

「議案第63号 土地の取得について」関連資料

1 取得価格内訳

用地費 3,603,000,000円

【内訳】 更地価格 3,764,000,000円
建物解体撤去費相当額 ▲161,000,000円

利子相当額 15,248,093円

2 財産価格審議会会議録

別紙1のとおり

3 不動産鑑定評価結果の概要

別紙2のとおり

4 参考

(1) 相続税路線価（令和元年分）

東側 400,000円/㎡

(2) 近傍の公示地価

公示地番号	杉並-6
所在地	杉並区桃井四丁目128番 (住居表示：杉並区桃井四丁目12番21号)
地積	4,291㎡(約1,298.02坪)
価格	1㎡当たり699,000円 (1坪当たり約2,310,743円)
基準日	平成31年1月1日

(3) 当該地の主な公法上の規制

用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
高度地区	第二種高度地区
防火地域	防火地域
その他	<ul style="list-style-type: none">・ 気象研究所跡地周辺地区地区計画・ 土壌汚染対策法の規定に基づく「形質変更時要届出区域」に指定

平成30年度 第4回財産価格審議会会議録

日 時	平成30年10月30日（火） 午後1時57分から午後3時30分まで
場 所	杉並区役所 中棟4階 第1委員会室
出席委員	宇賀神会長、大泉委員、大槻委員、飯田委員、織田委員、宮嶋委員、吉田委員、白垣委員、南雲委員、渡辺委員
欠席委員	なし
区側出席者	総務部長、経理課長、財産管理係長、用地調整担当副参事、高齢者施設整備担当課長、施設整備推進担当係長、みどり公園課長、公園整備係長、学校整備課長、教育施設計画推進担当係長、土木計画課用地担当係長
傍聴者	なし（会議非公開）
記録作成者	経理課財産管理係長
配布資料	諮問第6号「高円寺北四丁目用地」の買収価格について 諮問第7号「高円寺北一丁目用地」の買収価格について 報告第1号「和泉一丁目区有地」の貸付料について
会議の内容	<p>1. 諮問内容の説明</p> <p>諮問第6号 みどり公園課長より購入目的等の説明 用地調整担当副参事より買収価格等について説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・面積（実測）6,437.22 m² ・価格 3,700,000,000 円（上限額） <p>諮問第7号 学校整備課長より購入目的等の説明 経理課長より買収価格等について説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・面積（実測）17.49 m² ・価格 10,861,290 円 <p>2. 現地視察</p> <p>諮問第6号：高円寺北四丁目用地 諮問第7号：高円寺北一丁目用地</p> <p>3. 主な発言内容</p> <p>諮問第6号</p>

- ・建物の取り壊しと土壌汚染の評価について
- ・既存建物の建立時期について
- ・見積合わせが不調になった場合の対応について
- ・諮問価格の考え方について

諮問第7号

- ・これまでの使用状況について
- ・評価について

4. 諮問結果

諮問第6号

原案どおり決定する。

諮問第7号

原案どおり決定する。

5. その他

報告第1号の内容説明

高齢者施設整備担当課長より説明

- ・貸付料を算出する際の除外面積を 25.75 m^2 とするところ 25.57 m^2 として貸付料算出面積と貸付料を諮問した。今回正しい貸付料算出面積と貸付料に訂正する。

不動産鑑定評価結果の概要

(議案第 6 3 号「土地の取得について」取得予定価格資料)

1 対象不動産

(1) 土地

- ①所在及び地番 杉並区高円寺北四丁目 5 0 6 番 7
 ②地目 宅地
 ③地積 実測 6, 4 3 7. 2 2 m²

(2) 建物

- ①所在 杉並区高円寺北四丁目 5 0 6 番 7
 ②構造及び用途 鉄筋コンクリート造 4 階及び 5 階建 (各 2 棟)、共同住宅
 ③延べ床面積 5, 7 0 0. 9 6 m²

2 評価時点 平成 3 0 年 1 0 月 1 日

3 鑑定評価結果

業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 (港区海岸一丁目 2 番 3 号)	株式会社 日興不動産鑑定所 (杉並区高円寺南四丁目 27 番 10 号)	
標準的使用	戸建住宅地	中低層住宅地	
最有効使用	3 階建程度の共同住宅地	3 階建共同住宅	
建物及びその敷地としての最有効使用	土地の最有効使用、対象建物の状況、敷地との適用及び環境との適合の状態等を総合的に勘案して、建物及びその敷地としての最有効使用は、対象建物を取り壊し、更地化した後に分譲マンションの開発を行うことである。	対象不動産の類型は自用の建物及びその敷地であるが、最有効使用の観点から、対象建物を取壊しのうえ、敷地の最有効使用を実現することが合理的と判断した。	
鑑定評価額の決定方法	比準価格と開発法による価格を調整のうえ査定	比準価格、収益価格及び開発法による価格を調整のうえ決定	
試算価格	取引事例による比準価格	@582, 000 円 / m ²	@592, 000 円 / m ²
	収益価格	適用なし	@384, 000 円 / m ²
	開発法による価格	@611, 000 円 / m ²	@595, 000 円 / m ²
公示価格等との規準 ※	公示地 (杉並 - 6) @532, 000 円 / m ²	公示地 (杉並 - 6) @582, 000 円 / m ²	

業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 (港区海岸一丁目2番3号)	株式会社 日興不動産鑑定所 (杉並区高円寺南四丁目27番10号)
①更地価格	3,840,000,000円	3,820,000,000円
	@597,000円/m ²	@594,000円/m ²
②建物解体撤去費相当額	143,000,000円	171,000,000円
	@25,000円/m ²	@30,000円/m ²
③評価額 (①-②)	3,700,000,000円	3,650,000,000円
	約575,000円/m ²	約567,000円/m ²

※ 規準とは、公示地等価格から評価対象地の画地条件等を加味して土地価格を求めることである。

※ 評価額の算定にあたっては端数を調整し1千万円単位で求めているため、計算結果と合わないところがある。