

第7回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和2年12月17日（木） 午後1時23分～午後2時19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14号 土地の売払価格の評定について
第15号 建物の賃借料の評定について

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 比準価格の個別格差率とあるが、この中の2画地による土地利用効率の低下マイナス4%、これの説明が分かりにくいので、数字をもって説明願いたい。

説明員 まず本件地では、マンション分譲が最有効使用と判断しており、典型的な事業者としては、マンションデベになるが、本件地は通路を挟んで並んで立地する2画地の買収であるため、2画地を一体として同時開発することが想定される。この場合本件地が標準的な大きさの一体地であれば、効率的に開発が可能なところ、通路により分断された2画地をセットで買収する必要があるということで、用地買収時の値付けにおいても、いわゆるバルク買いとして一体地と比較して非効率になる部分をふまえて値付けを行うことに着目し、評価を行っているものである。

具体的には2画地を一体利用することを前提に、標準画地のように通路がなければマンション1棟建設すれば済むところ、通路があることによりマンションを2棟建設しなければならないことから、非効率になる分については割安にならないと買わないと考えられるため、2棟マンションを建築することによる利用率の低下を、個別格差として査定しているものである。具体的には共用部が2棟分必要になるので、その分共用部が増え、専有部の面積が減ることになってしま

うので、この場合の専有面積の減少分をマイナス2%と査定している。また2棟建設することにより建築時のコスト増が発生し、この部分についてもマイナス2%と査定し、合計でマイナス4%と査定しているものである。

(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 賃貸事例比較法だが、これはいずれも賃貸事例はいわゆるコロナ禍の前の成約になっていると思う。一方時点修正は見ると全部プラスになっていて、あるところでは賃料が下がっているのではないかという声も聞かないでもないが、この時点修正のところではそういうコロナ禍など、そういうコロナ前後のところはどう反映しているのか、あるいは反映をまだしていないのか、その辺りについて伺いたい。

説明員 こちらのほうでも、コロナの影響について賃料に何か影響ないのかということで、鑑定士にも問い合わせはしている。その中での答えとしては、本件のような大規模なビル、いわゆるAクラスビルに近いようなものだと、コロナがあつてすぐにテナントが出ていってしまうことなどに伴って賃料が下がってくるということはあまりなくて、どちらかというテナント、大手の大企業が多いものであるからそれに伴ってすぐに影響を受けずに、今のところ賃料水準自体は大きな変化はないというふうに聞いている。

委員 議案の15ページで、1棟の位置別階層別効用比を出されているが、こちら対象不動産の存する4階が、ほかの基準階が100になっているのに対して101になっている理由を尋ねたい。

説明員 4階の階層別効用比101についてだが、4階についてはこのビルの事務所の中では、特別な扱いというか、ちょうど参考資料の写真のほうをご覧いただければと思うが、本来このビルについては3階から上ぐらいは普通の事務所ビルのだが、参考資料の4番のエレベーターホールの写真や、7番の共用廊下の部分の写真を見ていただくとお分かりいただけるかと思うが、やや普通の事務所ビルに比べると、共用部分等もかなり手の込んだ作りになっていて、それに伴って賃料的にも少し普通の事務所よりも高めの設定ができるのではないかということで、あえて5階以上の100に対して101ということで、少しだけ差を設けている。

以上