平成29年度第3回　公有財産価額審議会

平成30年2月14日(水)
午後4時00分～
本庁舎2階　第1会議室

議　題

旧武豊野外活動センター敷地処分に係る価額評定について

目次

旧武豊野外活動センター敷地の売却について　・・・・・・・・・・・・・・ 1

議案　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

参考１　財産条例・公有財産規則（抜すい）　・・・・・・・・・・・・・・・ 11

参考２　幹事会の議決を審議会の議決とみなすことができる事項　・・・ 14

座席表　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

旧武豊野外活動センター敷地の売却について

1　売却する土地

約 205,000 ㎡の敷地のうち、一部は武豊北インターチェンジ用地として愛知県道路公社へ売却する。

(1) 物件 1 (武豊北インターチェンジ用地)

所在地：愛知県知多郡武豊町字下山ノ田 64-46 のうち外 3 筆
面積　：63,608.73 ㎡(実測)
用途地域：市街化調整区域
評価原案：4,330 円／㎡

(2) 物件 2 (残地)

所在地：愛知県知多郡武豊町字下山ノ田 64-46 のうち
面積　：141,424.87 ㎡(実測)
用途地域：市街化調整区域
評価原案：1,668 円／㎡

2　経緯

当該土地は、名古屋市武豊野外活動センターとして使用していたが、平成 25 年度に廃止し、他に有効な利用要望もなく、売却決定された。平成 28 年 9 月、平成 29 年 7 月に入札を行ったが、不調に終わった。平成 29 年度の財政局による土地購入希望調査に対し、愛知県道路公社より武豊北インターチェンジ用地として敷地の一部を購入したい旨の回答があった。

S19 年 12 月	名古屋市学童保養園開設
S47	名古屋市学童保養園廃止
S60 年 6 月	衛生局より所管換えにより取得
S63 年 4 月	名古屋市武豊野外活動センター開設
H26 年 2 月	公有財産運用協議会にて売却決定
H26 年 3 月	名古屋市武豊野外活動センター廃止
H29 年 11 月	愛知県道路公社より敷地の一部を購入希望との回答

3　鑑定評価方式の検討及び鑑定評価額の決定

２社に鑑定評価を依頼し、より評価額が高い業者の鑑定評価を適用した。

原価法は再調達原価の把握が困難であるため、また、収益還元法は昨今の林業収益の悪化により収益想定になじまないため、いずれも適用せず、取引事例比較法による価格を標準とし、規準地価格を参酌して鑑定評価額を決定した。

(1) 物件 1

・平成 28 年度中に成約した雑種地及び山林のそれぞれ 5 事例を採用

比準価格	雑種地	8,880 円／㎡
	山林	900 円／㎡

・規準地価格

雑種地：美浜(住)-5　20,400円／㎡　(平成29年7月1日)
標準化補正100／102、時点修正97.2／100、地域格差100／240、
個別格差100／100　→　8,100円／㎡

山林　：愛知(林)-6　1,050円／㎡　(平成29年7月1日)
標準化補正100／100、時点修正97.8／100、地域格差100／124、
個別格差　100／100　→　820円／㎡

・取壊し費用

武豊野外活動センター運営時に設置された建築物・工作物が現存するため、取壊し費用を算出（住宅都市局見積）→　14,249,520円

【計算表】

区分	更地価格	取壊し費用	評価額
雑種地	258,577,875円 (@8,880×29,119.13㎡)	▲14,249,520円 (住宅都市局見積)	244,328,355円
山林	31,040,640円 (@900×34,489.60㎡)	—	31,040,640円
総　額			275,368,995円

《1㎡当たりの価額》275,368,995円÷63,608.73㎡≒4,330円／㎡

(2) 物件2

・平成28年度中に成約した雑種地及び山林のそれぞれ5事例を採用

比準価格　雑種地1　7,330円／㎡
雑種地2　6,850円／㎡
山林　450円／㎡

・規準地価格

雑種地1：美浜(住)-5　20,400円／㎡　(平成29年7月1日)
標準化補正100／102、時点修正97.2／100、地域格差100／240、
個別格差82.6／100　→　6,690円／㎡

雑種地2：美浜(住)-5　20,400円／㎡　(平成29年7月1日)
標準化補正100／102、時点修正97.2／100、地域格差100／240、
個別格差77.1／100　→　6,250円／㎡

山林1,2：愛知(林)-6　1,050円／㎡　(平成29年7月1日)
標準化補正100／100、時点修正97.8／100、地域格差100／124、
個別格差　50／100　→　410円／㎡

・取壊し費用

武豊野外活動センター運営時に設置された建築物・工作物が現存するため、取壊し費用を算出（住宅都市局見積）
→　65,533,320円　(雑種地1)60,029,640＋(山林2)5,503,680円

【計算表】

区分	更地価格	取壊し費用	評価額
雑種地１	258, 234, 434 円 (@7, 330×35, 229. 80 ㎡)	▲60, 029, 640 円 (住宅都市局見積)	198, 204, 794 円
雑種地２	11, 141, 738 円 (@6, 860×1, 624. 16 ㎡)	—	11, 141, 738 円
山林１	4, 646, 205 円 (@450×10, 324. 90 ㎡)	—	4, 646, 205 円
山林２	42, 410, 705 円 (@450×94, 246. 01 ㎡)	▲5, 503, 680 円 (住宅都市局見積)	36, 907, 025 円
総　額			250, 899, 762 円
減価後総額（×0. 94）			235, 845, 777 円

《１㎡当たりの価額》235, 845, 777 円÷141, 424. 87 ㎡≒1, 668 円／㎡

（様式１）

平成30年2月　定例会　議案　第2号1－1
提案　教育委員会事務局生涯学習部スポーツ振興課施設係

平成30年2月14日

公有財産価額審議会 会長 様

教育次長

土 地 の 価 額 に つ い て

下記の土地は　売払い用地　　として　処分　するもので、その価額評定を求めます。

記

第１　評定依頼地
１　物件

番号	目的	所在 仮換地（施行者・工区・ブロック）	地番 番号	公簿地目 現況地目	公簿地積(㎡) 実測地積(㎡)
1	処分	愛知県知多郡武豊町字下山ノ田	64-46 のうち 外3筆	雑種地	(1及び2の公簿地積) 205,032
				山林 雑種地	63,608.73
2	処分	愛知県知多郡武豊町字下山ノ田	64-46 のうち	雑種地	
				山林 雑種地	141,424.87

２　価額

番号	評価原案　円/㎡(総額)	評定価額　円/㎡	備考
1	4,330 (275,425,801)	※	評価原案は更地価額から残置物の撤去費用を差し引いたものである。 価格時点H30.1.1 ［計算詳細］ (289,618,515円－14,249,520円)÷63,608.73㎡≒4,330円/㎡
2	1,668 (235,896,684)	※	評価原案は更地価額から残置物の撤去費用を差し引いたものである。 価格時点H30.1.1 ［計算詳細］ (316,433,082円－65,533,320)×飛地減価0.94÷141,424.87㎡ ≒1,668円/㎡

３　前回評定

番号	前回評定価額円/㎡(総額)	前回評定年月	備考
	(一体評価) 2,542 (521,000,000)	平成29年4月	

第２　評価資料

１　状況

公法上の規制	番号	都市計画区域	用途地域	容積率・建ぺい率	その他の規制
	1・2	市街化調整区域		（200）％・（60）％	地域森林計画対象民有林 砂防指定地（一部）
周辺地域の状況	1・2	東側は一部市街化区域に隣接するが、周囲に調整区域内宅地、農地、牧場等も見られる農村隣地地域である。			
交通接近性	1・2	名鉄河和線「上ゲ」駅まで約1,900m			
供給処理施設	番号	上　水　道	下　水　道	都　市　ガ　ス	
	1・2	（有）・可能・無	有・可能・（無）	有・（可能）・無	
形状	番号	間口・奥行	地　形	その他	
	1・2	（　　）m・（　　）m	不整形		
接面街路の状況	番号	方位・幅員・公私道の別	舗　装	そ　の　他	
	1	南側　4.6m～8.2m　町道	（有）　無		
	2	南側　2.0m～6.0m　町道	（有）　無	北西側一部　3.2m～3.8m 北側一部　5.2m	

２　主な要因別格差率

番号	公示地・基準地に対する地域要因	標準画地に対する個別要因
1	雑種地：交通条件＋22　環境条件▲64　宅地造成条件▲5	
	山林：交通条件＋1　宅地化条件▲20	
2	雑種地：交通条件＋22　環境条件▲64　宅地造成条件▲5	飛地▲6
	山林：交通条件＋1　自然的条件＋5　宅地化条件▲20	

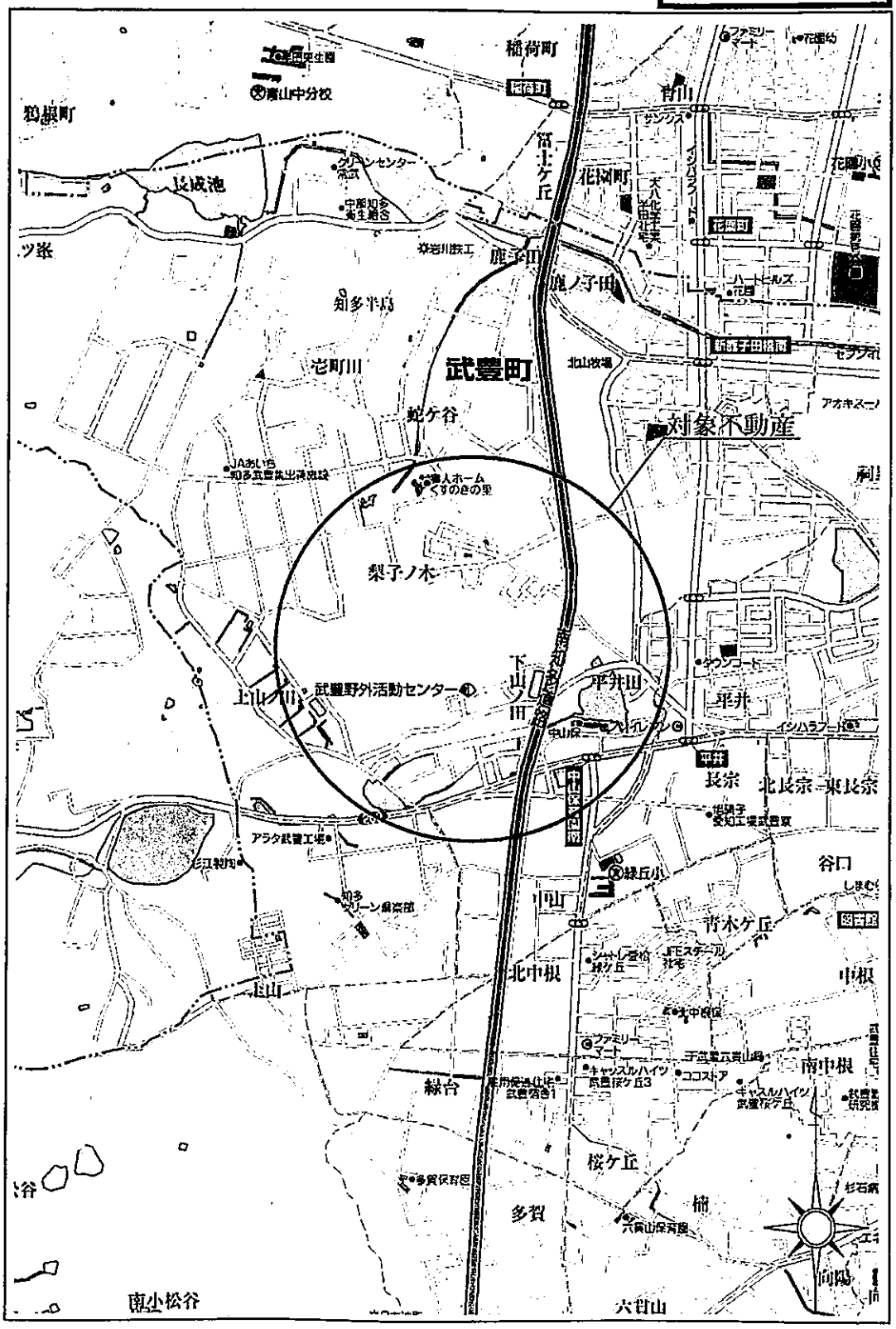
３　公示地・基準地

番号	公示地・基準地 番号	時点	所　在　地	地積（㎡）	価格（円/㎡）
1	雑種地：美浜（住）-5	H29.7.1	愛知県知多郡美浜町大字小野浦字西川70番1外	163	20,400
	山林：愛知（林）-6	H29.7.1	愛知県常滑市久米字篭池45番30	2,925	1,050
2	雑種地：美浜（住）-5	H29.7.1	愛知県知多郡美浜町大字小野浦字西川70番1外	163	20,400
	山林：愛知（林）-6	H29.7.1	愛知県常滑市久米字篭池45番30	2,925	1,050

４　鑑定評価額

番号	鑑定業者名	評価時点	所　在　地	地積（㎡）	鑑定評価額（円/㎡）（更地評価額）	備　考
1	㈱緒方不動産鑑定事務所　名古屋支所	H30.1.1	愛知県知多郡武豊町字下山ノ田64-46外3筆（雑種地）	29,119.13	8,880	
			〃　（山林）	34,489.60	900	
	㈱西村不動産鑑定	H30.1.1	愛知県知多郡武豊町字下山ノ田64-46外3筆（雑種地）	29,119.15	8,230	
			〃　（山林）	34,489.60	880	
2	㈱緒方不動産鑑定事務所　名古屋支所	H30.1.1	愛知県知多郡武豊町字下山ノ田64-46（雑種地①）	35,229.80	7,330	残置物撤去費用控除総額に飛地減価0.94を乗じる
			〃　（雑種地②）	1,624.16	6,860	
			〃　（山林①）	10,324.90	450	
			〃　（山林②）	94,246.01	450	
	㈱西村不動産鑑定	H30.1.1	愛知県知多郡武豊町字下山ノ田64-46（雑種地）	36,853.96	5,820	単価に飛地減価0.9反映
			〃　（山林）	104,570.91	451	

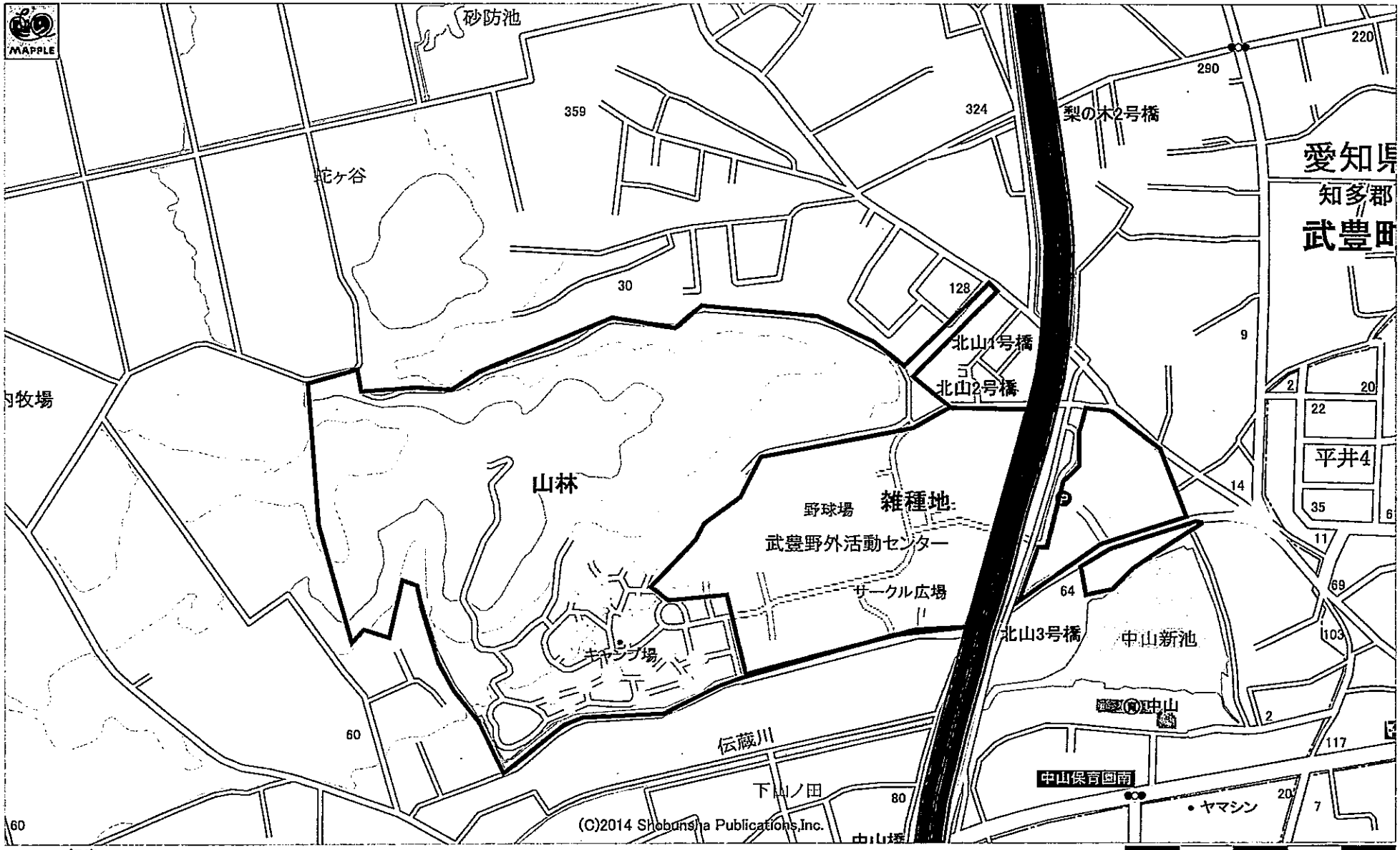
位置図



地図出典：「プロアトラスSV7」（ヤフー㈱）

縮尺　1：15,000

山林・雑種地概要

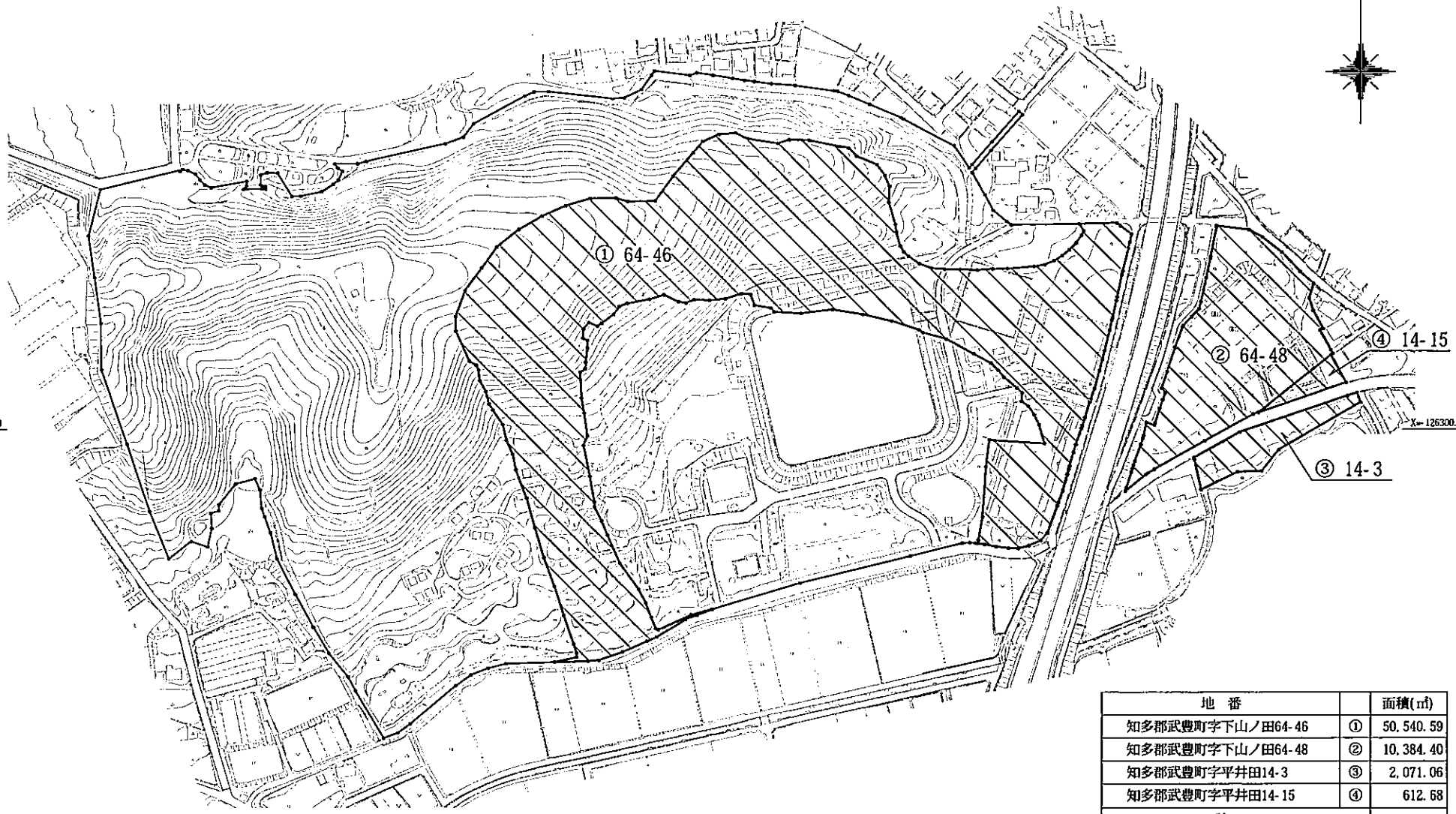

砂防池
359
324
梨の木2号橋
愛知県
知多郡
武豊町
花ヶ谷
30
128
北山1号橋
北山2号橋
牧場
山林
野球場
雑種地
武豊野外活動センター
サークル広場
キャンプ場
北山3号橋
中山新池
中山
伝蔵川
下山ノ田
中山保育園南
ヤマシン
(C)2014 Shobunsha Publications,Inc.
1：5,000 相当
地図上の1センチは 約 50 メートル
印刷中心は 東経 136度53分51秒 北緯 34度51分44秒

用　地　図

縮尺1: 2500

物件 1

知多郡武豊町字下山ノ田・平井田地内



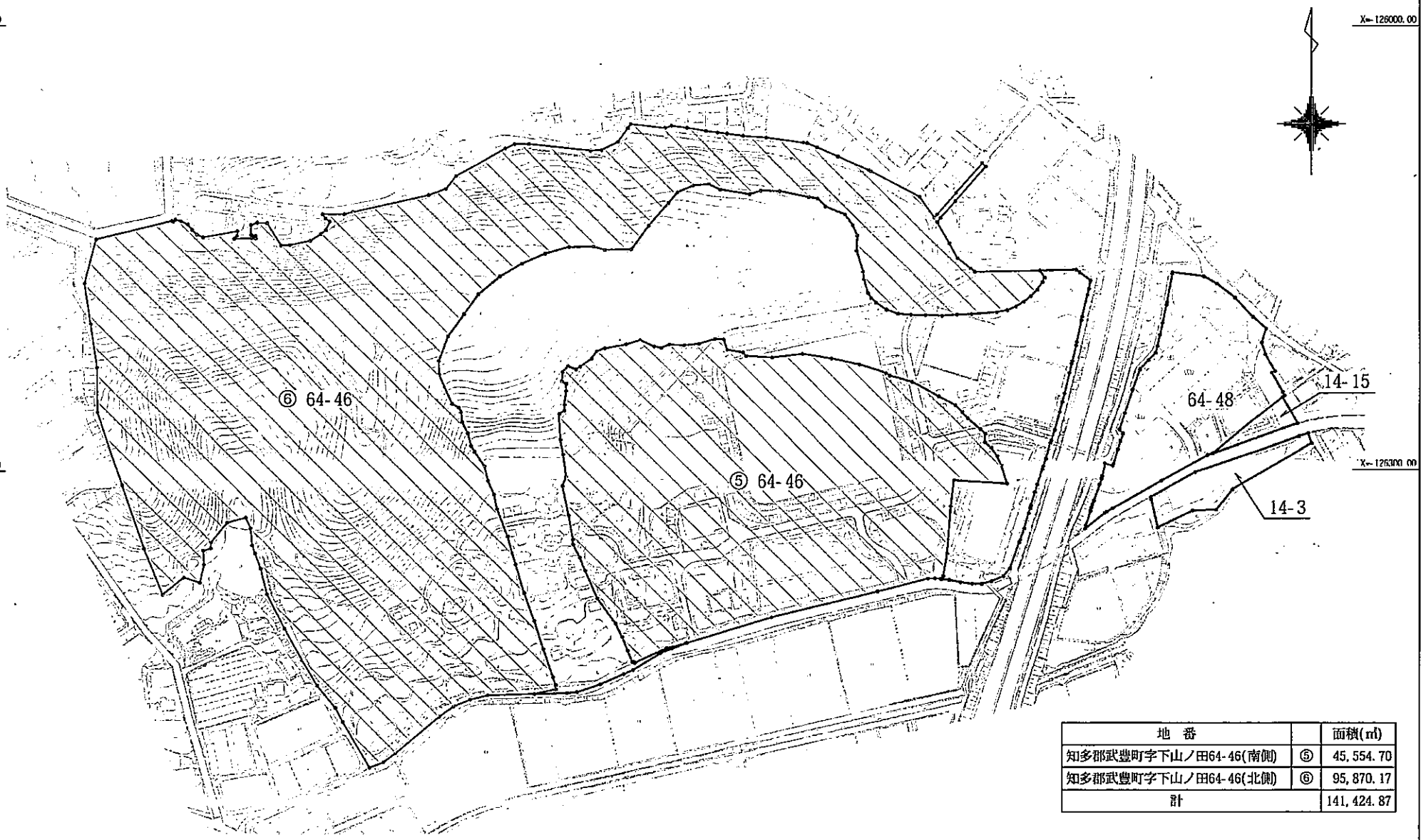
地　番		面積(㎡)
知多郡武豊町字下山ノ田64-46	①	50,540.59
知多郡武豊町字下山ノ田64-48	②	10,384.40
知多郡武豊町字平井田14-3	③	2,071.06
知多郡武豊町字平井田14-15	④	612.68
計		63,608.73

用　地　図

縮尺1: 2500

物件２

知多郡武豊町字下山ノ田・平井田地内



地　番		面積(㎡)
知多郡武豊町字下山ノ田64-46(南側)	⑤	45,554.70
知多郡武豊町字下山ノ田64-46(北側)	⑥	95,870.17
計		141,424.87

参考1

○名古屋市財産条例抜すい

平成15年10月10日
条例第56号

(取得の原則)

第3条　公有財産の取得に当たっては、その後の管理運用に支障を生じないように確実な事前調査及び公正かつ適正な手続を行わなければならない。

2　公有財産を取得しようとする場合には、その種類、立地条件その他の現況から、その時価を客観的に評価しなければならない。

(処分の原則)

第17条　普通財産の処分は、社会公共の利益に適合するとともに、本市の財政の運営にも寄与しなければならない。

2　第3条第2項の規定は、普通財産を処分しようとする場合に準用する。

○名古屋市公有財産規則抜すい

平成16年3月31日
規則第49号

(公有財産の取得の分掌)

第4条　局又は教育委員会の事業の施行に必要な公有財産は、当該局の局長又は教育長が取得するものとする。ただし、不動産の取得に関する事務を分掌しない局又は教育委員会の事業の施行に必要な不動産は、財政局長が取得するものとする。

2　前項ただし書の場合において、不動産の取得に関する事務を分掌しない局の局長又は教育委員会若しくは教育長は、必要とする不動産の用途及び種類その他必要な条件を記載した書面により財政局長(教育委員会にあっては、市長)にその取得を依頼しなければならない。

(事前調査等)

第5条　公有財産の取得に当たっては、あらかじめ当該財産の実地調査に努めるとともに、その数量、品質、権利関係等を明らかにする資料及び図面並びに当該財産の管理に支障を及ぼすおそれがある事項を調査しなければならない。

2　公有財産の取得に当たっては、前項の規定による調査及び現地における立会いに基づき、当該財産がその用途及び目的に照らして適切かつ有効に利用できるものであることを確認しなければならない。
3　取得しようとする財産に所有権以外の権利が設定されているとき、又は義務の負担があるときは、当該財産の取得前に所有者その他権利者にこれを消滅させ、又はこれに関して必要な措置を講じなければならない。
4　土地を取得しようとするときは、実測しなければならない。ただし、既に確実な実測がなされているとき、その他市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(取得価額)
第6条　局長は、土地又は建物を取得しようとする場合は、市長が別に定める基準により評価し、その評価額の適否を名古屋市公有財産価額審議会に付議しなければならない。
2　前項に規定する土地又は建物の取得価額は、名古屋市公有財産価額審議会が評定した価額を上限として定めるものとする。
3　前2項の規定は、市長が別に定めるところにより、取得価額の適正を期することができる場合については適用しない。

(処分価額)
第48条　第6条の規定は、土地又は建物を売払い又は交換により処分する場合に準用する。この場合において、同条第2項中「上限」とあるのは、「下限」と読み替えるものとする。

(設置)
第56条　公有財産のうち土地又は建物の取得及び処分に係る価額の適正を期するため、名古屋市公有財産価額審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)
第57条　審議会は、第6条(第48条において準用する場合を含む。)の規定により付議された評価額の適否を審議評定し、その結果を当該評価額の適否を付議した局長に通知する。

(組織)
第58条　審議会に会長及び委員を置く。
2　会長は、財政局主管副市長とし、委員は、財政局長、環境局長、住宅都市局長、緑政土木局長、上下水道局長及び交通局長の職にある者を

もって充てる。

(会長)

第59条　会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

2　会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第60条　審議会の会議は、必要の都度会長がこれを招集する。

2　審議会は、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3　審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(幹事会)

第61条　審議会に幹事会を置く。

2　幹事会は、会長が別に定める幹事若干人で構成する。

3　幹事会は、審議会により付議された事項を調査審議し、その経過及び結果を審議会に報告する。

4　審議会は、あらかじめその議決により、幹事会の議決を審議会の議決とみなすことができる。

(関係職員の出席)

第62条　会長は、議事に関して必要があると認めるときは、会議に関係職員の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第63条　審議会の庶務は、財政局財政部管財課において処理する。

(委任)

第64条　この規則に定めるもののほか、審議会の運営その他必要な事項は、会長が定める。

参考２

名古屋市公有財産価額審議会

平成１６年４月２６日議決

幹事会の議決を審議会の議決とみなすことができる事項

１、審議会にて審議し議決する事項

(1)　土地については、評価額が 8,000 万円以上かつ面積が 1 件 10,000 平方メートル以上のものの取得又は処分に関する価額評定

(2)　建物については、評価額が 8,000 万円以上のものの取得又は処分に関する価額評定

(3)　前２項については、名古屋市土地開発公社、名古屋市住宅供給公社又は公益財団法人名古屋まちづくり公社に対して先行取得依頼する場合を含むものとする。

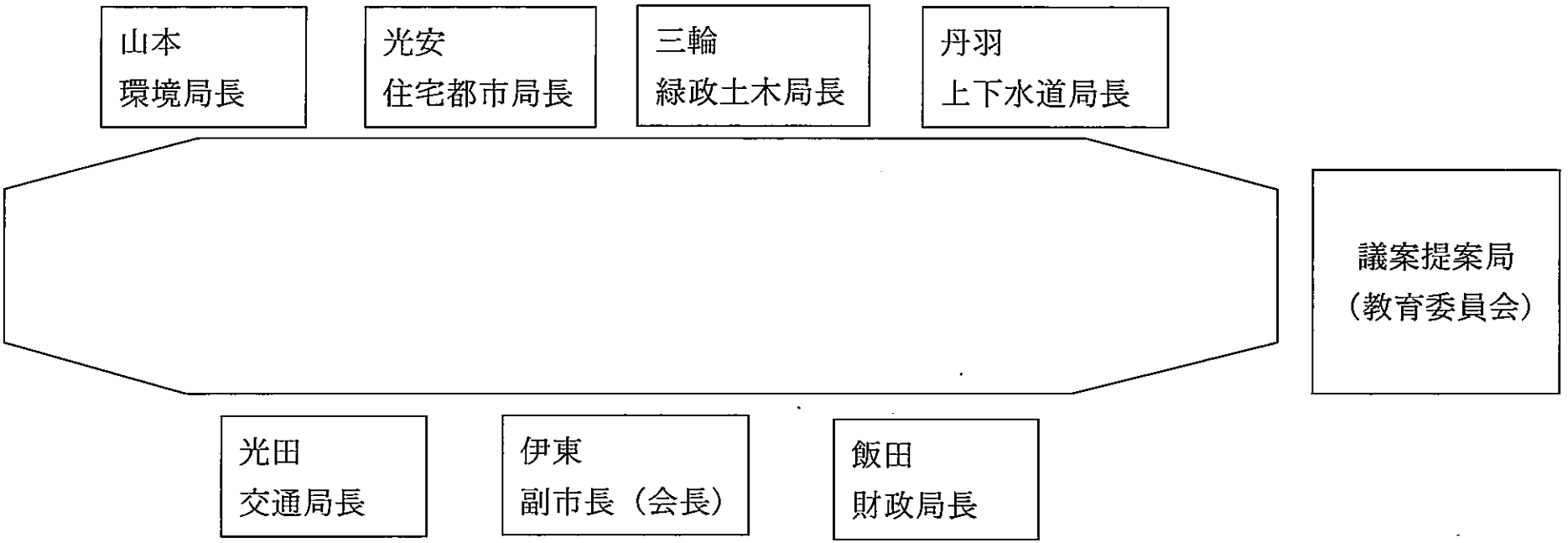
(4)　前３項については、全体を分割して取得又は処分する場合を含むものとする。ただし、この場合は最初の時の価額評定のみを行うものとする。

２、幹事会の議決を審議会の議決とみなすことができる事項

(1)　土地については、評価額が 8,000 万円未満又は面積が 1 件 10,000 平方メートル未満のものの取得又は処分に関する価額評定

(2)　建物については、評価額が 8,000 万円未満のものの取得又は処分に関する価額評定

(3)　前２項については、名古屋市土地開発公社、名古屋市住宅供給公社又は公益財団法人名古屋まちづくり公社に対して先行取得依頼する場合を含むものとする。

平成29年度　第3回　公有財産価額審議会　座席表

平成30年2月14日（水）
午後4時00分～
本庁舎2階　第1会議室