

予 算 決 算 委 員 会 総 務 く ら し 建 設 分 科 会 会 議 録	
開 会 日 閉 会 日	令和元年 11 月 27 日（水）午前 11 時 05 分
	令和元年 11 月 27 日（水）午前 11 時 55 分
場 所	長久手市役所本庁舎 2階 委員会室
出席委員	会 長 さとうゆみ 副会長 山田けんたろう 委 員 石じまきよし 伊藤祐司 川合保生 ささせ順子 田崎あきひさ 富田えいじ 山田かずひこ
欠席委員	な し
会議事件の ため出席し た者の職氏 名	総務部長 中西直起 次長 飯島 淳 財政課長 嗟峨 剛 課長補佐 井上隆雄 管財係長 樋口展行 主任 加藤直貴  計 6 名
職務のため 出席した者 の職氏名	予算決算委員会委員長 木村さゆり 議会事務局長 水野敬久 書記 浅井良和
会 議 録	別紙のとおり



別紙

会長 開会宣言

## 議案審査

### 議案第 49 号 令和元年度長久手市一般会計補正予算（第 4 号）について

#### 歳出 2 款 1 項 総務管理費<庁舎管理整備事業>

伊藤会員 建物付きの土地を購入するのであれば、検討段階から建物の利用方法を考えるべきではなかったのか。

総務部長 将来的な活用方法の選択肢の一つには駐車場もある。建物は大きな部屋が 8 つほどあるため会議室としては活用できる。大きな改修は考えていないので、具体的な例示はできない。

富田会員 建物の活用方法は市民と決めるのか。

財政課長 まずは内部で検討し、市の考えをまとめたい。

富田会員 建物の解体費用はいくらか。

財政課長 見積りはとっているが、この場で答えることはできない。

山田（か）会員 市が検討を始める前に既に市場に出ていた物件にも関わらず、今売り急ぐ理由は何か。

財政課長 交渉自体は 1 年ほど前から行っているが、今年秋ごろから急に進展した。金額を交渉するなかで相手方の希望として年内の契約という強い意向があり、このような形で議案を出すこととなった。市に売却したいという打診があった段階で市場に出ているという認識である。

山田（か）会員 インターネット等で販売されているわけではないということか。

財政課長 そのとおりである。

田崎会員 最初に売却の話があったのは売り主、仲介業者のどちらか。

管財係長 仲介業者である。

田崎会員 売り主と直接交渉する努力をしなければならなかったのではないか。

総務部長 市が発意者となるのであれば本人と交渉するのが一般的だが、今回は売り主が仲介業者を通じて売買の意思を示してきた。仲介業者を排して契約をできたかはわからないが、

今回はこの方法が適切であったと考える。

田崎会員

専属専任媒介契約でない期間であれば、直接交渉できるのではないか。一般媒介契約との違いもわからない状態で仲介手数料が業者に支払われることに対する不満を持つ方もいる。名古屋市では、利用期間や目的などを明確にしてから購入するのが一般的であり、明確でないものは売却していく方針である。このような状況をしっかり把握していれば手数料は支出しなくても済んだのではないのか。

管財係長

この機会を逃すと価格がさらに高くなる可能性やそもそも土地を取得できない可能性がある。取得すれば、市役所周辺整備計画の検討の幅が広がるため、今買うべきだと判断した。売り主が強い意思を持って仲介業者を通じて交渉している。こちらの一方的な意思だけで直接交渉することはできない。

田崎会員

この案件が仲介業者を介した方が高く市に売却できる前例になってしまわないか。売り主と直接契約できる可能性があったが、結果的にこのような状況になっているのではないのか。

総務部長

今回の事例が適切だったかは総括する必要がある。

川合会員

売り主が売り急いだことは価格に反映されたか。

管財係長

売り主の事情は把握していない。既に適正な価格であるという判断であったため反映していない。将来的なメリットがあるため最大限相手の意向に沿いたいと考えている。

川合会員

市場では、売り急げば価格は安くなるはずだがどうか。

管財係長

価格の妥当性は市として既に判断しており、それ以上の事情を反映することはない。

川合会員

価格交渉しても相手が応じなかったのであればよいが、結果的に余計な事務が発生してしまったことをどう考えているのか。

財政課長

今年の秋ごろには市に不利ではない形で価格の折り合いがついていた。具体的なスケジュールを話すなかで支払いは年明けでもよいが、年内に契約できなければこの話はなかったことにするとの意向を示してきたため、この機会を逃すことなく取得することにした。

総務部長

市場の傾向であれば、もっと他の価格があったのではと

いう疑念もある。本来は、もっと計画的に購入する必要があった。

田崎会員 使用期間や目的を決めてから財産を購入していくべきではなかったのか。また、不動産価格の妥当性はどのようなか。

財政課長 本来であれば、購入時に使用目的が決まっているべきであり、目的が明確ではない土地を購入することは通常ない。建物は今すぐ取り壊す必要はないため、活用していきたい。結果としてこのようなことになり、お詫び申し上げます。

売り主が指定する仲介業者でないと話をする事ができなかった。今後このような案件があれば直接交渉していきたい。近隣の売買実績を参考にし、北と南に道路がある条件や都市計画法の線引き後の宅地で市街化調整区域であることを加味して不動産鑑定評価をとっている。

田崎会員 仲介手数料が上限額で予算計上されているため、下げる努力をしてほしい。

財政課長 本契約時に発生する手数料であるため、仲介業者と交渉していきたい。

富田会員 建物内は確認したのか。

財政課長 2回内覧している。

富田会員 リフォーム改修などが必要な場所があったか。

財政課長 一般住居であるため、使用目的が定まらなると改修が必要かどうかわからない。そのまま使用できる可能性もある。

さとう会員 建物の評価額、建物の耐用年数及び近年の修繕状況はどのようなか。

財政課長 建物の評価額は非公表である。耐用年数は平成3年築の鉄筋コンクリート造であるため、耐用年数を50年とするとあと20年は使用できる。外壁などの改修状況は詳しく調べていない。

さとう会員 市以外が、市場に物件が出ていることを知り得る状況だったのか。

管財係長 仲介業者が他にも声を掛けている可能性は否定できない。

さとう会員 議員が建物内を見ることはできるのか。

財政課長 契約前であるため、見ることはできない。

会長 他になければ、議案第 49 号の質疑及び意見は以上で終了する。

会長 会長報告は会長と副会長への一任を確認。

会長 閉会宣言

午前 11 時 55 分終了

以上、要点筆記は会議内容と相違ないので署名する。

令和元年 11 月 27 日

予算決算委員会

総務くらし建設分科会長 さとうゆみ