

# 令和2年度第1回千葉市財産評価委員会

令和2年5月26日(火)

千葉市財政局資産経営部管財課

## 令和2年度第1回千葉市財産評価委員会

- 1 日 時：令和2年5月26日（火） 午前10時00分～
- 2 場 所：千葉中央コミュニティセンター8階 特別会議室 「千鳥・海鷗」
- 3 出席者：（委員）  
井野委員、岸委員、小出委員、杉本委員、富井委員、中村委員、森永委員、  
渡邊委員  
（事務局）  
石井管財課長、中台管財課長補佐 他4名
- 4 報 告：千葉市財産評価委員会運営要綱の一部改正について
- 5 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

## 6 会議経過

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、ただ今から令和2年度第1回千葉市財産評価委員会を開会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。

私は、本日司会を務めさせていただきます、管財課、●●でございます。どうぞよろしく  
お願いいたします。

本日は、委員総数8名全員ご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。

本日は傍聴人の方がいらっしゃいますので、傍聴人の方をお願い申し上げます。事務局からお配りしました傍聴要領を順守し傍聴されることをお願いいたします。

それでは、開会に当たりまして、石井管財課長より一言ご挨拶申し上げます。

【石井課長】 皆さん、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、皆様、本委員会にご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、日頃より市政各般にわたりご理解、ご協力をいただいておりますこと、また、この度も委員会におきまして、再任、新任ということでご承諾をいただきましたこと、この場をお借りしまして、改めまして厚く御礼申し上げます。

本来ならば、市長から委嘱状をお渡しすべきところでございますが、所用のため出席できませんので、大変申し訳ございませんが、お手元にお配りいたしました委嘱状をもちまして、委嘱状の交付に代えさせていただきますと存じます。

では、今回は第1回目の委員会ということでございますので、本市の現状についてご説明を申し上げます。

まず、財政状況についてですが、かつては主要の財政指標の多くが政令市中最悪という状況であるなど、本市にとっては危機的な状況でございましたが、市民の皆様方のご理解とご協力をいただきながら健全化の取組みを進めてきた結果、主要債務総額が大幅に削減されるなど、着実な改善が図られているところでございます。

一方で、本市の人口動向についてですが、これまで増加傾向にありまして、昨年98万人を超えたというところまで来ております。ただ、今年、2020年に人口はピークを迎えるということで、減少局面に入る見通しとなっております。今後は人口減少、少子高齢化が本格化してまいります。

このような中、持続可能な市政運営を行っていくために、資産経営の分野におきましては、資産総量の縮減など、効率的な経営を進めつつ、本市の発展、また市民の利便性向上に資する社会基盤整備というものは、適切に行っていく必要があるものと考えております。

当委員会におきましては、余剰資産の処分、貸付け等の価格ですとか、公共事業用地等の買取価格の審議をお願いする訳でございますが、委員の皆様には、専門的なお立場とご見識から、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。私の挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局職員】 それでは、委員の方々のご紹介をさせていただきますと存じますが、その

前に、これまで長きにわたり本委員会の委員であり、会長を務めていただきました小林秀樹委員が、本年3月31日をもって任期満了となりましたことをご報告いたします。

また、本年4月1日より、小林委員の後任といたしまして森永良丙様が新たな委員として選任されましたので、ご報告させていただきます。

それでは、森永委員、一言ご挨拶をお願いいたします。

【森永委員】 皆様、初めまして。千葉大学の森永と申します。

専門は、小林先生と同じで住環境、あとは街づくりですが、もともとは建築を学びましたが、より幅広く街づくりを専門に研究と実践をしています。

恐らく、皆様のご専門とはまた違う視点で、この委員会に関わるというふうになると思います。

どうぞよろしくをお願いします。

【事務局職員】 ありがとうございます。

それでは、改めて委員の方々をご紹介させていただきます。

五十音順でご紹介させていただきます。

不動産鑑定士、井野好伸委員でございます。

【井野委員】 よろしくをお願いいたします。

【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】 よろしくをお願いします。

【事務局職員】 続きまして、不動産鑑定士、小出聡子委員でございます。

【小出委員】 よろしくをお願いいたします。

【事務局職員】 続きまして、千葉銀行本店営業部副部長、杉本直樹委員でございます。

【杉本委員】 よろしくをお願いします。

【事務局職員】 続きまして、不動産鑑定士、富井康司委員でございます。

【富井委員】 よろしくをお願いいたします。

【事務局職員】 続きまして、不動産鑑定士、中村暁美委員でございます。

【中村委員】 よろしくをお願いします。

【事務局職員】 続きまして、千葉大学工学研究院准教授、森永良丙委員でございます。ご挨拶いただきました。

続きまして、不動産鑑定士、渡邊統子委員でございます。

【渡邊委員】 よろしくをお願いいたします。

【事務局職員】 それでは、次第に沿って議事を進めさせていただきます。

座って、失礼いたします。

まず、報告事項でございますが、千葉市財産評価委員会運営要綱の一部改正について、事務局よりご報告させていただきます。

お手元の資料、千葉市財産評価委員会運営要綱をご覧ください。

1枚めくっていただきまして、アンダーラインが引かれているところが、今回の改正部分でございます。

改正内容といたしましては、不動産を貸し付ける場合には、貸付けまでに本委員会で調査審議をしていただいたときの条件や賃料で貸し付けております。しかし、定期借地権を設定するなど、貸付期間が長期に及ぶ場合には、貸付期間が満了するまでの間に貸付面積の拡張、縮小などの貸付条件が変更となることで、賃料に変更が生じることが考えられます。しかし、従来は、その際に、再度調査審議をしていただく対象とするのかどうかについて、明確でございませんでした。

そこで、本要綱第2条第1号に該当する案件、貸付けをしようとする不動産の貸付料が3億円以上の場合で、貸し付ける前に調査審議をしていただいた物件について、貸付料が期間満了までに1,000万円以上の変更が生じる場合には、再度本委員会で調査審議をしていただくことといたしました。

ただし、1,000万円は1つの目安ですので、その金額に満たない場合でも、調査審議をしていただくことが適切であると判断された場合には、諮問させていただきます。

また、貸付料が変更になった理由によっては、改めて調査審議をしていただく必要がないことも考えられますので、所管の局長が調査審議をしていただく必要がないと判断する場合には、対象から除くことといたしました。

なお、この要綱は、本年4月1日から施行されております。

説明は以上でございます。

何かご質問等がございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、議題の審議に入りたいと存じます。

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、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、ご了承ください。

それでは、会長、副会長が選任されておられませんので、議題(1)の進行を、事務局で進めさせていただいてもよろしいでしょうか。

(異議なし)

【事務局職員】 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、千葉県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・副会長の選出をしていただきたいと思います。いかがでしょうか。

【渡邊委員】 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小林先生の後任の森永先生をご推薦したいと思います。いかがでしょうか。

【事務局職員】 ただいま、渡邊委員より、会長に森永委員をというご推薦のご発言がございましたが、いかがでしょうか。

(異議なし)

【事務局職員】 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思います。いかがでしょうか。

【小出委員】 副会長には、見識も豊富で、今までも副会長として長く務められております岸先生を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)

【事務局職員】 ただいま、小出委員より、副会長に岸委員をというご発言がございましたので、皆さん、異議なしということでしたので、副会長を岸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いたします。岸副会長は、副会長席へお願いいたします。

(森永会長は会長席へ、岸副会長は副会長席へ移動)

それでは、会長、副会長となられました森永委員及び岸委員より、一言ご挨拶をいただきたいと思います。存じます。

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】 度々すみません、森永です。

非常に重責だと思っております。私、不動産にはそれほど明るくありません。皆さんの知識と経験を得ながら、千葉市が良くなっていくように尽力したいと思っております。よろしくご願ひします。

【事務局職員】 続きまして、岸副会長、よろしくご願ひいたします。

【岸副会長】 岸でございます。

今、3か月ほど新型コロナ問題で大変だと思うんですけども、これまでと同様に、委員の皆様のご見識とご協力をお願いいたします。

審議に当たっては、新型コロナウイルス問題も含まれる不動産市場の価格形成より、取引事例、賃貸事例等を集中整理検討を行いたいと考えております。また、その上で、不動産の正常な価格の調査審議を進められればと考えております。よろしくをお願いいたします。

【事務局職員】 ありがとうございます。

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。よろしくお願い申し上げます。

【森永議長】 それでは、次の議題に入る前に、議事録の署名人を決めたいと思います。

岸副会長をお願いしたいのですが、いかがでしょうか。

【岸副会長】 はい、よろしくお願いします。

【森永議長】 それでは、岸副会長をお願いします。

引き続き、議題（2）部会の取扱いについて、審議を行いたいと思います。

まず、部会の取扱いについて、事務局からご説明ください。

【事務局職員】 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しております。

続いて、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の説明は以上でございます。

【森永議長】 ただいま、事務局より説明がありましたが、何かご意見はありますでしょうか。

従来どおり引き続きということですね。

(異議なし)

【森永議長】 異議なしということで、それでは、部会を設置することとし、要綱に定める事項については、財産評価専門部会、土地評価専門部会、それぞれで調査審議していただくことにします。

また、審議内容については、条例により部会の議決をもって委員会の議決とするということとさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

【森永議長】 異議なしということで、引き続き、議題(3) 千葉市財産評価専門部会と千葉市土地評価専門部会の委員指名について、審議を行いたいと思います。

委員指名について、皆さんご意見はありますでしょうか。

(特になし)

事務局から、何か留意すべき点はありますでしょうか。

【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。

今回は、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になること、主にその2点をご考慮いただきたいと思います。

今回も、前回と同様、その点をご斟酌いただければと存じます。

【森永議長】 それでは、これまでと同様に、財産評価専門部会は井野委員、小出委員、杉本委員と私の4名。土地評価専門部会は、岸副会長、富井委員、中村委員、渡邊委員ということよろしいでしょうか。

(異議なし)

【森永議長】 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でしょうか。

【事務局職員】 それでは、昨年度、本委員会でご審議いただきました案件について、ご報告させていただきます。

まず、審議等の実績でございますが、財産評価委員会につきましては、昨年度開催はございませんでした。

続きまして、専門部会の実績でございます。

財産評価専門部会につきましては、1回開催となりました。

財産評価専門部会でご審議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17件をご審議いただきまして、1件につきましては、市の都合により翌年度以降となりましたが、資料にある16件につきましては、令和2年1月31日に入札を行いました。

結果、16件中14件が落札となり、落札価格の合計は58億4,158万2,253円となりました。

残り2件、中央区花輪町10番2ほか2筆及び若葉区都賀1丁目33番9ほか1筆につきましては、不落物件として現在買受人募集中となっております。

また、土地評価専門部会につきましては、昨年度6回開催となり、ご審議いただきました案件につきまして、標準値の価格57件、こちらを基にしました買収予定諮問件数132件となっております。

昨年度の実績については以上となりますが、先ほどご報告させていただきましたとおり、昨年度は大変有り難いことに、まれに見る土地売却収入となりました。特に、今回落札されました物件のうち、お手元の資料、落札決定者一覧、物件番号4番、高洲4丁目2番1が、予定価格18億円に対し44億1,000万円と、特に高額となりました。

そこで、今後の参考とするために、本物件がより高額で売れた理由などを、参考にご意見いただければと存じます。

【森永議長】 ありがとうございます。

ご意見があれば。

【井野委員】 高洲4丁目の物件ですけれども、この物件は、JRの稲毛海岸駅付近の非常に大規模な土地で、一般的には分譲マンション素地というような認識でよろしいかと思いません。

今回、最低売却価格と落札価格、この階差が非常に大きくなったということで、理由としましては、1つは鑑定サイドの理由、もう一つは入札者サイドの理由と、2つ大きく考えられようかと思えます。

まず、鑑定サイドの理由としましては、通常、鑑定評価額というものが最低売却価格となるという認識から、鑑定士としては評価手法の適用、例えば、今回ですと、分譲マンション素地ということで、マンションの分譲事業から土地価格を求める開発法という方法がございますけれども、その開発法を適用する過程で、マンションの分譲価格というものをある程度保守的に査定するというようなことが考えられようかと思えます。

もう一方、入札者サイドの理由としましては、本物件のように立地が良く、恐らく複数の入札参加者が出てくるのではないかというような場合には、この物件をどうしても落札したいと考える入札参加者というのは、ある程度高めの価格というもので入札をします。この高めの価格で入札できるとする理由としましては、恐らく落札者の社内の査定では、事業利益を少し削るですとか、先ほどのマンションの販売価格を多少高めに見積もるですとか、もしかすると、多分入札参加者と違う開発計画、そもそも、例えば、分譲マンションだけではなくて、1階を店舗にするとか、複合開発をするとか、そういうようないろいろな理由が考え

られようかと思えます。

今回、4者が入札に参加したということですが、1番札と2番札というのは10億円以上差が開いているという話ですし、1番札と一番下は倍半分近く差が開いているという話ですので、1番札の落札者というのは、いろいろと社内で検討して、どうしてもここが欲しいということで、多少高めに入札参加したのではないかと、このように考えております。

以上です。

【森永議長】 ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

では、事務局、続けてください。

【事務局職員】 では、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につきましては、この委員会終了後に開催させていただきます。

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、日程を調整させていただきます。

以上でございます。

【森永議長】 日程調整については、事務局でよろしく申し上げます。

他に何かございますか。

よろしいでしょうか。

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させていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

午前10時22分閉会