総務委員会情報連絡

令和８年１１月１０日

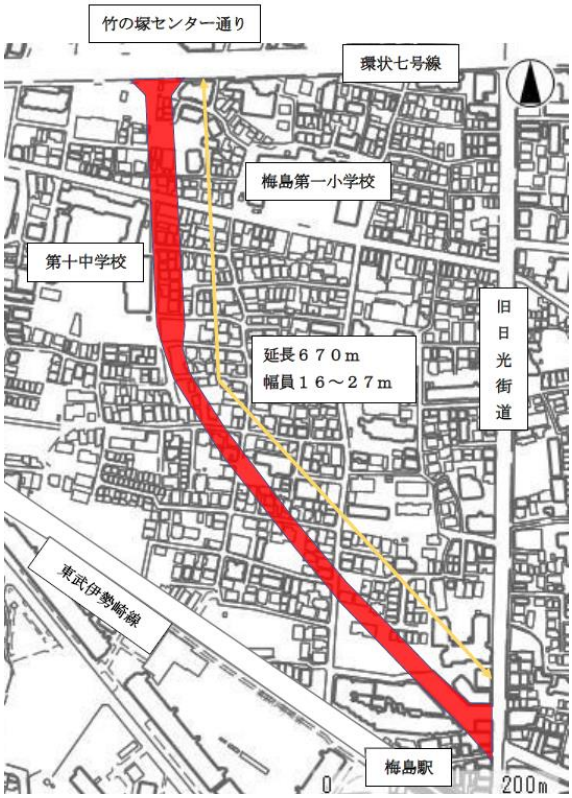
情報連絡事項　　頁

１　令和８年度第２回足立区財産価格審議会の会議要旨について・・・・・・・・・２

（資産活用部）

総 務 委 員 会 情 報 連 絡

令和８年１１月１０日

件　　名	**令和８年度第２回足立区財産価格審議会の会議要旨について**
所管部課名	資産活用部　資産管理課
内　　容	**１　目的** 令和８年９月４日に実施した財産価格審議会の会議要旨について報告する。 **２　日時・会場** （１）日時　令和８年９月４日（金）　午前９時３０分～午前１０時５分 （２）会場　足立区役所本庁舎南館８階　庁議室 **３　議案** 議案第５号 東京都市計画道路事業幹線街路補助線街路第２５５号線事業用地の購入価格の評定について 補助第255号線　位置図  **４　議事要旨** 別紙のとおり

別紙

令和８年度第２回足立区財産価格審議会（会議要旨）

１　日時

令和８年９月４日（金）　午前９時３０分～午前１０時５分

２　場所

足立区役所本庁舎南館８階　庁議室

３　出席委員

役　名	氏　名	職　名
会　長	吉岡　茂	足立区議会議員
会長代理	長井　まさのり	足立区議会議員
委　員	ただ　太郎	足立区議会議員
委　員	富田　けんたろう	足立区議会議員
委　員	宮本　和政	足立都税事務所固定資産評価課長
委　員	篠田　恵	税理士　(東京税理士会足立支部)
委　員	土井　小咲	不動産鑑定士　((公社)東京都不動産鑑定士協会)
委　員	工藤　信	足立区副区長
委　員	岩松　朋子	足立区政策経営部長
委　員	石鍋　敏夫	足立区産業経済部長
委　員	上野　衣知子	足立区中部地区まちづくり担当課長
委　員	松本　令子	足立区学務課長
委　員	會田　康之	足立区環境部長

４　議案

第５号　東京都市計画道路事業幹線街路補助線街路第２５５号線事業用地の購入価格の評定について

（１）　物件の表示

ア　土地の所在　足立区梅島三丁目６１９番３ほか

イ　画地数　　１２２画地

ウ　地　積　　１０，７２０．８６㎡

5　議事要旨

第５号議案について

事務局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案通り評定した。

（主な審議内容）

※　以下「説明員」とは事務局職員又は参考人として招集した不動産鑑定士のこと。

委　員　路線価格差率一覧表において基準となるＡ路線に対し、Ａ１路線が約２割低い評価となっている根拠について知りたい。

説明員　道路要因として、Ａ１路線はA路線に対し幅員が狭く、系統連続性も異なる。また、容積率も比較的低い。双方の要因をあわせ約２０％減とし、国税庁公表の路線価ともほぼ整合しており妥当と判断した。

委　員　Ａ２路線が、Ａ路線と比較しＡ１路線よりさらに低い７８％の格差率となっている理由が知りたい。

説明員　Ａ２路線は幅員がさらに狭小であり、道路種別が法定外の区管理通路であること、および行き止まり区道に接していることから、幅員・種別・系統連続性の各要因による減価が生じたためである。

委　員　Ｂ路線に対するＢ１路線の格差率について、不動産鑑定士の間で開きが生じている理由は何か。

説明員　Ｂ路線に対するＢ１路線の格差を設定する際に、まずＢ路線の評価をいただいた。

鑑定士１は、Ｂ路線を建築基準法第４２条第２項道路における実際の認定道路幅員として評価したため、プラス評価した。一方、鑑定士２は、Ｂ路線に接する空地による将来的なセットバックを見込んで評価したため、幅員条件を同等と捉えた上でＢ１路線が私道であり、行き止まりである点や道路種別・系統連続性からマイナス評価とした。

アプローチの相違により格差率に差異が生じたものの、算出された路線価格は周辺の路線価と比較しても整合しており大きな相違がないため、両鑑定士の格差率の平均値を採用して確定した。

以上