

保留床の価格等に関する専門家会議 議事要旨

1. 日 時：令和2年11月11日（水）10：00～11：30

2. 場 所：第二本庁舎31階 特別会議室26

3. 出席者：（座 長）嶋田幸弘
（座長代理）小松広明
（委 員）石田恵美、大野木孝之、吉澤真美

4. 議事要旨

（1）議題の説明（事務局）

- ・ 泉岳寺駅地区の特定施設建築物敷地の保留床部分に相当する敷地の共有持分の価格について説明

（2）意見交換（委員）

【鑑定結果について】

- ・ 1者は開発法、土地残余法で建物の建築費を消費税込みとしているが一般的ではない。
- ・ 1者の有効率の考え方について確認が必要。区分地上権の用途有効率について事務所、住宅を0.9（90%）とみている。開発法の基準階床面積ベースでみると70%くらいである。整合が取れていない。
- ・ 査定に関する考え方の違いがあるが、開発が全部出来上がった状態での地域の変貌を考慮したうえでのことであるため、ある程度のバラつきは仕方ないと思う。前回の鑑定評価はもう少しバラけていたと思うが、結果をみると差が縮まって修練されと感じる。
- ・ 今回は開差が1割程度なので、3者の平均でもよいかと考えるが、鑑定内容が弱いのであれば、その結果を平均から外すことも考えられる。
- ・ 3者の平均で決めるよりもウエイトづけしたほうがよいという考えもある。
- ・ 投下資本収益率が一部の鑑定書では昨年より高くなっているが、どの様な考えか。
→（事務局）投下資本収益率については、将来的な不動産リスクが上昇したことを鑑みて高くなった、と鑑定士から聞いている。
- ・ 今回の鑑定に当たり提供した設計の追加情報について、今回初めて分かったから提供したものなのか、前回は分かっていたが、そういう依頼の仕方をしていなかったのか。
→（事務局）前回の鑑定を依頼した際には基本設計としてまとめてはあったが、そ

の際の鑑定では通常の公法上の規制を条件にして鑑定を依頼した。その条件でも応募があるものと想定していたため、追加情報の提供はしていなかった。

- ・今後もこのような難しい物件がでたときの都としての評価の在り方として、設計内容がスタンダードのものでないときは、今回のように情報の提供をして鑑定をお願いしたほうがよいと感じた。

【コロナウイルス感染症による市況への影響について】

- ・今年前半の地価は、当初弱気の見方もあったが、今になってみるとあまり価格が下がっていないのとの感想が聞かれる。
- ・不動産市場は金融市場と密接な関係がある、金融市場は長短金利プライムレートの動向から判断すると、3月10日以降からマイナスかプラスに転じてほぼ0となっていることから、長い目でみると不確実性をそれほど悲観的にみていない。鑑定結果の時点修正率もほぼ横ばいにみていることから、合理的な判断だと思う。
- ・地方の再開発では市場に影響が出ているが、デベロッパーによると、都心部ではそれほど影響はでていないとの話を聞いている。

【意見の取りまとめ（中間）】

- ・時点修正率の考え方については、各者とも妥当である。
- ・次の2点について事務局で確認した上で、改めて取りまとめを行う。
 - ・1者の鑑定における、収益還元法、開発法の建築工事費の消費税の取扱い
 - ・1者の鑑定における、区分地上権の有効率の考え方

5. 事務局による確認

- ・2点の確認事項について、事務局から鑑定を行った鑑定士に確認を行い、その鑑定士が鑑定書の修正を行った。
- ・修正鑑定書の内容について、事務局から各委員に説明を行い、各委員は内容を確認した。

6. 最終的な意見の取りまとめ

- ・上記事務局の確認後、鑑定評価に基づき、以下のとおり意見を取りまとめた。
 - ・鑑定評価の結果については、各者とも概ね妥当であると思われる。
 - ・時点修正率の考え方については、各者とも妥当である。
 - ・土地の価格については、事務局案のとおり3者平均が概ね適当である。