

第5回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和6年12月19日（木） 午後1時25分～午後2時27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 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8号 建物の賃借料の評定について
第9号 建物の賃借料の評定について
第10号 土地及び建物の出資価格の評定について

5 議事要旨

（1）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 賃料評価について、定期借家であることはどこかで考慮されているのか。考慮は特に必要はないと判断しているのか。

説明員 鑑定評価に当たっては、2ページから3ページの評価条件で予定賃貸借契約の主な内容と記載があり、契約の種類について定期建物賃貸借契約で期間として3年、この契約内容の場合の賃借料を求めており、定期建物賃貸借であることは考慮している。

（2）第9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 賃貸事例比較の表について、評価するにあたり、建物が今後建つ新築の物件と比較しているのは50年以上か20年以内がほとんどであるが、その辺りはこの建物要因較差に表れているのか。

建物要因格差を見ると、営業形態や、エスカレーターがあるかないか、その辺りを見ているようだが、特に築年数を大きく見ているとすると品等で、11ページの1番事案のみ見ているようにも見えるのだが、その辺り築年数や新築かどうか、それほど影響しないと判断しているのか。何かしらの要素に入っているのか。

説明員 築年については、店舗等賃料は立地特性に大きな影響を受けるため、築年による格差は小さいと判断されており、この点を考慮の上、品等格差に含めて考慮していると聞いている。具体的に事例1については、旧耐震建物であることから、その他にも建物グレードが本件と比較して劣ることからマイナス10%と格差をつけている。

(3) 第10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 5ページ下(2)符号1の単価を算定したプロセスを知りたいのだが、直接法と間接法、あるいは最近5年間での設備の考慮の仕方、ここが非常に大きな数字になってくるので、そこがきちんと精査されているのかを確認したい。

説明員 5ページに記載がある各建物単価の部分については、建物用途別に構造や階数、地下の有無、品等、調査時点における類似建物の建築費の水準を考慮の上、査定していると聞いている。価格の妥当性については、建物事例データ集、類似の事例の実績等を確認し、概ね妥当な範囲、レンジの中に納まっている金額であると考えている。

以上