

## 第7回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和3年11月25日（木） 午後1時30分～午後3時31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	井出 多加子
委員	松村 龍彦	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
第12号	土地の買収価格の評定について
第13号	土地の売払価格の評定について
第14号	建物の賃借料の評定について

### 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 これは都市計画上の買収で評価上やむを得ないとも思われるが、土地の性格別に価格を出してから足し算しているが、これは足し算するだけでいいのか、あるいは足し算した上で一体として利用することになるのか、その辺を考慮しなくていいのか。

説明員 公共事業に伴う用地取得に当たり、画地認定する際に、基本的に1筆を1画地と見るか、若しくは利用形態、その一体として利用されている範囲を1画地として認定することが原則になっている。本件では利用形態に着目し、全体として山林利用されていると考えられる部分と建物の敷地として使用されている部分とを分けて評価をしている。

( 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 B標準画地について、最有効使用が戸建開発地になると思われるが、この標準画地の間口、奥行、規模によってその有効率、分譲できる宅地の率、この標準画地を取るときの潰れ地がどの程度になるか、標準的な潰れ地を想定して設定しているのか、それとも標準的な地域の間口、奥行、規模を考慮して設定されているのか。

説明員 標準画地の設定については、事前にその潰れ地を想定せず、地域の標準的な画地の規模、間口、奥行を想定して設定している。本件のB標準画地についても各々の画地を見て、標準的な大きさ、間口、奥行というのを想定して設定している。

( 3 ) 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 評価表に地形減価で比較的大きく落としているものが幾つかあるが、畑として地形減価をしていると思われるが、例えば、地形がやや不整形であるとか、地形減価の査定の方針についての説明をお願いしたい。

説明員 地形減価の考え方については、基本的に3者の不動産鑑定士の意見を踏まえ判断している。例えば1番と3番を比較して、1番の画地は間口がおよそ20メートル、奥行が34メートルあり、これに対し3番の画地は、間口がおよそ18メートル、奥行が48メートルあるので、1番の間口の奥行が比較的短く、開発効率が比較的高いと考え、地形減価が1番と3番では、1番のほうが弱まっていると判断している。

次に、9番と16番と比較して、同じ縦長の土地ではあるものの、9番は間口がおよそ23メートル、奥行が38メートルあり、16番の方が、間口がおよそ18メートル、奥行が51メートルあるとして、どちらも同じく南側の道路に接面する縦長の画地ではあるものの、9番のほうが、奥行が比較的短いことから、開発効率が比較的高いと考え、地形減価は9番のほうが弱いと判断している。

( 4 ) 第13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 撤去費用について、合計で1億2,000万円近い金額が計上されている。非常に細かい計算の積上げと思われるが、例えば一番金額の大きいもの、杭を何本抜いてどれぐらいの費用を要したか、この概略の説明をお願いしたい。

説明員 全体で49本杭が残置されているうち、引き抜く対象を13本と想定している。杭の撤去費用は、約5,320万円としている。

杭の撤去費用単価については、1メートル当たり8万円と査定している。撤去の対象となる杭の直径が1.2メートル、長さが41メートル、合計533メートルで算出している。

( 5 ) 第14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 先ほど障害者雇用率を2.6%に引き上げるとの説明があったが、このオフィスを借りることによってその目標の達成は終わるのか、あるいは他にも借りてサポートオフィスを拡大していかないとその雇用率は達成できないのか。

説明員 サポートオフィスは集約型のオフィスであり、今回の借上げをもって拡張はここまでと考えている。その他に教育庁の事業所や学校等でも障害者雇用を進めることで、最終的に雇用率達成を目指しているところである。

以上