

第3回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和6年9月26日（木） 午後1時24分～午後2時11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 俊
委員 杉崎 和久 委員 岡田 修一
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4号 建物の賃借料の評定について

5 議事要旨

第4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 特に1号物件が相当大きな面積で1,486平米とのことだが、16ページにある賃貸の事例比較法でも、他の物件に比べてかなり広い、桁が二つ一つ違うが、その辺り一般的にあまり賃料には影響しないものなのか。それほど考慮していないのか。

説明員 今回、同一需給圏を東京臨海エリアにおける商業地域一帯と定めており、そこにおける事例の中で、特に代替競争関係があると認められるものを採用している。

規模に関しては、その他の要因を含めて、ウエートづけの中で判断していると聞いている。事例1と2は、本件と比べてかなり規模が小さいものになっているが、一定の代替競争関係があると判断されており、事例3については、地域性が類似しており、ビルの築年や品等が近く、規模も今回4区画を合わせて約1,500平方メートル借りることになっているが、分割される以前のフロアの規模が、比較的对象と近いこともあり、類似性が一定程度認められると判断している。

以上