

第1回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和5年4月27日（木） 午後1時23分～午後1時50分

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 稲野邊 俊
委員 五反田 豊 委員 山本 千鶴子
委員 岡地 宏子 委員 豊田 理恵子
委員 角田 綾子 委員 小泉 雅裕
委員 齋藤 栄一

4 議 案 第1号 土地の貸付料の評定について

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 8ページにある鑑定評価額の決定について、この3手法を使って結果的に一番低い差額配分法による結論になっているが、それぞれの手法の採用、不採用とウェイト、その辺の考え方について教えてほしい。

説明員 差額配分法による賃料が2、利回り法による賃料が0、スライド法による賃料を1、2対0対1で査定している。

差額配分法による賃料は、本件の直近合意時点が平成19年であり、15年以上改定されていない賃料と価格時点における新規賃料との格差の是正を賃貸人と賃借人に公平に行っている点で高い説得力があると考えている。ほかの手法の試算賃料より低位に求められているが、これは正常賃料と現行賃料の格差を公平の観点から折半したことによるもので、手法の特性を反映した説得力を有する賃料であると考えている。

利回り法による賃料は、平成19年の直近合意時点を基礎として価格時点までの基礎価格の変動によって求めている点において、契約の個別性を反映していると言えると思われるが、本件においては、ほかの試算賃料よりも高い水準が求められており、賃料は必ずしも元本価格に比例して変動するものではない点等を踏まえると、ほかの手法と比較して説得力が相対的に劣ると

考えている。

スライド法による賃料は、一般に公表されている経済指数等に基づく変動率により求められたものであり、本件において採用したスライド指数は客観性が高い上、一般的に契約当事者は直近合意時点から価格時点までの経済情勢等を考慮の上、継続賃料を決定する市場実態を反映している点で、一定の説得力を有していると考えている。

以上の理由から、差額配分法とスライド法には一定の説得力があると考えた上で、差額配分法によってこれまでの改定を行ってきた経緯を考慮し、差額配分法により重きをおいたウェイトづけが妥当であると判断している。

以上