

第1回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成30年4月26日（木） 午後1時25分から午後2時58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1号 土地の買収価格の評定について
第2号 土地の買収価格の評定について

5 議事要旨

(1) 第1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 東側にまだ公園内の部分が用地としてあるが、本件地がこの部分になった理由を説明願う。また、評価対象面積ということで、8,100平米ほどの土地が最終的な評価地だと思うが、それを設定した根拠というか、標準画地ではなくてそのようにした根拠を説明願う。平らな土地という話だが、地図を見ると、全体では起伏のある土地のように見えるので、その設定根拠を説明願う。

説明員 質問が2つ、1つはこちらの公園、ほかにも土地がある中、この部分に設定した経緯ということと、2点目が、全体がある中で、8,100平米に設定したという根拠ということによいか。

委員 はい。

説明員 まず、こちらの本件地をこの部分に設定した理由であるが、国有地の取得に当たっては、対象となる用地を道路・公園等の用途に供する場合には、優遇措置により取得面積のうち3分の2が無償貸付けを経て無償譲渡されるということになっている。

本件土地が含まれる公園内の事業予定地については、財務省より有償譲渡画地が全体の3分の1と、それから無償譲渡画地、これは無償貸付けを経て無償譲渡になるという画地が3分の2に振り分けられるが、それについては国のほうでどの部分をというのを決めており、それが当局に提示があった。今回、整備済みの舗装都道に接面する西側部分を買収することになったのも、財務省で決めた内容という形になっている。

それから、8,100平米の件であるが、東京都土地評価事務処理要領において、評価単位は用途的地域、同一状況地域によって設定されることになっている。評価対象地のある公園の現況は、園内に自然保護区域、競技場等の施設もあり、用途が分かれている形になっている。先ほど言われたように、起伏の激しい部分等もあり、場所によっては高低差が激しい場所もあるので、本件土地においては宅地であり、利用用途が同一の都道に面した平らな部分ということで、この8,100平米というのを対象地として設定した。

(2) 第2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 非常にまとまった土地で、なかなかこういう土地を見つけるのは大変だと思う。道路の幅員もある程度あり、まとまった土地というところで、個別的要因の減価において、不整形と実効容積率でマイナス11%ということである。この辺の判断根拠を説明願う。

また、東側に一応行き止まりで、区有通路がある。實際上、消防署として使った場合も、これは使わないのか、だからプラス要因がないという判断だと思うが、その辺を説明願う。

説明員 まず、区有通路の部分について、こちらは我々も気になったところで、鑑定士に確認をした。鑑定士の判断としては、東側の区有通路については、幅員4メートルで、なおかつ行き止まりであること、それから建築基準法外の通路であること、加えて接道の間口がやや狭いことなども考え、最有効使用の建物の配置の状態などを考えると、格差が1に満たないということ、特にプラスの効用は見えていないという回答を得ている。

それから、もう一点の個別格差率のところであるが、本件地は不整形というのと、あと日影規制があり、それらの関係から土地の利用効率が劣るということで、容積率をフルに消化できる場合と比べてマンション分譲地としての収益性が落ちる程度を考慮して査定していると聞いている。

具体的には、標準画地上で容積をフルに消化できた場合の分譲マンションを想定して、実際に想定図面を描くということではないが、簡易的にそこで開発を行い、更地価格を出して、それと今回の本件地の開発法で出た価格の単価との差異をもって、取引事例比較法の個別格差としていと聞いている。

以上