

第2回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和7年7月24日（木） 午後1時26分～午後2時14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	五反田 豊	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	豊田 理恵子
委員	河合 威	委員	佐藤 勝己
委員	松井 裕	委員	齋藤 栄一

4 議 案 第2号 土地の買収価格の評定について
第3号 土地の賃借料の評定について

5 議事要旨

（1）第2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 時点修正率の考え方について、年度によって時点修正率を変えているが、どこの部分を着目して判断したのかといったところについて教えていただきたい。

説明員 各事例地について、それぞれ行政的條件等の類似した規準地とは別の公示地の時点修正率を参考に設定していると伺っている。

事例Aとしては世田谷の75、事例Bとしては世田谷の62、事例Cとしては世田谷の48をそれぞれ参考に、時点修正率を設定したと伺っている。

（2）第3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 4ページの土地の期待利回り、積算賃料の3%に対して、賃貸事業分析法は、6ページの建物の元利均等償還率6%と設定されていて、倍に設定されている。土地と建物の違いということは理解しているのだが、判断のバランスをどのように考えられたのか。

説明員 本件での建物の還元利回りの6%の査定に当たっては、市場から直接建物利回りを把握するということが困難であるということから、まず、土地建物の総合還元利回りから逆算する形で、6%と査定したと聞いている。

具体的には、市場分析から査定した土地建物の総合還元利回り3.5%、土地部分については、期待利回りと同水準の還元利回り3.0%を採用して、土地建物の構成比により、加重平均の考え方をを用いて、建物所有者が負担すべきリスク要因を考慮した結果として、建物部分の還元利回りが6%と査定したと聞いている。

以上