

保留床の価格等に関する専門家会議 議事要旨

- 1 開催日時 平成30年11月22日（木）9時から10時45分まで
- 2 開催場所 第二庁舎31階 特別会議室23
- 3 出席委員 （座長）嶋田幸弘
（委員）石田恵美、大野木孝之、小林信夫、小松広明、
吉澤真美

4 議 題

亀戸・大島・小松川第三地区（P e 3 0 街区）の特定施設建築物敷地の譲渡予定価格について

5 議事要旨

事務局からの概要説明後、委員による意見交換を行い、以下のとおり意見をとりまとめた。

- 三者の鑑定評価については同一方向であることを踏まえた上で、B者の鑑定については、比準価格や建築費などに補正すべき点があることから、敷地譲渡予定価格の算定には、A者及びC者、二者の鑑定評価額の平均を採用することが妥当である。

（主な議論内容）

座 長 鑑定評価に基づく土地の価格について意見を願う。

委 員 事務局より、鑑定評価書を基に、3者の中庸値を採用との説明があった。しかし、3者の評価額の中でB者が飛びぬけて高くなっており、B者の評価額はA者と比較しても、40%近く高い。3者の開差がある中でそのまま中庸値を採用するには問題があり、改めて検証が必要と考える。

B者の比準価格について、使用容積率が基準容積率に対し抑えられていることが反映されていない。また開発法価格については、デベロッパー等のヒアリングからも建設単価が低く設定されていると思われる。

これらの結果を踏まえ試算すると各者の評価額の開差は20%弱になる。そのため、3者平均を採るのではなく、B者を参考に留めておき、A者とC者の平均が適切と考えた。

委 員 B者は標準的画地の容積率を300%としており、使用容積率の

153%を考慮していないため、比準価格が高くなっている。

B者の鑑定評価額が下がることを踏まえ、三者平均は適切ではないと考え、A者とC者を4、B者を2、加重平均的な考え方で最終価格を決めるのも一つの考え方ではないかと考える。

委員 B者の比準価格については、容積率の個別格差を見ていない。地価公示データをヘドニックアプローチで推計して計算すると、容積率300%と使用可能容積率153%の差から、比準価格は約13%減価しても良い水準と考える。

また、開発法における建築工事費の見立てでは、対象地域の地盤の支持層の深さは40m～50mであることから建築工事費は高くなっていくので、B者の建築工事費の見立ては低いと考える。

なお、開発法による試算において、各者とも投下資本収益率は12%となっており、同じ方向を見ている。

鑑定評価額については、A者・C者は同じウエイトで、Bは参考程度で半分とみて、4：2：4とみるのも一つの求め方と考える。

委員 鑑定評価額の算出において、対象地が再開発区域の土地でマンション素地であることから、開発計画に基づいて開発法のみを採用する考え方は適切と考える。

委員 現地に行ったところ、東大島駅から現地まで徒歩で20分以上かかった。駅から徒歩圏のマンションと比べるとかなり不利な状況である。マンションは戸建住宅に比べ、駅からの距離が重視される。また、今後のマンション開発動向として、大規模な供給予定もあることから、競争は厳しくなることが予想される。そのため、マンション素地としても保守的に見た方が良く考える。

委員 今後、平井駅近辺で駅前の再開発が始まり、沿線でも駅前開発が進み、大型のマンション分譲が続いてくる。ここでのマンション分譲はエリア的には非常に厳しいと考える。

委員 形質変更時要届出区域の心理的な要因(スティグマ)については、情報公開が進んだことにより、一般に健康被害が及ばないとの理解が進んできている印象がある。どのくらいの減価要因として査定するか判断は、技術面的に難しいと考える。

座長 土地価格から余盛撤去費等のコストを差し引く査定方法について意見を願う。

委員 事務局案の考え方は適切である。

委員 余盛撤去の費用等を土地価格から差し引く事は分かり易い、根拠に基づき算定しているので良く考える。

- 座 長 これまでの各委員の意見を踏まえ、三者鑑定金額の格差の取扱について、意見を願う。
- 委 員 A者・C者にウエイトを置き、4：2：4も有ると考える。
- 委 員 譲受希望価格については応募者から提案を受けるので、競争性があれば市場評価につながると考える。割合は4：1：4で、B者の比重をさらに低減してもよいと考える。
- 委 員 B者の鑑定に疑問点があることについて考慮すべき。A者、C者を4、B者を2の割合が妥当なのか、理屈では判断できない。
- 委 員 B者は容積率の格差を見ていないことや、建築費が安いことを考えると、A者、C者の中間値とするか、B者は1か0.5の比重が良いかと考える。保守的に考えるべきである。
- 委 員 B者のウエイト付けの2は高めである。B者は容積率と建築費の影響が大きかったためその点を補正出来るのであれば、三者平均も有りかと考える。
- 委 員 B者は原因が判明しており、比準価格の算定で条件が抜け落ちている。修正が可能であれば再検討してほしいが、出来ないのであれば、認識の相違点を踏まえ、B者にウエイト付けするのはいかななものかと考え、A者、C者に一定のウエイト付けする提案としたい。地域の特性から、公募価格は保守的な価格が良い。
- 座 長 各委員の意見を踏まえ、次のとおり取りまとめる。
「三者の鑑定評価については同一方向であることを踏まえた上で、B者の鑑定については、比準価格や建築費などに補正すべき点があることから、敷地譲渡予定価格の算定には、A者及びC者、二者の鑑定評価額の平均を採用することが妥当である。」
- 各委員 (この内容で了承。)