

○**渋谷佐輔議長** 休憩前に復し、会議を再開いたします。

市政一般に関する質問を続行いたします。

安部 隆議員の質問

○**渋谷佐輔議長** 順位10番、議席番号14番、安部隆議員。

(14番安部 隆議員登壇)

○**14番 安部 隆議員** 本日、最後の質問というようなことで、暫時ご清聴をお願いしたいというふうに思います。

9月定例会に際し、通告に従いまして発言をいたしますので、簡潔、明瞭な答弁をよろしくお願いを申し上げたいというふうに思います。

ことは、戦後、第2次世界大戦後70年というようなことでございます。一つの節目というようなことでございますが、私も遺族の家庭というようなことで、祖父が太平洋戦争で殉職しているというようなことでございます。そうした遺族家庭から申し上げますと、やはり戦争のない、本当に平和な社会を構築していくというのが心から願うところだというふうに思っているところでございます。

それでは、総じて、地方自治体は、少子高齢社会の中で人口減少を食いとめるべく、数々の施策を実施しながら人口増のスローガンを引き立て、地域再生を唱えつつも、効果は一向にあらわれず、減少の一途をたどっている状況です。さまざまな要因はあるとしますが、一つとしては、出生率の低下があり、背景には女性の社会進出によって未婚率が高まり、初婚年齢の上昇などと、働く女性が多ければ、それだけ仕事と子育ての両立が大きな課題となっております。

そうした中で、地域の中で男女とも育児休暇をとりやすい雇用環境の充実の整備や保育サービスの一層の充実等、安心して子供を産み育てる環境整備が必要と思っております。

また、当市においても、これまで人口3万人復活に向けた事業を重点政策として、予算編成に基づき、雇用創設事業、子育て支援事業、地域経済復興、再生事業、人材に関する事業、防災対策事業などを推し進めてきました。また、雇用の場の確保やUターン、Iターン者への雇用情報の提供等、その都度事業を展開してきたと思っております。また、近隣他地区からの定住、転入先の一環である宅地開発事業は、若い子育て世代にとって安価な良好な宅地で、長井市に定住したい方の魅力アップに通ずるものがあります。こうした施策は、今後も継続的な事業になり得るか、定かではありませんが、今後の事業展開にも、分譲販売していることにつきまして、幾つか質問をいたしたいと思っております。

それでは、花咲きタウンみずはの郷分譲販売についてであります。

昨年10月2日から分譲申し込みを受け付け開始されました。長井市によるテレビCM、新聞折り込み、市報などの宣伝効果により、販売開始から上々の売れ行きであるとの報告を当時受けたところでございます。年度内で30区画が売れるのではというような報告もあったと記憶しております。

このたび、資料請求したところ、30区画中28区画が売買されております。9割以上の販売率で、宅造事業は良好に推移したものと思っております。そのやさき、ことしの7月ころ、花咲きタウンみずはの郷分譲販売について、幾つか疑問な点があるとの市民の方より情報が持ち込まれ、内容を精査するため、通告書によりまして、資料提出をいたしたところでございます。資料提出は8月9日に提出しまして、盆過ぎに

資料をいただいたところでございます。

そうした資料をもとに精査しましたが、その中で、まず1つ目の市が単独で売買できるのに宅建業者取り扱いにしたのはなぜかについてでございます。

自治体が単独で造成、そして販売できるというようなことになっているそうです。また、県内の市町村では、宅造販売状況は市町村が独自で販売しているということで、県の住宅課の見解でございます。なぜ長井市がこのような販売の体系をとったのかなといったようなことで不思議がっていたところでございます。自治体が販売すれば、手数料がかからないなど、メリットがあり、販売価格に反映でき、安価で優良な宅地分譲販売ができるとのことでございます。このたびの分譲でも、若い人たちが求めやすい価格で定住促進補助金の優遇制度の活用案内も同時に示されております。

こうしたことの決定には、長井市優良住宅地整備事業検討委員会の報告書の内容を重視したとの産業・建設常任委員会協議会での説明でありました。また、販売は市内宅建業者との協定により、取り扱いとし、民業を圧迫することのないような販売方法で行うべきとの記載がありますが、さきに述べましたように、長井市が単独で販売できるのに、なぜこのような販売方法に踏み切ったのか、市長並びに建設課長に伺いたいと思います。

次に、②の販売手数料6%の決定はでございます。

長井市優良住宅地整備事業検討委員会報告書には、手数料の内容に関する文言は語られていないようでございます。どのような過程で手数料6%決定になったのか。ちなみに、金額でございますが、売却済み28件で1億4,936万8,000円でございます。これの6%ということであれば、これは総額でございますが、手数料が896万2,800円というようなことになります。

それで、宅地のほうは、この1億4,936万8,000円の平均でいきますと、1区画の販売価格は平均で533万4,571円というようなことございまして、平均のこの6%手数料は、それぞれこの売却価格は違いますけども、平均では32万円ほどの手数料がこの業者に手数料として支払われているというようなことでございます。ちなみに業者間でのこの市内での仲介販売等では、3%ぐらいで手数料が支払われているというような状況であるとお聞きしたところでございます。なぜ、このたびは上限に近い料金に決定されるのか、建設課長に伺います。

続いて、③でございますが、売買契約書等の不備はなかったのかについて質問いたします。

販売方法は、宅建業者が行うことになっていますが、宅建業法では、売り主にかわって販売する取引形態は、代理販売、もしくは媒介販売のいずれかの取引態様になります。いただいた資料では、28件の長井市との販売委任状には、代理販売か媒介販売か、全て不明というのがあったり、並びに重要事項説明書の取引態様欄には、代理との記載が14件、媒介との記載が12件、不明、記載なしが2件になっています。また、宅地売買契約書には、販売業者名があるのが5件、残り23件は業者名がありません。このように、誤字、脱字の間違いの類いでなく、記名、捺印がありません。このような取引態様が抜けていては、売買契約書、委任状、重要事項説明書にはなり得ないものと思います。

このような契約書類で困るのは、買い主ではないかと思えます。また、宅建業法にも合致してないのでは、宅建業者に販売手数料を払うこともないのではないかと思えます。どのような思いか、説明を建設課長に伺います。

④ですが、前段で申し上げました事項では、山形県住宅課が調査に入るのは当然なことだというふうに私は思います。調査に入られたことについては、8月21日の産業・建設常任委員会

協議会で建設課の答弁として聞きました。6月18日午後1時20分ごろお見えになり、売買の書類を調べていった事実の説明でした。また、調査は建設課と業者サイドも調査されたとのことでした。

現段階では、県から何のこともないとの説明を受けたが、今後何らかの処置が下った場合、どのような対応を講じるのか、伺いたいと思います。

続きまして、5番目でございますが、調査後、契約書類等の再検討をされたかでございます。

県の調査後2カ月余り経過後に私は資料を請求いたしました。今回請求しました契約書類等の記載月日は、昨年10月から12月の月日です。各書類の整理を含め、見直しなど再検討していなかったのか。私のように素人が見ても不適切な書類であると見抜けるところでございます。証明書や各種書類に精通している職員が見れば、即指摘できると思います。事前に手直しや契約書のつくり直しなどの指導、適切な対応ができたと思います。期間は十分にあったにもかかわらず、再検討、見直しなどをしてこなかったのか、そこら辺についても伺いをいたしたいと思います。

以上で、壇上からの質問といたします。ご清聴まことにありがとうございました。(拍手)

○渋谷佐輔議長 内谷重治市長。

○内谷重治市長 安部議員からご質問いただいた件についてお答えいたします。

分譲販売に係る具体的な内容、詳細に及んでますので、詳しいことは建設課長に答弁いたさせますが、市が単独で売買できるのに、なぜ宅建業者取り扱いにしたのかということでございますが、安部議員もご質問の中でおっしゃってましたように、優良住宅地を供給しようということで、2年をかけて、足かけ2年かけまして、宅建の協会と、それから協会のほうから代表、それと建築業界のほうから代表何名か、あと、

設計業者さんのほうから何名かということで協議しまして、やはり四、五十年ぶりの市で行う宅地販売だということで、まず、いろいろなご意見をいただいたところでございます。その中で、特に宅地建物取引、西置賜の協会の支部のほうからは、やはり売れるような場所を選ばなきゃいけない。また、売れるような条件を備えた宅造にすべきだというようないろいろなご意見をいただきまして、まずは、みずはの郷ということで30区画の販売をしたところでございます。

したがって、結果としては、2区画残っている部分については建て売りで、なおかつ1区画のオーナーさんは、できるだけすぐ売るのでなくて、いろんなお客様に見ていただきたいと、見学をしていただいてPRをするためにすぐ売らないでおきたいというようなこともあって、実質的には即売状況だったというふうに思っています。ただ、これは結果オーライでありまして、当初は、そんなの何年かかるかわからないだろうというふうなことを議会からも言われておりました。

そこで、まず、今回はPRもいろいろしたんですが、普通は市のほうで営業力がないわけですから、そこをどっかで営業してもらおうということで、宅地建物の取引の専門の業者の会であるそこと連携をしながら営業をかけてもらおうと。それは、お客様の情報ってお持ちなわけですね、アパートの管理なんかもなさってますし、しかも市内だけでなく、市外のアパート管理をされている方なども多々いらっしゃいますので、そういった方々から営業をかけてもらおうということでございます。また、この後、今回は30区画ですけども、やはりもう少し大きい区画の、例えば100区画とか、天童みたいに1,000区画以上なんていうのは、もう到底長井では無理ですが、100とか200とか、大きい分譲をした際に、これは絶対売れ残るわけですから、そうい

ったとき、もし仮にそういう場合があったときに、一番頼りになるのは仲介をしていただく不動産業界の皆様でありますので、そういった意味では、最初から入っていただくという考え方でございます。

販売手数料とか、それ以降については、いろいろございますが、販売手数料は、私の記憶では、要は売り主である市、それから買い主であるお客様、双方からいただくわけですよ。3%ずつの6%だったというふうに、私もずっと入ってたわけじゃないんですが、そういうふうに考えていました。

あと、売買契約書等の不備はなかったか、売買契約書等については、安部議員がおっしゃるように、市のほうでも売買できますから、単純に市のほうの様式で終わってしまったと。本来であれば、仲介の契約書として、そこに不動産業界のほうの契約書がつくんですよ。その部分がついている業者さんについてない業者さんがいたんじゃないかなというふうに私は思っております。

それから、県の建築住宅課については、私どもが指導を受けるんじゃないで、不動産業界が指導を受けているわけですね。私どもの不備ではないんです。というのは、私どもは売り主ですから、契約は私どもタッチしてないわけです。そして、長井市の場合は土地開発公社、残念ながら解散しました。したがって、専門の担当職員はおりません。宅建法に詳しい職員もいないということから、これは宅建の協会のほうにお任せした内容でありますので、市のほうでその責任を問われるということはない。ただし、私どもも行政でありますから、そういう意味では、私どものやはり責任もあるというふうに思っております。

あと、調査後の契約書書類等の再検討されたかについては、そういったことも含めて、詳しいことは建設課長より答弁いたさせます。

○**渋谷佐輔議長** 青木邦博建設課長。

○**青木邦博建設課長** 花咲タウンみずはの郷分譲販売についてお答えいたします。

初めに、今回の経緯についてでございますが、去る6月18日に、ある県民の方から通報があったため、花咲タウンみずはの郷の宅地分譲に関し、法令違反がないか調査することを趣旨に、山形県県土整備部建築住宅課の職員2名が建設課を訪れました。長井市側の説明といたしまして、今回の分譲は、長井市が買い主と直接売買契約を行う方法ではなく、重要事項の説明、契約書類の作成等について、不動産業者を媒介として行ったことや、既に所有権移転登記が完了し、買い主から契約に関する苦情、トラブルなどはない旨の回答をいたしました。

調査を受けて、当日の話でございますが、契約の方法が媒介契約であるので、契約書に売り主、買い主のほかに、不動産業者名、取引主任者の氏名、押印の必要があるとのこと指摘を受けました。また、今回の調査対象は、不動産業者であること、売り主である長井市が法令に違反したという認識はない旨のお話をお伺いしました。このことを踏まえて、お答えしていきたいと思っております。

①市が単独で売買できるのに、宅建業者取り扱いにはなぜかについてお答えいたします。

今回の宅地分譲につきましては、平成23年11月9日から平成24年2月20日まで、4回にわたり開催されました長井市優良住宅地整備事業検討委員会において検討、協議いただきました。長井市優良住宅地整備事業検討委員会につきましては、優良住宅地として考える安価で住環境の良質な住宅地を供給することによる定住促進、地域経済の活性化、住宅地の早期完売を目的に、宅地建物取引業、建築士、建設業などの専門的知識を有する有識者の皆さんにお集まりいただき、事業計画の妥当性や立地条件、購買ニーズ、PRなど、さまざまな角度から検討、協議して

いただきました。その結果を市に答申していただき、その中で土地の売買については、宅建業者に取り扱いをしてもらうべきという答申がございました。

その主な理由につきましては、分譲地の造成から販売まで行った場合に、民間と行政を比べれば、行政のほうが安価になるのは当然のことであり、購買者が行政のほうに流れていってしまう。そのような民業を圧迫するようなことのないような売買方法として、宅建業者等による仲介などで行うべきだとされました。また、長井市といたしましても、当然売れ残る事態も想定しておかなければならず、市内の宅建業者にかわっていただくことで、分譲がうまくいくのではないかと考えたことも事実でございます。

続きまして、②販売手数料6%決定の経過はについてお答えいたします。

今申しあげました検討委員会の答申を受け、山形県宅地建物取引業協会長井との話し合いにより6%となったと聞いております。国土交通省告示第172号、宅地建物取引業者が宅地、または建物の売買等に関して受け取ることができる報酬の額の限度額以内の率でございまして、契約につきましては、個々の物件についておのおの宅建業者と土地売買代金の6%、100円未満切り捨て、消費税含むで契約を取り交わしております。なお、この6%に関しましても、山形県のほうから問題があったという話は伺っておりません。

続きまして、③売買契約書等の不備はなかったのかについてお答えいたします。

この件につきまして、宅地建物取引業法を所管する山形県県土整備部建築住宅課から、売り主である長井市に対しまして、売買契約書等に不備があったという指導はございません。ただし、仲介の宅建業者につきましては、冒頭で申し上げた契約書に不備があった業者に対して、口頭で指導があったということでございます。

④山形県建築住宅課の調査は、業法に問題があったからではについてお答えいたします。

冒頭で申し上げた県の調査に関しましては、この取引の実態を調査するに当たりまして、全ての取引における売り主である長井市に契約書や重要事項説明書等、より多くの情報があるということで調査の対象になったものと考えており、その上で個々の宅建業者への調査が入ったものと思われま。

なお、先週、山形県県土整備部建築住宅課長からは、平成27年9月2日付、県第969号で、長井市建設課長に対し、宅地建物取引業の適正な運営の確保についてという文書が発出されております。その内容は、花咲きタウンの宅地分譲にかかわった複数の宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業法に関して口頭指導を行ったことの通知と、このことを踏まえて、宅地建物取引業者による同法違反を招かないような留意と宅地建物取引業の適正な運営の確保への配慮の依頼でございました。

売り主である長井市に宅地建物取引業法に関して法令上の問題があったということではございませんが、今回長井市の事業に関連して協力いただいた宅建業者に調査が入るような事態になったことに関しましては、この事実を真摯に受けとめ、今後の業務に役立てていきたいと考えております。また、今後は、安部議員ご指摘のとおり、県の文書も踏まえ、宅地建物取引業の適正な運営の確保について配慮してまいりたいと思います。

続きまして、⑤調査後の契約書類等の再検討をされたのかについてお答えいたします。

山形県の担当者からは、契約が無効になるとのお話はございませんし、指導を受けた宅建業者からも契約のやり直しというお話も聞いておりません。重要事項の説明等は適正に行っていたと認識しておりますし、調査の時点において、売買代金が支払われ、所有権の移転登

記を済んでいる状況でありましたので、契約書を新たにつくり直すということは考えておりません。

なお、今回の指摘を踏まえ、媒介を依頼しているとはいえ、売り主側としても有すべき知識を持ち合わせるなど、今後このようなことがないように注意していきたいと考えております。

私からは以上でございます。

○**渋谷佐輔議長** 14番、安部 隆議員。

○**14番 安部 隆議員** それぞれ答弁いただきまして、再度質問を申し上げたいと思います。

本当に今回一番疑問なのは、なぜ地方自治体が売買ができるのに、わざわざ宅建業者を入れたと。そして、先ほどあったように、優良住宅地整備事業委員会中間報告というようなことでの資料をもらっております。ここにも、先ほど言ったように、4回ほどの協議がされておりますし、その中でも、先ほど言いましたように、民業を圧迫しないようにということ、私はこれは民業を圧迫しないし、圧迫する何物もないのではないかなというふうに思ってますし、もし価格面で民間が造成しているところと競合した場合についても、いろいろあると思いますけども、例えば今回の30区画のうちの10区画を市内の宅建業者にその販売を任せるというようなことになれば、何も圧迫というようにことなく、普通の宅建業法によって粛々と販売がなされるんだというふうに思います。確かに長井市がすれば、宅建業法も何も関係なく、県の指導も入りません。

そして、私もこの28区画の部分の資料を提出いただきました。本当に煩雑な、譲渡人の名前もない、月日の日にちもないのはない。それから、取引態様の欄には何も書かれていない。あげくの果て、売買契約書の最後には、記名、捺印はなしと。ですから、長井市と買い手の契約は、これはこれでよろしいと思うんです、長井

市だったら。先ほど言ったように、業法に入ったんですから、必ずその仲介された不動産の名前と押印が必要だというようなことになっています。

そして、その中で、重要事項説明書、この中でも、取引態様の欄にはいろいろさまざま、先ほど申し上げましたように、代理が14件、媒介が12件、あと、何も無いのが2件です。ですから、媒介と代理というのは、仲介といえば仲介ですけども、根本的には違うというようなことを私はちょっと、私もこれ素人ですから、そういった精通する方に聞いたならば、代理の場合はやはり売り主にかわって、例えば全ての面でその代理業務をやるんだと。それは宣伝からいろんなこともやると。ただ、媒介の場合は、仲介というより、これ、橋渡しというようなことなんです。

それで、この6%の手数料というのは、業法では成功報酬という意味合いなんです。ですから、買い主と売り主の中に入って決まれば、売り主からももらう場合、それから買い主からももらう場合、それから両方からももらう場合と、これはいろいろあるんですけども、それが最大6%というようなことで、大抵不動産同士での仲介の場合は、そんなには手数料はもらえないというようなことになっているということです。ですけども、今回の任せた書類が不備だらけなんです。ですから、業法に至っていないということは、6%を払う必要もないのではないかなというふうに私は思うんです。それは、市が悪いかではなくて、この方々にしたものは一切それを無視してるんですから、私は払う必要がないと。

そして、さっき言ったように、これまで、10月からですから、8カ月ぐらいになんのかな、その間、こういったものが足りないとか、ないとか、判こがないというのを指導的にやはり注意をして、改めさせるというかな、見直しさせ

る、そういうことも私は行政としては必要ではないかなというふうに思います。

それで、青木課長は、言いましたが、課長は4月からなっております。でも、興味深い資料も私はこれ、入ったんですね。売買代理契約説明書ということで、長井市がこの販売に当たって業者を大町の公民館で説明会をやったと。そのときの説明書ですけども、購入申請書に業者名を明示した場合は、その業者に重要事項説明契約をする。買い手からは報酬を受取しないこと。市役所に直接購入申請があった場合は、抽せん番号に従い、上記作業をするんだと。そして、代理手数料は6%と、こういうようなこと書かれてます。そこで、課長にお聞きしますが、窓口で直接来た件数というのは把握してありますか。

○**渋谷佐輔議長** 青木邦博建設課長。

○**青木邦博建設課長** 把握しておりません。

○**渋谷佐輔議長** 14番、安部 隆議員。

○**14番 安部 隆議員** ですから、窓口に来た買い主の方も多分いらっしゃるというふうに思うんです。それを抽せん番号に従い、そして割り振りをしていると。これではやはり仲介や代理の販売ということには私はならないんじゃないかなと。つまり、長井市に窓口に来たお客さんを抽せんで宅建業者の会員の方々に割り振って、そして、書類をつくっていただいて、重要事項を説明していただいて、そして、ちゃんとすれば、それはそれなりに取れると思います。でも、先ほど言ったように、長井市との仲介業務の委任状につきましても、ここにこう書かれてますよ。甲が所有する下記物件の売買に係る重要事項説明を作成し、購入希望者に内容を説明する、この業務について委任状なんです。ここに普通だったら、媒介販売並びに重要事項説明というようなことに普通はなるそうです。ですから、この委任状でなくて、ただ、この委任状と売買契約書の説明書をつくっただけでその手数料6%を払うということにもこれ

は考えられるというようなことだというふうに私は思います。ですから、窓口に来た人数というのは、何件、何人なのかなというようなことは非常に重要だなというふうに思います。

そして、先ほども申し上げましたが、やはりこれは何もミスしたからどうこうというような書類ではないと思います。でも、半年以上も販売から今日まであった中では、それなりの指導や整理というものは、私はあつてしかりだなというふうに思うんですよ。このままの、私が請求したのは、県が入ってこられてから1カ月余りですよ、2カ月か。それでも依然として何も訂正もしない、直そうともしない、そのような体質で行政が民間並びに市民に指導できますかと。我々が市役所の窓口に来て、判こ一つなければだめですよと言われるんですよ。例えば、仮ナンバーをかりに来たとき、判こ押さなきゃ何もないんですよと、こう言うんです。そういう業務をしてて、500万円さきの買い物をするというときに、こういう契約書のずさんさで、これはいいのかなというふうに私は思いますが、どうでしょうか、市長。

○**渋谷佐輔議長** 内谷重治市長。

○**内谷重治市長** お答えいたします。

安部議員おっしゃるのはごもっともなんで、私どもとしては、宅建協会にお願いしているわけなんです。ですから、私どもの指導が悪かったということであれば、これからしっかりと指導しますし、業界にお願いしてるんですよ。一つ一つの宅建業者さんをお願いしたんじゃないです。最初から地元の建設会社、設計士、それで私ども、協会、一緒になって今回やったみずはの郷の分譲ですから、結果として、売れ行きはすぐ売れたと。ただ、肝心の契約は全部任せてるわけです、契約は。

というのは、宅建業法でいえば、重要事項の説明というのはあるわけですね。これは、例えば損害保険、生命保険にしても、金融商品売る

場合もこういうのはあります。同じように、業法としてやらなきゃいけなかったところが、失礼ですけども、安部議員おっしゃるとおりでいけば、不動産会社さんがしなかったと。だから、県のほうから指導が入ったわけですね。私どものほうとしては、先ほども申し上げましたけども、そういう体制がないと、市役所の中に。ちょっとここは建設課長も反省しておりますが、その部分が指導できなかったというところは反省して、今後きちんとしなきゃいけませんけれども、今回の案件は、宅建協会さんのことを安部議員おっしゃってるわけですよ。ですから、私どもとしては、監督責任があると。

あと、手数料、そんな払ってる必要ないんじゃないかということなんです。最初からそういうふうにしてやろうということでスタートしたことなので、結果としてすぐ売れたので、これは労せず契約だけして手数料をいただいた方もいらっしゃるかもしれません。でも、今後のこともありますし、この関係はやっぱりこれからもきちっと大切にしながら、また、協会としてもその部分はきちっと反省してもらって、これからは安易な物件であろうと、通常自分が例えば仲介したり、あるいは専属で依頼された場合だと、きちっとしてるはずなんです。ところが、今回は市の物件だということで甘えがあったのかもしれませんが、私どもも反省すべき点はございますので、今後の宅地分譲はこれからもやっていくべきだと思っておりますので、そういうことに安部議員のご指摘はしっかりと反映させていきたいと思っております。

○**渋谷佐輔議長** 14番、安部 隆議員。

○**14番 安部 隆議員** 市長、そう言いますけれども、宅造した場合、宅造、造成は長井市がやったわけですね。販売について、この宅地整備検討委員会というようなことを立ち上げられたんです。そして、このメンバーはほぼ宅建業界長井支部のメンバーであります。ですから、こ

れも内々の話し合い的なものというふうに私は、部外者としては、もう少し制度的に精度を上げるとすれば、もう少し他業種からの方を入れてもらったほうがというふうに私は思います。

それで、市長は、個人でなくて、宅建業、支部として契約したと言いますが、宅建業法は宅建業の許可を持ってない業者じゃないと、これできないわけです。協会ではできないんですよ。ですから、これ、個人個人の会社と、もしくは個人と契約なってるんですよ。

(「協会の会員です」と呼ぶ者あり)

○**14番 安部 隆議員** 会員となってるんです、これなってるんですよ。なら、協会と話したと言ったから、協会じゃなくて、各個人とのをやってるんです。

(「いや、契約は協会と言ってないです」と呼ぶ者あり)

○**14番 安部 隆議員** それで……。

○**渋谷佐輔議長** 質問がちょっと。質問……。

○**14番 安部 隆議員** 市長、私、質問してんだから、一番気にかかるのはここだ、市役所に直接来た人が抽せん番号で上記作業をすることの抽せんを経て、割り当てるというようなことは、これは言ったら悪いけども、媒介法第34条の中に、こう書かれてるんですよ。売買が業者の媒介によって成立したものであることと。業者の媒介と売買の成立の間に因果関係が認めなければ、報酬を請求することはできませんってなってるんです。それと、もうこの契約書も不備だらけですから、ですから、私は今の段階では長井市としては適切に業界に直してこいと。そして、一旦手数料を払ったんだけども、それはまず返してもらおうか何かしていただいて、適正になったときに手数料を払うと。それが私は行政の指導じゃないかなと。そのままずると何カ月、10月からずっと、間違いだらけで来たということが、これ、県民からの投書で行ったというふうに私は思うんですよ。

本当にこの28件の中で、重要事項説明で適正な業者はたったの5社です。判こをちゃんと押印、自分の会社名ある。あと、ないんですよ。だから、これ、もう宅建業法というのは、これ、用をなしてないわけです。ですから、これ、何も長井市は6%払う義務も何もないんですよ、今のこの法第34条に照らし合わせて。ですから、私はそういったことを長井市が行政として指導すべきじゃないかと。そして、県はそういうわけで、来たならばそれなりに口頭注意を業者に与えていったと。それも何も直さないで、このままずると、それでいいんだというふうには私はならないんじゃないかなと。ある程度きちっとした整理が必要でないかなというふうに私は思うんですけども、その辺は市長、いかがでしょうか。

○**渋谷佐輔議長** 内谷重治市長。

○**内谷重治市長** 私もそういった詳細について把握していませんでしたので、これは反省しなきゃいけないというふうには思いますが、一つは、宅建協会の、県のですね、長井支部という、正式名称はちょっとわからないですが、そこと話し合いをして、協会に参加している宅建業者さん、個人の会社ですね。そのこのところを協会の中で話してもらって、取り決めしてるはずなんです。多分県民からあったというのは、その業者さんの中からののか、あるいはお客様なのかわかりませんが、私どものほうとして、もう一度協会のほうにそのこのところ徹底していただくようお願いはしなきゃいけないのかなというふうに思います。

あと……。

(「いや、6%は」と呼ぶ者あり)

○**内谷重治市長** いや、それは一旦行為として契約をしていただいたわけですから……。

(「……………」と呼ぶ者あり)

○**渋谷佐輔議長** 答弁を聞いてからにしてください。

○**内谷重治市長** 余り興奮せずに、ちょっとお願いします、お互い。

ですから、私は結局協会さんとの取り決めで、一緒にプラス思考でいこうと。とにかくお互いに長井に住んでもらう人、外からもぜひ長井に住んでもらうように、協会、業界のほうからもご協力いただくということでやってきた案件です。契約は、プロですから、しっかりしているはずなんです、そこが徹底しなかったのは、私どもとしても反省しなきゃいけないと思います。ただし、一旦払った金額を返せというところはなかなかこれは難しいのではないかと。あくまでも契約そのものは長井市はタッチしておりませんので、契約行為はしていただいていますので、ですから、そこはご了承いただきたいと思います。

○**渋谷佐輔議長** 14番、安部 隆議員。

○**14番 安部 隆議員** 市長、私もこれは素人ですから、何も法の番人でも何でもないので、これ、悪いとかいいとかは言えない。ただ、素人としても、この契約書、証明書というのは不備だらけだというのは指摘をしておきたいと。

それと、業者とのそういった契約だからと市長は言いましたけども、本当に作成しただけで32万円もの手数料もらってるんですよ、これ、平均ですけど。物によって700万円のところでは、六七、42万円です。このくらいもらうんだから、やることはやっていたかきや、これはだめでしょうと。

そして、今回のこの6%の拠出したところは、特別会計の決算書にあります、今回は1億4,900万円、この売却済み代が上がってますよ。そこから6%を払ってるんだと、この前、協議会で言ったんです。結果的には買い手が払ってるんですよ、買い手が。長井市は入ってから払ってるけども、結果的にはそうなんです。ですから、安価なもので、30万円部分は長井市が単独でやれば、価格に反映して、その分安く

提供できたということにも私はつながるといふふうに思うんです。ですから、こういったことがあれば、適正に業者を指導して、やはりちゃんとつじつまが合うようなことによって手数料を支払うというのが私にはあってしかりじゃないかなと。

それがそうして言われて、そして、じゃあ、これからなんていうことじゃなくて、先ほど言ったように、今後も宅造計画があるというようなことであれば、やはりこういったことでなくて、市が単独で私は販売するべきだと。それ、何の民業も圧迫しないと思います。逆に普通に、仲介で長井市に入ってくれば、それなりの決め事で手数料はきちっと支払われるわけですから、何の民業圧迫はしないというふうに私は思います。私、そう思います。そして、もしくは同じようなところがあれば、それは価格の競争とか、そういうのはあるかもしれませんが、私はないと思います。

ですから、やはりそういう消極的な姿勢でなくて、もっと積極的に指導するべきだというふうに思いますが、どうでしょうか、市長。

○**渋谷佐輔議長** 内谷重治市長。

○**内谷重治市長** ちょっと安部議員のおっしゃったことでよくわからなかったのは、仲介があつて、紹介があつて、業者さんのですか。それで、売れた場合は手数料払っていいということをおっしゃったと思うんですが、結局最初から不動産の会社を通すのか、直売だけでやるのかで違うんですよ。契約の仕方いろいろあるんですが、今回は最初から我々直接販売しないで、全部通そうということにしたわけですね。でも、結果としては、非常に人気があつたので、労を、いろんなことを苦勞することなく、要は棚ぼた式に手数料入ったみたいなおっしゃるんですが、これは、商行為というのはそういうものだと思います。苦勞して営業して手数料もらう場合と、たまたま飛び込みで何もしないのに

契約をして入る手数料と同じなんですよ。でも、今回はたまたま結果オーライだったから、こういうふうに、そんなただ契約するだけで30何万なんておかしいんじゃないかと。しかも、ろくな契約の手続してないと。だから、こんなだめだから、返してもらえというのは、ちょっと難しいと。

やはり私どもは最初から宅建協会の長井支部を通してこの物件は扱ってもらおうというふうに約束してやったわけですから、例えば申し込み来たというのは、電話でもあったら、直接来た人もいるかもしれませんが、一つの物件のところにも何人も集まったところがあつたわけですね、10何人も。そういう場合は、結果として、順番にやっていたと聞いてます。お客様の誰々、自分が紹介したお客さんなのか、どういうわけかわかりませんが、ですから、これは結果的にそうなただけであつて、これが全く売れない物件だったら、やはり私ども長井市ではPRしただけではなかなか売れませんから、直接営業かけてもらうのは不動産会社だと。そういう場合のことも考えて、今回はそういうやり方をやったわけであつて、結果としては、書類の不備、あるいはお客様に対する説明不足、こういったところには協会を通して会員の皆様に、今後はそういったことないように、市としてもしっかりとお願いしていくことにして、今後もこういう形で2期、3期とやっていきたいというふうに思っております。

○**渋谷佐輔議長** 14番、安部 隆議員。

○**14番 安部 隆議員** 私はちょっと市長と違いますけども、何もこういった契約をしなくても、普通に媒介販売というものはできるんです。それはできるんです、何も契約しなくても、媒介販売はできるんです。それで……。

(「できないとは言っていないです」と呼ぶ者あり)

○**14番 安部 隆議員** いや、できないって、

そういうふうに決めたと。そういうことじゃなくて、例えば私が造成者で、内谷市長が不動産屋さんだと。あなたに私の宅地を分譲しますよと。そして、例えば遠藤さんが不動産屋に来た場合、入った市長が私の土地をそこに紹介する、これは仲介販売なんです。ですから、何ら長井市が単独造成して、宅建業者と契約をしなくても、普通に宅建の業法を持っている方があなたのところを欲しいからと、こう来れば、それが何も交渉になるわけですから、何ら民業圧迫するんだというようなことには私はならないというふうなことです。

そして、因果関係というものがなければ、これ、汗をかかなければ、成功報酬っていうのはもらえないということなんです。この手数料は成功報酬なんですよ、この宅建の言っている手数料というのは。これ、法に書かれてるんです。成功報酬というようなことでの意味合いだそうなんです。ですから、することはしていただいて払うというのが筋だと。何もしなければ、一旦返してもらって、ちゃんと直したところで金払いましょうというのが私は正当だと私は思いますが、いろいろ話しても平行線だというふうに思いますから、この辺で私も打ち切りますけども、ぜひこういった間違いを二度とないように、今後注意して販売等々、宅造事業をしていただきたいというふうに思いますが、どっちかな、市長、何か最後に。

○**渋谷佐輔議長** 内谷重治市長。

○**内谷重治市長** 安部議員がおっしゃる間違いというのは、契約の不備のことをおっしゃってるのか、販売方法なのかわかりませんが……。

(「契約」と呼ぶ者あり)

○**内谷重治市長** 契約ね、はい。契約は、これは確かに適切じゃなかったということでもありますんで、私どもとしても協会のほう、あるいは県のほうから指導していただきながら、適切な適正な契約に努めたいと。

あと、販売方法については、今後検討いたしますが、やはり地元のそういう宅建協会の皆さんとも力を合わせて、とにかく外から、あるいは長井にいる若い人たち、あんまり外に出ないように、まず協力してもらわなきゃいけないというふうに思っておりますので、よろしくご指導賜りたいと思います。

○**渋谷佐輔議長** 14番、安部 隆議員。

○**14番 安部 隆議員** 終わりますけども、いや、今回の本当にすぐに売れたというのは、私はコマーシャル、そしてチラシの類いというふうに思います。山形放送、さくらんぼテレビ、それから山形新聞等々にかけた営業経費というのは、それなりに効果が出てきたんだなというふうに思っております。ですから、やはり販売方法は、もう少し研究をしていただいて、宅建業法を犯すような行政が指導すると、指導というか、そういったことを助長するようなことは決してやめてほしいものだというふうに思います。

そんなことを申し上げながら、本日の質問を終了したいと思います。

散 会

○**渋谷佐輔議長** 本日はこれをもって散会いたします。

再開は、明日午前10時といたします。

ご協力ありがとうございました。

午後 4時21分 散会