

第1回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和2年5月21日（木）から令和2年5月28日（木）15時まで

2 場 所 東京都庁第一本庁舎北塔42階 特別会議室A
（電子メールによる開催に一部変更）

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 宮下 直樹 委員 藤田 理絵
委員 角田 綾子 委員 五十嵐 律
委員 池田 美英

4 議 案 第1号 建物の賃借料の評定について

5 議事要旨

(1) 第1号議案について

提案局からの概要説明資料を委員に説明後、電子メールによる審議を行い、原案どおり評定した。

（主な審議内容）

委員 賃借部分建物面積について、1・2階はグロス、5階はネットとの記載があるが、当該差異について積算法の効用比・賃貸事例比較法の比準において、どのように考慮したのか。

説明委員 グロス・ネットの差異については、積算法の効用比の査定において、P.20の別表3で、A棟1・2階の位置別効用比を70としているが、これはA棟の求積図からネット面積（廊下・トイレ・シャフトスペース等を除いたもの）を計算して、全体の70%が専用部分と判定できたことから、効用比を70としている。

また、賃貸事例比較法では、本件建物ではネット貸しとグロス貸しが混在しているが、上記のとおり、A棟のネット面積を求めて、これにB棟5階の面積を加えて、本件建物のグロス率を80%と算定し、ネット貸しの賃貸事例との比較では $100/80=1.25$ として、+25の補正を行っている。

委員 土地の時点修正率について確認する。2019. 1. 1～2019. 12. 31、2020. 1. 1～価格時点の時点修正率は月+0. 7% (年+8. 4%) となっているが、規準している標準地の2020. 1の価格は、1310千円となり、2019. 1～2020. 1の上昇率が+11. 0%と前年の+8. 3%と比べかなり高くなっている。公示価格の発表は価格時点より後だが、考慮する必要はないのか。

説明委員 別表1-1の時点修正率は、規準地の平成31年1月の地価公示価格前年変動率から判断して、月率0. 7%と査定している。一方、今回の評価では、価格時点が令和2年3月1日で、令和2年度の地価公示が未公表である。そこで、区内の地価調査基準地の変動率等も参考に、地価の上昇幅が必ずしも拡大傾向とは言えないと判断し、前年度並みの上昇率をもって、時点修正率と査定しているとのことである。

以上