

## 第9回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和3年2月25日（木）から3月4日（木）まで

2 場 所 電子メールによる開催

3 出席委員 会長 稲野邊 俊  
委員 井出 多加子 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 委員 池田 美英

4 議 案 第18号 土地の貸付料の評定について

5 議事要旨

第18号議案について

提案局からの概要説明資料を委員に説明後、電子メールによる審議を行い、原案どおり評定した。

（主な審議内容）

委員 期待利回りの査定の事例1は、借地期間が不明なのに期待利回り2%の根拠になるのか。

説明員 借地期間が不明な事例につきましては、いずれも平成10年代の借地権設定事例であり、借地借家法改正前の事業用定期借地権のため借地期間は10～20年である。現在も各事例には施設が存するため、契約期間はおおむね20年と推定可能であることから、採用したものである。また、平成30年度に鑑定業者が行った地代利回りの調査においても、改正前の事業用の定期借地権についてはその70%以上が借地期間20年となっているとのことである。このことから、上記期間が不明事例についての定期借地権事例は借地期間が20年である可能性が高いと判断している。

委員 参考資料の写真を見ると、画地の北側の管理道路上に街路樹が並んでいるのが確認できる。この街路樹がある状態で、当該敷地に建物を建てて、事業の用に供する場合、土地の使用上の制限（北側道路から土地への侵入路制限）は生じないのか。その際、土地の評価に影響はあるか。

説明員     ご指摘のとおり中央通り沿いには植栽があるが、評価条件に記載のとおり、当該植栽については、貸付開始前までに都で撤去し歩道状に整備される予定であり、本件評価では、当該植栽等の交通障害物等は存しないものとして鑑定評価を行っている。

以上