

### 第3回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和5年7月27日（木） 午後1時20分～午後2時6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 委員 五反田 豊 委員 杉崎 和久  
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 齋藤 栄一
- 4 議 案 第3号 土地の買収価格の評定について  
第4号 土地の買収価格の評定について

#### 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 説明のあった4ページ、三方路でプラス7とあるが、住宅地でかつ4メートル道路を前提としている場合、この7は割と強めかと思われるが、この根拠を知りたい。

説明員 標準画地と比較し、専有部の開口部全てが道路に面することになり、眺望、日照、通風等の観点で向上が見込まれるため、当該効用の向上分、分譲単価を高く設定できるものと考えている。

本件地周辺は主に低層の一般住宅が多く建ち並ぶ状況であり、特に1階から3階の部分については、隣地の状況によって眺望等が阻害される可能性が高いと思われる。

一方で三方路であることにより、1階から3階部分の専有部の眺望等の向上が期待され、道路付けが変わることで建物の配置が有利になることもあり、これらの要因を総合的に勘案し、三方路による個性率を7%と判断している。

##### （2）第4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　この土地はマンション適地とのことであるが、取引事例はかなり広範囲にわたりマンションが最有効使用となる事例を収集されていると思われるが、規準する公示地については一番近い公示地を採用しており、マンション適地といえる規模とは思えないが、これを採用した理由及び妥当性について検証しているのか。

説明員　公示地については、鑑定士において多摩エリア一円及び23区の一部、板橋区や練馬区において、容積率と規模が類似した最有効使用が分譲マンションとなる規範性の高い公示地・基準地は見つけることができなかったことから、大規模画地ではないものの、本件土地と同じ通りに位置し、行政的条件、その地域の価格水準を比較考量する観点から規範性が高いと考え、この公示地を選定したと聞いている。

以上