

令和7年度第4回足立区財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和7年9月25日（木） 午前11時14分～午後12時03分

2 場 所 足立区役所本庁舎南館8階 庁議室

3 出席委員	会 長	吉岡 茂	会長代理	たがた 直昭
	委 員	長沢 興祐	委 員	はたの 昭彦
	委 員	富田 けんたろう	委 員	篠田 恵
	委 員	土井 小咲	委 員	岩村 博恵
	委 員	工藤 信	委 員	岩松 朋子
	委 員	石鍋 敏夫	委 員	上野 衣知子
	委 員	會田 康之	委 員	松本 令子

4 議 案 第6号 （旧）こども家庭支援センター等跡地の貸付料、権利金・保証金の価格及び単価、並びに、建物の買取価格及び単価について

5 議事要旨

（1）第6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、異議ありの意見があり、挙手により採決を行った結果、賛成多数により原案通り評定した。

（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 本件は「公民パートナーシップ事業」に該当するのか。

説明員 該当しないと考えている。

委 員 壁やボード、クロスなど詳細な条件が確定しないまま、想定建物に対して買取価格の上限額を算定するべきではないと考える。区が設計したうえで価格の審議をすべきと考えるがいかがか。

説明員 議案書にすべては記載されていないが、建築士が想定建物を建築する際に基礎や躯体など必要な条件は盛り込まれている。正確性については、ものすごく精度が高いとは言えないものの、鑑定評価をする上ではできる限りの手は尽くしている。

委 員 そもそも本事業そのものに賛成していないが、意見を言わせていただくと、区の財政負担を減らす目的で本事業を進めようとしているわけだから、再取得可能な価格から 2 割から 3 割低い金額で、区の負担軽減ができるような金額でないと賛成はできない。

委 員 保証金運用益について、運用利回りの利率の根拠は何か。区の運用益に比べると乖離しているように思われるがいかがか。

説明員 絶対的に決めているものではなく相対的に決めているものになるが、鑑定士が一般的に用いる利率としており、地価公示や東京都が行っている地価調査の利回りを参考としている。

委 員 これは意見だが、買取価格のコストについて、公募によって事業者から提案された方法で建築された建物を事業者から買い取った方が、区が発注し、設計、工事した場合と比較して本当にメリットがあるのか、公募していくうえでコスト面の評価は一定程度高くする必要があると考える。

委 員 建物買取価格が上限提案価格ということだが、建築費が高騰している中で自治体の建設工事で計画見直しが迫られているケースがいくつも見られるが、この上限提案価格というのはそういったリスクはないのか。

説明員 実際の事業では令和 11 年度に買い取ることを想定しており、建築費が高止まりしているなかでそういったリスクはあると考えている。財産価格審議会のお話することではないかもしれないが、公募条件としてインフレスライドを条件とすることで補正を加えようと考えている。

委 員 そもそも施主が区ではなく、民間企業が施主になって建てたものを区が買い取るという方法をとるのはどうしてなのか。

説明員 区で設計して区が建築するという考え方もあると思うが、公募条件の中なるべく安く区にお譲りいただくことを条件に入れることを考えており、区としての財源負担が減るところが一番大きな理由である。

委 員 当該地は令和 9 年まで東洲江小学校の仮設校舎として使われる予定であり、貸付までの間に時間的なスパンがあるが、時点修正は行われるか。

説明員 委員おっしゃるとおりである。

以上