

令和5年度 第1回 公共用地等計画連絡調整会議

日 時 令和5年5月18日(木)
午後1時00分から
場 所 4階会議室

会 議 次 第

1 開 会

2 議 案

市有財産の売却について 旧城南中学校(土地・建物)【管財課提出】

3 閉 会

令和5年5月12日

都市計画課長 殿

管財課長

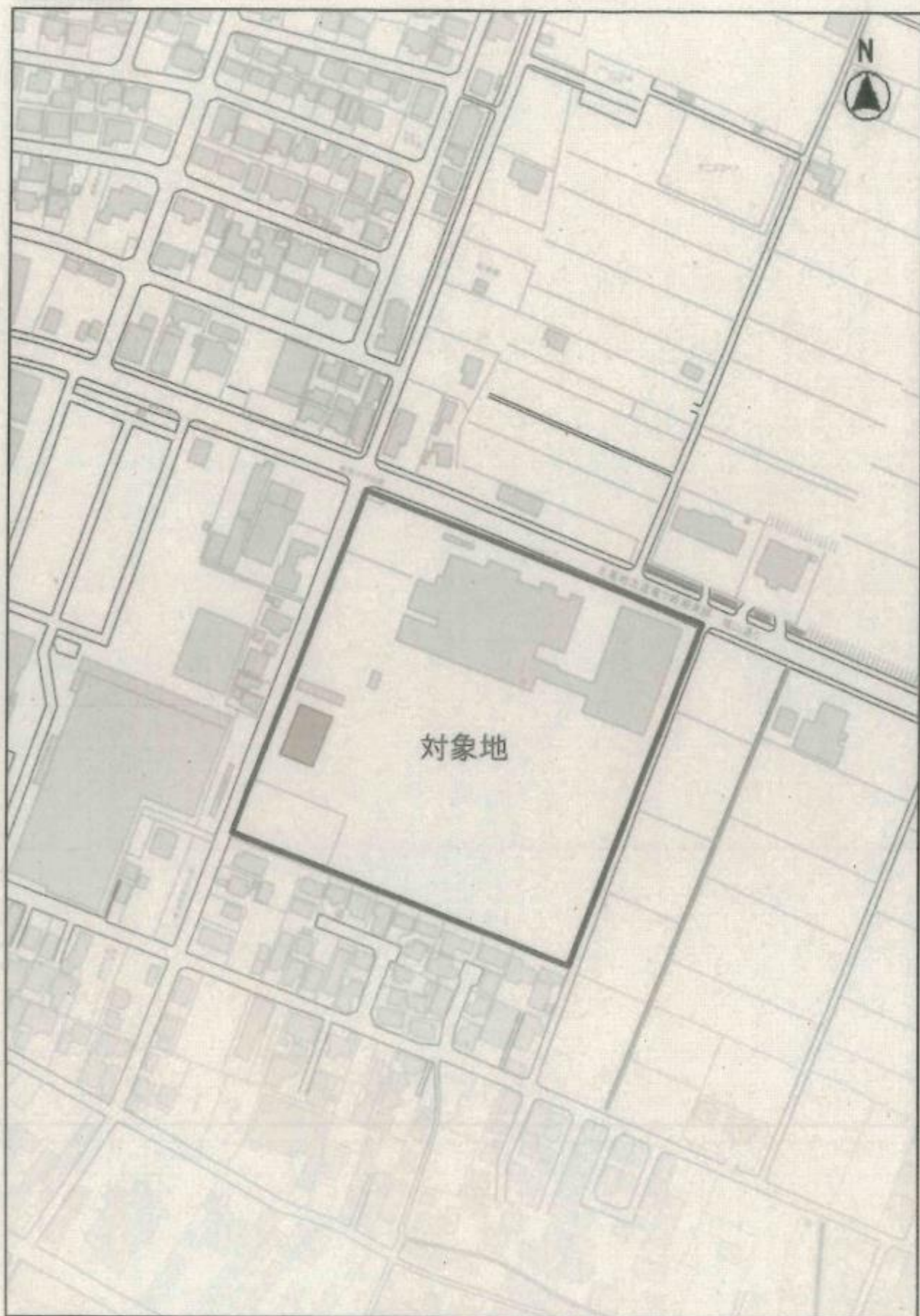
調整会議諮問申請書

目 的	市有財産の売却 旧城南中学校（土地・建物）		
売買予定時期	令和5年12月		
土地の所在 （面積）	①龍ヶ崎市字光順田1736番 12,014㎡ 現況12,568.97㎡ ②龍ヶ崎市大徳町字上羽根木1239番2 10,971㎡ 現況11,482.35㎡ ③龍ヶ崎市大徳町字上土井耕地748番 5,933㎡ 現況5,833.17㎡		
建物の所在 （面積）	龍ヶ崎市字光順田1736番 ①校舎 6,734.01㎡ ②屋内運動場 2,989.38㎡ ③プール付属棟 125㎡ ④プール1面（W12.5m×D25.0m） ⑤自転車置場 262.08㎡		
予算措置種別	(土地売払い収入) [REDACTED]	単 価	総 額
		[REDACTED] 円	[REDACTED] 円
売買又は貸付に おける特記事項	定住人口・交流人口の増加、健康長寿社会づくり、地域活性化 や雇用創出につながる提案を受け、公募型プロポーザル方式に より売買契約又は賃貸借契約で事業者を決定する。		
添付書類	1 全体位置図 2 位置図 3 登記事項証明書 4 公図 5 地積測量図 6 不動産鑑定士による鑑定評価書		

全体位置図



全体位置図



縮尺 1 : 2500

0 10 20 30 40 50 60

令和5年5月18日 令和5年度第1回公共用地等計画連絡調整会議

「市有財産の売却について 旧城南中学校（土地・建物）」

(掲載内容)

全部事項証明書 1



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第2号

「個人に関する情報」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

令和5年5月18日 令和5年度第1回公共用地等計画連絡調整会議
「市有財産の売却について 旧城南中学校（土地・建物）」

（掲載内容）

全部事項証明書2



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第2号

「個人に関する情報」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

令和5年5月18日 令和5年度第1回公共用地等計画連絡調整会議

「市有財産の売却について 旧城南中学校（土地・建物）」

(掲載内容)

全部事項証明書3



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第2号

「個人に関する情報」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

令和5年5月18日 令和5年度第1回公共用地等計画連絡調整会議

「市有財産の売却について 旧城南中学校（土地・建物）」

(掲載内容)

公図1



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第2号

「個人に関する情報」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

令和5年5月18日 令和5年度第1回公共用地等計画連絡調整会議

「市有財産の売却について 旧城南中学校（土地・建物）」

（掲載内容）

公図2



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第2号

「個人に関する情報」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

令和5年5月18日 令和5年度第1回公共用地等計画連絡調整会議

「市有財産の売却について 旧城南中学校（土地・建物）」

(掲載内容)

公図3



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第2号

「個人に関する情報」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

令和5年5月18日 令和5年度第1回公共用地等計画連絡調整会議

「市有財産の売却について 旧城南中学校（土地・建物）」

（掲載内容）

公図4



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第2号

「個人に関する情報」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

令和5年5月18日 令和5年度第1回公共用地等計画連絡調整会議

「市有財産の売却について 旧城南中学校（土地・建物）」

(掲載内容)

公図5



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第2号

「個人に関する情報」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

令和5年5月18日 令和5年度第1回公共用地等計画連絡調整会議

「市有財産の売却について 旧城南中学校（土地・建物）」

(掲載内容)

公図6



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第2号

「個人に関する情報」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

令和5年5月18日 令和5年度第1回公共用地等計画連絡調整会議

「市有財産の売却について 旧城南中学校（土地・建物）」

(掲載内容)

地積測量図



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第2号

「個人に関する情報」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

正

不動産鑑定評価書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員

中央総合鑑定所

発行番号 中央鑑第 R04009 号
発行日付 令和 4 年 9 月 21 日

龍ヶ崎市長
萩原 勇 様

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員
茨城県牛久市 日 23 番地
中 央 総 定
代 表 高 橋 研
不動産鑑定士

不動産鑑定評価書

令和4年7月8日付でご依頼のありました設計業務等委託契約に付きまして、下記のとおりご報告申し上げます。

委 託 業 務 名 : 令和4年度旧城南中学校不動産鑑定評価業務委託

履 行 場 所 : 龍ヶ崎市字光順田1677番外

本鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

I 対象不動産の表示

1. 土地

所在	地番	地目	地積	
			【公簿】	【実測】
龍ヶ崎市字光順田	1736番	学校用地	12014㎡	12,568.97㎡
龍ヶ崎市大徳町字上土井耕地	748番	学校用地	5933㎡	5,833.17㎡
龍ヶ崎市大徳町字上羽根木	1239番2	学校用地	10971㎡	11,482.35㎡

2. 建物

所在・家屋番号	種類	構造	床面積
主である建物 【所在】 上記土地に同じ 【家屋番号】 未登記	校舎・園舎	鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板葺3階建	1階 約2,429.98㎡ 2階 約2,349.65㎡ 3階 約1,954.38㎡
附属建物① 【所在】 上記土地に同じ 【家屋番号】 未登記	体育館	鉄骨鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺3階建	1階 1,324.20㎡ 2階 1,461.09㎡ 3階 204.09㎡
附属建物② 【所在】 上記土地に同じ 【家屋番号】 未登記	校舎・園舎	鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板葺平家建	1階 125.00㎡
附属建物③ 【所在】 上記土地に同じ 【家屋番号】 未登記	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	1階 50.50㎡

【備考】土地については全部事項証明書、地積測量図を、建物に関しては所有者ご提示の物件調書、建築計画概要書、検査済証等による。

- ③ 当該地に現存する建築物等は、全て現況有姿での売買若しくは賃貸借を行うものとして算出すること。
- ④ 評価依頼物件の土地・建物を一体で賃貸借した場合の賃料については、付記事項等で明示すること。
- ⑤ 当該地グラウンドの一部に旧校舎の基礎杭が残置されているため、その影響度についても考慮した上で鑑定評価を行うこと。
- ⑥ 土地の評価数量は実測数量を採用すること。

3. 価格時点

令和4年9月1日

4. 鑑定評価によって求めるべき価格

鑑定評価によって求める価格は、次の各号に掲げる条件を満たした価格とすること。

- (1) 評価依頼物件の正常価格であること。
- (2) 評価依頼物件の土地・建物一体の価格であること。
- (3) 評価依頼物件のうち、土地については地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の都市計画区域内の土地であるときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を基準として求めた価格であること。

IV 鑑定評価の依頼目的等

1. 依頼目的

旧城南中学校の売却等に係る価格等算定のため

2. 依頼者以外の提出先

依頼者以外の提出先：なし

依頼者以外への鑑定評価額の開示先：なし

鑑定評価額の公表の有無：なし

後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合、又は公表する場合には、当該提出若しくは開示の前に当社宛文書を交付して当社及び鑑定評価の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

V 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

本鑑定評価は、前記依頼目的に対応した条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

VI 鑑定評価を行った年月日

令和4年9月12日

五 最有効使用の判定

1、土地

自然的、社会的、経済的及び行政的観点から判断すると、住宅若しくは商業施設の敷地として利用が最高・最善の利用方法とも考えられるが、対象地の画地条件を鑑みたところ、画地規模は約30,000㎡あり、住宅の敷地としてはかなり過大である（仮に分割利用を前提とした場合でも分譲計画が長期になる可能性があり、その判断は慎重にならざるを得ない）。また、付近には商業施設が立地しており、安易に商業施設の敷地を最有効使用と判断するのも適切でないと思われる。対象地は現況、旧城南中学校の敷地として利用されており、各種施設配置の観点から判断すると、概ね適正規模を保持していると思料される。したがって対象不動産（土地）の最有効使用は教育施設（学校）の敷地と判定した。

2、建物及びその敷地

対象不動産はこれまで城南中学校として利用されていた。現在は中学校統合で利用されていないが、対象不動産の価格形成要因を鑑みた場合、当時の利用がその効用が最高度に発揮される可能性が高い使用と判断される。また、近隣地域の公法規制、対象建物の建築規模（ボリューム）及び配置の状態、それに応じた対象地の画地規模等から総合的に勘案した場合でも、現在の状況が内部的に均衡がとれた利用方法と言えよう。

対象建物は新築後、約30年経過し、経済的耐用年数の満了は近づいているが、追加投資を行うことにより経済的耐用年数の回復は可能と考えられる。またそれに伴い今後も相応の期間は利用可能と考えられる。これら事項を総合的に考慮した結果、建物及びその敷地の最有効使用は教育施設（学校）での利用と判定した。

六 時点修正

本件、取引事例比較法で採用した取引事例は対象不動産の画地条件から周辺市町に所在するものを採用した。採用した取引事例は地域毎に異なる地価変動を示したことから、時点修正率については取引事例毎に判定した。なお、開発法、販売価格の査定に際して採用した時点修正率については周辺類似地域内で設定されている公示価格、標準価格の推移及び近隣地域、周辺地域内の土地取引価格等の推移を総合的に検討して、以下のとおり査定した。

●龍ヶ崎市内、住宅地の平均的時点修正率

令和3年1月1日～令和3年12月31日： 0.0%

令和4年1月1日～令和4年9月1日： 0.0%

七 鑑定評価方式の適用

1. 方針

対象不動産は教育施設（中学校）及びその敷地である。したがって鑑定評価に当たっては、原価法を適用して鑑定評価額を評定した。なお、類似した取引事例は認められないこと、対象不動産の用途から賃貸想定は現実性に欠けることから取引事例比較法及び収益還元法は適用しなかった。

2. 原価法

(1) 再調達原価

① 土地

対象地の個別性を考慮し、土地については取引事例比較法及び開発法を適用して、対象地の更地価格を査定し、付帯費用等を加算して、対象地の土地価格を査定した。なお、対象地は既成住宅地であることから原価法は適用できなかった。

A 取引事例比較法

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行なって求められた価格を比較考量して土地価格を求める手法である。

本評価に当たっては、同一需給圏内の類似地域で対象不動産と競争・代替の関係が成り立つ5ヶの取引事例を収集して（採用した取引事例は次頁御参照）、まず近隣地域の標準的画地の価格を求め、次に当該標準的画地と対象不動産を比較して比準価格を査定した。

(A) 取引事例

事例 番号	所在地番	地 目	概 要
		地 積	
		取 引 時 点	
		取 引 価 格	
		公 法 上 の 規 制	
①	土浦市滝田〇丁目 〇〇番〇	雑種地	街 路 性 : 北側19m市道、三方路
		13,383㎡	接 近 性 : 土浦駅約1.8km
		平成31年3月	地域の特性 : 戸建住宅地域
		■■■■円/㎡	供給処理施設 : 水道、ガス、下水
		市街化区域 第1種住居地域 建蔽率:60%、容積率:200%	周 辺 環 境 : 熟成が進みつつある区画 整然とした住宅地 類 型 : 更地
②	稲敷郡阿見町大字吉原 〇〇〇〇番〇〇外	宅地	街 路 性 : 東側20m市道、背面道
		10,279.05㎡	接 近 性 : 荒川沖駅約8.3km
		令和2年2月	地域の特性 : 混在住宅地域
		■■■■円/㎡	供給処理施設 : 水道、ガス、下水
		市街化区域 準工業地域 建蔽率:60%、容積率:200%	周 辺 環 境 : 土地区画整理事業が進行 中の混在住宅地域 類 型 : 更地
③	取手市ゆめみ野〇丁目 〇番〇	宅地	街 路 性 : 南側18m市道、三方路
		11,823.28㎡	接 近 性 : ゆめみ野駅約900m
		令和2年2月	地域の特性 : 混在住宅地域
		■■■■円/㎡	供給処理施設 : 水道、ガス、下水
		市街化区域 準工業地域 建蔽率:60%、容積率:200%	周 辺 環 境 : 住宅、店舗、配送セン ター等が見られる混在住 宅地域 類 型 : 更地
④	つくば市みどりの南 〇〇番〇	宅地	街 路 性 : 南側9m市道、四方路
		25,000.00㎡	接 近 性 : みどりの駅約1.5km
		令和2年10月	地域の特性 : 戸建住宅地域
		■■■■円/㎡	供給処理施設 : 水道、ガス、下水
		市街化区域 第1種住居地域 建蔽率:60%、容積率:200%	周 辺 環 境 : 一般住宅やアパート等が 見られる区画整然とした 住宅地域 類 型 : 更地
⑤	土浦市おおつ野〇丁目 〇〇番	宅地	街 路 性 : 南西側16m市道、四方路
		41,434.44㎡	接 近 性 : 土浦駅約3.6km
		令和3年10月	地域の特性 : 工業地域
		■■■■円/㎡	供給処理施設 : 水道、ガス、下水
		市街化区域 準工業地域 建蔽率:60%、容積率:200%	周 辺 環 境 : 住宅やアパート等が建ち つつある校外の業務地域 類 型 : 更地

(B) 比準価格

上記取引事例を採用して価格形成要因の分析を行なって、対象不動産の比準価格を次のとおり試算した（試算の過程は別表1-1、1-2を御参照）。

比準価格 : 円/m²

B. 開発法

対象地は近隣地域の標準的な画地規模と比較し、過大すぎる。したがって対象地の画地規模を考慮し、対象地を適正規模で区画割りを行い、戸建分譲を行う事を想定し、開発法による価格を求める。

(A) 開発計画

対象地の形状、接面状況等の画地条件から、本件評価における開発計画を以下のとおり想定した(別添、開発想定図を御参照)。

- a 開発総面積 : 29,884.49㎡
- b 公共潰れ地 : 6,283.00㎡
 - 開発道路 : 5,134.00㎡
 - 公園 : 855.00㎡
 - 緑地 : 185.00㎡
 - ゴミ収集所 : 24.00㎡
 - 道路セットバック : 85.00㎡
- c 有効宅地面積 : 23,601.49㎡ (有効宅地化率 79.0%)
- d 分譲区画数 : 108区画 (標準的面积 218.53㎡)
- e 建築計画 : 延床面積約110㎡(間取りは4LDK程度)のファミリータイプを想定

(B) 分譲価格 (分譲総収入)

分譲価格については、同一需給圏内の類似地域で発生した取引事例を参考にし、公示価格との均衡にも留意して査定した。なお、標準的画地は北側で6m道路に接面する土地を想定した。

a 土地

(a) 取引事例及び地価公示標準地

事例 番号	所在地番	地目	概 要
		地積	
		取引時点等	
		取引価格	
		公法上の規制	
⑥	龍ヶ崎市南中島町 〇〇番〇	宅地	街路性：東側4.5m市道
		100.57㎡	接近性：龍ヶ崎市駅約1.7km
		令和4年3月	環境：戸建住宅地域
		■■■■円/㎡	供給処理：水道、下水
		市街化区域 第2種中高層住居専用地域 建蔽率：60%、容積率：200%	特性：中小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域 類型：建付地
⑦	龍ヶ崎市出し山町 〇〇番〇	宅地	街路性：南側6m市道
		429.99㎡	接近性：竜ヶ崎駅約2km
		令和3年10月	環境：戸建住宅地域
		■■■■円/㎡	供給処理：水道、ガス、下水
		市街化区域 第2種中高層住居専用地域 建蔽率：60%、容積率：200%	特性：戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域 類型：建付地
⑧	龍ヶ崎市藤ヶ丘〇丁目 〇〇番〇〇	宅地	街路性：南側6m市道
		165.41㎡	接近性：龍ヶ崎市駅約7.6km
		令和3年8月	環境：戸建住宅地域
		■■■■円/㎡	供給処理：水道、ガス、下水
		市街化区域 第1種低層住居専用地域 建蔽率：50%、容積率：100%	特性：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 類型：建付地
公 示 地	「 龍ヶ崎-13 」 龍ヶ崎市中根台5丁目 2番17	宅地	街路性：南側6m市道
		248㎡	接近性：龍ヶ崎市駅約3.8km
		令和4年1月1日	環境：戸建住宅地域
		■■■■円/㎡	供給処理：水道、ガス、下水
		市街化区域 第2種低層住居専用地域 建蔽率：50%、容積率：100%	特性：一般住宅のなかに空地も見られる閑静な住宅地域 類型：更地

(b) 分譲価格

上記取引事例を採用して価格形成要因の分析を行なって、分譲価格を次のとおり試算した（試算の過程は別表2-2、2-3を御参照）。

比準価格：■■■■円/㎡

(c) 分譲収入

想定分譲画地の個別的要因を考慮して、各画地の分譲価格を次のとおり査定した。

画地 番号	標準的価格	方位	接面状況	個別格差	販売価格	面積	総額
1	■■■■円/m ²	+4	+3	1.071	■■■■円/m ²	215.00m ²	■■■■円
2		+4	+1	1.050	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
3		+4	+1	1.050	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
4		+4	+1	1.050	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
5		+4	+1	1.050	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
6		+4	+1	1.050	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
7		+4	+3	1.071	■■■■円/m ²	215.00m ²	■■■■円
8		+1	+3	1.040	■■■■円/m ²	215.00m ²	■■■■円
9		+1	±0	1.010	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
10		+1	±0	1.010	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
11		+1	±0	1.010	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
12		+1	±0	1.010	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
13		+1	±0	1.010	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
14		+4	+3	1.071	■■■■円/m ²	215.00m ²	■■■■円
15		+4	+3	1.071	■■■■円/m ²	215.00m ²	■■■■円
16		+4	±0	1.040	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
17		+4	±0	1.040	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
18		+4	±0	1.040	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
19		+4	±0	1.040	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
20		+4	±0	1.040	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
21		+4	+3	1.071	■■■■円/m ²	215.00m ²	■■■■円
22		+1	+3	1.040	■■■■円/m ²	215.00m ²	■■■■円
23		+1	±0	1.010	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
24		+1	±0	1.010	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
25		+1	±0	1.010	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
26		+1	±0	1.010	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
27		+1	±0	1.010	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円
28		+4	+3	1.071	■■■■円/m ²	215.00m ²	■■■■円
29		+4	+3	1.071	■■■■円/m ²	215.00m ²	■■■■円
30		+4	±0	1.040	■■■■円/m ²	219.77m ²	■■■■円

画地 番号	標準価格	方位	接面状況	個別格差	販売価格 (単価)	面積 (㎡)	総額 (円)
31	[REDACTED] 円/㎡	+4	±0	1.040	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
32		+4	±0	1.040	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
33		+4	±0	1.040	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
34		+4	±0	1.040	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
35		+4	+3	1.071	[REDACTED] 円/㎡	215.00㎡	[REDACTED] 円
36		+1	+3	1.040	[REDACTED] 円/㎡	215.00㎡	[REDACTED] 円
37		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
38		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
39		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
40		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
41		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
42		+4	+3	1.071	[REDACTED] 円/㎡	215.00㎡	[REDACTED] 円
43		+4	+3	1.071	[REDACTED] 円/㎡	215.00㎡	[REDACTED] 円
44		+4	±0	1.040	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
45		+4	±0	1.040	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
46		+4	±0	1.040	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
47		+4	±0	1.040	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
48		+4	±0	1.040	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
49		+4	+3	1.071	[REDACTED] 円/㎡	215.00㎡	[REDACTED] 円
50		+4	+3	1.071	[REDACTED] 円/㎡	215.00㎡	[REDACTED] 円
51		+4	+1	1.050	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
52		+4	+1	1.050	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
53		+4	+1	1.050	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
54		+4	+1	1.050	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
55		+4	+1	1.050	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
56		+4	+3	1.071	[REDACTED] 円/㎡	215.00㎡	[REDACTED] 円
57		+1	+3	1.040	[REDACTED] 円/㎡	215.00㎡	[REDACTED] 円
58		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
59		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
60		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
61		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
62		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円

画地
番号

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

地 番 号	標準価格	方位	接面状況	個別格差	販売価格 (単価)	面積 (㎡)	総額 (円)
63	[redacted] 円/㎡	+4	+3	1.071	[redacted] 円/㎡	215.00㎡	[redacted] 円
64		+4	+3	1.071	[redacted] 円/㎡	215.00㎡	[redacted] 円
65		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
66		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
67		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
68		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
69		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
70		+4	+3	1.071	[redacted] 円/㎡	215.00㎡	[redacted] 円
71		+1	+3	1.040	[redacted] 円/㎡	215.00㎡	[redacted] 円
72		+1	±0	1.010	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
73		+1	±0	1.010	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
74		+1	±0	1.010	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
75		+1	±0	1.010	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
76		+1	±0	1.010	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
77		+4	+3	1.071	[redacted] 円/㎡	215.00㎡	[redacted] 円
78		+4	+3	1.071	[redacted] 円/㎡	215.00㎡	[redacted] 円
79		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
80		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
81		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
82		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
83		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
84		+4	+3	1.071	[redacted] 円/㎡	215.00㎡	[redacted] 円
85		+1	+3	1.040	[redacted] 円/㎡	215.00㎡	[redacted] 円
86		+1	±0	1.010	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
87		+1	±0	1.010	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
88		+1	±0	1.010	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
89		+1	±0	1.010	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
90		+4	+3	1.071	[redacted] 円/㎡	215.00㎡	[redacted] 円
91		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
92		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
93		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円
94		+4	±0	1.040	[redacted] 円/㎡	219.77㎡	[redacted] 円

画地 番号	標準価格	方位	接面状況	個別格差	販売価格 (単価)	面積 (㎡)	総額 (円)
95	[REDACTED] 円/㎡	+1	+3	1.040	[REDACTED] 円/㎡	215.00㎡	[REDACTED] 円
96		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
97		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
98		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
99		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
100		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
101		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
102		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
103		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
104		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
105		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
106		+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.77㎡	[REDACTED] 円
107	+1	±0	1.010	[REDACTED] 円/㎡	219.66㎡	[REDACTED] 円	
108		+4	+3	1.071	[REDACTED] 円/㎡	215.00㎡	[REDACTED] 円
					合 計	23,601.49㎡	[REDACTED] 円

b 建物

e-Stat（政府統計の統計窓口）の都道府県別（茨城県）、構造別の工事費予定額（木造）を参考に、近隣周辺の不動産市場の特製等も考慮して、建物販売価格を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{工事費予定額} & & \text{床面積} & & \text{調整率}^{\text{注}} & & \text{販売単価} \\ [REDACTED] \text{円} & \div & [REDACTED] \text{㎡} & \times & \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]} & \approx & [REDACTED] \text{円/㎡} \end{array}$$

註：龍ヶ崎市の不動産市場を考慮した調整率

$$\begin{array}{ccccccc} \text{販売単価} & & \text{1戸当たり床面積} & & \text{販売戸数} & & \text{建物販売総額} \\ [REDACTED] \text{円/㎡} & \times & [REDACTED] \text{㎡} & \approx & [REDACTED] \text{戸} & \approx & [REDACTED] \text{円} \end{array}$$

c 分譲収入

$$\begin{array}{ccccccc} \text{土地価格（総額）} & & \text{建物販売総額} & & \text{分譲総収入} \\ [REDACTED] \text{円} & + & [REDACTED] \text{円} & = & [REDACTED] \text{円} \end{array}$$

(C) 支出項目

a 造成工事費等

関東信越国税局管内の宅地造成費等を参考にし、対象不動産の個別性、地元精通者意見及び造成事例等を総合的に勘案して、造成費相当額を査定した。

造成費 : 円

b 建築工事費

関東信越国税局管内の宅地造成費等を参考にし、対象不動産の個別性、地元精通者意見及び造成事例等を総合的に勘案して、造成費相当額を査定した。

建築工事費 : 円

c その他費用

その他費用は分筆費用、登記費用等を推定、計上した。

その他費用 : 円

d 販売費及び一般管理費

本件分譲計画において、販売費としては仲介手数料、広告宣伝費、現地販売所設置費等が考えられ、一般管理費としては通常の経費と現場人件費等が考えられる。これら費用については分譲収入の■%を想定、計上した。

販売費及び一般管理費 : 円

(D) 投下資本収益率

投下資本収益率は不動産業者の投資採算性を基礎においた収益率である。つまり投下資本収益率は当該事業を行なう不動産業者が通常期待する収益率であり、投資対象のリスク等に応じた借入金利率、開発利潤及び危険負担率により構成される投下資本に対する収益率である。

地元不動産業者に対して開取り調査を行なったところ、概ね■%程度は確保したいとの回答を得た。本件では近隣及び周辺地域の需給動向、分譲区画数のほか将来動向を検討した結果、多少の危険負担の考慮が必要と判断した。したがって借入金利率、開発利潤及び危険負担率の積み上げ合計を行い、本件投下資本収益率を■%と査定した。

投下資本収益率 : %

(E) 開発法による価格

別表2、開発法のとおり、開発法による価格を試算した。

開発法による価格 : 円/m²

C 公示価格規準の価格等

同一需給圏内の類似地域では対象地と類似した地価公示標準地及び県基準地は設定されていないので、これらから規準とする価格は求められなかった。

D 土地価格の査定

以上より、

比 準 価 格 : ■■■■■円/m²

開発法による価格 : ■■■■■円/m²

の2価格が求められた。

(A) 調整

本件では同一需給圏を広域に捉え、その類似地域内において対象地と画地条件が概ね類似する(面大地)5事例を採用した。これらについては対象地と性格が概ね類似するものであり、対象地と代替・競争関係が成立し、市場参加者であれば対象地と比較するであろう関係にある土地である。取引事例は平成31年3月から令和3年10月までのものを採用した。取引時点が古いものもあるが(事例①)、特段、価格変動が認められない地域内に所在しており、事例適格性は保たれていると判断される。

採用した取引事例の内、事例①は同族会社間の取引で割安感が窺えたので、適切な判断の下、事情補正を行った。

時点修正率は公示価格及び標準価格の動向、取引価格及び売り希望の動向及び地元精通者意見等を参考にして各事例が存する地域における地価変動率を査定した。本件では事例⑤の存する地域が緩やかな上昇基調で推移していたが、それ以外については特段、地価変動は地価変動は認められなかった。標準化補正は各事例の有する画地条件の優劣を判定し、適切に補正率を査定した。本件では主に接面状況について分析を行った結果、概ね妥当性の有する補正率が査定されたと思料される。

地域要因の比較は主に交通・接近条件、環境条件を重視し、比準を行った。分析の結果、住環境の優劣から大きい格差率となったのもあったが、何れも同一需給圏に所在した類似性の高い事例であり、得られた価格は概ね適正と判断される。

個別的要因の比較は対象地に関する個別的要因の優劣を判定し、適切に個性率を査定した。本件では対象地は接面状況のプラス要因が認められる一方、道路セットバックが生じ、有効宅地部分の減少が認められることを考慮して、個性率を査定した。

このように比準価格は市場において現実に発生した取引事例を基礎としたほか、対象地の個別的特性も適切に反映されており、市場の実態を反映した実証的な価格と判断される。

対象地は面大地であったので開発法を適用した。開発法による価格が妥当性を有するか否かは分譲収入、投下資本(本件では造成費、その他支出等の支出項目)、投下資本収益率の査定と考えられる。

まず分譲収入については、近隣の周辺地域内で行われている分譲価格(総額)、近隣地域における標準的画地の価格等を考慮し、地元不動産業者意見も参考として、1区画当たりの分譲価格を想

定した。

投下資本は何れについても推定額であるが、対象不動産の画地条件、各種調査結果における指数等を参考として査定されており、概ね妥当性のある範囲内に収まっているものと判断される。

投下資本収益率は、分譲事業における借入金金利、事業における不動産業者の通常の適正な利潤率、社会的、経済的及び行政的要因に起因する諸状況を背景としたリスク等を検討し、さらに地元不動産業者及び金融機関担当者意見も参考として■%と査定した。

開発スケジュールのうち販売期間については、分譲戸数（108戸）、近時における近隣周辺の需給動向（競合物件がやや多い）、近隣地域の位置的關係を考慮した結果、保守的に考え、4年で分譲事業が終了する計画を想定した。

試算の結果、開発法による価格は比準価格に比し、低廉に求められた。これについては以下の理由が考えられる。

- ・茨城県及び龍ヶ崎市の開発指導要綱を準拠し開発計画を試みると開発道路や公園等の公共潰れ地が必然的に発生し、有効宅地の減少が生じてしまう。
- ・本件では108戸の戸建分譲を想定した。このような大規模分譲においては短期間での売却想定はほぼ不可能であり、ある程度の期間を設けての分譲計画が一般的と思われる。
- ・売却期間が長期になれば、その分、資本回収も遅れることになり、それに伴い、仕入価格も廉価になる可能性が高いと考えられる。

このように開発法による価格は各過程において想定事項が含まれているが、実際に分譲事業を行なった場合における不動産業者の投資採算性が反映された価格であり、一定の規範性が認められる価格と判断される。

近隣及び周辺類似地域内で対象地と類似する地価公示標準地及び県基準地は設定されていないので、これらの価格から規準した価格は求められなかったが、開発法における分譲価格の査定において、公示価格との均衡には十分に留意した。

以上、各価格の有する特徴及び近隣及び周辺類似地域の地域的特性並びに単価と総額との関連性を再検討した結果、相対的に信頼性が高い価格は比準価格であるが、開発素地的性格も併せ持つ対象地の性格から開発法による価格も参考にし得る価格と判断し、下記のとおり、対象地の1㎡当たりの価格を査定した。

1㎡当たり価格： ■■■円/㎡

(B) 土地価格

a 更地価格

個別分析、⑩地下埋設物、越境物等のとおり、対象地内には旧校舎の杭（AC杭、松杭）及び「東京電力福島第一原子力発電所の事故」を起因とする除去土壌等が埋設されている。現況利用を前提とした場合、物件利用を阻害する事象は確認されないものの、将来的な観点から上記埋設物撤去の可能性の外、当該事実を起因とする心理的嫌悪感は否定出来ないと把握される。したがって、係る事実を考慮し相応の市場性修正を行って、対象地の更地価格を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{1㎡当たり価格} & & & \text{市場性修正} & & \text{土地面積} & \text{更地価格} \\ \text{〇〇〇〇円/㎡} & \times & (\text{〇〇〇}) & \times & \text{〇〇〇〇㎡} & = & \text{〇〇〇〇〇〇円} \end{array}$$

土地価格の状況（地価公示，地価調査）

	所在地	単価 (円/㎡)	地積 (㎡)	用途地域	建ぺい率 容積率	接道及びインフラの状況	備 考
当該地	字光順田1736番外2筆		29,884.49	第一種中高層住居専用地域	60	北東側：15.8m県道、北西側7.5m市道、 南東側：3m市道	
R5 地価 公示	字立野4945番11	22,000	168	第二種中高層住居専用地域	200	ガス・水道・下水	県道河内竜ヶ崎線南側の住宅地
R5 地価 公示	大徳町字上大徳266番3	19,100	241	第一種住居地域	60	北側：5m市道	
R5 地価 調査	上大徳新町27番	19,000	207	第二種中高層住居専用地域	200	水道・下水	旧城南中南東側の住宅地
R5 地価 調査	緑町231番1	20,800	165	第一種低層住居専用地域	60	北側：7.5m市道	
					200	水道・下水	
					50	南側5m：市道	
					100	ガス・水道・下水	