

平成30年度
第1回千葉県財産評価委員会

平成30年5月16日（水）

千葉県財政局資産経営部管財課

平成30年度第1回千葉市財産評価委員会

1 日 時：平成30年5月16日(水)午前10時00分～午前10時30分

2 場 所：中央コミュニティセンター8階
特別会議室 千鳥

3 出席者：(委員)

貝原委員、岸委員、小出委員、小林委員、中村(暁)委員、中村(建)委員、
富井委員、渡邊委員

(事務局)

大畑管財課長、飯澤管財課長補佐、他4名

4 議 題：(1) 会長・副会長の選出について

(2) 部会の取扱いについて

(3) 千葉市財産評価専門部会・千葉市土地評価専門部会の委員指名について

(4) その他

5 会議経過：次のとおり

午前10時00分開会

【事務局職員】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから平成30年度第1回千葉市財産評価委員会を始めさせていただきます。

本日は大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日の司会を務めさせていただきます管財課、●●でございます。よろしく願いいたします。

本日は、委員総数8名全員に出席をいただいております。千葉市財産評価委員会設置条例第5条第2項の規定により、会議開催の定足数を満たしておりますので、本会議は成立しております。

また、本会議は千葉市情報公開条例第25条により公開となっておりますが、本日の傍聴希望

者はいないことをご報告申し上げます。

それでは、開会に当たりまして、大畑管財課長よりご挨拶申し上げます。

【大畑課長】 改めまして、おはようございます。管財課長の大畑でございます。

本日は大変お忙しい中、委員会にご出席いただきまして本当にありがとうございます。また、委員の皆様方におかれましては、日頃より市政各般にわたりまして、ご理解、ご協力をいただいておりますこと、また、この度の委員改選におきましては、再任、新任にご承諾いただきましたこと、この場をかりまして厚く御礼申し上げます。

本来であれば、熊谷市長が皆様方に委嘱状を交付するところですが、大変申し訳ございませんが、本日、所用により出席できませんので、お手元に配付させていただきました委嘱状をもちまして、委嘱状の交付という形にさせていただければと存じます。

また、この度は改選後第1回の委員会ということで、本市の状況についてご説明申し上げます。

本市の財政状況につきましては、主要な財政指標の多くが政令市ワーストという非常に危機的な財政状況でございました。しかしながら、市民の皆様方のご協力をいただきながら健全化の取り組みを進めてまいった結果、昨年9月に脱・財政危機宣言を解除するという状況に至りました。一方で人口のほうを見ても、再来年、2020年をピークに本市におきましても総人口は減少の見通しとなっております。本市におきましての人口減少・少子高齢化が本格的に進んでくるという状況になります。

こうした中にありまして、持続可能な市政運営を行っていくために、特に資産経営の分野におきましては、資産総量の縮減という効率的な資産経営を進めていく必要があるということと、もう一方で市政の発展に資する社会基盤整備につきましては、適切に進めていく必要があるものと考えております。

こうした中、当委員会におきましては、余剰地の売却、貸し付けの価格、それから、公共事業用地の買収価格等をご審議いただきますけれども、委員の皆様方におかれましては、それぞれのお立場とご見識から忌憚のない意見をいただければと存じまして、簡単ではございますが、私からのご挨拶とさせていただきます。よろしく願いいたします。

【事務局職員】 ありがとうございました。

それでは、改めまして私のほうから委員の方々のご紹介をさせていただきます。順不同となりますが、失礼いたします。

まず、不動産鑑定士、貝原敦委員でいらっしゃいます。

【貝原委員】 よろしくお願ひいたします。

【事務局職員】 続きまして、不動産鑑定士、岸和男委員でございます。

【岸委員】 よろしくお願ひします。

【事務局職員】 続きまして、不動産鑑定士、小出聡子委員でいらっしやいます。

【小出委員】 よろしくお願ひいたします。

【事務局職員】 続きまして、千葉大学工学部教授、小林秀樹委員でいらっしやいます。

【小林委員】 小林です。よろしくお願ひします。

【事務局職員】 続きまして、不動産鑑定士、中村暁美委員でいらっしやいます。

【中村（暁）委員】 中村と申します。よろしくお願ひします。

【事務局職員】 続きまして、千葉銀行本店営業部副部長、中村建治委員でいらっしやいます。

【中村（建）委員】 よろしくお願ひします。

【事務局職員】 続きまして、不動産鑑定士、富井康司委員でいらっしやいます。

【富井委員】 富井でございます。よろしくお願ひいたします。

【事務局職員】 続きまして、不動産鑑定士、渡邊統子委員でいらっしやいます。

【渡邊委員】 渡邊です。よろしくお願ひいたします。

【事務局職員】 ありがとうございます。

それでは、議題の審議に入っていきたいと思ひます。

審議の前に、議事録の作成について確認をさせていただきます。

これまでと同様に、発言者名を記載する形での作成方法で議事録を作成させていただいておりますので、ご了承ください。

また、会長、副会長が現時点で選任されておられませんので、議題（１）の進行について事務局のほうで進めさせていただいてよろしいでしょうか。

（異議なし）

【事務局職員】 ありがとうございます。

それでは、進めさせていただきます。

議題（１）、会長・副会長の選出ですが、千葉市財産評価委員会設置条例第４条第２項で、会長・副会長は委員の互選により定めると規定されております。そこで、初めに会長・副会長の選出をお願いしたいと思ひますが、いかがでしょうか。

【富井委員】 委員の富井ですけれども、会長には今までの財産評価委員会会長としてのご実績から小林先生に、また、副会長には多くの不動産にかかわる見識をお持ちで同じく副会長実

績のある岸先生を推薦したいと思います。いかがでしょうか。

(異議なし)

【事務局職員】 ただいま富井委員より、会長に小林委員を、副会長に岸委員をという推薦のご発言がございまして、また、委員の皆様からも異議なしというお答えがございましたので、会長には小林委員、そして、副会長を岸委員にお願いしたいと思います。

千葉県財産評価委員会設置条例第5条に基づき、会長は議長となります。小林会長は、こちらの会長席のほうにお願いいたします。また、岸副会長は、副会長席のほうにお願いいたします。

(小林委員会会長席へ、岸委員副会長席へ移動)

【事務局職員】 それでは、会長、副会長とられました小林委員、岸委員より一言ずつご挨拶をいただきたいと思います。

まず、小林会長、お願いいたします。

【小林会長】 前期に引き続き会長を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

昨年度の千葉文化交流プラザは、非常に難しい評価の案件でした。市場性を評価するというのは大変難しいんですけども、私たちとしては、もし対外的に何か説明を求められたときには、根拠が説明できるということが大事だと思いますので、そのような立場で粛々と進めていきます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局職員】 ありがとうございます。

続きまして、岸副会長、お願いいたします。

【岸副会長】 岸でございます。よろしくお願いいたします。

千葉市内の不動産は平成27年ごろから10年ぶりに上昇しているのが増えてきましたけれども、現実には住宅地、商業地、工業地の種別とか類型と地域によって、上昇、横ばい、下落とまだ分かれています。不動産が最近個別性が強くて、個別的な事案によって価額の差と変動率の差が大きくなっているような気がいたします。市場性に関しては、資料が適切に集まらない場合もあるんですけども、もう一度基本に戻って、不動産鑑定評価基準とか公共用地の取得に伴う損失補償基準とかの基準に基づいて、必要な資料を収集、整備して適正な価額と賃料を審査できるように努力したいと思います。よろしくお願いいたします。

【事務局職員】 ありがとうございます。

それでは、これからの議事進行につきましては小林会長にお任せしたいと思います。よろし

くお願いいたします。

【小林議長】 それでは、議事に入ります。

議事に入る前に議事録の署名人を決める必要があります。岸副会長にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

【岸副会長】 はい、わかりました。

【小林議長】 よろしくお願いいたします。

続いて、議題の2番目、部会の取扱いについての審議です。

まず、部会の取扱いについて事務局から説明をお願いいたします。

【事務局職員】 ご説明させていただきます。千葉市財産評価委員会設置条例第7条で、「特定の事項について調査審議するため必要があるときは、委員会に部会を置くことができる。」と規定しております。

続きまして、千葉市財産評価委員会運営要綱第4条で、「不動産の取得、処分、貸し付けに係る価格を調査審議するために財産評価専門部会を、用地の取得に係る価格を調査審議するために土地評価専門部会を置く。」と規定しております。また、条例第7条第7項で、「委員会は、その定めるところにより、部会の議決をもって委員会の議決とすることができる。」としております。

部会の取扱いについての規定の説明は以上でございます。

【小林議長】 ただいま事務局より説明がありましたけれども、この件について何かご質問、ご意見ありますでしょうか。

特にありませんでしょうか。

(特になし)

【小林議長】 それでは、部会を設置し、要綱第4条第2項により、第2条第3号及び第4号に定める事項については財産評価専門部会に、同条第5号に定める事項については土地評価専門部会に、それぞれ調査審議させることといたします。

また、審議内容については、条例第7条第7項により、部会の議決をもって委員会の議決に代えさせていただきます。

それでは、続いて議題の3番目ですね。千葉市財産評価専門部会・千葉市土地評価専門部会の委員指名についてです。この委員の指名について、皆さん、何かご意見ありますでしょうか。

特にありませんでしょうか。

(特になし)

【小林議長】 事務局から何かありますか。

【事務局職員】 委員の指名につきましては、千葉市財産評価委員会設置条例第7条第2項により、「部会は、会長が指名する委員で組織する。」となっております。前回ご指名いただいた際には、8名の委員を各部会4名ずつの構成といたしまして、また、女性委員の方が偏らないようにすること、土地評価専門部会につきましては、不動産鑑定業務の専門知識が必要となること、主にこの2点についてご配慮いただきました。今回も前回と同様に、その点につきましてご配慮いただければと考えております。

【小林議長】 それでは、会長が指名するということになっておりますので、私のほうから指名させていただきます。

財産評価専門部会は、貝原委員、小出委員、中村建治委員と私の4名、土地評価専門部会は、岸副会長、富井委員、中村暁美委員、渡邊委員ということでよろしいでしょうか。

(異議なし)

【小林議長】 今年は中村委員が2人いるので、気をつけなければいけませんね。

それでは、以上で部会のメンバーは決定させていただきます。

他に事務局から何かありますでしょうか。

【事務局職員】 それでは、事務局のほうから昨年度、本委員会でご審議いただきました案件についてご報告をさせていただきます。資料末尾にごございます29年度実績報告、こちらをご覧いただきながらご報告をさせていただきますので、よろしくお願いします。

まず、財産評価委員会ですけれども、昨年度3回開催いたしました。その内、こちらの1件目に書いてございます千葉市文化交流プラザ、こちらにつきましては、29年度に2回開催してご審議いただいておりますので、同じ物件ですけれども2件とカウントしてございます。こちらにつきましてご審議いただきましたところ、現在、事業計画の提出が先月27日に締め切りとなっております。報道にもございましたが、2事業者より事業提案書が提出されており、審議をしておるところでございます。予定では、5月の下旬にその優先交渉権者を選定するという所管からの報告を受けてございます。

また、もう一件ご審議いただきました千葉市ビジネス支援センター富士見分館、富士見ハイネスビルと呼称されていたところですが、こちらの建物区分所有権につきまして、区分所有者との間で売買契約に向けての交渉を行っている最中と聞いております。

また、4件中もう一件、貸し付けの価格についてご審議いただきました。千葉市地方卸売市場の事業用地の一部につきまして定期借地権を設定するという内容でございました。こちら

につきましては、昨年、29年9月15日に千葉青果株式会社と定期借地権の契約締結になりました。この契約の内容につきましては、9月16日から30年間、平成でいいますと59年9月15日までの30年の定期借地、賃料月額をご審議いただきました134万円となっております。

続きまして、部会の審議の内容ですけれども、財産評価専門部会でご審議をいただきました市有地売払い一般競争入札、公募処分における最低売却価格、こちらは10件をご審議いただきました。昨年度の1月30日に入札を行いまして、10件の物件、全て落札となりました。落札額であります契約金額は合計で24億円余りというふうになっております。

こちらの詳細につきましては、もう一枚めくっていただいたところに個別の落札金額や落札者について記載してございますので、お時間があるときにご覧いただければと思います。

また、最後になりますけれども、土地評価専門部会でご審議いただきました案件につきましては、昨年度、標準地の価格、38件、こちらをもとに昨年度買収をいたしました買収案件の件数といたしまして、87件となっております。

昨年度の実績につきましては、以上となります。

続きまして、今後の予定になりますけれども、財産評価専門部会につきましては、10月の下旬に第1回目の開催を予定しております。また、土地評価専門部会につきましては、5月下旬に1回目の開催を予定しております。そのほかに急遽委員会、また部会につきましてもそうですが、審議事項が発生した場合には、委員の皆様と日程調整の上、開催を検討させていただきます。

以上となります。

【小林議長】 ありがとうございます。

何かこれについてご質問、ご意見ありますでしょうか。

この市有地売り払いは随分入札の参加者が多かったですね。

【事務局職員】 応募者、それから参加者ともに過去最高となりました。

【岸副会長】 商業地は去年の夏、秋がピークで、需要が減ってきているということで、これを見ると、地元の業者は強気でこれを落としたので、ちょっと驚いているんですが、この先どうなるのかなと思う。

【小林議長】 今年も続くとは限らないということですね。

今年は今時点で何か大きな課題や、ここにかけられる案件はありそうなんですか。

【事務局職員】 高洲に市民プールがございましたけれども、こちらの跡地について現在、物件を更地化しております。廃掃法の関係もありますので、時間的な問題として間に合わなけれ

ば、次年度以降となるかもしれませんが、こちらが一番大きなものではないかと思っております。

【小林議長】 わかりました。

何か皆さんからご質問とかありますか。よろしいでしょうか。

(特になし)

【小林議長】 それでは、以上で本日の内容を終了しますけれども、日程調整について何かそこから説明はありますか。

【事務局職員】 今回日程調整をさせていただいたのと同じように、開催が固まりましたら委員の皆様へメールにて日程調整をさせていただきたいと思いますので、その際にご協力をお願いいたします。

【小林議長】 わかりました。

では、日程調整は今後行うということです。

では、以上で私の担当する議題は終了しましたので、事務局にお返しします。

【事務局職員】

以上をもちまして、本日、平成30年度第1回千葉市財産評価委員会のほうを閉会とさせていただきます。本日はまことにありがとうございました。

午前10時30分閉会