

### 第3回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成30年6月28日（木） 午後1時24分から午後2時15分まで

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 長谷川 新  
委員 川添 義弘 委員 松村 龍彦  
委員 藤本 則子 委員 白木 巖  
委員 宮下 直樹 委員 角田 綾子  
委員 山根 恭子 委員 大久保 哲也

4 議 案 第7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 積算法の付帯費用相当額の査定のところで、付帯費用率が30%ということで、開発利潤等を入れて1.3倍としているのだと思うが、もう少し内容を詳しく教えていただきたい。

説明員 付帯費用の内容であるが、まず土地については建築期間中の公租公課を約0.8%、それから建物については設計監理料3%、不動産取得税3%、登録免許税0.4%、それから近隣対策費として1%等を考慮し、これらを合計して約11%。それから、一体として開発利潤等を勘案して約17%。合計で約30%という付帯費用率を求めている。

委員 積算賃料、期待利回りのところで聞きたい。積算賃料を求めるに当たって期待利回りが非常に大きなウェイトを占めると思うが、期待利回りの算定のところを教えていただきたい。載せている事例については、ビジネスホテルや事務所ということなので、4.6%、3.8%、3.2%等という利回りになっている中で、文章で書いているように、「本件地域の特性、建物及びその敷地の個別性、用途の特殊性等に基づくリスクプレミアムを考慮の上」ということであるが、事例と比べるとかなり上乘

せとなっているので、何をどのぐらい考慮されたのかということをもう少し詳しく教えていただきたい。

説明員　まず、事例③④は事務所の事例であるが、これは本件地がある渋谷三丁目辺りのごく一般的な、標準的な不動産の利回りをまず一番ベースとして求めるために、事例を持ってきている。それが3.1%、3.2%という水準になっている。ここをベースとして、これがホテルという別の用途だとどれぐらいアップするかを①②で比較している。この事例でもそうだし投資家調査等でもそうだが、用途の違いで事務所とホテルを比べると、だいたい1%程度利回りが上がるので、そこで最初の3.2%にプラスして1%を見ている。また、本件地の地域性を加味してプラス0.2%見ている。

それから、こちらに載せている事例については、本件の建物と比べると建物の規模やグレードがかなり良いものになるので、そこで本件ではリスクをプラスして0.5%。さらに、これはホテルと先ほど比べているが、本件の建物は簡易宿所という少し異なった用途なので、その分の違いとしてプラスさらに1%を乗せている。

あとは一棟貸しということで、空室等のリスク、貸倒れ準備費等のリスクというところでプラス0.4%を加えて、合計で6.3%という見方をしている。

以上