

河合町町有財産等売却処分審査委員会議事録

日 付 令和3年10月18日（月） 午後2時00分から午後3時30分まで
場 所 河合町役場 第5会議室
出席者 委 員：堀内委員長 三和副委員長、森光委員、梅野委員、高岡委員
田中委員、上村卓委員、松本委員
事務局：内野課長、阪本
欠席者 委 員：岡井委員
進 行 事務局

1. これまでの審査会の経緯

事務局より、平成25年度の発足から町有地売却にあたり、その売却方法や価格設定等について審議いただいていたことを説明しました。

2. 旧河合幼稚園跡地の売却について

事務局：令和2年11月24日の本委員会での審議結果を受け、令和3年1月に執行した一般競争入札が不調であったことを説明し、建物内の備品や園庭遊具の処理に係る費用、時点修正価格等、再入札にあたっての提言を求めました。

委 員：時点修正は、建物撤去費を加えた金額に修正率を乗じてから、建物撤去費を減額するのが正しい算出方法で、おそらく資料の額より減額となります。

※再計算の結果、60,542,000円から59,982,000円になりました。

委 員：残存備品の処理も建物撤去費に含まれていると考えてよいのではないかと。不動産鑑定ではどのように評価しますか。

委 員：不動産鑑定の対象は土地と建物なので、鑑定評価には含まれていません。

委員長：委員会では、これまでの案件でもそこまで細かく決めていなかったと思う。入札参加者を募りやすくするのであれば、諸条件を加味することもあるが、そこまで考慮すべきでしょうか。

委 員：早く売却できるような入札参加条件を整えるのがよいと思います。

委 員：植栽の撤去も障壁となっているか。

委 員：不動産鑑定で植栽、外構等までは考慮しません。

委 員：早く売りたいが、できるだけ高く売りたい。

委 員：令和2年1月時点での不動産売買の動きは鈍かったが、現在の状況はどうでしょうか。

委員：住宅地ではというか、物件によるので一概には言えないが、新型コロナウイルスで取引減少ということでもありません。

委員：売却には根拠のある数字を提示すべきで、時点修正価格は必要な数字と思う。

委員：建物撤去、備品処理等すべてを見込んだ額ということで、時点修正額を売却価格とするのはどうか。

審議結果

「住宅販売の実績がある」ことを参加条件とし、時点修正額で再入札を行うことになりました。

3. 売却予定地について

1) 中山台1-18

事務局：法令等の制限、埋設杭および構造物の現況、不動産鑑定額は戸建住宅用地として、町内部の土地有効活用検討会でサウンディング調査により売却条件等を検討することが決定していることを説明しました。

委員長：戸建て住宅にこだわる理由は何ですか。不動産業界では魅力的な土地と聞いている。

事務局：第一種低層住宅専用地域であり周辺が戸建て住宅であるからです。

委員：売却条件をサウンディング調査で決定したいと考えています。

委員：杭の情報などをしっかりと開示してもらいたい。

審議結果

サウンディング調査の結果に基づき、委員会で審議いただくことになりました。

2) 穴闇326-1外3筆

事務局：売却に向けての基礎調査（境界及び地積の確定、合筆、地質調査）が完了したので、今後、土地利用要件を考慮して価格設定を検討していきます。

また、地積および予想される売却価格から、売買契約締結には議会の議決が必要なことを説明しました。

委員長：売却だけでなく、定期借地は考えてますか。

事務局：現在のところ考えていません。

委員：議会の議決が必要な要件とは。

事務局：予定価格7,000,000円以上かつ5,000㎡以上の土地を売却するときが必要です。

※議会に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年4月1日、条例第1号）の第3条

審議結果

売却条件等の決定後、委員会で審議いただくことになりました。

3) 西穴闇 4 6 0 - 1 外 4 筆

事務局：隣接者が購入を希望していたので、令和 3 年 2 月に個人向けで一般競争入札を行いましたが、希望者が亡くなられたため不調に終わりました。町内部の土地有効活用検討会で合筆、地目整理により宅地としての体裁を整えるよう提言があり、作業を進めることを説明しました。

委 員：購入希望隣接者のご家族は購入意思があるのか。

事務局：いまのところ考えられないとのこと。

委 員：価格の設定方法は。

事務局：固定資産路線価を基準に算出しています。

審議結果

検討会で提言された作業を実施のうえ、隣接者に配慮しない一般向けで公募することになりました。

4. その他

委員長、委員、事務局より発言はありませんでした。