

千葉市財産評価委員会
令和2年度第1回財産評価専門部会

令和2年10月14日(水)

千葉市財政局資産経営部管財課

千葉市財産評価委員会令和2年度第1回財産評価専門部会

1 日 時：令和2年10月14日（水）午後1時30分～

2 場 所：千葉市議会 議事堂棟3階 第3委員会室

3 出席者：（委員）

井野委員、小出委員、杉本委員、森永委員

（事務局）

石井管財課長、中台管財課課長補佐、他3名

（物件8番所管課）

公園建設課職員 2名

4 議 題：（1）部会長及び副部会長の選出について

（2）令和2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

午後1時30分開会

【中台課長補佐】 定刻となりましたので、ただ今から、令和2年度第1回千葉市財産評価専門部会を開会させていただきます。

本日は大変お忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、本日司会を務めさせていただきます、管財課課長補佐の中台でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、座らせていただきます。

本日は、委員総数4名様の出席をいただいております。千葉市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が、本日の傍聴人希望者はいないことをご報告申し上げます。

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申し上げます。

【石井課長】 管財課長の石井でございます。

本日は、改めまして、皆様お忙しい中ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

さて、昨年度の本専門部会から答申をいただきまして実施しました市有地の公募処分につきましては、16物件のうち14件で契約が成立ということになりまして、その売却収入につきましては、市の貴重な財源として活用させていただいているところでございます。お配りしております資料の末尾に、過去5年間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ご覧いただければと存じます。

また、今年度の公募処分につきましても、財産の整理の整ったものとして本日10件の市有地を諮問させていただき訳でございますが、委員の皆様方におかれましては、ご審議にあたりまして、忌憚のないご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。どうぞよろしくお願いいたします。

【中台課長補佐】 審議の前に、議事録の作成について確認をさせていただきます。

これまでと同様、発言者名を記載する作成方法によりまして議事録を作成させていただきますので、あらかじめご了承ほどお願い申し上げます。

それでは、議題の審議に入りたいと存じます。

議題（1）部会長及び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第7条第4項で、「部会長及び副部会長は、部会に属する委員の互選により定める。」と規定されております。そこで、初めに部会長、副部会長を選出していただきたいと存じますが、いかがでしょうか。

小出委員、お願いいたします。

【小出委員】 部会長には、財産評価委員会会長の森永委員に、また副部会長には、多くの見識をお持ちで、昨年度も副部会長になっていただいた井野委員をご推薦したいと思いますが、いかがでしょうか。

【中台課長補佐】 ありがとうございます。

ただいま小出委員より、部会長に森永委員を、副部会長に井野委員をという推薦のご発言がございましたが、皆様、いかがでしょうか。

（異議なし）

【中台課長補佐】 それでは、部会長を森永委員に、副部会長を井野委員に、それぞれお願いしたいと存じます。

それでは、森永部会長におかれましては、財産評価委員会設置条例第5条に基づきまして、部会長が議長を務めていただきますので、議長席へお移りいただけますでしょうか。また、井野副部会長におかれましては、副部会長席へお移りいただけますでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、部会長、副部会長となられました森永部会長と井野副部会長より、一言ご挨拶を頂戴したいと存じます。

それでは、森永部会長、よろしくお願いいたします。

【森永部会長】 千葉大学の森永です。

大変不慣れなところも多々あると思いますが、皆様のお力添えにより何とか会議を成立させたいと思います。よろしくお願いいたします。

【中台課長補佐】 ありがとうございます。

続きまして、井野副部会長、よろしくお願いいたします。

【井野副部会長】 日本不動産研究所の井野です。昨年度に引き続きまして、副部会長を務めさせていただきます。

これまでの鑑定評価の経験や知識を活かしまして、適正な処分の手続に貢献できるよう努めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【中台課長補佐】 ありがとうございます。

それでは、これ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。

【森永議長】 それでは、次第に従って進めます。

次の議題に入る前に、議事録の署名人を決めたいと思います。私から指名してよろしいですか。

(異議なし)

【森永議長】 よろしいですね。

それでは、小出委員を指名させていただきたいと思います。小出委員、よろしくお願いいたします。

【小出委員】 分かりました。

【森永議長】 それでは、議題2、令和2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。

事務局より説明をお願いします。

【事務局職員】 管財課の●●と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、まず資料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2年度公募処分一般競争入札の予定価格について、概要を説明させていただきます。

資料の赤いインデックス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、財産の売払いに係る適正な価格について、全10件を市長より諮問させていただいております。

続きまして、赤いインデックス、資料2をお開きください。

令和2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。本日もご審議いただきます令和2年度市有地公募処分に関わる処分方法、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ご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、本市といたしましては、将来的に利活用の見込みのない未利用地を処分するものであります。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10件、主に市が事業の代替地として取得した土地、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でございます。

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、又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。これに加えて、物件番号8番につきましては、所管課である公園建設課により追加条件を付して条件付き公募売却を予定しております。

予定価格につきましては、令和2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。これら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、鑑定士の先生方にご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り払う場合

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となっております。また、物件番号2番につきましては水害の恐れ、8番につきましては、所管課である公園建設課が条件付き売却をする物件のため、これらを物件調書に記載し明記した上で、入札参加資格を宅地建物取引業者に限定いたします。また、物件番号3、6は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1日を予定しております。併せて応募要領の配布を開始いたします。入札は1月29日に実施することを予定しております。

概要につきましては以上になります。よろしく願いいたします。

【森永議長】 事務局より説明がありましたが、何かご質問等あればお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、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、引き続きご説明させていただきます。

それでは、処分予定地10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、赤いインデックス資料3、A3の資料、評価概要となっております。こちらをご覧くださいとともに、個別につきましては、物件の説明資料としまして赤いインデックス資料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、中央区登戸1丁目の土地になります。千葉駅西口地区再開発事業用代替地としていましたが、当該事業完了後、駐車場として貸し付けておりましたが、貸付期間満了に伴い、本市において利活用が見込めないことから、今回売却するものでございます。

案内図をご覧ください。

太線で囲った部分、こちらが対象地になります。また、丸い数字は次ページの現場写真の撮影方向を示しております。適宜ご覧いただければと思います。

本物件はJR総武線の千葉駅南西約800メートルほどに位置しておりまして、用途地域は商業地域になります。規模、奥行き等の個別要因から利用が難しいことから、最有効使用を中層共同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。

本物件につきましては、取引事例比較法と収益還元法により評価を求めています。取引事例比較法を用いまし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4事例地からの比準によって求められました標準価格、平米単価25万円となっております。

本物件の個別要因として、規模が過小であることマイナス5ポイント、奥行きが短いことでマイナス7ポイント、上下水道・ガス未整備でマイナス3ポイントが見込まれることから個別格差率を86%とし、取引事例比較法による評価額は1,632万円と求められました。収益還元法による評価につきましては、本件土地を共同住宅としての利用を想定して、1,321万円として求められました。

本物件の評価につきましては、取引事例比較法、収益還元法、双方の価格を比較考慮した結果、取引事例比較法が規範性が高いと考えられることから、評価額に取引事例比較法の評価額1,632万円を採用しております。

最後に、表の右、予定価格の場合に公募処分の報告時期である12月1日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変動なしということで、そのまま1,632万円を予定価格として設定しております。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【森永議長】 それでは、ご意見、ご質問等ありましたらお願いします。

【井野副部長】 こちらは上下水道・ガス未整備で、本管は入っているんですけども、引き込まれていないということですか、上下水道・ガス未整備といいますのは。

【事務局職員】 はい。こちらは本管は前を通っております。

【森永議長】 他はいかがでしょうか。

【小出委員】 延べ床面積が510㎡で5階建てでしたよね。それは建築面積ということですか。

【事務局職員】 はい。

【小出委員】 どれですか。

【事務局職員】 取引事例比較法の方。

【小出委員】 ではなくて、収益還元法の地価評価の方で延床面積とあるんですけども、建

築面積の間違いですか。これは想定のという意味ですよ。

【事務局職員】 想定でございます。

【小出委員】 分かりました。想定上の標準面地上ということですね。分かりました。

【杉本委員】 前から比べるとだいぶ小さいところだと思うんですけども、この規模過小のあたりの減価というところが、もうこのへんで妥当なところというふうに考えて大丈夫でしょうか。

【事務局職員】 はい、そのように考えております。

【森永議長】 共同住宅を想定した場合、何戸ぐらいというのは検討の必要はないでしょうか。といいますのは、今、グーグルマップで見ているんですけども、この周辺だと、一戸建てが建ってやっとぐらいの敷地面積なんですけど、ここに共同住宅を想定、それを基準にして検討したと言われてはいますが、周辺の状況を見ると何か無理がありそうな、この写真で、画像では車が4台停まってやっとというぐらいの規模だと。

【事務局職員】 そうです。ここは75平米しかないものですから、かなり無理をして算出しているんじゃないかなと。

【森永議長】 これは妥当なんでしょうか、どうなんでしょう。

【小出委員】 防火地域とか、書いてはいないんですが。だから、かなりぎりぎりですよ。建築面積で100%使えたとしても75平米なので。でも、間口が一応広いので、開放しているのかなという。その点は分からないのであれですけども。

【森永議長】 敷地面積が75平米、容積率が400%、ワンルームで10戸ぐらい入るような感じですかね。

【事務局職員】 一応、ワンルームを中心というふうな形ですね。

【杉本委員】 各フロア2つぐらいでしょうかね、もし建てるとすれば。

【森永議長】 階段室を入れて、5階建てとなるとエレベーターは恐らく必須になるでしょうから、そうしたことを考えると、ワンフロア2戸、それが5階で10戸。共同住宅で、この地目を想定するというのは妥当かどうかだけ、私、ちょっと心配なんですけど、大丈夫ですか。

【小出委員】 どうでしょうか、想定があれなんですよ。

【井野副部長】 想定の中身がちょっと分からないので、何とも、これだけですと。510㎡というのは、先ほどの話で150平米に建てているというお話ですよ。

【小出委員】 そういう意味ですよ。

【井野副部長】 対象そのものに建てていませんよね。そのあたりが、対象に単独で建つの

かどうかという話で。

【森永議長】 これはあくまでもその想定で。売却された場合に何が建とうと、それは関知しない、当然しないという。

【井野副部長】 例えば一戸建てを建てるとかというもので、こういう値段で。

【森永議長】 そうですか。

【井野副部長】 これは、対象的に何かなんですけれども。

【森永議長】 一戸建ても周辺にあって。

【井野副部長】 狭いですけれども。

【森永議長】 この規模で共同住宅が建っている様子がちょっと地図上では見えないので、ここは少しいろいろ危惧しているんですけれども。例えば、これは戸建てとしてという入札があった場合も、別にそれは手つかずということでしょうか。

これは何でしょう。

【井野副部長】 共同住宅が写っています。ストリートビューでないと、何とも。

【森永議長】 共同住宅ですね。

【井野副部長】 そうなんです。

【森永議長】 価格としては、それほど逸脱したものではないでしょう。それはどうですか。

【小出委員】 多分、元になっている公示地自体も住宅のを使っているので、商業地としての本当の商業地の公示地を使ったりすると、かなり価格水準は高いものになるんですけれども、やっぱりそういうのよりは住宅寄りの形で考えていらっしゃるんじゃないかなと。

【小出委員】 前面道路は何メートルですか。

【事務局職員】 約6メートルです。

【森永議長】 これは、要するに最有効使用を想定して共同住宅ということなので、周辺の土地の相場とそう違和感がないのであれば問題ないと思いますが。

【小出委員】 相場的には多分。想定の内容は分からないので。

【井野副部長】 道路斜線がちょっと気になるところではあるんですけれども。

【小出委員】 想定の上階が建つかどうかは、画地規模が違うので実際には分からないですけれども。

【森永議長】 容積率400%だと、恐らく。

【小出委員】 100メートルだと360%で少し減るので、多分大丈夫だと思うんですけれども、ちょっと分からない。

【井野副部長】　そうですね。道路斜線の関係で、6メートルですと建物をバックしないと1.5ですから、高さ9メートルのところだったら厳しくなりますので、少し下がると奥行き
の関係で、どこまで建つのかなというのはあるかと思えます。

【森永議長】　想定の内容は、建築的な実現可能性のようなことも若干心配ではありますが、もし共同住宅として想定されて、内容は少し不明な部分があるにせよ、住宅地としての価格としてさほど違和感がなければよろしいかと思えます。いかがでしょうか。

よろしいですか。

では、この予定価格でお諮りしてよろしいでしょうか。

(異議なし)

【森永議長】　それでは、次の案件に行きます。

【事務局職員】　では、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につきましては、中央区南町3丁目の土地となります。

資料4、青いインデックス2をご確認ください。

経緯といたしましては、市営住宅旧南町団地の土地となります。市営住宅南町団地の建替え、集約化に伴いまして、同等の戸数を確保しつつも、従来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、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ございます。

右側の2と番号が振られた案内図の太線で囲った部分が対象地となります。

こちらは蘇我駅の南東約800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て住宅地ですので、こちらの最有効使用は中層共同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2番目のところをご覧ください。

本物件につきましては、取引事例比較法と土地残余法による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、取引事例地3事例地から表にあるとおり比準により求められました標準価格、平米単価といたしまして12万5,000円となりました。

本物件の個別要因として、北西及び南東側において道路に面しておりプラス2ポイント、南東側の道路幅員が8メートルでプラス2ポイント、北東側に幹線道路のコンクリート擁壁が設置されており、日照障害・騒音等の影響が認められるのでマイナス3ポイント、土地がやや不整形でマイナス1ポイント、駅接近性が劣るのでマイナス1ポイント、北東側及び南東側道路

より低く、地形上の問題から水が溜まりやすく湧水の履歴があることからマイナス10ポイント、規模が大きく市場の減退性が見込まれるのでマイナス20ポイントが見込まれることから個別格差率71%となり、取引事例比較法による評価額は9,790万円と求められました。土地残余法による評価につきましては、本件土地を共同住宅として想定し、9,620万円と求められました。

本物件の評価につきましては、取引事例比較法、土地残余法、双方の価格を比較考慮した結果、対象不動産の主要な利用者は不動産業者が想定されるため、周辺取引動向を調査して購入することが考えられ、実証的な取引事例に基づき求められた取引事例による基準価格が規範性が高いと考えられることから、評価額に取引事例比較法の評価額9,790万円を採用しております。

なお、最後に右の表、予定価格の場合の公募時期である12月までの市場動向につきましては、鑑定士の先生からご意見をいただいております、本件につきましても変動なしということで、そのまま9,790万円を採用させていただきます。

以上でございます。

【森永議長】 いかがでしょうか。本件にご質問がありましたらお願いします。

【井野副部長】 すみません、これは道路といいますのは北東と南東で、北西ですとか南西に見えるのは、これは道路ではなく敷地の通路か何かなんでしょうか。

【事務局職員】 南西は敷地の通路となっております。

【井野副部長】 北西も通路。

【事務局職員】 北西については道路ということでございます。幅員4メートルの舗装市道となっております。

【井野副部長】 ということは、三方が道路に面している。

【事務局職員】 そうです。ただ、正面の北東側の幹線道路につきましては段差があるので、南東側の幅員約8メートルと北西側幅員約4メートルで二方路という形でなっています。

【井野副部長】 出入りができないということですか。

【森永議長】 いかがでしょう、他に。

【杉本委員】 すみません、少しでも高く売るという前提に立つとちょっと本質からずれるかもしれないですが、今年の売払いで、この近隣がかなり高く売れていると思うんですけども、恐らく令和元年度の市有地売払いの1番が、確かこの地図にも載っているすぐ左側のほうの場所だと思うんですけども、ちょうどこの地図で言うと、ちょっと切れていますけれども、恐

らく左端の大きな長方形の部分じゃないかと思うんですが、ちょうど左のところ。ここは平米単価でいくと20万ぐらいで落ちていると思うんですけれども、そのあたりは何か考慮されるようなことはございませんでしょうか。

【森永議長】 大規模なマンション。

【杉本委員】 これは何になっているか分かりますか。

【森永議長】 この駐車場というのが見切れているところですか。

【杉本委員】 ちょうどこの地図でいきますと、ちょうど真横左に行ったところに戸建てのを越えて。

【森永議長】 この地図で。

【杉本委員】 市営南団地5棟、6棟と書いてある、この下の部分ぐらいじゃないかと思うんですが、多分このあたりじゃないかと思うんですけれども。

【森永議長】 これが、この元年度の1番。

【杉本委員】 確か、ではないかなと思うのですが。

【事務局職員】 現在何になっているかについては把握しておりません。

【杉本委員】 そうですか。ちょっとそういう意味で言うと、もう少し価値があるのかなという気はするんですが、どのみち高く落ちるだろうという前提であれば、構わないかとは思いますが。

【森永議長】 周辺に学校があったり、スーパーがあったり、大規模マンションがあったり、住宅地としては割と良好な場所のように見受けられますよね。

多分これ、予想では戸建てじゃないですか、元年度の1番は。この図を見ていると、何か戸建て使用になりそうな感じがしますけれども。

他に何かありますか。

今のお話で、去年売却されて、これからどうなるか。

【事務局職員】 そうですね。今のところ把握しておりません。

【森永議長】 今、ご指摘の敷地と今回の敷地の間に戸建てが建っていますね、真ん中に。ここも公有地だったんですか。つまり、挟まっているので、恐らくそうなんじゃないかと思うんですが。

【事務局職員】 申し訳ございません。近年に売却したかどうか、把握しておりません。

【森永議長】 そうですか。

いかがでしょう。これも相場としてそれほど違和感がないのであれば、住宅地ですし、問題

ないと思いますけれども、よろしいですか。すみません、額のことは、私、突っ込んでお話しすることができないので。

【小出委員】 一応、最低売却価格なので、そのときの不動産市場の動向によっても、すごく強気なときと、コロナなので、建設業界がどういうふうを考えているかというのもあるので。

【森永議長】 2つありますね。経済活動が低下して市場にあまりよろしくない状況という見方が一方と、テレワークがとて、恐らく徐々に定着していくので、郊外の戸建て住宅地は非常に注目されているという話も聞いています。マンション、集合住宅ではなかなか仕事の空間を家の中につくれませんが、ミニ戸建てであれ戸建てであれば仕事の場所を確保しやすくなるので、中古中心ですけれども、郊外にそういうのを求めている、そういうニーズがあると聞くので、どっちに転ぶかですね。

【小出委員】 どっちかなんですよ。

【森永議長】 ちょっと分からない、それは私も分からないんですけれども。

【小出委員】 いい土地が多いので、面積が。これだけまとまっている土地はあまり普通の条件では取得が難しいので、多分高くなると思うんですけれども。

【森永議長】 よろしいですか。

【井野副部長】 そうですね、今現在のコロナの影響としましては、ちょっと脱線してしまうところはあるんですけれども、物流ですとか、近隣型のショッピングセンターがものすごくプラスに働いていまして、ホテルとか、駅前の都市型の商業施設はものすごい倍率になっていて、かなり格差が広がっているんですけれども、この中で、今回中心になっている住宅というのは、ある程度底堅い需要があるということで、先ほどのお話ではないんですけれども、例えば今まで供給過剰とかで微妙だったモノレールの今回の物件の5あたりとかも、東京にあまり、週に1、2度通うというぐらいであれば、結構総額的に安いので結構建売りも、この小倉台とか千城台とか、売れていたりとかという話も聞きますし、あとはマンションは各社知恵を絞って、なかなか広くとすると総額が張ってしまいますので、なかなか売りにくくなってしまいうジレンマがあるんですけれども、何とかテレワークに対応できないかとかというものを各社知恵を出したりしながら今やっているという状況で、住宅地という点では、恐らく戸建て住宅、あるいは分譲マンションというようなものが恐らく昨年度、この物件番号1番、落札者の方からすると分譲マンションとか強い業者ですので、何かを建てて売るといような形が予想されるのかなと思います。

【森永議長】 この新型コロナで随分とそういう状況が変わってきているので、これは私も脱

線しますけれども、郊外の住宅地はもしかしたらチャンスかもしれないという側面もあって、工夫次第なんですけれども、市原なんかはそれを狙って非常に安い物件、中古も新規も、そういうテレワークで引っ越した、小さな移住みたいなものも狙っているようなので、千葉市は一つのまとまった都市なのでそこまでいかないかもしれませんが、そういう動向があるということは。そういう認識をしながら、土地の評価も注意していった方が千葉市としてもいいんじゃないかと思います。

では、2についてはよろしいでしょうか。

(異議なし)

【森永議長】 続きまして、番号3番の説明をお願いします。

【事務局職員】 それでは、物件3につきましてご説明させていただきます。

物件3につきましては、中央区宮崎町の土地になります。

青いインデックス3をご確認ください。

経緯といたしましては、遺産相続により無償譲渡されました土地になります。都市計画道路南町宮崎町線の道路用地として確保されておりましたが、道路形状の確定に伴い不要となり、本市において利活用が見込めないことから、今回売却するものでございます。

右側の3と番号が振られた案内図の太線で囲った部分が対象地になります。こちらは蘇我駅の東から約1.2キロメートルほどになります。用途地域は第一種住居地域になります。蘇我駅の徒歩圏の戸建て住宅ですので、最有効使用は戸建て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番目のところをご覧ください。

本件につきましては、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ました標準値の概況につきましては、取引事例地4事例地から表にあるとおり比準により求められた標準価格、平米単価といたしまして12万3,000円となりました。

本物件の個別要因として、北及び西側において道路に面するのでプラス2ポイント、ほぼ三角形の形状でございますのでマイナス30ポイント、角地でプラス2ポイント、電柱等の残置物でマイナス10ポイントが見込まれることから個別格差率67%となり、取引事例比較法による評価額を1,087万円と求められました。

本物件の評価につきましては、実証的な取引事例に基づき求められた取引事例比較法により基準価格の規範性が高いと考えられることから、評価額を取引事例比較法の評価額1,080万円を採用しております。

最後に、右の表、予定価格の場合の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につきましては、鑑定士の先生から、本件につきましては変動なしということでいただいておりますので、そのまま1,080万円を予定価格として設定しております。

ご審議のほど、よろしくお願いたします。

【森永議長】 それでは、ご意見、ご質問がありましたらお願いします。

恐らく戸建て住宅しか建たない土地だと思いますが。

すみません、ちょっと説明を聞き逃したかもしれないですけども、以前は住宅が建っていた。

【事務局職員】 こちらにつきましては、道路用地として確保したままですので、地目は田となっております、住宅が建っていたかどうかについては確認はできていないのですが、恐らくは建っていなかったのではないかと推測されます。

【森永議長】 ここ一帯は田んぼだったんですかね。

【事務局職員】 申し訳ありません。隣の土地の地目については確認してございません。

【杉本委員】 すみません、これは農業委員会からの買受適格証明書の交付を受けた者ということに限定をするということによろしいのですか。

【事務局職員】 はい、そのように考えております。

【杉本委員】 これは一般的に交付というのは、通常可能なものなんでしょうか。

【事務局職員】 こちらは調整区域ではなくて、かつ農業を続けるとかということではないので、私どもとしては可能ではないかと考えておりますが、事前にそちらを受けられた方を条件にするということと考えておりますので。

【森永議長】 調整区域でしょう。

【事務局職員】 こちらにつきましては、宮崎町ですから第一種住居地域になります。

【森永議長】 そうですね。

いかがでしょうか。この地図で見るより、グーグルマップで見ると非常に三角形で、しかも、ちょっと周りの戸建て住宅の規模に比べると少し小さめではあるので、あと開発されたタウンの複雑な道路の角にあると。なかなか住宅の設計条件としては厳しいところがありそうな気がするんですけども、よろしいですかね、この戸建て住宅を想定して。

じゃ、これも問題ないということで、この予定価格でよろしいでしょうか。

(異議なし)

【森永議長】 それでは、引き続き、次、4番の説明をお願いします。

【事務局職員】 物件4につきましては、中央区出洲港の土地になります。

青いインデックス4をご確認ください。

経緯といたしましては、庁舎倉庫用地として取得した土地でございますが、暫定で有料駐車場として貸付けされておりました。新庁舎整備に伴い不要となり、本市において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ございます。

右側の4と番号が振られた案内図の太線で囲った部分が対象地となります。

こちらはJR千葉駅から約1キロほどの場所になります。用途地域は準工業地域になります。JR線沿線の徒歩圏の作業所、駐車場などが混在する住宅地域なので、最有効使用が戸建て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4番目のところをご覧ください。

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います。取引事例比較法を用いました標準値の概況につきましては、取引事例地3事例地から表にあるとおり比準により求められました標準価格、平米単価として4万円となりました。

本物件の個別要因として、アスファルトの撤去が必要となることからマイナス3ポイントが見込まれており、個別格差率が9.7%となり、取引事例比較法による評価額は2,310万円と求められました。開発法の評価につきましては、本件土地を3区画に分割した住宅地として利用を想定しており、2,260万円が求められました。

本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、開発法の価格を中心に基準価格を参酌の上、2,270万円と設定しております。

最後に、12月までの市場動向につきましては変動なしということで、そのまま2,270万円を予定価格として設定しております。

以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【森永議長】 ご意見、ご質問がありましたらお願いします。

すみません、敷地の周辺を見ると、戸建てが割と集まっているような性格のエリアなんですが、戸建てでしたね。勘違いしていました。今、4番だから戸建てを想定して。失礼しました。いかがでしょうか。

【小出委員】 すみません、北東は道路なんですか。建築基準法上の道路ではないですよ。

【事務局職員】 こちらに接道しているのは建築基準法上の道路でありまして、市の認定道路ではございません。

【森永議長】 これは今の自治会・集会所の敷地ですよ。何か地図では分かりづらいです。

れども。

【事務局職員】 自治会・集会所の隣にある、この地図を見てちょっと道路に見えるようなところにつきましては、建築基準法上の道路にはなっておりません。

【森永議長】 いかがでしょうか。

よろしいですか。

【小出委員】 前面道路の幅員は。

【事務局職員】 約4メートルということになっております。

【井野副部長】 4万円というのは、何平米の土地の値段ということなんでしょうか。

【事務局職員】 150平米の中間画地の標準価格として4万円という形で求めております。

【井野副部長】 評価の中で150平米で4万円を出して、それをマイナス3%で。

【事務局職員】 はい、そうですね。標準画地を出しまして、そこでマイナス3%をして基準価格を出しているという形になります。

【井野副部長】 開発法でかなり、3区画に分けていますので、あまり差がないように思うんですけれども。

【森永議長】 といいますと。

【井野副部長】 4万円と3万8,800円というのが、4万円に対してアスファルト撤去費だけ見ているので、規模の差というのは。

【事務局職員】 失礼いたしました。中間画地を間口25メートル、奥行き24メートル、規模で600平米で見えております。

【井野副部長】 了解いたしました。

【森永議長】 よろしいですか。

【井野副部長】 はい。

【森永議長】 他はいかがでしょう。

今の点、大丈夫でしょうか。よろしいですか。

【井野副部長】 はい。

【森永議長】 他はいかがでしょう。

このエリア、ロケーションで、この評価というのはいかがでしょう。でも、このロケーションで戸建てなんですね。ここはぎりぎり埋立て地じゃなかったですか。

【石井課長】 国道より右側なので、前は海だったんじゃないかと思えます。

【杉本委員】 海ですよ。

【森永議長】 いかがでしょうか、よろしいでしょうか。これもそれほど違和感がなければ、大体3戸ぐらいですかね、建つとすれば。

【石井課長】 想定では3戸は考えております。

【森永議長】 じゃ、この価格でよろしいでしょうか。

(異議なし)

【森永議長】 引き続き5番の説明をお願いします。

【事務局職員】 物件5につきましては、若葉区小倉台4丁目の土地になります。

青いインデックス5をご確認ください。

経緯といたしましては、売買により取得され、市営住宅として使用されておりました。市営住宅再整備に伴い不要となり、本市において利活用が見込めないことから、今回売却するものでございます。

右側の5と番号が振られた案内図の太線で囲った部分が対象地となります。

こちらは千葉都市モノレール小倉台駅から北に350メートルほどになります。用途地域は、南西側の道路、こちらは25メートルの範囲は第一種住居地域、それよりも離れたところは第二種住居地域になります。

モノレールの駅から近いものの、JR最寄り駅である都賀駅から2キロほど離れており、徒歩圏外です。小倉台公園に隣接するなど、住環境は比較的良好であり、最有効使用は分譲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番目のところをご覧ください。

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、取引事例地5事例地から表にあるとおり比準により求められた標準価格、平米単価として6万2,000円となりました。

本物件の個別要因としましては、道路条件は三方路でプラス5ポイントが見込まれることから個別格差率は105%となり、取引事例比較法による評価額は3億7,400万円と求められました。開発法による評価額につきましては、本件土地を35画に分割した土地としての利用が想定され、3億5,100万円と求められております。

本物件の評価につきましては、対象不動産の面積が大きく事例の供給が少ないため、区画を分割して分譲する場合の採算性の観点から求める価格である開発法による価格の規範性が高いと考えられ、開発法の評価額3億5,100万円を採用しております。

最後に、12月までの市場動向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3億5,100万円を予定価格として設定しております。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【森永議長】 ご意見、ご質問をお願いします。

教えてもらいたいのですが、北東側になるのかな、県営住宅がありますけれども、これはもう建て替わった後でしょうか。住棟の外形を見ると、厚みがあって、建て替わっているようにも見えるんですが。

失礼しました。一部建て替えて、一部そのままですね。薄いもの、板状棟の薄いのは、多分これは建て替わっていないですね。

【事務局職員】 建て替えたかどうかについては把握しておりません。

【森永議長】 あともう一つ、北側は、これは市営住宅地だったところですか。

【事務局職員】 はい。元々そちらも含めて市営住宅地となっております。

【森永議長】 これは売却しているんですか、それとも建て替えるんですか。ちょっと何か住棟の形が。

【事務局職員】 今、ご覧いただいている5番の案内図を見ていただいて、そちらに小倉台団地C-1と書いてあるところをおっしゃっていただいていると思うんですけれども、こちらについては建替えをして、元々団地があったところをこちらに集約しているような形になっております。

【森永議長】 ここは建替えで、今回売却する従前居住者もこちらに。

【事務局職員】 従前の方が移られたかどうかについて把握しておりませんが、建物はこちらの方に。

【森永議長】 北側は建て替えて、右側は売却すると。

【事務局職員】 余っている部分は売却するという形になっております。

【森永議長】 公園に近いいいところですよ。いや、いいですけども。南側は公園で、ロケーションとしてはとてもいいと思うんですけども、そちらを売って、北側を建て替えるという。

【事務局職員】 そうですね。こちらの北側というか、小倉台公園に隣接した方を売るような形になっております。

【森永議長】 何かご意見、ご質問はありますか。

【井野副部長】 これは、東側は地図上ですと何か中途半端なところで区切られているんですけども、これは東側は何かに使っているという。

【事務局職員】 東側の方につきましては、小倉台保育所の建替え用地として予定されております。

【森永議長】 すみません、ちょっとこれは専門的なことで教えていただきたいんですけども、こうやって公園がもう南側にあるようなこういう土地というのは、やっぱり評価は上がるんですか、数字として。全く公園がない、ただの住宅になる場合と公園がある場合というのは。

【小出委員】 開発の環境の面ではそれほど、見る場合もあると思うんですけども、郊外で比較的、都内とかだったら本当にすごい環境要因としていいと思いますけれども、元々郊外なので、比較的緩やかに設定されているので。

【森永議長】 密度もそんなに高くない。

【小出委員】 そういう意味では、それほど。逆に開発とかのときに、公園に近いと公園の開発で設置する義務がなかったりするんで、そういう意味で開発の価格が高くなるとか、そういうことはあります。ケース・バイ・ケース。

【森永議長】 ケース・バイ・ケース。

賃貸マンションだったりすると、ちょっと家賃高くなったりするような気もするんですけども、そうでもないですか、前が公園だと。

【小出委員】 ここは、そこまでは。

【森永議長】 そこまでは影響しない。

【小出委員】 もっと市内の中心地だと、多分かなりグレードの高い分譲マンションとかになると思うんですけども。

【森永議長】 ここはそうでもない。

【小出委員】 ここはちょっと、徒歩圏外なので。

【森永議長】 ありがとうございます。

【井野副部長】 開発法の有効率が89.2というふうに高いんですけども、これは周りが道路だからというのと、あと先ほどの話のように、公園とかというのはあまり不要だというようなイメージで開発法の有効率が高いんでしょうか。

【小出委員】 私が担当したので、私から話して大丈夫でしょうか。

公園に近いことで開発上の公園の設置義務がなくて、あと街路条件がとても良くて、通り抜けで、こういう形で通らなくても、南西から入って南東の道路に抜けるという、かなり効率のいい道路条件でも大丈夫ですよという宅地課さんからのご意見で、そういう想定なので、かなり自分でも、ああ、大丈夫なんだという。

【井野副部長】 了解いたしました、はい。

【森永議長】 他はいかがですか。

この地図にはないですけれども、小倉台駅というのは京成線ですか。

【事務局職員】 千葉都市モノレールになります。

【森永議長】 モノレールか。

恐らく周辺の状況を見ると戸建てになっていくんじゃないかと思うんですけれども、いかがでしょう、評価額。少し規模の大きな土地ですけれども、よろしいですか。

(異議なし)

【森永議長】 それでは、この予定価格で問題ないということで、次に行きます。

6番の説明をよろしくお願いします。

【事務局職員】 物件6につきましては、中央区花輪町の土地になります。

青いインデックス6をご確認ください。

経緯といたしましては、市内の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が、当初計画しておりました中学校が、昨今の人口減、少子化等の影響で、現在に至るまで実現しておりません。これに伴いまして、これらの敷地を昭和50年代から公民館用地として確保していたところがございますが、当該用地に公民館を設置しないこととなり、昨年度、公募売却にかけましたが不落となり、今回改めて公募を実施するものでございます。

右側に6と番号が振られた案内図をご覧ください。太線で囲った部分が対象地となります。

こちらの物件は京成千原線の大森台駅南1.5キロほどになります。用途地域は、第一種中高層住居専用地域になります。戸建て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、分割を前提といたしました戸建て住宅として予定価格を算出しております。

資料3の番号のところ、6番目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2万1,100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、本件画地をそのまま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、3,152万円と求められております。開発法の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、2,960万円と求められております。

本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ておりますことから、中庸値であります3,060万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3,060万円を予定価格として算定しております。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【森永議長】 ご意見、ご質問をお願いします。

すみません、このロケーションで第一種中高層ですか。

【事務局職員】 はい、そのようになっております。

【森永議長】 あと、学校を建てる計画があったということなんですけれども、南側にある長い敷地ですか、それとも。ここじゃないですよ。

【事務局職員】 そうですね。蘇我第二中学校と伺っております。この隣接ではないかと。

【森永議長】 この周辺、この隣接するような場所ではないと。

【事務局職員】 おっしゃるとおりです、はい。中学校区に、恐らく入っているとは思いますが。

【森永議長】 それと、その自治会館・集会所。

【事務局職員】 公民館です。

【森永議長】 公民館との関連というのは、どういうことなんでしょうか。

【事務局職員】 公民館は、千葉市の計画では中学校区というものがそれぞれ存在しております。そこに1公民館を建てるという予定にはなっておりました。ただ、ちょっとこちらの計画していた中学校を建てることを断念したことから、この土地については公民館を建てないということになったというふうに聞いております。

【森永議長】 ということは、恐らくもうちょっと広範囲に中学校があつて、公民館がどこかに1つあるということ。

【事務局職員】 はい。そちらの中学校区に存在しているような形になっております。

【森永議長】 分かりました。

かなり田園風景の土地なんですけれども、これは、でも、第一種中高層なんですよね、繰り返し聞きますが。地図でちょっと分かりにくいんですけれども、マップの航空写真を見ると林に囲まれているんですね。

【事務局職員】 都市計画図上も第一種中高層住居地域となっております。

【森永議長】 分かりました。

いかがでしょうか、ご意見。

【小出委員】 ちょっと写真だと分からないんですけども、北西側の道路のほうが、1.8メートル道路より高く、起伏が敷地内にあるのではなくて全部1.8メートル高いんですか。敷地内は真っ平らな感じですよ。全体として高い訳じゃなくて、北西側の道路だけが下がっている感じですか。あとは全部道路と等高というか、南西側の道路とも等高な感じですよ。

【事務局職員】 写真で言わせていただくと①番のほうだけがなくて、他についてはおっしゃるとおりでございます。

【小出委員】 ①番が1.8メートルぐらい高くなっているんですね。

【事務局職員】 はい。

【森永議長】 他はいかがでしょう。

多分これは北東側の交差点から、ずっとこの地図で言うと①番の方向に緩やかに高くなって、少しずつ上っていっていますね。それで、この敷地自体は1.8メートルほど高いと。緩やかに上りながら、多分この花輪東公園のあたりで同じ高さ、前面道路とこの土地が同じレベルぐらいになると、そんな感じですね。

ここも戸建て住宅ですね。

【事務局職員】 はい、そうです。

【森永議長】 いかがでしょうか。

では、予定価格はこれでよろしいですか。

(異議なし)

【森永議長】 それでは、次は7番ですか。

【事務局職員】 物件7につきまして、ご説明させていただきます。

物件7につきましては、花見川区犢橋町の土地になります。

青いインデックス7をご確認ください。

経緯といたしましては、平成29年10月まで犢橋市民センターが設置された土地になります。犢橋市民センターは犢橋公民館と合築となり、移転したことに伴い不要となり、本市において利活用が見込めないことから、今回売却するものでございます。

右側7と番号が振られた案内図をご覧ください。太線で囲った部分が対象地となります。

こちらはJR稲毛駅から北東約5.6キロほどになります。用途地域は都市計画道路、こちらの道路境界から25メートルの範囲は第二種住居地域、それよりも離れたところは第一種住

居地域になります。対象不動産は、県道沿いに営業所、店舗、事務所、作業所などが混在している地域となります。形状にあたり、間口も画地規模に比して小さいものの約15メートルあるため、自己使用目的の中小法人、個人事業主への使用参加が期待され、最も有効使用は営業所敷地として予定価格を算出しております。

資料3の番号7番目のところをご覧ください。

本物件につきましては、取引事例比較法と土地残余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、取引事例地4事例地から表にあるとおり比準により求められた標準価格、平米単価といたしまして5万7,100円となります。

本物件の個別要因としまして、間口約15メートル、奥行き約38メートルの不整形となっているため、形状でマイナス30ポイント、西側隣地が0.6メートルから1メートルほど高く、高低差でマイナス3ポイント、東側隣地のブロック塀の越境が心理的嫌悪感からマイナス1ポイントが見込まれることから個別格差率は67%となり、取引事例比較法による評価額は3,551万円と求められました。土地残余法による評価額につきましては、本件土地を530平米程度の平屋建ての営業所としての利用を想定し、2,461万円と求められました。

本物件の評価につきましては、取引事例比較法、土地残余法、双方の価格を比較考慮した結果、実証的な取引事例比較法の基準価格を中心に収益価格を参酌の上、3,220万円と設定しております。

最後に、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ことで、そのまま3,220万円を予定価格として設定しております。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【森永議長】 ご意見、ご質問をお願いします。

すみません、これも聞き逃したかもしれません。市民センターの機能はどこかに併合されるのですか。

【事務局職員】 市民センターそのものを、こちらの地図には出ていないんですけれども、この近くに移転という形でなっております。

【森永議長】 いかがでしょう。

確かにこのロケーションを見ると、マンションでもないですね、住宅地は広がっていますけれども。いかがでしょう。

これは評価をするために営業所ということ想定しているだけであって、別にそれはどういうふうな。

【事務局職員】 はい、買った方の。

【森永議長】 杉本委員、何か違和感を感じて。大丈夫ですか。

【杉本委員】 いや、大丈夫です。

【森永議長】 では、7番はこの予定価格で問題ないということでよろしいかと思えます。

(異議なし)

引き続き、次は8番をお願いします。ご説明願います。

【所管課職員】 よろしく願いいたします。公園建設課の●●と申します。

【所管課職員】 ●●と申します。条件付きの案件に関しますので、所管課から説明をさせていただきます形になります。よろしく願いいたします。

【所管課職員】 よろしく願います。

では、資料4の8番のインデックスをご覧ください。

こちらが対象地の位置図になるんですが、赤く太枠で塗った部分が対象地になります。

この土地は、市営住宅園生町第1団地の跡地になっております。

本件は、市営住宅の廃止後、隣接地を含めた近隣公園として整備する計画がありましたが、土地利用計画の見直しを行った結果、公園面積の縮小が決定しまして、本件につきましては、今後本市において利活用の見込みがないことから売却を行うものであります。

この対象地は、JR稲毛駅の北東側、道路距離で言うと約1.7キロメートルに位置しております。用途地域は第一種中高層住居専用地域になります。対象地の南側は市道を挟んで戸建て住宅が広がっておりまして、東側、また西側も戸建て住宅が連たんする地域にあるといった条件などから、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の案件概要の表の8番目をご覧ください。

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額を求めました。取引事例比較法を用いた標準値の概況は表に記載のとおりでございまして、取引事例地、3つの事例地ですね、そこからの比準により求められた標準価格は平米単価で8万6,000円となりました。

また、本件は標準価格の形成要因と比較して価格修正を必要とする個別的要因がございますため、表の個別的要因に記載のとおり格差率を乗じることといたしまして、取引事例比較法による評価額は3億7,100万円と求められました。続いて開発法の評価なんですけど、こちらは25区画に分割した土地利用を想定しまして、金額が3億6,000万円と求められました。

以上、取引事例比較法と開発法の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

があると判断したことから、評価額としては両者の中庸値である3億6,600万円を採用いたしました。

また、公募処分の公告時期である令和2年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は、変動は見込まれないとのことから、予定価格としてはそのまま3億6,600万と算定いたしました。

なお、本物件は鑑定評価の条件として、高さ10メートル以下の戸建て分譲地に供すること、また、市道園生町9号線、これは対象地の南側に走っている道路ですね、そちらと東側に走っている園生町12号線、これを接続する道路を対象地内に築造することという条件を設けておりますが、最有効使用を実現するにあたりましては、この評価条件は格別な阻害要因にはならないということで判断いたしまして、予定価格の減額等の考慮は行っておりません。

以上になります。ご審議お願いいたします。

【森永議長】 よろしく申し上げます。

ご意見、ご質問がありましたら。

【井野副部長】 すみません、これは、鑑定評価の評価書の中では特段の条件は付けていないのですか。

【所管課職員】 評価書の中でこの条件を付けているんですが、阻害要因にはならないということで判断しました。

【森永議長】 高さ10メートル以下というのは、根拠となるのはどういうものですか。ただの条件として提示されているのですか。

【所管課職員】 正直申し上げます、元々これは全体を公園にするという計画を地元で説明しております、公園が縮小しますよと、地元の説明会に行ったときに、地元から戸建て住宅の分譲にしてもらえないか、周りがそうなのでということで、木造で3階建てまで建てられますので10メートル程度かなということで、この数字で地元から要望が上がってきて、そういう条件にしております。

【森永議長】 それは。

【所管課職員】 法的根拠はございません。

【森永議長】 ない。

【所管課職員】 はい。本当は第一種高度地区、20メートルまでいける場所なんです。それを条件付きでその高さで売りたいという形で考えております。

【森永議長】 これはいつ造成されて北側の公園は出来たんですか。

【所管課職員】 北側の公園ですか。

【森永議長】 ええ。

【所管課職員】 こちらは、整備完了したのが28年度です。

【森永議長】 平成28年。

【所管課職員】 はい。

【森永議長】 この道は、これも条件。

【所管課職員】 通常の開発業者、戸建ての開発業者であれば、恐らくこういう形になるであろうと私たちが絵を描いてみたんですが、鑑定士さんからいただいた絵もほぼ同じでしたので、多分これでいけるだろうとは踏んではおりますが。

【森永議長】 西側には通らなくていいんですか。

【所管課職員】 地元の方は、やっぱりここも通りたいとおっしゃってはいるんですが、実はいろいろ検討したんですが、隅切りがどうしても片方取れなくて、市道認定できるほどの幅員が、幅員は4メートルあるんですが、どうしても取れなくて、そこを条件にすると、多分売買ができない気がするので、一応、この条件は外させていただきました。

【森永議長】 いかがでしょう。

ちょっと地図が古いのかな、今、インターネットで見ている地図が古いのかもしれませんが、ここも何か空き地に見えるんですけれども。

【所管課職員】 そちらは自治会館がさらにその西側にありまして、自治会館の用地です。

【所管課職員】 元々そこに園生三和公園という、今、上にある公園があった場所なんです。その公園が上に移転した形にしていまして、残った土地は隣に自治会館がございまして、自治会館の建替え用地として残してございます。

【森永議長】 ここ。

【所管課職員】 はい。そこは売買する場所ではないんですが。

【森永議長】 ということで聞きたかったのは、例えばその想定している道というのは、こう来て。

【所管課職員】 中で回る形ですね。

【森永議長】 こうですか。

【所管課職員】 はい。

【森永議長】 それぐらいの規模ですね。

【所管課職員】 よろしいですか、一応。

【森永議長】 よろしければ参考で、何かあれば。

【所管課職員】 ちなみに、そちらの図が開発法で想定した。

【森永議長】 これは20番、ここは敷地内ですか。長い、先ほど話題にした西側の。

【所管課職員】 西側。そうですね。こちらからもこの家は入れる、駐車場を造ろうと思えば造れますし。

【森永議長】 9番は旗竿地に建っているように見えるのは、これは大丈夫ですか。

【所管課職員】 9番、16番、はい。

【森永議長】 9番、16番、21番。これはただのシミュレーションで、別にこれが実現をする訳ではないと思いますけれども。

【所管課職員】 実際は、他市で行われている開発よりは1区画の区画が少し大きめで設定されておりまして、実際はもう少し、道路の幅員も、これは多分6メートルで書かれているんですが、実際はこの程度の開発だと5.5メートル、もしくは通り抜けの部分だけ6メートルという形になりますので、そういった部分も少しずつ調整が入ろうかと思えます。あくまでシミュレーションの参考図という形で。

【森永議長】 それでは、いかがでしょうか。

この道路を造ることというのも、これも何か法的な根拠があるような条件ですか。

【所管課職員】 通常この面積、四千そこそこをこの区画にするとすると、開発行為29条の許可がどうしても必要になってきますので、一応、うちは法的にはここを繋げろということはないんですけれども、契約書の中で一応条件として、売買契約の中にそういった条件を盛り込む予定でございます。

【森永議長】 いかがでしょうか。かなり規模も、今回一番高額な予定価格ですけれども。

よろしいですか。特に問題なければ、この予定価格で。よろしいでしょうか。

(異議なし)

【所管課職員】 ありがとうございます。

【所管課職員】 ありがとうございました。

【森永議長】 時間かけ過ぎですか。

【石井課長】 大丈夫です。

【森永議長】 では、引き続き9番の説明をお願いします。

【事務局職員】 それでは、物件9につきましてご説明させていただきます。

物件9につきましては、若葉区西都賀1丁目の土地になります。

青いインデックス9をご確認ください。

経緯といたしましては、平成20年に買収し、自転車駐車場として利用された土地になります。都賀駅全体の自転車駐車場が充足し、利用状況から不用となり、本市において利活用が見込めないことから、今回売却するものでございます。

右側に9と番号が振られた案内図をご覧ください。太線で囲った部分が対象地になります。

こちらはJR総武線都賀駅から西に約300メートルほどになります。用途地域は第一種中高層住居専用地域になります。対象不動産は鉄道駅及び商用施設に近く、戸建て住宅のほか共同住宅地が混在する住宅地でございます。やや面積が大きいため、最有効使用は戸建て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9番目をご覧ください。

本物件につきましては、取引事例比較法と土地残余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、取引事例地3事例地から表にあるとおり比準により求められました標準価格、平米単価といたしまして12万5,000円となりました。

本物件の個別要因としては、面積がやや大きいためマイナス5ポイント、高低差、南側隣地が約1メートルから1.5メートルほど、東側隣接地が約0.5メートルほど低いということからマイナス5ポイント、東部上空を東京電力の送電線が通っており、規制と心理的嫌悪感からマイナス15ポイントが見込まれることから個別格差率は77%となり、取引事例比較法による評価額は2,600万円と求められました。土地残余法による評価額につきましては、本件土地を300平米程度の2階建ての共同住宅として利用を想定し、2,430万円と求められました。

本物件の評価につきましては、取引事例比較法、土地残余法、双方の価格を比較考慮した結果、実証的な取引事例比較法比準価格による価格の規範性が周囲価格より高いと判断し、2,610万円と設定しております。

最後に、12月までの市場動向の変動につきましてご意見をいただいたところ、変動なしとということですので、そのまま2,610万円を予定価格として設定しております。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【森永議長】 ご意見、ご質問をお願いします。

何で北側と南側の駐輪場はこういう分かれ方になっているんですか。

【事務局職員】 今回の土地そのものは、元々都賀第2自転車駐車場となっておりまして、利用面積を、先ほど言ったように利用の状況から約半分ぐらいに切って、上のほうの自転車駐輪

場はそのまま、まだ生きているという形になっております。

【森永議長】 写真④を見ると、何か一体的ではないような、段差があつて、縁石があつて。元々こちらの今回売却する駐輪場は古くて、北側は新しいとか、何かそういう経緯がおありになるのでしょうか。最初からこれは一体的に駐輪場としてやられていたようにはちょっと見えなかったんですけれども。

【事務局職員】 すみません、縁石で区切った経緯というのは私どもも調べておりません。ただ、駐輪場として二つ一緒に利用していたということでございますので、二つ一緒に使っていたということで、縁石で区切った経緯については把握しておりません。

【森永議長】 段階的に何かやられたんですか。それで、北側は今後も残って駐輪場として運営する。

【事務局職員】 現在のところは廃止をしない予定となっております。

【森永議長】 ここに戸建て住宅ですか。

【事務局職員】 はい、戸建て住宅を想定しております。

【井野副部長】 これは分割をすることで。

【事務局職員】 はい。270平米と若干広いので、分割を前提としております。

【井野副部長】 そうですか。特段、開発法は適用しない、2画だけなので適用しない。

【事務局職員】 はい、そういうことでございます。

【森永議長】 これは戸建てだと接道面を確保するのは難しいですよね。あと、こちらの比較法以外の方は軽量鉄骨2階建ての共同住宅だったんですけれども、共同住宅だと大丈夫だと思いますけれども、戸建てになると、これは何かちょっとこの形が絶妙に、多分手前に、その前の敷地に行っちゃうんですかね。多分、2戸ぐらいですかね。

【事務局職員】 そうですね。2分割程度を、はい。

【小出委員】 随分狭くなるような。

【森永議長】 これはどうするのでしょうか。共同住宅だったら問題ないけれども、奥に旗竿地ですからね。そういうリアリティーはここでは関係ないでしょうか、この土地評価をするのに。あとは開発業者に任せるということでしょうか。戸建ては無理があるなど思ったんですけれども。予定価格もどちらかというと、戸建てでやると少し高め。

【事務局職員】 はい、おっしゃるとおりでございます。

【森永議長】 別にこれも、戸建てであろうと共同住宅だろうと、それは。

【事務局職員】 はい、購入者の自由でございます。

【森永議長】 ということは、少し高めに想定してということになると思うんですけども、いかがでしょうか、よろしいでしょうか。

【杉本委員】 井野先生、この送電線の減価というのは、こんなものでいいものなのでしょうか。

【井野副部長】 送電線が上の図、かすっているのでしょうか。ちょっとこの位置関係が、敷地の。実態としては、安ければ、買いたい人は買うということで、もう買いたくない人はもう絶対買いませんので、なかなか一律何%減価というよりも、買う、買わないがはっきり分かれるところかなと思うんですけども、どのくらいの高さで送電線が走っているかとか、いろいろあるんですけども、これは南側ですと普通に、何か真上を走っていても建っている、これを見ますと。

【杉本委員】 なるほど。

【井野副部長】 なので、買う人はいるのかなとは思うんですけども。

【杉本委員】 そうですね、なるほど。分かりました。

【森永議長】 他にどうでしょうか。

場所は、比較的駅も近くて。確かに送電線、でも、結構建っていますね。だから、買う人は買うというのは、そういうことですね。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(異議なし)

【森永議長】 では、この予定価格で採用するということをお願いします。

それでは、最後ですね。10番の説明をお願いします。

【事務局職員】 では、物件10につきましては、中央区村田町の土地になります。

青いインデックス10をご確認ください。

経緯といたしましては、平成21年に買収し、自転車駐車場として利用されていた土地になります。JR内房線浜野駅全体の自転車駐車場が充足し、利用状況から不用となり、本市においての利活用が見込めないことから、今回売却するものでございます。

右側に10と番号が振られた案内図をご覧ください。太線で囲った部分が対象地になります。

こちらはJR内房線浜野駅から約160メートルほどになります。用途地域は第一種住居地域になり、対象不動産は鉄道駅に近く、戸建て住宅、マンション、アパートなどの共同住宅地が立ち並ぶ地域でございます。やや面積が小さいため、最有効使用は戸建て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10番目をご覧ください。

本物件につきましては、取引事例比較法と収益還元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、取引事例地4事例地から表にあるとおり比率により求められた標準価格、平米単価といたしまして7万5,000円となりました。

本物件の個別要因として、内房線の軌道敷に近いため、騒音等のためマイナス10ポイント、立地は角地でプラス3ポイント、東側にも接面しているためプラス3ポイント、面積がやや大きいこと、市場性の減退でマイナス10ポイントが見込まれることから個別格差率は86%となり、取引事例比較法による評価額は1,620万円と求められました。収益還元法による評価額につきましては、本土地を300平米程度の2階建ての共同住宅として利用を想定し、940万円と求められました。

本物件の評価につきましては、取引事例比較法、収益還元法、双方の価格を比較考慮した結果、実証的な取引事例比較法基準価格による価格の規範性が収益価格より高いと判断し、1,620万円と設定しております。

最後に、12月までの市場動向の変動につきましては、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1,620万円と予定価格を設定しております。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【森永議長】 いかがでしょうか、ご意見、ご質問をお願いします。

駐輪場を半分にして、線路側は残しているんですね。

【事務局職員】 はい、おっしゃるとおりでございます。

【森永議長】 半分でも十分、キャパシティは大丈夫。

【事務局職員】 そのように利用状況、充足率を見込んで売却したと聞いております。

【森永議長】 線路周辺を見てみると割と、戸建て住宅もありますが、いわゆる賃貸アパート、賃貸マンションも、やっぱりそういうのがあるんですね、多いようですけども、比較法以外ではワンルームサイズの共同住宅で、こちらは比較法だと戸建て住宅ですね。高い方を取るということになりますかね。

要するに、9番も駐輪場で、これも駐輪場ですけども、一時期、駅前の違法駐輪というか、自転車問題が全国的に問題になって、それで整理されて、今どういうことに、利用者が減っているんですか、人口が減少しているということですか。

【事務局職員】 すみません、個々のデータについては持ち合わせてはいないんですが、一応、駐輪場を廃止することに関しましては、駅全体を見て、そこの充足率は達しているという判断

を所管課の自転車政策課において行い、廃止しているとは聞いております。

【森永議長】 せっかく整備したのに、20年ぐらい前だと本当に大きな問題になっていたんですけれども、要らなくなったんでしょうね。人が減ったのかな。

いかがでしょうか。戸建てと共同住宅のかなり差があったので、戸建て住宅の方の予定価格ですが、これだと3戸ぐらいを想定していますかね、この規模だと。周りの戸建て住宅の様子を見ると、この敷地規模だと3戸ぐらい、4戸ぐらい入れていますね、いけるかな。三、四戸ということ。

いかがでしょうか。

ちょっと私分らないんですけれども、騒音のこのパーセンテージは妥当な数字ですか、マイナス15というのは。

【井野副部長】 そうですね。少し定量化しなければいけないので、多分つけているというところがどうしても出てくるんですけれども、例えば駅に近いと速度が落ちてきたりとか、踏切とかうるさいとか、場所によってもいろいろありまして、実務上は、実際に評価をされた鑑定士の先生が判断をしてという。あとは、実際に事例が複数あれば、近くと遠くでどのくらい下がるかなとか、そういう実証的なものも見ながら、多分つけられているとは思っていますので。

【森永議長】 そうですね。本数とかも当然入ってきて、内房線の本数等もあるんでしょうけれども、さほど問題はないと捉えていいですか。

【井野副部長】 そうですね、はい。

【森永議長】 ほか、何かございませんでしょうか。

よろしいですか。

(異議なし)

【森永議長】 では、問題がないようでしたら、この予定価格でよろしいということをお願いします。

一応、全て10の物件について審議が終わりました。

では、続けてよろしいでしょうか。

次に、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令和2年度市有地公募処分一般競争入札予定価格の結論を千葉県財産評価委員会設置条例第7条第7項により委員会の決議として、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にしますので、ご了承ください。

それでは、本日の審議はこれで終了となります。

皆様、どうも長い間、本当にありがとうございました。

【中台課長補佐】 それでは、以上をもちまして、本日の財産評価専門部会を閉会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、誠にありがとうございました。

午後 3 時 2 4 分閉会