

第5回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和2年11月5日（木） 午後1時20分～午後1時43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 稲野邊 俊
委員 松村 龍彦 委員 角田 朋子
委員 藤本 則子 委員 岡地 宏子
委員 角田 綾子 委員 五十嵐 律

4 議 案 第11号 建物の賃借料の評定について

5 議事要旨

第11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 賃貸事例の補正で、建物だけの賃貸借ということで、これでいうと66ページとほかのページにもあると思うが、例えば66ページで建物割合を乗じていると思うが、この土地建物の配分というのは、いわゆる付帯費用というの見込んだ上で配分しているのか、それとも純粋な土地建物価格でいっているのかということが1点。

それから、やはり分譲業者の開発リスクは、分譲のときに見るということで原則的にはいいと思うが、24ページのところで、積算価格を求める際に付帯費用を5%見ていると思うが、この内訳はどういうお考えなのか教えていただければと思う。恐らく、分譲時にこういった開発リスクを見るから、ここの費用比率は5%に抑えたということだと思うが、内容について確認したい。

説明員 まず、一つ目の建物割合について御回答させていただく。

先ほど申し上げたとおり、建物だけの賃貸事例はないということで、土地、建物一体で利用する賃貸事例を使用しているところであるが、事例の各構成部分の価格が把握できる証券化不動産の先例事例より土地価格、建物価格を使用して、そのうち建物価格の割合を算定しているものである。

次に付帯費用についての御説明させていただく。まず付帯費用については、本件は建物のみにかかる付帯費用を計上するもので、内訳については、資金調達費

用と開発リスクで2%、建物の設計管理料、建築確認申請費用等で3%を査定しているものである。

委員の御指摘のとおり、額が比較的大きい発注者利益であったり広告宣伝費、開発リスクのうち、土地にかかわるものに関しては土地の付帯費用になり、本件では計上していない。

委員 二つ目の質問のほうは分かった。最初の建物割合を出すときの配分というのは、そうすると、付帯費用も案分してしまえば一緒だが、付帯費用は土地、建物の純粋な価格の配分でいったという理解でよろしいか。

説明員 配分方法については鑑定士にヒアリングをしているが、土地、建物価格の純粋な価格のうち、建物価格の割合と聞いている。

委員 分かった。

以上