

第8回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和8年2月26日（木） 午後1時23分～午後2時21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 邊 俊
委員 杉崎 和久 委員 石丸 美枝
委員 豊田 理恵子 委員 河合 威
委員 佐藤 勝己 委員 松井 裕
委員 齋藤 栄一

4 議 案 第14号 土地の貸付料の評定について
第15号 区分地上権の設定価格の評定について
第16号 土地の買収価格の評定について

5 議事要旨

（1）第14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 この辺は議論がいろいろあると思うが、やや劣っているのに、なぜ最有効使用なのかというところは記載していただくと、理解がしやすいのかと思いますので、お願いしたいところかとは思いますが。

説明員 貴重なご意見、ありがとうございました。

（2）第15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 評価とは関係ないが、A区間とB区間の間の敷地は、なぜ除かれているのか。

説明員 明細図と平面図を見比べていただきたい。分かりにくいところではあるが、赤の実線が、局が所管をしている土地となるが、区間Aと区間Bの間のところは、別の局が所管をしているところになる。

別局が所管をしているところは、別の条例があり、そこを使う場合には、施行規則等で決まっているので、区分地上権を設定するというのではなく

て、その占有使用料を支払うという取決めを結ぶ予定なので、ここについては、区分地上権は設定しない。この区間Aと区間Bのところが空いているのはそのような理由になる。

(3) 第16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 分譲マンションと賃貸マンションとの格差を、規模の格差で見ているとの意味がよく分からなかったので、ご説明いただきたい。

説明員 規模の格差ということで、標準画地が1,000平米超、一方、公示地と取引事例地が概ね400平米というところで、鑑定機関のほうとしては、400平米と1,000平米超でそれぞれ最有効使用を判定し、それに基づいて手法を適応した場合の価格の差を見ている。標準画地のほうについては、1,000平米超なので分譲マンションであろうということだ。

400平米のほうについては、やはり比較して土地の地積が狭いので、最有効使用としては分譲ではなくて賃貸マンションであろうということで、賃貸のほうは収益還元法、分譲のほうは開発法を適用し、出た価格の差が概ね10%だということで、格差づけをしていると伺っている。

以上