

第3回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和3年7月8日（木）から7月15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 五反田 豊 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 辻谷 久雄
- 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 「b個性率」を計算する過程で都市計画手続きの遅延に関連して△15%との項目があるが、この数字の裏付けを教えてください。

説明員 本件土地は、地区整備計画が未策定の土地であることから、地区整備計画の策定が必要となる。本件評価では、地区整備計画が策定されるまでの未収入期間を個性率での都市計画手続き等を△15%としている。収益価格の算定シミュレーションを検証し、「地区整備計画が未策定の場合の価格」と「地区整備計画が策定済みの場合の価格」との比較を行い、△15%と査定している。

委員 比準価格は取引事例の十分な収集ができなかったことを理由に、収益価格を重視して査定されている。規準価格の妥当性についてはコメントがないが、評価の過程でどのように取り扱われたのか？

説明員 本件評価においては、規準価格は、標準的画地と公的価格（地価公示標準地）との均衡性の検討をしている。また、更地価格の査定においては、規準価格との均衡性に留意するなどを指標としている。

(2) 第4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 b 基礎価格の査定について、減価率マイナス40%は最有効使用建物と各種制限
下の建物との収益価格の差と理解してよいか。

説明員 「-40%」の査定に関しては、主として、①各種の用途制限による賃料低下とレ
ンタブル比低下、②エリアマネジメントの実施に伴う負担増加、③用途制限に伴
う還元利回り上昇・建築工事費の微増・建築期間の長期化等を勘案して、査定し
ているとのことだ。

 なお、具体的な査定数値は、上記の制限等がある場合と無い場合との収益格差
を試算して、概ね合計で40%程度の格差が発生していることを踏まえて、基礎価
格査定における減価率「-40%」を査定しているものと確認している。

委員 取引事例比較法で、事例との規模格差を地域要因で取っているようだが、理論
的整合性は取れているのか。

説明員 取引事例比較法における規模格差は、「近隣地域の標準的画地の規模」と「取
引事例が存する近隣地域における標準的な画地規模」の比較を行うという考え方
のもと、地域要因格差として格差をみている。

以上