

第4回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成30年7月26日（木） 午後1時30分～午後3時3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 長谷川 新
委員 川添 義弘 委員 松村 龍彦
委員 矢野 奈保子 委員 藤本 則子
委員 宮下 直樹 委員 白木 巖
委員 角田 綾子 委員 山根 恭子

4 議 案 第8号 土地の売払価格の評定について
第9号 土地の貸付料の評定について

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 個別格差であるが、北東側、南東側道路は11メートル、建築基準法上の道路ではないということで先ほど説明もあったが、画地の快適性等を考量ということで1%プラスさせているけれども、見方によっては三方路というところもあるので、この辺の判断をした理由を教えてください。

説明員 本件土地が北東・南東側で面するのは、基準法上の道路ではなく、いわゆる団地内通路になる。現実的には出入りすることも可能かもしれないが、基本的には人の土地であるため、出入りが法的に認められるといったものではない。そのため、道路からのアプローチが向上するとか、土地を分割するのに寄与するとかいった点は認められないが、日照・通風の面で快適性が増すことなどが考えられるので、0%というよりは1%分の効用増を見込んだ。イメージ的には、公園などの公共空地に接するものとほぼ同様のものではないかと考えている。

委員 参考までに（３）標準画地付近の平成３０年の相続税路線価を教えてください。
いただきたい。

説明員 相続税路線価は事例地を含めて全てでよいか。それとも本件地だけでよいか。

委員 ここに載っている１９万５，０００円が平成３０年になっていくらになったのかを知りたかった。

説明員 標準画地付近は、平成３０年の相続税路線価は２０万円となっている。

（２） 第９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 本件は新たに定期借地権契約ということで２０年間としているが、建物の建築時期を見ると、既にかなりたっている。今から２０年間ということだと、かなり長いと思うが、現在の建物の補修状況とか、今後の補修計画はどうか、もし分かれば教えてください。

説明員 その点に関しては、会社側から今回新たな貸付申請に当たって、現行建物の耐震調査その他を行った報告をもらい、妥当であると判断している。

委員 そうすると、いずれも２０年間は道路も含めて持つものだという判断ができるということか。

説明員 そのとおりである。

以上