

第5回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和3年10月21日（木） 午後1時29分～午後2時25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 五反田 豊 委員 松村 龍彦
委員 角田 朋子 委員 藤本 則子
委員 岡地 宏子 委員 宮下 直樹
委員 角田 綾子 委員 五十嵐 律
委員 辻谷 久雄

4 議 案 第7号 土地の買収価格の評定について
第8号 土地及び建物の買収価格の評定について

5 議事要旨

（1）第7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 かなり大きな土地だが、評価上の最有効使用を知りたい。

説明員 最有効使用は、中層共同住宅の敷地となっている。

委 員 駅から徒歩20分で共同住宅となると、比較している取引事例地も同様の最有効使用なのか。

説明員 最有効使用を中層共同住宅と判断した理由として、周辺の大規模画地に分譲マンションとして利用されている例があることや比較的交通量の多い幹線道路に面していることなどから、中層の共同住宅の敷地としての利用が経済的合理性の高いものと考え判断している。取引事例についてもマンション適地として、マンションの取引事例を確認している。

委 員 画地条件を見ると、側道加算で三方路線として5%の加算がついているが、三方路線の3つの路線について、全体図で言うところのどの路線を指して三方と言っているのか。

説明員 側道加算の場所は、中心図の明細図にある本標準画地の左側に幅員約4メートルの舗装市道、本件土地の北側に幅員約5メートルの舗装市道と幅員約4メートルの舗装市道があることから、この側道を加算としている。

(2) 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 アスベストについては売買契約等によって当事者間で約定されるため価格形成要因から除外するとあるが、一般論として建物を解体した際にアスベストが出てきた場合に解体費が予定よりも高くなった場合、買主負担となるのか。この約定では他に何か予定されているのか。

説明員 今後、解体時にアスベストが確認され、その撤去費用に高額な費用を必要とする場合について、当事者間で十分に対応協議の上、その取扱いを約定、契約で取決めを結ぶ予定である。

委員 予定していた以上に費用を要することとなった場合、売主に一部負担させることもあるのか。

説明員 売主にも負担を求める内容の契約を結ぶ予定である。

以上