

調査事項等	町回答
<p>3. 取得用地の不動産鑑定評価額対象物件は道路に面しているが、同じく取得用地で道路に面していない用地についても、なぜ不動産鑑定評価額対象物件としなかったのか。</p>	<p>3. 公共事業用地として全筆にかかるため同じ扱いという方針があったので、鑑定は1筆1個所とした。</p>
<p>4. 1筆は道路に面しており、鑑定評価額は4,770円/㎡である。道路に面していない用地を道路と面している用地と同じ価格で取得した理由は何か。一般的に道路に面していない土地は低価格と思われるがなぜか。</p>	<p>4. 2及び3でも述べているように、公共事業用地として同一と考えていたので、取得価格は一律という方針による。</p>
<p>5. 町の土地取得の基本的な考え方は、鑑定評価額を受けて取得する場合、鑑定評価額を限度に交渉をし、取得する基本的な考え方があるが、鑑定評価額をいずれも上回ったのはなぜか。また、町財務規則では登記または登録が完了してから代金の支払いをしなければならないとしているが、なぜ登記完了報告書提出前に支出されたのか。</p>	<p>5. 今回の取得価格は、合併前の旧自治体が公共事業にあたり不動産鑑定評価額をもとに、旧首長の承認のもと、地権者との交渉の中で5,000円/㎡という提示額の合意が得られ、仮同意書を取得してきたものであり、合併により引継ぎがなされ本契約となったものである。したがって、仮の同意時の金額から減額して再度交渉するということは考慮していなかった。今回の取得用地は、旧自治体の中央に公共事業をという地域住民の強い要望によるものであり、さらに用地の取得は国の事業認定要件のひとつにあったので迅速な地権者の同意を求めてきた経緯もある。地権者からは、契約と同時に登記承諾書の提出があり、その際、速やかな土地代金の支払いの要望もあったが、本庁管財係からの登記完了報告書の提出を確認した後に、支出伝票の起票をしている。ただし、ご指摘のように、今後は、登記簿謄本の閲覧や取得により最終的な確認をするなど財務規則に則った事務執行を進めたい。</p>

以上の回答について理解しがたい理由

1. 一般的な考え方として、土地の取得価格は、その求める土地の価値で取得価格が決定されるべきである。それには道路付け、間口、奥行き、地形、段差等々を勘案して決定すべきである。そのために不動産鑑定評価を実施するものである。鑑定評価実施地でも価値に差が出ているのに全筆5,000円/㎡で取得しているのは合理的根拠がない。
2. 今回、取得対象物件でない土地の鑑定評価を実施しているのは、将来的な取得を考慮し、参考にするためとしているが、取得する時点で鑑定評価を実施すれば良いことで支出の無駄である。取得対象物件を鑑定評価すべきである。
3. 町の土地取得の基本的な考え方は、鑑定評価額を限度に取得することを基本にしているが、それを上回った価格で取得している合理的根拠がない。

平成17年度決算審査の結果（総括）については、「みなみあいづ議会だより」第2号に掲載されましたので、審査の個別指摘事項及び対応方針を1月号で公表します。

監査委員 室井 良一 馬場 清雄