

保留床の価格等に関する専門家会議

日時 平成30年11月22日（木）9：00～

場所 第二本庁舎 31階 特別会議室23

議 事 次 第

1 開 会

2 議 事

議 題 亀戸・大島・小松川第三地区（P e 3 0 街区）の特定施設建築物敷地の譲渡予定価格について

その他

3 閉 会

亀戸・大島・小松川第三地区P e 3 0街区の特定施設建築物敷地の譲渡予定価格について

1 敷地概要

- (1) 所在地 江戸川区小松川三丁目11-4 (別紙1)
- (2) 街区番号 P e 3 0街区
- (3) 面積 7, 239. 99㎡
- (4) 交通 都営地下鉄新宿線「東大島」駅 徒歩約15分
JR総武線「平井」駅 徒歩約15分

2 公法上の規制等

- (1) 用途地域 第一種住居地域
- (2) 防火指定 防火地域
- (3) 高度利用地区
 - ① 建ぺい率の最高限度 60%
 - ② 容積率の最高限度 300%
 - ③ 容積率の最低限度 100%
 - ④ 建築面積の最低限度 200㎡
 - ⑤ 壁面の位置の限度 道路境界より1m
- (4) 河川区域、高規格堤防特別区域 (予定)
 - ・敷地の大部分が、関東地方整備局の高規格堤防工事により盛土されている。(別紙2)
- (5) 地区計画
 - ・小松川地区地区計画
- (6) 土壌汚染対策法に基づく区域指定
 - ・敷地の一部が土壌汚染対策法に基づく「形質変更時要届出区域」に指定されている。(別紙3)
- (7) 市街地再開発事業の概要
 - ・名称 東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業
 - ・事業計画 (P e 3 0街区)

街区	構造	階数	高さ m	敷地面積 ㎡	建築面積 ㎡	延べ面積 ㎡	主要用途
P e 3 0	SRC造	13F	約39	7239.99	約1,380	約13,190	住宅

※配置平面図、断面図は(別紙4)のとおり

- (8) その他
 - ・東京都は、「都施行再開発事業における土壌汚染の当面の扱い (H16. 1. 29 市街地整備部)」に基づき、高規格堤防工事前の地盤面より-3mの深さまで、土の掘削除去を行っている。

3 敷地譲渡予定価格

(1) 土地の価格

- ・Pe30街区の敷地について、不動産鑑定士3者に対し、土壌汚染は考慮しない「更地としての正常価格」の鑑定評価を委託した。
 ※汚染土の掘削除去をしていることや、不動産鑑定士へのヒアリングから、「形質変更時要届出区域」の指定による評価額への影響は考慮していない。
- ・不動産鑑定士3者は、専門性を活かした多様な鑑定結果を得るため、デベロッパー系（A者）、銀行系（B者）、近隣に事業所を有する者（C者）から選定している。
- ・2者（A及びB者）については、平成29年9月に鑑定評価を行い、平成30年11月までの修正率により修正し、現在の評価額を算定した。1者（C者）については、平成30年11月に不動産鑑定評価を行い、評価額を算定した。
- ・鑑定評価額は、各不動産鑑定士が、それぞれの考え方で試算価格を調整して設定している。3者とも、比準価格と開発法価格を比較考慮のうえ評価額を設定しており、A、B者は開発法価格を重視して設定し、C者は開発法価格をそのまま採用している。

■鑑定評価額一覧（評価時点 平成30年11月1日）

	A者	B者	C者	3者平均
鑑定評価額 (千円)	1,560,000	2,170,000	1,640,000	1,800,000
m ² 単価(円)	216,000	300,000	227,000	248,000

- ・3者の相加平均を事務局の案とする。
- ・鑑定評価額の相加平均 土地の価格 1,800,000千円

(2) 余盛撤去費

- ・対象敷地では、高規格堤防整備による盛土部分の圧密沈下を促進するため、土を余盛りしている。（別紙2）
- ・工事着工にあたっては、余盛の撤去（約4,500m³：圧密沈下後の余盛に相当する土量）が必要となることから、その撤去費は東京都が負担する。
- ・余盛撤去費は、東京都の「都市整備局積算基準」に基づき算出した。

余盛撤去費 41,000千円

(3) 土壌汚染調査費

- ・「形質変更時要届出区域」の指定により、区域内の土を汚染のない土として搬出するには、土壌汚染調査が必要となる。そのため、余盛の撤去に要する調査費は東京都が負担する。
- ・土壌汚染調査費は、東京都の「土壌汚染調査委託積算要領」に基づき算出した。

土壌汚染調査費 11,000千円

(4) 敷地譲渡予定価格の算定

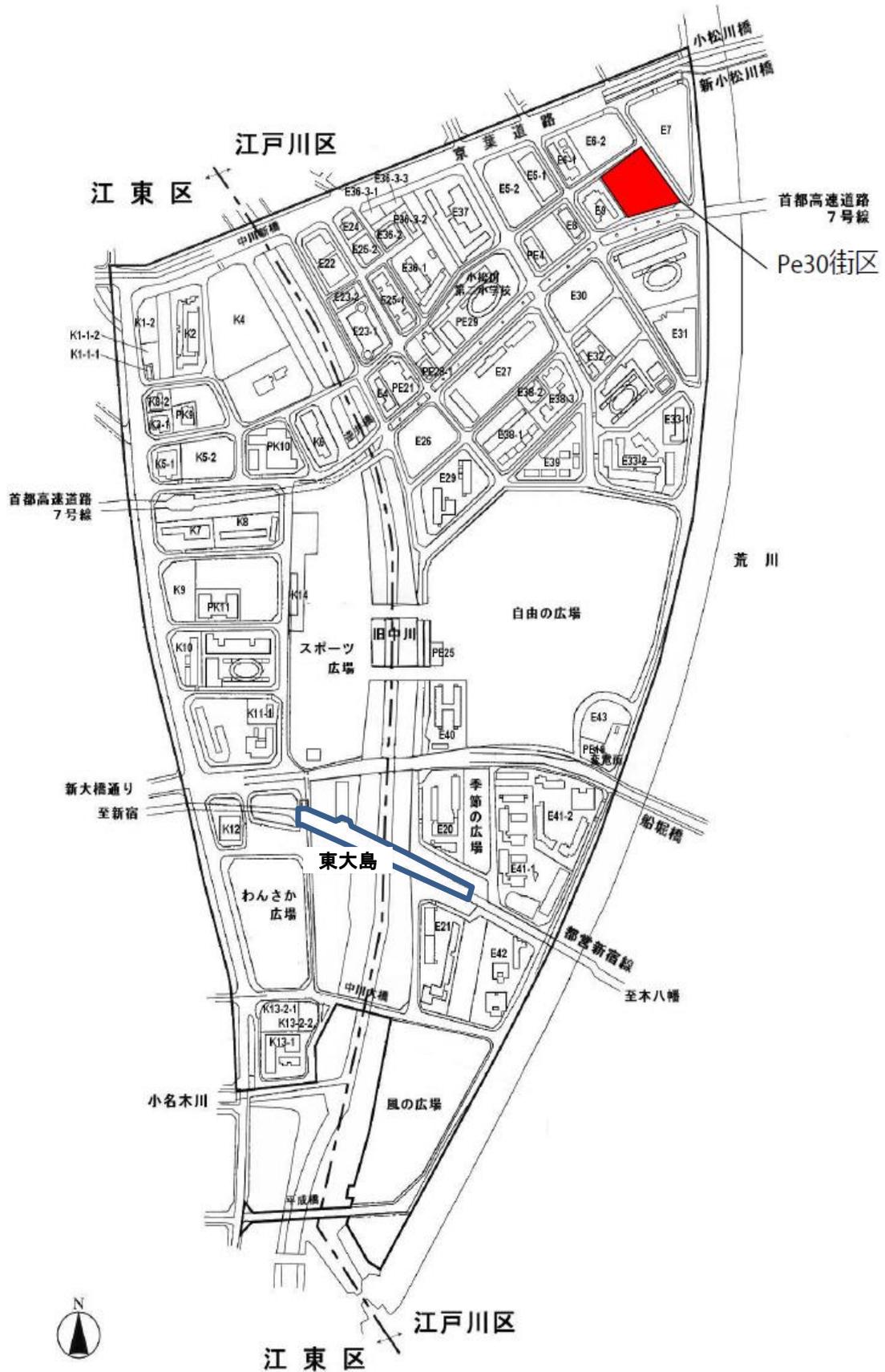
- 敷地譲渡予定価格は、「土地の価格」から「余盛撤去費」及び「土壌汚染調査費」を差し引いて算定する。

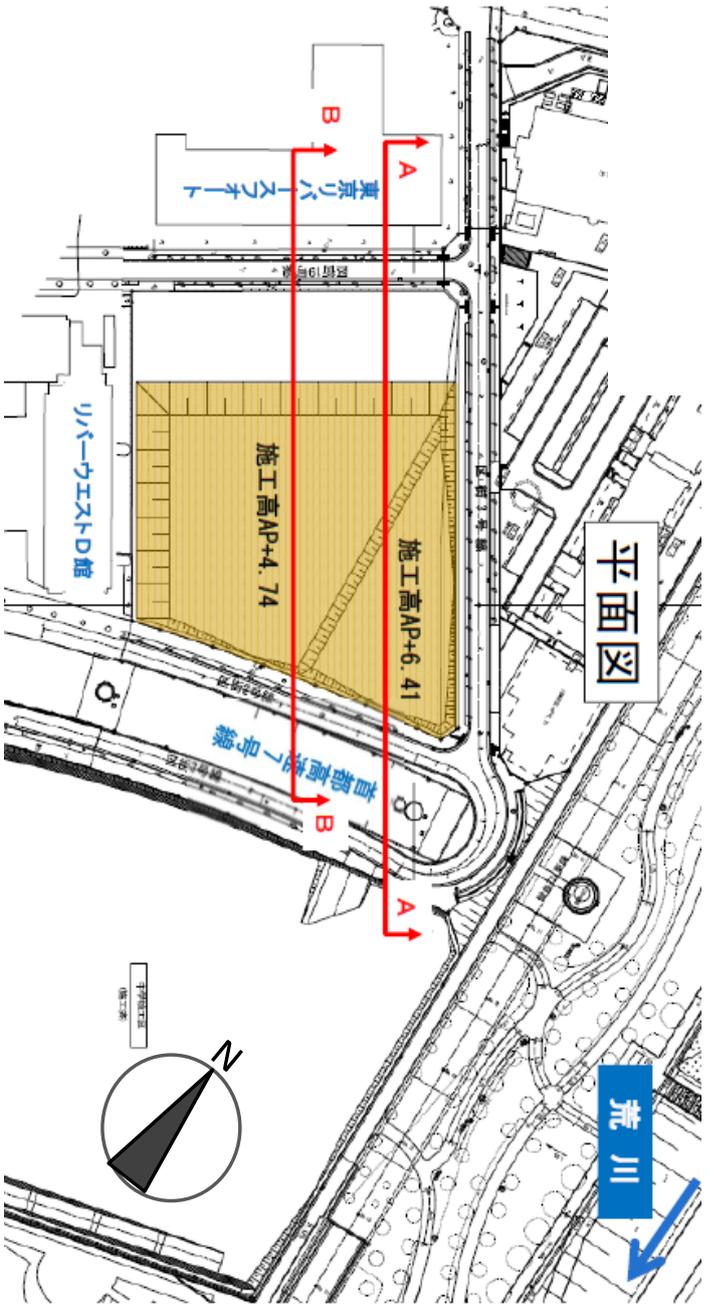
$$\begin{aligned} & 1,800,000 \text{千円 (土地の価格)} - 41,000 \text{千円 (余盛撤去費)} \\ & - 11,000 \text{千円 (土壌汚染調査費)} \\ & = 1,748,000 \text{千円 (敷地譲渡予定価格)} \end{aligned}$$

敷地譲渡予定価格	1,748,000,000円
----------	----------------

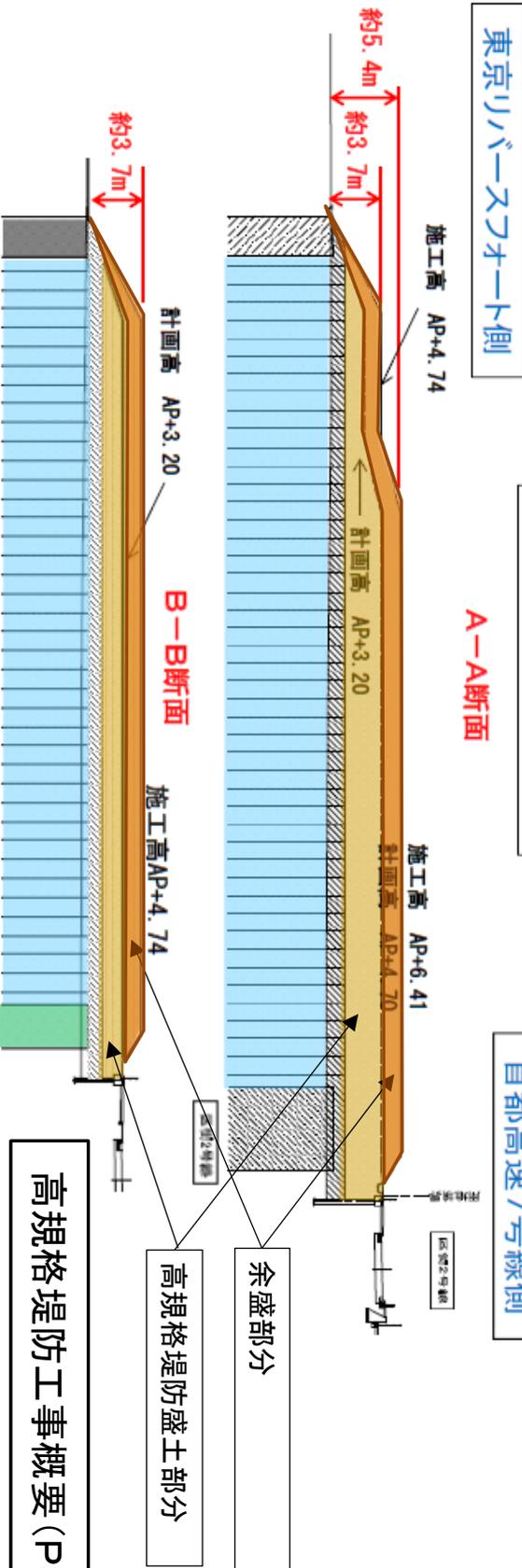
案内図

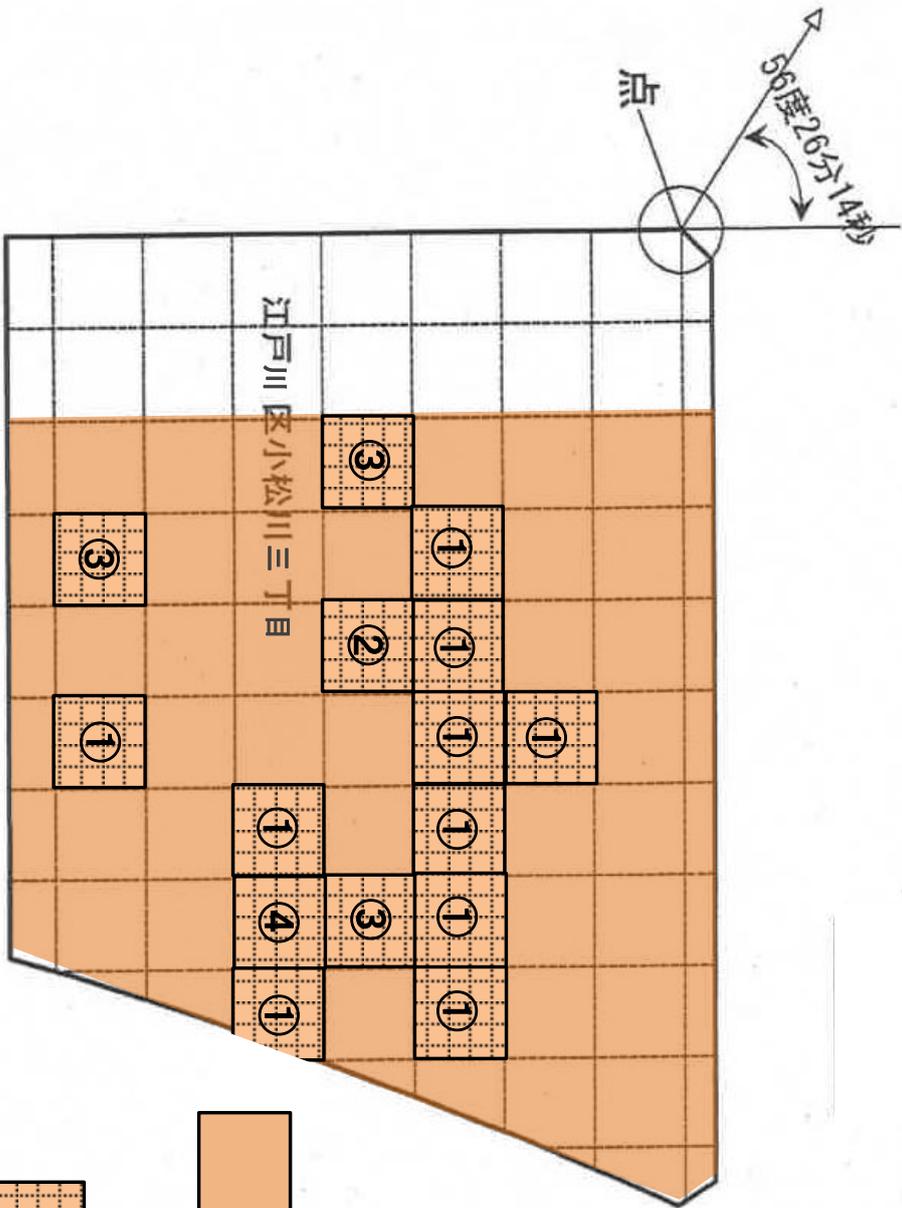
亀戸・大島・小松川地区



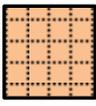


標準断面図





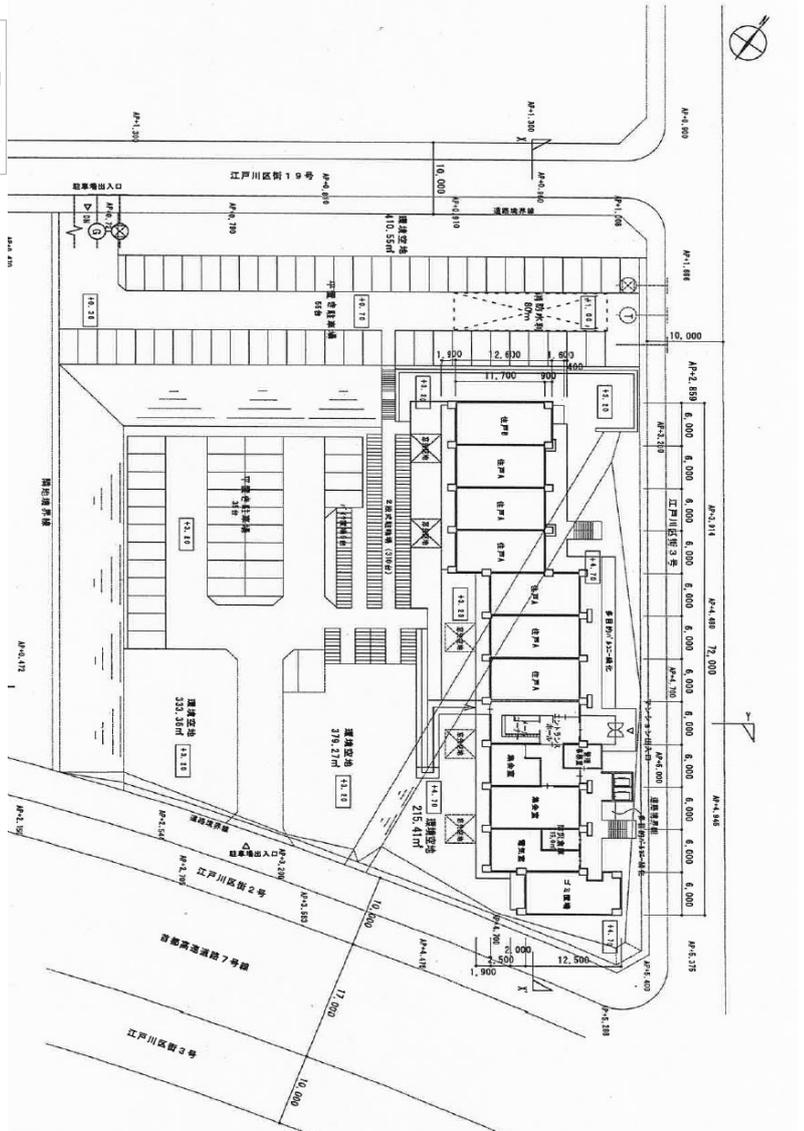
高規格堤防工事に伴う
盛土範囲



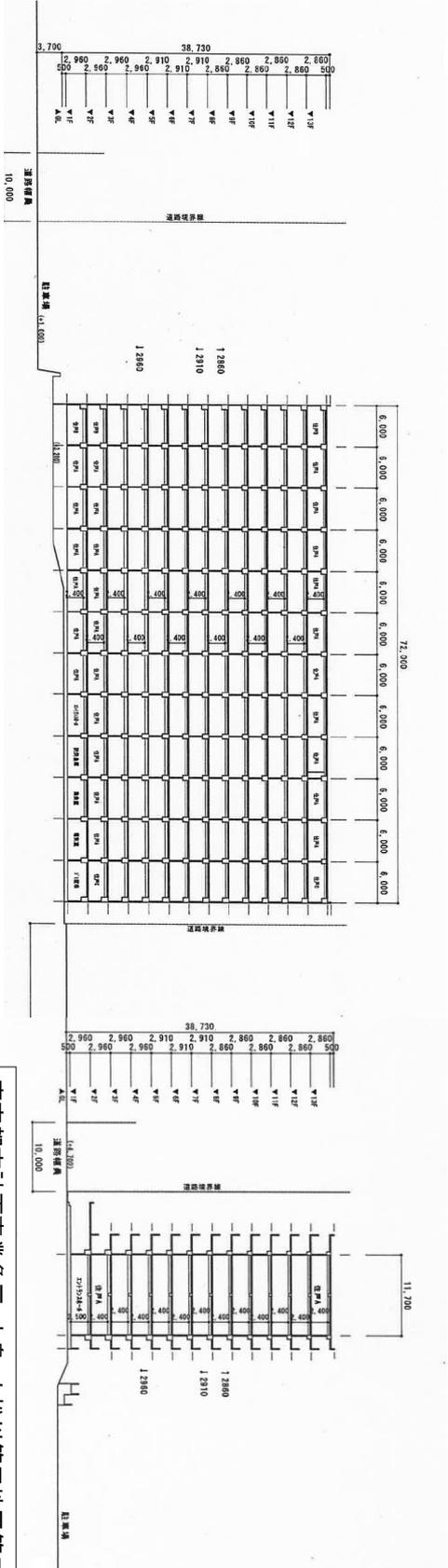
形質変更時要届出区域

- ① 砒素
- ② ふっ素
- ③ 鉛
- ④ 砒素、ふっ素

形質変更時要届出区域 指定範囲図



配置平面図



断面図

東京都計画事業電庁・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業
事業計画書 添付図 (Pa30)