

平成15年度「土地の取得および売却の処理手続ならびに保有土地の管理状況について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
51	<p>(7)理事会機能の強化および奈良市主導の公社健全化について 平成12年度から平成15年度上期までの理事会議事録を閲覧した結果、以下のような事項について言及されていたが、いずれも実務的な対応はなされていなかった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 長期保有土地に対する具体的計画の作成</li> <li><input type="checkbox"/> 買戻し計画の立案</li> <li><input type="checkbox"/> 先行取得の予算計上</li> <li><input type="checkbox"/> 金融機関からの借入について、入札制度導入も視野に入れたマニュアルの作成</li> </ul> <p>理事は全員、奈良市の職員が兼務しているため、発言内容のなかには奈良市職員としての発言が見受けられる。また、公社として主体性を持って行動するに足る指示命令、ひいては理事自らの行動として形になっているものはない。これらを見るに、奈良市土地開発公社の意思決定権限は奈良市が握っており、公社の経営健全化対策の遅れは奈良市の対策の遅れといえる。これらの観点から、公社職員だけで対応するには限界があり、市主導で公社の健全化対策を実施すべきである。</p>	土木管理課	措置しない (措置対象の 不存在)	<p>市主導での公社の健全化対策につきましては、市は平成18年6月7日付で奈良県から公社経営健全化団体に指定されたため、土地開発公社の経営の健全化に関する計画に基づき、平成22年度までの5年間にわたり、奈良市土地開発公社の経営健全化に取組みました。</p> <p>さらに、平成22年8月、弁護士、公認会計士等の外部有識者から成る奈良市土地開発公社経営検討委員会を立ち上げ、奈良市土地開発公社のこれまでの運営内容を精査し、存続の是非について検討いただきました。</p> <p>平成23年8月18日に奈良市土地開発公社経営健全化対策検討委員会において第三セクター等改革推進債を活用して奈良市土地開発公社を解散するという方向性が示され、平成24年10月31日に第三セクター等改革推進債を活用して奈良市土地開発公社借入金の代位弁済を行い、平成25年3月29日に奈良市土地開発公社は解散しました。</p>	平成26年9月30日現在
52	<p>(9)借入金について 奈良市土地開発公社では金融機関からの借入により財源を確保しているが、随意契約によっている。各金融機関別の借入金残高と利率は以下のとおりである。借入金は、他よりも利率の高いA銀行に集中している。単純に利率の低い金融機関から借り入れるべきであるとはいえないが、奈良市土地開発公社の財政運営の観点や市中金融機関に対する公平性の観点からは競争入札を取り入れることが望まれる。</p>	土地開発公社	措置しない (措置対象の 不存在)	<p>平成22年8月、弁護士、公認会計士等の外部有識者から成る奈良市土地開発公社経営検討委員会を立ち上げ、奈良市土地開発公社のこれまでの運営内容を精査し、存続の是非について検討いただきました。</p> <p>平成24年10月31日に第三セクター等改革推進債を活用して奈良市土地開発公社借入金の代位弁済を行い、平成25年3月29日に奈良市土地開発公社は解散しました。第三セクター等改革推進債の起債では、市内金融機関によるシンジケート団を組んで、奈良市土地開発公社が借り入れていた利率に比べて大幅に有利な利率で借り入れました。</p>	平成26年9月30日現在

平成15年度「土地の取得および売却の処理手続ならびに保有土地の管理状況について」

「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
64	<p>(10)長期保有土地について ④中ノ川造成事業 (エ) 財政計画の厳格化 平成12年2月のA社工場移転中止を受け、同年3月に「市民憩いの森」整備に関する寄附が決定し、憩いの森整備に向けて進み始めたものの、平成14年2月には当該事業が凍結されている。この間、寄附金を差し引いてもおよそ28億円の事業費が必要であることを考慮しつつ、作業部会での検討や4回の視察などが実施されていると推察できる。そして、その検討結果を受けて、平成13年12月に市長が市議会において計画案がまとまったと報告しているが、市議会報告の半年後に事業凍結となっており、財政見通しが楽観的であったと言わざるを得ない。</p>	管財課 FM推進課	措置済	<p>平成23年8月に奈良市土地開発公社経営健全化対策検討委員会において第三セクター等改革推進債を活用して公社を解散するという方向性を示し、平成24年10月に三セク債を活用して公社借入金の代位弁済を行い、平成25年3月に公社を解散しました。 今後の用地取得は、予算措置ができるものを奈良市が直接購入する方法で行います。</p>	平成27年9月30日現在
64	<p>(10)長期保有土地について ④中ノ川造成事業 (オ) 事業推進体制の整備 これほど大規模な損失を抱えている土地にもかかわらず、現時点では担当者が事業化手法を検討しているのみであり、取り組みが進んでいない。権限と責任を持ってその利用・処分を検討する専門部署またはチームを組織することが必要である。</p>	資産経営課	措置済	<p>平成25年3月に奈良市土地開発公社を解散し、奈良市が土地を引き継ぎました。また平成26年4月に財務部内にFM推進課（平成29年4月に資産経営課へ名称変更。）を設置。 その資産経営課において、健全な行財政運営及び経営・総合的な公有財産の管理・活用のため「奈良市資産経営推進会議」が平成28年4月より発足。この組織において、全庁的な利活用・売却に関して検討を行っていきます。</p>	平成29年3月31日現在
77	<p>(11)帳簿価額と実勢価額との乖離 検証対象とした土地のうち、JR 奈良駅周辺整備事業、JR 奈良駅南特定土地地区画整理事業、JR 奈良駅付近連続立体交差事業、中ノ川造成事業について監査人が平成16年1月1日時点の時価を査定したところ、以下のような結果となった。なお、中ノ川造成事業土地には宅地造成事業費特別会計が保有する土地も含んでいる。 現時点での土地価額は帳簿価額のわずかに1割程度であり、含み損は約200億円に上っている。地価の下落のほか、帳簿価額に含まれている多額の支払利息が含み損を大きくしており、他の所有土地も含めると含み損の額はさらに膨らむものと思われる。売却が予定されている物件ではないため損失が顕在化することはないが、現時点で事業がほとんど進んでいないことを考えると、上記事業で約200億円が無駄に費やされた結果となっている。なお、当初取得価額と比較しても、86.3%の下落となっている。 ・中ノ川造成事業</p>	管財課 FM推進課	措置済	<p>平成25年3月に奈良市土地開発公社を解散し、奈良市が土地を引き継ぎました。解散する際、第三セクター等改革推進債を活用して公社借入金の代位弁済を行うことで利息負担の軽減を図りました。 今後の用地取得は、予算措置ができるものを奈良市が直接購入する方法で行います。</p>	平成27年9月30日現在

平成15年度「土地の取得および売却の処理手続ならびに保有土地の管理状況について」  
「意見」の措置状況（市長部局）

報告書 頁数	監査報告事項 ※必要に応じて結果報告書も参照ください。	関係課	措置の区分	措置状況の詳細	基準日
79	<p>③奈良市土地開発公社を通じた土地の取得手続 奈良市土地開発公社を通じた土地の取得については、奈良市が直接土地を取得する場合に比べて迅速かつ機動的に土地の取得ができる反面、利用計画の検討が不十分なまま取得され、結果として有効利用できない土地の取得も行われるというデメリットが顕在化している。特に土地価額の下降局面では、多額の含み損が発生するという大きな問題も付け加わることとなる。こうした背景においては、事業実施計画が明確になった土地の取得のみを行うことが望ましく、土地開発公社を通じた土地の取得手続について、独自のガイドラインを設定して改善を試みている地方公共団体もある。例えば、広島市においては、土地開発公社を通じて土地を取得する場合、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用計画が明確であること</li> <li>・補助金等の財源的裏付けがあること</li> <li>・土地開発公社の土地取得について議会に事前説明を行うこと</li> </ul> <p>というガイドラインを設定している。こうした事例のように、社会経済情勢に対応して、奈良市土地開発公社を通じた土地の取得手続の見直しを行い、市民や議会が奈良市土地開発公社を通じた土地の取得をチェックできる手続とすることが望ましい。</p>	土木管理課	措置しない (措置対象の 不存在)	<p>平成23年8月18日に奈良市土地開発公社経営健全化対策検討委員会において第三セクター等改革推進債を活用して奈良市土地開発公社を解散するという方向性が示され、平成24年10月31日に第三セクター等改革推進債を活用して奈良市土地開発公社借入金の代位弁済を行い、平成25年3月29日に奈良市土地開発公社は解散しました。今後の用地取得は、予算措置ができるものを奈良市が直接購入する方法で行います。</p>	平成26年9月30日現在
79	<p>(13)奈良市土地開発公社の存廃について 奈良市土地開発公社には15名の職員が在籍しているが、奈良市土地開発公社の事務所で勤務しているのは専任の事務局長1名、兼務職員1名、アルバイト1名の3名のみであり、奈良市土地開発公社の業務を執行するに足る人員とはなっていない。このため、公共用地取得依頼契約書上で奈良市土地開発公社が行うものとされている業務のうちほとんどについて、兼務職員が奈良市の職員として行っており、奈良市土地開発公社は組織として形骸化している。また、奈良市土地開発公社は、予算の枠外で機動的に公有地を確保し、地価の上昇局面にあっては土地の取得費を低く抑える効果をもたらしていたが、これまで見てきたように、議会が関与しない外部借入による取得が可能であることが安易な土地の先行取得をもたらした結果として長期にわたって有効活用されない膨大な遊休土地を発生させた。さらに、ここ数年は地価が長期低落傾向にあり、先行取得のメリットが失われているばかりか、逆に多額の含み損も発生している。そんななか、奈良市土地開発公社の先行取得金額は平成11年度以降、ピーク時の10分の1以下にまで落ち込んでおり、その存在意義も薄らいでいる。横浜市などでは、土地開発公社の含み損が1,000億円を超えることを公表したうえで、一般会計による買戻しを計画的に進めることを決定している。奈良市も一刻も早い意思決定が求められている。</p>	土木管理課	措置しない (措置対象の 不存在)	<p>平成23年8月18日に奈良市土地開発公社経営健全化対策検討委員会において第三セクター等改革推進債を活用して奈良市土地開発公社を解散するという方向性が示され、平成24年10月31日に第三セクター等改革推進債を活用して奈良市土地開発公社借入金の代位弁済を行い、平成25年3月29日に奈良市土地開発公社は解散しました。</p>	平成26年9月30日現在