

## 第6回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和4年10月27日（木） 午後1時25分～午後2時30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 五反田 豊 委員 松村 龍彦  
委員 山本 千鶴子 委員 藤本 則子  
委員 岡地 宏子 委員 豊田 理恵子  
委員 角田 綾子 委員 小泉 雅裕  
委員 辻谷 久雄

4 議 案 第9号 土地の買収価格の評定について  
第10号 土地の買収価格の評定について  
第11号 土地の買収価格の評定について

### 5 議事要旨

#### （1）第9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 別紙の比較表で（ウ）が17%劣るとなっているが、例えば（ア）と（ウ）を比べたときに、（ウ）はマイナス9、（ア）はマイナス3と、環境条件でマイナス9になっていることがマイナス17の一番大きな要因と思われるが、ここの内容を少し詳しく説明をお願いしたい。

説明員 取引事例（ウ）については、環境条件マイナス9%本件地が劣るとして格差をつけている。千歳烏山駅からほど近く、人通りも多く、店舗の連坦性が本件地よりもかなり優るとして、格差をつけている。

取引事例（ア）については、奥沢駅の取引事例として、奥沢銀座会に位置し、古くからの店舗や新しいカフェなども見られる繁華性が、本件地よりも繁華性があることから、本件地よりもマイナス3%としている。

取引事例（イ）については、取引事例の道路の反対側に世田谷区役所があり、事例の道路沿い側には店舗兼共同住宅、事務所ビルが見られる地域となっており、本件地よりも人通りや繁華性が優ることから、本件地がマ

マイナス3%やや劣ると判断している。

(2) 第10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 この評価はこの形状がポイントだと思われるが、取引事例比較表で見ると、かなり個別的要因で減価をしているようだが、この点の説明をお願いしたい。

説明員 個別的要因の格差率については、潰れ地率の差を算出し検討している。標準画地と各取引事例地について、開発分譲に伴う道路などの公共的用地の負担、いわゆる潰れ地の割合を算出し、この潰れ地率の差を格差としている。

委員 そうすると、開発をそれぞれ想定して比較したと思われるが、標準画地と対象地との差がついている。この形状から見ると、そこまで変わらないと思われるが、この8ポイント差についての説明をお願いしたい。

説明員 標準画地に比べ、評価対象地、本件地は間口狭小のため、効用がやや劣るとして、マイナス8%と判断している。間口が劣ると分譲宅地の形状などに制限が生じることも考慮し、鑑定士の意見も参考にして格差率を判断している。

(3) 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 参考資料の写真3、フェンスがあるところに上りと下りの階段があるが、今回の買収の結果、この道路そのものの使用に対する影響はないのか。

説明員 道路の買収後の影響については、特段影響は生じないと判断している。

以上