令和4年度第1回千葉市財産評価委員会

令和4年5月20日（金）

千葉市財政局資産経営部管財課

令和4年度第1回千葉市財産評価委員会

日 時：令和4年5月20日（金）

午前10時30分～

場 所：千葉市議会 議事堂棟第3委員会室

1 開 会

2 議 題

- (1) 会長・副会長の選任について
- (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

3 閉 会

10時30分開会

【村松主査】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから、令和4年度第1回千葉市財産評価委員会を開催させていただきます。

本日は、大変お忙しい中御出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、本日の司会を務めさせていただきます管財課の村松でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、委員総数8名全員御出席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ということでございますので、御報告を申し上げます。

それでは、開会にあたりまして、石井管財課長より一言御挨拶をさせていただきます。

【石井課長】 皆様、おはようございます。管財課長の石井でございます。本日はお忙しい中、この委員会のほうに御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。委員の皆様方におかれましては、日頃から市政各般にわたりまして御理解、御協力をいただいておりますこと、また、今回の委員の改選におきまして御承諾をいただきましたことを、この場をお借りしまして厚く御礼申し上げます。

本来ならば、市長から皆様に委嘱状をお渡しすべきところでございますが、所用につき出席できませんので、大変申し訳ございませんが、お手元に配付させていただいております委嘱状をもちまして委嘱状の交付とさせていただきますと存じます。よろしくお願いいたします。

それでは、本日、改選後第1回目の委員会ということでございますので、簡単に本市の現状について御説明をさせていただければと思います。

まず、財政状況につきましてですが、かつて主要の財務指標の多くが政令市中最悪の状況であるなど危機的な状況でありましたが、市民の皆様方の御理解、御協力をいただいて健全化の取組を進めてきた結果、主要債務総額などが大幅に削減されるなど、着実な改善が図られてきているところでございます。

しかしながら、今後も市税収入の大きな伸びというものは見込めない状況の中で、高齢者介護など社会保障経費は増加の一途をたどることなどから、今後も財政健全化の取組を推進して参ります。

一方で、本市の人口動態ですけれども、5月1日現在で約97万人ということで、これまで増加傾向にありましたけれども、今後は少子高齢化も本格化してきて、2020年代前半をピークに、これから減少傾向となることが見込まれております。また、生産年齢人口についても同じよう

に継続的に減少していくということで、経済・公共の担い手が今後どんどん減少していくというようなことが懸念されております。

このような中で、持続可能な市政運営を行っていくためには、資産経営の分野については、資産総量の縮減など効果的な経営を進めつつ、本市の発展や市民の皆様の利便性の向上に資するような、そうした社会基盤整備を適切に行っていく必要があるということになります。

この委員会では、余剰資産の処分ですとか貸付けの価格、または公共事業用地等の買収価格の審議をお願いするわけですが、委員の皆様には専門的なお立場と御見識から、引き続き忌憚のない御意見を賜りますようお願い申し上げまして、私の挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【村松主査】 それでは、委員の方々の御紹介をさせていただきたいと存じますが、その前に、これまで長きにわたり本委員会の委員であり、副会長を務めてまいりました岸和男委員が、本年3月31日をもって任期満了となりましたので、御報告させていただきます。

また、本年4月1日より、岸委員の後任といたしまして、山本喜一様が新たな委員として選任されましたので、御報告させていただきます。

それでは、山本委員、一言御挨拶をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

【山本委員】 ただいま御紹介いただきました、不動産鑑定士の山本でございます。よろしくお願いいたします。

千葉市の本町のほうで不動産鑑定士をしております。私どもの事務所は公共用地買収の鑑定評価を多数しておりますので、その辺の経験とかを生かしてお役に立てればなと思っております。いずれにしても新人でございますので、御指導のほどよろしくお願いいたします。

【村松主査】 ありがとうございます。

それでは、改めて委員の方々の御紹介をさせていただきます。五十音順で御紹介させていただきます。

井野好伸委員でございます。不動産鑑定士でいらっしゃいます。

小出聡子委員でございます。不動産鑑定士でございます。

杉本直樹委員でございます。株式会社千葉銀行本店副部長でいらっしゃいます。

【杉本委員】 よろしくよろしくお願いいたします。

【村松主査】 富井康司委員でございます。不動産鑑定士でいらっしゃいます。

中村暁美委員でございます。不動産鑑定士でございます。

【中村委員】 よろしくよろしくお願いいたします。

【村松主査】森永良丙委員でございます。千葉大学大学院工学研究院准教授でいらっしゃいます。

【森永委員】よろしく申し上げます。

【村松主査】山本喜一委員でございます。不動産鑑定士でいらっしゃいます。

渡邊統子委員でございます。不動産鑑定士でございます。

【渡邊委員】よろしく申し上げます。

【村松主査】それでは、次第に従って進めさせていただきます。議題の審議に入りたいと存じますが、審議の前に議事録作成について確認をさせていただきたいと思います。これまでと同様、発言者名を記載する作成方法により作成させていただきますので御了承ください。

それでは、会長・副会長が選任されておられませんので、本日の議題（１）の進行を事務局で進めさせていただきたいと思いますが、よろしゅうございましょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

【村松主査】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」でございますが、千葉市財産評価委員会設置条例第４条第２項で、会長及び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・副会長を選任させていただきたいと存じますが、いかがいたしましょうか。

【渡邊委員】提案させていただきます。

会長には、学識経験者として住環境など幅広い知見をお持ちで、これまで本委員会会長でございました森永先生に引き続きお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

【村松主査】ありがとうございます。

ただいま渡邊委員より、会長に森永委員をとという御推薦の発言がございましたが、いかがでございましょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

【村松主査】それでは、会長を森永委員にお願いしたいと存じます。

続きまして、副会長の選出をしていただきたいと存じますが、いかがでしょうか。

【小出委員】副会長には、これまで多くの見識をお持ちで、土地評価専門部会で長く従事されている富井先生にお願いしたいと思うんですけども、いかがでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

【村松主査】それでは、小出委員より、副会長に富井委員をとという御発言がございまして、異

議なしということでございますので、副会長ということで富井委員にお願いしたいと存じます。

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ので、森永会長は議長席へお願いします。富井副会長は副会長席へお願いいたします。

それでは、会長・副会長となられました森永委員及び富井委員より一言御挨拶をいただきたいと思えます。それでは森永会長、よろしくごお願いいたします。

【森永会長】前期2年間会長を務めさせていただきました、また引き続き2年間務めます。今期もよろしくごお願いします。

【村松主査】続きまして、富井副会長、よろしくごお願いいたします。

【富井副会長】副会長としては新人の、今、選出いただいた富井康司でございます。

不動産鑑定士としての専門知識や経験を生かして、本委員会の運営に寄与していければと思えます。皆さん、よろしくごお願いします。

【村松主査】ありがとうございました。

では、これからの議事進行につきましては森永会長にお任せいたしたいと存じます。よろしくごお願い申し上げます。

【森永会長】それでは、次の議題に入る前に、議事録署名人を決めたいと思えます。

富井副会長にお願いしたいんですけれども、いかがでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

【森永会長】それでは富井副会長、よろしくごお願いします。

続いて、議題(2)「部会の取扱いについて」の審議を行いたいと思えます。

まず、部会の取扱いについて、事務局から説明をお願いします。

【村松主査】事務局でございます。

千葉県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を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」としております。

続いて、千葉県財産評価委員会運営要綱第4条で「不動産の取得、処分、貸付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」こととしております。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は以上でございます。

【森永会長】ただいまの発言に何か御意見はありますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

【森永会長】 それでは、部会を設置することとし、要綱第4条第2項により、第2条第2項、第5号及び第6号に定める事項については財産評価専門部会に、同条第4号に定める事項については土地評価専門部会に、それぞれ調査審議をしていただくことにします。

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とするようにさせていただきますが、よろしいですか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

【森永会長】 続いて、議題（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」、これの審議を行いたいと思います。

委員指名について、皆さん御意見ありますでしょうか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

【森永会長】 それでは、事務局から何か留意する点はございますでしょうか。

【村松主査】 それでは事務局から。

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「部会は、会長が指名する委員で組織する」ということになっております。

前回は8名の委員さんを各部会4名ずつの構成として、女性の委員の方が偏らないようにすること、また、土地評価専門部会については不動産鑑定業務の専門知識が必要となること、主にその2点を考慮していただきました。

今回も前回と同様に、その点を御しんしゃくいただければと存じます。

【森永会長】 それでは、これまでと同様、財産評価専門部会には井野委員、小出委員、杉本委員と私の4名で。土地評価専門部会は富井委員、中村委員、渡邊委員、岸委員に代わり山本委員ということでよろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

【森永会長】 ありがとうございます。

それでは、財産評価専門部会と土地評価専門部会については、先ほどのとおり決定いたします。

ほかに事務局から何かありますか。

【村松主査】 事務局からは、昨年度の千葉市財産評価委員会、令和3年度の実績について御報告をさせていただきます。

まず、1番の千葉市財産評価委員会、令和3年度実績報告を御覧いただければと思います。

財産評価専門部会を昨年10月に開催させていただき、御審議をいただきました。内容といた

しましては、私有地の売払い、一般競争入札、公募入札処分の最低売却価格の御審査を2件いただきました。

その結果といたしまして、令和4年1月28日に入札を行いまして、2件中2件が落札いたしました。ただし、うち1件がその後、契約辞退となっております。

金額といたしましては、落札金額は2件で合計いたしまして18億2,305万8,905円となっております。1件契約の辞退がございましたので、実際の契約金額は1億2,288万8,888円ということになっております。詳細につきましては、別紙、こちらにございます令和3年度市有地売払い一般競争入札落札決定者一覧を御覧いただければと思います。

続きまして、2番といたしまして、財産評価委員会、土地評価専門部会について御報告させていただきます。

昨年の5月、7月、9月、11月、今年の1月、3月、計6回開催させていただきまして、公共用地補償の標準地価格を審査していただきまして、その件数が67件となっております。また、この標準地に基づきまして、買収予定地価格156件ご諮問をいただいているということでございます。

以上で、昨年度の千葉市財産評価委員会の令和3年度実績について御報告させていただきました。以上でございます。

【事務局】一つ補足をさせていただきたいんですが、よろしいでしょうか。

ただいま説明のありました資料の中で横長の表がございます。タイトル、3年度市有地売払いの落札決定者一覧というものでございます。今、説明のありました、2件落札しましたうち1件が契約辞退というお話がありましたが、この横長の表のほうで、1つ目の美浜区若葉のほうの物件ということになります。

こちらが面積は7,000平米と大きな土地ですね。もともと本市の若葉学校給食センターが使っていた土地で、今は更地になっているもので、こちらを昨年の委員会の中で7億2,300万ということで御審議いただいて、その金額を最低価格ということで入札をしたところ、2社から応札がありまして、落札価格が17億ということで、最低価格から10億円増額になった形で入札のほうは終わりました。落札は決定したわけですが、そこから数日して、落札した方が、当初計画どおり事業を執行するのが難しいというようなお話もあって、残念ながら辞退ということになってしまったわけです。

それで我々としては、せっかく売却物件として入札を実施したわけですので、その後辞退されてどうしようかということになるわけなんですけれども、現状としましては、募集要項の中

で、そうした場合は先着順による売払いを実施というような記載があり、価格は入札の最低価格ではなくて落札価格、17億円を最低価格として先着順で随意契約するという記載がありますので、希望のある事業者さんなりそういった方がいらっしゃれば、17億の金額以上であれば先着順で売却しようということで2月から募集をしております、いろいろとお問い合わせなどはございますが、現実的にはやはりこの価格が、入札の最低価格からずいぶんと上乗せされておりますので、購入するというところまではなかなか至っていないという状況でございます。

市としても、利活用の予定のない土地ということで、処分するというのでこういった公募を出しておりますので、なるべく早く売却先が見つかって購入していただける方が現れるということ、今、待っているような状態ということです。

報告に補足説明をさせていただきました。以上です。

【山本委員】その後としてはいつ頃まで。

【事務局】昨年御審議いただきましたので、その最低価格というか答申をいただいた金額の有効期間が1年ということになりますので、答申をいただいてから、価格の有効期限である8月まではこのまま先着随契を続けさせていただいて、その時点で何らやはり買い手が付かないということであれば、改めて仕切り直して公募売却の方法でもう一度再公募をする形で、最低価格をまた検討し直して、それでまた売却をかけていくというようなことを考えております。

【山本委員】ペナルティーなしに簡単に辞退できるんですか。

【事務局】ペナルティーとしましては、入札保証金を納めていただいておりますので、その入札保証金を契約締結しないということであればお返ししないと。本来であれば、契約締結していただければ売却価格に充当されるものではあるんですけども、そういった契約に至らなければお返しはしませんということで、市のほうに帰属する取扱いになっております。

【森永委員】ほかに何かあれば。

【村松主査】では事務局から。

今後の予定でございますが、財産評価専門部会は10月の中旬頃に第1回の開催を予定しております。また、第1回目の土地評価専門部会は5月30日に開催させていただきます。また、その他急遽委員会や部会の審議事項が生じた場合につきましては、日程調整をさせていただきたいと存じております。以上でございます。

【森永会長】それでは日程調整については事務局でお願いします。

ほかに何かございますでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

【森永会長】ないようでしたら、審議事項は以上となります。皆様の御協力ありがとうございました。

【村松主査】それでは、本日はこれで終了となります。

以上をもちまして、本日の財産評価委員会を閉会とさせていただきます。

本日はありがとうございました。

10時54分閉会