

第4回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和7年10月23日（木） 午後1時17分～午後2時8分

2 場 所 東京都庁第一本庁舎北側42階 特別会議室A

3 出席委員 会長 稲野 俊
委員 杉崎 和久 委員 岡田 修一
委員 小島 真弓 委員 河合 威
委員 豊田 理恵子 委員 松井 裕
委員 齋藤 栄一

4 議 案 第5号 土地の買収価格の評定について
第6号 建物の賃借料の評定について
第7号 土地の売却価格の評定について

5 議事要旨

（1）第5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、埋蔵文化財については考慮外とされているので、評価上は問題ないと思うが、実際、調査はもう行われていて、この埋蔵文化財包蔵地に該当していることによる計画の大幅な遅れ等は、特にないということか。

説明員 埋蔵文化財の調査については、現在、区が調査を行っており、本年度中に終了するという事で聞いている。

（2）第6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 賃貸事例の比較ということだが、現地よりやや遠めの他区の物件などのようだが、近くではなかなか適当なものが見つからなかったということか。

説明員 まずは、本件地の周辺から適切な事例を収集されたということだが、なかなか諸条件から採用に至るものが難しかったと伺っている。

(3) 第7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 ここのマーケット自体が、もう一棟の土地建物をそのまま転売する市場
 というような、典型的需要者、マーケットの参加者がそのような一棟売り
 マーケットというような判断をされたといったことを前提に、この手法を
 使ったという認識でよろしいか。

説明員 おっしゃるとおりで、開発業者等へのヒアリングによると、都内の開発
 後の賃貸マンションについて、特にこのエリアにおいては、竣工後まもな
 い転売を想定した賃貸マンション開発が多いので、賃貸マンション竣工後、
 すぐの売却を想定したと聞いている。

以上