

川崎市不動産評価委員会規程の施行に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、川崎市不動産評価委員会規程（平成11年川崎市訓令第1号。以下「規程」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(不動産の取得)

第2条 規程第2条に規定する不動産の取得には、市長が川崎市土地開発公社、川崎市住宅供給公社及び一般財団法人川崎市まちづくり公社（昭和28年12月24日に財団法人川崎市耐火建築助成公社という名称で設立された法人をいう。以下「公社」という。）に対して先行取得を依頼して取得する場合を含むものとする。

(所掌外の事務)

第3条 規程第2条に規定する「別に定めるもの」とは、次に掲げるとおりとする。

- (1) 取得する1件の土地が5,000㎡未満で、川崎市不動産評価委員会（以下「委員会」という。）又は評価小委員会（以下「小委員会」という。）で審議した標準地価格から「土地評価事務処理要領」に基づき比準して評価するもの
- (2) 廃道廃水路敷地等の評価要領（17川建用1第345号建設局長専決）により評価するもの
- (3) 川崎市上下水道局廃止管路用地等売払価格基準要綱（15川水総管第2号水道局長決裁）により評価するもの
- (4) 貸付料の算定基準（平成28年10月3日付け28川財運第693号）により評価するもの
- (5) 公社が取得した土地又はその定着物を市が取得するときに評価するもの

の

- (6) 裁判による判決若しくはこれと同一の効力を有するもの
- (7) マイコンシティ栗木地区事業審査委員会設置要綱(15川経誘第130号市長決裁)に規定する委員会で評価するもの
- (8) 東扇島総合物流拠点地区形成事業審査委員会設置要綱(18川港企第426号助役専決)に規定する委員会で評価するもの
- (9) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第39条第2項の規定に基づく第40条の規定又は第46条の2、第63条若しくは第65条の規定により評価するもの
- (10) 神奈川県土地収用委員会が裁決した補償金の評価
- (11) 浮島1期埋立地暫定土地利用事務取扱要綱(22川企臨第127号局長専決)に規定する委員会で評価するもの
- (12) 建物等の取得において、総合評価一般競争入札やプロポーザル方式等による提案協議により、民間事業者が建物等を建設し、本市に譲渡するもの。

2 前項の規定にかかわらず、会長が必要と認めた場合は、この限りでない。

(委員会の会議)

第3条の2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

2 委員会の会議は、全会一致で決定することを原則とする。

(小委員会の所掌事務)

第4条 規程第7条第3項の規定に基づき、会長が小委員会に分掌させる事務は、次に掲げるものに関する価格の評価の審議とする。

- (1) 取得、管理又は処分する面積が5,000㎡未満の土地
- (2) 延べ床面積が1件5,000㎡未満の建物

(3) 工作物

(4) 立木

(5) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第17条の規定に基づき取得する土地のうち、川崎市財産条例（昭和39年条例第9号）第2条の規定に該当しない土地

2 前項の規定にかかわらず、川崎市公有地総合調整会議又は小委員会で、委員長が委員会の審議を要すると指定したものは、小委員会の分掌としない。

3 次の各号に掲げるものは、委員会で審議しなければならない。

(1) 一回に取得、管理又は処分する土地の面積は5,000㎡未満であるが、同一人が所有する土地であり、かつ、最終的に総面積が5,000㎡以上の土地を取得、管理又は処分する場合は、その最初のとときの価格の評価

(2) 個々人が所有する面積は5,000㎡未満であるが、それぞれの土地を一団地として画地認定するのが適切であり、かつ、最終的に総面積が5,000㎡以上の土地を取得、管理又は処分する場合は、その最初のとときの価格の評価

(小委員会の組織)

第5条 小委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

(委員長及び副委員長)

第6条 委員長は、財政局資産管理部長をもって充てる。

2 副委員長は、財政局資産管理部資産運用課長をもって充てる。

(小委員会の委員)

第7条 委員は、次に掲げる職にある者をもって充てる。

(1) 財政局税務部資産税管理課長

(2) 環境局環境対策部環境保全課長

(3) まちづくり局総務部企画課長

- (4) 建設緑政局道路河川管理部用地調整課長
- (5) 建設緑政局道路河川整備部公共用地課長
- (6) 建設緑政局道路河川整備部公共用地課担当課長

2 前項に規定する者のほか、本市が経営する公営企業の管理者（以下「管理者」という。）が行う不動産の取得、管理及び処分に関する価格の評価について審議するときは、当該管理者が指定する職にある者1人を委員として加えるものとする。

（小委員会の会議）

第8条 会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときはその職務を代理する。

3 委員長は、定例会を月2回開催するものとする。ただし、委員長が必要と認める場合は、この限りでない。

4 委員長は、必要と認める場合は、会議に学識経験者又は関係職員の出席を求め、その意見を聴くことができる。

5 小委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

6 小委員会の会議は、全会一致で決定することを原則とする。

（資料の提出）

第9条 規程第8条の規定に基づいて提出する資料は、次に掲げるとおりとする。

(1) 土地の価額について（第1号様式）

ア 標準地・評価地の詳細（第1－2号様式）

イ 不動産鑑定を徴した場合は、鑑定評価書の副本

ウ 比準による場合は、価格算定表（第1－3号様式、第1－4号様式）

(2) 建物の価額について（第2号様式）

- ア 建物の評価に必要な図面
- イ 固定資産税評価証明
- ウ 不動産鑑定を徴した場合は、鑑定評価書の副本
- エ 積算資料

(3) 工作物の価額について（第3号様式）

- ア 工作物の評価に必要な図面
- イ 固定資産税評価証明
- ウ 不動産鑑定を徴した場合は、鑑定評価書の副本
- エ 積算資料

(4) 立木の価額について（第4号様式）

- ア 立木の評価に必要な図面
- イ 不動産鑑定を徴した場合は、鑑定評価書の副本
- ウ 積算資料

2 次の各号のいずれかに該当する不動産の価格の評価を行おうとする場合は、原則として2者から不動産鑑定評価書を徴するものとする。

(1) 川崎市財産条例（昭和39年条例第9号）第2条に規定する不動産

(2) 土地の面積又は建物の延べ床面積が10,000㎡を超える不動産の貸付け

3 前2項の規定に基づく資料のほか、会長又は委員長が必要と認める書類（不動産の価格の評価）

第10条 不動産の価格の評価は、不動産鑑定評価書による評価額又は近傍類似地の取引価格を考慮して、公共事業における取得事例の価格、公示価格、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づく基準地の標準価格等から川崎市の事業の施行に伴う損失補償基準等により比準して算定したものとする。

2 第9条第2項の規定に基づき不動産鑑定評価書を徴した場合の価格の評価は、2者の不動産鑑定評価書による評価額に著しい開差がない場合、平均し

た価格とする。

- 3 前項に規定する著しい開差がない場合とは、原則として、2者のうち高価な鑑定評価額を基準として2割の範囲内とする。

(審議結果の通知)

第11条 委員会又は小委員会における審議結果は、通知書(第5号様式)により資料を提出した者に通知する。

(鑑定)

第12条 委員会又は小委員会の審議において、再評価が必要と認められた場合には、会長又は委員長は、委員会の庶務担当課に鑑定評価を徴するよう求めることができる。

(報告)

第13条 第4条第1項の規定に基づき審議した審議結果については、委員会に報告(第6号様式)をするものとする。

- 2 第3条第1項第1号の規定に基づき価格の評価をしたものについては、資産運用課に報告する。必要があると認められる場合は、資産運用課と協議する。

- 3 前項の規定により、報告及び協議したその結果については、小委員会に報告(第7号様式)をするものとする。

- 4 第3条第1項第2号から第12号までについては、会長又は委員長が必要とするときには、委員会又は小委員会へ報告(第7号様式)を求めることができる。

(価格の再審議)

第14条 第11条の規定に基づく通知書に記載された価格時点の年度を越えて不動産の取得、管理又は処分をするときは、財政局長に資料を提出して、再度委員会又は小委員会の審議を経なければならない。

ただし、年度を越えて2ヶ月以内で特別な事由があると認められる場合は、この限りでない。

- 2 評価日の属する年度内であっても、価格が著しく上昇又は下落したと認められる客観的事実が生じたときは、財政局長に資料を提出して、再度、審議をすることができる。
- 3 前2項の規定に基づいて提出する資料は、第9条の規定を準用する。
- 4 第1項の規定にかかわらず、委員会で審議したもののうち、評価条件が変わらないものは、再度小委員会で審議する。
- 5 第1項の規定にかかわらず、委員会で審議したもののうち、評価条件が変わるものは、再度委員会で審議する。
- 6 第4項で規定したもののうち、小委員会の審議が2年度以上空いたものは、再度委員会で審議する。

(委員会及び小委員会の庶務)

第15条 委員会及び小委員会の庶務は、財政局資産管理部資産運用課において処理する。

(その他)

第16条 この運営要綱に定めるもののほか、委員会の運営について、会長が別に定めるものとする。

附 則 (平成11年1月11日付け10川財土第556号)

(施行日)

- 1 この要綱は、平成11年1月25日から施行する。

(用地取得価格調整会議の廃止)

- 2 用地取得価格調整会議要領(平成2年6月11日施行)は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この要綱の施行日前に、用地取得価格調整会議要領の規定に基づいて調整

された議案は、平成11年3月31日までとする。

附 則（平成12年9月28日付け12川財土第410号）

この要綱は、平成12年10月1日から施行する。

附 則（平成14年3月29日付け13川財土第770号）

この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

附 則（平成14年6月7日付け14川財土第135号）

この要綱は、平成14年6月7日から施行する。

附 則（平成14年12月26日付け14川財土第530号）

この要綱は、平成15年1月1日から施行する。

附 則（平成15年3月28日付け14川財土第726号）

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成16年9月21日付け16川財土第345号）

この要綱は、平成16年10月1日から施行する。

附 則（平成18年3月31日付け17川財土第812号）

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成19年2月15日付け18川財土第701号）

この要綱は、平成19年2月1日から施行する。

附 則（平成20年3月26日付け19川財土第653号）

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成21年3月25日付け20川財土第844号）

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成22年3月26日付け21川財土第670号）

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

附 則（平成23年12月2日付け23川財運第941号）

この要綱は、平成23年12月5日から施行する。

附 則（平成23年12月28日付け23川財運第963号）

この要綱は、平成24年1月1日から施行する。

附 則（平成24年4月2日付け24川財運第43号）

この要綱は、平成24年4月2日から施行する。

附 則（平成25年3月27日付け24川財運第1131号）

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成26年3月20日付け25川財運第1353号）

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成28年3月29日付け27川財運第1290号）

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成28年10月3日付け28川財運第693号）

この要綱は、平成28年10月3日から施行する。

附 則（令和2年3月24日付け31川財運第1660号）

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和4年4月1日付け4川財運第208号）

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和5年4月1日付け5川財運第8号）

この要綱は、令和5年4月3日から施行する。