

第4回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和4年7月28日（木） 午後1時26分～午後1時46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 山本 千鶴子 委員 藤本 則子
委員 岡地 宏子 委員 豊田 理恵子
委員 角田 綾子 委員 小泉 雅裕
委員 辻谷 久雄
- 4 議 案 第5号 土地の買収価格の評定について

5 議事要旨

第5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 取引事例比較法による、取引事例地（ウ）との比較で、ここは本件地と比べて地域要因の差が15%となっており、街路条件も本件地のほうが劣らなっているが、ここはたしか高架で一方通行なので、15%程度の差で説明がつくものかと気になったが、この辺りのバランスは検証されているのか。

説明員 委員の指摘どおり、取引事例地については、幅員約35メートルの都道に接しているものの、前面の都道が高架、陸橋の部分となっており、取引事例地が接しているのはその側道部分である。今回、環境条件については、その点も考慮して、本件地を、かなり優る、20%優ると判断している。

一方、街路条件については、委員の指摘のとおり、側道部分ではあるものの、もともとの幅員が35メートル、こちらの比較表上では本件地が、やや劣る、マイナス4%劣ると判断している。

総合的な判定としては、本件地が17%程度優ると判断し、不動産鑑定士の見方も参考に今回判断をしている。

本件地と比べて繁华性がやや劣るところはあるものの、商業ビルが建ち並ぶ地域であり、現地の状況も確認してこの格差率で妥当であると判断をして

いる。

以上