業中で、今後土地の評価が終わり、土地の取得をすることになるので、まだこの路線として土地の取得をしている画地はない。

委員 ということは、まだ未買収ということで、買収予定の単価も算出が終了していないということか。

説明員 本件の評定を、水色に着色した2画地を評定いただき、その他の画地については、評定後に順次評価作業を進め、内部の手続きを経て決定していくところだ。

(2) 第8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 参考資料のところで、収益価格がB鑑定、C鑑定と大きく違うが、これは最有効使用建物の取り方の違いか。

説明員 想定した建物は、B鑑定士、C鑑定士共に、2階建てのアパートを想定している。

これだけ収益価格に違いが出た原因は、まず1点目は、想定賃料の違いというものが挙げられる。

もう1点は、B鑑定士は、駐車場の2台分の駐車場利用を見込んでおり、その分総収益がB鑑定士のほうが上というか、総収益を高めに出している、収益価格の差がこういった結果になったということだ。

(3) 第9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 5ページの開発法による価格を設定する際に、中層共同住宅を想定して開発法を適用していて、実際に想定建物は鉄筋コンクリート造、地上6階建てで共同住宅46戸となっているが、この中層共同住宅が想定として一番適切であると決めた根拠を教えてください。

説明員 周辺の地域は、写真で見ると参考資料1のほうが、参考資料の写真でいくと、1番ないし4番くらいだが、周辺はどちらかというと、こういう戸建の住宅等がある地域ではあるが、本件土地については、かなり大きな規模の画地になっている。

周辺と比べると、かなり規模は大きいので、戸建の住宅を建てるよりは、中層の集合住宅を建てるのが最有効使用、容積率も200%あるので、それを全部消化するという意味でも最有効であるということで、今回は開発法の適用に当たり、地上6階建てのマンションを想定している。

委員 12ページの投下資本収益率、年10%と査定とあるが、7ページのところにも、投下資本収益率が、開発法は開発事業者の投資採算性に着目して、事業者の借入率、開発利潤率、危険負担率等を考慮して、10%というかなりいいパーセンテージを想定しているが、この内容については不動産鑑定士が出された後、内容的に吟味というか、調査されたかどうかを確認のためにお伺いしたい。

説明員 今御指摘いただいた想定したマンションの投下資本収益率10%については、

一般的にいわれている投下資本収益率が8%から12%くらい、マンションの場合それくらいで、ちょうど10%ということを取ってあるので、これについては、それほど問題にするような数字ではないのかなど。

特に今回の場合は、葛飾区、23区内の住宅マンションということで、特段高くもなく低くもないというような数字に収まっていると考えている。

#### (4) 第10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 本件建物は17階の一部で、参考資料の1を見て、前の賃借人は既に退去された後と見受けられるが、このフロアの一部について、どれくらい空室だったのか、前の方がいつ出ていかれた物件なのかを教えていただきたい。

説明員 少し細かいことを申し上げますと、今回の提案局によるオフィスの設置が、ちょうどコロナ禍を挟み、実際は6カ月ほど少しずれた状態になっている。

その前の時点では、もう少し前から借りるという予定もあったということだ。

参考資料1の建物内部という写真をご覧くださいと、完全にきれいに原状回復されて、すぐ使えるような状態になっているが、その前のテナントがいた時点、今年の2月のときにちょうど原状回復をしていたような状態で、空室の状態自体はほぼ1年くらいになるのかなと考えている。

委員 まさに今コロナ禍の特殊な環境の中での賃貸物件で、質問をさせていただいたが、30階建てのうち、オフィス部分は4階からということだが、この中で現状、現時点で、空室でテナントを募集しているフロアというのはあるのか。

説明員 こちらで調べた限りでは、空室は2、3あるような状態で募集を掛けているところまでは把握している。

ちょうどこの鑑定評価をしている時点でも、空室率がどれくらいだろうかということで鑑定士を通じて確認をしてはいるが、そのときでも5%未満くらいの空室率で、実際に現地も見ているが、空いているというような状態のところは少なく、ほとんどテナントが入っているような状態、ほぼ満室の状態かなと考えている。

以上