

## 第11回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和5年3月23日（木） 午後1時25分～午後3時12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 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21号 土地の買収価格の評定について  
第22号 建物の賃借料の評定について  
第23号 土地の買収価格の評定について  
第24号 土地の貸付料の評定について

### 5 議事要旨

#### （1）第21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 3ページに、標準的画地に比較して高さ規制等で5%の減価を計上するとあるが、これは標準的画地と今回の対象地で大きな差がないように見られるが、標準的画地は200%が確保される土地で、対象地そのものは開発法の7ページの図面に188%とあり、この12%の違いを計算した上で5%と査定しているとの理解でよろしいか。

説明員 委員の指摘のとおり、制限を受けない前提で、標準的画地との比較において減価が必要であると判断し、マイナス5%と査定している。

#### （2）第22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 図面1階の赤で囲われた部分が賃借部分、手前の部分が共用部になるのか。

説明員 赤線で囲われた部分が賃借部分であり、その左側の何も囲われていない部分については共用部分となっている。手前の部分の下側が荷さばき用の駐車場で荷さばきの車が随時止まれるスペースになっており、上側は、障害者の方用の駐車場で、2台分の駐車場スペースと共用スペースの通路となっている。

(3) 第23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 評価表(1)明細図1の4-1と4-2、間に水路が入っているようだが、この水路による加減算は公有地マイナス1とあり、水路による影響は評価に反映されているのか。

説明員 水路による減価については、委員の認識のとおり、公有地介在減価としてマイナス1%取っている。

(4) 第24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 契約減価について、整備工場がマイナス効用で、その分の面積を全体の面積で控除して15%との理解でよろしいか。

説明員 車路を除いた事業に使用可能な面積の目安が約2,500平方メートル程度、整備工場等は約400平方メートル程度として計算し、15%としている。

以上