

第15回河合町町有財産等売却処分審査委員会

と き 令和 3年10月18日

14時00分～

ところ 役場3階 第5会議室

次 第

1. これまでの審査会の経緯
2. 旧河合幼稚園跡地の売却について
3. 売却予定地について
4. その他

2. 旧河合幼稚園

所在地	地積 上段：㎡ 下段：坪	地目	法令等による制限	土地の現況
広瀬台1-9-2	1,905.53 576.43	宅地	市街化区域 第一種低層住居専用地域 (50/80) 高さ制限10m 壁面後退1.0m 宅地造成規制区域	接道：北・西・南町道 上水道：北・南・西側町道に 配管有 下水道：北・南・西側町道に 配管有 電気：空中線 ガス：都市ガス 建屋：1,002㎡

1. 一般競争入札結果

告示：1月5日

広報：町HP掲載。建設新報1月9日発行、第7191号に掲載。

入札条件 ①最低入札価格：62,287,000円

②土地利用制限：戸建て住宅用地

③入札参加資格：宅地建物取引業法第3条規定の免許を有し、戸建て住宅を建設し分譲した実績がある。

結果：申込みなし（問合せ：2件）

2. 土地有効活用検討会方針

1) 令和2年10月7日

①建物撤去費控除で公売する。

②入札参加資格に、住宅販売実績があることを明記する。

③耐震補強工事の補助金返還と、その場合の金額を調査。

→令和2年3月現在で10,496千円となり、議事録にて報告。

2) 令和3年2月15日

①同条件で再入札を行う。

②業界団体への通知など、広告媒体を広げて公告する。

3) 令和3年8月17日

①同条件で再入札を行う。

②宅建業協会へ協力を検討。

※南側擁壁の撤去費用について質疑があり、戸建て住宅用地という条件から擁壁撤去を伴う造成工事を想定した鑑定であることを報告しました。

3. 不動産鑑定価格時点修正

・鑑定基準日 令和2年8月1日

鑑定価格 62,287,000円 (32,687円/㎡) (108,056円/坪)

※建物撤去費20,032,000円控除済

・時点修正日 令和3年10月1日

修正価格 60,542,000円 (31,771円/㎡) (105,028円/坪)

算出式 修正率△2.4%/年 → △2.4%/12月×14月 = △2.8%

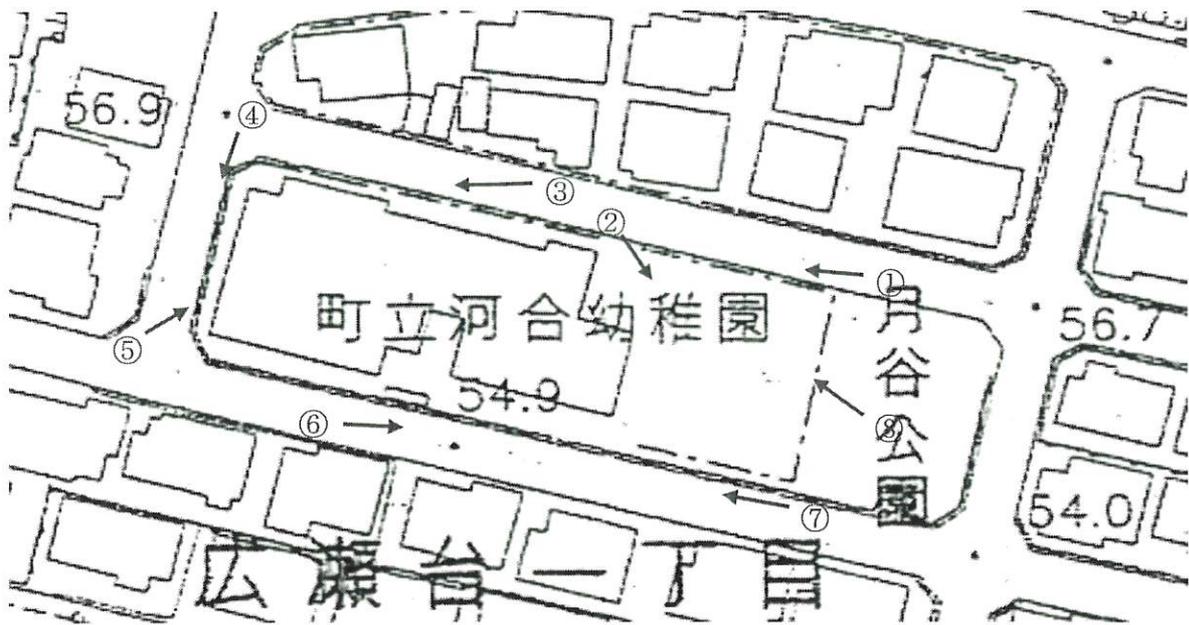
62,287,000円 × (1 - 0.028) ≒ 60,542,000円

4. その他

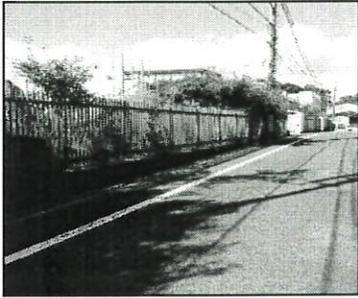
- ・建物および敷地の残存備品等の処理について

※参考 残存備品撤去処分費見積額 1, 540, 000円

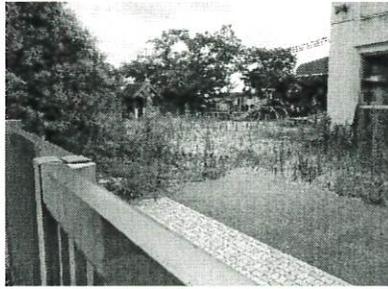
5. 委員会の方針



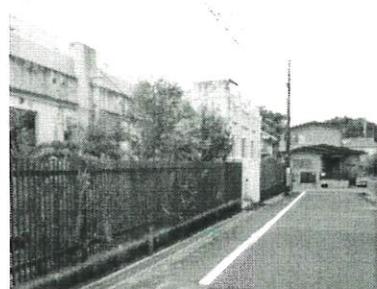
①



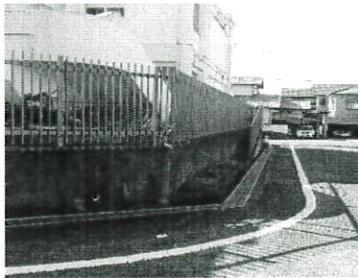
②



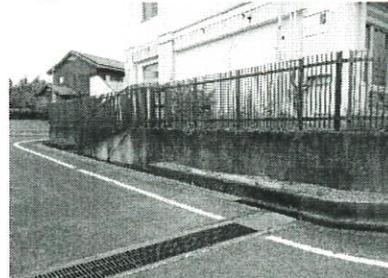
③



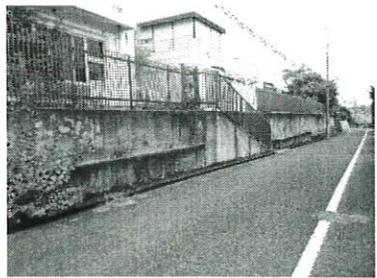
④



⑤



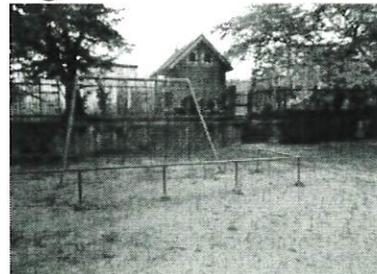
⑥



⑦



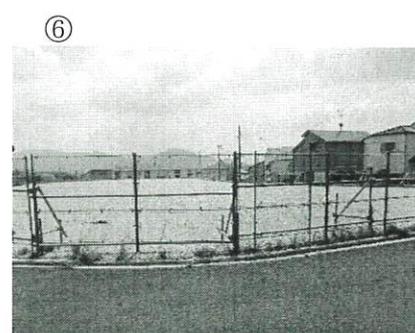
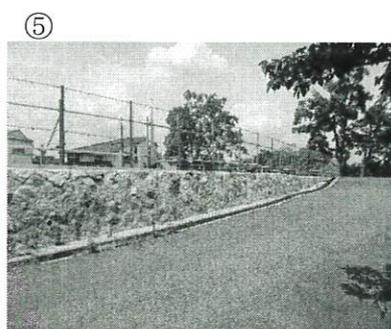
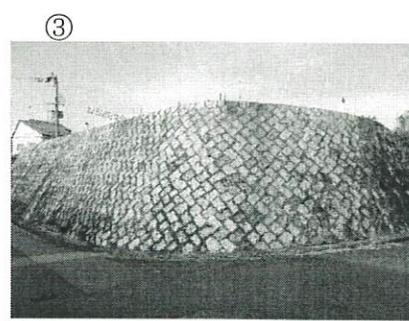
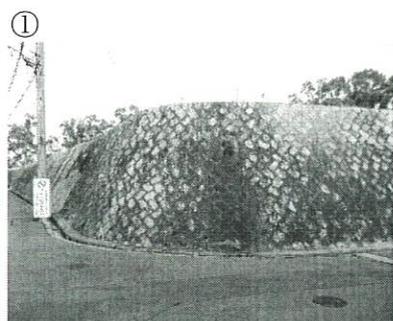
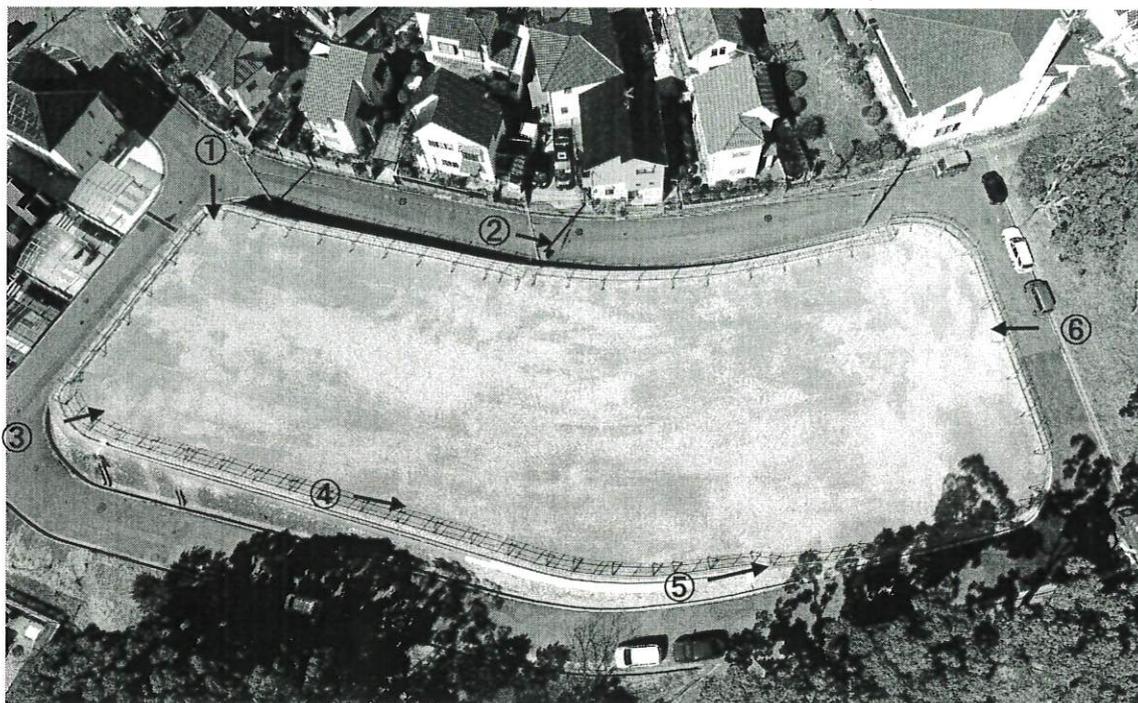
⑧



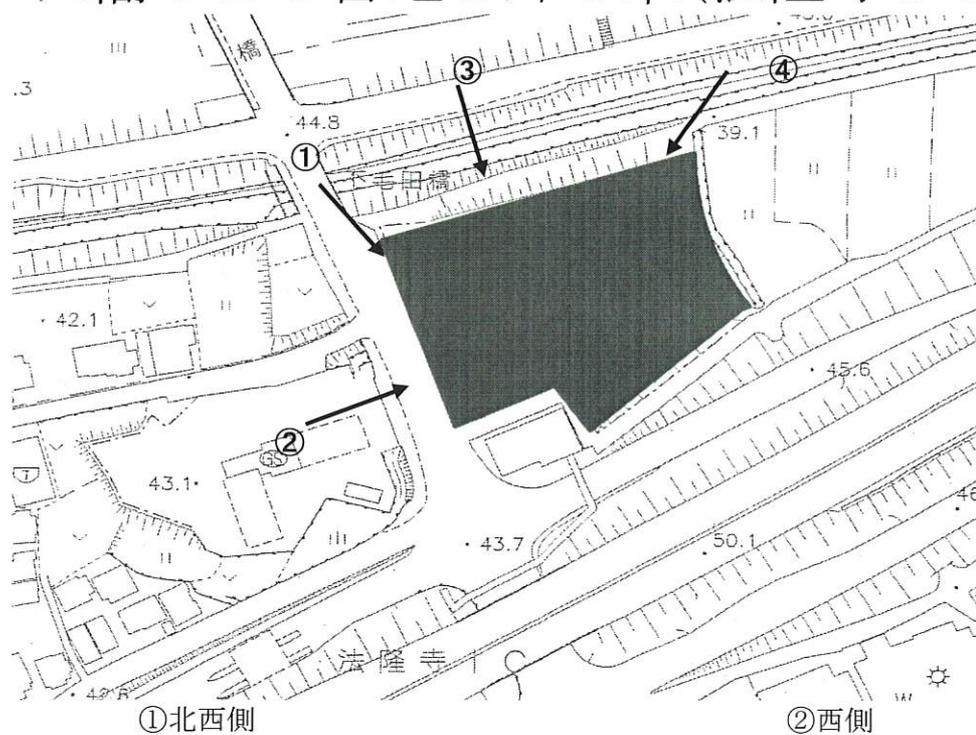
3. 売却予定物件

番号	所在地	地積(m ²) 上段：実測 下段：坪数	地目	法令等による制限	土地の現況	売却価格	今後の課題
1	中山台1-18	2,808.00 849.42	雑種地	市街化区域 第一種低層住居専用地域 (50/80) 高さ制限10m 壁面後退1.0m 宅地造成規制区域	接道：東西南北町道 上水道：西・南側に配管 下水道：西・南側に配管 電気：地上電線 都市G：あり 形状等：地盤面平坦 三方石積み擁壁 ・土地区画整理地内 ・西大和配水池跡地 ・地下構造物あり Co杭約600本	戸建住宅用地で不動産鑑定 ・鑑定基準日 令和3年1月1日 ・鑑定価格 71,604,000円 ・時点修正(修正率△2.4%/年) 基準日令和3年10月1日 70,171,000円	・土地有効活用検討会にて、 サウンディング調査により 売却条件等を検討する旨の 提言がありました。 ※当該調査実施団体に確認 のうえ、年度内の実施を 検討します。
2	穴開326-1 311-2 西穴開82-1 81-2	5,377.21 1,626.61	雑種地	市街化区域 第一種住居地域(60/200) 高さ制限15m 壁面後退50cm(民法) 宅地造成規制区域	接道：西側県道大和高田 斑鳩線 上水道：なし 下水道：なし 電気：地上電線 都市G：なし 形状等：西側一部平坦 残土、雑木多数 ・西名阪道法隆寺IC北側		・売却への基礎作業(境界確 定、地積確定、合筆、地質 調査)は完了。 ・契約締結に議会の議決が必 要なため、上程時期の調整 が必要です。
3	西穴開460-1 外4筆	280.24 84.78	山林 雑種地 宅地	市街化区域 第一種住居地域(60/200) 高さ制限15m 壁面後退50cm(民法)	接道：東側町道 上水道：配管あり 下水道：配管あり 電気：地上電線 都市G：なし 形状等：ほぼ平坦 敷地内埋設管	令和3年2月1日公告時 4,604,000円	・土地有効活用検討会にて、 合筆、地目整理により、分 譲宅地として体裁を整える 旨の提言を受け、年度内に 作業を行う予定です。 ※以前は、隣接者が購入意 欲を持っておられたため、 現状で入札を行いました が、現在は購入意思がな いようなので、一般向け として売却を予定してい ます。

1 中山台1丁目 18番地(西大和配水池跡)

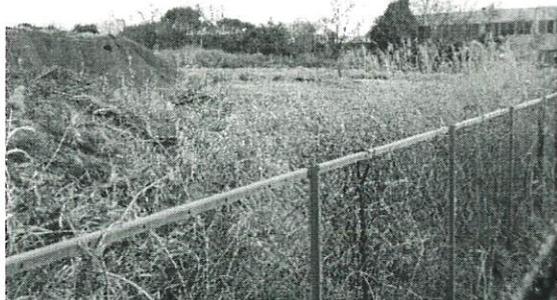


2 穴闇 3 2 6 番地 1 外 3 筆 (法隆寺 I C 北側)

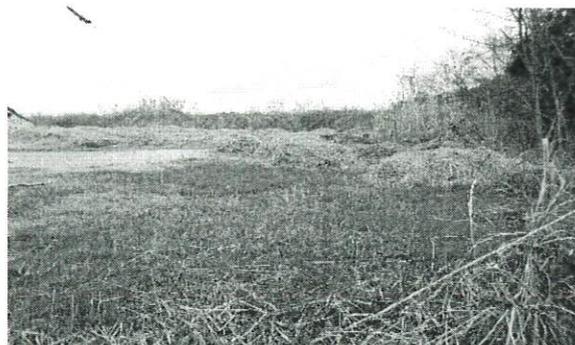


①北西側

②西側



③北側



④北東側



3 西穴闇460番地1外4筆

