

9月議会で判明

地方財政法第8条に

狭間児童広場等価交換は違法！

濃厚

平成30年9月議会報告

豊橋市不動産取得処分審査会は「不動産鑑定評価書」として認められない公的証明能力のない「調査報告書」で公示価格約10億円の公共用地の評価を審査して3億円も公共財が損をする等価交換を決定した。

「不動産鑑定評価書」と「調査報告書」の違い

不動産の鑑定評価とは、不動産経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます。不動産鑑定士が評価を行う場合、不動産鑑定評価基準に則って鑑定評価を行うことが原則ですが、例外として一定の場合にはこの基準に則らない価格等調査を行うこともできるとされています。（国土交通省「価格等調査ガイドライン」から）

〈原則〉

- 不動産鑑定評価基準に則った正常価格の鑑定評価書のタイトルは「不動産鑑定評価書」となります。 **公的証明能力あり！**
- 不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査のタイトルは「調査報告書」となります。 **公的証明能力なし！**



豊橋市議会議員
寺本 ひろゆき

駅前再開発は賛成ですが、これではまるで

「森・加計」ではないか

利用者保護の観点から一定の要件を満たす場合にのみ、あくまで例外として実施可能な取り扱いとなっています。

★不動産鑑定評価基準に則らない（調査報告書）が例外として認められる5つの要件

要件項目	例示	豊橋市の調査報告書は例外に該当するか？
① 依頼者の内部における使用にとどまる場合	内部の検討用として概ねの価格水準を把握したい等	✗ 内部資料ではない！市は公の審査会の決定資料として使用した。
② 公表等される場合でも利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合	証券化、現物出費等の重要なものは×、一定の場合で企業会計上重要性が乏しいもの、予備的なものは○等	✗ 利用者（豊橋市民）に多大な損失を与える。影響は大きい。
③ 公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合	取引予定先との打ち合わせの参考資料との位置づけに止まり、概ねの価格水準把握のため等で承諾があるとき等	✗ 公表される！公共用地の評価であり、市民に公表されるべき資料。議会は承諾していない。
④ 鑑定評価基準に則ることができない場合	特定価格に該当する場合以外で早期売却価格を求める場合等	✗ 鑑定評価基準に100%則るべき公共事業の審査会資料。
⑤ その他「依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合	一定の要件を満たす再評価、財務諸表ガイドライン、証券化ガイドライン等に従うもの等	✗ 公共事業であって鑑定評価基準に則らなければならない。故に則らなくてもよいとする合理的理由はない。



市が狭間児童広場の等価交換審査会資料に用いた「調査報告書」は例外5項目に該当しません。全部✗です。

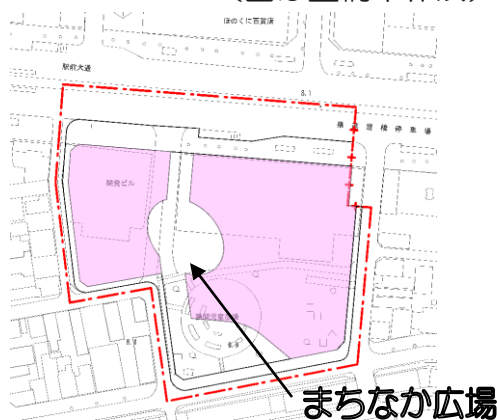
不正臭漂う大きな疑問と等価交換ありきの御用委員会露呈

- 通常市は、不動産取得処分審査会での資料は、要綱に従い2業者の鑑定による基準に則った正常価格で審査を行っている。なぜ狭間児童広場の等価交換審査にだけ（株）アール・アイ・エーの提出した「調査報告書」なるもので審査して決定したのか？※（株）アール・アイ・エーは本事業駅前再開発の設計コンサルに関わっている。（調査設計計画費約15億円。）
- 審査委員会は市職員10名で構成され、全員不動産の素人であり、外部有識者の参加もなかった。会議録も残さなかった。まさしく端から等価交換ありきの御用委員会と判明した。（※他市では有識者の参加があり、会議録も残している。）
- 審査委員が「不動産鑑定評価書」と「調査報告書」の違いも知らなかったとは！（9月議会で判明）

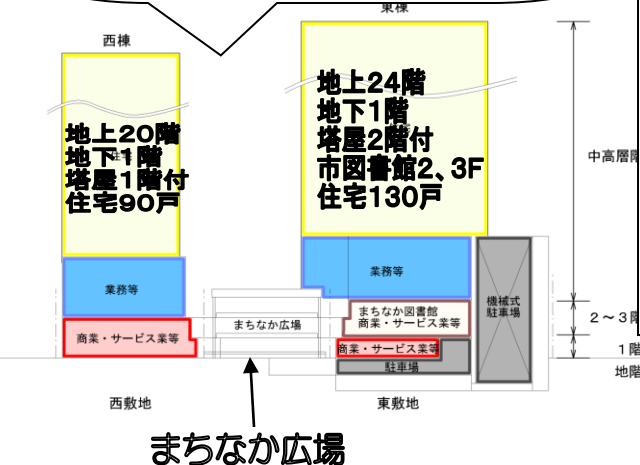


豊橋駅前大通二丁目地区第1種再開発事業の概要図

(図は豊橋市作成)



まちなか広場は両高層マンションの中庭ですね。



審査会が等価交換として決定した「調査報告書」と市側の「不動産鑑定書」の価額 (黒塗り部分)

は平成 29 年 12 月に情報公開請求をしたが未だに公開されません。公開して説明責任を果たすべきです。

単価の算出経路	
・評価価格については不動産鑑定評価額(2者鑑定)	
①不動産鑑定評価額	不動産鑑定業者2社の平均評価価格 [黒塗り] 円/m ² (1坪当たり) [黒塗り] 円
②不動産鑑定評価額	不動産鑑定業者2社の平均評価価格 [黒塗り] 円/m ² (1坪当たり) [黒塗り] 円
A社	①不動産鑑定評価額 [黒塗り] 円/m ² (坪当たり) [黒塗り] 円
	②不動産鑑定評価額 [黒塗り] 円/m ² (坪当たり) [黒塗り] 円
B社	①不動産鑑定評価額 [黒塗り] 円/m ² (坪当たり) [黒塗り] 円
	②不動産鑑定評価額 [黒塗り] 円/m ² (坪当たり) [黒塗り] 円
・評価時点 A社	平成28年11月1日
・評価時点 B社	平成28年11月30日(時点修正) (前評価時点 平成28年3月1日)
用地を交換する目的	
新築した狭間児童広場、およびその隣りにあるバスターミナル施設を、駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業により、まちなか広場(仮称)を整備する。整備する。整備の「狭間児童広場」の評価額と完成後の「まちなか広場(仮称)」の評価額を同等とする等価交換をおこなう。	

狭間児童広場等価交換に対する市民の意見

市は、再開発準備組合と豊橋市による「街づくりミーティング」を数回開催して、住民に意見を求めてきました。意見書はすべて狭間児童広場の縮小変形には反対でありました。以下その一部(情報公開資料より)紹介させていただきます。

- ・災害時の避難場所として重要なものである、現在の狭間児童広場の位置、形、面積を変更、縮小しないでいただきたい。
- ・市民の財産である狭間公園が都市計画案(まちなか広場案)によって変形および大幅に縮小されるのは絶対反対です。もっとまちなか広場案2,3を作成してください。
- ・狭間児童広場の扱いがひどすぎます。これは業者の方に申し上げることですが、図書館が入ることによって国から多額の補助金を得、その上狭間児童広場まで取り上げるようなことは絶対にやめていただきたい。

※市はこういった声を念頭に入れて、公有財産を効率的に運用すべきです。
 ・地方財政法第八条 地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。

平成29年度決算認定に反対しました。豊橋市の実施する公共工事・建設の入札には導入の必要ない最低制限価格制度が導入されています。予定価格の約90%に設定され、その価額から1円でも安いと即失格、調査もなし。「安いと失格、高いと落札の税金ムダ遣い制度です」。以下反対討論です。

最 低制限価格制度は、企業努力やイノベーションによる適正なコスト削減が認められず、健全で自由な競争を妨げ、企業の競争力を弱めます。市の財政負担が大きくなるだけの百害あって一利なしの制度です。即刻廃止されるべきです。

本市の平成29年度制度導入による入札契約額は約180億円で、平均落札率は約90%でした。最低制限価格、失格判断基準制度導入前の平均落札率は約70%でした。この事実からも低入札価格調査だけの健全な競争が働く入札契約であれば今年度の入札契約額は推計約36億円の歳出削減が可能でありました。

最低制限価格、失格判断基準制度が廃止されれば、歳出削減された公金を財源として気候変動等による自然災害に備え、防

災工事や老朽化したインフラの補修や整備の公共工事をより多く発注できることとなります。地元の関係業者の仕事量も増え、住民の生活安全度も高まります。

ダンピング問題は、価格だけで一律失格にする制度ではなく国が導入している低入札価格調査制度を厳正に行えば十分に防止できます。また地方版入札ボンド制度も検討されるべきです。日本の資源は人材と技術力と認識しております。

公正な競争なくして進歩はありません。1円安い高いでダンピング失格か適正入札かの制度では頑張ったものは報われず、日本の勤労性が損なわれるだけです。そのような不条理な入札契約が行われている議案第67号、68号、72号、76号、77号、78号の決算認定は不認定とします。

台風21号、24号に見舞われるなどこのところ異常天候が続いております。豊橋市も甚大な災害を被りました。被害にあわれた方々には心よりお見舞い申し上げます。

寺本の「議会だより不掲載事件」の第1回控訴審が10月15日(月)15:15~名古屋高裁で開かれます。

H30年9月議会報告会開催
 します。どなたでも参加できます。
 お気軽にご参加ください！無料。
と き:平成30年11月11日(日)
午前10:00~正午

△ ところ: 昭和の家
 (豊橋市牛川薬師町13)

問合せ 090-7698-3652(奥宮)
 いつも開いています市民文化会館会議室は空調設備改修のため来年2月まで使用不可。今回「昭和の家」で開催します。お間違えのないように。



詳しい情報は寺本ひろゆきのホームページをご覧ください。
http://www.geocities.jp/teramoto_kokikai
 紘基会代表 寺本ひろゆき 豊橋市賀茂町字石城寺4-6
 携帯/090-8458-7575 FAX/0532-88-3422

改革はまず己から

今年度も政務活動費(年間108万円 11年通算1188万円)を辞退して議員活動を行なってまいります。紘基会では会員(年会費1,000円)を募集しております。詳しくはホームページを参照ください。