

千葉県財産評価委員会  
令和元年度第1回財産評価専門部会

令和元年10月11日（金）

千葉県財政局資産経営部管財課

千葉県財産評価委員会令和元年度第1回財産評価専門部会

1 日 時：令和元年10月11日（金）午前9時00分～

2 場 所：千葉中央コミュニティセンター10階  
101会議室

3 出席者：（委員）

小林委員、井野委員、小出委員、杉本委員

（物件17番所管課）

高梨資金課長、他1名

（事務局）

大畑管財課長、他3名

4 議 題：（1）副部会長の選出について

（2）令和元年度市有地公募処分 一般競争入札予定価格について

（3）答申について

5 会議経過

午前9時00分開会

【事務局職員】 それでは、ただ今から、令和元年度第1回千葉県財産評価専門部会を開会させていただきます。

本日はお忙しい中、また台風が近づく中、委員の皆様におかれましてはご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私、本日、司会を務めさせていただきます、管財課、●●でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、部会委員総数4名様のお出席をいただいております。千葉県財産評価専門部会運営要領第2条第2項の規定により、過半数の出席、定足要件を満たしておりますので、本会議は成立いたしております。

また、本会議は千葉市情報公開条例第25条により公開となっております。傍聴人の皆様  
にお願い申し上げます。事務局よりお配りした傍聴要領を遵守し傍聴されるよう、  
お願い申し上げます。

それでは、開会にあたりまして、大畑管財課長より、一言ご挨拶申し上げます。

【大畑課長】 おはようございます。管財課長の大畑でございます。

司会からも話がありましたが、本日はご多忙の中ご出席いただきまして、誠に  
ありがとうございます。

私の方から、まず初めに、委員の変更につきましてご報告させていただきます。

本年の3月14日付けをもちまして、人事異動により辞任されました貝原委員に  
替わりまして、本日より日本不動産研究所から井野好伸委員に参加いただいで  
おります。どうぞよろしくお願ひいたします。また、6月26日付けをもち  
まして、同じく人事異動により辞任された中村委員に替わりまして、本  
日から千葉銀行から杉本直樹委員にご参加いただいでおります。  
よろしくお願ひいたします。

さて、昨年度の本部会から答申いただきました公募処分につきましては、おかげ  
さまで全ての案件について契約が成立いたしました。売却収入につきましては、  
貴重な財源として活用させていただいたところでございます。お配りしている  
資料の末尾に、ここ5年間の売却の実績を表にまとめましたので、後ほど  
お時間のあるときにご覧いただければと思います。

今回は17件、ちょっと多い案件の審議を諮問させていただいているわけ  
でございますが、委員の皆様におかれましては、ご審議にあたり、忌憚の  
ないご意見をいただくようお願い申し上げます。私からの挨拶と  
させていただきます。

今日はよろしくお願ひいたします。

【事務局職員】 ただ今、大畑の方から紹介がありました井野委員、それから  
杉本委員、お二人からご挨拶をいただければと思います。まずは井野委員  
からお願ひいたします。

【井野委員】 日本不動産研究所の井野と申します。この度、貝原の後任  
として委員を務めさせていただくことになりました。これまでの鑑定評価  
の経験、あるいは知識を生かしまして、市有財産の円滑な処分に貢献  
させていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひ  
いたします。

【事務局職員】 ありがとうございます。

続きまして、杉本委員より、ご挨拶をお願ひいたします。

【杉本委員】 千葉銀行本店営業部の杉本でございます。

中村の後任ということで、本日より参加させていただきます。どうぞ皆さん、よろしくお願いいたします。

【事務局職員】 ありがとうございます。

それでは、ここからの議事進行につきましては、議長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【小林議長】 大型の台風が近づいているようで、被害が出ないことを祈っています。

それでは、早速議事に入りたいと思います。

最初に、議事録署名人を決めさせていただきますけれども、私の方から指名させていただいてもよろしいでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 では、小出委員にお願いしたいのですけれども、よろしいでしょうか。

【小出委員】 分かりました。よろしくお願いいたします。

【小林議長】 それでは、小出委員に議事録署名人をお願いすることにいたします。

それでは、次第に沿って進めていきたいと存じます。

最初が副部会長の選出についてですが、千葉市財産評価委員会設置条例によりますと、副部会長は委員の互選により定めるということになっております。どなたか推薦していただけますでしょうか。

では、小出委員、お願いします。

【小出委員】 副部会長には、不動産鑑定士としての見識の豊富な井野委員を推薦させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【小林議長】 皆さん、いかがでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 異議がないようですので、それでは、井野委員に副部会長をお願いしたいと思います。

それでは、副部会長席に移動していただければと思います。

(席移動)

本日は案件が大変多いので、早速、2番目の議題の令和元年度市有地公募処分に入りたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いします。

【事務局職員】 管財課の●●です。引き続きよろしくお願いいたします。

説明に先立ちまして、事務局より連絡事項がございます。

本日、杉本委員から、所用により、議事の進行によりましては中座ということ承っております。進行次第によりまして委員3名となりますけれども、定足数は充足しておりますので会議は成立いたします。よろしくお願いいたします。

それでは、資料1をご覧ください。

本日、当部会でご審議いただきます令和元年度公募処分一般競争入札の予定価格について、概要をご説明させていただきます。

資料の赤インデックス1をご覧ください。

こちらは市長からの諮問書になります。本日は、財産の売払いにかかる適正な価格について、こちらを1枚めくっていただきましたところに一覧表を用意させていただいております。こちらの全17物件を市長より諮問させていただきます。

続きまして、赤インデックス、資料2をお開きください。

令和元年度市有地公募処分の概要をまとめさせていただいております。本日ご審議いただきます令和元年度市有地公募処分に係る処分方法、処分予定価格の考え方及び今後のスケジュールなどについて説明をさせていただきます。

まず、公募処分の趣旨でございますが、本市としまして、将来的に利活用の見込みのない未利用地、こちらを処分するもので、本市の財政健全化と資産総量の縮減を図ることを目的としております。

処分予定地につきましては、今回、全部で17件。主に市が事業の代替地として取得した土地、道路事業などの残地、事業としての役割を終えた土地などで、現在は未利用地となっている土地について売払い処分を行うものです。

処分方法につきましては、一般競争入札による売払い処分を考えております。

また、一般競争入札において入札がなかった物件、または落札者が契約をしなかった物件については、受付期間を翌年の8月末までといたしまして、先着順による随意契約により物件の売払いを考えております。

処分条件といたしましては、禁止用途といたしまして、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律、また、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律、これらに違反した場合、売買代金の30%を違約金として徴収することを考えております。

予定価格につきましては、令和元年12月1日、こちらを価格時点とした価格を一般競争入札の予定価格といたします。これは未来の価格となりますことから、9月1日時点の価格と市

場動向による12月1日までの価格の変動率について、鑑定士の先生方に意見をいただいております。この予定価格以上の金額で入札があった場合は、入札額により買受け者を決定し、落札者として売払いを行います。入札がなかった物件を先着順の随意契約により売払う場合は、この予定価格を売払い額といたします。

入札参加資格といたしましては、記載させていただいておりますが、各法令に抵触しない者、資料で言いますと、6番の入札参加資格の(1)から(5)になります。ただし、物件番号13、14、15、17番につきましては、残置物や建築物などを残したまま売却する物件のため、これらを物件調書に明記した上で、入札参加資格を宅地建物取引業者(宅建業者)に限定いたします。また、物件番号6は市街化調整区域内にあります農地であることから、入札参加資格を農地法に基づく許可指令書の交付を受けている者に限定いたします。

本年度の公募スケジュールになりますが、本日のご審議を踏まえまして、市内部の財産処分審査委員会において処分方法やスケジュール等を決定し、ホームページや市政だよりなどで周知を図ります。公募処分の公告は12月2日に行い、あわせて応募要領の配布を開始いたします。入札の応募期間は1月10日から23日、入札は1月31日に実施する予定としております。

概要につきましては以上になります。よろしくお願いたします。

**【小林議長】** ありがとうございます。

ただ今の説明につき、何かご質問はありますでしょうか。

大丈夫でしょうか。

ちょっと私から1つ質問ですが、6番について、入札日までに農地の取得に係る許可指令書の交付を受けた者とありますけれども、これはその土地を取得するという想定で申請を出して許可を受けるということですか。

**【事務局職員】** はい、そうです。農地法で農業委員会、市にもございますけれども、こちらは今回、市内の農地ですので、千葉市の農業委員会に当該土地について取得をしたいということで申請を行いますと、農業委員会の方で、いわゆる営農が適切かどうかですとか、そういった、ちょっと細かいところまでは詳しく存じ上げないのですが、そういう審査を経まして、その方に許可が下りるですとか、下りないですとか、そういう形になると伺っております。

**【小林議長】** それは入札なので、許可申請を受けたけれども、入札できなかったという業者も出るわけですね。

**【事務局職員】** 実際に確認いたしましたところ、農業委員会の方は、毎月25日ですとか、

下旬を締め切り日としておりまして、翌月に、その申請のあった者に、いわゆる適否を回答するということになります。なので、厳密に申し込みのタイミングで、その申し込み者が適否を受けている、そこまでは間に合いませんけれども、実際に申し込みを行っている事実をもって、私どもも入札の参加の申し込みは受けるつもりでございます。そして、末日が入札日でございますので、その日までに、もし仮に農業委員会の方で不適となっている場合は、仮に落札された、最高額を出された方であっても、資格要件を満たさないで次点の方が落札する、そのようなこととなります。

【小林議長】 分かりました。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、順番に処分予定地の詳細をご説明いただき、順番に審議を進めたいと思います。

それでは、事務局からお願いします。

【事務局職員】 引き続きご説明させていただきます。

それでは、処分予定地 17 件、物件ごとの審査をお願いいたします。

資料につきましては、赤インデックス資料 3、A 3 の資料、評価概要、2 枚組みとなっております。こちらをご覧くださいとともに、個別につきましてはの物件の説明の資料としましては、赤インデックス資料 4、その後、青いインデックスで物件の番号を振らせていただいております。こちらをご覧くださいながら、ご審議いただければと考えております。

それでは、最初の物件の説明に入らせていただきます。

座って説明をさせていただきます。

それでは、資料 4、物件 1、青いインデックス 1 をお開きください。

物件 1 は、市営住宅南町団地の跡地になります。市営住宅南町団地の建て替え、集約化に伴いまして、同等の戸数を確保しつつも、従前のような敷地が不要になりましたので、この残余の敷地につきましては、本市においての利活用が見込めないということから、今回、売却するものです。

こちらは、インデックスからの案内図をご覧ください。

太線で囲った部分で、左下の 1 と番号が書かれた場所、こちらが対象地になります。物件 1、2、3 は近隣にありますので、案内図は共通とさせていただきます。丸数字は 2 枚目以降の現場写真の撮影方向を示しております。適宜ご覧くださいと思います。

本件物件は J R 蘇我駅の南東約 700 メートルほどに位置しており、用途地域は第一種住居地域になります。J R 蘇我駅の徒歩圏にある戸建住宅地にあることから、最有効使用を分割を

前提とした低層住宅地として予定価格を算出しております。

資料3の番号1をご覧ください。

本件物件につきましては、取引事例比較法と開発法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況につきましては、表にあるとおり、取引事例地3事例地からの比準により求められた標準価格、平米単価としまして12万5,000円となりました。

本件物件の個別要因として、三方路であることでプラス3ポイント、規模が大きいことでマイナス30ポイント、線路に近く振動や騒音があることでマイナス1ポイントが見込まれることから、個別格差率を71%といたしまして、取引事例比較法による評価額は1億4,800万円と求められました。開発法による評価につきましては、本件土地を10区画に分割した土地利用を想定し、1億4,500万円と求められました。

本件物件の評価につきましては、取引事例比較法、開発法、双方の価格を比較考慮した結果、双方ともに同等の説得力を有すると考えられることから、評価額を両者の中庸値になります1億4,700万円を採用いたしております。

最後に、表の右、予定価格の左に公募処分の公告時期である12月までの市場動向などによる価格変動率について、鑑定士の先生から意見をいただいております。本件につきましては、0.2%の上昇が見込まれることから、予定価格といたしまして1億4,730万円と算定いたしました。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【小林議長】 いかがでしょうか。ご質問、ご意見はありますでしょうか。

私から、一般的な評価の仕方を聞きたいのですが、線路脇というものが、これではマイナス1%になっていますけれども、戸建住宅地を想定すると、もっと低く下がるんじゃないかという予感はあるのですが、一般的にはどういうものなんですか、これは。

【井野副部長】 1つの戸建住宅地ということで、もしかするともっと大きくなる可能性はあるのですが、もしかすると、これは大きな土地ですので、全体の裏の方は、もしかしたら影響がほとんどないかという形で、全体として見ると、ちょっと思ったよりも弱目になっている可能性はあろうかとは思いますが。

【小林議長】 何かほかにご意見、ご質問のある方いらっしゃいますか。

【杉本委員】 これは基本的にはやっぱり、いわゆる開発業者さんを想定しているということですか。

【事務局職員】 そうですね。やっぱり規模ですとか、あと個人の方が買って、それを造成す



るといのはちょっと現実的ではないのかなというふうに思いましたので、そういう想定ですることになると考えています。

【杉本委員】 当然、業者さんですと、最終的にビジネスということになるとと思いますが、すいません、本来、私、委員の方から言わないといけないのかもしれませんが、造成費用等々も考慮した中でということによろしいですか。

【事務局職員】 そうですね。そのあたりが、規模が大きいというところでのマイナスに反映されていると理解しております。

【小林議長】 この場合は30%を計上していますものね。

いかがでしょうか。

ちょっと振動マイナス1%は少ない気はしますけれども、今の30%減もありますので、全体としてはこれぐらいの減ではないかという印象はありますね。

特に異論がなければ、これで承認したいと思うのですが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(異議なし)

それでは、1番目は1億4,730万ですか、これで承認させていただきました。ありがとうございます。

では、続いてお願いします。

【事務局職員】 続きまして、物件2の説明に移らせていただきます。

物件2につきましても、こちらも南町団地の跡地になります。青いインデックスの2をご確認ください。

こちらも、経緯としましては同じことになります。建て替え、集約に伴って不要となった敷地について処分するものです。

案内図では、右側の2と番号が振られた箇所、こちらが対象地になります。

こちらは、蘇我駅の南東から850メートルほどになります。用途地域は、この北東側の道路の中央今井線、末広街道と呼ばれております。こちらから25メートルの範囲は第二種住居地域、それよりも奥といいますか、離れたところは第一種住居地域になります。蘇我駅の徒歩圏の戸建住宅地ですので、こちらも最有効使用は低層住宅地として予定価格を算出しております。

こちらは資料3の番号2番目のところをご覧ください。

こちらも取引事例比較法と開発法により評価を求めています。標準値につきましては、こ

ちらは1件目、物件1、物件2、物件3共通と捉えておりますが、こちらも3事例地、先ほどと同じ方法によりまして、標準値について算定が行われておりまして、価格も同じく12万5,000円の単価となります。

今度、こちらの物件2の個別要因といたしましては、二方路であることでプラス2ポイント、それから南東側の道路が幅員に優ることからプラスの1ポイント、北東側に道路構造物である擁壁があることでマイナスの1ポイント、形がやや不整形となっていることからマイナスの1ポイント。それから、先ほどの標準値は案件物件1の場所に標準値を設定しておりますので、そこから150メートルほど、駅への近接性が劣るということでマイナス2ポイント、南東側の道路の接道に高低差が生じていることからマイナス10ポイント、規模が大きいことから、こちらはマイナス30ポイント。以上が見込まれることから、個別の格差率は62%といたしまして、取引事例比較法による評価額は8,550万円と報告されました。

開発法による評価につきましては、こちらの区画を6区画に分割した土地利用を想定して、価格といたしまして8,370万円となりました。

本件の評価につきましても、取引事例比較法、開発法、双方の価格、こちらを比較考慮した結果、同等の説得力があると考えられることから、中庸値になります8,460万円を採用いたしております。

また、こちらも12月までの市場動向等の価格変動率につきまして意見を伺いまして、先ほどと同じく0.2%の上昇が見込まれるということから、予定価格といたしましては8,477万円と算定いたしております。

ご審議、お願いいたします。

【小林議長】 いかがでしょうか。

南東高低差があって1割減というんですけれども、これはちょっと写真のどの辺を見ればいいですか。かなり開発に影響を与えるほどの高低差ということでしょうか。

【事務局職員】 そうですね。写真は道路側の方から撮ってしまっているので、高低差が、道路の方が高い土地なので、ちょっと見づらいとか、分かりづらい形になっておりますが、末広街道と、その敷地のところで約1メートルほどの高低差が生じております。そのため、道路構造物としましては擁壁を構築する必要があるという状況です。

【小林議長】 なるほど。確かに道路際のほうは土地が下がっているので、戸建住宅としてはやや評価は下がるんですね。

【事務局職員】 そうですね。多分、接道そのものは、接道協議をやることで、例えばその業

者なり個人の費用で、そこのすき間といいますか、高低差を埋める工事の費用が必要ということで、歩道の切り下げとかは協議をして、その工事を適切に行うことで接道することは可能なんですけど、当然、協議の手間とか費用とかがありますので、また、そのまま使って高低差を受忍したまま生活するというのも不便があるんじゃないかということが、マイナスにつながるというふうに考えられます。

【小林議長】 それで、1番と比べると単価が下がっているんですね。

いかがでしょうか、何かご質問はありますでしょうか。

【井野副部長】 道路というのは、どちら側とどちら側、二方路と書いてあるんですけども。

【事務局職員】 ここで想定しております道路といいますのは、北東の末広街道と呼ばれるものと、それから南東側の、末広街道から線路に向かって続いている道路、こちらになります。このいわゆる北西側の道路に見えますのは、これは敷地内に通路がございますので、道路としてカウントはしておりません。

【小林議長】 道路じゃないということですね。

【事務局職員】 はい。

【小林議長】 道路ではないけれども、建築法上の接道をとれる道路ではあるわけですね。

【事務局職員】 それは、とることは考えています。

【小林議長】 そういう場合は、カウントしなくていいんですかね。

【井野副部長】 建築基準法上の、例えば42条1項1号の位置指定とか、そういうことですか。そうではなくて、敷地内の単なる通路という。

【事務局職員】 そうですね。

【小林議長】 これは面積に入っているんですか。

【事務局職員】 この通路自体は含めておりません。この太字で囲っておりますここには入っておりません。

【小林議長】 ちょっと不思議だね。

【井野副部長】 南西は敷地内通路ということですね。

【事務局職員】 そうです。南西も敷地内通路です。

【小林議長】 敷地内通路というのは、敷地って、誰の敷地の通路なんですか。

【事務局職員】 これは南町団地をつくるときにもともと利用していたものなので、市有地ということであろうと。この建て替えの際にどちらなのか、まだ市が持っているのかということ

ろは確認してみますが。

【小林議長】 市が持っている。

【事務局職員】 はい。

【杉本委員】 多分、事は造成に関わることだと思いますので、いざ入ってこられないというのはちょっと困るなと思いますが。ご確認をされた方がいいかも。

【事務局職員】 今一度確認をさせていただきます。

【小林議長】 一般に、もしその4周囲んでいるところから全てアクセス可能であれば、かなり開発業者としてやりやすいですね、この道は。

【事務局職員】 この資料のところで、地積測量図がついていると思うんですけども、これの2枚目が今回の案件の2番目のところなので、こちらで道路2つ、二方路と書いてあったのを私が角地と勘違いしてしまい申し訳なかったんですけども、末広街道には道路構造物が存在することから、その末広街道への接道、これにつきましては、現状ついていないという評価になります。それで、北西側と南東側の道路ですね、こちらは道路として、いわゆる建築基準法上の道路となっておりますので、逆に南西側は、これは市の敷地、道路のように見えますけれども、市の敷地の一部になってございます。

【小林議長】 市営団地の延長みたいな形になっているんですか。

【事務局職員】 そうですね。道路のように見えますけれども、庭というか、イメージとしてはそういうものです。なので、二方路で角地ではないという形ですね。

【小林議長】 分かりました。

【事務局職員】 角地ではないという形ですね。ちょっと誤った説明をしてしまいまして、申し訳ございませんでした。

【小林議長】 そうすると、開発業者が市営団地側からの、この今通路になっているところからアクセスをとるといっても、とれないわけですか。

【事務局職員】 南西側からはとれないですけども、北西側からは。

【小林議長】 分かりました。そうすると、自分で道路をつくらなきゃいけないんだね。

ほかに何かご質問はありますか。

ちょっと参考までに、この1と2は同じ鑑定士の方が判断されているんですか。

【事務局職員】 はい、そうですね。また次の3番も一緒です。

【小林議長】 3番も一緒ですね。

【事務局職員】 はい。

【小林議長】 分かりました。

【事務局職員】 鑑定士は同じ方をお願いしてあります。

【小林議長】 さて、いかがでしょうか。特に異論がなければ。

ちょっと1番に比べて単価が低いのが最初気になりましたけれども、かなりこの道路の段差があるので、ここはかなり大きなマイナスであることは確かだと思いますので、妥当かなという気はしますけれども、いかがでしょうか。特に異論はありませんでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 それでは、この2番目の予定価格を8,477万で承認させていただきます。ありがとうございました。

では、3番をお願いします。

【事務局職員】 それでは、続きまして、3番の説明をさせていただきます。

3番も南町団地の跡地になります。

案内図をご覧いただきまして、太線で囲った真ん中ほどの3番と書かれている、ちょっと小ぶりのところなんですけど、こちらが対象地になります。こちらは蘇我駅から南東700メートルほどになります。用途地域は、先ほどと同様に、末広街道から25メートルの範囲は第二種住居地域、それ以外は第一種住居地域となります。こちらも蘇我駅からの徒歩圏の戸建住宅地ということで、最有効使用は低層戸建住宅地として予定価格を算出しております。

資料3の番号3をご覧ください。

こちら取引事例比較法と開発法により評価を求めています。標準値につきましては、3事例とも共通でございまして、平米単価といたしまして12万5,000円となっております。

本件物件の個別要因といたしまして、規模が大きいことでマイナス10ポイント、こちらのみということで、格差率は90%といたしまして、取引事例比較法による評価額は4,380万円と求められました。開発法による評価につきましては、2区画に分割した土地利用を想定して、4,030万円と求められました。

本件物件の評価につきましては、取引事例比較法、開発法、双方の価格を比較考慮した結果、双方に同等の説得力を有すると考えられることから、評価額といたしまして中庸値であります4,230万円を採用いたしました。

こちら12月までの市場動向等の変動率につきましてお伺いしたところ、0.2%の上昇が見込まれるということから、予定価格といたしまして4,238万円と算定いたしました。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【小林議長】 それでは、いかがでしょうか。

この敷地は三方から全てアクセスすることは可能という敷地ですか。

【事務局職員】 こちらは三方ではなく、これも、この地積測量図の3枚目をお開きいただきますと、北西側と、それから南西側、こちらが道路となっている状態ですけれども、こちらの南東側は道路ではございませんし、それから北東側も道路ではございません。

【小林議長】 南東側は道路じゃないんですか、これは。公園の延長なんですか。

【事務局職員】 これは公園に入れるようにとつくってはございますけれども、道路という扱いにはなってございません。

【小林議長】 分かりました。

ほかに何かご質問はありますか。

【井野副部長】 では、角地ということ。

【小林議長】 2分割するのであれば、特に新たに道路をつくる必要はないとかね、この敷地だと。業者は3分割ぐらい考えるかな、これは。

【杉本委員】 よろしいですか。

【小林議長】 どうぞ。

【杉本委員】 先生方にお伺いしたいんですけれども、開発法による土地評価というところで、私も今、先生と同じように、ほかと比べて、2区画ですと1区画あたりが大きいなという印象がございまして、普通に開発ビジネス的に考えると3区画なのかなと思ったりします。これは2区画と3区画だと、大分評価というのは変わってくるものなんですか。

【小出委員】 最低敷地面積とか、基本的な設定が結構ありますよね。

【事務局職員】 そうですね。この場合、この2区画にすることで、つぶれ地、道路と引き込み線とかをつくるというのが必要なくなるということで、ちょっとこの表で見にくく、小さく書いてあるんですけれども、宅地面積のところでは100%となっておりますので、おそらくそういうところは3分割が有利になるというふうには考えます。

【小林議長】 でも、3分割でも、全部接道はとれますよね、これは。業者が考えれば。

【大畑課長】 単純に3分割すると、1区画あたり130平米という数字が出てくると思うのですが、そこに区画外の道路まで引っ張ると、さらにそれより下回るといって、それが難しいのかなという判断ではなかろうかと。

【小林議長】 そうですか。ただ、全て外周道路からのアクセスで3分割はできますね、これは。形が若干悪くなるけれども。でも、2分割で売れるなら、それで問題ないんじゃないです

か。どちらにせよ、マイナス10%しかしていないので、道路を新たにつくるという想定ではないですね。

ほかに何か、いかがでしょうか。

これは今、最低敷地面積というお話がありましたけれども、それはあるんですか。

【事務局職員】 最低というか、想定されている、その区画割の面積でということです。

【小林議長】 そういう意味ですか。

【小出委員】 開発行為にあたる時は結構決まっている場合があって、ただ、希望として、あまり小さくし過ぎないで下さいみたいな規範が、結構どの市とか区にもあって130平米とか、私が担当したのは135平米以上に基本はしてくださいと、それ以下のときでも、一応、だめということではないですけれどもという話だったので、結構それは違うと思いますけれども。

【小林議長】 地元の、それは市道ですか。

【事務局職員】 そうですね。開発行為そのものは市が許可権限を有していますから。

【小出委員】 それは開発行為に当たらないので、多分。

【事務局職員】 そうですね。500平米を切っていますので、当たりません。失礼しました。

【小林議長】 そうすると、それは、何となくそうして下さいという指導があるというんですか、特に条例じゃなくて。

【小出委員】 そうですね。

【小林議長】 そうですか。確かに細分化されると煩わしくなるんでしょうね、きっと。

【事務局職員】 地域的に、細分化されてしまっているようなところも確かになくはないんですけども、それが良好な住環境かというところは。

【小林議長】 皆さん、いかがでしょうか。

3地点では一番単価は高いですけども、今の説明のように、全くほぼ外周から入口がとれませんので、その分、メリットが少ないという評価ですね。特に違和感ありませんけれども、いかがでしょうか、皆さん。大丈夫でしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 それでは、3番目について、4, 238万円です承させていただきました。ありがとうございます。

では、次、説明をお願いします。

【事務局職員】 では、資料4の青のインデックスで説明させていただきます。

こちらの物件4番は、高洲市民プールの跡地になります。

こちらは市民プールの建て替えに伴いまして、高洲スポーツセンター、新しい施設が平成29年4月から共用開始いたしましたので、従前の敷地が不要となったものです。こちらについても、利活用の見込みがないということから売却するものです。

案内図をご覧ください。

こちらの太線で囲った部分が対象地になります。

本件物件は、JR稲毛海岸駅の北、約500メートルほどに位置しまして、用途地域は南東側の道路、海浜公園の稲毛海岸線から25メートルの範囲は第一種住居地域とし、それ以外は第一種中高層住居専用地域になります。

JR稲毛海岸駅の徒歩圏にある、分譲マンションが多く見られる住宅地にあることから、最有効使用を高層共同住宅地、分譲マンションとして予定価格を算出しております。

資料3番号4をご覧ください。

こちらにつきましても、取引事例比較法と開発法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況につきましては表にあるとおりで、取引事例地3事例地からの比準により求められた標準価格は、平米単価としまして17万円になります。

本件物件の個別要因といたしまして、三方路であることからプラス5ポイントが見込まれることから、個別格差率を105%といたしまして、取引事例比較法による評価額は18億3,000万円と求められました。開発法による評価につきましては、262戸の分譲マンションを想定したものとして、17億6,000万円が求められました。

本件物件の評価につきましては、取引事例比較法、開発法、双方の価格を比較考慮した結果、双方ともに同等の説得力を有すると考えられることから、評価額といたしまして両者の中庸値であります18億円、こちらを採用いたしております。

最後に、公告時期であります令和元年12月まで、市場動向等の価格変動率につきまして、本件におきましては変動は見込まれないとの意見をいただいたことから、予定価格をそのまま18億円と算定いたしましたものです。

それでは、ご審議のほど、よろしく申し上げます。

**【小林議長】** いかがでしょうか。

今回の目玉ですか、これは分譲業者は注目するでしょうね。

いかがでしょうか。

これは特に地下埋設物とか、そういうものはないところなんですか。



【事務局職員】 昨年、実は処分を考えて、実際、解体撤去工事を行ったところ、こちらについてはプール、いわゆるコンクリの船がありましたもので、それを支える、いわゆるコンクリのパイル、柱ですね、これが埋まっておりました。それで、これの撤去を昨年も行っていたところですが、途中で折れてしまったりとか、残っていたものがございました。それを今年度撤去完了したものです。なので、想定される限りは地下埋設物というのはございません。

【小林議長】 撤去したのであれば優良な土地ですね、そうすると、これは、

いかがでしょうか。何かご質問はありますでしょうか。

特にご意見がないようであれば、この評価額でよろしいでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 それでは、4番は18億円ということで承認いたしました。ありがとうございます。

では、次の説明をお願いします。

【事務局職員】 続きまして、資料4、青いインデックス5をお開きください。

物件5は、さつきが丘駐車場の空き地になります。旧さつきが丘小売市場への駐車場用地として貸付けを行っていましたが、市場の閉鎖により未利用地となっております、本市においても利活用の見込みがないということから売却するものです。

案内図をご覧くださいまして、太字で囲った部分が対象地になります。

本件物件はJR新検見川駅北東約2.5キロ、さつきが丘団地のほぼ中ほどに位置しまして、用途地域は近隣商業地域になります。近隣には郵便局、銀行、店舗などが見られるものの団地内は高齢化が進み、新規の店舗利用を想定する業者は少ないことから、最有効使用は分割を前提としました低層住宅地として予定価格を算出しております。

資料3の番号5をご覧ください。

本件物件につきまして、取引事例比較法と開発法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況は表のとおりで、取引事例地3事例地からの比準により求められた標準価格は、平米単価5万7,500円となりました。

本件物件の個別要因といたしましては、三方路であることでプラス1ポイントが見込まれることから、個別格差率を101%とし、取引事例比較法による評価額は9,700万円と求められました。開発法による評価につきましては、10区画に分割をした土地利用を想定し、9,000万円と求められました。

本件物件の評価につきましては、取引事例比較法、開発法、双方の価格を比較考慮した結果、

開発後による価格の規範性が高いと判断いたしまして、評価額として開発法の評価額である9,000万円を採用しております。

ここから、本物件につきましては、アスファルトですとか擁壁、地下配線などの残置物、こちらの撤去費用相当額550万円を除き、最後に令和元年12月までの市場動向等の価格変動率につきましては、こちらは見込まれないということから、予定価格といたしましては、先ほどご説明したとおり550万円を引きました8,450万円で算定いたしております。

ご審議をお願いいたします。

【小林議長】 ご質問はありますか。

ちょっと比較法の規模が大きいのをマイナスにしていけないのは気になりましたけれども、採用しているのは開発法なので余り影響はないですね。

何かご質問、ご意見はありますか。

【杉本委員】 左側の建物は、もう取り壊し済みなんですか、旧市場。

【事務局職員】 この市場は、実は以前に市の手を離れまして業者が運営していたんですが、そこもまた次のところへ、その市場の施設を利用した、現在、スーパーですか、それが営業はしておりますけれども、こちらの駐車場とは別ということになります。

【小林議長】 この資料って公開するんですけど、これはしない。

【事務局職員】 そうですね。この資料そのものは、先ほどの傍聴の方にもお配りしてますし、特に求められればとは考えておりますけれども。

【小林議長】 もし公開されるなら、先ほどの比較法の方の規模大の減が入っていないので、入れておいた方がいいんじゃないですかね。開発法に準拠するのは何の問題もないので。

【小出委員】 開発の前提、大きい土地を現在地で比準しているので、その規模を織り込んだ造成業者が買う価格というので大きい事例しか扱っていないので、規模が全部大きいんですよ。標準値の想定が違いますので。

【小林議長】 標準値の想定が大きな規模でとっているということですね。

【小出委員】 はい。

【事務局職員】 この表の中にもございます標準値の評価、標準値の概況のところ一度ご説明しまして、間口30メートル、奥行き50メートルの1,500平米、これを標準値と設定しているところから、それに見合った事例ということで、小出委員のご説明にあったとおり、その資料にもそのような形にさせていただいたということです。

【小林議長】 若干そのあたりは議論はあるんだけど、この標準値が団地とか公共施設、

店舗用地で分割はあまり想定していない評価になっているので。今回は戸建住宅地の想定なので、というような意見も多分あるとは思いますが、あまりそこまで細かくやる必要はないと思いますので、このままでもいいのかなとは思いますが、どうですか。

【井野副部長】 大きな事例というのは、店舗の用地で比準しているんですか、それとも分譲素地に比準して。

【小出委員】 分譲素地です。

【井野副部長】 分譲素地で比準している。

【小林議長】 分譲素地ですか。では、この標準的使用というのは、これは店舗、公共施設、団地と書いてあるのは、これは何かからきているんですか。

【小出委員】 周辺はそうなんですけれども、ここは移行期の近隣商業、昔の団地内の専属の近隣商業地域で、遠くから人が来るような近隣商業地域じゃなくて、かなりもう店舗がどんどん小さくなってまして、駅から3キロあるんですね。なので、特別に商業地として新たにつくっても、遠くから、普通のスーパーとか、そういう需要しかないんで、ちょっと特殊な地域、確かに地域は近隣商業地域なんですけれども、今後近隣商業地域として存続していくような可能性がないので。

【小林議長】 そうしたら、標準的使用のところにも戸建住宅地と書いておいたら、これは。少し追加してでもいいから。

【事務局職員】 この標準的使用と最有効使用というもので、本来私どもも悩むところではありますけれども、やはり標準的というのは、このエリアでの標準的というものなのかということと、個別に見たときの最有効使用というところで、鑑定士の先生方の意見を。

【小林議長】 それは公開されると誤解されるので、この店舗、公共施設の次に団地じゃなくて戸建住宅地と入れておいたら。そうすると、多分、誤解は受けないんじゃないでしょうか。説明はそのとおりで納得しますので、公開されたときの誤解を避けるためということです。

さて、いかがでしょうか。

全般には、ここのさつきが丘はおそらく住宅需要はかなり乏しいような地域だと思うのですが、それを考慮した上でということですかね、この開発法は。これを買ってくれる業者が出ればありがたいということですね。

【大畑課長】 そうですね、はい。買っていただき、ぜひ有効活用していただければと考えております。

【小林議長】 そうですね、はい。

よろしいでしょうか。

それでは、特に異論ないようですので、この予定価格、8,450万ですね、それで皆さん、よろしいでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 では、承認されましたので、次、お願いします。

【事務局職員】 では、青いインデックス6をお開きいただきまして、物件6は平川圃場になります。こちらは昭和55年ほどに寄附を受けて以降、休耕畑と言っていいのか、地目は畑なんですけれども、実際に市が耕作したということはありません。本市の農林業の施策、緑の銀行、苗木などをお預かりするだとか、そういう事業で使っていたようなんですけれども、そういう事業も一区切りの目途が立ったということで、今後の利活用の見込みがないことから、こちら売却を図ります。

案内図をご覧くださいまして、太線で囲った部分が対象地となります。こちらはJR菅田駅から北東約2.5キロに位置します市街化調整区域内の農地になります。こちらの近隣は建築は制限されておりまして、畑などが多く見られます。

物件につきましても、農地法による農地に該当することから、その有効使用は農地、畑としまして予定価格を算出しております。

引き続き資料3の番号6をご覧ください。

こちらにつきましては、取引事例比較法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況は表のとおりで、取引事例3事例からの比準により求められた標準価格は、平米単価といたしまして900円となりました。

本件物件は標準的であることから、個別格差率による変動はありません。取引事例比較法による評価額は175万円となりました。

こちらは先ほども申し上げたとおり、市街化調整区域内の農地でありますので、法律により所有権移転に制限がかかっております。農地法の許可が必要となることから、入札参加資格につきましても農地法による許可指令書の交付、これを受けている者に限定して、またこれについては、あらかじめ応募要領等にも記載して周知を図りたいと考えております。

最後に、こちらは報告時期までの市場動向の変動率についてもご意見を伺いましたが、こちら変動はないということで、予定価格といたしましてはそのまま175万円を算定しております。

審議をお願いいたします。

【小林議長】 いかがでしょうか。

これは、市街化調整区域内の農地が出てきたのは初めてですかね。

【事務局職員】 そうですね。基本的に、まず、市が農地を持っているというのがそもそものレアケース、特殊な事情でございまして、その上で、さらにそれを市街化調整区域内の農地が果たして流通するといいますか、市場性があるのかというところに疑問は確かにあるということで、通常、私どもはそもそも持っていないので、利活用を考えるということもないんですけども、農林業というのは本市の農政政策を行う農政センターがございましてけれども、それにおきましても、ちょっとこちらは離れておりますので、利活用の見込みはないので、このまま持っていてということがございまして、今回、この土地を売りたいと考えているところです。

【小林議長】 何かご意見いかがでしょうか。

私の印象は、こういうのは買ってくださる方がいればありがたいというものなので、最低価格を決める必要はないんじゃないかという、これは率直にそう思うけれども、でも、市の条例で決まっているのでしょね。

何かご意見ある方はいらっしゃいますか。

これは175万円で落札される方がいなかったら、次はどうなるんですか。

【事務局職員】 まずは、先ほどご説明したとおり先着順での希望をまず問いますが、そもそも値段が高過ぎるということで敬遠されているのであれば、もう一度、農政部に対しまして利活用を検討していただくとともに、それでもないということであれば、もう一度、鑑定をお願いいたしまして、前年の不調であることも加味いただきながら、価格の再設定ということで、再度チャレンジさせていただくことになると思います。

【小林議長】 分かりました。

ちょっと評価しようがないので、これ以上、意見が言える何にもないですね。よろしいでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 それでは、6番については175万円で承認させていただきました。ありがとうございました。

では、次をお願いします。

【事務局職員】 それでは、物件7番について説明させていただきます。

物件7番は、市営住宅宮野木第1団地の跡地になります。市営住宅の建て替え、集約に伴いまして、こちらも同等の戸数は確保しておりまして、それまでの敷地が不要になったことから、

残余の敷地について売払いを図るものです。

案内図をご覧くださいまして、太線で囲った部分が対象地になります。

こちら、本件物件はJR稲毛駅の北、約2キロに位置しまして、用途地域は、こちらは北東側に設置している道路ではないんですけれども、一本奥のところには穴川天戸線という主要道路がございます。こちらの方から25メートルの範囲が第二種住居地域、それ以外は第一種低層住居専用地域になります。こちらは25メートルの間ぐらいになるのかなど、グーグルマップなどで確認しましたのでご案内させていただきましたけれども、ほとんどが第一種低層住居専用地域に存しております。JR稲毛駅の徒歩圏外となりますので、戸建住宅や団地が混在する地域になりまして、最有効使用は分割を前提としました戸建住宅地として予定価格を算出しております。

資料3の番号7のところをご覧ください。

こちらにつきまして、取引事例比較法と開発法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況につきましては、表に記載させていただいたとおりで、取引事例地の3事例地、こちらからの比準によりまして求められた標準価格は、平米単価が6万9,500円となっております。

本件物件の個別要因といたしましては、敷地の南部、北部にあります道路と、こちらの道路との高低差、また敷地内にも高低差がありますことからマイナスの50ポイントというふうに見込まれておりまして、50%の評価額といたしております。この結果、取引事例比較法による評価額は8,180万円と求められております。開発法による評価といたしましては、13区画に分割した土地利用を想定し、6,690万円と求められております。

本件物件の評価につきましては、取引事例比較法、開発法、双方の価格を比較考慮した結果、開発法による価格の規範性が高いと判断いたしまして、開発法の評価額になります6,690万円を採用しております。

最後に、令和元年12月までの市場動向に基づく価格の変動率につきまして、ご意見は特に変動はなしということでしたので、そのまま6,690万円を予定価格として算定しております。

ご審議お願いいたします。

【小林議長】 いかがでしょうか。

【井野副部長】 道路づけというのは、どちらが道路。

【事務局職員】 この図面で申し上げますと、実は道路、この案内図の方で見ますと、広く長

辺の方の北東、それから南西側がございまして、こちらはどちらも高低差がございまして、道路づけとしては大幅な土木工事が必要になります。それで、図面にもあるとおり北西側は階段状になってございまして、こちらもなかなか困難でございまして、接道といたしまして容易なのが、この南東側の短いところのみになります。もちろん造成を大規模にやれば可能だとは思いますが、

【小林議長】 かなり不利な敷地なんだね。

【事務局職員】 そうですね。この二次元で見ると、結構有効な、良好な敷地だと思ったのですが、現地を見てしまうと、ちょっと高低差が大きくて、なかなか扱いが難しいのかなというのが正直なところですよ。

【小林議長】 この北西にある集合住宅ですか、これは何ですか。

【事務局職員】 北西にありますのは、これは建て替えをした市営住宅です。

【小林議長】 市営住宅ですか、なるほど。

かなり造成その他に費用がかかる敷地ですけれども、それでこれでは50%評価にしているんですよ。

いかがでしょうか、何かご質問はありますでしょうか。

これもなかなか造成業者は手を出しにくい敷地だよな。造成者の投資が必要になるだろうから。

【事務局職員】 そうですね。私どもも所管から話をもらったんですが、いいところが来たなと図面を見たときには思ったんですが、その後の落差がかなり激しかったのが非常に印象に残っております。

【小林議長】 分かりました。いずれにしても、50%減になっていますので、そこは業者に頑張ってもらおうということになるかと思えます。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 ありがとうございます。

それでは、7番は6、690万円で承認させていただきました。ありがとうございます。

では、次をお願いします。

【事務局職員】 では、物件8番、インデックス8をお開きください。

こちらは市営住宅の宮野木第2団地の跡地です。物件8番と物件9番につきましては近場にございますので、案内図は共通とさせていただいております。こちらも建て替えに伴う集約で、

敷地が残余したので売払いを行います。

案内図の太線で囲った、左の8と振られた方が、今回の対象地になっております。

本件物件はJ R新検見川駅から北東約2キロ、用途地域は第一種低層住居専用地域になります。J R新検見川駅の徒歩圏外にございまして、戸建住宅が連坦する地域になりますことから、最有効使用は分割を前提としました戸建住宅地としての予定価格を算出しております。

資料3の番号8をご覧ください。

本件物件につきましては、取引事例比較法と開発法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況につきましては表の記載のとおりで、取引事例地3事例地からの比準により求められた標準価格は、平米単価8万6,500円となっております。

本件物件につきまして、こちらは取引事例との比較は、本件画地をそのまま比較比準したことから、個別格差率については求められておりません。取引事例比較法による評価額といたしまして1億370万円と求められております。開発法による評価につきましては、8区画に分割した土地利用を想定してございまして、9,720万円と求められております。

本件物件の評価につきましては、取引事例比較法と開発法、双方の価格を比較考慮した結果、ともに同等の説得力を有すると考えられることから、評価額といたしまして、中庸値でございまして1億円を採用しております。

最後に、こちらの公告時期の12月までの市場動向の変動率、こちらについてのご意見としましては、変動はなしということでございまして、予定価格としてそのまま1億円を採用しております。

ご審議お願いいたします。

**【小林議長】** いかがでしょうか。

この南側にある広い敷地は、これは何ですか。

**【事務局職員】** これが、その建て替えをした、いわゆる宮野木第2団地、今の第2団地になります。3階建てぐらいの団地でありますけれども、今まで平屋であったものが、高層とは言わないんですかね、3階建てぐらいに集約しましたので、底地が余剰になったということでございます。

**【小林議長】** 分かりました。

いかがでしょうか。何か疑問点とかありますでしょうか。

この8番と9番は同じなので、9番の説明はまだですね。一緒に説明していただいて。

**【事務局職員】** では、続けて9番の方の説明をさせていただければと思います。



こちらも建て替えによるものでございます。

資料3の方で、番号9をご覧いただければと思いますけれども、こちらも取引事例比較法、それから開発法を採用しております、取引事例比較法、これも本件画地同等のものを比較比準したことから、特に個別格差率を求めておりません。こちらの取引事例比較法による評価額といたしましては2億2,610万円を求められております。開発法による評価につきましては、18区画に分割した土地利用を想定したもので、2億1,100万円と求められております。

こちらにつきましても評価額、両者の中庸値であります2億1,900万円を採用してございます。

よろしく申し上げます。

【小林議長】 いかがでしょうか。

両者を見ながら、ご質問があれば申し上げます。

8番に関して、多少評価が下がっているのは、やはり内部に道路を通せないから。

【事務局職員】 そうですね、つぶれ地ですから。

【小林議長】 いかがでしょう、特段何か違和感がある内容じゃないですけども、特にありませんでしょうか。

でしたら、8番、9番をあわせて、これでよろしいでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 ありがとうございます。

それでは、この額で承認させていただきました。

では、次、申し上げます。

【事務局職員】 そうしましたら、物件10に移らせていただきます。

インデックス10をお開きいただきまして、物件の10番は花輪公民館の予定地になります。市内公民館は各中学校区に1公民館の設置ということで計画しておりました。当初計画しておりました中学校が、昨今の人口減、少子化の影響で、現在に至るまで実現しておりません。これに伴いまして、こちらの敷地も昭和50年代から、その公民館予定地として確保していたところですが、こちらも見込みがないということで、この度売却を検討するものです。

案内図の太線で囲った部分をご覧いただきまして、こちらが対象地になっております。

本件物件は京成千原線の大森台駅南方約1.2キロほどにございまして、用途地域は第一種中高層住居専用地域になります。戸建住宅や未利用地の比較的多い新興住宅地域にあることか

ら、最有効使用といたしましては、分割を前提とした戸建住宅地として予定価格を算出しております。

資料3の番号10のところの1枚目の最下段をご覧ください。

こちらにつきましても、取引事例比較法と開発法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況は表にあるとおりで、取引事例地3事例地からの比準により求められた標準価格は、平米単価2万6,400円となっております。

こちらの物件につきましても、取引事例等の比較においては本件画地そのままを比較比準していることから、個別格差率は求められておりません。取引事例比較法による評価額といたしましては3,940万円と求められております。開発法による評価につきましては、8区画に分割した土地利用を想定し、3,460万円と求められております。

本件物件の評価につきましては、取引事例比較法、開発法、双方につきまして同等の説得力を有すると考えられます。つきましては、中庸値でございます3,700万円を評価額として採用しております。

最後に、公告時期の12月までの市場動向の変動につきましては、変動なしというご意見をいただいておりますことから、そのまま予定価格といたしまして3,700万円で算定しております。

ご審議のほど、よろしく申し上げます。

【小林議長】 いかがでしょうか。

これは相当、住宅事情が厳しい立地ですね。

【事務局職員】 そうですね。この案内図にあります南東側は最近造成して販売をしています。地域的に必ずしも活発とは言えませんが、案内図の北西側などはなかなか家が建っていないように見えますが、なぜか北西側の道路部分まで市街化区域が伸びていて、道路を一本挟んだ西側はもう調整区域になっているような状態ですので、そういう意味では疎らなのが人気の無さだけによるか、というところも言い切れないところはありますが、大人気とは言い難いものがあるとは存じ上げます。

【小林議長】 何か写真を見ると高圧線が見えますけれども、これはどこを通っているんですかね。南側を通っているんですかね。北側かな、これかな。北西を通っているんですかね。

【大畑課長】 写真方向は、3番、4番は南東から撮っていますので。

【小林議長】 高圧線の影響とかというのは、これは評価しているんですか。

【事務局職員】 いえ、これは敷地の上を通っているものではないので。

【小林議長】 もちろんそうですけれども、住宅市場上は嫌われるので。この前、台風で倒れたばかりでしょう。

【事務局職員】 高圧線による影響があるという話は伺っておりませんので、ここには含まれていないものと推測はしておりますけれども、このあたり、改めてこちらの方から確認したものではありません。

【小林議長】 分かりました。

いかがでしょうか、何かご意見ある方いらっしゃいますでしょうか。

【杉本委員】 最寄り駅はどのくらいとおっしゃいましたっけ。

【事務局職員】 大森台駅から直線距離で約1.2キロでございます。だから、現実的にはバス、こちらのちょっと行ったところのワンブロック先ぐらいのところにバスの転回場がありますので、バスは来てはおります。頻繁だとは申し上げられませんけれども。

【井野副部長】 周りはちょっと起伏がありそうな感じですけども、このあたりは平らで。

【事務局職員】 そうですね。この北西側の道路からは少し盛り上がった形になっておりますけれども、その盛り上がった後は平坦といいますか、台地みたいな形ですね、そういう状況にありますので。

【小林議長】 ほかにいかがでしょうか。

なかなか厳しいような立地ではありますけれども、この価格で買い取ってくれる業者がいればありがたいということなので、一度出してみても、だめであれば、また高圧線の影響その他をじっくり考えて。

それでよろしいでしょうか、皆さん。

(異議なし)

【小林議長】 それでは、10番については3,460万円で承認させていただきました。ありがとうございます。

では、次、お願いします。

【事務局職員】 11番の説明をさせていただきます。

青いインデックス11番をお開きいただきまして、こちらの物件11番は、市営住宅桜木団地の跡地になります。次の12番も同じく桜木団地の跡地となっております。

こちらは、まずは11番の方の説明をさせていただきますが、こちらにも団地の建て替え、集約に伴って、土地が不要となったことから、売払いを行います。

案内図の太線で囲っている左側の方の11番と書かれているところになります。

こちらはJR都賀駅の南東約1.8キロぐらいに位置しておりまして、用途地域は第一種低層住居専用地域になります。中小規模の戸建住宅が連坦する地域でございまして、最有効使用は分割を前提とした戸建住宅地としての予定価格を算出しております。

資料3の番号11、2枚目の頭になります。

こちらをご覧いただきまして、本件物件につきまして、取引事例比較法と、それから開発法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況は表に記載させていただいているとおりで、3事例地からの比準により求められた標準価格は、平米単価6万1,000円となります。

本件物件の個別要因といたしましては、環境条件が劣ることでマイナス4ポイントが見込まれることから、個別格差率は96%として、取引事例比較法による評価額は6,500万円と求められています。開発法による評価につきましては、8区画に分割した土地利用を想定し、5,920万円と求められています。

本件物件の評価につきましては、取引事例比較法、開発法、双方の価格を比較考慮した結果、開発法による価格を中心に基準価格を参酌の上、5,980万円と設定しております。

最後に、12月までの市場動向等の変動につきましてご意見をいただいたところ、変動なしということで、そのまま5,980万円を予定価格として設定しております。

ここの土地だけ、この環境ということでマイナス4としておりますけれども、これは表にも書かせていただいたとおり、南側の市営住宅、3階建てで高いところがございまして、そこに道路を開設しないでそのままくっついていくと、また道路が負担になってしまうことは、このマイナスポイントを決める決定的なものだというふうに伺っております。

あと、12番を続けたほうがよろしいでしょうか。

**【小林議長】** はい、続けてください。

**【事務局職員】** 12番につきまして、引き続きご説明させていただきます。

こちらは、今度は右側の12番と振られているところが対象地となっております。

駅などこの周辺の状況につきましては、先ほどと同様でございます。

こちら取引事例比較法を用いた標準値、こちらの平米単価は、同じく6万1,000円となっております。

個別要因といたしましては、分譲効率が劣るということでマイナス22ポイント。それから、造成費が多額となることによりマイナス8ポイント、規模が大きいことによるマイナスの7ポイント、これらから個別格差率は67%、取引事例比較法による評価額は1億5,100万円

と求められております。開発法による評価につきましては、21区画に分割した土地利用を想定し、1億3,900万円と求められております。

本件物件の評価につきましては、こちらも比較法、開発法を比較考慮の結果、開発法による価格の説得力が高いと判断しまして、参酌の結果、1億4,000万円と設定しております。

こちらをご審議をよろしくお願いいたします。

【小林議長】 では、以上、2件についていかがでしょうか。

この南側にある大きな敷地は、これは何ですか。すごく大きな敷地。

【事務局職員】 南側にあるのは、市営住宅です。

【小林議長】 それよりさらに南。

【事務局職員】 もっと南、これがいわゆる桜木霊園になります。

【小林議長】 霊園ね。

【事務局職員】 はい。

【小林議長】 そういことですか、霊園ですか。

【事務局職員】 はい。平和公園ができる前は、斎場としての機能は別に移しておりますけれども、いわゆる墓地、墓園としては引き続きという言い方もどうかと思うんですけれども、行っている状況です。

【小林議長】 なるほど。

いかがでしょうか。

この2区画で、11番のほうが単価が高いのは、道路づけがいいからという評価ですね、これは。

【事務局職員】 そうですね。

【小林議長】 一方で、目の前に3階建て市営住宅があるということのマイナスは、余り大きくはとらないわけですね。

【事務局職員】 そうですね。そこは大きくはとられていないです。

【小林議長】 ちょっと単価に差が大きいので、ここまでの差があるのかなという印象がありますね。

【事務局職員】 確かに、この12番のほうが4,000平米弱になりまして、3,000平米を超える開発行為ですと、例えば10%でしたか、公園用地をとられてしまったりですとか、当然取りまわしの道路でつぶれることは考えられます。

【小林議長】 これは3階建てなので上から見下ろされるでしょう、戸建住宅は。

【事務局職員】 そうですね。

【小林議長】 普通はかなり嫌われるよね、分譲地としては。この市営住宅が北側であれば、そんなに影響は少ないんでしょうけれども。今のところどうしようもないですかね。これはあくまで最低価格なので、分譲業者の判断でいろいろと入札するでしょうということでしょうかね。

どうでしょうか、何かご意見ある方いらっしゃいますでしょうか。

よろしいでしょうか。

両方ともちょっと分譲業者が悩みそうな敷地なんですけれども、評価としては妥当ということでもよろしいでしょうか、皆さん。

(異議なし)

【小林議長】 それでは、11番、12番はこの予定価格で承認させていただきました。ありがとうございます。

次、お願いします。

【事務局職員】 それでは、続きまして、13番のご説明をいたします。

インデックス13をお開きいただきまして、物件13は、高品公益用地となります。こちらは住宅地の開発に伴いまして、公益用地として千葉市が寄附を受けたものですが、公園等の公益用地の整備が終了しておりまして、残余の土地につきましては見込みがないということから売却を図るものです。

太線で囲った部分が対象地となりますけれども、こちらの本件物件はJR都賀駅の南西約800メートルに位置しまして、用途地域としましては第一種低層住居専用地域になっています。中規模の戸建住宅が連坦されている住宅地域にあることから、最有効使用は戸建住宅地としての予定価格を算出しております。

資料3の番号13の欄をご覧ください。

こちらの本件物件につきましては、取引事例比較法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況は表にあるとおりで、取引事例地4事例地からの比準により求められた標準価格は、平米単価12万円となっております。

本件物件の個別要因といたしまして、まず、南西側に公園が隣接していることからプラスの3ポイント、日照等に3ポイントになります。それから、袋地で利用効率が劣ることからマイナス18ポイント、南側の擁壁、これががけ条例の適用となることからマイナス30ポイント、有効宅地への段差があることからマイナス10ポイント、有効宅地の南側にある樹木等の伐採、

抜根等が必要なことからマイナス10ポイント、上下水道の引き込みをする引き込み工事が必要となることからマイナス5ポイント、規模が大きいことでマイナス10ポイント、南側の擁壁により日照が阻害されることからマイナス10ポイント、以上から、個別格差率は37%といたしまして、取引事例比較法による評価額は1,412万円となります。

本件物件は、昭和の時代に開発に伴った寄附を受けた土地でございまして、それ以前の土地利用状況につきましては、当時の資料からも確認がとれなかったこと、また、樹木伐採、抜根、これが有効敷地を多くとるのには必要になってくることなど、以上のことから、この物件の諸条件につきまして状況が正確にエンドユーザーまで伝わるように、法律に重要事項説明の義務を負っております宅建業者に入札資格を限定するものです。

最後に、12月までの市場動向等の変動率につきましてご意見をいただいたところ、こちらは0.3%の変動が見込まれるということで、予定価格といたしましては1,416万円を算定しています。

よろしく申し上げます。

【小林議長】 いかがでしょうか。

かなり不利な土地ですね。

何かご質問ありますでしょうか。

【小出委員】 これは有効宅地部分に樹木がある、浸食しているというか、かなりあれしているとか。

【事務局職員】 そうですね。長い期間、寄附を受けた後、千葉市で利活用しておりませんでしたので、擁壁等の結節点ところに吹きだまりのようにちょっと土が溜まっておりまして、そこに結構幹回りの太い樹木が繁茂しています。

【小出委員】 写真で見る限り、平たい部分だけでは、その建物の敷地にはならないようなので、一応、買えないというわけではなくて。

【事務局職員】 そうですね。樹木で制限されているというのは、そのがけ条例、今までその高さが2倍と。

【小出委員】 崖のところに、もう木が生えていると。

【事務局職員】 崖のところというより、擁壁そのものはコンクリ擁壁なので、そこから樹木が生えてくることはないですけれども、その擁壁に寄りかかるというか、くっつくような形で土が結構な量付着しておりまして、そこと、その敷地の底盤面、路盤面に木々が繁茂してしまっているというのが現状です。

【小林議長】 よろしいですか。

他いかがでしょうか。

これは北側、公園の擁壁というのは、この敷地の所有になっているんですね。

【事務局職員】 はい。北側、それから公園側、それから説明でちょっと読みませんでした。東側の方、この三方の擁壁は敷地の所有者、現在は千葉市、今後はその買受け者の所有ということになります。

【小林議長】 この擁壁って、築何年くらいなんですか。

【事務局職員】 一応、寄附を受けたのが昭和50年代のことですので、そのころにはもう築造されていたという経緯でございます。

【小林議長】 では、もう40年近いといったことかな。

【事務局職員】 そうですね。40年から60年だと思います。

【小林議長】 これは修理したりする責任が発生するんですね。

【事務局職員】 そうですね。現在、市としては利活用しておりませんので、上にいわゆる過重がかかるような建築物、工作物の建物を載せておりませんので、特段、いわゆる擁壁に何かしら負荷がかかっていて、工事が必要になってということではないとは思いますが、これは今後、建物を建築する際に、建築確認申請の中で、その建築時の、いわゆるどういう建築物を建てるかによって、擁壁の耐力そのものについての検査というものも必要になってくるものと考えます。

【井野副部長】 特には市の方では、この擁壁がどのくらい傷んでいるとか、そういうものというのは特段検査はしていないんですか。

【事務局職員】 そうですね。あからさまに、例えば崩落しているとか、そういうことがあれば、その修繕のために調査を行ってということはありませんけれども、現況、あからさまに欠けているとか、崩れているとかということがございましたもので、また市としても、具体的に活用しておりませんでしたもので、調査というものは行っておりません。

【小林議長】 あと、個人は除外して不動産業者だけに譲渡するという事なんですけれども、これは個人が直接買ってはいけないんですか。

【事務局職員】 いけないということはないのですが、やはり売り手の説明責任といたしまして、応募要領等に市は知る限りのことは情報を開示するつもりでおりますけれども、それを実際に買い受けた方が正しく理解していただいて、その上で家を建てるなり、何かしらお使いになるということになったときに、見落とし、もしくは勘違い、その手の知見、私どもの



知覚の能力や、逆に受け手側の知覚能力の差から、正しく伝わらなかったことによる何かしらの問題が起きないようにということを考えています。

【小林議長】 それは、基本的には買い手側の責任の話ですよ、ちゃんと説明されるんですから。

【事務局職員】 そうですね。そこはあるとは思いますが。

【小林議長】 なぜ業者に絞るのかというのは、ちょっと絞り過ぎのような気がしますけれども。例えば隣接の人が、子供の住宅で買いたいとか、そういうことはできないんですよ。

【事務局職員】 もちろん言ってみれば仲介手数料を、通常の不動産業を行っているところに依頼して、いわゆる代行に入ってもらってということは十分考えられると思いますし、また、宅建業者としましても、最初から親御さんをつかまえて入札に参加するということは、出口が決まっているということで入札しやすいということは考えていますけれども、いけないというのは、安全性を考えて。

【小林議長】 その分、200万円ぐらい高くなるんだね、買い手は、宅建業者が入ることによって。

【事務局職員】 手数料の分がどうしても入ってしまうということはありません。

【小林議長】 千葉市側が安全を見ているということですか。

【大畑課長】 そうですね。公共施設等で前歴がはっきりしているというものに関しては、ある程度土地に対して責任が持てる状況なんですけれども、こういう公益寄附的に得たものに関して、しかも、長期間使われなかった、その前の状況に関しては、どうしても安全を確保した上での売却というのをしたいと。

【小林議長】 おそらく現況有姿の契約だと思うんですけれども、気が付かれなかった瑕疵みたいなものがあつた場合は、これは千葉市は契約解除になるんですけど。

【事務局職員】 隠れた瑕疵の公募処分における本市の取り扱いといたしまして、応募要領にも記載するんですけれども、例えば隠れた瑕疵担保につきましては、その免除特約、いわゆる現状有姿で売り渡しをするけれども、その隠れた瑕疵につきましては、その民事責任について免除ということをお互い、それを踏まえた上で契約をするという、それをあらかじめ示した上で、分かった上で入札していただくことを考えております。

【小林議長】 分かりました。それだと、確かに個人でやるときにはちょっと危険があるかもしれないですね。分かりました。

よろしいでしょうか。この価格について、何かご意見ありませんでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 それでは、13番、1,416万円で承認させていただきました。ありがとうございます。

次、お願いします。

【事務局職員】 そうしましたら、14番、青いインデックス14をお開きいただきまして、物件14は、仁戸名公益用地になります。こちらも住宅地の開発に伴い、公益用地として千葉市が寄附を受けたもので、公園等、公益施設の整備を終了し、残余の土地については本市での利活用の見込みがないことから、売却を図るものです。

こちらは、案内図をご覧くださいまして、太線で囲った部分が対象地となっております。

本件物件は、京成千原線大森台駅から北東に約1.3キロに位置して、用途地域は第一種低層住居専用地域となっております。戸建住宅を中心に、林地などの未利用地も見られる住宅地であることから、最有効使用は戸建住宅地としての予定価格を算出しております。

資料3の番号14のところをご覧ください。

本件物件につきましては、取引事例比較法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況は表にあるとおりでございまして、4事例地からの比準により求められた標準価格は、平米単価5万円と求められました。

本件物件の個別要因といたしましては、不整形であることからマイナス30ポイント、規模が大きいことからマイナス10ポイントが見込まれておりまして、個別格差率は63%として、取引事例比較法による評価額は712万円と求められております。

こちらの物件につきましては、隣接地、四角くなっているところがございますけれども、こちらは平成15年に公募処分で売却をしたところ、地下から埋設物、簡単に言うとごみが確認されまして、もともと同一画地として寄附を受けた土地であることから、本物件の地下にも埋設物が存在する蓋然性が高いと判断しておりまして、現在、地下埋設物の調査を実施しております。この調査結果から推定される地下埋設物と、その標準的な処理費用、これの算定についてもあわせて委託をしております。

この結果につきましては、応募要領にも記載して開示するとともに、結果に基づきまして本件予定価格712万円から、撤去費用を除きまして、その額を最終的に予定価格として採用し、公募処分を実施する予定としております。

また、その調査結果によって、埋設物から、土壤汚染対策法に規定する汚染物質が流出するような形、これが基準値を超えるような有害物質が溶出していることが確認された場合は、本

件公募処分は取り止めまして、法律に基づく土壌汚染対策を実施することを考えております。

こちらにつきましても、このごみの案件もありますが、やはり寄附を受けた土地であり、以前の状況等が不明であります。また、埋設物の結果については公表はいたしますけれども、こちらもやはり正しく正確にエンドユーザーまで伝わるように、重要事項説明の義務を負っている宅建業者に限定しております。

土地につきましては、先ほど申し上げたとおり、予定価格では712万円を想定しております。

ご審議よろしく申し上げます。

【小林議長】 いかがでしょうか。ご質問ありますでしょうか。

これは旗ざお部分の間口の寸法がちょっと分からないんですけれども、これはどれくらいだったのですか。

【事務局職員】 垂線で切ったものではないんですけれども、間口としては隅切りを含めまして約4.3メートル。ただ、幅員のところでは、一番窄まった首のところでは2.5メートルということになりますので、分割にするには難しいところです。

【小林議長】 駐車できるかどうかというのはかなり決定的な差ですよ。

【事務局職員】 そうですね。現地に私ども行ったときには、やっぱり不安ではありましたが、実際、地下埋設物調査のときに、1トントラックを搬入しておりますので、もちろんその境目の塀なのか、擁壁なのか、つくり方にもよるとは思いますけれども、確かに何でも大丈夫というのはなかなか言いづらいんですけれども、使い方によっては可能かなとは考えております。

【小林議長】 駐車は可能な幅員があるということですかね。

【事務局職員】 心配といえば、軽自動車とかというのが、そこら辺になってくると、本当にちょっと使い方の問題も。

【小林議長】 寄附を受ける土地って、こういう使いにくい土地ばかりなんですか。

【事務局職員】 要請をしたときに、面積要件というのがあるんですけれども、いわゆる形状ですとか位置的な、道沿いのところですか、そういうところはなかなかありませんし、やはり販売をメインに考えますと、なかなか難しいところがどうしても寄附の対象になってしまうということもあります。

【大畑課長】 あとは、今回の市の方でもあったのが、先ほど説明したとおり隣接地に従前に売却しているということで、ちょっと残余の土地がこういう形になってしまったという状況に

ございます。

【小林議長】 そうですか。これは、駐車場がとれなかったら周辺に駐車できるんですか。

【事務局職員】 そうですね。あくまで現地で見た位置的な見解ですけれども、まだまだ空いているところはございますので、交渉次第で。

【小林議長】 いかがでしょうか。

何とも評価しようがないところで、私は非常に高い印象はありますけれども、買ってくださいる利用者がいればありがたいということですかね。

よろしいでしょうか、皆さん。

では、14番、712万円よろしいでしょうか、皆さん。

(異議なし)

【小林議長】 では、承認させていただきました。ありがとうございます。

では、つぎ、お願いします。

【事務局職員】 続きまして、物件15番の説明に移らせていただきます。

青いインデックスをお開きいただきまして、物件15番、こちらも川戸の公益用地になります。こちらも住宅地の開発に伴った寄附により、千葉市が取得したものです。

こちらも案内図をご覧くださいまして、太線で囲った部分が対象地となっております。

本件物件は京成千原線大森台駅の東に約3キロ、用途地域としまして第一種低層住居専用地域になります。こちらも戸建住宅を中心に、まだ未利用地等が多く残る住宅地域でございますので、最有効使用は戸建住宅地として算出しております。

資料3の番号15のところをご覧ください。

こちらにつきましては、取引事例比較法により評価を求めています。取引事例比較法により求めた標準値の概況は表に記載しているとおりで、取引事例地3事例地からの比準により求められた標準価格は、平米単価5万2,000円となりました。

本件物件の個別要因といたしましては、北西側隣地よりも約6メートルほど低いことから、こちらでマイナス10ポイント、それから南東側の道路との間に高低差が一部見られることで、こちらからはマイナス5ポイントです。これらから、個別格差率は86%と認められ、取引事例比較法による評価額は638万円と求められております。

こちらにつきましても、昭和の時代の開発に伴い寄附を受けた土地でございまして、以前の土地の状況が不明であることから、法律により重要事項の説明義務を負う宅建業者に入札参加資格を限定して処分を考えております。

こちらにつきましても、12月までの市場動向に基づく価格変動についてのご意見につきましても、やっぱり変動はないということがございましたので、予定価格といたしましては638万円を算定しております。

ご審議をお願いいたします。

【小林議長】 いかがでしょうか。

この北西側の擁壁ですか、これの責任はどちらにあるんですか。上の土地ですか、それともこの土地ですか。

【事務局職員】 こちらは上の土地の方の擁壁です。

【小林議長】 分かりました。

最近、擁壁の老朽化に伴って行う修復とか、そういう費用が結構かさんでいるようなので、ちょっとどっちに責任あるかというのが気になったものですから確認したいと思って。とすれば、これは宅建業者に絞る必要は私はないような気がするんですけども、それほど条件が悪いわけではなさそうなので。

【事務局職員】 そうですね。これも、先ほど大畑のほうからも説明させていただきましたけれども、寄附を受けてから長期間経っておりまして、それより前の状況というのが、市としては見切れなかったので、正直、隠れた瑕疵を追い切れないところがございます。

【小林議長】 そういう理由ですか。これこそ個人で買ってもよさそうな土地ですよ。

【小出委員】 この土地で隠れた瑕疵って、地下の埋設物か何か。

【事務局職員】 そうですね、そういうものを考えておりますが。確かに、先ほどの仁戸名と比べれば全然低いと思いますけれども、ゼロではないので。

【大畑課長】 前2ケースと比べると非常に整形ですし、高低差も特になくという意味では、その辺の可能性は低いんだろうなというふうには考えたんですけども、一応、市の資産として、そこについて隠れた瑕疵について懸念される部分について、ちょっと同じような形で募集させていただいているというのが今回の基本的な考え方です。

【小林議長】 ちょっと慎重過ぎるような印象が。ただ、両側はもう既に戸建てが建っているので、そういう意味ではやや慎重過ぎるような。結局、最終的なユーザーにわたるときには、当然、この額より加算された金額でわたってしまうので、エンドユーザーからすれば望ましいことではないんですけどもね。仕方ないですかね、これは。市の安全を見るスタンスというところで、やむを得ないということでしょうか。

ほか、何か気になることはありますか。

よろしいでしょうか。

それでは、15番は638万円よろしいでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 ありがとうございます。それでは承認されました。

では、次、お願いします。

【事務局職員】 物件16の説明に移らせていただきます。

こちら、物件16番は、松ヶ丘貸付地になります。こちらは戦後引き揚げ者用の専用住宅地として貸付けをしたもので、県が建物を入居者に譲渡したことから、各入居者が借地人となり、また、この事業そのものにつきまして、県から千葉市が引き継ぎまして、現在まで各人に貸付けを行っている地域の1つになります。このたび借地人から、その借地契約の解消と物件の解体の上、千葉市に返却されましたことから、千葉市としましては、この1区画のみの利活用というの見込まれないことから、売却を図るものです。

案内図をご覧くださいまして、太線で囲った部分が対象地となります。

本件物件は、京成千原線の大森台駅より北約600メートルに位置しまして、用途地域としましては第一種低層住居専用地域になります。こちらは戸建住宅が連坦する住宅地域にあることから、最有効使用は戸建住宅地として価格を算出しております。

資料3の番号16のところをご覧ください。

本件物件につきましては、取引事例比較法により評価を求めています。取引事例比較法を用いた標準値の概況は表に記載しておりますとおりで、取引事例地4事例地からの比準により求められた標準価格は、平米単価7万6,100円となっております。

本件物件の個別要因といたしましては、道路幅員からセットバックをすることになるということでマイナス1ポイント、こちらから個別格差率は99%といたしまして、取引事例比較法による評価額といたしまして1,760万円と求められております。

こちらは、最後に公告時期の12月までの市場動向の変動値につきましては、変動は見込まれないとの意見をいただいておりますことから、予定価格としましてはそのまま1,760万円を算定しています。

ご審議よろしくお願いたします。

【小林議長】 これは個人に売却できるんですね。

【事務局職員】 そうですね。これはちょっといろいろあるんですけども、県から引き継いだ後、千葉市でこの一帯を貸付けということで、事業を続けていたところですので、さすがに

県の前までどうだったかというところは不明でございますけれども。

【大畑課長】 長期間、住宅として貸付けていたところでございますし、それを撤去したという状況もございますので、これについては大丈夫かと。

【小林議長】 いかがでしょうか。

これは特に問題なさそうに見えますけれども、よろしいでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 それでは、16番は1,760万円で承認させていただきました。ありがとうございます。

それでは、最後、お願いします。

【事務局職員】 最後、17番にまいります。

こちら、物件17番は、検見川の遺贈地となります。こちらは個人所有の土地建物につきまして、その個人からの遺言、遺贈により千葉市が取得したもので、これも本市においては土地建物の利活用の見込みがないことから、売却処分を行います。

案内図をご覧くださいまして、太線で囲った部分が対象地となっております。

本件物件はJR新検見川駅の南約800メートルに位置しまして、検見川・稲毛の土地区画整理事業用地内の仮換地済みの物件であります。用途地域は第一種低層住居専用地域になります。建物付き物件であり、土地については区画整理事業地内の整然とした住宅地にあります。建物については、敷地と比べてちょっと建物が小さいということはあるのですが、最有効使用としましては、そのまま戸建住宅地として予定価格を算出しております。

資料3の番号17、一番下の方をご覧くださいまして、本件物件につきましては、原価法による評価を求めています。原価法の概略につきましては表に記載させていただきましたとおり、土地については平米単価14万8,000円、総額といたしまして4,188万円、建物につきましては292万円とそれぞれ求められ、土地と建物の総計は4,480万円、こちらから補正率95%を乗じまして、原価法での積算価格4,260万円と求められております。この補正率のマイナス要因につきましては、本件物件が敷地に対しまして建物が小さいということから、市場性が劣るということを考慮したとの意見をいただいております。

本件物件は建物付き物件でございますので、当該建物の現況といった、その物件の状況を正確にエンドユーザーに伝えていただくため、重要事項説明義務を負っております宅建業者に入札参加資格を限定しております。

こちらは、最後に、12月までの市場動向等による価格の変動率につきまして、鑑定士の意

見を求めましたが、変動は見込まれないということから、予定価格といたしましては4, 260万円を算定しております。

ご審議よろしく申し上げます。

【小林議長】 いかがでしょうか。

これも宅建業者に限定するというのは随分慎重ですね。

【事務局職員】 そうは思うのですけれども、結局建物がございますので、その建物が寄附を受けた建物ですので、竣工時の図面等もいただいておりますが、実際、築10年以上経過しておりますので、配線1つ、配管1つについて、それがその図面どおりなのかどうか、もしくは機能するのかどうかというところまで考えますと、私どもでは説明を尽くすことが難しいと考えるものです。

【小林議長】 今回はそれでいいとしても、今後、最近は個人でも家を買う人が事前に建築士とかに同行してもらってチェックすることが普及しつつあるので、そういうことを考えれば、必ずしも宅建業者に絞るという必要は、私は今後ないんじゃないかと思うので、ちょっと今後検討いただけますか。宅建業者が関わることによって、やはり手数料が上乘せされてしまうので、かなり。それはどうしてもエンドユーザーに不利になってしまうし、逆に売払い価格そのものが下がるということになってしまうので、あまり望ましいことじゃないと思いますので、ちょっと今後ご検討ください。

【大畑課長】 会長のおっしゃったように、本当に費用というか価格の面も、隠れた瑕疵のリスクなどの検討をしていきたいと思います。

【小林議長】 参考までに、最近、ホームインスペクションというのが少し普及し始めていて、費用が本格的には大体15万円くらいですか、それで検査してもらった上で、瑕疵を整理した上で購入を決定するということがちらほら出てきているので、そういうことも参考にしてご検討ください。それは建物についてですね、今の話は。

いかがでしょうか。何かご意見、ご質問はありますでしょうか。

特に違和感があるものではないですけれども、結構やっぱり高くなりますね。4, 200万で買う方、これは4, 500万くらいで買う方がいれば、おそらく建て替えるでしょうね、それくらいの資力がある方ですと。それは買われた分譲業者が考えるということですかね。

それでは、いかがでしょうか。これでよろしいでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 それでは、17番は4, 260万で承認させていただきました。



一応、以上で終了しましたけれども、今回は全てこの予定価格、その額を承認させていただいたということになります。

皆さん、それで、特に大丈夫でしょうか。

何か言い忘れたこととかありますでしょうか。

どうぞ。

【杉本委員】 1つだけ、すいません。

評価の話ではないんですけれども、資料1の2枚目の表が、予定価格が千円単位になっているんですが、ゼロが。

【事務局職員】 そうですね、すいません。千円と書いておきながら。

【杉本委員】 申し訳ありません、余計な話ですいません。

【小林議長】 よく発見していただきました。

【杉本委員】 失礼いたしました。

【小林議長】 明らかに間違いですね。よろしくお願いします。

【杉本委員】 商売柄、すいません。

【小林議長】 大事なことです。

あと、先ほど、去年の公募処分の結果を後でご覧くださいという、その資料は来ていますか。

【大畑課長】 資料の最後に。

【小林議長】 これですか。

【大畑課長】 一覧として載せさせていただいて。

【小林議長】 合計しかないんだね。合計じゃなくて、個別の資料というのはいないんですか。

【大畑課長】 そうですね。今ちょっと。後ほど送らせていただけますか。昨年、一度ご議論願いました穴川の間口がものすごく狭くて、あそこについては答申いただいた価格の倍ぐらいの価格で、当初7,000万円ぐらいで答申いただいたかと思うんですけれども、1億8,000万円ぐらいの売却額ということで、隣の所有者の方が落札されたという。

【小林議長】 隣が落札すればね。

【大畑課長】 はい、そうですね。

【小林議長】 分かりました。

そういう個別の落札結果は、今後の評価の参考になるので、ぜひ付けていただくといいと思います。お願いします。

ほかに皆さんから何かありますでしょうか。

(発言なし)

よろしいでしょうか。

それでは、一応全物件について価格を承認いただきました。

最後の議題3、答申についてですが、本日委員の皆様にご審議いただいたこの予定価格については、委員会の議決とさせていただいて、後日、会長名で事務局に答申書をお渡しします。それでよろしくお願いたします。

以上で本日の審議は終了となります。

皆様、ご協力ありがとうございました。

**【事務局職員】** それでは、以上をもちまして、本日の財産評価専門部会は閉会とさせていただきます。

本日は長時間にわたりご審議いただきまして、まことにありがとうございました。

午前11時10分閉会