



令和 7 年 11 月 20 日

三豊市議会議長 丸戸 研二様

公共施設再配置特別委員長 城中 利文

## 委員会調査報告書

本委員会に付託された事件について、調査の結果を下記のとおり会議規則第 110 条の規定により報告します。

記

### 1 調査事件

- ① 広島県広島市  
『市有物件の媒介制度及び常時公募売却について』
- ② 福岡県田川市  
『財産の減額譲渡について』
- ③ 福岡県久留米市  
『競争入札時の予定価格について』

### 2 研修者

委員長	城中 利文
副委員長	市川 洋介
委員	西山 彰人 金子 辰男 為広 員史 岩田 秀樹
	高木 修 水本 真奈美 湯口 新
事務局 (随行)	織田 健太

### 3 欠席者

委員	三宅 静雄
----	-------

### 4 調査経過及び概況 (別紙 1 のとおり)

### 5 委員所感 (別紙 2 のとおり)

## ① 広島県広島市

(1) 日時 令和7年8月20日(水) 午前10時30分から正午まで

(2) 対応者

広島市財務局管財課 課長 谷田 知之

同 課長補佐 大和 千秋

同 主事 濱岡 航平

広島市議会事務局 末広部長、小林書記

(3) 調査項目

『市有物件の媒介制度及び常時公募売却について』

- ・それぞれの制度を検討・導入するに至った経緯について
- ・制度設計や導入するにあたり苦慮したこと、メリット・デメリットについて
- ・予定価格の設定方法について
- ・老朽化等の理由により用途廃止となった建物の売却方法について
- ・ホームページでの市有地貸付の案内について

(4) 調査の経過

広島市議会3階委員会室にて、末広部長及び城中委員長のあいさつの後、広島市財務局管財課の谷田課長及び大和課長補佐から広島市の市有物件の媒介制度及び常時公募売却について説明を受けた。その後、質疑応答を行い、最後に市川副委員長がお礼のあいさつを行った。

(5) 調査の結果

広島市では、市有地の有効活用を目的に「媒介制度」と「常時公募売却」を実施している。市有物件の媒介制度は、市が宅地建物取引業者に売却活動を委託し、広く民間の力を活用する制度である。常時公募売却は、一般競争入札により落札されなかつた物件について、地方自治法施行令第167条の2の規定に基づき、随意契約により売却するもので、市民や事業者に売却機会の提供・拡大を図っている。

これらの制度の運用実績としては、常時公募売却で71件の売却が行われ、そのうち媒介制度による売却が約20%を占めている。また、広島市内には大きく3つの地域区分があり、物件の売却数は地域ごとに差があるとのこと。鑑定評価の再調整や価格の引き下げなどによる無理な売却は行わず、あくまで適正な価格をルールとしている。



▲広島市の担当者から説明を受ける



▲議場にて

## ② 福岡県田川市

(1) 日時 令和7年8月21日(木) 午前10時30分から正午まで

(2) 対応者

田川市総務部財産活用課 課長 渡辺 隆治

田川市議会事務局議 局長 吉永 学史

同 主任 小川 祐輔

(3) 調査項目

### 『財産の減額譲渡について』

- ・制度を検討・導入するに至った経緯について
- ・制度設計や導入するにあたり苦慮したこと、メリット・デメリットについて
- ・減額のタイミング及び条件、不動産鑑定額の公表有無について。
- ・減額金額における規定の有無について。
- ・契約の方法について
- ・施設整備費に係る補助金返還について
- ・議会からの意見等について

(4) 調査の経過

田川市役所本庁舎5階委員会室にて、吉永 学史議会事務局長及び城中委員長のあいさつの後、田川市総務部財産活用課の渡辺課長から田川市の財産の減額譲渡について説明を受けた。その後、質疑応答を行い、最後に市川副委員長がお礼のあいさつを行った。

(5) 調査の結果

田川市の財産の減額譲渡は、公用・公益に供された普通財産（土地・建物など）が廃止となった場合、時価から一定額を減額して譲渡する制度である。範囲や割引率は市議会の議決を経て実施される。令和5年度には、旧鎮西中学校の建物及び土地について、公募型プロポーザル方式により相手方の提案金額をそのまま採用し、鑑定額1億4,009万円から議決を経て505万円で譲渡している。

令和7年4月1日には、財産の減額譲渡を可能とする条例を制定し、従来は財産を減額譲渡するには議決を得るか、条例の規定にある、相手方が公共団体等である場合や過去に寄付を受けた物件である場合等、極めて限定的な状況においてのみ可能だったものを、長期間にわたって一般競争入札に付しているにもかかわらず、処分が出来ていない物件については、一定の条件を付し、条例により減額譲渡できるようにした。



▲田川市の担当者から説明を受ける



▲議場にて

### ③ 福岡県久留米市

(1) 日時 令和7年8月22日（金） 午前9時30分から午前10時30分まで

(2) 対応者

久留米市総務部財産管理課	課長	古賀 英明
同	課長補佐	吉田 宗友
同	主幹	森田 圭嗣
同	主査	中山 允

(3) 調査項目

『競争入札時の予定価格について』

- ・制度を検討・導入するに至った経緯について
- ・制度設計や導入するにあたり苦慮したこと、メリット・デメリットについて
- ・議会から打診された経緯や内容について
- ・打診のきっかけとなった公有財産について
- ・宅建業協会以外に相談した団体の有無について
- ・条例改正時のリーガルチェックについて
- ・減額対象施設の内容について
- ・減額を実施しても売却できない公有財産の特徴について
- ・減額以外に改めて鑑定をかけて評価額を出している公有財産の有無について

(4) 調査の経過

久留米市役所本庁舎19階委員会室にて、総務部財産管理課 古賀 英明課長及び城中委員長の挨拶の後、総務部財産管理課の吉田課長補佐から久留米市が実施した競争入札時の予定価格についての説明を受けた。その後、質疑応答を行い、最後に市川副委員長がお礼のあいさつを行った。

(5) 調査の結果

財産の処分価格については、地方自治法第237条第2項で、条例の定め又は議決がある場合を除き、適正な対価で行うことが求められている。

久留米市では、この規定をもとに、時価（鑑定による価格）による売却が困難な場合の規定を条例上で整備するため、①普通財産②競争入札で入札者がない③その後随意契約の募集を行っても1年を経ても申込みがない全てを満たした長期末売却物件について、次回以降の入札において不動産鑑定による金額の見直しを行うことなく予定価格の10分の7以上の額を新たな予定価格とすることを可能とする条例改正を行っている。また、条例改正を行うにあたり、執行部に在籍する法務監と論点整理を実施し、敗訴リスクを極力減らすため、対象となる譲渡物件の絞り込み、公益上の必要性があることを個別に整理等している。



▲久留米市の担当者から説明を受ける

## 公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	城中 利文
<b>1 研修日程</b>	
令和 7 年 8 月 20 日 (水)	
<b>2 研修先</b>	
広島県広島市	
<b>3 研修目的</b>	
市有物件の媒介制度及び常時公募売却について	
<b>4 研修所感</b>	
<p>広島市では、市有地の有効活用を目的に「媒介制度」と「常時公募売却」を実施している。市有物件の媒介制度は、市が宅地建物取引業者に売却活動を委託し、広く民間の力を活用する制度であり、常時公募売却は、一般競争入札により落札されなかつた物件について、地方自治法施行令第 167 条の 2 の規定に基づき、随意契約により売却するもので、市民や事業者に売却機会の提供・拡大を図っている。行政財産の処分や有効活用と透明性確保を両立させる先進的な取り組みであると感じた。宅地建物取引業者を媒介として活用することで専門的知見や市場流通を取り入れ、売却の効率化と情報提供の充実を実現していた。また、常時公募制度により、随時購入希望を受け付けられる体制を整え、柔軟かつ迅速な売却を可能としていた。これにより、公共施設の適切な管理が進むだけでなく、行政利用しなくなった施設の利活用促進や地域活性化にもつながる点は大変有意義であった。</p>	
<p>三豊市においても、業者の専門力を借りる仕組みや常時公募による柔軟な売却手法を導入することは、財政基盤の強化や公共施設の活用促進に資するものと考えられ、大いに参考になると感じた。</p>	
<b>1 研修日程</b>	
令和 7 年 8 月 21 日 (木)	
<b>2 研修先</b>	
福岡県田川市	
<b>3 研修目的</b>	
財産の減額譲渡について	
<b>4 研修所感</b>	
<p>田川市の財産の減額譲渡については、廃校施設を売却するにあたって、校舎・体育館等の建物を残したまま購入を希望する業者がいるのかが最大の懸念であり、調査した結果、通常の評価額のままでは購入を検討する業者がいないであろうとのことから始まった。制度設計においては、先行事例が多くあった中で、最終的に公募型プロポーザル方式による業者選定としていた。予定価格や最低制限価格等の設定は無く、事</p>	

業者の提案価格としており、提案価格が高額な事業者に有利な配転となるよう設定していた。契約金額は相手方の提案価格をそのまま採用しているが、議会の議決が得られた場合に限る条件を付していた。田川市の計画では数値目標はあえて記しておらず、その多くは公営住宅であり、今後の一一番の課題として減らしていくことの計画をしているとのこと。三豊市においても地元は基本的には施設を維持してほしい意見もあるが、施設数が多い中で今後、財産の減額譲渡の実施を検討する上での大いに参考になる視察であった。

#### 1 研修日程

令和7年8月22日（金）

#### 2 研修先

福岡県久留米市

#### 3 研修目的

競争入札時の予定価格について

#### 4 研修所感

久留米市は、平成29年8月及び10月の常任委員会において、長期にわたって未売却になっている普通財産について、最低価格の見直し及び減額等条例改正の検討をおこなうよう意見があり、競争入札時の予定価格における制度を検討・導入した。公示価格の7割が固定資産税の評価額であることを踏まえ7割に減額しているが、制度設計にあたっては、地方自治法に規定されている適正な価格との整合性に苦慮しており、リーガルチェックは執行部に在籍する法務監（弁護士資格有り）と論点整理を実施していた。全ての売却物件は、不動産鑑定価格を最低条件として入札を実施し、売れ残った物件について随意契約者を先着順で募集しており、随意契約者の申込みがなく、6か月経過した物件の中から、売却物件の周辺における民間の取引状況等を加味して減額を行っている。その場合、再鑑定は実施していない。三豊市も不動産鑑定価格で入札を実施しても売れ残っている物件があり、再鑑定費用をかけて価格を下げるというデメリットが生じている。三豊市での実施を検討していく中では、条例改正におけるリーガルチェック等の様々な課題はあるが、1つずつ解決していくことで三豊市独自のより良い制度設計を行い、今後の公共施設の再配置がさらに進んでいくことが重要であると感じた。

## 公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	市川 洋介
-----	-------

### 1 研修日程

令和 7 年 8 月 20 日 (水)

### 2 研修先

広島県広島市

### 3 研修目的

市有物件の媒介制度及び常時公募売却について

### 4 研修所感

広島市では、平成 6 年度に財源確保をテーマに事務事業の見直しを行い、平成 7 年度に未利用地を売却するための方針を立てた。平成 9 年度に一般競争入札にて落札されなかった市有地を地方自治法施行令第 167 条の 2 の規定に基づき、売却申請書及び見積書の提出により、公表している最低売却価格以上の額を提出してきた申請者を落札候補者として決定し、随意契約にて売却を行う常時公募売却方式を実施した。また、平成 10 年度には当時ネットワーク環境の整備が広まっていなかったため、売却物件の情報を広く市民に通知する手段が少なかったことから、建物取引業を行う公益法人に対し、市有地物件の媒介を依頼する協定を締結した。これらの手法を用いて、全盛期には年間で 60 件の売却実績を出すこともできたが、媒介制度による売却実績は平成 28 年度が最後、常時公募売却方式による売却実績は令和 4 年度を最後にないとのことである。

令和 7 年度現在では常時公募売却対象物件は 2 件であり、残っている物件も郊外であったり、山林であったりと制度を利用しても売却自体が難しい物件であった。

本市でも売却物件は市 HP に掲載しているが、売却方法については一般競争入札形式である。今回の研修により、広島市での実績を確認できたことから、本市においても導入の検討を担当部局に働きかけていきたいと考える。

### 1 研修日程

令和 7 年 8 月 21 日 (木)

### 2 研修先

福岡県田川市

### 3 研修目的

財産の減額譲渡について

### 4 研修所感

市内 5 中学校の統廃合に伴い、令和 4 年 12 月から校区単位で協議を行い、地域のニーズと民間市場の動向を捉えながら、民間による持続可能な活用を推進することを

基本方針とした田川市廃校施設等利活用基本方針を策定し、それぞれの中学校の利活用についての処分方針を打ち出した。この方針により、今後の利活用を検討するため、売却等を保留する施設や特定の目的による売却を実施する案件を除いた物件を売却又は有償貸付とする処分対象を決定した。

跡地の利用について、地元と協議や物件に対する市場調査を行い、通常の一般競争入札ではなく、提案型による公募型プロポーザル方式での事業者選定方式を採用した。事業者募集についての主な内容は以下による。

- (1) 公募型プロポーザル方式により事業者を決定する
- (2) 現状有姿による売却のみとする
- (3) 処分価格については事業者が提案する価格とする

採用の理由として、売却時に特定の要件を付すことができること、売却価格について不動産鑑定による売却予定価格は定めるものの、あくまで申請者の提案価格を採用することができる点がある。この価格の考え方については、鑑定価格では市場のニーズと大きな開きがあり、そのままの額での売却が難しいこと、更地での売却ではニーズがあっても建物を解体するには多額の費用が発生することから、現状有姿で売却を行うには、処分価格について柔軟な対応をせざるを得なかったとのことである。

本市でも、豊中町内小学校の統廃合により 5 つの小学校が廃校となる。今回の研修により得た知識も踏まえ、担当部局とその処分について検討を重ねる必要がある。

## 1 研修日程

令和 7 年 8 月 22 日（金）

## 2 研修先

福岡県久留米市

## 3 研修目的

競争入札時の予定価格について

## 4 研修所感

平成 29 年当時、長期に渡って未売却となっている普通財産があったことから、最低価格の見直し及び減額等条例改正の検討を行うよう議会からの提案を受け、制度の検討・導入を行った。導入に際しては、市の法務監と論点整理を行い、敗訴リスクを減らすため、減額対象物件を絞り込み、市の財政に損失を与える公益上減額の必要性があると判断した物件において減額の対象とした。減額対象となる施設については、以下の運用に基づき決定される。

- (1) 全ての売却物件は、不動産鑑定価格を最低価格として入札を実施
- (2) 入札を実施後、売れ残った物件について随時契約者を募集（先着順）
- (3) 隨意契約者の申込みがなく、一定期間経過した物件の中から売却物件の周辺における民間の取引状況等を加味して減額を行う。

本制度導入により、条例改正前には 10 件あった物件のうち、条例改正により 4 物

件が売却となった。しかしながら、下記のような物件については、減額を実施しても売却に至らないとのこと。

- (1) 地形が不整形または狭小地（住宅建設に不適）
- (2) 造成が必要な土地
- (3) 学校が遠い土地
- (4) 水害の影響がある土地

本市でも長期の未売却物件が存在しており、その処分については当委員会でも検討課題となっている。久留米市の制度についても、一定の成果を上げてはいるが、法的根拠を解決できているわけではない。そのため、担当部局には今後も十分に調査・研究を行い、有効な手法の提案を求めていきたい。

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	金子 辰男
-----	-------

1. 日程 令和7年8月20日	2. 研修先 広島県広島市	3. 研修目的 市有物件の媒介制度及び常時売却制度について	4. 研修所感 市有地の有効活用を目的に「媒介制度」と「常時公募売却」を実施している。媒介制度は市が宅地建物取引業者に売却活用を委託し、民間の力を活用する制度。常時公募売却は一般競争入札により落札されなかった物件について、随意契約により売却するもので市民や事業者に売却機会の提供・拡大を図っていた。すごく良い方法であるとは感じたが、広島市と三豊市では市の規模も違い、なかなか参考にはなり難いと思われた。
1. 研修日程 令和7年8月21日	2. 研修先 福岡県田川市	3. 研修目的 財産の減額譲渡について	4. 研修所感 財産の減額譲渡は公用・公益に供された普通財産（土地や建物）が廃止になった場合に時価額から一定額を減額して譲渡する制度であり、減額額については範囲や割引率は市議会の議決を経て実施されている。実例も伺って、かなりの減額での売却で売却を決めていた。将来、この結果が田川市の発展につながることを祈るばかりである。
1. 研修日程 令和7年8月22日	2. 研修先 福岡県久留米市	3. 研修目的 競争入札時の予定価格について	

#### 4. 研修所感

財産処分価格については、地方自治法第 237 条第 2 項の定め、または議決がある場合を除き、適正な対価で行うことがもとめられているが、長期未売却物件について、不動産鑑定による金額の見直しを行うことなく予定の 10 分の 7 以上の額を新たな予定価格にすることを可能とする条例改定を行なっている。

久留米市は市役所が立派で、豊かな市だと圧倒されるばかりだった。長期未売却物件を早期に売却したいのは三豊市でも同じではあるが、ここまで的方法は難しい。ただ、参考にはしていきたい。

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	西山 彰人
-----	-------

1. 研修日程  
2025年8月20日
2. 研修先  
広島県広島市
3. 研修目的  
市有物件の媒介制度及び常時売却制度について
4. 研修所感  
広島市では媒介制度及び常時公募売却を行っている。また、学校用地などは、誰にでも売却はしていない。  
やはり、過疎地などの売却は難しいようである。学校用地などは、地域コミュニティの核となっているため、誰にでも売却することはないようである。三豊市は誰にでも売却することになっているが、再考する必要があると感じた

1. 研修日程  
2025年8月21日
2. 研修先  
福岡県田川市
3. 研修目的  
財産の減額譲渡について
4. 研修所感  
田川市では、売却が困難と予想される場合、不動産鑑定額を下回る額での売却が出来るような制度を作っている。三豊市でも参考にすべきと思う。  
特に、参考にすべきと考えるのは、学校用地の売却にプロポーザル方式を採用している点である。三豊市の誰にでも売却する方式は、やめるべきと考える。

1. 研修日程  
2025年8月22日
2. 研修先  
福岡県久留米市
3. 研修目的  
競争入札時の予定価格について

#### 4. 研修所感

久留米市では、不動産鑑定額で売却できなければ、再鑑定を行わずに、減額して売却できる制度を作っている。それでも売れ残っている物件が出ている。

#### 【総括】

今回の研修の総括として、不動産鑑定額を下回っても売却できる制度と、学校用地は売却相手を選択できる制度（プロポーザル方式）を早急に整備すべきである。

## 公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	為広 員史
-----	-------

### 1. 研修日時

令和 7 年 8 月 20 日

### 2. 研修先

広島県広島市議会

### 3. 研修目的

市有物件の媒介制度及び常時公募売却について

### 4. 研修所感

広島市では、市有地の有効活用を目的に「媒介制度」と「常時公募売却」を実施している。市有物件の媒介制度は、市が宅地建物取引業者に売却活動を委託し、広く民間の力を活用する制度である。信頼できる業者がいれば十分可能な制度であると感じた。

また常時公募売却は、一般公募入札で落札されなかった物件について、地方自治法施行条例第 167 条の 2 の規定に基づき、随意契約により売却するもので、市民や事業者に売却機会の提供・拡大を図っている。

しっかりと管理や市民の理解が必要であるが、必要な制度だと思う。

### 1. 研修日時

令和 7 年 8 月 21 日

### 2. 研修先

福岡県田川市議会

### 3. 研修目的

財産の減額譲渡について

### 4. 研修所感

田川市の財産の減額譲渡は、公用・公益に供された普通財産（土地・建物など）が廃止となった場合、時価から一定額を減額して譲渡する制度である。範囲や割引率は市議会の議決を経て実施される。

R5.12月には、旧鎮西中学校の建物及び土地について、鑑定額1億4,363万円から議決を経て505万円で譲渡しており、R6.2月には、旧弓削田中学校の建物及び土地について、鑑定額1億6,879万円から議決を経て1,030万円で譲渡している。

当市においても、物件において鑑定額を下回っても取り壊し金額や今後の維持管理費を考えると有効な取り組みであると考えられる。

1. 研修日時

令和7年8月22日

2. 研修先

福岡県久留米市議会

3. 研修目的

競争入札時の予定価格について

4. 研修所感

財産の処分価格については、地方自治法第237条第2項で、条例の定め又は議決がある場合を除き、適正な対価で行うことが求められている。久留米市では、この規定を基に条例改正を行い、時価（鑑定による価格）による売却が困難な場合の規定を条例上で整備するため、不動産価格の規定等を決めている。

当市においても条例等の整備の必要性を感じた。

## 公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	岩田 秀樹
-----	-------

### 1. 研修日程

令和 7 (2025) 年 8 月 20 日 (水)

### 2. 研修先

広島県広島市

### 3. 研修目的

市有物件の媒介制度及び常時公募売却について

### 4. 所感

公共施設の統廃合・長寿命化対策、管財課 13 名（管財課が直接管理しているのは 0.5 %）

平成 20 年以降、現行と同じ入札後の常時公募売却（令和 4 年が最後）

H26 (2014) 年、年間 60 件の市有地

30 年間で、売却できる市有地はなくなり、現在年間 1 件位である。

#### 【常時売却制】

媒介制度 市有地の売却が進んだ（71 件）

H28 (2016) 年は実績なし、売れない物件は、10 年、20 年経っても売れない。

予定価格の設定は、不動産鑑定士による。

個人向けの物件がなく、売却実績なし。

#### 【常時公募売却物件】

見積価格より高く入札が入ることがある。

#### 【老朽物件について】

建物付き土地（用途廃止）1 億 7,500 万円

建物解体費用 2 億 6,000 万円

中山間地にある物件は、ほとんど売れない。

まちづくりが進んでいるところは、土地の売却はスムーズに進むが、人口減少地域は困難が伴う。

個人向け住宅物件はほとんど残っていない。

少子高齢化の中、小学校廃校後、地域コミュニティのため簡単には売却できない。

適正価格で売却するのを基本とする。

小学校は地域の核であり、そう簡単には売却できない。

地元対策・境界画定を現課で実施、各課が普通財産に戻す。

### 1. 研修日程

令和 7 (2025) 年 8 月 21 日 (水)

2. 研修先

福岡県田川市

3. 研修目的

財産の減額譲渡について

4. 所感

公共施設売却はないのか、（地域での合意形成） 体育館は避難所になっている。

廃校プロジェクト（建物付き広い土地）0以上ならいくらでもよい。

（条例改正）

令和5年3月廃校になって⇒売却 （10年間の買戻し特約）

普通財産も処分、⇒普通在庫へ移行

建物付き→売却しか行っていない（解体費をペイできない）

市の方針を変え、解体して売却を行う。

（避難所のためだけに、施設を残すことはない）

減額譲渡する場合、決算書で報告を行う。

公共施設は建設と解体を計画的にやらないと財政的にも困難がある。

多大な公共施設の処分は、三豊市のような少子高齢化が進む中山間地では方法を見直すことが求められるのではないか。

1. 研修日程

令和7（2025）年8月22日（金）

2. 研修先

福岡県久留米市

3. 研修目的

競争入札時の予定価格について

4. 所感

普通財産（長期にわたって未売却普通財産）

長期未売却複数物件（7/10以上の理由）

小学校売却（土地代のみをいただいた）

所管手続き（公有財産調査10物件、最長10年）減額してでも売却すべきでは建物付きを所管課で処分することはできない。

財産管理課が主体で、使わない土地は、いつまでも持っているよりできるだけ早く処分する。

処分案件は、三豊市のような地域では、できるだけ早く処分するのが良いというのが学ぶべき点だと思う。必要なない用地は早く処分をすべきで、減額をしてでも処分を行うべしとの教訓にすべきではないか。

## 公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	高木 修
-----	------

### 1 研修日程

令和7年8月20日（水） 10時30分～12時00分 訪問

### 2 研修先

広島県広島市

### 3 研修目的

市有物件の媒介制度及び常時公募売却について

・財政局管財課 谷田課長、大和課長補佐、濱岡主事

### 4 研修所感

財政面の余裕からか、所有物件の売却を急いではいない。

### 1 研修日程

令和7年8月21日（木） 10時30分～12時00分 訪問

### 2 研修先

福岡県田川市

### 3 研修目的

財産の減額譲渡について

・財産活用課 渡辺課長

### 4 研修所感

貴重な所有財産を陳腐化させないため、適正な対価を設定し、流動化を図るべきである。

### 1 研修日程

令和7年8月22日（金） 9時30分～10時30分 訪問

### 2 研修先

福岡県久留米市

### 3 研修目的

競争入札時の予定価格について

・財産管理課 吉田課長補佐、山中主査

### 4 研修所感

長期にわたって塩漬けになっている物件については、最低価格の見直し、減額等により処分を進めるべきである。

## 公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	水本 真奈美
-----	--------

### 「市有物件の媒介制度及び常時公募売却について」

日時：令和7年8月20日(水) 10:30～12:00

場所：広島市役所 (人口 1,169,724 人、面積 906, 69k m<sup>2</sup>)

広島市では市有地の有効活用を目的に「媒介制度」と「常時公募売却」を行っており、市有施設物件の媒介制度は市が宅地建物取引業者に、売却活動を委託し、広く民間の力を活用する制度である。常時公募売却は、一般競争入札で落札されなかった物件について、地方自治法施行令第167条の2の規定に基づき、随意契約により売却するもので、市のホームページに掲載し、市民や事業者に売却機会の提供、拡大を行っている。予定価格の設定方法は基本的に不動産鑑定である。売却できない物件については改めて鑑定評価を行い、一般競争入札を行っている。広島市は100万人を超える大都市であるが、北部は少子化により小学校、幼稚園統合が予定されているが、地域活性化のための団体の事務局や公民館活動の拠点として利活用されている、また今後もほとんど、その予定である。媒介業者に委託協定を結び、広く広報情報提供している点が、メリットとしてあげられる。デメリットはしいて言えば、売却物件が、現在ではごく少数になってきている点である。業者の報酬については、一般基準に基づき、執行されているので、特に不満や要求もない状況である。本市と比べて、行政課題が違いすぎていると感じた。売却のための公募についても、応募者がない場合に予定価格を下げてまで、売却する必要がないという考え方である。売却物件も減少している。それには需要者が多いので、売れ残るという心配がない。所管課が役目の終了した施設を普通財産とし、所管課がそのまま売却する場合もある。媒介業者には、市が行う広報では限界がある情報部分でそれを補うため、協定を結び広報拡大に取り組んでいる。本市においては「媒介制度」と「常時公募売却」はとても勉強になったが、今回の視察研修は、本市と人口や財政規模、課題等の違いを感じ、ある局面では、参考になるものであった。

### 「財産の減額譲渡について」

日時：令和7年8月21日 (木) 10:30～12:00

場所：田川市 (人口 44,349 人 面積 54.55k m<sup>2</sup>)

田川市の財産減額譲渡は、公用・公益に供された普通財産、つまり土地、建物などが、廃止となったとき、時価から一定額を減額して、譲渡する制度である。範囲や割引率は市議会の議決を経て、実施となる。減額譲渡する制度を検討・導入の経緯は、廃校施設を売却するにあたっての最大の懸念は、校舎・体育館の建物を残したまま購入を希望する業者がいるのかという点であったが、地元金融機関や不動産業者に対して聞き取り調査を行った結果、通常の評価額のままでは、購入を検討する業者はいないであろうとのことであった。公募型のプロポーザル方式を選定し、要領において業者が提案金額を設定する際の「基準価格」として不動産鑑定額は記載して、あくまでも業者の提案価格で良いとしている。ただし、事業者選定審査において、応募事業者が複数あった場合、提案価格が高額な事業者に有利な配転となるように設定している。

令和5年12月には、旧鎮西中学校の建物、土地について、鑑定額1億4363万円から議会の議決を経て505万円で譲渡しており、令和6年2月には、旧弓削田中学校の建物および土地について鑑定額1億6879万円から議会議決を経て、1030万円で譲渡している。とても参考になる研修であった。

#### 「競争入札時の予定価格について」

日時：令和7年8月22日（金）

場所：久留米市（人口299,534人 面積：229.96k m<sup>2</sup>）

久留米市では、財産の処分価格について、地方自治法第237条第2項で、「条例の定め又は議決がある場合を除き、適正な対価で行う」という規定のもと、時価（鑑定による価格）による売却が困難な場合の規定を条例上で、整備するため、①普通財産②競争入札で入札者がない③その後随意契約の募集を行っても一年を経ても申し込みがないすべてを満たした長期未売却物件について、次回以降の入札において不動産鑑定による金額の見直しを行うことなく予定価格の10分の7以上の額を新たな予定価格とすることを可能とする条例改正を行っている。この制度を検討導入した経緯については、平成29年8月及び10月の総務常任委員会にて、長期にわたり、未売却になっている普通財産について最低価格の見直し及び減額等条例改正の検討を行うよう意見があったことによる。制度設計にあたって、地方自治法に規定されている適正な価格との整合性に苦慮したが、メリットとして①長期未売却物件の解消②固定管理費の支出抑制③固定資産税、都市計画税等の歳入確保が可能となることで、デメリットは売却価格を減額することで歳入が減少することであ

る。宅建業協会に、売却物件の市場実勢価格調査を依頼した。議会には、財産の交換、譲与、無償貸し付け等に関する条例の一部改正について議案を提案し、長期未売却物件の減額措置についてを追加し、改正を行った。条例改正を行うに際し、総務部法制室に在籍する法務監と論点整理も行い、敗訴リスクを極力減らすため、条例改正案の対象となる譲渡物件を絞ること、譲渡に当たり、市に財政上の損失を与えることなく、公益上の必要性があることを個別に整理すること、当該譲渡等が、特定の者の利益のために行政運営をゆがめるものではないことを説明できるようにしておくことなど、リーガルチェックを行っていることも重要である。予定価格の10分の7以上の額に減額する理由については一般的に公示価格の7割が固定資産税の評価額であることを踏まえて7割に減額するものである。一度、減額をした施設の評価額の更新については、減額によるものだけで、再度鑑定は実施していない。今後の予定、課題については、現状、条例に手を加える予定はないが、売れ残り物件が19件と増えてきており、減額以外の方法を検討するなどして売却促進につなげていくということである。本市にとってとても参考になる視察研修内容であった。

## 公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	湯口 新
1 研修日程 令和7年8月20日（水）～22日（金）	
2 研修先 広島市・田川市・久留米市	
3 研修目的 市有物件の媒介制度及び常時公募売却・財産の減額譲渡 ・競争入札時の予定価格	
4 研修所感 【広島市・市有物件の媒介制度及び常時公募売却】 広島市は三豊市とは比べようもない大都市であるが、制度自体は非常に興味もあり楽しみな視察であった。しかし説明を聞いても制度の説明はよくわかったが、どうしても規模が大きすぎて行政課題（三豊市としては早急に公共施設の土地面積を減らさなければならない）に差があり、厳しく練り上げた施策というわけではなかったため参考にする部分も限定的であった。	
以下、印象に残った説明  『市有物件の媒介制度及び常時公募売却』 ・制度導入の経緯：財源確保のため。平成8年度に未利用地の売り払い方針を立てた。しかし当時は全ての市有地を一般競争入札で売却すると地価が上がる可能性があった→今は一般競争入札。→公募しても売却できない土地があった→随時公募売却を始めた。→令和4年度が直近売買。毎年あるわけではない。→市の広報活動では限界があった。→平成12年度から媒介制度導入。 ・一般競争入札で売れる物件は年間一桁になっている ・制度設計や導入のメリットでメリット：市有地売却促進がメリット。71件。媒介制度が20%。媒介制度は個人の宅地需要が多かった。最近はそういう市有地自体がなくなっている。→平成28年度から販売の実績がない。 ・予定価格の見直し：鑑定評価の期限は1年。1年経過したら『価格が決まっていない物件』として希望者がいたら一般競争入札により販売。その時に鑑定を取り直す。 ・媒介制度：71件。宅地需要に当てはまる土地がないため平成28年から売却実績はない。 ・老朽化での用途廃止の場合は更地にして売却が多いが建物付きでの事例もある。 ・今後の予定：小学校はすぐに売却できない。 ・外国人が一般競争入札に参加はできるのかどうかは資格確認申請書によって問題なければ可能。	

### 【田川市・財産の減額譲渡】

教育民生常任委員会の視察でも訪れた田川市。今回は中学校統廃合の後の廃校の話。7中学を2中学にして5つの跡地ができた。令和5年3月に廃校に。新たな公共施設設置の案は出なかったため公募型プロポーザルにて事業者選定とした。この公募型プロポーザルという方法は三豊でも検討の余地があると感じた。

制度検討導入の経緯は、最大懸念は建物を残したままであれば通常の評価額では購入者はいないであろうとのことで財産の減額譲渡へ。このあたりは三豊市と同じ。

一般競争入札ではどんな事業者が来るかわからず価格のみの判断は危険であるためプロポーザルにしたということ。入札ではなく随意契約であり、評価額自体は鑑定して提示するが、その価格には縛られない。議会の議決により売買締結をする。

補助金適化法の規定により売却額に対する補助金相当額を国に返還するか基金に積み立てその後の学校施設の整備の財源として活用するかいずれかの措置を取らなければならないため基金積み立てを行なったとのこと。地元との合意形成が課題である。財産の減額譲渡を可能にする条例を制定し長期間にわたって一般競争入札に付しているにも関わらず売れなかつた物件は5年で半額、10年で10分の1にする、とのことであった。

三豊市でも減額譲渡をしているが条例の制定まではしていない。今後必要かどうかも含めて検討が必要。その上で更にスピード感をもって公共施設の削減を図るべきである。

#### 以下、印象に残った説明

- ・事業がうまくいかなかつた場合のために一応10年間の買い戻し特約をつけている。
- ・公募型プロポーザルに至るまでの流れは、内部的には公募型で考えていた。地元でもどんな土地でも入札に関しては不安な声が届く。金額ではなく内容で決めるプロポの方が市民に喜ばれる。最初に公有財産検討委員会（跡地や新庁舎、再配置を検討する副市長トップの内部委員会）で検討し、次に財産処分審議会で。次に調査で理解を得て議会説明。
- ・公募型プロポーザルにしたのは条件をつけないと地元が納得しなかつた。将来的には条件をつけたくない。その方が幅広く売れると考えている。
- ・いつまでも売れない物件が三豊にもある。鑑定評価がネック。減額を可能とする条例の場合、市民からの反応や減額時の価格の設定や議会報告は→他市にも先例があり法令チェックもしっかりして制定した。→議会への報告は→処分物件は決算委員会で報告。条例ができてからまだ対象物件はないのでこれから。

### 【久留米市：競争入札時の予定価格について】

久留米市では条例を定め、長期未売却の普通財産について最低価格の見直し及び減額等を行っており、通常の競争入札では入札者がいない処分予定の公共施設等について柔軟な対応が可能となっている。三豊市でもこれまでもあったが今後もスピード感をもって公共施設等の処分を進めるにあたってはこれまで以上に柔軟かつ適切な対応が求められており、条例の内容も含めて興味のある観察となった。

以下、印象に残った説明

- ・条例制定前に 10 物件。そのうち条例改正後、売れたのは 4 件売却。現在は 19 物件が売れ残っている。
- ・大型物件は→3 校が閉校、来年度も 2 校閉校予定。学校跡地については基本方針を定めて別のやり方で進めている。→取り壊し代の方が高くならないか→一つは企業に売却したが建物については無償で土地代のみでの売却。
- ・4 件売れたものの減額幅は。→最大減額幅は 3 割減。
- ・「財政上の損失を与える」という言葉の解釈は→持ち続けることの管理等のデメリットの方が大きいという判断を執行部、議会ともにした。
- ・リーガルチェックの部分。対象物件を絞るということ。危険もはらんでいるのか→法的に整理というよりは監査請求などがあった場合に根拠を提示、説明できるように。
- ・財産管理課が売却を進めているのはどういった物件か。普通財産にするときに境界確定などの作業はどこがするのか。→特別会計などの財産ではなく普通財産を売却している。水道などありそちらは企業局で処分している。問題を抱えた物件は担当課で整理をしてから受けるようにしている。学校施設についてだけはそうできていない。担当教育部局と共同で利活用に向けて検討を行っている。建物つきは今まで基本的ではない。更地にしてもらっている。
- ・1 年から 6 ヶ月に変えた理由は→売却促進。売却物件も増えてきて入札にかけても売れ残るものがあり、なるべく早く早く売却するため。