

第5回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 平成30年10月25日（木） 午後1時26分～午後2時54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 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 宮下 直樹
委員 角田 綾子 委員 山根 恭子
委員 大久保 哲也

4 議 案 第10号 土地の買収価格の評定について
第11号 土地の買収価格の評定について

5 議事要旨

(1) 第10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 A3の明細図で状況のところを教えてください。南側の幅員約8メートルの舗装区道となっているが、凡例では点々が道路境界線となつて、西角のところでも少し道路がはすになっているようであるし、この対象地の両側を見ると少し狭いのかどうになっているのか。実際この8メートルというのは平均的な幅員なのか、東西がさらに狭くなっているのか。この先、JRが高架線になっているのか、アンダーパスの関係もあつて少し狭くなっているのか。その辺の状況を教えてください。

説明員 前面については、図面のとおり、全部が8メートルというわけではなく、平均的な幅をとつて8メートルとしている。具体的に言うと、8メートル弱から9メートル弱というところで、さまざまな幅のところがあるが、ここの道路全体について、おおよそ平均として8メートルとしている。

委員 2ページの評価条件で、「区分地上権等に基づき設置された物件が存置される場合を除く」と書いてあるが、これはないという整理でよいか。

説明員 そのとおりである。

(2) 第11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 用悪水路とはどういうものを指すのかということと、整理番号23の現況が鉄道用地になっているが、具体的に鉄道が本当に走っているわけではなく、どういう整理で鉄道用地になっているのか、教えていただきたい。

説明員 最初用悪水路であるが、こちらの現地については、国道の雨水排水が流れているもので、それが用悪水路ということになっている。

それから2つ目の23番の鉄道用地であるが、こちらは東側のほうがJRの線路になっている。若干本件地と高低差等はある、すぐ脇を線路が走っているわけではないが、広い鉄道の敷地のごく一部が事業区域の中に入ってきている状況である。

委員 時点修正だが、6ページ、7ページを見るとばらつきが大きいけれども、どのように整理して結論を導いたかを教えていただきたい。

説明員 不動産鑑定士の先生は3者それぞれ見方があり、特に商業のほうに若干ばらつきが見られるという印象だが、Aの先生については、港区の商業地の平成29年の対前年変動率がだいたい7%で、そちらを重視しているということである。Bの先生は、その場所ごと、取引事例地の最寄りの基準地なり公示地の変動率を重視した率だということを知っている。また、Cの先生については、本件地の規準地の基準地5-4、こちらの変動率を重視して、それぞれ時点修正の率ということで鑑定書を出している状況である。

いずれの見方についても、それぞれ妥当だと施行者としては判断している。そのため、それぞれの出している時点修正率を平均したものを、今回の時点修正率ということで判断している。

以上