

第6回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 平成30年11月22日（木） 午後1時21分～午後2時59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 松村 龍彦
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 山根 恭子
- 4 議 案 第12号 土地の買収価格の評定について
第13号 土地の買収価格の評定について
第14号 土地の買収価格の評定について

5 議事要旨

（1） 第12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 14ページについて教えていただきたい。評価表の中の画地条件で、高低差減価と傾斜地減価というものがある。写真等と見合わせながら今見ているのだが、例えば整理番号2で、高低差減価が「5メートル高い」で4%減価、傾斜地減価が「一部傾斜あり」で4%減価。写真を見ると①のほうから見ると右手の土地のほうが傾斜しているように見えるが、この右手の土地というのは、整理番号2の土地か。

説明員 ①の写真でいう右手の土地は整理番号2の画地である。

委員 整理番号1と2に関して教えていただきたい。整理番号1と2については、標準画地がAとBということで分けていて、13ページで比較をし、Bのほうに標準画地として10%劣るということであるが、これは概ね、中を見ると、面積が1,200平方メートルと9,600平方メートルの、いわゆる画地の規模の差ではないかとも思われる。一方で今度、標準画地からそれぞれの個別

の画地に条件を見るときにも、やはり整理番号2のほうでは広大地減価ということで3%を見ているが、これは9,600平方メートルと18,856平方メートルの差を主に見て3%としているという理解でよいか。

説明員 そのとおりの考え方である。

(2) 第13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 見方というか、参考資料の本件地1、2、3、4、5と明細図の本件地1、2、3、4、5の赤い線でくられたエリアが全然違うが、これはどのように理解すればよいか。

説明員 参考資料の赤で囲っている部分は、今回取得する敷地全体を囲っている。一方、明細図のほうは、買収する部分のみを赤で囲っているので、そこで違いが生じている形になっている。

委員 鑑定地のほうのいわゆる鑑定評価でよく使うが、最有効使用というのはどのような敷地との考えでいるか、教えていただきたい。

説明員 本件地については用途地域が第一種住居地域であり、接道する区道の幅員が広く、基準容積率も361%使用できる形になっている。最寄り駅からも比較的近く、住宅地としての需要が高い大規模画地と判断しているので、マンション敷地としての利用が経済的合理性の高いものと判断して、最有効使用は中層の共同住宅敷地と判断している。

(3) 第14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 9ページの評価表で教えていただきたい。整理番号1が前面道路幅員でプラス1になっていて、整理番号2のほうは、明細図を見ていると、5.5メートルの幅員に前面道路があると思うが、なぜこちらはプラスになっていないのかということ。あと、その3の明細図で、整理番号10と11は4メートルの幅だと思うが、整理番号3、4、5は4.5メートルの前面道路幅員でマイナス1としている。このあたり、幅とプラスマイナスの評価の仕方がうまく理解できないので、説明していただきたい。

説明員 各路線の標準的な幅員として認定した幅員と、各画地の前面道路幅員との比較で、各加算・減価を設けている。

委員 そうすると、その1の明細図の、例えば整理番号1と2で説明していただきたい。

説明員 整理番号1については、前面のC路線の標準的な約4メートルの幅員に対して、各画地の前面道路幅員は約5メートルであるから、その差、約1メートルの効用プラス1%としている。

次に整理番号2については、B路線の標準的な幅員として認定した約5.5メートルの幅員との差ということになるので、前面道路幅員が5.5メートルで差はないということになる。

以上