

第8回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 開催期間 令和3年1月21日（木）から1月28日（木）まで
- 2 開催方法 電子メールによる開催
- 3 参加委員
会長 稲野邊 俊
委員 五反田 豊 委員 井出 多加子
委員 松村 龍彦 委員 角田 朋子
委員 藤本 則子 委員 宮下 直樹
委員 岡地 宏子 委員 角田 綾子
委員 五十嵐 律
- 4 議案
第16号 土地の取得価格の評定について
第17号 土地の買収価格の評定について

5 議事要旨

（1）第16号議案について

提案局からの概要説明資料を委員に説明後、電子メールによる審議を行い、原案どおり評定した。

（主な審議内容）

委員 「比較表」の取引事例地（ア）の地域要件の公法上の規則の判定が「ほぼ同等」となっている。建蔽率が80%と60%ではかなり大きな差に思えるが、「ほぼ同等」となった経緯を説明してください。

説明員 本件地の最有効使用は「中層の共同住宅敷地」と判断している。

この場合取引に当たっては、どれだけ分譲床面積が確保できるかということが一番重要視されるため、建蔽率よりも容積率に重点が置かれる傾向にある。

従って、最有効使用が「中層の共同住宅敷地」である土地については、建蔽率の差はそれほど重要視されていないため、価格の形成に大きな影響を与えることは無いと判断して格差は見えていない。不動産鑑定士からも同様の意見を頂いている。

(2) 第17号議案について

提案局からの概要説明資料を委員に説明後、電子メールによる審議を行い、原案どおり
評定した。

(主な審議内容)

委員 「評価表」の品等比較は「接近条件」「街路条件」「環境条件」「公法上の規制」すべてが±0となっている。鉄道に隣接する土地は、騒音や振動などの影響があると思うが、これらの項目に加減算が一切行われなかったのは、すでに比較表の総合的結果が基準となる評価格の算出時に加味されているからか。

説明員 鉄道による減価要因は、標準画地価格算出にあたって取引事例地との比較のなかで、環境条件の一要素として加味している。そのうえで、評価表の品等比較では、接近条件、街路条件、環境条件、公法上の規制のそれぞれの項目において、標準画地と本件地（評価対象画地）がほぼ同一であることから±0%とした。

以上