

第7回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和5年12月21日（木） 午後1時25分～午後2時20分

2 場 所 東京都庁第二本庁舎南塔31階 特別会議室27

3 出席委員

会長	稲野 邊 俊		
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10号 土地の買収価格の評定について
第11号 土地及び建物の買収価格の評定について
第12号 土地の売払価格の評定について

5 議事要旨

（1）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 土地が西に5度傾斜とのことだが、下り傾斜でハザード上は特に問題はないのか。傾斜していることで比準ではマイナス5%と判定しているが、開発法で何か考慮している点はあるのか。

説明員 評価対象地のうち、善福寺公園側の僅かな範囲で河川が氾濫した場合の浸水想定区域となっているが、評価対象地及びその周辺で実際に浸水があった実績はないことから、鑑定評価においては、特に土地価格に影響はないものと判断している。

開発法の点については、標準画地は傾斜地であるため、平坦な土地と比較すると余分に造成費がかかること、敷地内の段差部分の擁壁、階段の工事費、隣地境界部分の高低差処理費用も織り込んで建築工事費を査定している。

（2）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 一部、既に権利床として持っていたとのことだ、保留床と権利床、面積と価格のバランスなどは検証しているのか。

説明員 権利床については、別の法律に基づいて決まるものであり、保留床は市場の価値で判断するため、バランスを見たかと言われると、難しいところがあるが、これらを念頭に置いて評価をしている。

（３）第12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 地図で見ると、線路が比較的近く、そういった騒音、比準では引かれていないようだが、そこまで気にならない程度との理解でよろしいか。

説明員 本件土地は直接線路に面している土地ではなく、また踏切等もないため、今回の最有効使用で考えているＲＣ造の建物を考えた場合は、騒音や振動の問題についても非常に小さいものだと考えている。全く減価がないかという、言い切れるほどではないが、最終的な評価額に影響するほどのものではないと考えている。

以上