

旧若葉台西中学校跡地の本格活用に関する不動産価格等のケーススタディについて

この施設を暫定利用している地域の活動をこのまま継続する場合、どのような減価と不動産価格になるかなど、以下の通りケーススタディしました。なお、実際に売却や定期借地等を行う場合には、市が不動産鑑定等を行って金額を決定します。

1 スタディの前提条件（今回の提案の前提条件ではありません）

建物を売却、土地を30年の定期借地としたプロポーザル型公募を想定している。

事業者が提案する主事業は教育施設とする。

- ・南棟3階（8教室）は事業者が占有する。
- ・上記以外は開校時にも必要に応じて地域開放し、現在の地域活動を維持する。
※令和元年8月と10月の地域の活動実績をもとに占有減価を算定する。
- ・南棟3階（8教室）、体育館及び格技場以外の部分について、
法適合のために必要な工事があった場合、必要な改修工事は市が行う。
さらに、この部分に対する空調設備の設置と施設全体の給水設備の改修の工事は市が行う。
- ・市が行うこととしている工事は公募前に完了しているものとして求める。
- ・土地・建物の数量は、公簿数量による。
- ・価格等時点は、令和元年11月とする。

2 価格等

① 建物

積算法より下記のとおり評定した。

74,100,000 円

② 事業用定期借地権の地代

i 基礎価格

土地価格から建物等取壊し費用の現価を控除して、占有減価（-30）を乗じて6.37億円と評定した。

土地価格	974,000,000 円
建物等取壊し費用現価	64,100,000 円
占有減価	ご提示地域占有率から評定

ii 期待利回り

1.0%

iii 必要諸経費

公租公課相当を土地価格より下記の通り評定した。

11,600,000 円

iv 地代

基礎価格に期待利回りを乗じて必要諸経費を加算して下記のとおり評定した。

年額賃料	17,970,000 円
月額賃料	1,500,000 円

【参考】参考情報

本市が平成30年に行った小学校跡地の公募では、土地貸付料（月額）が1,049,680円、建物売却価格が47,664,180円でした。※詳細は、財政局資産経営課のホームページで御覧いただけます。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/shiyuchi/jouho/hoyutochi/heikoshouchuu/kiri1sounding.html>

以上