

令和6年9月30日

丹波市議会議長 垣内 廣明 様

総務文教常任委員会
委員長 谷水 雄一

委 員 会 調 査 報 告 書

本委員会において行った所管事務調査の結果について、別紙のとおり、丹波市議会会議規則第109条の規定により報告します。

1 調査事項

未利用財産の処分等に関する事項

2 調査の目的

令和6年6月18日開催の総務文教常任委員会において、市当局から丹波市における未利用財産の処分に関し、従前からの売却等処分の方針を明文化し、「丹波市未利用財産の処分等に関する基本方針（以下「基本方針」という。）」として説明を受けた。総務文教常任委員会としては、丹波市における未利用財産が適正かつ効果的に活用・処分されるよう市当局から提示された基本方針に対し、所管事務として調査を行った。

3 調査の経過

(1) 本件の経過

○令和6年6月26日

第135回定例本会議において「未利用財産の処分等に関する事項」を閉会中の継続審査（調査）事項として議決を得た。

○令和6年7月18日

委員会において、未利用財産の処分等に関する基本方針について当局への質問内容及び委員会の今後の進め方について委員間協議を行った。

○令和6年7月30日

委員会において、市当局に「未利用財産の処分等に関する事項」について、説明を受け、質疑を行った後、委員間協議を行った。

○令和6年8月7日

委員会において、課題整理を行った。

○令和6年8月20日

委員会において、課題整理及び意見のとりまとめについて委員間協議を行った。

○令和6年9月2日

委員会において、委員会調査報告書（案）について、内容の確認を行った。

○令和6年9月12日

委員会において、委員会調査報告書（案）について、内容の確認を行った。

(2) 調査項目

今回、初めて基本方針が明文化され、本委員会に示された。市当局からの説明を受け、委員間で基本方針について協議を行い、以下のとおり多くの意見が出た。

ア 全般

(ア) 主な意見

a 基本方針と実施要綱について

- ・基本方針は基本方針として、それに関係する要綱や規程を遵守すべきであり、改めて実施要綱を作成する必要はない。
- ・基本方針の中に細部の実施要綱を含ませることはかえって、整理がつかない。基本方針は基本方針とし、実施要綱は実施要綱で整理が必要。

b 民間委託の活用等について

- ・職員の負担軽減も図りつつ、不動産の市場の動向・価格なども含め、未利用財産の有効活用を目的に、民間へ包括的委託してはどうか。
- ・民間提案制度があるので、民間への包括的委託などの活用は必要ない。

c 未利用財産の整理について

- ・市保有財産の適正管理が必要である。
- ・未利用財産の定義をさらに明確化すべきである。
- ・未利用財産となっている対象不動産について、過去の取得目的及び未利用に至る経緯並びにその原因を整理することで、未利用財産の処分の方向性を、緊急性、必要性、市場性等の項目でマトリックス化し、効果的な処分を実施できないか。

d 賃貸について

- ・一般論として賃貸しているものを売却に付すことは違和感がある。契約書に解約条項を含ませるなどの検討をしてはどうか。
- ・基本方針で示された「貸付方法」の分類は、民法等の法令及び丹波市財務規則第127条との整合は図れているか。

e 公告方法について

- ・ホームページから担当課のページに入り物件を検索するのは困難である。売却の情報を一括で入手できるバナーをホームページのトップ

ブページに作成してはどうか。

- ・丹波市財務規則第73条に基づき、売却情報、売却条件及び公告方法の原則と例外の整理をすべきではないか。

イ 不動産鑑定及び価格決定に関する事項

基本方針において、「売却価格（予定価格）は、適正な時価による価格とします。価格の決定にあたっては、原則、不動産鑑定士による鑑定評価を実施することとし、この鑑定評価額を参考と」することが明文化され、入札回数による補正も新たに導入された。

（ア） 主な意見

a 適正な時価について

- ・不動産鑑定士の評価額は、民間の評価額と差がある。そのため、売却が成立していないのではないか。不動産業者、宅地建物取引業協会等の民間が設定される価格も参考にして審議してはどうか。
- ・評価額は、不動産鑑定士が地域の経済、経年劣化等の状況を総合的に判断して算定しているので、原則、不動産鑑定士の評価を参考にすることで良い。
- ・差し押さえ物件の公売における売却価格の決定要領なども参考にしてはどうか。

b 不動産鑑定評価について

- ・不動産鑑定士を複数入れてはどうか。（予算の増額が懸念される。）
- ・不動産鑑定士は、原則1人でよい。
- ・全ての対象不動産に鑑定士を入れる必要はない。評価が難しいような場合に限ってもよいのではないか。
- ・全般で記載のとおり、民間をうまく活用し、価格の設定など委託すべき。
- ・不動産鑑定評価にあたっては、不動産の処分方針・処分条件など評価額に影響を及ぼす評価環境条件を整理すべき。

c 入札回数による補正について

- ・「適正な時価」とはどの段階を指すのか。つまり、当初の売却価格を「適正な時価」と捉えた場合、2回目以降の補正率後の売却価格を「適正な時価」と捉えることは可能か。
- ・当初決定された売却価格が「適正な時価」であるので、2回目以

降で実施される売却価格は「適正な時価」を減額したものと捉えるべき。

- ・段階的な補正を行い、価格決定審査会に諮って決定されており、売却が成立した時点が「適正な時価」と捉えるべき。
- ・地方自治法第96条第1項第6号の議会の議決を要すべき売却価格とは、「低廉な」場合であると考え、当初売却価格の50%となった段階で議会への報告又は議決を要すべきではないか。

d 価格決定審査会について

- ・審査会に宅地建物取引業協会等に参加いただくなど、民間のノウハウを評価額の参考にする仕組みは検討できないか。
- ・価格決定の経過、内容などの記録の作成、保管は必要である。
- ・審査会の判断が適切にされる不動産鑑定評価の環境・条件整備が必要である。

4 調査の結果

現在、丹波市には使用又は活用されていない大小の規模、位置、地目等の不動産が多く存在している。今回、そうした未利用の財産の処分について基本方針が示されたため、本委員会では調査を行った。

未利用財産は市民全体の財産であり、その処分は住民の利益を保護し、適正に執行されるべきである。

「適正な価格」に対しては、主な意見に記載のとおり各委員から多くの意見が出ている。総務省では、固定資産税の概要の中で課税標準を「価格（適正な時価）である旨を示し、固定資産評価基準については地方税法第403条第1項に基づき「市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。」と定め、固定資産評価基準による資産別評価方法についても指針を示している。なお、宅地の評価額については地価公示価格等の7割を目途として評価する旨も公表している。他市では公有財産管理規則に定めるほか、不要残地処分基準で、売却代金の適正な対価として、「不動産鑑定士の鑑定額又は近隣の取引事例価格、地価公示価格、路線価、固定資産税評価額等を参考に算出した価格の7割を基礎」と規定しているところがある。

本委員会での調査においては、不動産鑑定評価の方法や入札回数による価格補正に関して様々な意見が出た。特に、不動産鑑定士の評価と民間の評価の乖離、複数の不動産鑑定士の起用、全ての物件に鑑定評価が必要かどうかなど、多角的な視点からの検討を行った。また、入札回数による価格補正については、

「適正な時価」の定義や地方自治法との整合性についての意見があった。

さらに、未利用財産の定義の明確化や処分の方方向性のマトリックス化など、より戦略的な処分方法についての提案もあった。加えて、公告方法の改善や賃貸物件の取り扱いなど、実務的な観点からの意見も多く出た。

丹波市では、「丹波市公共施設等総合管理計画」が現在策定されており、丹波市にある公共施設等を長期的視点から更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置の実現を目指している。今回策定された基本方針は、計画の位置づけではないものの、大小多数の未利用財産を計画的に処理していく方針をまとめた重要な位置づけであると考えられる。

このことから、基本方針の実行にあたっては、委員会で指摘・協議された内容を十分に考慮し、当局内における検討を踏まえ、さらに効率的かつ透明性の高い基本方針を求めるにあたり、以下の点を提言する。

- (1) 「適正な価格」の設定方法、未利用財産の定義と分類、処分の優先順位付け、公告方法の改善、賃貸物件の取り扱いなどについて、より具体的な指針を設けること
- (2) 価格決定審査会の運営については、民間の知見を取り入れる仕組みやその審査過程の透明性確保について検討すること
- (3) 入札回数による価格補正は売却成約率の向上が期待される一方、「適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付ける」場合についても整理すること