

## 第6回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和元年10月24日（木） 午後1時24分～午後2時6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 稲野邊 俊  
委員 川添 義弘 委員 井出 多加子  
委員 松村 龍彦 委員 藤本 則子  
委員 結城 勝彦 委員 宮下 直樹  
委員 角田 綾子 委員 五十嵐 律  
委員 池田 美英
- 4 議 案 第9号 土地の買収価格の評定について  
第10号 土地の売払価格の評定について

### 5 議事要旨

#### （1）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 資料の8ページの評価表について教えていただきたい。今回の対象地が、入り組んだ部分があり、また、非常に面積が広いということで、画地条件のところでは地形減価が1%、広大地減価9%というふうに示されている。広大地の評価は、公的評価でもいろいろ分かれるかと思うが、この1%と9%の根拠を教えていただきたい。

説明員 地形減価、パーセントのことからお話させていただきたい。標準画地と評価対象地とは、おおよその形状は似ているが、南西側で一部が欠けており、南東側で一部が広がっているところがある。最有効使用を分譲住宅の開発素地と判断していることから、分譲住宅地として開発するに当たって、分割して画地を配置することになるため、少し形状が悪くても、ほとんど支障とらないと考えたが、全く影響がないわけではないので、かげ地割合を求めてみた。

その結果、かげ地割合は、15%となり、これを国税庁の不整形地補正率表に当てはめたところ、マイナス1%という結果になった。これを参考にして、過去の評価事例や鑑定士の意見を参考に、マイナス1%が妥当と判断している。

次に、広大地減価9%について説明させていただく。

評価対象地が、約1万6,700平米と広大であるため、不動産鑑定士の先生に依頼し、標準画地と評価対象地の規模格差について検証していただいた。各鑑定士ともに、評価対象地と標準画地とでは、道路や公園の設置に伴い、有効宅地化率が異なり、また、開発リスクも伴うことから、評価対象地が劣るという意見であった。

減価率については、鑑定士の先生方の意見を参考に、有効宅地化率マイナス6%、分譲期間の長期化、マイナス2%、金利負担増による投資リスク、マイナス1%として、減価率をマイナス9%とした。

## (2) 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 鑑定評価額の決定で7ページのところに、立木に係る撤去費用というのが書いてあるが、この参考資料で見るところによると、立木が確かに10本か、立っているように見受けられるが、なかなか立派な立木で、この立木を逆に植えるとすると、かなりお金もかかり、資産価値があるように見受けられるが、これをあえて撤去するというふうに想定をしたその根拠を教えてください。

説明員 こちらの写真、参考資料の写真、1番及び2番で写っているのが、ヒマラヤ杉で、約12本ある。あと、残り、3本ほど、もう少し小ぶりの木もあるが、こちらの木については、多分、都営住宅時代から、並木のような形であったかと思うが、今回、本件地について最有効使用を考えていく上で、ちょうどこの前面道路側、立木が立っている側をマンションのエントランス側、正面入り口と考えているので、これについては、やはり想定上は、伐採して、完全に更地化するということが、必要だという判断のもと、伐採費用を控除している。

委員 新町の事例については、ちょっと古いが、そこら辺の変動率とかというものも考慮された上でということで、よろしいか。

説明員 新町の事例については、確かに平成26年ということで、少し古くなっているが、当時の分譲時点と、今も八王子の若干駅から離れた、比較的静かな住宅地については、地価自体がそんなに大きく変わっていないので、分譲単価自体も、それほど大きな変動がないということで、少し時点は古いけれども、これを重視して採用した。

以上