

旧市庁舎街区・活用事業について

(建物価格算定の妥当性に関する検討結果)

2021年9月30日
市長会見資料

- 旧市庁舎の売却価格の算定の妥当性を確認し、結果を市民の皆様と共有すること

はじめに

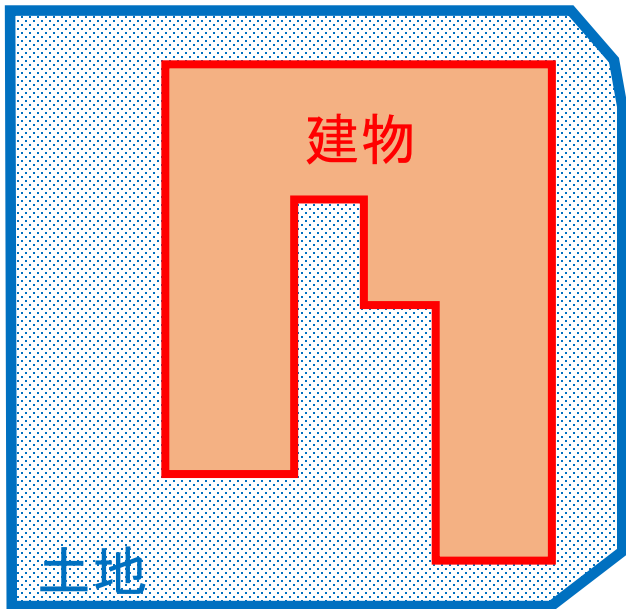
- 関内・関外地区の「賑わい創出」「活性化」の核づくりとなる事業とする
- 「観光・集客」「国際的な産学連携」に寄与する機能を持たせる

建物については、

- **民間のノウハウを活かした提案**

土地については、

- 関内・関外地区の中心にあり、まちづくりを行う上で重要な場所にあり、
横浜市による所有を継続するため、貸付
(売却により、市の考えるまちづくりと乖離した将来開発を避けるため) とする



【建物】売却

売却価格：約7,700万円

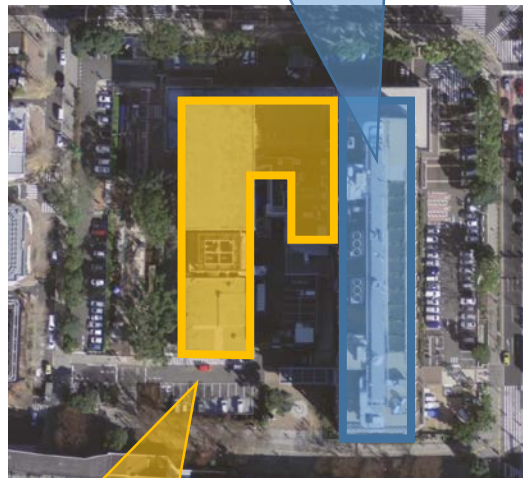
(税込 約8,400万円)

【土地】貸付 (50年以上)

関内駅

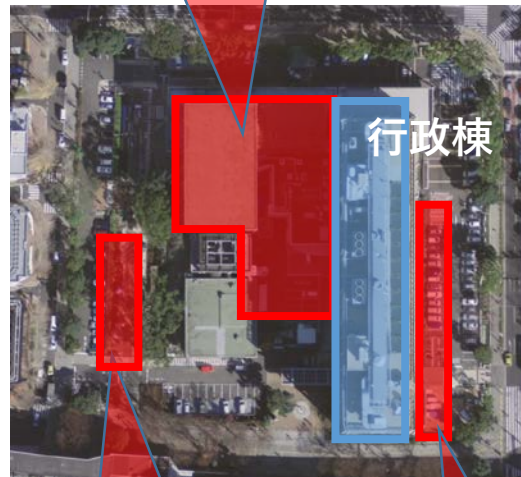
採択された提案の概要 (2019年9月)

行政棟は保存活用



市会棟等は解体

タワー棟等を新築



低層棟を新築

新築

採択された提案のイメージ (2019年9月)



基本計画協定時のものであり、今後、変更する可能性があります。
また、パースはイメージであり、著作権は事業者に帰属します。

建物価格の算定

① 建物価格の鑑定方法（A社、B社）の 確認

横浜市における建物売却価格の決定手続



■ 2者の不動産鑑定事務所に評価を依頼

(横浜市財産評価審議会諮問手続要領 第5条)

A社鑑定

B社鑑定

※中区・隣接区に事務所がある市内中小事業者から、実績を考慮し選定



2者の鑑定評価書を提出、諮問

(横浜市公有財産規則第15条)

財産評価審議会

※不動産鑑定士5名、弁護士2名から構成



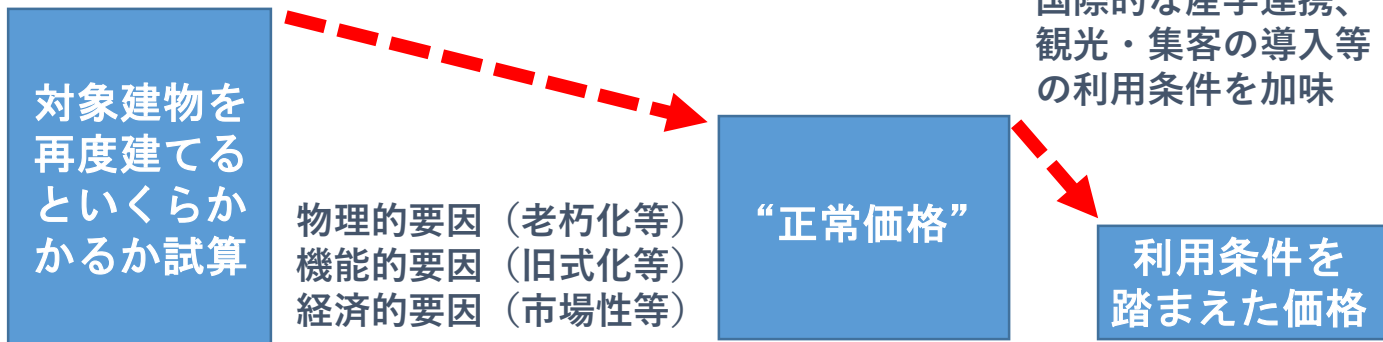
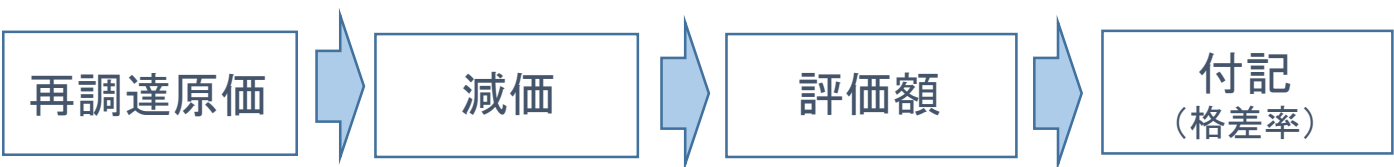
価格の答申

答申価格に基づき、市が売却価格を決定

2者（A社，B社）の鑑定手法の概要

2者ともに「**原価法**」を重視して鑑定が行われた

【原価法の評価の流れ（イメージ）】



2者（A社, B社）の鑑定結果

A社

再調達原価

109億円

建物全体

100%

減価

平均56年

耐用年数とともに価値減

←SRC耐用年数50年

0.7%

評価額

約7,700万円

付記

格差率
1.0

7,660万円

再調達原価
(109億円)の
約0.7%

B社

166億円

中庭棟

市会棟一部

行政棟
市会棟一部

H21年築

100%

S53年築

100%

100%

67%

16%

5%

S34年

現在

格差率
0.05

約15億円

7,675万円

再調達原価
(166億円)の
約0.5%

2者（A社，B社）の格差率に関する考え方



A社鑑定 格差率=1.0

- （市の課した）利用条件は、建物の残存価値に影響するものではない

B社鑑定 格差率=0.05

- （市の課した）利用条件を前提とした場合、建物の利用用途は限定的
 - 「観光・集客」機能は、現況とは異なる建物利用用途となり、現況建物では難しい
 - 「国際的な産学連携」機能は、現況建物の設備は古いですが、改修等を行えば利用可能性は認められる

- ① 建物価格の鑑定方法（A社、B社）の確認
- ② 建物価格算定の妥当性に関する検討結果（X社、Y社）の確認

“価格算定の妥当性に関する検討結果”の確認



X 社

- ① A、Bの不動産鑑定評価書が適切なものであるかの確認
- ② 対象建物の経済価値に関する所感

Y 社

- ③ 旧市庁舎建物と立地や築年数が類似する他事例の鑑定評価の観点からの考察



①～③を踏まえ、
価格算定の妥当性を判断した

① A社、B社の不動産鑑定評価書が適切なものであるか

(国が定めた) 不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価手順であり、また、市が提示した鑑定依頼条件に基本的に沿ったものである

② 対象建物の経済的価値に関する所感

物理的要因（老朽化等）、**機能的要因**（旧式化等）、**経済的要因**（市場性等）を総合的に勘案すると、**現況の継続利用を前提とした需要は乏しい**

物理的

- ・旧市庁舎建物の中心的な建物は、築約60年であり、耐用年数50年を大きく上回る

機能的

- ・対象建物は、型式の旧式化、設備の不足が否めず、今後の維持管理や補修・改修に係る費用がかさむ

経済的

- ・関内駅前商業地に所在するにも関わらず、容積率未消化で、敷地の高度利用が図られてない

このため、

現況の継続利用を前提とした需要は乏しく、
経済価値はほとんど認められないと思料

- ③ 旧市庁舎建物と、立地や築年数が類似する他事例の鑑定評価の観点からの考察

豊島区現庁舎地活用事業（平成26年事業者公募）

- ・平成27年5月の新庁舎への移転を契機に、旧庁舎地（本庁舎敷地及び公会堂敷地）を民間活用
- ・土地は一般定期借地により事業者へ貸付

【既存建物】

- ・本庁舎（約13,200㎡、昭和36年築）
 ※耐震補強工事を実施済み（平成12年完了）
- ・その他分庁舎（約2,900㎡、昭和29年築） 公会堂（約1,700㎡、昭和27年築）有

【事業者公募における既存建物の取り扱い】

- ・事業者へ無償譲渡
- ・建物の解体/撤去費は、事業者→区への地代から減額

（豊島区現庁舎地活用事業事業者公募プロポーザル実施要領 平成26年4月3日修正版）

③旧市庁舎建物と立地や築年数が類似する 他事例の鑑定評価の観点からの考察

高度商業地に所在する築古や低利用の建物、
建物の汎用性が劣る物件は、建物としての
経済価値がなく、解体され建替えが合理的
なケースが認められる

(この場合、むしろ解体等に要する費用が行政にとり
マイナス)

耐震補強や、建造物の歴史的価値の点 に関するX社、Y社の意見

X社

- ・ 一般的に、例えば耐震補強工事等に相当の金額を投じたとしても、「機能的要因」や「経済的要因」を加味すると、投下した金額に見合った経済価値が存するとは限らない

Y社

- ・ 高度商業地における低利用建物は、建物の性能による減価よりも、敷地と不適応（機能的要因）かつ環境と不整合（経済的要因）による減価の度合いが遥かに大きく、耐震補強工事の実施によって、「取壊し最有効使用」から「継続利用が最有効使用」に変化することは稀と考えられる。

「耐震性がある」建物という評価がされるのみ。耐震性以外の機能面や市場性等の経済面での評価は変わらない。

X社

- ・ 対象不動産の歴史的文化的価値については、不動産鑑定評価で求めるものではない。
- ・ 文化財等についても、経済価値を求める場合は、用途の変更や建物等の取壊しも考慮にいれて鑑定評価を行うこととなる。
(要説 不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン解説による)

Y社

- ・ 単に歴史的建造物であるという事実だけをもって、直ちに経済価値を認めること、その経済価値を測定することは困難
- ・ 特に高度商業地に存する歴史的建造物の場合は、経済合理性の観点からその土地の有する潜在的な収益力等（更地としての価格）を中心に検討すると考えられる。

市として、

- 予期しない将来の開発を回避し、関内・関外地区の「賑わい創出」「活性化」を目指すべく、
- 「観光・集客」「国際的な産学連携」に寄与することを本事業の前提条件としてあらかじめ要請

価格算定のプロセスに不備は認められなかった

- ① 独立した2者（A社、B社）による
↓ 鑑定評価
- ② 市の財産評価審議会（不動産鑑定士5名、弁護士2名）による評価。価格を市へ答申
↓
- ③ 答申価格に基づき、市が売却価格を決定

- A社、B社の不動産鑑定評価は、不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価手順及び市が提示した鑑定依頼条件に基本的に沿っていることを確認
- 高度商業地に所在する築古、旧式化、容積率に関する低利用、汎用性が劣る物件に、建物としての経済価値は認められないことを確認

【不動産鑑定（2者鑑定）の依頼先】

A社 アサヒ不動産鑑定

B社 株式会社日本アプレイザルファーム

【確認作業の依頼先】

X社 株式会社中央不動産鑑定所

Y社 一般財団法人日本不動産研究所