

第8回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和4年12月22日（木） 午後1時22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 岡田 修一 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15号 土地の買収価格の評定について
第16号 土地の買収価格の評定について
第17号 土地の売払価格の評定について
第18号 土地の貸付価格の評定について

5 議事要旨

(1) 第15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 対象地が墓地であることは考慮外と思われるが、隣接地が墓地であることの影響を環境条件等で見ているのか。

画地条件の中で特に地形減価を取っていないようだが、対象地はかなり不整形であり、どのような考え方に基づくものなのか。

説明員 本件地の周囲が墓地であることの影響については、環境条件で織り込んでいるが、今回の標準画地については、南側で道路に接面しており、最も有効使用となる建物は居室部分を南向きに建築し、廊下を北側に設ける想定をしている。各不動産鑑定士へヒアリングを行ったところ、同じく、墓地が居室と反対側に位置しており、価格水準に大きな影響を与えるには至らないことから、価格の形成に大きな影響を与えないと判断している。

不整形については、本件土地の評価は部分評価を採用しており、買収線の設定によって生じる不整形等の価格形成要因は考慮しないため、地形の減価は行っていない。

(2) 第16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A路線とB路線を設定するときの比較表に、Aに対してBが5%程度優ると路線価の計算を行っているようだが、この条件等は27年当時と今回と同じような規制や条件なのか。違うのであれば、それを踏まえるべきだと思われるが、比較差が5%とあり、以前は何%程度であったのか。

説明員 平成27年の新規評価の際であるが、その当時は現状と用途地域が異なっており、平成28年に用途地域が変更されていることもあり、新規評価時とは格差の見方が若干変わっている。新規評価時にはB路線が3%程度優るとなっていた。

(3) 第17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 今回の鑑定評価額は、比準価格と開発法による価格とを調整して求めていると思われるが、それぞれの試算価格、比準価格は従前建物の杭が残置されていることによる市場性の減価で100分の98と減価をしているようだが、開発法による価格はこれがどこに入っているのか。

説明員 開発法では投下資本収益率に考慮されており、杭を考慮する前の投下資本収益率12%にプラス1%のリスクを折り込み、投下資本収益率を査定している。

(4) 第18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 11ページの図を見ると、切土、盛土が前提となっているようだが、賃借人による切土、盛土、土留めのような工作物を設置する予定はあるのか。原状回復は返還時になされる予定なのか。

説明員 部分的な切土、盛土を想定しており、設計段階で具体的な範囲や高さについて調整することになるが、隣接地への影響や後利用への影響等を考慮し、承諾の可否を判断する予定でいる。

賃借人からは仮設校舎を建てるために切土、盛土をすると聞いており、原状回復については、原則貸付開始時と同じ状態にまで原状回復すること

になるが、後利用に際し、現状のままでも影響がない場合など、原状回復させることが適当でない場合は、今後協議の上で現状のまま返還させることもある。

以上