

議案第67号及び第68号関連資料

J T跡地北側土地の取得について

1 概要

J T跡地北側と市道大久保418号線の間には、神鋼不動産株式会社が所有する奥行き約2メートル、延長約250メートルの東西に細長い土地が介在しています（下記2、以下「本件土地」といいます。）。本市は、本件土地のうち、認可保育所等用地に隣接する土地を相手方から借り受けていますが、当該土地に係る賃借権の存否に争いが生じたことから、令和元年11月、本市が期間の定めのない賃借権を有することの確認を求め民事調停を申し立てたところです。

裁判所は本件の根本的解決案として本件土地の売買を提案し、下記6記載の評価金額を当事者双方に提示しました。

本件土地の西側部分は認可保育所2園の進入経路として現に活用し、今後も安定した土地利用が必要となります。また東側部分については、公共公益施設用地の北側に隣接し、本件土地を取得することにより市道に接道することから、当該用地の活用可能性を広げ、市民の利便性の向上につながります。

こうしたことから、このたび裁判所から提示された評価金額をもって相手方と本件土地の売買契約を締結したいと考えています。

2 本件土地の表示（別添図面参照）

明石市大久保町ゆりのき通2丁目1番 479.63 m²

3 契約の相手方

神鋼不動産株式会社

4 これまでの経緯

平成29年12月	J T跡地の取得
平成30年5月1日	土地賃貸借契約の締結（上記土地のうち西側部分の181.70 m ² ） （賃貸借期間：平成30年5月1日から平成31年3月31日まで）
平成31年1月	相手方に対し、相手方土地の売却を打診
平成31年3月26日	土地賃貸借契約の期間延長に関する覚書締結 （延長期間：平成31年4月1日から令和元年7月31日まで）
令和元年7月19日	令和2年3月末日までの賃料を振り込み払い ※令和2年4月以降、半年ごとに賃料を法務局へ供託
令和元年11月6日	神戸簡易裁判所へ賃借権確認調停を申立
令和3年3月9日	裁判所が当事者双方に対し調停委員会解決案を提示

5 調停委員会解決案の概要

(1) 調停委員会の構成

裁判所の調停委員会は裁判官、弁護士及び不動産鑑定士の3名で構成されています。

(2) 本件土地の正常価格

裁判所は、本件土地周辺の路線価（令和2年度）を参考に、本件土地の正常価格（市場相場を適正に反映した価格）を3060万円としました。

(3) 増分価値の算定

裁判所は、本件土地とJT跡地が一体化することにより無接道地や帯状地の状態が解消され、それぞれの土地の価値が上昇することから、その価値の増加分も価格に反映させる評価手法を採用しました。

これにより算出した増分価値は4億8896万円となります。

(4) 増分価値の配分方法

増分価値の配分方法は複数あるところ、裁判所は、両土地の購入限度額の割合により上記増分価値を両土地に配分する方法を採用し、本件土地に配分されるべき増分価値は8950万円としました。

これによれば、本件土地の価格は正常価格3060万円に上記増分価値8950万円を加算した1億2010万円となります。

(5) 本件特質による修正

これに加え裁判所は、本市が本件土地を取得する必要性等の諸事情を総合考慮し、上記(4)記載の価格に1.4を乗じた額が適正であるとし、本件土地の価格は下記6記載の金額が相当であると結論付けました。

6 評価金額

168,140 千円

7 今後の予定

6月議会に提案する一般会計補正予算議案に上記土地取得費及び歩道整備費を予算計上しています。

調停に係る議案及び補正予算議案が可決された後、相手方と土地売買に係る契約を締結し、速やかに歩道整備を行います。

8 JT跡地北側土地の取得に伴う歩道整備概要

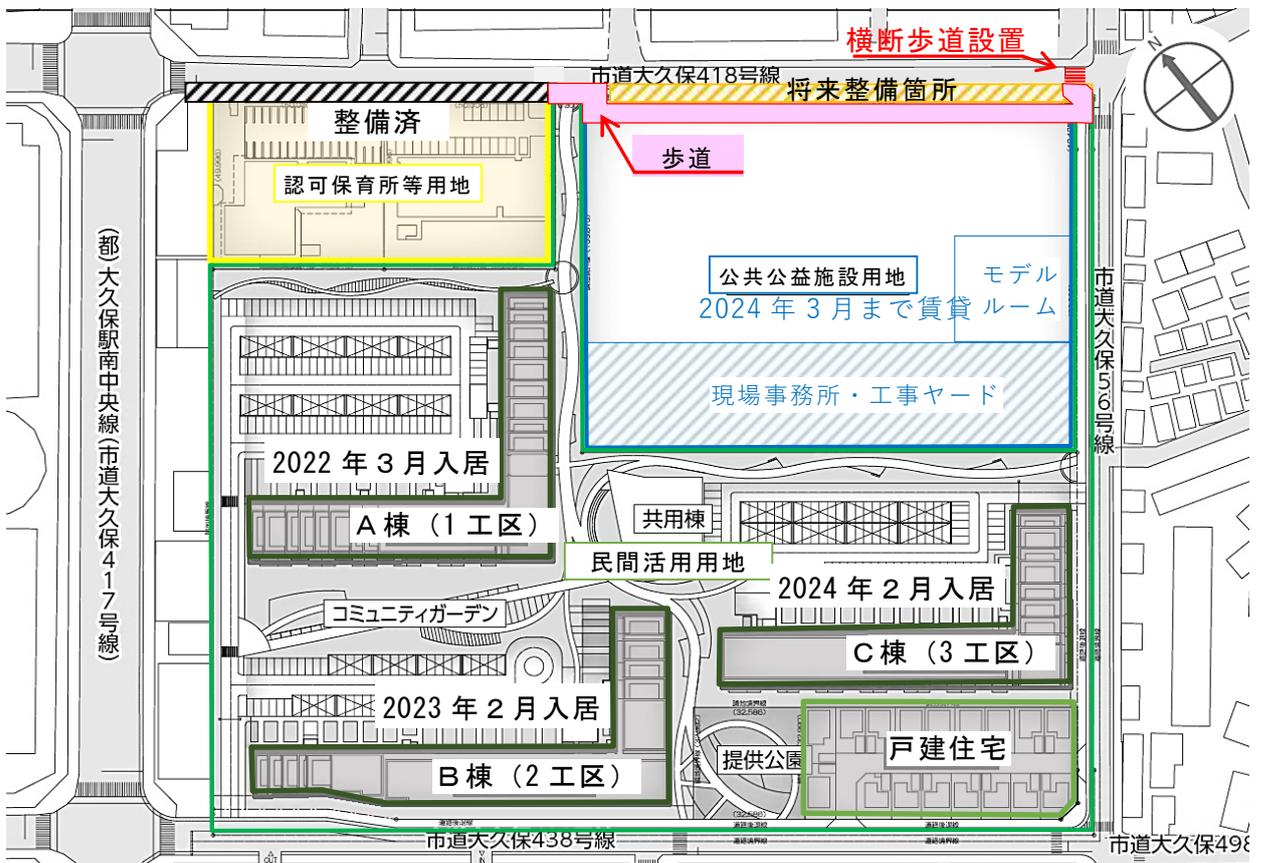
JT跡地北側の歩道については、無電柱化し、将来的に公共公益施設と併せて整備する予定ですが、保育所利用者・通学児童及び周辺住民の安全確保・利便性の向上を図るため、早急に整備を図る必要があります。

については、当面の間、取得土地の南側に沿って歩道を整備するとともに、北東の交差点部に横断歩道を新設します。

路線名：市道大久保 418 号線

延長：約 160 m 幅員：歩道 2.5 m (全幅員：12 m)

内容：南側歩道の整備、横断歩道設置 (東側交差点)



9 歩道整備スケジュール

年度	2021年度 (R3年度)			
月	4-6	7-9	10-12	1-3
設計		道路設計		
協議		公安協議		
工事		歩道・横断歩道設置		

※公共公益施設の整備に合わせ、将来整備箇所に歩道と電線共同溝の整備を行います。

10 補正額

10 百万円 (歩道、施設撤去(万能塀・植栽)、歩道照明、フェンス設置)

別紙図面



凡 例		町・大字界
		買収用地(賃貸範囲)
		買収用地(賃貸範囲外)

(写真一覧)

①



②



③

