

## 第5回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和5年10月26日（木） 午後1時29分～午後2時19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 杉崎 和久 委員 岡田 修一  
委員 山本 千鶴子 委員 藤本 則子  
委員 岡地 宏子 委員 豊田 理恵子  
委員 小泉 雅裕 委員 齋藤 栄一

4 議 案 第7号 土地の貸付料の評定について  
第8号 工作物の買収価格の評定について

### 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 建物のプランだが、2階の有効率が58.8%とかなり低くなっているようだが、この理由を知りたい。

説明員 2階については、主に店舗スペース、区画を割った店舗スペースをプランニングしている。1階にはスーパーマーケット、2階にはそれ以外の小売店舗、医療福祉施設が何戸か入れるようプランニングをしている。

その他、共用部分として、エスカレーター、エレベーターホール、トイレ等を設けており、結果として58%の有効率になっている。

#### （2）第8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 あとどれくらい使えるのかも含めて原価額を出していると思うが、この施設は大体これぐらいもつからと出しているのか。

それとも、この施設を誰か専門家が調査をして、この現状でこれぐらいの評価ができるとインスペクションしたのか、この耐用年数をどう出した

のか。

説明員 原価法については、単に経年に伴う劣化だけではなく、市場における価値判断も考慮する必要があり、減価の程度は一定ではないことから、機械的に減価償却的な考え方をするのではなく、耐用年数に基づく方法と観察減価法の二つの方法を併用し、相互に補完することと鑑定評価基準で定められている。

耐用年数に基づく方法は、耐用年数を基礎として現在の価格を把握する方法であり、税法上の耐用年数を採用して機械的に耐用年数を設定するのではなく、経済的残存耐用年数を判定し、これに経過年数を加算することで耐用年数としている。

併用して行っている観察減価法については、有形的状態の観察を基礎とし、その他ヒアリングも含め、直接的に求める方法である。

以上