

## 第4回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成29年9月28日（木） 午後1時29分から午後2時25分まで

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	長谷川 新		
委員	川添 義弘	委員	中城 康彦
委員	松村 龍彦	委員	矢野 奈保子
委員	藤本 則子	委員	岡地 宏子
委員	白木 巖	委員	角田 綾子
委員	山根 恭子	委員	大久保 哲也

4 議 案 第8号 土地の買収価格の評定について

### 5 議事要旨

#### (1) 第8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 賃貸事例では、1Kで坪当たり1万4,000円から1万4,600円の賃料、2LDKのほうが1万2,100円から1万3,900円という賃料で、想定建物の新規賃料では、1K、2LDKの平均で1万4,400円としているが、その根拠として、どのような理由でこの金額にしたのか。

説明員 1Kの賃貸事例については、1万4,500円/坪。これは想定建物の3階の中間住戸について、1万4,500円/坪と一旦査定している。2LDKについては、1万2,900円/坪。こちらも3階の中間住戸をまずはそのように査定している。そのように査定した上で、想定建物の位置別、階層別の効用比を考慮して、最終的に全体の平均を1万4,400円/坪と査定している。

要は、最初に平均的な住戸を査定するが、そこから階数が高いものについてはそれよりも高い賃料、場所がいいものについてはそれよりも高

い賃料、一戸一戸、部屋ごとに賃料を査定していく。環境条件のよい最上階に2LDKを多く配置していることによって、2LDKの階層別効用比考慮後の平均賃料が1万4,000円/坪以上になるので、それらを考慮すると全部平均して最終的に1万4,400円となる。

委員 この土地の地歴を説明願う。環七沿いの土地なので、従前は堅固建物に使用されていた可能性もあると思う。

説明員 現在、国の土地であり、従前は国家公務員の宿舎が建っていたところである。国のほうで宿舎を解体して、現在は更地になっている。

委員 基礎なども含めて撤去済みということではよろしいか。

説明員 基礎も含めて撤去している。

委員 消防署を作るということだが、どのような建物を建てるのか。というのは、前にバス停があったり、鉄道が近かったりとか、消防法になるのかは分からないのだが、問題なくここに消防署を設置することができると理解してよろしいか。

説明員 関係法令、基準を満たした上で消防庁舎の建設が可能となっている。

以上