

市第108号議案 栄区上郷町所在土地の取得

【特別緑地保全地区指定等拡充事業（大丸山近郊緑地特別保全地区）の土地の取得】

1 取得予定地

所 在	栄区上郷町字神戸 ^{かんべ} 1,400 番の 308 外 40 筆
地 目	山林、雑種地
地 積	204,545.65 m ²
金 額	2,147,729,325 円（10,500 円/m ² ） （横浜市財産評価審議会答申の評価額に基づく金額）
土地所有者 (契約の相手方)	京浜急行電鉄株式会社

2 取得理由

「大丸山近郊緑地特別保全地区」の指定地内の土地所有者から、都市緑地法に基づく買入れの申し出があったため、次の規定により平成23年度に引き続き取得します。

<根拠法令>

都市緑地法第17条では、「特別緑地保全地区内の土地について、所有者から買入れの申し出があった場合、買入れのものと規定しています。

また、国が定める都市緑地法運用指針では、近郊緑地特別保全地区についても同様に扱うものと規定しています。

3 今後の予定

取得予定地について、議案の議決後、土地売買契約を締結します。また、当該地区内の残りの土地についても、次年度以降、順次取得します。

【参考 取得予定地に関するこれまでの主な経緯】

昭和52年1月	市民の森契約の締結（金沢市民の森）
昭和61年3月	「横浜自然観察の森」を開園
平成10年3月	市民の森契約満了に伴い、取得予定地を含む一団の緑地の保全について協議を継続
平成19年12月	取得予定地を含む一団の緑地の保全に関する「基本協定」の締結
平成22年3月	「大丸山近郊緑地特別保全地区」都市計画決定
平成23年9月	都市緑地法に基づく「土地買入申出書」の受理
平成24年1月	土地売買契約締結（第1回）

<平成23年度の取得実績>

所 在	栄区上郷町字長倉1,499 番の 179
地 目	山林
地 積	127,510.02 m ²
金 額	1,364,357,214 円（10,700 円/m ² ）

参考

栄区上郷町所在土地取得位置図



< 現況 >
 「大丸山近郊緑地特別保全地区」は、市街化調整区域に位置し、樹林地を中心に、草地や水辺等が混在する多様な自然環境を形成しています。また、「横浜自然観察の森」の区域になっており、自然観察や環境教育の場として多くの市民の皆様にご利用されています。

副 本

発行番号 第 1 1 0 0 0 9 号

発行日付 平成 2 3 年 2 月 2 1 日

物件名 横浜市栄区上郷町山林

(依頼者)

横浜市契約事務受任者

横浜市環境創造局長 萩島 尚之 様

[社 団 法 人 日 本 不 動 産 鑑 定 協 会 会 員]

不動産鑑定業者 登録番号 国 27号

横浜市中区山下町 31 へ 7F

株式会社 不 動 産 鑑 定 研 究 所

不動産鑑定士 伊藤 紀幸 

I. 評価対象不動産及び鑑定評価額

〔 I 〕 評価対象不動産の表示

[土 地]

所 在 : 神奈川県横浜市栄区上郷町字神戸1400番308外144筆

地 目 : 山林、雑種地

地 積 : 706,859.67㎡ (登記簿数量)

※詳細は末尾土地明細ご参照

〔 II 〕 鑑定評価額

平成23年3月1日時点の林地の正常価格

¥ 8,412,000,000円 (11,900円/㎡)

〔Ⅲ〕業務の目的と範囲等に関する事項

1. 依頼目的

(1) 依頼目的

横浜市が施行する大丸山近郊緑地特別保全地区における用地取得を行うため。

2. 依頼者及び不動産鑑定評価書の提出先

(1) 依頼者

横浜市契約事務受任者

横浜市環境創造局長 荻島 尚之 様

(2) 依頼者以外の提出先

なし

3. 開示の範囲及び公表の有無

(1) 鑑定評価額等の依頼者以外の者への開示の有無および開示先

あり（公開請求があった場合のみ可能性有）

(2) 鑑定評価額等の公表の有無

なし

〔Ⅳ〕鑑定評価の基本的事項

1. 評価対象不動産

評価対象不動産は、横浜市の南部に位置し、栄区と金沢区に跨る大規模緑地（現況は、「横浜自然観察の森」として一部が一般開放されている）である。

2. 不動産の種別・類型

種別：林地地域

類型：林地

3. 鑑定評価の条件

(1) 対象確定条件

現況、評価対象地には一部建物・構築物、市道等が存するが、当該建物等が存せず、且つ使用収益を制約する権利の付着していない一団地の林地として鑑定評価を行う。

(2) 付加条件

近郊緑地特別保全地区に指定されることにより、対象不動産の価格形成要因に変化が認められるときは、都市緑地法に基づく公法規制の影響がなかったものとして鑑定評価を行う。

また、対象不動産の一部には送水管用ずい道施設の設置を目的とする地上権及び送電線路の架設および保守等のための土地立入等を目的とする地上権が設定されているが、当該要因が対象不動産の価格形成に及ぼす影響については考慮外として鑑定評価を行う。

尚、当該条件を付加するに当たり、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から検討した結果、本件依頼目的を鑑み、妥当であると判断した。

4. 価格時点

平成23年3月1日

※原則として現状を所与とした評価の観点から可能な限り実地調査日に近い日に価格時点を設定すべきであり、実務指針上において、やむを得ず鑑定評価を行った日を基準として将来時点を設定する場合にはおおむね7日以内とすることが認められている。本件における鑑定評価を行った日付は平成23年2月21日となり、価格時点を平成23年3月1日と設定することは、上記原則的対応とは異なるものの、用地取得の実務上の観点からやむを得ない事情として、本件依頼目的を鑑み将来時点を平成23年3月1日と設定することを妥当と判断した。

5. 価格の種類

正常価格

6. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格または賃料の種類との関連

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、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。

7. 鑑定評価を行った日付

平成23年2月21日

8. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

- (1) 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：いずれもない。
- (2) 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係
依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。
- (3) 開示・提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係
本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

京浜鑑第 5977 号
平成 23 年 1 月 31 日

副

不動産鑑定評価書

横浜市 長
林 文子 殿

株式会社 [redacted] 不動産鑑定
代表取締役 [redacted] 勝木 [redacted]

ご依頼のありました不動産の鑑定評価について、次のとおりご報告申し上げます

一 対象不動産の表示

所在及び地番	公簿地目	現況地目	公簿数量	区域
横浜市栄区上郷町字神戸 1400 番 308 外 46 筆	山林 雑種地	山林	355,659.05 m ²	A 地区
横浜市金沢区釜利谷町字関ヶ谷奥 2233 番 4 外 79 筆	山林 雑種地	山林	293,492.62 m ²	B 地区
横浜市金沢区釜利谷町字清戸 2412 番 1 外 5 筆	山林	山林	44,538.00 m ²	C-1 地区
横浜市栄区上郷町字長倉 1499 番 11 外 11 筆	山林	山林	13,170.00 m ²	D-1 地区
(※詳細は付属資料「鑑定依頼地一覧」参照)		合計	706,859.67 m ²	



二 鑑定評価額

完全所有権価格

金 10,178,779,000 円 (㎡当り 14,400 円)

三 鑑定評価の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型

(1) 土地の種別

林地

(2) 類型

裸地として

(対象地は林地地域内に所在するので、宅地地域内の類型である更地とするのは妥当でないと判断するが、評価上の類型としては更地と同じ意味である)

2. 鑑定評価の条件

(1) 対象確定条件

対象地上に建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない土地としての価格を求めるので、鑑定評価上は独立鑑定評価となる。

従って、対象地内の上空には東京電力株式会社の送電線が縦・横断し、対象地内にはそれを支える複数の鉄塔と鉄塔敷があるが、評価上は、これら送電線と鉄塔敷および鉄塔は存在しないものとする。

また、対象地を構成する筆の一部には、上記送電線路のための地役権や送水管用ずい道施設設置のための地上権が設定されている筆があるが、これらの権利は評価上考慮外とする。

(2) 付加条件

① 本件鑑定評価の依頼目的である事業の施行が予定されることにより、当該依頼地の価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がなかったものとしての価格を求めるものとする。

② 対象地のうち近郊緑地特別保全地区に指定されている部分については、評価上この要

因は考慮外とする。

- ③ 対象地内には複数の市道、水路敷、旧畦畔等の市有地や国有地（以下、「公有地」という。）が介在するが、評価に当たっては、これらの「公有地」は対象地と一体利用可能なものとする。

従って、評価の過程では、対象地内に介在する「公有地」は考慮外として評価を行い、鑑定評価額は、このようにして求めた対象地の㎡当たりの単価に、「公有地」を除いた対象地 145 筆の公簿数量を乗じて、総額を求める。

但し、対象地のほぼ中央を南北に縦断し、鎌倉市域から港南台方面へと通じ、ハイキングコースになっている市道庄戸 355 と 358 については、これを廃止することは現実的ではないので、評価上考慮外とする「公有地」から除外する。（つまり、存在することを前提として評価する。）

3. 価格時点

平成 23 年 3 月 1 日

4. 価格の種類

正常価格

四 鑑定評価依頼の目的

横浜市が施行する大丸山近郊緑地特別保全地区における用地取得を行うため。

五 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本鑑定評価は、前記依頼目的及び条件により、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。

六 鑑定評価を行った年月日

平成 23 年 1 月 19 日

七 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者と対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有するものとの縁故若しくは特別の利害関係の有無：特になし

2. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者と依頼者との関係

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者と依頼者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：特になし

八 対象不動産の確認

1. 物的確認

(1) 対象不動産の実査日及び案内者

実査日：平成22年9月17、22日

案内者：なし

(2) 確認に用いた資料

案内図、鑑定依頼地一覧、登記事項要約書、公図集成図写、金沢市民の森公図連続図、旧金沢市民の森地区区域図、住宅地図

(3) 確認資料との照合及び照合結果

位置、規模、形状は、鑑定依頼地一覧、金沢市民の森公図連続図等と照合し、概ね一致することを確認した。

(4) 評価上採用する数量

対象地に係る実測図は作成されていないため、公簿数量合計を採用する。

対象地内に介在する「公有地」を公簿面積に加算しないために、試算(評価方式の適用)の過程で用いる面積と採用数量にはその分食い違いを生じていることになるが、対象地の面積の大きさに対して「公有地」の面積比率はきわめて微小であり、価格に影響を与えないと判断した。

2. 権利の態様の確認

対象地は広大な林地であるが、既述のように「公有地」と送電線の地役権等の権利等以外は、すべて京浜急行電鉄株式会社の所有である。

横財 第 19 号
平成 23 年 3 月 16 日

横浜市長 林 文子 様

横浜市財産評価審議会
会 長 飯田 行雄



財産（土地）の価格について（答申）

平成 23 年 1 月 31 日環創み推第 2987 号で諮問のありました標記について、次のとおり答申します。

1 評価の目的
取得のため

2 評価対象物件の表示及び評価額

所在・地番	地目	地積 公簿 (m ²)	評価額	
			単価 (円/m ²)	総額 (円)
栄区上郷町 1400 番 308 外 144 筆	山林	706,859.67	10,200	7,209,968,634

3 価格時点
平成 23 年 3 月 1 日

4 評価条件

- (1) 評価対象地には、所有権以外の権利及び建築物その他の物件が存しないものとする。
- (2) 形状及び地積は、提出資料による。
- (3) 評価対象地の一部は、「大丸山近郊緑地特別保全地区」に指定されているが、このことによる法令上の制限はないものとする。
- (4) 評価対象地内に存する公図上の通路、水路、畦道等の国有地や市有地は一体利用可能なものとする。ただし、対象地の中央部分を南北に走行する市道（庄戸 355・358 号線）については現況を所与とする。

5 価格の種類
正常価格





京浜第 5978 号
平成 23 年 1 月 31 日

土地価格指数に関する 意見書

横浜市 長
林 文子 殿

株式会社 [redacted] 不動産 [redacted]
代表取 [redacted] 勝木 [redacted]

ご依頼のありました意見書の作成について、次のとおりご報告申し上げます

一 求意見事項

京浜鑑第 5977 号の評価対象地は、次頁の三に示す画地(1)～(4)の 4 画地から構成されている。本意見書では、京浜鑑第 5977 号の評価対象地の価格(単価)を 100 とした場合の、当該 4 画地の価格(単価)について価格指数を判定する。

以下では、京浜鑑第 5977 号の評価対象地のことを「対象地」と呼ぶ。

巻末に、対象地内の高圧送電線と水道水送水用ずい道の対象地の価格に対する影響について付記する。

二 意見 個別的要因による格差率

対象地の価格を 100 とした、4 画地の価格指数

画地(1)	105.2
画地(2)	94.6
画地(3)	89.4
画地(4)	115.7

三 4画地の表示

	所在及び地番	公簿 地目	現況 地目	公簿数量	区域
画地(1)	横浜市栄区上郷町 字神戸 1400 番 308 外 46 筆	山林 雑種地	山林	355,659.05 m ²	A 地区
画地(2)	横浜市金沢区釜利谷町 字関ヶ谷奥 2233 番 4 外 79 筆	山林 雑種地	山林	293,492.62 m ²	B 地区
画地(3)	横浜市金沢区釜利谷町 字清戸 2412 番 1 外 5 筆	山林	山林	44,538.00 m ²	C-1 地区
画地(4)	横浜市栄区上郷町 字長倉 1499 番 11 外 11 筆	山林	山林	13,170.00 m ²	D-1 地区
			合計	706,859.67 m ²	

※各画地の位置関係は下図参照



四 本意見書作成の基本的事項

1. 4画地の種別及び類型

(1) 土地の種別

林地

(2) 類型

裸地として

2. 価格時点

平成23年3月1日

五 本意見書の目的

横浜市が施行する大丸山近郊緑地特別保全地区における用地取得を行うため。

六 本意見を判断した日

平成23年1月19日

七 価格指数決定の理由の要旨

1. 4画地の個別分析

4画地の個別分析は、別表「各画地の個別分析一覧表」参照。