

千葉県財産評価委員会

令和3年度第1回財産評価専門部会

令和3年10月13日（水）

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3年度第1回財産評価専門部会

1 日 時：令和3年10月13日（水）午後1時30分～午後2時05分

2 場 所：千葉県議会 議事堂棟3階 第3委員会室

3 出席者：（委員）

森永部会長、井野副部会長、小出委員、杉本委員

（物件1番所管課）

保健体育課職員 2名

志村幕張新都心課長、他1名

（物件2番所管課）

松本下水道経営課長、他1名

（事務局）

石井管財課長、田村管財課課長補佐、他2名

4 議 題：（1）令和3年度市有地公募処分 一般競争入札予定価格について

（2）答申について

5 会議経過

午後1時30分開会

【田村課長補佐】 令和3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、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日司会を務めさせていただく管財課課長補佐の田村と申します。よろしくお願ひいたします。

本日は委員総数4名、皆様の御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要件を満たしておりますので、本会議は成立しております。

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。傍聴人の皆様は、傍聴要領を遵守し傍聴されるようお願いいたします。

それでは、開会にあたりまして、石井管財課長より一言ご挨拶を申し上げます。

【石井課長】 管財課長の石井でございます。

改めまして、委員の皆様方には大変お忙しい中、本日は御出席を賜りまして、厚く御礼を申し上げます。

さて、昨年度、本部会から答申をいただき実施をいたしました市有地の公募処分につきましては、10物件のうち9物件で契約が成立いたしました。その売却収入については、市の貴重な財源として活用をさせていただいているところでございます。

本日お配りしております資料の末尾に過去5年分の売払い実績をまとめておりますので、後ほどお時間のあるときに御覧いただければと存じます。

また、本年度の公募処分につきましては、財産の整理が整ったものとしまして2件の市有地を諮問させていただくこととしております。今回、件数としてはとても少ないという状況ではございますが、いずれも多数の入札参加が見込まれるものと期待している物件でございます。

委員の皆様方におかれまして、御審議にあたり、忌憚のない御意見を賜ります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。本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

【田村課長補佐】 審議の前に議事録の作成についてですが、これまでと同様、発言者名を記載する形で議事録を作成させていただきます。あらかじめ御了承のほどお願い申し上げます。

それでは、議題の審議に入りますが、これからの議事進行につきましては、森永議長にお願いしたいと存じます。

議長、よろしくお願ひいたします。

【森永議長】 はい。それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

まず、議題に入る前に、議事録の署名人を決めたいと思います。私から指名させていただいてよろしいでしょうか。

(異議なし)

【森永議長】 はい、ありがとうございます。それでは、小出委員を指名させていただきます。よろしくお願ひいたします。

【小出委員】 分かりました。

【森永議長】 それでは、早速議題(1)「令和3年度市有地公募処分 一般競争入札予定価格について」の審議に入りたいと思います。

事務局より説明してください。

【事務局職員】 管財課の●●でございます。よろしくお願いたします。座って説明させていただきます。

本日、当部会で御審議いただく令和3年度公募処分一般競争入札予定価格について、概要を説明させていただきます。

赤いインデックスの資料1を御覧ください。

1枚目は、市長からの諮問書になります。本日は財産の売払いに係る適正な価格について、1枚捲ったところの一覧表にあります全2件の物件を市長より諮問させていただきます。

続いて、資料2を御覧ください。

令和3年度市有地公募処分の概要になります。本日御審議いただく令和3年度市有地公募処分に関わる処分方法、処分予定価格の考え方及び今後のスケジュールについて説明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、将来的にも利活用の見込みのない未利用地を処分するもので、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、全部で2件となっております。当該地は市の事業用地として役割を終えた土地で、現在は未利用地となっております。

処分方法につきましては、一般競争入札により売払い処分をしたいと考えております。

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月末までとして、先着順の随意契約により物件の売払いを行うことを考えております。

処分条件といたしまして、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。

また、物件番号1番については、幕張新都心の土地利用計画に沿った利用に供するため、準工業地域であります。概要4処分条件(2)に記載の用途制限などの条件付で入札を行います。

予定価格につきましては、令和3年12月1日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。これは未来の価格時点となることから、9月1日時点の価格と市場動向等による12月1日までの価格変動について、不動産鑑定士の意見を聴取しております。この予定価格以上の金額で入札があった場合には入札額により買受者を決定し、売払いを行います。

入札がなかった物件につきましては、先着順の随意契約により売り払う場合は、予定価格により売払いを行います。

入札参加資格といたしましては、記載させていただいているとおり、各種法令等に抵触しない者といたします。

今年度の公募スケジュールになりますが、本日の御審議を踏まえ、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た後に、市ホームページや市政だより等で周知を図ります。公募処分の公告は令和3年12月1日に行い、併せて応募要領の配布を開始する予定となっております。入札は1月28日を予定しております。

概要につきましては以上となります。よろしくお願ひいたします。

【森永議長】 ただ今事務局より説明がありましたが、何か御質問等がありましたら願ひします。よろしいでしょうか。

【森永議長】 はい。ないようですので、進めます。

では、処分予定地の詳細について、事務局より説明をお願いします。

【事務局職員】 では、引き続いて説明させていただきます。

資料4の赤いインデックス1をお開きください。

先ほど御説明したこちらに載っております物件番号1番は、若葉学校給食センターの跡地となります。本物件は、平成29年3月末まで若葉学校給食センターとして活用しておりましたが、本市の学校給食センター再整備に伴い不用となり、今後本市において利活用の見込みがないことから売却するものでございます。

今のインデックス資料4の1にありました案内図を御覧ください。

こちらの太線で囲まれた部分が対象地となります。丸数字につきましては、現場写真の写真の方向を示しております。

物件の案内概略でございますが、本物件はJR総武線幕張駅南約1.3キロメートル、JR京葉線海浜幕張駅から北東約1.6キロメートルに位置し、用途地域は準工業地域となります。対象地の西側には東日本高速道路株式会社の工事事務所、東側にも道路会社関係の所有地に挟まれており、北側は緑地と市道幕張328号線に接しており、市道を挟んで住宅展示場やマンションが広がっております。南側は国道357号線、東関東自動車道が通っております。

なお、国道357号線との間には遮音壁が設けられており、出入りはできないような状態となっております。

本物件は、南側の国道357号線に区切られておりますが、幕張新都心に位置しており、土

土地利用計画において、土地利用区分が業務研究用地とされていることから、先ほど資料2公募処分の概要で御説明したとおり、用途を制限して売却いたします。

次に、資料3の番号1を御覧ください。

実際の評価に関わるものでございます。本物件については、取引事例比較法により評価を求めています。

なお、当該地が埋立地であることから、公有水面埋立地に関わる再調達原価の把握が困難なことから、原価法は適用しておりません。

また、最有効使用及び市場参加者の観点から、収益還元法は規範性に乏しいことから適用しておりません。

それでは、取引事例比較法について説明させていただきます。

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、比較取引事例地から比準により求められた標準価格は平方メートル単価10万4,000円となっております。

本物件の個別要因としては、形状が台形で不整形なためマイナス1ポイントを見込まれることから、個別格差率が99%となり、取引事例比較法により評価額は7億2,300万円となっております。

本物件の評価については、対象不動産が都心へのアクセスが比較的良好な美浜区の事業所、駐車場等が見られる地域に所在する土地で、最有効使用が事業所となっております。

想定される市場参加者が法人等であり、類似不動産の取引市場の状況、取引事例の市場性を重視して購入意思の決定を行う傾向が強いため、市場性を反映した比準価格による評価が妥当とし、評価額として7億2,300万円を採用しております。

最後に、予定価格の隣に公募処分の公告時期である令和3年12月までの市場動向等による価格の変動率についてでございますが、不動産鑑定士から変動率は横ばいが見込まれるとの意見をいただいております。予定価格としましては7億2,300万円と算定いたしました。

それでは、審議をお願いいたします。

【森永議長】 それでは、この番号1について、ご質問等がありましたらお願いします。

【杉本委員】 よろしいですか。

【森永議長】 はい、お願いします。

【杉本委員】 杉本でございます。よろしく願いいたします。

2点ございまして、そもそも土地利用計画というのがどんなものなのかというのが不明でございますので、もちろん、本当なんでしょうけれども、こういうものに限定されているかとい

うところが、ちょっと御説明いただきたいと思います。

それと、2つ目としては、それはそうなのかもしれないのですけれども、極力処分をするということを前提に立つと、果たしてそこまで限定する必要があるという言い方は語弊があるかもしれませんが、用途を広げるといふ選択肢はないのかというところを御質問させていただきたいと思います。

【森永議長】 事務局、よろしく申し上げます。

【保健体育課職員】 所管課でございます。土地利用計画というのは、幕張新都心の開発者である旧千葉県企業庁、幕張地区が埋め立てられた後の土地利用について示したものでございます。その土地利用区分という部分については、幕張新都心課から説明していただきます。

【志村課長】 幕張新都心課長の志村と申します。今、資料をお配りしておりますので、そちらを御覧いただきながら御説明させていただきたいと思います。今、お配りしたオフィシャルガイドの6ページ、7ページ、色付の土地利用計画図のページを御覧ください。

こちらにありますように、幕張新都心は埋立地でございますが、その埋め立てた後にどういった土地利用をしようかということが、先ほどありましたように千葉県企業庁の方で定めております。

今回の当該地ですが、この7ページの右上、湾岸千葉ICと書いてあるところの水色の部分になります。当時、企業庁が海浜幕張駅を中心に水色の業務研究用地、ピンク色のタウンセンター用地、オレンジ色の文教用地、黄色の住宅用地、そういった具体的にエリアを決めて土地利用をまいりました。

実際、この中の土地利用が進む中で、やはり年数が経ちますと色々な土地利用の変更というのは他の地区でもございましたが、その際に千葉市は都市計画による地区計画だとか、特別用途地区といったものを用いながら、それぞれの地区の土地利用のコントロールをこれまでしてまいりました。

今回の用地につきましては、御質問にありましたようにそこまでの制限の必要性があるか、ないか、ということでございますけれども、地区の一番端にあつて、これまで業務研究地区として実際にその周辺は商業に供されておりますので、何らかの強制的な法制度を使うことはしませんが、本市が処分するにあたりましては、これまでの計画に基づいた土地利用をお願いしたいということで、今回のこのような制限をさせていただきたいと考えております。よろしくお願いたします。

【森永議長】 よろしいでしょうか。

【杉本委員】 はい、ありがとうございました。

【森永議長】 関連してですが、ここの用途地域は、資料3によると準工業地域で建蔽率60、容積率200ですけれども、これは間違いないのですか。

【事務局職員】 間違いございません。

【森永議長】 ちょっと低いような気がします、これで正しいのですか。

【事務局職員】 はい。

【森永議長】 はい、分かりました。他いかがでしょうか。じゃあ、小出委員。

【小出委員】 資料3ですけれども。標準値の評価というところで、埋立地幅90メートル、奥行き80メートル、間口が6.3メートルというのは、間口が6.3メートルになるんですか。そういうふうに見えないんですけれども。

【事務局職員】 こちらで説明させていただきます。間口というのは、実はこちらの資料4の1を御覧いただきまして、若葉学校給食センターというようにエンジで囲まれているかと思えます。その上に若葉緑地と書いてあると思います。その若葉緑地の間に通路みたいなものが見えるかと思うのですけれども。間口という表現が適当かどうかはちょっと微妙ではございますが、ここの通路で前面の幕張の市道に繋がっているという形でございます。この通路のことを間口と称しております。ちなみに、これは道路管理者が管理しているという形になっております。

【小出委員】 では、南側の国道357号線には全く接道はないということですか。

【事務局職員】 はい。国道357号線でございますが、約3メートルの遮音壁で覆われておりまして、今のところ出入りができないようになっております。若干、若葉学校給食センターの方が土地が高いというような形になっておりますが、繋げないわけではないんですが、その遮音壁で出入りができないという形になっております。

【小出委員】 分かりました。

【森永議長】 よろしいでしょうか。

【小出委員】 はい。

【森永議長】 他いかがでしょうか。よろしいですね。いわゆる建築するときの接道面というのは、この間口が基本的にあるということですか。

【事務局職員】 通常、間口といいますと土地と道路が接している部分を間口と称するんですけれども。ちょっとこちらにつきましては、特殊な言い方をさせていただいております。前面が若葉緑地でございますが、道路と繋がっているのがこの通路部分という形になっていました。



ので、こちらのほうを間口というふうなことにさせていただいております。

【森永議長】 建築基準法で要するに接道面の規制がありますがけれども、その言い方を採用した方がいいのでしょうか。間口というのは、確かにあまり聞かないんです。

【事務局職員】 そうです。間口というのは、通常は前面から見たときを間口と称していますけれども。

【森永議長】 例えば、業者が接道面がどういうふうな状況かというのは、何か共通して認識できるような文言にもし変えられるのであれば変えた方がいいのでは。

【事務局職員】 そうですね。接道は前面の6.3メートルで接道しているというような、サンプルに。

【森永議長】 そういうことですね、はい。

【小出委員】 建築確認はその6.3メートルでしかとられないということですか。

【事務局職員】 今のところ、そういうふうになっております。

【志村課長】 よろしいですか。

【森永議長】 はい、お願いします。

【志村課長】 幕張新都心課でございます。今回の約6.3メートルの両側の若葉緑地については都市計画決定されておりますので、そこを今回の購入者が道路を広げて何かに使うということは都市計画上できないということになりますので、この6.3メートルを使っていただくということになります。よろしく願いいたします。

【森永議長】 はい、分かりました。ありがとうございます。他いかがでしょうか。

【小出委員】 もう一ついいですか。

【森永議長】 はい。

【小出委員】 周辺はかなり学校とかが多いみたいなんですけれども。それで利用計画によると工場とかも建てられて。工場というのは、もう用途は別に工場であればどんなものでもいいというような意味なんですか。

【森永議長】 準工業地域に建てられる建物ですね。

【小出委員】 はい。

【森永議長】 補足いただければ。

【志村課長】 幕張新都心課でございます。準工業地域に工場として建てられるものについては、基本的には制限なしとしています。周辺には工業用のホース工場や野菜のカット工場といったものが既に現存して稼働しております。以上です。

【森永議長】 よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。ないようでしたら、この資料3番号1の予定価格についてお諮りします。

市の諮問書による予定価格でよろしいでしょうか。7億2,300万円よろしいでしょうか。

(異議なし)

【森永議長】 異議なしとします。よろしいでしょうか、はい。

では、次の案件に移ります。資料3番号2について、説明をお願いします。

【事務局職員】 資料4青いインデックス2をお開きください。

物件2につきましては、企業会計となるため、所管である下水道経営課から説明させていただきます。

【松本課長】 下水道経営課でございます。よろしくお願いいたします。

まず、資料4の2を御覧ください。

図面ですけれども、こちらの物件は下水道事業で過去に使用していた建物の跡地になります。案内図の右下に赤線で示したところですが、本物件はJR新検見川駅南約650メートル、京成検見川駅からは南東に約700メートルの範囲でございます。

用途地域は、第1種中高層住居専用地域になってございます。新検見川駅の徒歩圏で、戸建て住宅を中心とした事業所や共同住宅などが見られる住宅地でございます。

不動産鑑定評価書では、敷地の形状や規模から最有効使用は分割を前提とした戸建て住宅地として予定価格を算出しております。

それでは、資料3をお願いいたします。

物件2のところですが、本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ございます。取引事例地、3事例地からの比準により求められた標準画地の価格は平方メートル単価12万円でした。本件物件の個別的要因が特にないため個別格差率100%とし、取引事例比較法による評価額は7,480万円と求められました。

一方、開発法による評価につきましては、おおよそ4区画に分割した土地利用を想定いたしまして、7,220万円と求めてございます。

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、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、中ほどの7,350万円を予定価格といたしております。

なお、対象不動産を含む近隣地域の本年9月1日から12月1日までの地価の想定変動率を

横ばいと推定してございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

【森永議長】 はい。それでは、御質問等がございましたら、よろしくお願いいたします。すいません。ちょっと聞き逃したかもしれませんが、この元の利用状況というのは。

【松本課長】 下水道経営課でございます。こちらは、もともと美容師の専門学校でございまして、その後に市が買い取りまして、北部監督員事務所ということで、監督員の詰所ということで活用してございました。平成9年から平成21年まで監督員事務所として使用していたのですが、その後、下水道の普及が進んで工事の件数が減ったため、倉庫として活用してました。

以上です。

【森永議長】 はい、ありがとうございます。何か質問等がありますでしょうか。詰所ということは、普通の住宅のようなものだったということですか。

【松本課長】 いえ。もともと美容師の専門学校で、2階建ての建物でした。

【森永議長】 はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。

【杉本委員】 よろしいですか。

【森永議長】 はい、杉本委員。

【杉本委員】 ちょっと乱暴なお話かもしれませんが、非常にいい場所だと思いますので、もう少し高くてもいいのかなという感じにも思うんですが、いかがでしょうか。

【森永議長】 いかがでしょうか。住宅地として良好な場所として。

【杉本委員】 そうです、はい。実際のところはもう少し高い値で売買されるのではないかと思うんですけれども。というのは、その後の市場の話ですので、今回出す価格はいろいろ妥当性を考えてやるという中でなかなかそういうものを含めるのは難しいということであれば致し方ないと思うんですけれども。その辺はどういうお考えかなというふうに聞きたいと思えます。

【森永議長】 いかがでしょうか。

【井野副部長】 一般論の話でよろしいですか。

【森永議長】 はい、通常の。

【井野副部長】 一般論なんですけれども、鑑定士として仮に御依頼をこのような趣旨でいただいた場合には、一般競争入札の予定価格、言葉を変えるとこのいただいたものにあるように最低売却価格ということで、それ以上の価格での複数の入札を考えながら、評価を行うと思

います。そういう点で、いわゆるちょっと堅めの価格を出している傾向がございますので、そういう点でいえばこのような形になっているのかと考えております。

【杉本委員】 ありがとうございます。

【森永議長】 堅めというのが、ちょっと意味が。

【井野副部長】 今回の御依頼というのは評価額以上でないと売却できないということで、限界まで付けたときに入札者が出ないという可能性も出てきますので、そういう点で堅め、あるいは保守的というような言い方で表現させていただければいいかなと思います。

【森永議長】 分かりました。いかがでしょうか。

【杉本委員】 よく分かりました。ありがとうございます。

【森永議長】 他いかがでしょうか。すいません。今、地図を見ているんですけども。この北側にあるこの建物は、これはマンションですか。

【松本課長】 そうです。マンションになります。

【森永議長】 ここの用途地域は1種中高層ですね。他いかがでしょうか。住宅地としては良好な場所だそうです。よろしいですか。はい。

では、この番号2の予定価格についてお諮りします。市の諮問書による予定価格でよろしいでしょうか。

(異議なし)

【森永議長】 はい。異議なしということでさせていただきます。

この2つで終わりです。

次に、議題(2)「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令和3年度市有地公募処分一般競争入札の予定価格の結論を、千葉市財産評価委員会設置条例第7条第7項により委員会の議決とし、後日、財産評価委員会会長名で事務局に答申書をお渡しすることとしますので、御了承ください。

本日の審議事項はこれで終了となりますが、皆様から何かございますか。この令和2年度の業績で、この6番の中止の辺りの概要をもしお分かりでしたら教えていただきたいんですが。

【石井課長】 花輪町の物件ですね。

【森永議長】 はい、そうです。

【事務局職員】 では、御説明させていただきます。花輪町の物件につきましては、入札にかけたのですが、入札参加者が一人もいらっしゃらなかったということで、そのまま中止となっています。その後、随意契約の売払い処分を8月末まで申し込みをお待ちしたんです

が、やはりいらっしゃらなかったということで、そのまま中止となっております。

【森永議長】 今後、どういうふうにされていくのでしょうか。

【事務局職員】 今年度につきましては、とりあえず中止となりまして、利活用につきましては改めて検討するという事で考えております。

【森永議長】 理由は、よほど場所が悪いのか、よほど高かったのか。予測で構わないんですが。

【事務局職員】 予測でよろしければ。実は周りが住宅地として開発されておりますので、私どもも、もしかするとそういった不動産会社さんが隣接していますので買って下さるかなと思っ  
てはみたのですが、ちょっと反応がなかったということで。私どももそんなに悪くはないと思  
っているんですけども。なかなか理由が掴みにくかったということです。

【森永議長】 分かりました。

【石井課長】 土地のほうに若干地形上の高低差があります。

【森永議長】 敷地の内部ですか。

【石井課長】 そうです。敷地の内部で高低差がある。また、接道している前面道路の方がち  
よっと見通しがよろしくないような、そういう位置的、地理的なもので、あまりそんなに好条  
件ではないというふうに評価されるような部分も中にはあったのかもしれませんが。また、公共  
交通機関からも地理的には少し離れている場所というところで、バス通りではあるんですが、  
本数が少ないとか。そういった諸々の状況があって、入札にはかけたのですが、今、お話しに  
なっているように入札でも希望者がいなくて、その後随意契約に切り替えたのですけれど、  
それでも希望者がいなくて中止になっているような、そういう状態なのですが。このまま、ま  
だ入札に出しても状況が変わっていませんので、結局同じようなことに結果としてなる可能性  
もありますので、もう少し近隣の状況とか、その土地のこととか、改めて皆様がまた少し評価  
を高めていただけるような、そういうようなこちらも検討をした上で、また売却のほうを進め  
ていきたいと思っております。

【森永議長】 1年ぐらい前の話でも、ここの場所の状況を忘れていたんですけども、住宅  
地ですか。

【石井課長】 周りには住宅もございます。ただ、やっぱりちょっと駅からということになる  
と少し離れた場所になります。

【森永議長】 はい、分かりました。他何かありますか。

ないようでしたら、事務局から何かありますか。

【石井課長】 特にございません。

【森永議長】 それでは、これで本日の審議を終了することとします。皆様、御協力どうもありがとうございました。

【田村課長補佐】 皆様、お疲れさまでございました。これで部会を終了させていただきます。本日は誠にありがとうございました。

午後 2 時 5 分閉会