

第7回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和元年11月28日（木） 午後1時45分～午後2時4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 松村 龍彦
委員 藤本 則子 委員 結城 勝彦
委員 五十嵐 律

4 議 案 第12号 土地の買収価格の評定について

5 議事要旨

（1）第12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 採用している基準地が文京5-4というポイントであり、本件地からは随分、距離的には離れていると思うが、このポイントを採用した理由を教えてください。

説明員 規準地については、本件土地が豊島区内ということもあり、まずは豊島区内で規準地を選択するべく鑑定士の先生方からも話を聞いて、検討してみたが、豊島区内だと、規準地とするには前面道路の幅員であったり、容積率、そういった比較の対象とする項目であまり適切ではない、適正ではないものが多く見受けられたので、少し、範囲を隣接区の文京区であったり板橋区に広げて選択させていただいた。

文京区の、今回選択させていただいた文京5-4というのが、前面道路の幅員であったり、そういった項目で適正に本件地と比較できると判断させていただき、文京区の規準地を選択した。

委員 本件、幹線道路沿いの商業地であるので、同一需給圏の範囲等にも含まれている妥当なものだと思う。了解した。

委員 9ページにある、地形減価のマイナス3ということについてお尋ねしたいのだが、このマイナス3というのは、最後の13ページの、この囲みで言うと、左下の少し段々になっている部分のところのみを指して形状の減価をされている、地

形減価をしているという理解でよろしいか。それとも、これは、全体の評価はこの黒線で囲っているところだから、実際には山手通りに面しているところが標準的画地に比べると3分の2ぐらいと、少し狭くなっているけれども、そういったことも加味されたのかどうかということをお尋ねしたい。

説明員 評価表にある地形減価について、委員のおっしゃるとおり、不整形であることによる減価と、山手通りに面している前面道路との間口の関係で、合わせて3%の判断をさせていただいている。

以上