

平成30年度米子市財産評価審議会会議概要

1 日 時 平成30年9月28日（金） 午後2時現地へ出発 午後3時15分会議開会

2 場 所 米子市大篠津町現地 及び 米子市役所本庁舎3階第2応接室

3 出席者

委員

尾原会長、前田会長職務代理者、相見委員、井塚委員、下田委員

所管部局

大塚経済部長、商工課職員

事務局

伊木市長、辻総務部長、総務管財課職員

4 会議概要

[1 現地確認（米子市大篠津町現地）]

米子市大篠津町地内において米子市が実施する和田浜工業団地整備事業に係る土地の現況を、委員全員が確認した。

[2 開 会]

[3 市長あいさつ]

[4 諮 問]

市長が会長へ諮問書を手渡し、和田浜工業団地整備事業に係る土地の売払価格について諮問した。

[5 会長あいさつ]

[6 議 事]

和田浜工業団地整備事業に係る土地の売払価格について

米子市大篠津町地内において米子市が実施する和田浜工業団地整備事業の概要並びに当該事業に係る事業費の支出見込並びに土地の評価方法についての所管部局及び事務局の説明を踏まえ、当該土地の売払価格について審議された結果、米子市が提案した売払価格とすることが妥当であると承認された。

その後、答申案についても協議の上決定され、尾原会長から市長に対する答申を受けた。

【質疑等】

（尾原会長）（事業費の）5億3,600万円を（売却地面積の）5万9千平米で割ると、（平米単価）9,058円になるということか。

（事務局）市の試算が（平米単価）約9千円前後の水準であるので、妥当ではないかと考えている。

（相見委員）（富益町の地価公示標準地と）対象地（和田浜工業団地）の格差率で規準価格を出されているが、この算出票の説明をしてもらいたい。

（事務局）対象地の格差率及び価格算出表を見てもらっているが、これは、取引価格の平

米単価が9,700円となっている富益町の公示地から比準したものである。この公示地と対象地との地域的要因の格差を鑑みたところ、(対象地の)街路の要因においては、街路の配置についてマイナス2ポイント、街路の系統連続性については、公示地が国道431号線に接している状況からみてマイナス2ポイント、合わせてマイナス4ポイントとしている。環境の要因については、公示地は日本海に面しているという点で塩害の影響という部分と、ハザードマップによると津波による浸水の可能性があるという部分を加味して、プラス2.5ポイントとしている。行政の要因については、公示地が工業地域であり、対象地が工業専用地域であることによる規制の格差をみて、マイナス4.5ポイントとしている。その他の要因については、工場進出の動向という点で、今後、県道米子環状線が国道431号線へつながることを見込んで進出企業が増えるのではないかという部分と、周辺環境が向上していくという部分を加味して、プラス2.5ポイントとしている。これらの地域的要因を掛け合わせていくと、96.3ポイントとなる。個別的要因については、和田浜工業団地の標準的な画地と対象地との格差として、街路の幅員の状況をみて、マイナス2.5ポイントとしている。これにより、個別的要因が97.5ポイントとなり、これと地域的要因の96.3ポイントを掛け合わせると93.8ポイントとなる。公示地の9,700円に100分の93.8を掛けると9,098円となり、最終的に(規準価格を)9,100円とした。

(相見委員) どこを標準画地としたのか。

(事務局) 標準画地としては、対象地と同等の場所を想定した。

(相見委員) それは、想定画地としてか。

(事務局) はい。

(相見委員) だから、その想定画地は、どこにどんな形で設けたのか。

(事務局) 対象地と同じ場所という形での想定としている。現地確認の最後のほうで見てもらったように、売払いの時点では、トラックの進入路として新しい道路ができるというところを鑑みて、格差を付けさせてもらった。

(相見委員) しつこく聞くが、標準地、想定画地は、この対象地(そのもの)を想定したのか。

(事務局) はい。

(相見委員) そうすると、同じ土地が標準地であり評価地であるわけか。

(事務局) はい。

(相見委員) そうすると、そこで(街路の)幅員のマイナス2.5ポイント(の格差)が出てくるのは、同じ土地なのにおかしくないか。想定画地と評価対象地が一緒であれば、(格差率は100分の)100になるのではないか。

(尾原会長) 基本的に基準地があって、想定地があって、これらと比較してプラスマイナスどうなのかということであり、対象地が想定地だということであれば、ここに格差は無いわけなので、相見委員の言われることはもっともである。このような評

価には、不動産鑑定士が行うような外部評価は無いのか。ここの地域的な格差を算出するための客観的な評価基準のようなものは無いのか。こういう言い方をすると失礼だが、最初に答えありきという形にも見える。

(相見委員) 今年は無くなったが、昨年までは平米単価7,300円の鳥取県の基準地があった。1年経っているが、時点修正で若干の変動があるにしても、そこから対象地を比較すると、とても9千円などという単価は出ない。会長が言われるように、答えありきの評価にしか見えない。

(尾原会長) 確かに、(昨年までの)基準地から比較すると、そういうことにしかならない。

(事務局) 先ほど言われたように、昨年までの(平米単価)7千円の基準地が廃止されたのは、今後、県道米子環状線の工事が進むにつれて、国道431号線や(境港の)港湾へのアクセスが良くなり、周辺環境が向上することにより地価の急上昇も見込まれるということを踏まえてのことではないかと考える。

(相見委員) (公共事業に係る)土地の評価では、将来の利益、将来完成する道路は一切考慮せず、現況だけを見る。将来道路ができることを加味していたら、(公共事業に係る土地の)評価などできない。

(事務局) 将来的(な状況)と言うか、今(道路の工事が)進んでいる状況でもある。

(相見委員) だから、昨年と今年の基準地を見ると、大した状況変化は見られない。まだ(県道米子環状線は)供用開始していないし、工事中であるのだから。

(前田代理) この富益町の米子9-1という地下公示標準地をもとに比準したというわけではないのか。その辺がよく分からない。

(事務局) 先ほど対象地と同じ場所と言ったのが良くなかったのかもしれないが、富益町の公示地をもとに、和田浜工業団地の標準的な画地を想定して比準した。それは、和田浜工業団地の具体的な場所を想定したわけではなく、対象地と同じ面積規模の画地を想定したものである。

(尾原会長) おそらく、富益町の公示地と比較して対象地(の格差率)が93.8パーセントというのを導き出して、(公示地の平米単価9,700円に対し)大体ここ(対象地)が9,100円ぐらいだと示そうとしたのではないかと思う。

(前田代理) そう思っていたが。

(尾原会長) 多分そうだと思うが、(昨年までの基準地の平米単価が)7千いくらのところを将来的なもの(観測)で9千円だというような説明をされたので、皆さん混乱されたと思う。買取りの平米単価は、基本的には5,400円だったか。

(事務局) はい。

(尾原会長) 我々(審議会)が(昨年)答申したその価格で買い取った実費に、物件補償費だとか委託費といった、市が(和田浜工業団地の)整備にかけた実費を上乗せした金額で売り払うわけなので、(平米単価)9,058円はもらわないと、市のほうは当然困るわけか。

(事務局) 先ほど説明したとおり、既に一般会計から(事業費を)支出しているのです、さすがに赤字にするわけにはいかない。

(尾原会長) 赤字にするわけにはいかないし、一企業のために便宜を図るわけにもいかないということであれば、(平米単価) 9,058円を下限にして売りたいということか。引渡しは11月の終わりぐらいだと聞いたが、これから(施工される)砂利敷きとか砂防などの付帯工事により、追加の費用負担が(市に)あるのであれば、当然実費として事業者のほうに請求するわけなので、9,058円ありきというよりは、これ(9,058円)が下限で、(引渡しまでに)かかった金額で(売り払う)という理解でよいか。

(経済部) 今回諮っているのは、最終的にはそういう考え方で売払いをしたいということである。

(尾原会長) 下限ということか。

(経済部) はい。

(尾原会長) 市が買うときには、(平米単価) 5,400円を上限とするという形で(昨年答申)させてもらったが、(地権者の)皆さんが5,400円で売ってもらえたのか。

(経済部) はい。

(尾原会長) それ(用地取得費)が3億円という数字だが、これは我々(審議会)というよりも、監査委員など第三者の目が入る(検証される)だろうし、用地交渉など喫緊の課題もあるので、随意契約で行ったこと(業務)もあると思うが、それ以外のところ(業務)は入札という形で公正を期しているということなので、随意契約の部分についても妥当なものであるという前提のもとに審議をすすめるということによいか。

(相見委員) だから、この売払いが(平米単価) 9千円でも9,100円でも構わないということか。

(尾原会長) 構わない。

(相見委員) 言いたいのは、この土地(対象地)の財産価値、市場価格がいくらなのかと言ったときには、(平米単価) 7千円近くではないかという話だ。この審議会は、ここ(対象地)の財産価値を審議するわけだから、仮に7千円として、7千円が妥当な財産価値だったら、審議会としては7千円として答申しなければならないのではないか。その7千円(の土地)を9千円だろうが1万円だろうが、売払うの(金額)は市のほうで判断すればよいのであって、(審議会として)適正な価格が9千円とは言えないと思うのだが。

(経済部) 鑑定という話もあったが、実際この(対象地を)買い取るときには、その(現地の)状態で鑑定評価してもらっている。

(尾原会長) 言われることは、そのとおりである。

(経済部) 一般的な民間の宅地造成などは、(造成に)かかった経費に利益を上乗せして売るとというのが通常の形かと思っていて、我々(市)としても、実際(造成までに)かかった経費である5億3,600万円を下限として売払いをしたいと考えているので、そのような観点から審議してもらいたい。

(相見委員) だから、売るの(金額)はどうぞお好きにということである。

(経済部) ただ、(答申の売払価格と実際の売払価格に)あまり価格差があるというのはいかがなものか。

(相見委員) ただ、その(対象地の)適正な価格と言われたら、(平米単価)7千円だとしか言えないと思うが。

(経済部) 公示価格というものが絶対的なものかどうか分からないが、果たして民間でその(公示価格の)とおりに売買されているのか。

(経済部) そこは、審議する上では関係ないということである。あくまでも、この審議会では審議するのは財産の価値だということを、相見委員が言われているわけだから。

(経済部) その点は、よく理解できる。

(前田代理) この審議会では審議することは、財産の価値としていくらが妥当かということではなく、(市が)この価格で(財産を)買いたい、この価格で売りたい、それは妥当であるかということ審議するものだと思っていた。

(相見委員) それは違う。

(前田代理) 違うのか。(財産の)妥当な価値はいくらかということ審議するのか。

(相見委員) (米子市財産評価)審議会条例には、「公有財産の売払い及び交換等に関し、その適正な価格」とあるので、その土地はいくらの価値があるのか、普通はいくらで取引されているのかということである。銀行で言えば、担保権を設定されるときに、一般取引では(平米単価)7千円の価値(の財産)だが、今回は9千円で売るといときに、9千円で担保権設定されないと。財産価値としては、7千円でないと担保権設定されないと。だから、その土地(対象地)が有する財産価値、適正な価格はいくらかと言えば、7千円ではないかと思う。

(経済部) 相見委員の言われるような算出方法が基本かと思う。しかし、諮問しているのは売払価格であり、それは規準価格とイコールになるのか、それとも、規準価格とは違うが、説明したとおり、このような形で経費がかかっていると原価計算した価格を適正と認めてもらえるのかという話は、少し整理して考えてもらう必要があると思う。規準価格の算出の基礎が違っているという相見委員の意見により、(売払いの)規準価格のほうは考え直すということはあるかもしれないが、(買取りの)規準価格をもとにして(経費を)積み上げ、原価計算した売払価格について諮問しているの、それが適正かどうか判断してもらいたい。そのように整理して考えてもらうということは、不適切ということになるのか。

(相見委員) 逆に、今(平米単価)9千円で売払価格を算出されているが、適正価格が1万5千円だとしたら、市場価格から見れば損をするわけである。1万5千円の財産

価値があるものが9千円で仕上がったので、9千円で売り払うということは、公共団体が行う業務として、果たして適切なのか思う。

(経済部) (相見委員の) 意見には、もっともな面もあるが、逆に低い価格、(平米単価) 7千円という形で審議会の答申を受けるとすると、それ以上(の価格であればよい)ということがあったとしても、今後、売払先に売るときに、実際に7千円だと本当に困るわけであり、その金額(7千円)でもよいという審議会の答申を受けた場合に、原価を下回る価格で売る可能性もあるということになりかねないので、その辺りは十分考慮してもらいたい。

(相見委員) それは政策的判断の部分ではないのか。以前もこのような話があったが、それ(政策的判断)を踏まえてのこの審議会なのか。そのとき(以前)は、政策的判断は考慮しないと聞いたが。

(経済部) (別の案件で) 買取りするときも、同じ議論があった。ただ、本ケースについては、前回答申を受けた買取価格で、そのまま民間に買い取らせるということも考えられたが、いろいろな行政的判断あって、代替えで市が買取りするという形をとっている。規準価格というものについて(詳しい)知識が無いので、相見委員が言われるとおりだと理解しているが、前回答申を受けた価格に基づいて買い取り、その上で事業推進のためにかかった経費を積算して売払価格を設定しているので、その考え方も含めて、この売払価格が安すぎるのか、高すぎるのかというところの判断をしてもらえればと思う。

(尾原会長) はい。難しいが。

(相見委員) それを言うのであれば、(平米単価) 5,400円で買ったが、造成費の見込みが甘かったとしか言いようがない。かなり経費の見込みが甘かったのではないか。

(尾原会長) (土地は平米単価) 5,400円で買い取って、5,400円で売り払う。その造成や付帯工事というのは、(土地の売買と) 別立てというのが良かったのかもしれない。例えば、開発公社のような形で(土地の買取りから造成まで) 一括して行って、最後に売り払うということになれば、本当は、市中の金利などを踏まえた上で適正だというもの(売払価格)を出さないといけない。今回の案件は、買い取ってから半年足らずの案件かもしれないが、工業用地として(売り払うまでに) 5年、10年かかっていたら、その間の塩漬の金利などを踏まえたところで、適正な(売払) 価格を出していくのであろう。経済合理性から考えれば、(造成に) かかった経費は全て回収するというのは当然と言いつつも、この審議会においては、財産価値をどう見るかということであるとの相見委員の意見も、実は正しい。米子市の財産として、この評価(公示地からの比準)は正しいのかというと、いろいろな意味で(昨年までの) 基準地の価格を考えれば、7千円というのが妥当であるということ。それから、(土地を) 買い取ってそれだけの造作をした(経費を上乗せした売払価格)というの、それも実は妥当な価格であるということ。さらに言えば、工業用水が引かれる、あるいは道路が広がる、今後を考えれば、その経済的な価値というもの、ある意味さらに高くなる話である。だから、逆に言うと、(公示地から) 比準したというの(方法)がどうかと思う。

(井塚委員) 相手があることだから、難しい。相手とは、大体の話がついているわけか。

(経済部) (手続きの) 段階的にいろいろな条件がある中で、(土地の) 取得費は当然、か

かった経費を上乗せした価格で売り払うという前提のもとに、(工場) 進出のそれぞれの段階を踏んでいるので、仮に(平米単価) 1万5千円の価値があると言ったとして、支払ってもらえるかと言うと、契約違反にはならないのかもしれないが、話が進まなくなるという懸念はある。

(相見委員) なぜうるさく言うかという、これ(本件売払価格)が取引事例として後に残ってしまうからである。ここ(対象地)だけの問題ではなく、今後の(近隣の)土地取引の際に、ここで(平米単価) 9千円の売買事例があったことが、今後影響を及ぼすことになる。だから、少しうるさく言っている。まあ、やむを得ないこともあるのだが。

(経済部) そのように理解してほしい。

(経済部) 実際の売買として、売払先との話では、(造成に)かかった経費全て(を上乗せした価格)で買い取ってもらうということで話がついている。そういう意味では、実際の売買事例としては、その価格にしかならない。

(尾原会長) 逆に、(造成に)かける経費について(売払先と)事前交渉していないと(売買)できないか。

(経済部) はい。

(尾原会長) (結果的に)市が(用地)取得費以上の造成費かけたからといって、それ(その経費をすべて上乗せした価格)で買うというわけにはいかないであろうから。

(相見委員) 厳しい言い方をすれば、(昨年までの平米単価) 7千円の基準地が近くにあると分かっていたのだから、それに見合う造成費でできるような計画を立てるべきではなかったのかということになってしまう。

(経済部) そういう意見は、もっともだと思う。

(相見委員) これ(この議論)、いつまでやっても市も困るだろうし、せめてこの表(対象地の格差率及び価格算出表)について、理屈が付くように直してもらえないか。

(事務局) もう一度確認して、精査する。

(井塚委員) 農地でもある程度、10アール当たり100万円などと(売買価格)が決まっている。今年は何パーセント(価格を)落とすとかいうふうに決めていくわけだが、相手があるものだから、結果(実際の売買価格)というのは全然別である。売り手と買い手の関係でいろいろ(条件が)あると思うので、予定よりも(市が)損をしたというのは、あまり良くない。やはり、(市が行った事業の)実費だけは回収してほしいと思う。

(尾原会長) 相見委員が言われるように、やはり最初の(設定した)売値という部分も、近隣の(土地の)状況を見たところで、それ(対象地)にかかる造成費をある程度想定しておけば良かったかという気はする。これで(平米単価) 9千円という売買事例として残るが、今回は市の誘致事業であり、県も工業用水などの便宜を図った上での事業なので、今後そこ(対象地)の価値は、9千円以上になっていくということも当然あると思う。この事業に限らず、後々の評価という意味も含め

て、多方面から考えた上での事業計画というものも必要かもしれない。このことは、今後の参考にしてもらえばと思う。

(下田委員) 市が言われることも分かるし、相見委員が言われることも理解できる。売払価格の審議ということであれば、(市が)赤字を出すわけにはいかないであろうから、(造成の)経費等も含めて(売り払う)というのが前提となるか。何とも言い難い。

(尾原会長) 難しいところである。本当に(財産の)評価だけをするのであれば、この審議会というよりは、不動産鑑定士の鑑定で評価すればいいことだと思う。やはり米子市としては、この土地(対象地)にどれだけの価値があるのかということは、どうしても積算価格、かかった経費の積み上げ方式による価格というのが、一つの答えになっていくだろうと思うし、我々審議会委員の立場からしても、それだけ(経費が)かかったものを(平米単価)7千円(の価値しかない)というふうに言うのも、それは逆に難しい部分もあると思うので、かかった経費は回収するというので、これ(事業費支出見込額)を下限とするという形で答申したいと思うが。

(相見委員) 答申価格を下限(とする)ということか。

(尾原会長) 答申価格として、5億3600万円を下限という文字を入れるということかどうか。今後まだ(経費が)発生する可能性があるわけだから。

(相見委員) 米子市の評価担当課には、(不動産)鑑定士協会から土地価格の売買事例調査の照会はあるのか。

(事務局) 総務管財課にはないが、事業課のほうに照会があると聞いている。

(相見委員) そうであれば、商工課のほうに照会があると思うが、その回答の中に、今回(平米単価)9千円で売買したが、売り急ぎの事情があったなど、事情補正を書く欄があったと思うので、その事情(売払先との事前交渉)により9千円で売買したということがはっきり分かるように書くという約束がもらえたらと思うが。

(経済部) 承知した。

(尾原会長) それはそうだろう。

(経済部) 調査に対しては、特殊な事例だったということで回答する。

(尾原会長) 特殊な事例で、相対(取引)の話だということもある。一方で、相見委員が言われるように、近隣に(平米単価)7千円という価格の基準地がある(あった)中で9千円だというのは、やはり(時期的に)今しかないということや、(売払先が)この人しかいないということも踏まえた上でのことであろう。

(尾原会長) それでは、この支出(見込の)資料に記された合計額536,154,036円を下限額とするということで答申することにするが、よろしいか。

(全委員) はい。

[7 答 申]

[8 閉 会]