

第2回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成29年6月22日（木） 午後1時27分から午後4時19分まで

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 松浦 隆康
委員 長谷川 新 委員 川添 義弘
委員 中城 康彦 委員 松村 龍彦
委員 藤本 則子 委員 岡地 宏子
委員 白木 巖 委員 角田 綾子
委員 中村 倫治 委員 大久保 哲也

4 議 案 第3号 土地の貸付料の評定について
第4号 土地の貸付料（改定）の評定について
第5号 土地の売払価格の評定について
第6号 建物の売払価格の評定について

5 議事要旨

(1) 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 保証金について1点確認したいのだが、権利金でなく返却をする保証金、預かり金ということで、返却をするときには、預かったとおりの金額を返すのか、あるいは利息をつけて返すような契約になっているのか。

説明員 返還に当たっては利息をつけないという契約である。

委員 「必要諸経費の査定」について、意味も含めて説明願うが、更地価格の調整率で0.5、負担調整率で0.65と書かれており、これはどういう考え方の数字のことか。

説明員 まず、調整率の0.5について、更地価格に調整率0.5を掛けているので、通常、固定資産税評価額が分かっているならば固定資産税評価額を

そのまま入れるところだが、更地価格の金額を固定資産税評価ベースの価格に補正することをここでやっている。それだと0.7ではないかという話もあろうかと思うが、このような繁华性の高い商業地域だと公的価格の0.7ではなくて0.5程度で固定資産税評価額に戻すことができるというふうに鑑定士のほうは考えている。実際に公的価格、公示等で使っている計算式の中でも0.5から0.6という数字を使っていると聞いている。

それが最初の調整率についてである。

それから、負担調整率について、負担調整率というのは、実際の土地の評価に対して取引の価格が大幅に上がったときにも税金がそれほど上がらないようにという意味合いで定めている。東京23区では負担水準が65%を超えた際には負担調整率を0.65とする旨決まっているので、そこで上限の0.65というのを採用していると聞いている。

(2) 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 3年前と結果的に賃料というのはどの程度上がっているのか。全体として画地がたくさんあり、それぞれだと思うが、平均でどうなのか。

説明員 改定率について、おおむね3%から4%、金額にすると平米当たり10円程度の上昇となっている。

委員 画地形態が同じだという前提で、前回から個別補正の見直しをされた物件があるのかということが1つ、あと、負担割合について契約に定められたという説明があったが、少しイメージが湧かないので、東海A地区だけ負担割合が100%ではないようなので、これがどのように決められているのかということ、3つ目として、期待利回りが5.5%となっているが、これは前回何%だったのか、説明願う。

説明員 まず、1点目の個別補正の3年前からの変化について、前回と同じ補正率を使っている。

2点目の負担割合について、土地の基礎価格を求めるに当たって、土地を単独で賃貸している場合は、負担割合は100%である。本件は区分所有の建物を含んでいるので、区分所有建物の存する土地については、その建物の効用に応じた割合を負担することになる。これを負担割合と言い、契約当初から現在まで同じ数値を用いている。

3点目の期待利回り5.5%について、前回3年前は6.0%であっ

た。

委員 「本件は、新規賃料（地代）」とあるが、なぜこれを新規賃料と言うのか。

説明員 本件は、改定の際に適正な賃料を算出するよう規則などで定めがあることから、毎回新規賃料としている。

(3) 第5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 20街区の周辺の利用状況でプラスがついていて、隣り合う21街区には出ていないが、ここの周囲の利用状況というのは具体的にどういったことを指しているのか。

説明員 20街区は、21街区に比べてやや繁華性のある道路に面している。20街区のほうは217万円の相路に面しており、21街区のほうは、前面道路は185万円ということで、この差を100%全てというわけではないが、217万と185万の差のうちの幾らかの部分については周辺利用状況の差があるというふうに判断して、プラス5を見ている。

委員 売却条件のところ、いろいろな負担がかかることを寄せてというのは分かったが、一括売却そのものについては、それが価格に影響することはないということよろしいか。

説明員 そのとおりである。一括売却することによって明確なプラス・マイナスという要因は特に発生しないというふうに鑑定士のほうは考えており、その結果、単純合計で鑑定評価額は出している。

(4) 第6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 本件建物は東京都が持っているということで、簿価はあるのか。

説明員 簿価はある。2,000万ちょっとの数字である。

委員 修繕とか何かは基本的には東京都の費用で出したというのはあるのか。

説明員 そのような修繕等はしていない。

委員 原価法を採用した前提として、収益価格を求めるに当たって、法的にも経済的にも不可欠な要素を欠いているというふうに説明があったが、

具体的に法的に、あるいは経済的に必要であって、今回それがなかった要素についてと、参考までに賃貸料は幾らぐらい都として受領しているのか、その2つをあわせて説明願う。

説明員　まず最初に、年間の賃料収入について、これは税込みで約2,500万円となっている。

次に、法的にも経済的にも収益価格を求めるに当たって不可欠な要素という趣旨であるが、通常建物というのは土地に関する何らかの権利があって初めて存在するものであり、建物とその敷地は密接に関連するものである。

一方、本件は評価対象が建物のみであり、法的には建物を利用するに当たって安定的な土地の権利を有していないことが指摘されると鑑定士から聞いている。

また、経済的には、建物修繕などを賃借人に任せており、本来土地所有者に支払うべき地代も把握できないため、費用に見合う賃料を設定できないという趣旨であると聞いている。

以上