

## 第1回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和6年6月27日（木） 午後1時28分～午後1時58分

2 場 所 東京都庁第一本庁舎北側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 石丸 美枝 委員 小島 真弓  
委員 河合 威 委員 豊田 理恵子  
委員 角田 綾子 委員 松井 裕  
委員 齋藤 栄一

4 議 案 第1号 土地の売払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 土地残余法を活用しているようだが、最近、相場が変わっており確認したいのだが、土地残余法の想定賃料、想定建築費をどのように検証したのか。  
鑑定評価額については取引事例比較法と土地残余法を確認しているが、この割合とした妥当性、判断した理由を知りたい。

説明員 収益還元法で土地残余法を用いている。想定賃料等、建築単価については、不動産鑑定機関にヒアリングを行い、想定賃料については類似の施設の現行賃料等を20事例ほど調べた上で、そのうちのうち3つほどを重要視して査定したと聞いている。建設単価については、不動産鑑定機関が想定建物を計画する際に、建築事務所、建設コンサルタント、建設会社、鑑定機関で用いているデータ等を考慮してこの単価としたと聞いている。取引事例比較法の比準価格等、収益還元法に基づいた収益価格、比重の割合について、正確には2対8、取引事例比較法の価格を2、収益還元法の価格を8としている。

これらを重視した理由であるが、取引事例比較法についても、最近の実際の相場での取引で説得力のある価格であり、想定賃料等収益、収入費用もそ

れなりの説得力のあるものを用いたことを考えると、取引事例比較法の比準価格よりも収益価格の方がより説得力があることから、その割合にしていると聞いている。

以上