

第10回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和6年3月7日（木） 午後1時21分～午後2時23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 杉崎 和久 委員 山本 千鶴子
委員 岡地 宏子 委員 角田 綾子
委員 小泉 雅裕 委員 齋藤 栄一

4 議 案 第19号 土地の売払価格の評定について
第20号 土地及び建物の買収価格の評定について

5 議事要旨

（1）第19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 道路から4メートル上がったところに宅地を造り、さらに裏は5メートル擁壁があるということか。

説明員 道路からプラス4メートル上がり、後ろにさらにプラス5メートルの擁壁ができることになる。

委 員 この評価にどのように反映されているのか。

説明員 7ページ、宅地の15番について、高低差に関係するところとして、まず道路との高低差でマイナス3、隣地との高低差でマイナス10の評価減を見ている。

道路との高低差では、階段で登っていかなければならないので、この部分減価になる。隣地との高低差があり、マイナス10とつけているのは、後ろに5メートルもの擁壁が立つと圧迫感もあり、宅地の有効利用が限られることもあり、マイナス10と減価をつけている。

隣地との高低差は、その擁壁の高さ、擁壁が何方向に立つかによってはマイナス10であったり、マイナス8、6と、この辺は割と細かく設定をして評価に反映をしている。

(2) 第20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 有効率について、何か説明を受けているのか。

大体95から97ぐらいに取れることが多いが、今回は91%と低めになっているようだが。

説明員 延床面積に対する分譲床面積が約91%となっているが、かなり大規模な敷地で、共用施設などを整備した品等の比較的高いマンションを計画していることから有効率が若干低くなっていると考えている。

鑑定を3者取得しているが、3者の有効率を比較すると、A鑑定については93%、B鑑定が91.6%、C鑑定が92.5%となっており、大体どの鑑定士も90%代前半となっており、特別この鑑定士だけが低く見込んでいるということはないものと考えている。

以上