

第1回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和3年5月20日（木）から 5月27日（木）まで

2 場 所 電子メールによる開催

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 角田 綾子
委員 五十嵐 律 委員 辻谷 久雄

4 議 案 第1号 土地及び建物の価格の評定について

5 議事要旨

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 土地の取引事例について、採用した取引事例は、対象不動産と比較してかなり面積が小さくなっている。また、事例2・3は価格水準が相当異なり、特に事例2は地域的にもかなり離れている。それらの事例を採用した理由を教示ください。一見すると、事例2・3は周辺土地利用状況等の格差が大きく、同一受給圏内の類似地域と説明するのが困難な気もする。

説明員 本件では、標準画地と類似する規模の大規模模画地の取引事例は収集できなかったと聞いている。事例選択にあたっては、規模については一定のグレードの建物が築可能な規模（200㎡）以上であること、場所的同一性については、中央区及びその周辺区に存する店舗・事務所・住宅等が混在する普通商業地域にあることを重視して採用しており、適切な要因格差の補正が実施されていると考えている。

委員 DCF法で採用した賃料について、5年度以降、賃料が継続的に上昇するシナリオとなっているが、そのように想定した理由、今後の市場の見方について教示ください。

説明員 5年度以降0.5%上昇は、総務省「消費者物価指数」や日銀「企業向けサービス指数」の不動産賃貸指数や不動産投資家調査による賃料変動予測、並びに名目GDP成長率の推移等を総合的に勘案して査定されている。

過年度10年程度をみると、いずれの指数も、一部概ね横ばいもあるが、10年程度で数%上昇していることから、本件評価においても、今後、毎年0.5%程度、10年で2.5%程度の物価上昇シナリオは妥当と判断している。

以上