

## 第8回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 平成31年1月24日（木） 午後1時27分～午後2時44分
- 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 長谷川 新  
委員 川添 義弘 委員 矢野 奈保子  
委員 藤本 則子 委員 結城 勝彦  
委員 宮下 直樹 委員 角田 綾子  
委員 山根 恭子 委員 大久保 哲也
- 4 議 案 第19号 土地の貸付料の評定について  
第20号 土地の売払価格の評定について

### 5 議事要旨

#### (1) 第19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 本件において、現在での新規賃料としての妥当な賃料ベースということでは、この差額配分法をする前に、正常実質賃料というのを求めている、これが618万3,000円という水準が一つあるというふうに認識をしているところかと思う。

あと、利回り法による試算賃料は、中身を見たところ、継続賃料利回りは、実際には前回の実際実質賃料利回り、前回というか、実際実質賃料利回りと補正をなくして使っているということなので、結果的にここに出てきている利回り法による試算賃料というのは基礎価格の変動率のみを反映していると。もう少し直截的に言えば、土地の変動率そのものをほぼ反映している数字になっているというふうに思われる。

3つ目であるが、スライド法について。スライド法で出しているスライド変動率も、先ほど説明のあった土地の変動率に近いものになっていて、中身を詳細に見ると、地価公示価格であったり路線価であったり、やはり土地の価格の変動率を重視してこの変動率を決めていると。結論をこれから求めるに、結論

は、土地の変動率にほぼ相関性を持たせた賃料としての今回の鑑定評価額になっていると思うのだが、先ほど言ったように、正常実質賃料は618万3,000円ということで、それが正しいとすれば、鑑定評価額自体は、かなり正常な経済賃料よりは高いところでまだ高止まっているとも言えると思う。この辺りのバランスについては、契約の特殊性等から見て妥当であると判断したということによろしいか。

説明員 正常賃料ベースで見ると、御指摘のとおり、やや高いということにはなっているが、現行賃料ベースだと約4割に落ちているということで、そういった意味では、必ずしも借主にとっては不利益ではないということ。あと、通常だと、こういった30年間改定しないということはあまりないので、例えば3年とか5年に1回改定して、比較のもっと新規賃料寄りになることが予測されるが、本件では、30年ぶりに改定するということもあり、どうしても通常継続賃料で求めるよりはやや高い水準になるのかなど。

そういった意味では、本件の特殊性であるとか契約内容であるとか、そういったものを考慮した金額が得られたのではないかと考えている。

委員 還元利回りを20ページで査定していると思うが、本件については事務所、一部住宅、住戸という物件になっている。この還元利回りの査定において、一部住戸ということに関しては何らか考慮されているのか。

説明員 本件、想定建物で一部住戸にしているのは、まず賃料においては事務所の賃料と差を設けているので、その部分では反映している。利回りに関して反映させるかについてであるが、ここは意見が分かれるところがあるかもしれないが、規模的にオフィスとレジデンスの間でそれほど利回り格差がないということと、大部分がオフィスであるということもあるので、本件では特別、例えば住戸が入っているから0.1%スプレッドを見るとか、そういったことは考慮してないと聞いている。

## (2) 第20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 画地条件の地下鉄道施設のマイナス27%の根拠及び市場性修正率のマイナス40%の根拠というのは、それぞれ収益価格の格差率を基に査定したという理解でよいか。もしそうであれば、それぞれの収益価格を教えてください。ざっくりでも結構である。

説明員 収益価格によって価格の差をつけている。実際の収益価格としては、まず地下鉄道施設でマイナス27%としているのが、収益価格が平米単価で94万4,000円となっており、市場性修正率マイナス40%のほうの収益価格が、平米単価で40万6,000円としている。

委員　　今回の審議と離れるかもしれないが、今、何回か議論されているように、まず地下鉄が通ったことによる減価、それと利用制限による減価というのが、本件土地の場合、非常に大きいですが、こういう場合、地下鉄が通った時点で評価額が下がるということで都の資産は下がっていると思うが、その分というのはその時点で補償されたというふうに考えればよいか。

説明員　　地下鉄の施設を通したときに、設定対価をいただいているので、その分で補償はされている。

以上