

**令和3年度第3回津山市ファシリティマネジメント委員会 議事概要**

<p>日 時 : 令和3年 10 月 22 日(金) 午後3時 ~午後5時</p>	<p>場 所 : 津山市役所2階 第3委員会室</p>
<p>出席者</p> <p>【委員】 藏田委員、大山委員、歌房委員、石井委員、垂井委員、津本委員、古井委員、小山委員</p> <p>【津山市】 総務部長、財産活用課長、財産活用課参事、財産活用課主幹、財産活用課職員</p> <p>【傍聴人】 1名+オブザーバー1名</p> <p>【欠席者】 有宗委員、定久委員、山本委員</p>	
<p><b>1. 開会</b></p> <p>出席者の確認、委員11名に対して8名の参加で、委員会の成立を宣言。 また、市内で民間不動産業を営んでいる事業者をオブザーバーとして1名出席いただいている旨を報告。</p> <p><b>2. 総務部長あいさつ</b></p> <p>総務部長あいさつ。</p> <p><b>3. 委員長あいさつ</b></p> <p>本日は今年度の委員会における提言書の中身の部分について議論していきたい。公共施設白書において、数値目標を立てて全国的にも先進的に「稼ぐ」ファシリティマネジメントに踏み込んでいる津山市であるが、市が抱える遊休資産の価値をいかに具現化していくか、市民の方々へどのように伝えていくかということが、本日の委員会で重要な視点となる。みなさまから多くの知見をいただいて議論を進めていきたい。</p> <p><b>4. 協議事項(1)</b></p> <p>事務局より説明 報告事項(1)専門業者へのヒアリング結果について 報告事項(2)民間不動産と公共不動産の売買方法の違い及び津山市の所有する土地について</p> <p><b>委員長 :</b> 前回の委員会でのご意見を受けて、事務局から市内民間事業者へのヒアリング結果、民間不動産と公共不動産との売買方法の違いをご説明いただき、市役所内部での課題を整理していただいた。オブザーバーより補足等があればお願いします。</p> <p><b>オブザーバ</b> <b>ー :</b> やはり一番難しいのは「価格の決定」だと思う。まず、土地の価格を決めなければ広告を行うことも宣伝を行うこともできない。先ほどの報告にもあったが、津山市の多くの場合は不動産鑑定士に委託し価格を決定しており、売れるか分からない土地に費用をかけることが難しい。また、民間不動産の場合は境界復元・面積確定という手続きをほぼ行わない。登記簿上の面積で売買を行うため、ほとんどのケースで売主は売買契約まで経費を必要としない。契約条件によってごくまれに必要なこともあるが、必要ない場合がほとんどである。売却前に経費がかかってしまうことが、市の売却手続きにおけるネックな部分である。公共として「売れるか分からない土地に経費をかけられない」「多くの遊休地を活用を模索していく中で、売れる物件だけ売ればよい」ということができないというのが難しいところでしょう。</p> <p><b>委員長 :</b> これらの内容を、どのように解決していくのかというところで、提言書をまとめていきたいと思う。あらかじめ事務局と私で大枠を作成した提言書(案)について説明する。</p>	

委員長より説明

令和3年度ファシリティマネジメント委員会提言書(案)について

**委員長 :** 本日事務局から説明を受けたこともふまえて、追記すべき内容、気づかれたこと、こういったことも考えて欲しいということなどを、提言書にまとめていきたいと思う。

**委員 :** 阿波地域では欲しい土地を目がけて人がやってくる地域である。言い換えると、ニーズがとてはっきりしている。市外から家を探しに来る方、個人事業を行いたい方など、この建物をこう使いたいということもはっきりと言われる。宅地以外に庁舎などの思いもよらない建物や土地、山林を利用して事業をしたい、という声などがある。こういった方々にとって、スピード感は非常に重要で、素早い返答をしなければ別の場所へ行ってしまう。

遊休地を売却・活用ということならば、本日の説明資料の中であった宅地など以外にも、山林やグリーンヒルズなどの広大な土地を使いたいという市外の方も中にはいる。土地を使いたいという市外の方と、その土地の周辺に暮らす地元の方とのつなぎ役を市に行って欲しい。

また、阿波地域では古民家、空き家の需要も高く、古民家が取引されているが、民間不動産に相談したところ、不動産価値は0円という物件ばかりであった。移住者は増えるので地区としてはうれしいが、単価が低いので誰も儲からない、ということも起きており、市街地と阿波地域とは少し情勢が異なっていると感じた。

**委員長 :** 山林の話がでしたが、事務局で山林などの広大な土地に関して、何か検討はしていますか。

**事務局 :** 山林活用の検討までは行えていないが、市は実際に膨大な量の山林を抱えている。

**委員 :** きちんと手入れされているわけでもなく、管理道などもないところもあるので、造成費用などもかさむ土地が多いのではないかな。

**委員 :** 山林は管理の面で様々な課題を抱えているが、それでも欲しいという若者も中にはいる。清流があることやキノコが生えること、山でキャンプをしたいという意欲など、山そのものの価値ではなく、山という「環境」に地元の人では見出せない価値を見出す方もいる。阿波地域では市が所有する山林が多いので、我々では判断が付かず、こういったニーズに応えきれないのが現状である。

**委員 :** 情報発信と並行して行わなければならないと考えるのが「適正価格の決定」だと思う。資料には地方自治法の規定により困難とあるが、どの点で難しいのかをお伺いしたい。

**事務局 :** 地方自治法で「売却額は不動産鑑定士によらなければならない」との記載はなく、「適正な価格」としか記載されていない。自治体によって運用は様々であるが、津山市の場合は不動産鑑定士の算定する価格をもって「適正な価格」とするケースが多い。市役所内部の部署によっては「課税標準額」「路線価」というような額を扱っており、そういったものを基準に算定している自治体もあると聞く。「適正」の捉え方が難しい。

**委員長 :** そのために用地委員会や不動産鑑定の手順があり、不当に安い(高い)金額で売られていないのか、ということを市民へ説明する責任があるということですね。

**事務局 :** 民間不動産などではわかりやすいのだが、売買が成立する額＝適正な価格ということが正しいのかもしれない。この「適正」をどう定義するかということが難しい。

**委員 :** 不動産鑑定士が鑑定する価格と実状の価格は、実際に異なるのか。また、どのくらいの差があるのか。

**オブザーバー :** 異なる場合もある。不動産鑑定士は一般的に民間不動産と同じで路線価や課税標準額という価格から適正な価格を求めるが、それが果たして津山の市場と合っているか、と言われれば必ずしもそうでないこともある。ニーズなどが反映されていないことが多く、同じ評価額でもニーズや人気で実状の価格は異なっており、民間不動産業者ではこれらを加味して算定する。これが両者の算定額が乖離する原因ではないか。また、不動産業者によっても算定基準が異なっており、明確な規定がないので、人によって算定額が異なる場合がある。

**委員 :** 過去に不動産業者を変更したことによって、売れなかった土地が売れた経験があるのでよく分かる。

**オブザーバー :** 土地を売るタイミングも重要で、時期によって価格も異なることが多い。

**委員 :** こういったことから、適正な価格の算定に余地があるのであれば、必ずしも不動産鑑定士を介さずとも、内部の会議体で不動産の専門家の意見を聞き、額を算定し、それを「適正な価格」とする仕組みを作ればよいと思う。

**委員長 :** 行政の手続き上でいうと、適正な価格の金額がいくらということは一切関係なく、客観的に決められる手続きに沿っているということが重要。

土地の価格には主に

- ①実勢価格＝実際の取引価格
- ②公示価格＝土地取引の状況を国土交通省が評価する
- ③相続税評価額＝相続税を決めるために国税庁が定める
- ④固定資産評価額＝土地を持っていることに対する税額を決めるために地方自治体が定める

この4つの評価額がある。固定資産評価額は3年に1度しか評価されないなどの特徴がある。

今回はどちらかというと実勢価格に近いたちで、市の遊休不動産を活用するために著しく不当でない額ということで、市民へ説明することができればよいのだと考えるが、いかがでしょうか。

**事務局 :** 市民に対して適正な価格であると説明することができる、ということが大切である。

委員 :

不動産鑑定業務の委託費というのは定額なのか。

事務局 :

定額ではなく土地の面積、状況ごとに異なる。津山市では1つの土地ごとに不動産鑑定費をかけて委託を行っている。

委員 :

先ほどの資料の加茂地域のような売却しても赤字、お金がかかるような土地でも、不動産鑑定士と年間契約のような形で、市街地などの価格が付く土地と抱き合わせて鑑定を行えば、売ることができるのではないかと考える。先ほど阿波地域の事例があったが、加茂地域でも風景や景色に価値を見出す方がいるので、年間契約で専門家の鑑定を行い、価格を付けて公表することができれば売却することができると思う。

オブザーバ

一 :

補足をする、加茂地域や阿波地域の土地を不動産鑑定士が鑑定を行い金額を決めると、本当に低い価格がつくと予想される。一方で民間の不動産業者が価格を決める場合は、周囲の環境なども価値として評価する。例えば古民家などには骨董価値のようなものを加味して算定を行うため、加茂・阿波地域でも高い金額が付く場合があり、不動産鑑定士の鑑定と差異が生じると思う。こういった場合に、どちらが適正なのかという判断基準が難しいが、実際にこのような高い金額でも売れることもある。

委員 :

土地のみの場合は同じことが言えないかもしれない。あくまで建物である古民家に価値を見出す方がいるということでしょうか。

オブザーバ

一 :

そうだと思う。実際にかまどのある古民家などは評価が高く、いくら出してでも買いたい、と言う方もいる。

委員 :

例えば土地の場合は、周辺の水が綺麗だから買いたい、というような感じでしょうか。

委員長 :

そういった観点で言えば、今回の議論は市民の財産である公有資産を活用するためのものなので、阿波・加茂地域の不動産鑑定士が見れば価値の低い土地であっても、使いたい人に売却され、地域の方に使ってもらえることが良い、というところに視点を向けるべきなのではないか。価格の高低だけでなく、低未利用の遊休不動産が活用されるということが最優先すべき視点ではないか。そこに、津山市のファシリティマネジメントとして、コストもプラスすることができれば、ということではないでしょうか。

事務局 :

委員長が言われたように、優先すべきは未利用の土地をいかに活かしたかたちで市民の方に渡すことができ、使っていただくことができるのか、といったところだと思う。その中で一番気になるのが「価格」という部分であるということ。基本的に公共は建物の場合であっても、減価償却の考えでしか譲渡・売却することができないため、とても低廉な価格で譲渡・売却されている。それが時価の考えになると、高価格となるが、先ほどの例のように土地の近くに清流があるからといって、公共では付加価値を付けることはない。ここに価値を付けることができるのが民間不動産業者の成せる技なのかもしれない。

- オブザーバ** 民間不動産業者の場合は、さらに公共と異なり「値引き」を行うことができる。
- 一 :** 民間では“この価格で売れなかったら価格を下げて公表”というようなことができるが、公共の場合、再度不動産鑑定士に委託して低い価格で算定してもらい、ということも難しいのではないかと。こういったことから、提言書で書かれているように、成果連動型という売却方法が大前提として必要なのではないかと。「先に入札を実施する」というこれまでの方法を改めていく必要があると考える。
- 委員 :** 入札という売却方法も悪くはないのだが、田舎の場合は「誰が落札するかわからない」という部分が怖い。
- 事務局 :** 不動産業者へのヒアリングの中でも「この土地は人気が殺到するので入札が適しているでしょう」といった土地もあれば「周辺住民にしか購入希望者がいないのではないかと」いった土地もあると伺った。ある程度津山市が抱える土地の中でも分類分けが必要であると考ええる。
- 委員 :** 公共が持っている土地は形が悪い、広すぎる、狭すぎるなど、民間に比べて課題を抱えている印象がある。このために価格設定が難しいということがあるのではないかと。民間不動産のように、広い土地をいくつかに分けて売却ということもできないイメージがある。
- 事務局 :** まさにその通りで、広大な土地などを、住民のニーズに応じて筆を分けて売却するという事例もほとんどない。こういった部分も今後の課題だと考える。
- 委員 :** この先5年10年と経つと、小学校も統廃合されて未利用資産となる、ということも考えながら検討して欲しい。また、公共のいわゆる“お役所仕事”的なスキームで、売却までに何年もかかる、といった手続きではなく、スピード感を持って手続きを行うべきだと考える。その土地を欲しい人は、明日すぐにでも欲しいと思う。売却までのスムーズな手続きの検討が必要である。1つでも先進的な事例を作るのが大切だと考える。
- 委員 :** お試しでも良いから購入前に土地を使うことができれば、売却の可能性も高くなるのではないかと。現在は土地の現地見学会などということもできていないと思うので、購入者の不安も少なからずあると思う。
- 委員長 :** そういった意味で、津山市では全国でも先駆けて公共施設でのトライアルサウンディングを実施している事例があるので、公有資産売却のスキームをつくる上で、土地でのトライアルのようなことをやってみるのも良いのではないかと。
- 委員 :** 土地の売却情報の中に、周辺の環境情報、例えば「水が綺麗である」「景色が良い」などといったことを加えれば、田舎暮らしをしたい若者世代などにとっては有益な情報なのではないかと。
- 委員 :** これまでの話を聞いて、鑑定した土地の価格について地域住民の理解を得られるか、ということも一つ重要なのではと考える。適切な価格であることへの説明を行い、不満を解消していくことが必要。

**委員長 :** 確かに近隣の方からすれば、隣の土地が買われた場合、価格の高低が気になるところかもしれませんね。

**委員 :** 津山市には数多くの土地が残っているが、ほとんど活用されていないように感じる。その中でも、グリーンヒルズのような広大な土地を農業関連事業で使っていくのはどうか。現在の公園は人が歩いている姿をあまり見かけない。産業、観光それぞれの使い方を模索し、もっと活用されるべきであると思う。

**委員長 :** 私のほうからは二つ意見があります。ひとつはファシリティマネジメントの方向性、指針のようなものを提言書で謳ったほうがよいと思う。昨年度改訂した白書でもあったように金額、面積の両面から取り組み、土地の有効活用を図っていくべきである。岩手県の紫波町でも「公民連携基本計画」という一つの柱を立てて、全国に先駆け、取り組みを実施してきている。津山市においてFM基金や今後のファシリティマネジメントを存続させていくためにも、今日議論されたようなことを目指す、ということ掲げたほうがよい。そこから、そのためにはどうしたらよいか、というような意見もでてくると思う。あとは今日の内容を組み合わせるだけで答えが導き出されていくのではないか。

もう一つは、売却以外にも貸付ということを視野に含めるということである。「売る」となれば津山市が手放すということの意味するので、その後の利用で、コントロールが効かなくなることが懸念される。他都市の事例で言うと、一定期間での“暫定利用”ということもできる。“返してもらう”ということを利用してもらうことで、利用者の事業などが失敗しても一定期間後に終了、という考えならば、少し思い切ったこともできるのではないか。売却後に売却先の事業などが失敗して、その次の事業者などに更に売却されてしまうと、コントロールが効かなくなってしまう。「貸す」ということも視野に含めていけば、選択肢が広がるのではないか。二束三文の土地も含めて包括して民間事業者へ貸付を行い、借り受けた事業者がサブリースで活用していく、というのが一つの答えではないだろうか。一番ネックである土地の鑑定という部分にこだわることなく、5年、10年の長期間、相手の事業者運用を任せられることができる。低廉な価格で然るべき相手に活用してもらえようになれば、行政が許可などを行うことなくサブリース事業者がコントロールしていくことができる。売却に加えて暫定利用は“定借”というように、「貸付」も検討するとバリエーションが広がっていく上に、公共からのブレーキも効きやすくと考える。

**委員 :** そうするとスピード感も増してよいのではないか。

**委員長 :** そうですね。いくつかの土地をまとめて不動産業者などに長期間貸すことで、不動産業者が土地を使いたい人を誘致し、賃貸するというスキーム。民間同士の取引としてしまうことも一つの手ではないか。

**委員 :** 指定管理をもう少し緩くしたようなイメージですね。

**委員長 :** 言わば“資産管理”のようなイメージでしょうか。売却してしまわず、貸付とすることで津山市が持ち主であるということが変わらず、ある程度のコントロールも効くのではないのでしょうか。また、賃貸とすることで売却よりも価格の上でも実施しやすいのではないのでしょうか。

**事務局 :** このような事例は民間不動産事業者の目線からはどうでしょうか。

**オブザーバ** 大規模な山林、土地などは民間の企業などが借りたいというニーズがあるでしょうし、小規模な土地は一般市民への売却向きだと思うので、規模に応じて売る、貸すといったところを仕分けなければならないのではないかと。

**委員長** : 規模に応じた見立てなどは、なかなか行政職員だけでは難しいのではないかとと思うので、そういった部分を各分野の専門家に入ってもらったような、内部関係者だけでない市の会議体などで議論しながら選んでいくことも、一つの方法ではないかと。

**事務局** : 「津山市が売りたいから売る」ということではなく、その地域全体でその土地が有効活用されるということがベストであり、地域住民の理解も得られないといけない。そういった意味で、例えば先程の意見の会議体には地域の方に入ってもらい、売却・賃貸の意見をいただくことも必要かもしれない。委員の方も言われるように、スピード感をもって新しい方法に取り組んで行くべきだと考える。売却だけでなく、まずは貸してみるということを行うことでトライ&エラーで何か有効策を見出して行くことができるのではないかと。

**委員長** : まずはやってみるということが大切で、専門家の方が入ってもらえる会議体、地域住民の方に入ってもらっていただく会議体を設けることで、ある程度の答え・手法が見えてくるのではないかと。

**委員** : 津山市ではトライアルサウンディングということをされているので、市が決めた公共施設のトライアルだけでなく、ニーズのある方が欲しい土地を貸してもらえるようなかたちのシステムを実施できないか。公共 R 不動産の津山市版のようなことができれば嬉しいと思う。その中で、津山市である程度のチェック機能と情報の公開機能を設けることで、地域住民の方も安心するのではないかと。そこに不動産業者さんのような専門家の意見を取り入れ、具体化することでスピード感をもって進めていけるはずである。

**委員長** : 非常に幅広い意見が出たのでまとめるのが難しいかと思いますが、次回、第4回の提言書の提出に向けて、事務局でも検討を進めていただきたい。具体的なイメージ、例を考えていくと提言書も形にしやすいのではないのでしょうか。協議事項(1)提言書(案)については以上とする。

#### 4. 協議事項(2)

その他:特になし。

#### 5. 第4回津山市ファシリティマネジメント委員会開催日時について

令和3年11月26日(金) 午後3時から

#### 6. 閉会