

平成15年度

包括外部監査の結果報告書

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

奈良市包括外部監査人

公認会計士 西 育良

目 次

第1. 外部監査の概要	1
1. 外部監査の種類	1
2. 選定した特定の事件（テーマ）	1
3. 特定の事件（テーマ）を選定した理由	1
4. 外部監査の方法（監査の要点および主な監査手続）	2
5. 外部監査の実施期間	3
6. 外部監査人補助者の資格と人数	3
7. 利害関係	3
第2. 奈良市および奈良市土地開発公社が所有する土地の概要	4
1. 法的位置付け	4
2. 取得の主体および会計による区分	5
3. 奈良市および奈良市土地開発公社の土地保有状況	6
4. 土地の取得・処分の手続	8
第3. 宅地造成事業費特別会計について	9
1. 宅地造成事業費特別会計の概要	9
2. 監査の対象	17
3. 監査の結果および意見	18
第4. 奈良市土地開発公社について	28
1. 奈良市土地開発公社の概要	28
2. 監査の対象	43
3. 監査の結果および意見	44
第5. その他	81
1. 奈良市土地開発基金保有地の所管換えについて	81
2. 公有財産台帳の整備について	81

包括外部監査の結果報告書

第1. 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項および奈良市外部監査契約に基づく監査に関する条例第 2 条の規定による包括外部監査

2. 選定した特定の事件(テーマ)

(1) 外部監査の対象

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

(2) 監査対象期間

原則として平成 14 年度(必要に応じて、過年度および平成 15 年度についても対象とした。)

3. 特定の事件(テーマ)を選定した理由

奈良市が所有する土地は市民から付託された財産であり、それを適切に管理し、有効に活用していくことが求められている。また、奈良市が取得および売却ならびに保有する土地は多額であり、歳入規模と比較しても奈良市の財政に与える影響は極めて大きいものである。特に、宅地造成事業費特別会計が平成 14 年度末現在で保有する土地の価額は平成 14 年度一般会計歳出総額の 4.3%に達している。さらに、奈良市土地開発公社も多額の土地を保有しており、平成 14 年度末現在の保有額は平成 14 年度一般会計歳出総額の 33.4%におよんでいる。

したがって、宅地造成事業費特別会計および奈良市土地開発公社を中心に、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を調査し、問題点や課題があればこれを明らかにすることが、土地の適切な取得、売却ならびに保有に資するものであり、市民の関心が高いものと判断し、特定の事件として選定した。

4. 外部監査の方法(監査の要点および主な監査手続)

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問題がないかどうかを確かめるため、以下の要点に沿って監査を実施した。

- 土地の取得および売却の処理手続は諸規程などに則して執行されているか。
- 保有土地は適切に管理されているか。
- 宅地造成事業費特別会計は地方公営企業法の基準に準拠しているか(ただし、財務規定のみ)。
- 奈良市土地開発公社の事務は諸規程などに則して執行されているか。

実施した主な監査手続は以下のとおりである。

(1) 土地の取得および売却の処理手続について

土地の取得および売却取引から取引金額などを勘案して検証対象とする取引を抽出し、所定の手続にしたがって実施されているか検討した。

(2) 保有土地の管理状況について

保有土地が諸規程にしたがって適切に管理されているか検討した。特に長期間保有されている土地については、取得目的、利用状況などについて関連書類を検討するとともに各課担当者からの聴取を行った。また、必要と判断したものについては現場視察を行い、現況を確認した。

(3) 奈良市および奈良市土地開発公社における資料の保管、開示の状況について

奈良市および奈良市土地開発公社で作成している資料を検討し、内容の正確性を検証するとともに、資料の保管、開示が適切に行われているか検討した。

(4) 宅地造成事業費特別会計の会計処理について

宅地造成事業費特別会計の会計処理について、決算書の通査、関連資料の検討および担当者からの聴取を行い、地方公営企業法などの法規にしたがって処理されているか検討した。

(5) 奈良市土地開発公社の業務運営について

奈良市土地開発公社の業務運営が諸規程にしたがい効率的に執行されているか検討した。

(6) 奈良市土地開発公社の会計処理について

奈良市土地開発公社の会計処理について、経営状況の報告を通査するとともに、関連資料の検討および担当者からの聴取を行い、土地開発公社経理基準要綱などの法規にしたがって処理されているか検討した。

5. 外部監査の実施期間

平成 15 年 6 月 3 日から平成 16 年 3 月 10 日まで

6. 外部監査人補助者の資格と人数

公認会計士	4 名
弁護士	1 名
不動産鑑定士	1 名
その他	1 名

7. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2. 奈良市および奈良市土地開発公社が所有する土地の概要

1. 法的位置付け

法第 238 条第 1 項によれば、「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの(基金に属するものを除く。)をいうものとされている。したがって、市が所有する土地は公有財産となる。

- 一. 不動産
- 二. 船舶、浮標、浮棧橋および浮ドック並びに航空機
- 三. 前二号に掲げる不動産および動産の従物
- 四. 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五. 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六. 株券、社債券(特別の法律により設立された法人の発行する債券を含む。)及び地方債証券(社債等登録法(昭和 17年法律第 11号)の規定により登録されたものを含む。)並びに国債証券(国債に関する法律(明治 39年法律第 34号)の規定により登録されたものを含む。)その他これらに準ずる有価証券
- 七. 出資による権利
- 八. 不動産の信託の受益権

また、公有財産は行政財産と普通財産とに分類される(法第 238 条第 2 項)。

(1) 行政財産

行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産であり(法第 238 条第 3 項)、したがって、行政財産である土地を政令で定めるものに対し、政令で定める用途に供させるため、政令で定めるところによりこれを貸し付け、又はこれに地上権を設定することができるほかは、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができないものとされている(法第 238 条の 4 第 1 項)。

また、行政財産は次に掲げる種類の財産に分けられる。

- 公用財産.....市において直接公用に供し、又は供することを決定した財産(市役所庁舎、消防署など)
- 公共用財産.....市において直接公共用に供し、又は供するものと決定した財産(学校、公園など)

(2) 普通財産

普通財産とは行政財産以外の一切の公有財産をいい(法第 238 条第 3 項)、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる(法第 238 条の 5 第 1 項)。また、普通財産である土地(その土地の定着物を含む。)は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することも可能とされている(法第 238 条の 5 第 2 項)。

一方、奈良市土地開発公社の所有する土地は公有財産ではないため、これらの条文の制限は受けない。

2. 取得の主体および会計による区分

土地の取得方法は、取得の主体および会計の違いにより、以下の 4 つに分けられる。

(1) 一般会計による取得

一般会計の普通建設事業費、公有財産購入費などの予算科目により取得されるもの。最も一般的な取得形態である。

(2) 特別会計による取得

奈良市特別会計条例により設置された特別会計により取得されるもの。奈良市宅地造成事業費特別会計、奈良市土地区画整理事業特別会計、奈良市市街地再開発事業特別会計などの特別会計があり、それぞれの事業に必要な土地を取得している。なお、宅地造成事業費特別会計は、奈良市宅地造成事業の設置等に関する条例により、地方財政法施行令第 12 条第 12 項に定める地方公営企業とされている。

(3) 奈良市土地開発基金による取得

奈良市土地開発基金条例にもとづき設置された土地開発基金によって取得されるもの。事業の円滑な執行をはかるために、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地の先行取得を行う場合に利用される。

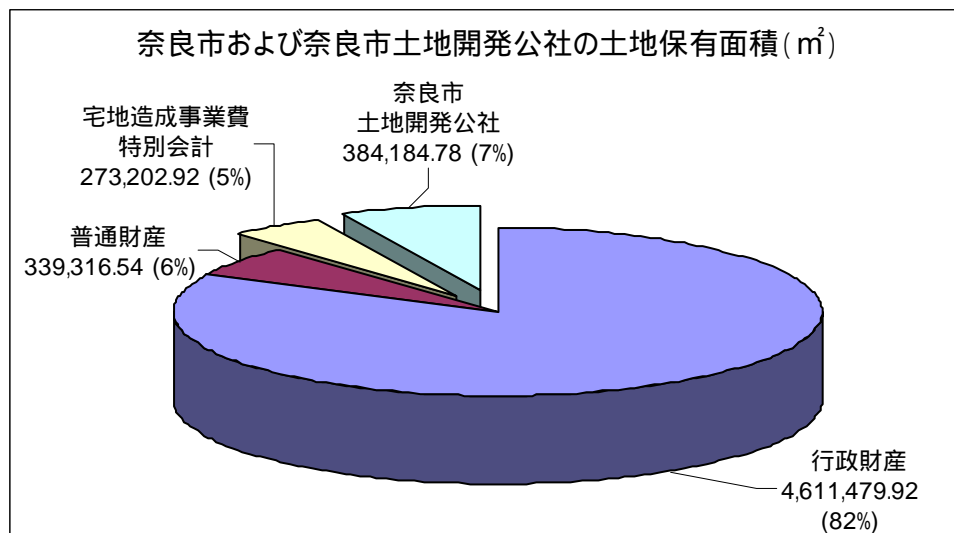
(4) 奈良市土地開発公社による取得

奈良市の会計とは別に、「公有地の拡大の推進に関する法律」(以下、「公拡法」という。)第 10 条の規定にもとづき設置された奈良市土地開発公社により取得されるもの。都市計画区域内に所在する土地の先行取得などの場合に利用される。

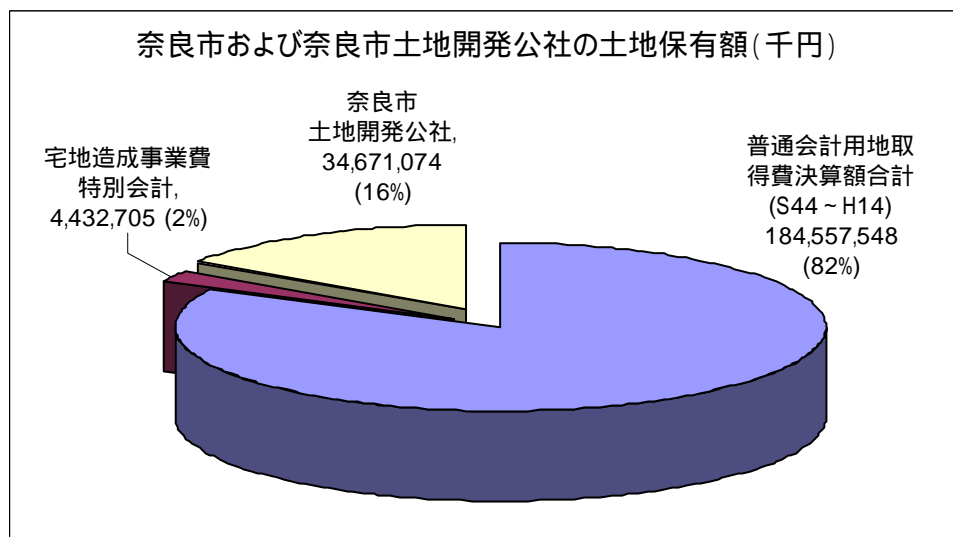
3. 奈良市および奈良市土地開発公社の土地保有状況

平成 15 年度の「市勢要覧」によれば、平成 14 年度末現在で奈良市の保有する土地は、行政財産 4,611,479.92 m²、普通財産 339,316.54 m²となっている。

これに対し、特別会計のうち宅地造成事業費特別会計で保有する土地が 273,202.92 m²、奈良市土地開発公社が保有する土地が 384,184.78 m²となっており、いずれも普通財産と同規模の土地を有していることがわかる。



金額面では、昭和 44 年度から平成 14 年度までの奈良市普通会計用地取得費決算額の合計が 184,557,548 千円であるのに対し、宅地造成事業費特別会計の保有額が 4,432,705 千円、奈良市土地開発公社の保有額が 34,671,074 千円となっており、両者を合わせると普通会計用地取得費決算額合計の 20%以上となっている。

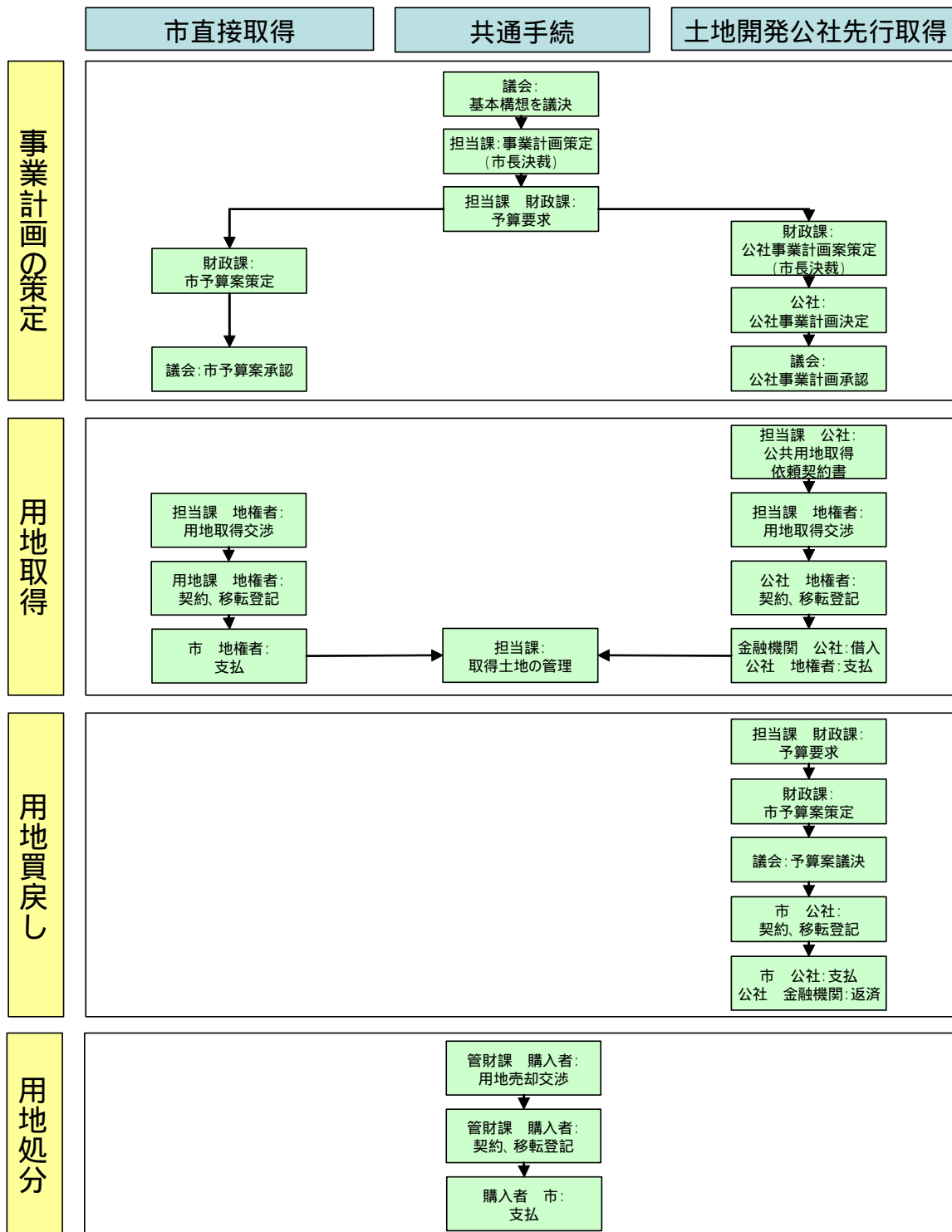


これらのことから、奈良市の保有する土地に対して、特に宅地造成事業費特別会計および奈良市土地開発公社の規模が大きいことがわかる。

4. 土地の取得・処分の手続

奈良市における土地の取得および処分手続の流れは以下のとおりである。

土地の取得・処分にに関するフロー



第3. 宅地造成事業費特別会計について

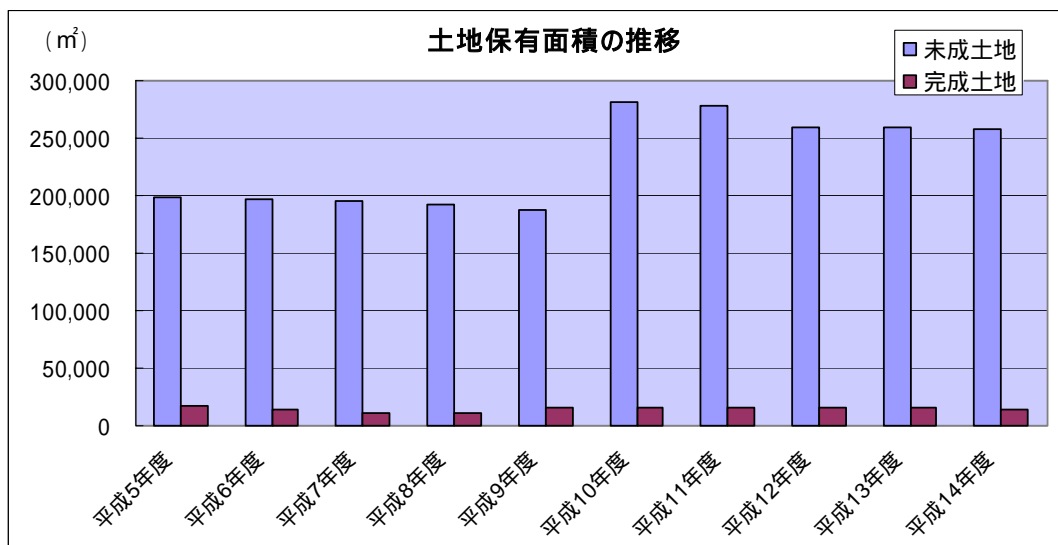
1. 宅地造成事業費特別会計の概要

宅地造成事業費特別会計は、宅地造成事業を行うために奈良市特別会計条例により設置された特別会計であり、奈良市宅地造成事業の設置等に関する条例により地方財政法施行令第 12 条第 12 項に定める地方公営企業とされている。

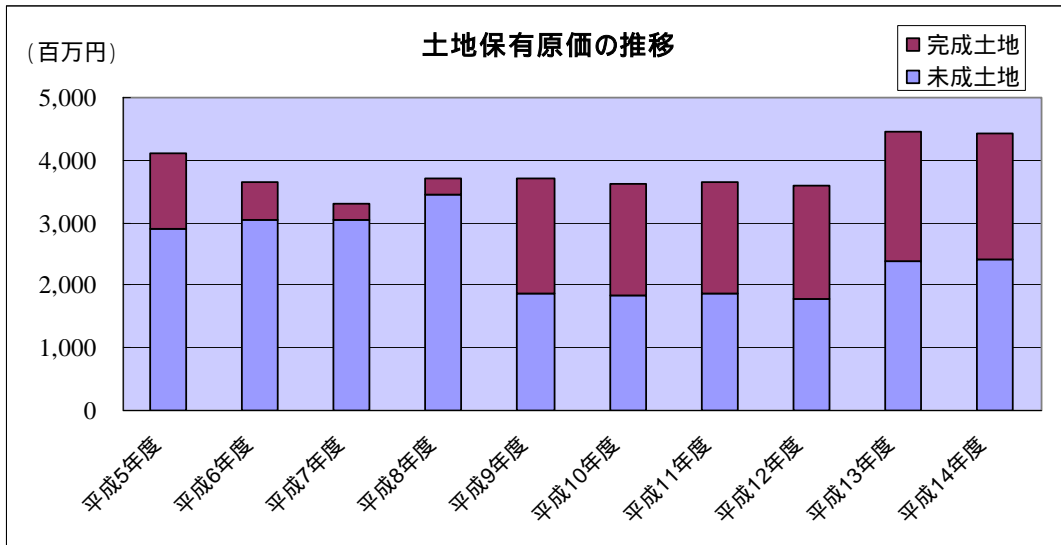
奈良市宅地造成事業の設置等に関する条例第 2 条によれば、「宅地造成事業は、健全な都市開発の推進および公共用地の先行取得等をはかり、奈良国際文化観光都市建設事業の遂行に寄与すること」を目的としている。

(1) 保有面積および保有額の推移

最近 10 年間の奈良市宅地造成事業費特別会計における年度末保有面積の推移は以下のとおりである。平成 5 年以降ほぼ横ばいであった保有面積が平成 10 年度に増加したのは、中ノ川造成事業用地として芝辻町の土地(未成土地)を取得したことによるところが大きい。



また、最近 10 年間の宅地造成事業費特別会計における年度末保有額の推移は以下のとおりである。平成 9 年度に未成土地が減少し完成土地が増加した理由は、秋篠町、石木町、三条添川町の造成が完了し、未成土地から完成土地に振り替えたことにある。



未成土地の状況

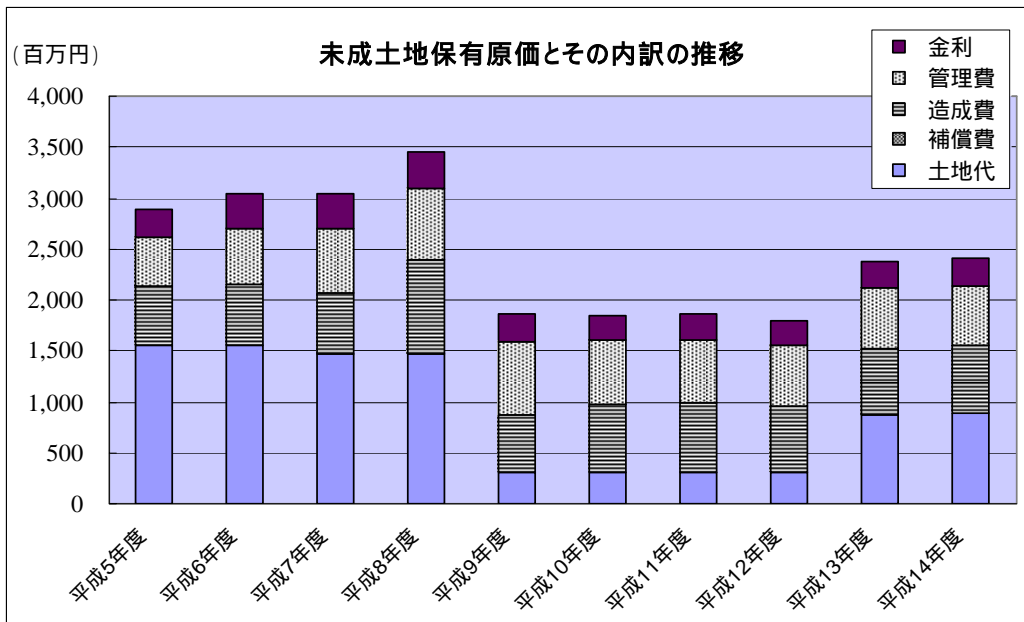
未成土地については、平成 11 年度から平成 14 年度に芝辻町の土地の一部を徐々に売却していることを除くと、平成 10 年度以降、川上町、中ノ川町、中ノ川造成事業用地、奈良阪町、大安寺七丁目の土地には動きがないことがわかる。

未成土地保有状況

(単位: m²)

	取得年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
川上町	S36	6,274.96	6,274.96	6,274.96	6,274.96	6,274.96
芝辻町(飛び地)	S36, S38, S45, S56, H2, H3	47,810.66	45,010.66	27,357.02	26,482.02	25,643.60
中ノ川町	S37, S38, H5	46,896.50	46,896.50	46,896.50	46,896.50	46,896.50
中ノ川造成事業用地(中ノ川町・芝辻町)	S36, S37, S46, S56, H2	176,669.93	176,669.93	176,669.93	176,669.93	176,669.93
奈良阪町	S50	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
大安寺七丁目	H4	2,829.82	2,829.82	2,829.82	2,829.82	2,829.82

一方、未成土地の原価の推移を見ると、平成 13 年度に増加している。これは、富雄川西二丁目の未成土地を完成土地に振り替える際に、原価のうち売却見込価額を上回る部分 562,962 千円を中ノ川造成事業用地に負担させたことによるものである。



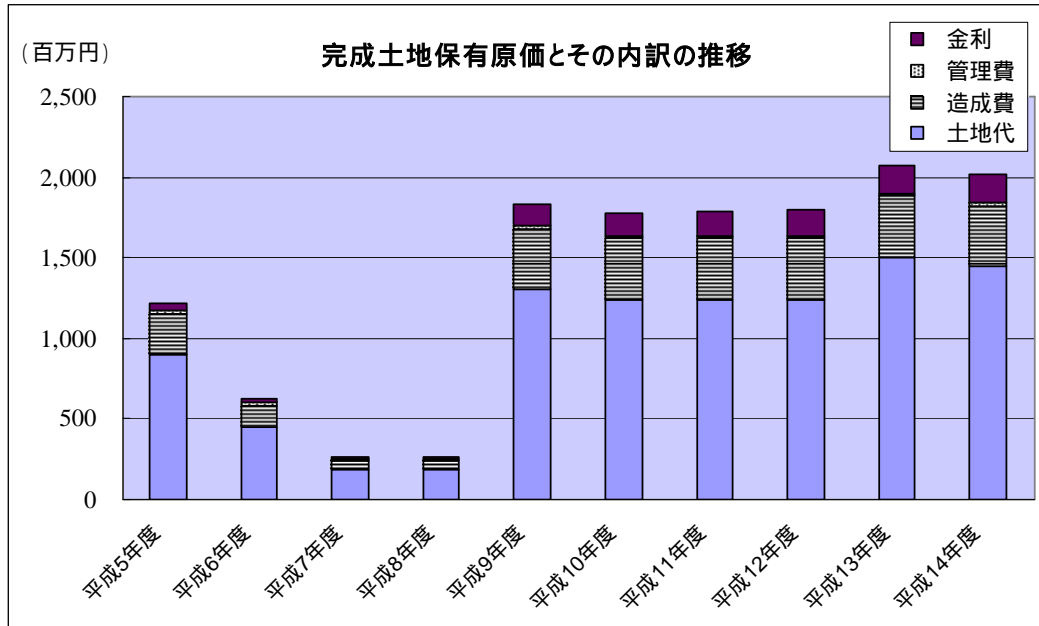
完成土地の状況

完成土地の保有面積全体については、この 10 年間で大きな増減はない。南京終町の土地 1,264.23 m²(公園として利用)は平成 13 年度に公園緑地課(現在の街路公園課)に無償所管換えされている。

完成土地保有状況

(単位: m²)

	取得年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
六条西一丁目	S45	2,141.63	2,141.63	2,141.63	2,141.63	2,141.63
桂木町	S39	5,873.98	5,873.98	5,873.98	5,873.98	5,871.70
南京終町	S38	1,716.80	1,716.80	1,277.67	13.44	13.44
秋篠町	H3	2,197.91	2,197.91	2,197.91	2,197.91	2,197.91
石木町	H3, H6	2,344.21	2,344.21	2,344.21	2,344.21	2,344.21
青山六丁目	H元	1,059.36	1,059.36	1,059.36	1,059.36	1,059.36
富雄川西二丁目	H13	-	-	-	1,563.54	1,203.86



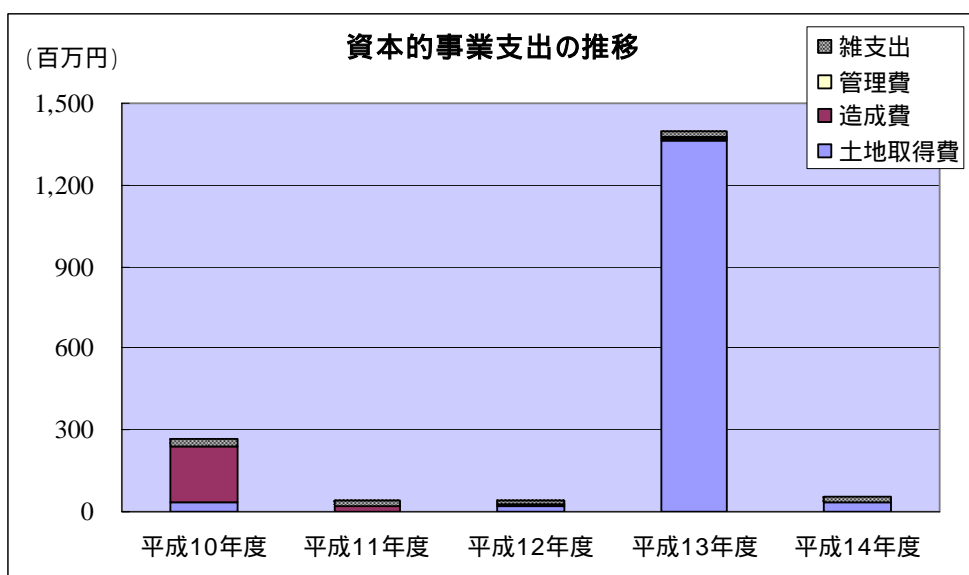
(2) 宅地造成費の推移

最近 5 年間の宅地造成費(資本的事業支出)の推移を示したものが以下の表とグラフである。他の年度と比較して平成 10 年度と平成 13 年度の事業規模が大きいことがわかる。平成 10 年度は宅地造成費のうち造成費が、平成 13 年度は土地取得費が大きくなっている。

資本的事業支出推移(宅地造成費内訳)

(単位:千円)

	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
宅地造成費					
土地取得費	35,650	-	21,895	1,365,392	32,696
造成費	203,772	22,018	2,391	6,644	500
管理費	2,058	1,514	1,100	2,056	1,818
雑支出	23,197	18,001	17,600	25,802	21,118
計	264,678	41,533	42,987	1,399,893	56,132



宅地造成費のうち、土地取得費と造成費の詳細をまとめたものが以下の表である。

平成 10 年度の造成費 203,772 千円のうち、中ノ川町地内造成工事のための実施設計業務他委託料 184,892 千円が 90%を占めている。平成 13 年度の土地購入費 1,365,392 千円は富雄川西二丁目の土地を奈良市土地開発公社から買戻したものである。また、平成 10 年度は農業協同組合への売却用地の一部 35,650 千円、平成 12 年度は水道局への売却用地の一部 21,895 千円、平成 14 年度は集会所用地 32,696 千円を奈良市土地開発公社から買戻している。

土地取得費・造成費年度別内訳

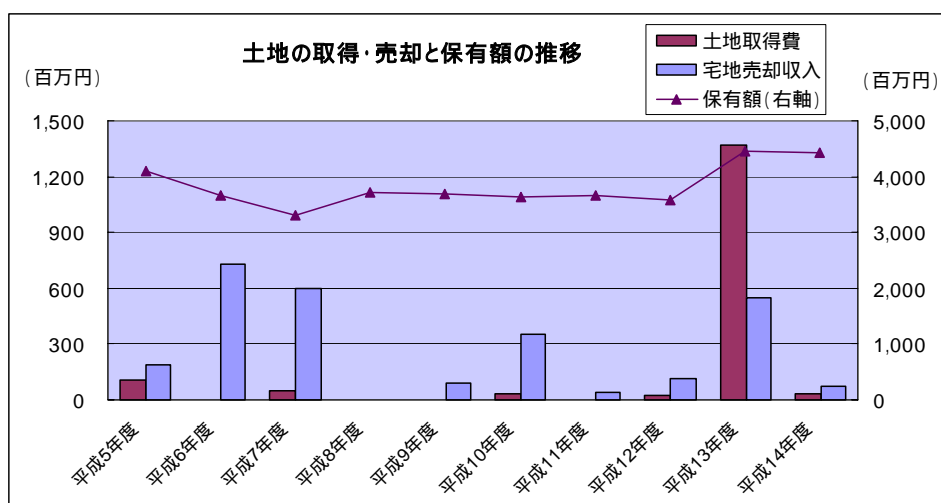
(単位:千円)

	土地取得費		造成費	
	内容	金額	内容	金額
平成10年度	芝辻町	35,650	中ノ川町地内造成工事に伴う実施設計業務他委託料 中ノ川町・長尾町対策協議会助成他補償費 事務費	184,892 17,960 920
平成11年度	-	-	中ノ川町・長尾町対策協議会助成他補償費 事務費	21,152 866
平成12年度	芝辻町	21,895	中ノ川町保有地管理に伴う工事請負費 事務費	1,235 1,156
平成13年度	富雄川西二丁目	1,365,392	富雄川西二丁目の分譲に伴うパンフレット委託料他 事務費	6,103 542
平成14年度	芝辻町	32,696	中ノ川水質検査手数料	500

(3) 土地の取得・売却と保有額の推移

最近 10 年間における土地の取得・売却とそれに伴う保有額の推移は以下のとおりである。

平成 5 年度以降の土地取得で大きいものは、平成 13 年度の富雄川西二丁目の土地取得である。売却については、平成 6 年度、平成 7 年度の青山六丁目、平成 13 年度の富雄川西二丁目の売却額が大きくなっている。また、平成 10 年度は、奈良市土地開発公社から買戻した土地を加えて奈良県農業協同組合に売却したため、売却額が大きくなっている。



土地取得・売却の詳細

	土地取得費		宅地売却収入	
	内容	金額	内容	金額
平成5年度	中川町	107,183	学園南三丁目 中川町	76,328 109,480
平成6年度	-	-	芝辻町 学園南三丁目 青山六丁目	48,355 56,697 622,178
平成7年度	石木町 青山六丁目	10,514 37,217	青山六丁目 石木町 古市町	433,514 8,412 157,990
平成9年度	-	-	学園南三丁目 青山六丁目	45,100 47,484
平成10年度	芝辻町	35,650	芝辻町 三条添川町	313,000 39,500
平成11年度	-	-	芝辻町	39,200
平成12年度	芝辻町	21,895	芝辻町	113,855
平成13年度	富雄川西二丁目	1,365,392	芝辻町 富雄川西二丁目	14,000 538,539
平成14年度	芝辻町	32,696	芝辻町 富雄川西二丁目 桂木町	10,480 60,910 479

(4) 経営成績

最近5年間の経営成績の推移は以下のとおりである。

奈良市宅地造成事業費特別会計 損益計算書

(単位:千円)

	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
営業収益					
宅地売却収入	352,500	39,200	113,855	552,539	71,869
営業費用					
宅地売却原価	339,426	14,552	104,395	543,502	66,693
減価償却費	-	-	-	-	-
資産減耗費	77	-	-	55	-
一般管理費	1,944	227	150	936	434
営業利益	11,053	24,422	9,310	8,046	4,742
営業外収益					
受取利息	80	9	10	9	2
雑収入	5,077	5,145	6,223	6,559	6,516
経常利益	16,210	29,576	15,544	14,613	11,260
当年度純利益	16,210	29,576	15,544	14,613	11,260
前年度繰越利益剰余金	63,560	78,950	107,045	121,809	135,683
当年度末処分利益剰余金	79,770	108,525	122,589	136,423	146,942

平成10年度、平成12年度は芝辻町の用地売却、平成13年度は富雄川西二丁目の宅地売却などにより宅地売却収入が大きくなっている。

営業利益は平成12年度以降減少傾向にあり、経常利益も同様に減少傾向にある。

(5) 財政状態

最近5年間の財政状態の推移は以下のとおりである。

資産合計は、宅地造成と流動資産の増加にともない平成13年度に940,713千円増加している。
また、流動負債の一時借入金も平成13年度に増加しているが、これは富雄川西二丁目の土地を買戻したものである。

奈良市宅地造成事業費特別会計 貸借対照表

(単位:千円)

	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
資産の部					
固定資産					
有形固定資産					
車両運搬具	1,098	1,098	1,098	-	-
減価償却累計額	1,043	1,043	1,043	-	-
有形固定資産合計	55	55	55	-	-
固定資産合計	55	55	55	-	-
宅地造成					
未成土地	1,844,225	1,861,827	1,791,252	2,373,756	2,415,220
完成土地	1,777,076	1,786,455	1,795,621	2,069,509	2,017,485
宅地造成合計	3,621,300	3,648,282	3,586,874	4,443,265	4,432,705
流動資産					
現金預金	8,692	6,184	5,238	19,972	21,335
未収金	-	103	-	69,643	-
流動資産合計	8,692	6,286	5,238	89,615	21,335
資産合計	3,630,047	3,654,623	3,592,167	4,532,880	4,454,040
負債の部					
固定負債					
引当金					
退職給与引当金	41,221	41,221	41,221	41,221	41,221
固定負債合計	41,221	41,221	41,221	41,221	41,221
流動負債					
一時借入金	1,322,000	1,317,000	1,239,000	2,165,000	2,075,000
預り保証金	-	-	-	100	-
流動負債合計	1,322,000	1,317,000	1,239,000	2,165,100	2,075,000
負債合計	1,363,221	1,358,221	1,280,221	2,206,321	2,116,221
資本の部					
資本金					
自己資本金	1,896,848	1,896,848	1,896,848	1,896,848	1,896,848
資本金合計	1,896,848	1,896,848	1,896,848	1,896,848	1,896,848
剰余金					
利益剰余金					
利益積立金	290,209	291,029	292,509	293,289	294,029
当年度未処分利益剰余金	79,770	108,525	122,589	136,423	146,942
利益剰余金合計	369,979	399,554	415,098	429,712	440,971
剰余金合計	369,979	399,554	415,098	429,712	440,971
資本合計	2,266,827	2,296,403	2,311,946	2,326,560	2,337,820
負債資本合計	3,630,047	3,654,623	3,592,167	4,532,880	4,454,040

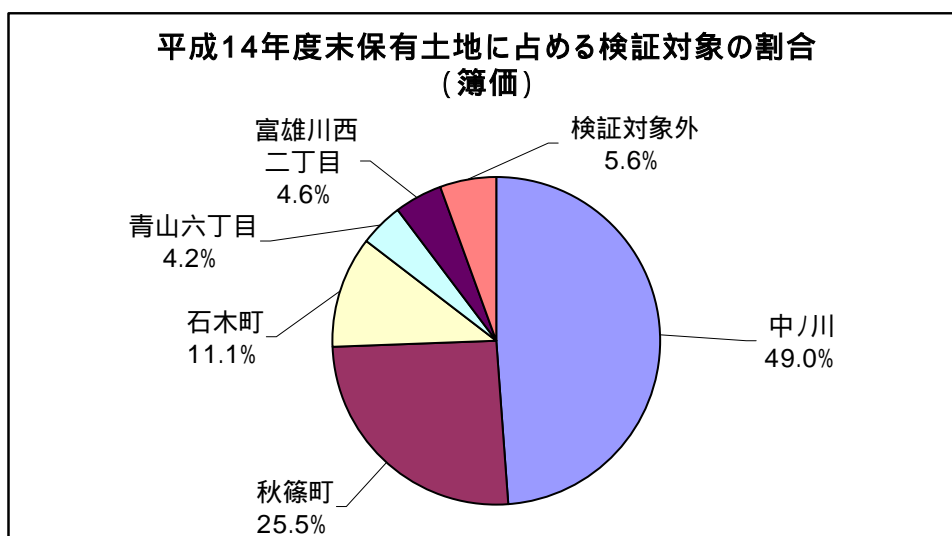
2. 監査の対象

監査の実施に当たって以下の物件を抽出し、検証を行った。

(単位:千円)

保有土地名	面積(m ²)	簿価	簿価の割合
中川	255,484.99	2,171,030	49.0%
秋篠町	2,197.91	1,132,462	25.5%
石木町	2,344.21	491,298	11.1%
青山六丁目	1,059.36	188,346	4.2%
富雄川西二丁目	1,203.86	202,981	4.6%
検証対象外	10,912.59	246,587	5.6%
平成14年度末保有土地	273,202.92	4,432,705	100.0%

注: 中川とは、川上町、芝辻町(飛び地)、中川町、中川造成事業用地(中川町・芝辻町)の合計である。



3. 監査の結果および意見

(1) 売却可能土地への原価振替について

「1. (1) 未成土地の状況」に記載したとおり、宅地造成事業費特別会計では、売却価額が帳簿価額を下回る場合、当該土地の原価を他の売却可能土地に振り替えて負担させており、当該処理を行うことにより損益計算書上では売却収入と原価が均衡し、売却損失を発生させていない。

宅地造成事業においては、回収が見込めない原価を他の売却可能土地に負担させることが許されるところの考え方もあるが、それは、通常宅地造成事業費特別会計が保有する土地が性質を同じくするものであり、かつ短期に売却することが確実に見込まれるため、厳密に土地区分ごとの損益計算を行うことの意味が乏しいためであると考えられる。

しかしながら、中川造成事業用地は通常の造成宅地とは異なり、その利用の目処が立っておらず、外部へ売却する見込みは低い土地である。宅地造成事業費特別会計から一般会計に売却される可能性が高いことを踏まえると市全体で見れば損失の繰延べに過ぎず、地方公営企業法第 20 条の経営成績を適正に表示しているとは言いがたく、原価の振替処理は認めがたい。

(2) 退職給与引当金について

宅地造成事業費特別会計に専任職員は所属していないが、平成 14 年度末現在で 41,221 千円の退職給与引当金が計上されている。これは、宅地造成事業費特別会計に所属していた職員が平成元年度に一般会計に異動したことにより残高だけが残ったものである。当該職員の退職時には、在籍期間に応じて宅地造成事業費特別会計も退職金を負担し、現在計上されている退職給与引当金を取り崩して退職金支払にあてなければならない。

(3) 書類の保管状況について(意見)

保有土地の取得・売却に関する資料の一部が適切に保管されておらず、所在が不明であった。取得年度が相当に古い物件もあり、担当者が異動しているためと思われるが、少なくとも現在保有している土地については取得の経過や取引価額を確認できる資料を保管しておく必要がある。

また、保有土地の台帳として宅地造成資産明細台帳が作成されているが、金額、現況なども一覧できる台帳とすることが望ましい。

(4) 長期保有土地について

秋篠町

	全ての地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	契約金額 (千円)	簿価 (千円)
完成土地	1180-63	H3.6.12	宅地	268.60	48,885	138,395
	1180-64	"	"	260.22	47,360	134,077
	1180-65	"	"	258.86	47,113	133,376
	1180-66	"	"	251.66	45,802	129,667
	1180-67	"	"	244.67	44,530	126,065
	1180-68	"	"	230.42	41,936	118,723
	1180-69	"	"	227.39	41,385	117,162
	1180-70	"	"	226.44	41,212	116,672
	1180-71	"	"	229.65	41,796	118,326
	合計			2,197.91	400,020	1,132,462
				単価(千円/m ²)	182.00	515.25

(a) 経緯

都市計画道路「大和中央道」および「奥柳登美ヶ丘線」の代替宅地造成のため国有地を買収したものであるが、実態は、大和中央道建設にともない奈良少年院の所有地が分断されるため、飛び地となる区域について国が奈良市に買取りを要請したものである。

原契約では、指定期日(平成 8 年 3 月 31 日)までに指定用途(公共事業代替地)に供さなければならないとされていたが、バブル崩壊によって土地単価が著しく下落し、代替地購入予定者のほとんどが当地を辞退して個人で別物件を購入するに至り、莫大な赤字が発生することが避けられない状況となった。これに対し、市は代替地としての造成工事を中止して国に買戻依頼を行ったが、国側は取り合わず(むしろ、平成 5 年 1 月 14 日の交渉記録によれば隣接土地 8,360 m²についても買い受けるよう市に強く迫っている)、結局、資金計画で 8 億円弱の赤字を見込んだうえで造成が開始された。その後も代替地としての需要は全く見込めない状況であり、再三にわたり国に用途指定の解除を要請していたものの、国側は契約条項を厳守させる姿勢を変えようとせず、結果として 10 年以上保有する結果となった。平成 15 年 9 月によりやく用途指定の解除が認められたため一般公募による売却を行う予定であるが、造成当時の資金計画以上に損失が発生することが予想されている。

(b) 現況

中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域である。現況は宅地として造成完了しており、いつでも販売可能な状態である。大和中央道がすぐ傍を通っており、全線開通すればかなり利便性は高まると思われるが、現状では最寄り駅まで徒歩 20 分以上かかる場所にある。



(c) 問題点

(ア) 会計区分の適正化および土地簿価の評価減の必要性

国から購入した土地 4,357.94 m²のうち 1,352.74 m²は緑地としての用途指定があり、一部を公園として整備したうえで一般会計に無償で所管換えされている。この結果、当該公園用地の土地購入費や造成費用は全て宅地造成事業費特別会計が負担しており、これらの費用が全て完成土地の原価に含まれる結果となっている。秋篠町物件の売出し価額は原価を大幅に下回る水準となる見込みであるが、原則どおり原価で販売すれば公園用地に係る諸経費が宅地購入者に負担される結果となっていたところである。緑地部分については、そもそも一般会計で購入すべきであったと考える。なお、緑地部分を除いて算定したところ、適正な簿価は 780,937 千円であり、単価は 355.31 千円/m²となる。

また、後記の「(5)帳簿価額と実勢価額との乖離(意見)」に記載のとおり、現在の簿価では時価下落率が 80.6%となっているが、緑地部分を除いても簿価 355.31 千円/m²と時価 99.96 千円/m²の下落率は 71.9%となる。したがって、地方公営企業法第 20 条にしたがって財政状態を適正に表示するために、土地の帳簿価額を販売可能となる時価まで評価減すべきである。

(イ) 国および市の対応について(意見)

代替地としての売却が期待できないことが判明してからなお、国が用途解除を 10 年近く拒んできた背景があるものの、奈良市としても、国からの要請であっても不要不急の土地を取得す

るべきではなかったものと思われる。特に土地など長期に資金が拘束される財産を取得する場合には、事前にそのリスクについて十分に検討しなければならない。

石木町

	全ての地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	契約金額 (千円)	簿価 (千円)
完成土地	563-8	H3.12.13 H6.12.26	宅地	252.47		52,913
	563-9	"	"	224.33		47,015
	563-10	"	"	213.61		44,768
	563-11	"	"	216.90		45,458
	563-12	"	"	230.72		48,354
	563-13	"	"	226.16		47,399
	563-14	"	"	229.79		48,159
	563-15	"	"	232.79		48,788
	563-16	"	"	280.95		58,881
	563-17	"	"	236.49		49,563
	合計			2,344.21	237,722	491,298
				単価(千円/m ²)	101.41	209.58

(a) 経緯

公共事業用地の代替地として取得したがまだ未販売である。帳簿価額が実勢価額を大幅に上回っているものの、損失発生に踏み切れずに長期保有となっている。

(b) 現況

中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、造成は完了している。最寄駅までは徒歩25分と交通の便は悪く、周囲に空き地も多い。



(c) 問題点

(ア) 土地簿価の評価減の必要性

市が宅地造成事業を行う場合はその事業に公益性が認められるからであり、採算性が最重要視されるわけではない。したがって、当初予定していた用途で利用が見込まれない場合は、損失発生が予想されるか否かにかかわらずすみやかに用途変更を行って処分すべきであり、処分を先送りして土地を長期間保有するリスクを負うべきではない。

長期保有となっているために、後記の「(5)帳簿価額と実勢価額との乖離(意見)」に記載のとおり、時価下落率が63.2%となっている。よって、地方公営企業法第20条にしたがって財政状態を適正に表示するために、土地の帳簿価額を販売可能となる時価まで評価減すべきである。

青山六丁目

	全ての地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	契約金額 (千円)	簿価 (千円)	分譲価額 (千円)
完成土地	3-12	H1.12.15	宅地	253.18	24,812	45,021	46,428
	3-18	"	"	259.64	25,445	46,170	46,714
	3-19	"	"	263.12	25,786	46,789	47,341
	3-21	"	"	283.24	27,758	50,366	52,921
	端数			0.18	18	-	-
	合計			1,059.36	103,817	188,346	193,404
	単価(千円/m ²)				98.00	177.79	182.57

(a) 経緯

公共事業用地の取得に伴う代替地用地の確保のため、住宅・都市整備公団より買い受けたものであり、造成工事は奈良市が行った。

土地譲渡契約書上では、契約締結日から3年以内に公共事業代替地として譲渡する見込みであったが、地盤改良工事や地価下落の影響により公共事業の用地交渉が難航し、平成5年3月23日によろやく代替地として1件目を売却したもののその後も売却は進まず、結局代替地としては2宅地を売却するにとどまった。平成6年4月26日に残宅地を一般公募とする旨を住宅・都市整備公団に申請して了解を得、平成7年度末までに28区画中23区画を売却したが、その後の地価の下落により需要が減少し、平成10年度に代替用地として1区画売却実績があるものの、それ以降は売却件数がゼロとなっている。

既購入者の感情面や周辺地域の売買価額に与える影響などに対する配慮から実勢価額による処分にも踏み切れず、今後の方向性は固まっていない。

なお、この地域で住宅・都市整備公団が所有している土地は定期借地権として販売する方法をとっているが、定期借地権は 50 年という長期におよぶことから、市が定期借地権として販売することは見送っている。

(b) 現況

中規模一般住宅が建ち並び閑静な郊外の住宅地域であり、上記 4 宅地を除いては空き地も見受けられなかった。適正な価額であれば売却の可能性は十分に見込まれる物件である。



(c) 問題点

(ア) 土地簿価の評価減の必要性

当該物件の販売価額が周辺物件の価値に与える影響を考慮する必要があるものの、現在の帳簿価額は実勢価額と乖離しており、5 年以上販売実績がないことから考えても帳簿価額での販売は不可能と判断せざるを得ない。このまま優良な宅地を空き地として放置し続けることは何ら利益をうむものではなく、利用を希望する住民に適正な価額で販売することは奈良市として当然の責務であると思われる。

後記の「(5)帳簿価額と実勢価額との乖離(意見)」に記載のとおり、時価下落率が 44.3% であり、地方公営企業法第 20 条にしたがって財政状態を適正に表示するために、土地の帳簿価額を販売可能となる時価まで評価減すべきである。

富雄川西二丁目

	全ての地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	契約金額 (千円)	簿価 (千円)	分譲価額 (千円)
完成土地	1122	H13.5.1	宅地	235.92	20,133	39,778	37,455
	1123	"	"	179.77	15,341	30,311	30,760
	1127	"	"	180.88	15,436	30,498	30,312
	1140	"	"	202.45	17,276	34,135	34,821
	1142	"	"	202.51	17,282	34,145	34,832
	1146	"	"	202.33	17,266	34,115	34,801
	合計			1,203.86	102,734	202,981	202,981
				単価(千円/m ²)	85.34	168.61	168.61

(a) 経緯

富雄駅前再開発事業の代替地として奈良市土地開発公社に委託して取得したものであるが、再開発事業が中止となったため用途変更し、分譲宅地として一般公募で売り出した。平成 13 年 9 月の一次募集以降 23 区画中 17 区画が売却されたが、平成 14 年 8 月を最後に 1 年以上売却実績がない状態である。

青山六丁目物件と同様に実勢価額は簿価を下回っているが、売却価額の値下げに踏み切れていない。

(b) 現況

富雄駅から徒歩約 10 分と利便性の高い物件である。民間不動産会社との共同開発により一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域となっており、雰囲気も良好である。ただし、奈良市が宅地を 3,000 万円台で販売しているのに対して、民間不動産会社では住宅付きで 4,000 万円台で売り出している物件もあり、価格面で見劣りすることは否めない。



(c) 問題点

(ア) 土地簿価の評価減の必要性

青山六丁目物件と同様に、地価の上昇が見込める状況ではなく、1年以上販売実績がない状態である。後記の「(5)帳簿価額と実勢価額との乖離(意見)」に記載のとおり、時価下落率が34.5%であり、地方公営企業法第20条にしたがって財政状態を適正に表示するために、土地の帳簿価額を販売可能となる時価まで評価減すべきである。

(5) 帳簿価額と実勢価額との乖離

検証対象とした土地について監査人補助者である不動産鑑定士が平成16年1月1日時点の時価を試算したところ、以下のような結果となった(中/川造成事業については、奈良市土地開発公社が保有する長期保有土地と併せて後記する)。

(単位:千円)

	平成14年度末 簿価	平成16年1月1日時点 不動産鑑定士試算時価	差額	下落率
秋篠町	1,132,462	219,700	912,762	80.6%
石木町	491,298	181,000	310,298	63.2%
青山六丁目	188,346	104,900	83,446	44.3%
富雄川西二丁目	202,981	133,000	69,981	34.5%
合計	2,015,087	638,600	1,376,487	68.3%

(単価)

(単位:千円/㎡)

	平成14年度末 簿価	平成16年1月1日時点 不動産鑑定士試算時価	差額
秋篠町	515.25	99.96	415.29
石木町	209.58	77.21	132.37
青山六丁目	177.79	99.02	78.77
富雄川西二丁目	168.61	110.48	58.13

地価の長期低迷により、現時点での土地価額は帳簿価額の約3割となっている。このような多額の損失が発生した要因は売却処分が遅れたことにあり、このまま放置すればますます含み損が膨らむ結果となりかねない。差額の1,376,487千円については、各項目で前記のとおり、地方公営企業法第20条にしたがって財政状態を適正に表示するために、土地の帳簿価額を販売可能となる時価まで評価減すべきである。

(6) 宅地造成事業費特別会計の今後のあり方について(意見)

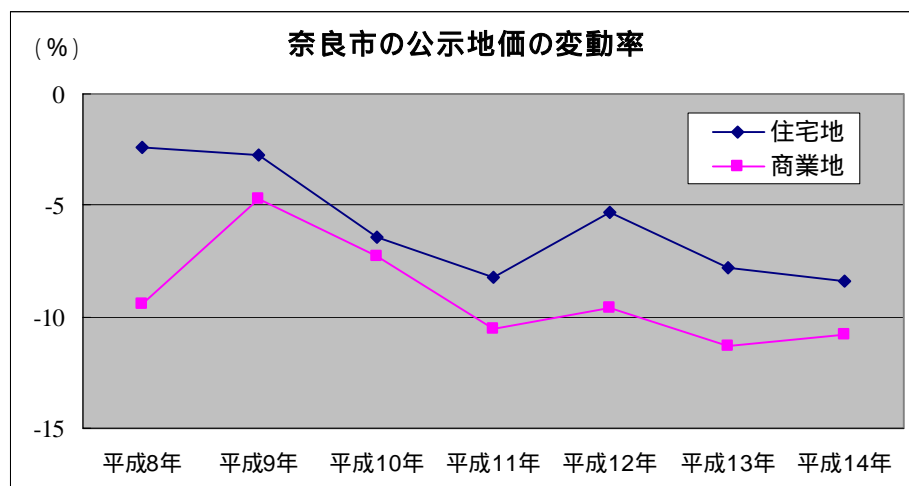
宅地造成事業費特別会計の存在意義

宅地造成事業費特別会計は都市開発の推進と公共用地の先行取得を行うものとされているが、昭和 43 年 3 月に奈良市宅地造成事業の設置等に関する条例が制定されて以来、相当の期間が経過しており、現在では実体をなしておらず、形骸化していることは否めない。

また、過去 10 年間に於いて、主だった土地の取得は富雄川西二丁目のみであり、宅地の売却実績でも青山六丁目、富雄川西二丁目など限られている。しかも、これらは公共事業用地の代替地として取得したにもかかわらず代替地の需要がなく、結局一般公募で売却したものであり、これらの事業に市が関与する根拠は極めて乏しくなっている。

地価の下落

グラフに示すように、奈良市内の地価は下落を続けており下げ止まりの気配は見られない。周辺住民への配慮や損失発生回避のために売出し価額の引き下げを行っていない物件があるが、一刻も早く売却しなければ市の負担を益々重くするばかりである。



(出所:土地総合情報ライブラリ(<http://tochi.mlit.go.jp/chika/index.html#kouji> 国土交通省土地・水資源局地価調査課調べ)のデータを基に作成)

宅地造成事業費特別会計の財政状態

宅地造成事業費特別会計の決算書類を見る限り収支が均衡しているが、既に指摘したとおり、保有土地の間で原価の付け替えを行って損失を先送りしている状況であり、秋篠町、石木町、青山六丁目、富雄川西二丁目の 4 物件で 1,376,487 千円のみ損が発生している。ただし、宅地造成事

業費特別会計内で欠損の処理にあてられる剰余金は平成 14 年度末で 440,971 千円であり、含み損を処理するためには金額的に不十分である。したがって、特別の理由により必要がある場合とみなして一般会計もしくは他の特別会計から補助を行うか、もしくは宅地造成事業費特別会計を閉鎖して清算するほかに選択肢はないと思われる。

以上のことから判断して、これ以上事態を悪化させないために、宅地造成事業費特別会計保有土地のうち、土地簿価を売却可能価額まで引き下げを行ったうえで、売却できるものは売却し、宅地造成事業費特別会計を清算することが最善の選択肢と考えられる。

第4. 奈良市土地開発公社について

1. 奈良市土地開発公社の概要

奈良市土地開発公社は、公拡法第 10 条の規定にもとづき、昭和 49 年 3 月 28 日に奈良市の全額出資により設立された特別法人であり、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、奈良市の秩序ある整備と市民の福祉の増進に寄与することを目的としている。

当時は都市部の人口増加による乱開発や土地不足問題が深刻化しており、健全かつ秩序ある都市整備を行う必要性が高く、また、高度経済成長のなかで地価が上昇しており、公有地を先行取得する意義も高かった。土地開発公社が土地取得を行うことの利点としては、土地開発公社が契約主体となることで、迅速かつ効率的に事務を執行できること、土地開発公社が金融機関から借入を行うことにより機動的に購入資金を調達できること、地価高騰期には先行取得により購入価額を抑えられることなどが挙げられる。

(1) 事業の範囲

奈良市土地開発公社は、奈良市土地開発公社定款第 17 条および公拡法第 17 条の規定にもとづき以下の業務を行う。

次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

(ア) 公拡法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に規定する土地

(イ) 道路、公園、緑地その他公共施設又は公共施設の用に供する土地

(ウ) 公営企業の用に供する土地

(エ) 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地

(オ) 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地

(カ) 航空機の騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するために特に必要な土地

住宅用地の造成事業並びに港湾整備事業(埋立事業に限る。)並びに地域開発のためにする臨海工業用地、内陸工業用地及び流通業務団地の造成事業を行うこと。

、 の業務に附帯する業務を行うこと。

の土地の造成(一団の土地に係るものに限る。)又は、 の事業の実施と併せて整備されるべき公共施設又は、公共施設の整備で地方公共団体の委託にもとづくもの及び当該業務に附帯する業務を行うこと。

国、地方公共団体、その他公共的団体の委託にもとづき、土地の取得のあつせん、調査、測量その他これらに類する業務を行うこと。

なお、現在は、 、 、 の業務は行っていない。

(2) 奈良市との関係

出資関係

奈良市土地開発公社は、奈良市が昭和 49 年に基本財産 5,000 千円を出資して設立したものである。

事務委託関係

奈良市土地開発公社は、奈良市からの依頼にもとづき土地を取得・管理し、奈良市の再取得計画にもとづく買戻しに応じている。

土地の取得に関しては、公有地先行取得に関する以下の業務が委託される。

- (ア) 用地の取得交渉
- (イ) 用地の売買代金及び損失補償金の算定
- (ウ) 用地を取得するために必要な契約の締結及び契約金額の支払
- (エ) 用地の登記に関する業務
- (オ) 用地交渉の経過報告
- (カ) 用地取得が完了したときの、用地取得完了報告書による報告
- (キ) その他(ア)～(カ)に附帯する業務

ただし、実際には(ア)(イ)(エ)(オ)の業務は奈良市用地課で兼務職員が行っており、その結果、(カ)は実質不要のため作成していない。よって、奈良市土地開発公社では(ウ)の業務のみ行っている。

また、取得した土地の管理は奈良市の各担当部署が実施している。

土地の買戻しに関しては、奈良市の予算に応じて、奈良市土地開発公社から奈良市へ売却される。なお、従来は先行取得用地の買戻時期が明確ではなく、奈良市の財政状況に応じて買戻しが遅れたため、奈良市土地開発公社が土地を長期保有せざるを得なかった。しかし、平成 12 年 4 月に旧建設省からの通達「公有地の拡大の推進に関する法律の施行について(土地開発公社関係)」の改正について」が出され、「土地開発公社は、設立団体の必要とする土地をはじめ、国、他の地方公共団体などの用地の取得を行う場合においては、これらによる買取りの見通しなどについて十分検討のうえ、これらとの間で、関係法令に従い、買取予定時期、買取予定価額及び用途を明示した用地取得依頼契約を書面で締結すべきものであること」とされたのを受けて、奈良市でも公共用地取得

依頼契約書において買戻しの期限が明記されることとなった。これにより、今後は奈良市土地開発公社で長期保有する土地は減少するものと予想される。

債務保証

奈良市は、奈良市土地開発公社の金融機関借入金の全額 34,351,858 千円(平成 14 年度末現在)に対して債務保証を行っている。

債務負担行為

奈良市は平成 14 年度から、奈良市土地開発公社と用地取得依頼契約を締結した用地などの事業資金、事務費および利息相当額の合計額について、債務負担行為として予算計上している。

(3) 組織の状況

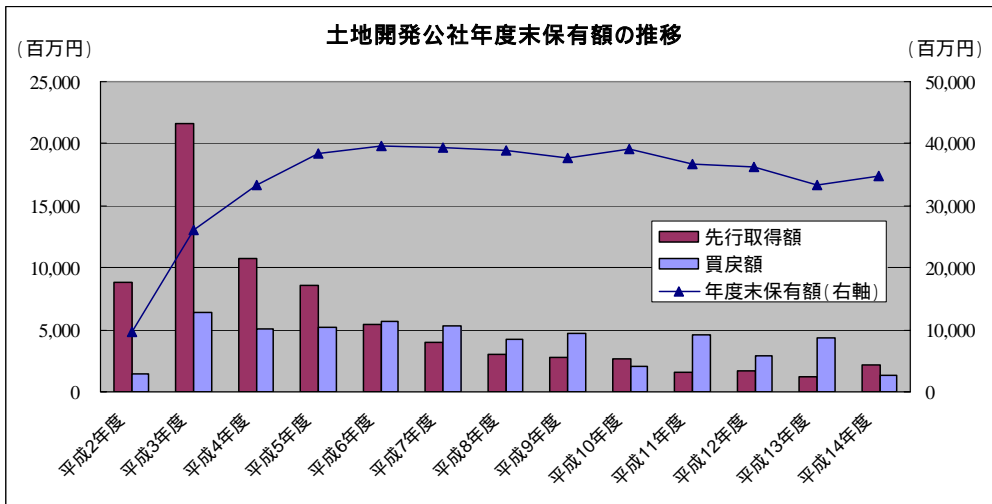
奈良市土地開発公社は、平成 14 年度末現在、理事 7 名、監事 2 名、職員 15 名(出向職員 1 名、兼務職員 13 名、アルバイト 1 名)で構成されている。

公社役員	奈良市職位	公社職員	奈良市職位
理事長	助役	事務局長	専任(奈良市より出向)
理事	助役	主幹	用地課長
理事	教育長	主幹	営繕課長
常務理事	都市整備部長	主幹	用地課主幹
理事	財務部長	主査	営繕課課長補佐
理事	都市計画部長	主査	用地課課長補佐
理事	建設部長	主査	用地課課長補佐
監事	収入役	主任	用地課庶務係長
監事	監査委員事務局長	主任	用地課用地係長
		主任	用地課宅地造成係長
		主任	営繕課庶務係長
		主任	用地課主任
		主任	用地課主任
		主任	用地課主任

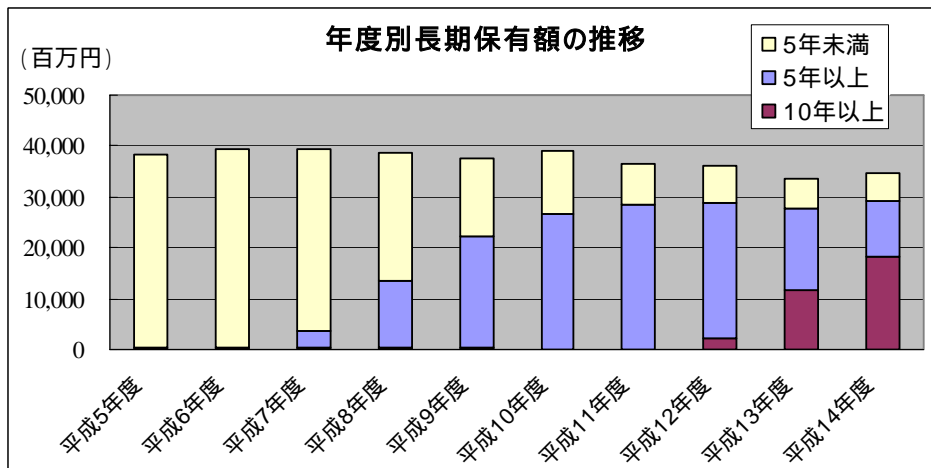
(4) 保有土地

保有額の推移

平成 2 年度以降の奈良市土地開発公社年度末保有額の推移は以下のとおりである。年度末保有額が平成 2 年度から平成 5 年度にかけて急激に増加し、平成 6 年度をピークに徐々に減少している。急激に増加したのは、土地の先行取得額が買戻額を大きく上回ったことによる。また平成 6 年度以降は、平成 10 年度と平成 14 年度を除き、土地の買戻額が先行取得額を上回っているにもかかわらず、年度末保有額がそれほど減少していないが、これは、年度末保有額が多額であることに比例して支払利息などが多額に発生しているためである。



年度末保有額の内訳は以下のとおりである。平成7年度から平成10年度に5年以上保有土地が増加し、平成12年度以降に10年以上保有土地が増加していることから、平成2年度から平成5年度に購入した土地が長期保有になっていることがわかる。



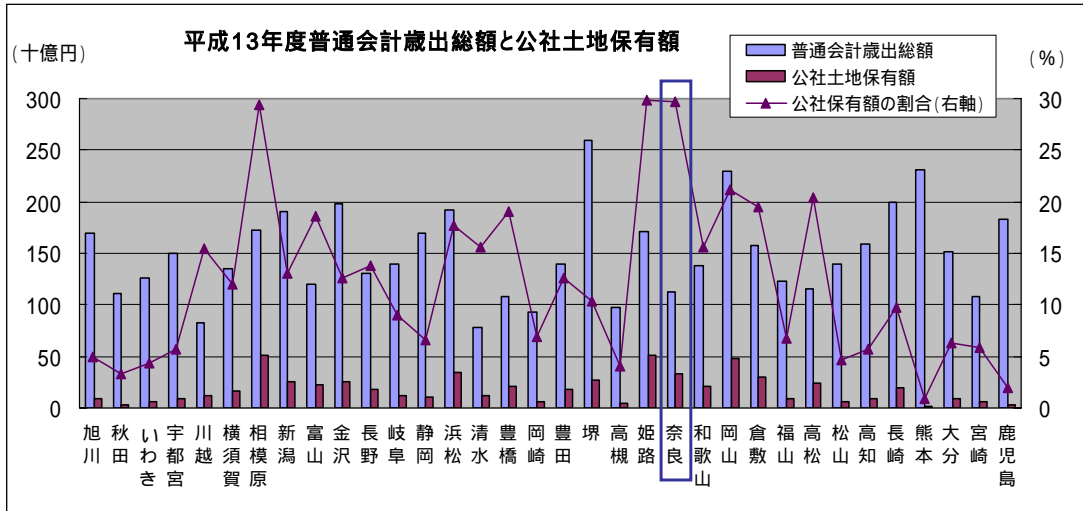
平成13年度土地開発公社土地保有状況の中核市比較

奈良市土地開発公社の平成13年度の土地保有状況を、他の中核市(平成15年4月1日現在中核市である都市。ただし、平成15年度に新設合併した静岡市と清水市については分けて記載している。)の状況と比較すると以下のとおりである。

注1: データは総務省「平成13年度土地開発公社実績調査結果」、日本経済新聞社「全国都市財政年報(全国672都市・23特別区 2001年度決算)」によっている。

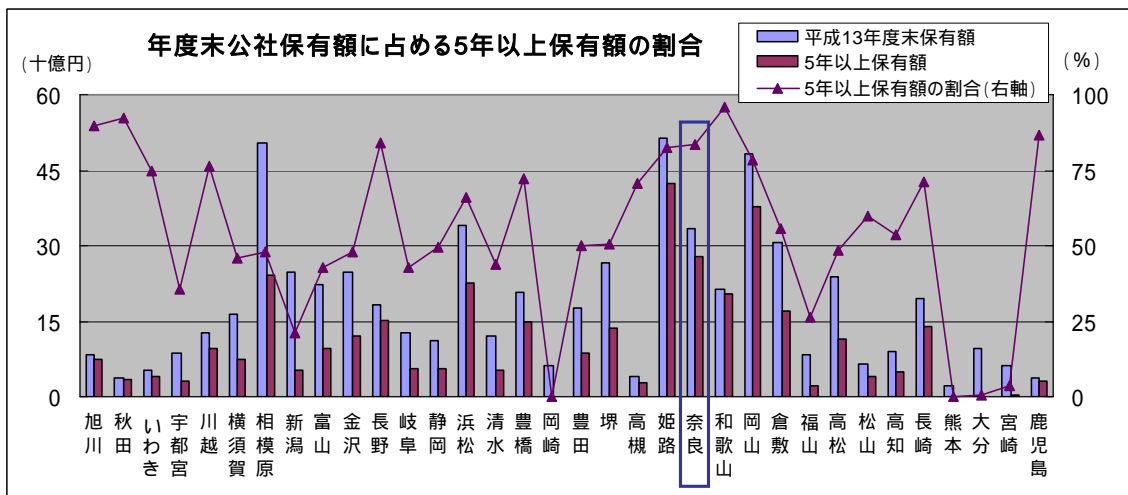
注2: 郡山市、船橋市は加入している組合単位で地方土地開発公社を設立しているので除外した。

平成 13 年度普通会計歳出総額と土地開発公社土地保有額との割合を比較すると以下のとおりである。奈良市は、相模原市、姫路市と並んで普通会計歳出総額に対する土地開発公社保有額の割合が高いことがわかる。



注：公社保有額の割合 = 公社土地保有額 / 普通会計歳出総額

平成 13 年度末土地開発公社土地保有額に占める 5 年以上保有額の割合を比較すると以下のとおりである。5 年以上保有額の割合は対象とした土地開発公社の平均で 59.4%であるが、奈良市は 83.5%と、和歌山市、秋田市、旭川市、鹿児島市、長野市に次いで高いことがわかる。5 年以上保有額自体も姫路市、岡山市に次いで多い。



以上より、奈良市土地開発公社の土地保有額、長期土地保有額ともに、中核市 34 市のなかで上位 6 位に入っており、奈良市土地開発公社の保有土地が肥大かつ長期化していることがわかる。

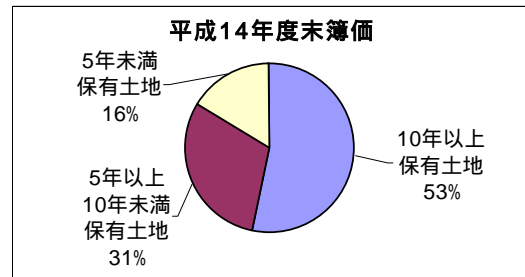
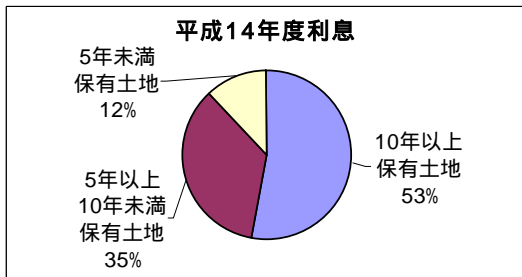
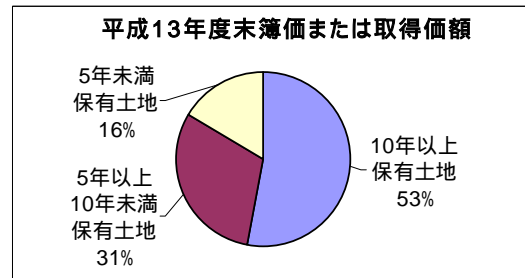
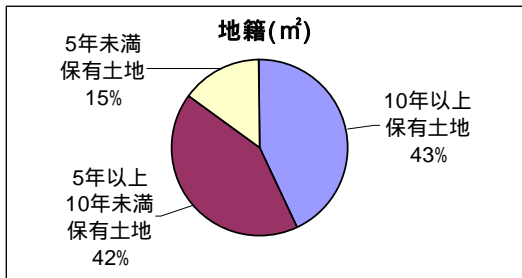
平成 14 年度末保有状況

平成 14 年度末現在、奈良市土地開発公社は、面積 384,184.78 m²、金額 34,671,074 千円の土地を保有している。そのうち、長期保有の状況は以下のとおりである。10 年以上保有土地は保有面積に比べ簿価の割合が高いが、これは、平成 4 年度以前のバブル期に購入したため取得価額が高かったことと、事務費や借入金利息が 10 年以上も賦課されていることによるものである。

平成14年度末長期保有状況

(単位:千円)

	件数	地籍(m ²)	平成13年度末簿価または取得価額	平成14年度利息	平成14年度事務費等	平成14年度末簿価	平成14年度末簿価単価(千円/m ²)
10年以上保有土地	36	164,761.81	18,122,656	234,048	6,204	18,362,908	111.45
5年以上10年未満保有土地	56	161,923.59	10,499,687	155,744	3,601	10,659,033	65.83
5年未満保有土地	40	57,499.38	5,594,674	52,636	1,824	5,649,134	98.25
合計	132	384,184.78	34,217,017	442,428	11,629	34,671,074	90.25



平成 14 年度末に奈良市土地開発公社が保有している土地を事業目的別に整理すると以下のとおりである。

平成14年度末 奈良市土地開発公社保有土地一覧 (単位:百万円)

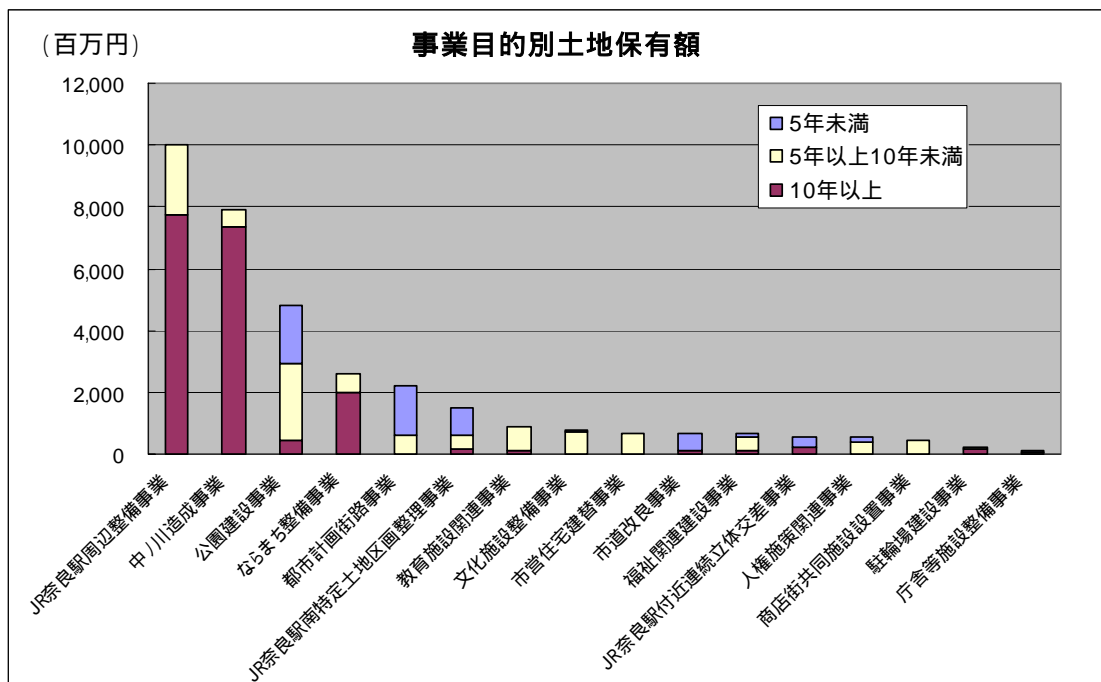
事業名	面積 (㎡)	取得金額	簿価	取得年度
JR奈良駅周辺整備事業	6,716	7,773	10,031	H3, 4, 6
中ノ川造成事業	159,761	5,819	7,894	H2 ~ 6
公園建設事業	79,686	4,319	4,801	H4 ~ 9, 11 ~ 14
ならまち整備事業	3,905	2,028	2,617	H3, 4, 6
都市計画街路事業	3,276	2,089	2,230	H5, 7, 10, 12 ~ 14
JR奈良駅南特定土地区画整理事業	17,205	1,360	1,498	H3, 7 ~ 12
教育施設関連事業	75,761	804	904	H3, 8 ~ 10
文化施設整備事業	1,302	633	762	H5, 13
市営住宅建替事業	5,853	550	689	H5
市道改良事業	16,533	636	667	H4, 8, 10, 13, 14
福祉関連建設事業	4,003	575	658	H4, 5, 9, 11
JR奈良駅付近連続立体交差事業	912	491	571	H3, 11
人権施策関連事業	4,484	482	566	H5, 7, 10 ~ 13
商店街共同施設設置事業	1,669	382	434	H7, 8
駐輪場建設事業	2,247	188	243	H3, 5, 6
庁舎等施設整備事業	871	101	105	H9, 14
計	384,184	28,230	34,671	

JR 奈良駅周辺整備事業用地、中ノ川造成事業用地、ならまち整備事業用地、駐輪場建設事業用地は、平成 6 年度までに土地の取得を完了しているにもかかわらず、依然として奈良市土地開発公社の所有となっていることがわかる。これら 4 つの事業用地の簿価合計は 20,785,351 千円であり、全体の 60.0%にも上る。(市営住宅建替事業用地は、平成 5 年度に人権施策関連事業で購入した土地を平成 14 年度に目的替えしたものである。)

また、保有期間別に見ると、上記の 4 つの事業用地に加えて、教育施設関連事業用地、文化施設整備事業用地、福祉関連建設事業用地、人権施策関連事業用地、商店街共同施設設置事業用地の 5 つの事業用地においても、5 年以上前に土地の取得が概ね完了しているにもかかわらず、いまだに奈良市土地開発公社が土地を保有していることがわかる。

(単位:百万円)

事業名	保有期間別(簿価)			保有期間別(割合)		
	10年以上	5年以上 10年未満	5年未満	10年以上	5年以上 10年未満	5年未満
JR奈良駅周辺整備事業	7,731	2,300	-	77.1%	22.9%	-
中ノ川造成事業	7,330	564	-	92.9%	7.1%	-
公園建設事業	458	2,473	1,869	9.5%	51.5%	38.9%
ならまち整備事業	1,970	647	-	75.3%	24.7%	-
都市計画街路事業	-	598	1,632	-	26.8%	73.2%
JR奈良駅南特定土地区画整理事業	159	450	889	10.6%	30.0%	59.3%
教育施設関連事業	109	763	32	12.0%	84.4%	3.5%
文化施設整備事業	-	730	32	-	95.8%	4.2%
市営住宅建替事業	-	689	-	-	100.0%	-
市道改良事業	91	24	552	13.7%	3.6%	82.7%
福祉関連建設事業	114	449	95	17.3%	68.2%	14.5%
JR奈良駅付近連続立体交差事業	233	-	337	40.9%	-	59.1%
人権施策関連事業	-	414	151	-	73.2%	26.8%
商店街共同施設設置事業	-	434	-	-	100.0%	-
駐輪場建設事業	167	77	-	68.6%	31.4%	-
庁舎等施設整備事業	-	46	59	-	44.1%	55.9%
計	18,363	10,659	5,649	53.0%	30.7%	16.3%



(5) 事業の状況

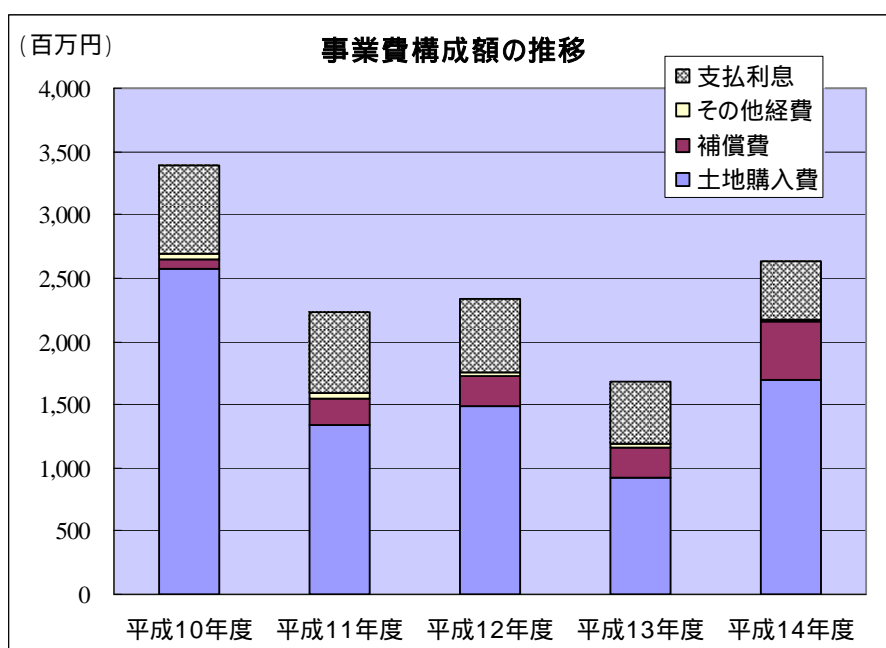
事業費

奈良市土地開発公社における最近5年間の事業費の推移は以下のとおりである。

奈良市土地開発公社事業費の推移

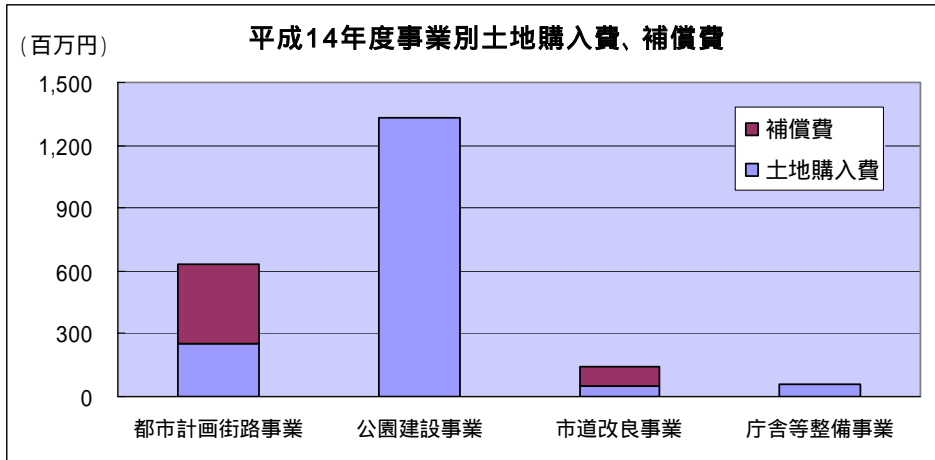
事業費内訳	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
土地購入費	2,568,361	1,342,090	1,490,155	921,449	1,689,762
補償費	78,573	205,021	233,217	241,716	469,587
その他経費	39,163	39,610	31,794	29,786	19,079
支払利息	706,194	645,384	572,936	484,085	451,049
(支払利息比率)	20.8%	28.9%	24.6%	28.9%	17.2%
合計	3,392,291	2,232,105	2,328,103	1,677,036	2,629,477

注: その他経費 = 人件費 + 手数料 + 委託料 + その他諸経費

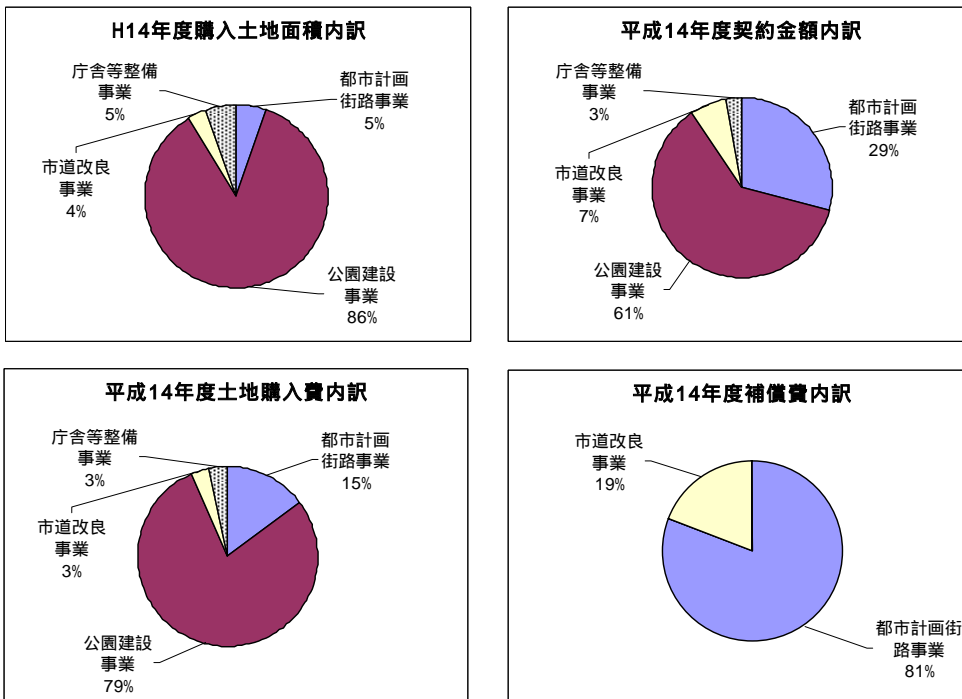


奈良市土地開発公社の事業費は平成10年度以降減少傾向にあったが、平成14年度には増加に転じている。その原因は土地購入費の増加にある。また、補償費は平成10年度以降土地購入費が減少したにもかかわらず増加傾向にあり、平成14年度には特に多くなっている。支払利息は年々減少している。

平成 14 年度の土地購入費と補償費を事業別に分類したのが次のグラフである。



また、平成 14 年度に購入した土地面積と契約金額、土地購入費、補償費の事業別内訳は以下のとおりである。



注: 契約金額 = 土地購入費 + 補償費

平成 14 年度の購入面積、契約金額ともに公園建設事業(西大寺近隣公園整備事業用地)の占める割合が高い。補償費の伸びの原因は、都市計画街路事業(芝辻大森線、三条線)用地購入にあることがわかる。

借入金

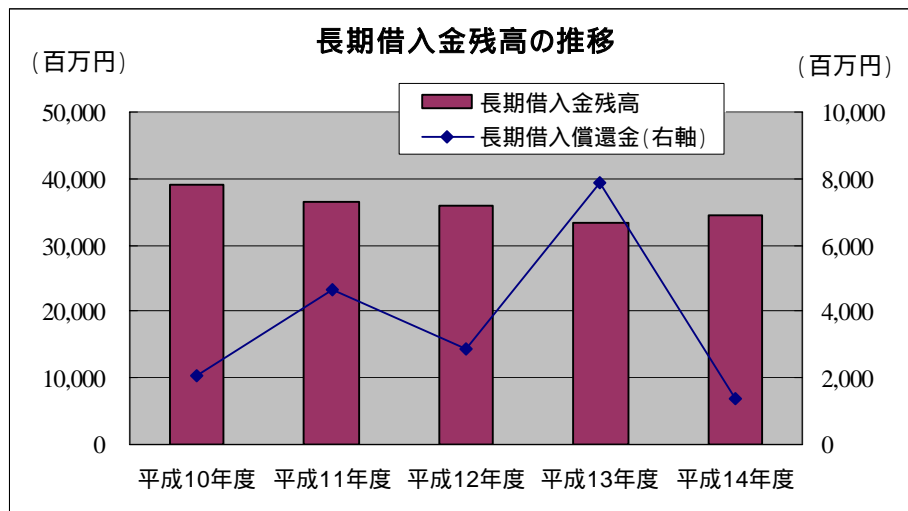
また、平成 10 年度以降の長期借入金残高と支払利息、平均利率、長期借入金償還金は以下のとおりである。

(単位:千円)

	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
長期借入金残高	38,971,557	36,579,371	35,859,397	33,232,922	34,351,858
支払利息	706,194	645,384	572,936	484,085	451,049
平均利率	1.849%	1.708%	1.582%	1.401%	1.335%
長期借入金償還金	2,074,402	4,630,776	2,846,515	7,869,346	1,382,200

注: n 年度の平均利率 = n 年度支払利息 / {(n-1 年度長期借入金残高 + n 年度長期借入金残高) ÷ 2}

長期借入金は、平成 10 年度以降減少傾向にあったが、平成 14 年度は前年度に比べて約 11 億円増加している。それにもかかわらず支払利息が減少しているのは、平均利率の減少によるものと考えられる。



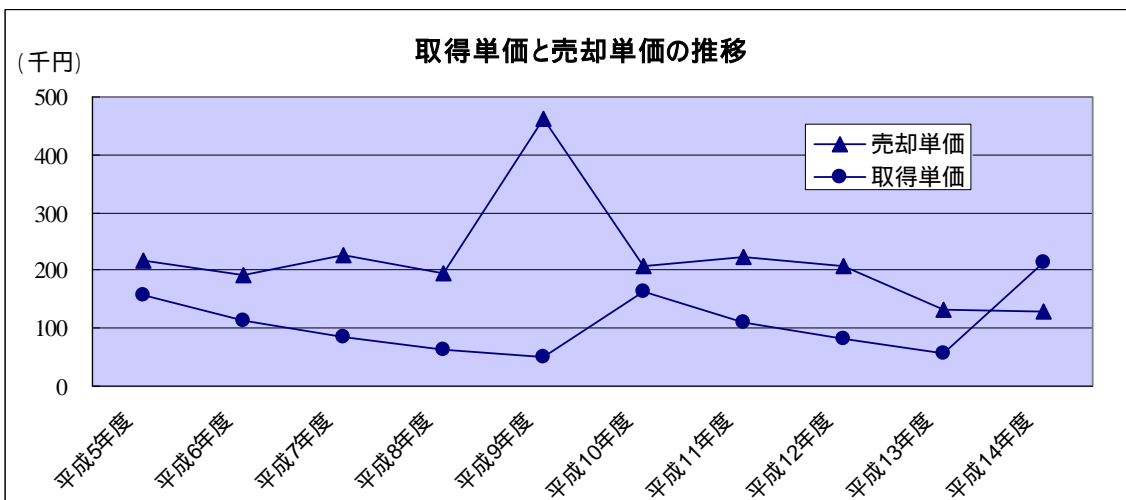
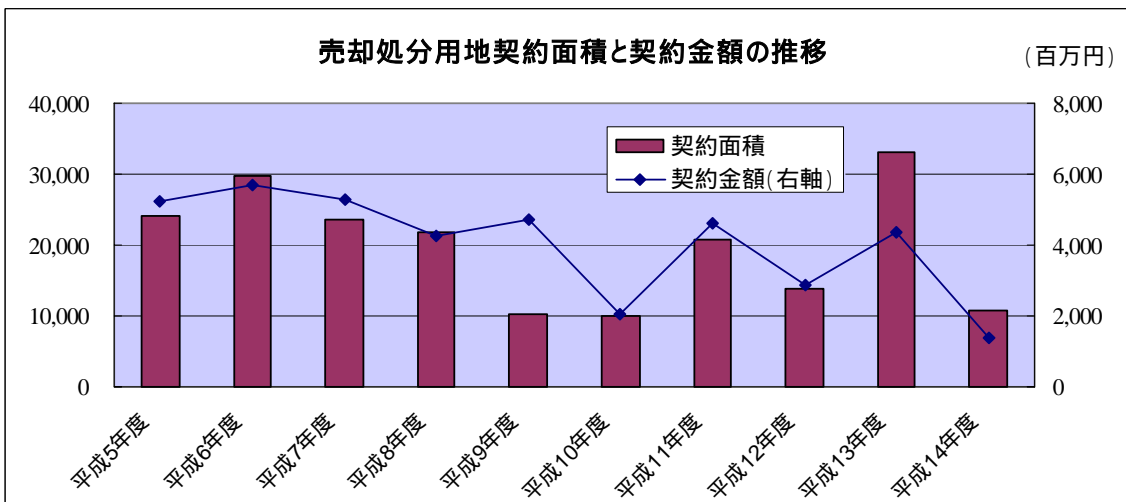
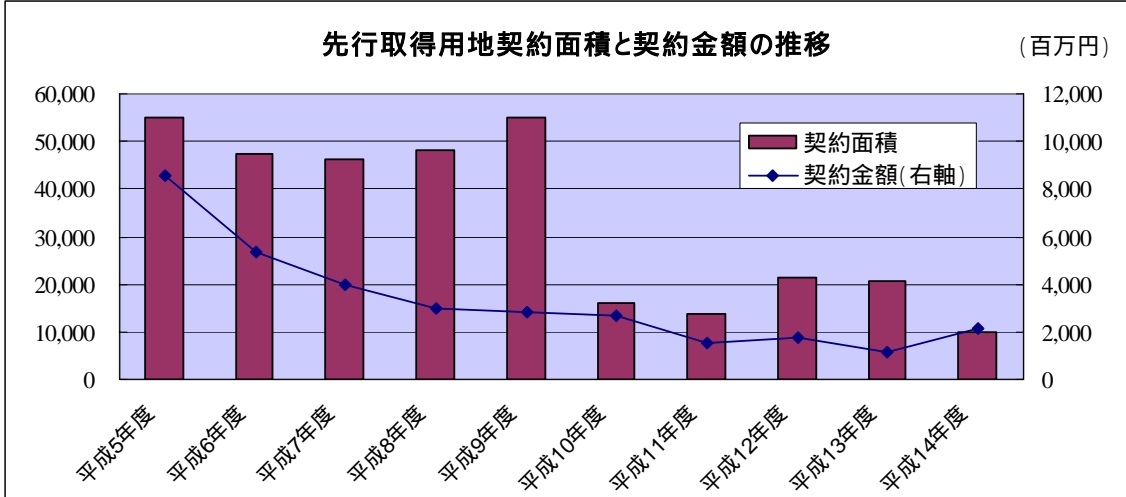
取得および売却

奈良市土地開発公社の先行取得額、売却処分額・面積の最近 10 年間の推移は以下のとおりである。

先行取得額は平成 6 年度以降減少傾向にある。また、先行取得を面積で見ると、平成 10 年度に大幅に減少したことがわかる。取引量、面積双方から見て業務量が減少している。

平成 9 年度から平成 10 年度にかけて契約面積が約 30%に減少しているにもかかわらず契約金額がほぼ横ばいとなっているのは、平成 10 年度に都市計画街路事業用地(2,282.51 m²)、幼稚

園・保育園建設事業用地(330.58 m²)などの1 m²当たり単価の高い土地を取得したことが原因である。



(6) 経営成績

最近5年間の経営成績の推移は以下のとおりである。

奈良市土地開発公社 損益計算書 (単位:千円)

	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
事業収入					
土地売却収入	2,074,402	4,630,776	2,846,515	4,370,405	1,382,200
事業費用					
土地売却原価	2,074,402	4,630,776	2,846,515	4,370,405	1,382,200
一般管理費	43	25	20	9	8
備消耗品費	37	19	17	9	8
通信運搬費	6	6	3	-	-
事業損失	43	25	20	9	8
事業外収益					
受取利息	43	25	20	9	8
雑収入	11,220	11,228	11,229	12,898	11,146
経常利益	11,220	11,228	11,229	12,898	11,146
当年度純利益	11,220	11,228	11,229	12,898	11,146

平成11年度はならまち工芸工房建設事業用地 1,401.72 m²、1,696,568 千円、平成13年度は富雄川西土地区画整理事業用地 16,000.00 m²、1,365,392 千円の売却により、土地売却収入の金額が大きくなっている。

(7) 財政状態

最近5年間の財政状態の推移は以下のとおりである。

資産合計は平成13年度までは減少傾向にあったが、平成14年度には増加している。長期借入金も平成13年度までの減少傾向が平成14年度には増加に転じている。

奈良市土地開発公社 貸借対照表

(単位:千円)

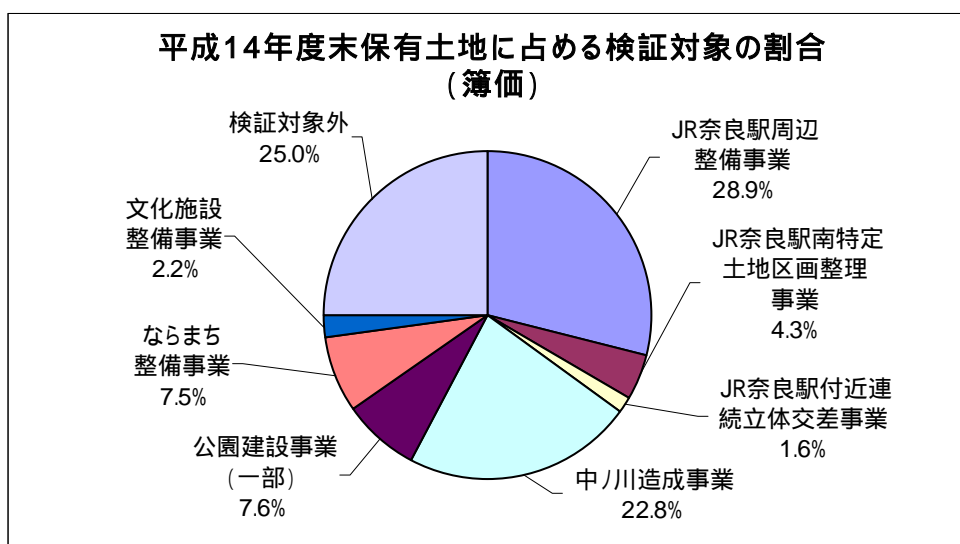
	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
資産の部					
事業資産					
土地					
用地取得費	39,034,249	36,635,578	36,117,166	33,423,797	34,671,074
事業資産合計	39,034,249	36,635,578	36,117,166	33,423,797	34,671,074
流動資産					
現金預金	32,005	16,410	16,420	18,153	15,904
流動資産合計	32,005	16,410	16,420	18,153	15,904
資産合計	39,066,254	36,651,988	36,133,586	33,441,951	34,686,979
負債の部					
固定負債					
長期借入金	38,971,557	36,579,371	35,859,397	33,232,922	34,351,858
固定負債合計	38,971,557	36,579,371	35,859,397	33,232,922	34,351,858
流動負債					
未払金	62,691	29,467	219,801	141,679	256,690
預り金	266	182	191	255	190
流動負債合計	62,957	29,649	219,992	141,934	256,880
負債合計	39,034,514	36,609,021	36,079,390	33,374,856	34,608,738
資本の部					
資本金					
基本財産	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
資本金合計	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
準備金					
前期繰越準備金	-	26,739	37,968	49,197	62,095
当期純利益	-	11,228	11,229	12,898	11,146
準備金合計	-	37,968	49,197	62,095	73,241
剰余金					
利益剰余金					
損失補てん準備金	1,144	-	-	-	-
当年度未処分利益剰余金	25,596	-	-	-	-
剰余金合計	26,739	-	-	-	-
資本合計	31,739	42,968	54,197	67,095	78,241
負債資本合計	39,066,254	36,651,988	36,133,586	33,441,951	34,686,979

2. 監査の対象

監査の実施に当たって以下の事業を抽出し、検証を行った。

(単位:千円)

事業名	面積(m ²)	簿価	簿価の割合
JR奈良駅周辺整備事業	6,716.37	10,031,199	28.9%
JR奈良駅南特定土地区画整理事業	17,204.63	1,497,533	4.3%
JR奈良駅付近連続立体交差事業	911.70	570,985	1.6%
中川造成事業	159,761.10	7,893,929	22.8%
公園建設事業(一部)	56,500.43	2,619,059	7.6%
ならまち整備事業	3,905.52	2,616,745	7.5%
文化施設整備事業	1,302.27	762,007	2.2%
検証対象外	137,882.76	8,679,618	25.0%
14年度保有土地	384,184.78	34,671,074	100.0%



3. 監査の結果および意見

(1) 供用済土地

供用済土地とは、奈良市土地開発公社所有地のうち、既に奈良市の事業の用に供している土地を指している。

現状

奈良市土地開発公社における平成 14 年度末現在の供用済土地は以下のとおりである。奈良市土地開発公社の供用済土地は一部供用済を含めると 9 箇所である。

1. 供用済

NO.	事業用地名	供用年数	供用年月	供用面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)	使用目的	貸出先(使用者)	賃貸契約金額 (千円)
1	富雄南幼稚園拡張事業用地(園庭)	4	H11.4	876.48	108,709	富雄南幼稚園	奈良市教育委員会	-
2	野外活動広場整備事業用地	4	H10.11	36,491.00	365,568	黒髪山キャンプフィールド	奈良市教育委員会	-
3	音楽療法推進室事務所建設事業用地	2	H13.4	166.04	33,882	音楽療法推進室事務所	奈良市	-
4	ならまちセンター駐車場拡張事業用地	10	H5.4	498.15	717,932	奈良市駐車場公社事務所及び駐車場	奈良市(奈良市駐車場公社)	-
5	庁舎等施設整備事業用地	5	H10.4	323.28	46,319	辰市地区連絡員駐在所	奈良市	-
6	社会教育施設整備事業用地	4	H10.12	155.06	31,925	地元六条三丁目自治会集会所	奈良市教育委員会	-
	合計			38,510.01	1,304,334			

2. 一部供用済

NO.	事業用地名	供用年数	供用年月	供用面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)	使用目的	貸出先(使用者)	賃貸契約金額 (千円)
7	古市小集落地区改良事業用地	9	H5.6	8,581.00	1,034,647	仮設住宅	奈良市	-
8	京終駅前自転車駐車場整備事業用地	3	H12.4	380.00	79,720	京終駅前駐輪場	奈良市	-
9	(仮)帯解駅前駐輪場建設事業用地	2	H13.4	680.00	35,865	帯解駅前駐輪場	奈良市	-
	合計			9,641.00	1,150,232			

問題点

(a) 土地の買戻し

奈良市土地開発公社の役割は、奈良市が公有地として購入する予定の土地などを先行取得することであり、事業の用に供する段階においては、奈良市が奈良市土地開発公社から土地を買戻すことが予定されている。ところが、財政上の理由によるところが大きい。前表のとおりこの契約に反して土地の買戻しを行わずに事業の用に供している土地が存在している。例えばならまちセンター駐車場整備事業用地は、10年もの間、買戻しを行わずに奈良市土地開発公社所有地のまま事業の用に供している。

供用済土地と一部供用済土地を合わせた 39,570.01 m²、1,419,918 千円の土地については、早急を買戻す必要がある。(【44ページ図表 2.一部供用済 No.7】については平成15年度中に一部供用済部分の買戻しを完了したので加算していない。)

(b) 使用許可の申請

奈良市および奈良市土地開発公社では、奈良市土地開発公社の土地を奈良市が使用する場合、奈良市公有財産規則に準じて使用許可申請書を奈良市土地開発公社に提出するとしている。前記のとおり、本来であれば奈良市土地開発公社所有のまま事業の用に供している土地は早急を買戻すべきであるが、事業の用に供することが可能であるにもかかわらず、奈良市の財政事情により買い戻せないために放置することは現実的ではない。したがって、当該手続は合理的であるといえる。

しかし、使用許可申請書を査閲したところ、奈良市長名で奈良市土地開発公社理事長宛に提出されているにもかかわらず、公印を省略しているものが散見された。使用許可申請書は軽易なものと考えられず、奈良市文書取扱規程第25条にもとづき、必ず公印を押印することが必要である。

(2) 目的外用途での有効利用について

奈良市土地開発公社が購入した土地は、計画に応じて奈良市が買戻していくものであり、奈良市土地開発公社が土地を長期保有することはそもそも予定していない。しかし、取得した土地をその用途に供するまでの間、いたずらに放置することは土地利用の観点から非効率的であり、「公有地の拡大の推進に関する法律の施行について(土地開発公社関係)」4.(8)で、「土地開発公社は、取得した土地をその用途に供するまでの間、いたずらに放置することなく、積極的な利用について検討すべきであり、その

ために必要な範囲内であれば、当該土地に簡易な施設を建設し、管理することも、さしつかえないものであること」と規定している。

これに基づいて、奈良市土地開発公社においても以下のとおり、目的外の用途で土地を利用している。

現状

1. 有効利用

NO.	事業用地名	供用年数	供用年月	供用面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)	現状	貸出先(使用者)	賃貸契約金額 (千円)
1	史跡文化センター駐車場事業用地	5	H9.8	1,089.48	730,324	福祉総務課分室 - 社会福祉法人奈良市社会福祉協議会事務所、三條大路一丁目第二自治会集会所	奈良市(社会福祉法人奈良市社会福祉協議会)、三條大路一丁目第二自治会	-
2	ならまち駐車場建設事業用地	3	H12.4	1,774.91	646,655	書道美術館、音楽療法来客用・公用車用駐車場	奈良市(ならまち振興財団)	-
3	国際交流センター建設事業用地	8	H7.4	1,470.23	1,113,608	ならまち振興館	奈良市(ならまち振興財団)	-
4	古市公園整備事業用地	1	H13.11	330.00	35,734	東市ふれあい会館駐車場	奈良市	-
5	JR奈良駅南特定土地区画整理事業用地	3	H12.3	5,620.29	1,497,533	JR大和路線及び桜井線の軌道敷	奈良市(JR西日本)	-
6	杏中公園整備事業用地	2	H13.4	187.09	62,011	進入路、記念碑	奈良市	-
7	杏中第3駐車場事業用地	0	H14.5	75.10	6,959	農業用倉庫	奈良市	-
8	商店街共同施設設置事業用地	7	H7.12	1,358.42	353,209	商店街来客用駐車場	奈良もちいどのセンター街共同組合	6,639
9	(仮)佐保川保育園建設事業用地	0	H15.2	660.29	326,260	労働局来客用駐車場	奈良労働局	431
10	国際交流センター建設事業用地	1	H13.9	162.23	138,551	病院建替工事仮事務所	松倉病院	649
11	JR奈良駅周辺整備事業用地	1	H13.11	1,404.80	7,731,012	市民自転車駐輪場	財団法人自転車駐車場整備センター	3,372
	合計			14,132.84	12,641,855			

注: なお、平成15年12月末現在では、No9、10、11の利用期間は終了している。

2. その他

NO.	事業用地名	供用年数	供用年月	供用面積	帳簿価額	現状	貸出先(使用者)	賃貸契約金額 (千円)
12	市内各保有地	5	H10.4	-	-	電柱/支線	関西電力(株)奈良営業所	53
13	古市小集落地区改良事業用地	2	H12.10	-	-	TVケーブル	近鉄ケーブルネットワーク(株)	2

問題点

(a) 有効利用の範疇を超える利用

奈良市土地開発公社の有効利用の状況は、事業の用に供されるまでの間の一時的な使用の枠を超えて、全面的かつ長期間使用しているものが多く見受けられる。

まず、国際交流センター建設事業用地には、購入時より日本家屋が建っていたが、購入の2年後にはこれを全面改装し、平成7年度以降8年間、ならまち振興館としての利用を続けている。また、史跡文化センター駐車場用地には購入時より建物が建っていたが、福祉総務課が分室として6年間利用を続けている。さらに、商店街共同施設設置事業用地は8年間、商店街来客用駐車場として利用している。

これらのように本格的に別の事業の用に供する場合は、土地の目的替えを行い、奈良市土地開発公社から奈良市が土地を買戻したうえで利用しなければならないが、現状では議会の承認を経ることなく別の事業目的に土地を利用している状態である。早急に目的外利用の内容を精査し、本来の事業目的どおりの利用をしないことが明らかである土地については土地の目的替えを行い、しかるべき承認手続を経るべきである。

(b) 担当部署が不明確

当初の購入依頼部署とは別の部署が土地を利用する場合、担当部署は実際に土地を利用する部署になり、この時点で、今後の買戻計画などを検討する部署が不在となる。その結果、監査対象とした土地の具体的な買戻計画は何ひとつ策定されていなかった。

このように、奈良市では奈良市土地開発公社保有土地に対する危機意識がほとんど感じられなくなっている。本来は、有効利用の目的で土地を利用する部署と当初取得時の担当部署とは明確に分離し、後者は土地の買戻しまで責任を持つ必要がある。

(3) 土地の取得手続

平成7年度以前の土地取得手続上の不備について

土地の取得に係る事務の執行状況について検討したところ、過年度の取引に関連して、以下の問題点が発見された。

- 取得依頼決裁前に公共用地取得依頼書が作成されていたものがあった。
- 公共用地取得依頼書に記載されていない地番まで取得していたものがあった。

- 公共用地取得依頼書の受取前に奈良市土地開発公社が売買契約を締結していたものがあった。
- 公共用地取得依頼書の依頼期限経過後に土地の取得が行われていたものがあった。
- 不動産鑑定依頼の決裁前に不動産鑑定書を入手していたものがあった。
- 不動産鑑定評価前に売買契約締結の決裁が行われていたものがあった。
- 売買契約締結の決裁前に売買契約が締結されていたものがあった。

いずれも書類の記載事項や決裁などが形骸化していることを示すものである。法規に則って事務を執行しなければならなかった。

公共用地取得依頼契約書について

平成 12 年 4 月に改正された「公有地の拡大の推進に関する法律の施行について(土地開発公社関係)」4.(2)によれば、「国、他の地方公共団体等の用地の取得を行う場合においては、これらによる買取りの見通し等について十分検討のうえ、これらとの間で、関係法令に従い、買取予定時期、買取予定価額および用途を明示した用地取得依頼契約を書面で締結すべき」とされているが、奈良市および奈良市土地開発公社の間で使用されている公共用地取得依頼契約書には買取予定価額が明示されていない。まだ鑑定を実施していない段階であり、かつ買取価額には利息などの不確定要素があるため、ある程度の見積もりにならざるを得ないが、財源手当の実現性を検討するためにも、おおよそどの程度の支出が見込まれるかは明示することが望ましい。

(4) 会計処理について

保有土地の原価計算

(a) 販売費および一般管理費と土地取得原価との区分について

土地開発公社経理基準要綱第 11 条によれば、「公社の販売および一般管理業務に関して経常的に発生したすべての費用は、販売費および一般管理費に属するものとする」とされており、第 45 条では、「取得原価とは、用地費、補償費、工事費等のほか(中略)取得又は造成に従事する職員の人件費その他の附随費用を含むものとする」とされている。

しかしながら奈良市土地開発公社では、電話料金や銀行手数料などの費用までほぼ全額土地の取得原価に含めている。平成 14 年度に土地の取得原価に含められた金額のうち、その他の諸

経費 2,571 千円は「販売および一般管理業務に関して経常的に発生したすべての費用」に含まれるものであり、販売費および一般管理費として計上しなければならない。

(b) 支払利息および事務費の按分

各年度で発生した支払利息および事務費は事業別に按分して土地の取得原価に加算しているが、支払利息の按分計算に当たり、取得年度の古い土地に利率の低い借入金の利息を振当てる計算を行っている。しかしながら、現年度取得分を除いては保有土地と借入金との間に対応関係はなく、公社の原価計算に合理性は認められない。年度を通じて保有していた土地に対しては、支払利息を原価の比で一律に按分すべきである。また、土地取得代金の支払が年度をまたがった場合、当該土地に対する利息の按分額が過大となっていた。借入期間に対応して利息を按分する必要がある。

なお、あるべき計算方法により平成 14 年度の支払利息および事務費の按分を再計算したところ、下表のとおりとなった。当該按分計算は過年度から行われており、累積影響額はより大きいと考えられる。

平成14年度支払利息および事務費の金額 (単位:千円)

事業名	公社 計算値	監査人 計算値	差額
JR奈良駅周辺整備事業	144,928	139,828	5,100
中川造成事業	95,836	110,293	(14,457)
公園建設事業	52,732	49,202	3,530
ならまち整備事業	34,537	36,522	(1,984)
都市計画街路事業	25,186	22,081	3,105
JR奈良駅南特定土地区画整理事業	21,832	20,872	961
教育施設関連事業	13,137	12,601	535
文化施設整備事業	11,392	10,507	885
市営住宅建替事業	10,299	9,598	701
市道改良事業	8,046	7,516	531
福祉関連建設事業	9,837	9,168	669
JR奈良駅付近連続立体交差事業	7,575	7,969	(393)
人権施策関連事業	8,463	7,791	672
商店街共同施設設置事業	6,488	6,047	441
駐輪場建設事業	3,058	3,400	(342)
庁舎等施設整備事業	711	664	47
計	454,057	454,057	0

貸借対照表および損益計算書の様式

公拡法第 18 条第 3 項により、「土地開発公社は、毎事業年度の終了後 2 箇月以内に、財産目録、貸借対照表、損益計算書および事業報告書を作成し」なければならないとされており、また、貸借対照表および損益計算書の用語、様式および作成方法は土地開発公社経理基準要綱の定めるところによるものとされている。しかしながら、奈良市土地開発公社の貸借対照表、損益計算書の報告様式および勘定科目は土地開発公社経理基準要綱に定められたものと異っており、早急に定められた用語、様式および作成方法に修正する必要がある。

なお、この変更は誤った表示方法から正しい表示方法への変更であり、継続性の原則に抵触するものではない。

附属明細表の作成および開示

土地開発公社経理基準要綱第 62 条から 64 条に定める附属明細表のうち「公有用地明細表」「長期借入金明細表」「基本金明細表」の 3 表を作成する必要があるが、いずれも作成されていない。「公有地の拡大の推進に関する法律の施行について(土地開発公社関係)」5.(6)でも「土地開発公社の決算を議会に提出する際には、損益計算書、貸借対照表に加え附属明細書を提出することが望ましい」とされており、すみやかに附属明細表を作成して開示を行う必要がある。

(5) 事業報告書の記載面積について

奈良市土地開発公社の事業報告書の一表として財産目録があり、公有地の面積は 384,184.78 m² (平成 15 年 3 月 31 日現在)と開示されている。しかし、JR 奈良駅周辺整備事業に含まれる土地のうち、従前地の面積で記録されているものがあつた。不動産表示としては、仮換地指定を受け仮換地を使用収益する権利を有しているため、仮換地後の面積で開示すべきである。この結果、2,168.37 m²の差異が発生しているため修正が必要である。これは、公社から市へ買い戻しが行われていないために生じる弊害であるが、今後も公社が保有する土地があるならば、仮換地後に市から公社に通知するなどの措置が必要である。

(6) 規程の整備状況について

奈良市土地開発公社には各種規程が存在するが、奈良市土地開発公社業務方法書が平成 14 年 4 月 1 日に最終改訂された以外は、全て昭和 58 年度以前の改訂で終わっており、しかもこれらの改訂は手書きで修正されており訂正印もない。実質的な規程が存在していない状態であるが、独立した法人である以上、実態に即した規程を整備しておく必要がある。

(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(意見)

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。

- 長期保有土地に対する具体的計画の作成
- 買戻し計画の立案
- 先行取得の予算計上
- 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

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。

(8) 書類の保管状況について(意見)

保有土地に関する資料の一部が適切に保管されておらず、所在が不明であった。取得年度が相当に古い物件もあり、担当者が入れ替わっているためであると思われるが、少なくとも現在保有している土地については取得の経過や取引価額を確認できる資料を保管しておく必要がある。また、取得年度、金額、現況などが一覧できる台帳を整備することが望ましい。

(9) 借入金について(意見)

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。

(単位:百万円)

金融機関	平成13年度末	利率	平成14年度末	利率
A 銀行	29,732	1.417 %	30,816	1.350 %
B 協同組合	2,600	1.000 %	2,626	1.000 %
C 銀行	900	1.000 %	909	1.000 %
合計	33,232	1.373 %	34,351	1.314 %

注: なお、利率は各年度末の加重平均である。

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。

(10) 長期保有土地について

JR 奈良駅周辺整備事業(担当部署:市街地整備課)

	所在	仮換地番号	取得年月日	地目	地積(m ²) (仮換地前)	簿価(千円)	地積(m ²) (仮換地後)
	三条本町	14街区1	H4.3.25 H4.4.30	田 雑種地	6,294.00	7,731,012	2,544.00
	"	18街区8	H7.2.2	宅地	225.03	534,165	224.00
	三条大宮町	21街区4-2	H7.3.1	田	2,670.34	1,766,022	285.00
	"	22街区1	"	"			310.00
	"	22街区2	"	"			739.00
	"	22街区3	"	"			446.00
	合計				9,189.37	10,031,199	4,548.00

(a) 経緯

JR 奈良駅周辺地区新都市拠点整備事業(昭和63年3月10日 総合整備計画大臣承認)の一環である(仮称)シルクロードタウンツーリストセンター建設事業用地として平成4年3月から4月にかけての土地を5,800,320千円で、駐車場建設事業用地として平成6年度にから土地を1,968,001千円で取得した。なお、(仮称)シルクロードタウンツーリストセンターは百貨店の一角に位置づけられると考えられる。

当初の新都市拠点整備事業総合整備計画では JR 奈良駅西側に百貨店を誘致する計画であり、 の土地を購入後の平成 4 年 7 月に百貨店誘致検討委員会(奈良商工会議所副会頭(当時)が会長、委員 9 名)が発足し、同年 9 月からコンペの募集を開始している。しかし、平成 4 年 12 月には 1 社が出店を希望していたものの誘致条件などが折り合わず、コンペは成立しなかった。その後、出店希望業者が 1 社出てきたことから、平成 8 年 1 月に百貨店誘致検討委員会(第 3 回)を開催したものの、誘致条件が折り合わず事業は具体化しなかった。これ以降、百貨店誘致検討委員会は招集されることなく、平成 13 年 7 月に事業の中止が決定した。

また、百貨店の誘致予定地は奈良市のほかに 4 法人と 1 個人が所有しており、昭和 63 年 7 月から始まっていた土地区画整理事業による土地の基盤整備が完了した平成 11 年 7 月には、一括利用による土地の交渉権を奈良市が持つ代わりに 5 人の地権者に補償金を支払う協定を締結し、平成 14 年 3 月までの 2 年 9 ヶ月間で 91,493 千円の補償金を支払っている。なお、事業の中止を決定して以降、奈良市も別の利用方法を模索しているが、現時点では具体化していない。

の土地は、平成 4 年 5 月に竣工したコミュニティ住宅の駐車場建設事業用地として購入した。その後、平成 10 年 4 月に、JR 奈良駅周辺地区駐車場整備計画(新都市拠点整備事業総合整備計画の事業対象用地約 20ha.に関するもの)が策定されたが、 の土地は駐車場予定地には含めていない。

から の土地は、新都市拠点整備事業総合整備計画の一環である JR 奈良駅周辺土地区画整理事業(昭和 63 年 7 月 18 日 事業計画決定)において、奈良市の仮換地指定処分の取消しを求めた行政訴訟に奈良市が平成 5 年 12 月に全面敗訴したことから取得するに至ったものである。奈良市は、平成 6 年 1 月に大阪高裁に控訴したものの、奈良市が再び敗訴することにより換地計画の変更や従前地の現状回復も余儀なくされ、問題が広がる可能性を回避するため、また従前地がなら 100 年会館の予定地にも重なっていたことから、地権者と話し合いを行い、奈良市が従前地を公共用地として先行取得したものである。

(b) 現況



奥に見えるのが JR 奈良駅のホームである。()



JR 奈良駅から徒歩 5 分の好立地である。(, ,)

の土地は、臨時駐車場または臨時駐輪場として目的外利用されているものの、大部分は未利用のまま放置されている。 から の土地は宅地造成されており、いつでも売却できる状態であるが、周辺の奈良市保有地から順次売却している。

(c) 問題点

(ア) 長期保有による負担の増大

当該用地は当初取得から 11 年が経過しており、その間の借入金利息および事務費は 2,262,878 千円にも上っている。

(イ) 事業計画具体化後の用地取得

の土地に関する以下の証憑を閲覧したところ、すべて平成 4 年 3 月 25 日付けであった。

(仮称)シルクロードタウンツーリストセンター事業計画書(案)の策定に係る決裁

当該事業計画用地の買収に係る決裁

地権者に対する土地売却要望書(案)に係る決裁

奈良市土地開発公社に対する公共用地先行取得依頼に係る決裁

用地の売買契約に係る決裁

用地の売買契約書日付

また、決裁伺い書に添付されている(仮称)シルクロードタウンツーリストセンター事業計画書(案)には、管理運営は第三セクター(予定)、施設規模は未定など、不確定な事項が存在しており、具体的な事業計画がないうちに土地を先行取得していたことがうかがえる。このような経緯から 100 億円にもものぼる未利用地が残っていると云わざるをえない。

(ウ) 補償金の妥当性

の土地について平成 11 年 7 月から、一括利用による土地の交渉権を奈良市が持つ代わりに地権者に補償金を支払う協定を地権者 5 人と締結し、平成 11 年度は 15,492 千円、平成 12、13 年度はそれぞれ 38,000 千円、総額で 91,493 千円の補償金を支払っている。しかし、奈良市は平成 13 年 7 月に誘致活動の中止を決定したにもかかわらず、土地地権者に対して補償金を支払い続けており、平成 13 年 8 月から平成 14 年 3 月に対応する補償金 25,334 千円の支出意義が乏しい。

(エ) 目的変更と買戻し手続の実施

から の土地については、駐車場建設事業用地として購入しているが、当初より具体性のない事業であり、土地自体も明らかに宅地である。宅地であることが明確である以上、目的変更

を行ったうえで周辺の保留地と同様に民間に売却することにより、一刻も早く資金化し、奈良市土地開発公社が払い続けている利息負担を軽減すべきである。

(オ) 事業計画の見直し

の土地は、売買契約において、指定用途、指定期間が定められていたが、事業が進捗せず、奈良市土地開発公社からの買戻し期日を延期しているが、買戻し期日を安易に先送りして金利などの負担を増大すべきでない。また、当該用地は JR 奈良駅前の一等地であり、現状のまま放置することは奈良全体の価値を下げることにもなるため、社会経済的見地からみても土地の将来利用に向けた事業計画を早急に検討する必要がある。

土地売買契約の一部変更について((仮称)シルクロードタウンツーリストセンター建設事業用地)

契約書	項目	契約日	変更申請書	変更申請書	変更申請書
		平成4年3月25日 平成4年4月30日	平成6年3月30日	平成8年12月9日	平成13年3月13日
第14条 (指定用途)	用途指定	(仮称)シルクロード タウンツーリストセン ター用地	同左	同左	公共公益事業用地
	公社から奈良市 への買戻し期日	平成6年3月31日	平成9年3月31日	平成13年3月31日	平成23年3月31日
第15条 (指定期間)	指定用途 供用開始期日	平成9年3月31日	平成13年3月31日	平成17年3月31日	平成27年3月31日

JR 奈良駅南特定土地区画整理事業(担当部署:JR 奈良駅周辺開発事務所)

地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	簿価(千円)
大森町139-6ほか	H4.3.18	田	993.26	159,235
大森町122-1ほか	H7.9.29	"	1,661.34	144,776
大森町118-2	H7.12.1	"	100.09	9,302
大森町144-1ほか	H9.3.18	"	392.76	35,341
大森町124	H9.8.1	"	1,010.00	89,716
大森町156-1	H9.12.1	"	616.56	54,611
大森西町659-1ほか	H9.12.12	雑種地	454.40	50,049
大安寺七丁目672-4	H10.2.20	田	306.82	35,079
大森町139-1	H10.3.6	"	363.76	30,659
大森町128ほか	H11.1.28	"	3,558.52	316,858
大森町104ほか	H11.3.1	"	2,126.83	222,947
大森町143-7ほか	H12.3.3	鉄道用地	2,997.61	186,919
大森町135-3ほか	H12.4.28	"	2,622.68	162,041
合計			17,204.63	1,497,533

(a) 経緯

JR 奈良駅南特定土地区画整理事業(1)は、平成 3 年度から基本計画の策定を行い、これを受けて、公共用地とする土地を確保するため、平成 7 年度から平成 12 年度にかけて上表の土地の先行取得を行った。そして、平成 13 年 3 月 9 日に、施行期間を平成 12 年度から平成 22 年度とした事業計画を定めた。現在は、調査・発掘作業がスタートしたばかりであるが、減歩率(2)の緩和のため JR 用地の買収に時間がかかったことから、基本計画よりは 1 年から 2 年程度遅れている。今後の予定としては平成 16 年度中に仮換地指定(3)を終え、随時、移転工事などを進めていく計画となっている。

なお、 の土地は、平成 3 年度に大森緑地建設事業用地として購入したものを、平成 12 年度に JR 奈良駅南特定土地区画整理事業に目的替えしたものである。

- 1:区画整理事業……都市計画区域内の一定範囲の土地について、公共施設の整備改善をし、施行地区内の宅地の利用を増進するため、土地区画整理法に基づいて行われる土地の区画形質の変更および公共施設の新設・変更に関する事業である。
- 2:減歩率……土地区画整理事業は、事業に必要な土地を地区内の地権者から少しずつ出してもらい仕組みになっており、従前の土地は、それぞれ面積が減少した土地に置き換えられることになる。この個々の土地の面積が事業により減少することを減歩といい、割合を減歩率という。
- 3:仮換地指定……換地処分により最終的に土地の帰属が確定する前に、従前地にある建物などを将来換地となるべき土地の上に移転したり、公共施設の建設工事を行ったりしなければならない。このため、換地処分がなされるまでの間、施行者は仮に使用できる土地を権利者に指定する。これを仮換地の指定という(土地区画整理法 98 条第 1 項)。

(b) 現況

発掘調査が一部でスタートしている。



手前は JR 関西本線である。

(c) 問題点

特に問題点は発見されなかった。

JR 奈良駅付近連続立体交差事業(担当部署:都市計画課)

	地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	簿価(千円)
	大宮町一丁目31	H3.12.5	宅地	177.12	233,496
	大宮町一丁目26-3	H11.12.27	〃	734.58	337,489
		合計		911.70	570,985

(a) 経緯

奈良県が主体となっている JR 奈良駅付近連続立体交差事業の線路用地として平成 3 年度に の土地を取得した。具体的な工事計画は策定されていなかったが、地権者が土地を売りに出したことから、他へ売却されるのを防ぐため先行取得をすることとなった。その後、平成 5 年度末に事業計画が一部変更になることが判明し、平成 9 年 2 月には の土地が不要になることも確定した。しかし、工事ヤードとしての利用の可能性もあるとみなされ、そのまま保有することとなった。

変更後の事業計画に基づいて JR 奈良駅付近連続立体交差事業は現在も進行しており、平成 15 年度は仮駅、仮ホーム、桜井線の仮線が完成している。線路用地として平成 11 年度に土地

を購入しているが、約半分は平成 13 年度に奈良市が買戻しており、残りが の土地である。これも近いうちに買戻される予定である。

(b) 現況



現在は空き地である。()

(c) 問題点

(ア) 長期保有による負担の増大

の土地は当初取得から 12 年が経過しており、その間の借入金利息および事務費は 62,044 千円にも上っている。

(イ) 事業計画の見直し

都市計画課では、 の土地が不要になることが判明した平成 5 年度以降、工事ヤードとしての利用の可能性、屋外広告用看板などの保管場所などの利用方法を検討しているものの、具
体化しておらず、事実上放置された状態である。放置しておくことにより利息費用や管理費用が
発生することになるため、事業計画を見直すべきである。

中川造成事業(担当部署:用地課)

所有者(会計)	事業名	取得年度	地目	地積(m ²)	簿価(千円)
土地開発公社	中川造成事業ほか	H3～6	山林・保安林・畑	159,761.10	7,893,929
宅地造成事業費 特別会計	川上町	S36	山林	6,274.96	29,018
	芝辻町(飛び地)	S36,S38,S45, S56,H2,H3	山林・溜池	25,643.60	177,978
	中川町	S37,S38,H5	山林	46,896.50	221,220
	中川町造成事業用地 (芝辻町・中川町)	S36,S37,S46, S56,H2	〃	176,669.93	1,742,814
合 計				415,246.09	10,064,959

(a) 経緯

関西学術研究都市構想の一環として史跡朱雀大路および二条大路復元計画が立てられたところ、対象土地の一部が民間企業 A 社奈良工場用地となっていたため、工場の移転用地として取得したものである。しかしながら、景気の長期低迷による投資余力の減退により民間企業 A 社から移転中止の申し入れがあり、平成 12 年 3 月に工場の移転中止が決定した。その後「市民憩いの森」として整備する方針となったものの、概算工事費と用地取得費とを合わせると相当な財政負担となることから、事業化手法検討のため平成 14 年度以降 3 年程度事業を凍結することが決定された。現在、PFI などの事業化手法を検討しているが、一般的な研究にとどまっており、中川造成事業の具体的な検討までは行われていない。

詳細な経緯は以下のとおりである。

S58.9.29	奈良県および奈良市、民間企業 A 社の間で覚書を締結。県および市が工場移転用地を確保し、民間企業 A 社に提供することで合意する。
H2 年度 ～H6 年度	芝辻町、中川町の土地を工場移転用地として購入。以前から中川運動場などとして芝辻町、中川町の一部を市が所有しており、工場移転用地として周辺用地を購入した。
H9.3.31	県および市、民間企業 A 社の間で確認書を交換。市が中川町の保有地を平成 13 年度に工場移転用地として造成を完成させるとともに、民間企業 A 社に移転補償を行うことを確認する。
H11.5	民間企業 A 社から事務レベルでの協議申し入れ。
H12.1.11	民間企業 A 社が県、市に移転の中止を正式に申し入れ。

H12.2.10	市長と民間企業 A 社社長が会談。民間企業 A 社から、移転の中止と経費の負担および中川整備計画への参加と協力の申し入れがあり、これを承諾する。
H12.2.23	県知事と市長が会談。移転中止を了承したことを報告する。
H12.3.3	定例会議で市長提出議案を説明。移転計画の見直しについて民間企業 A 社と一定の合意が得られた旨を報告。
H12.3.10	定例会議で市長答弁。工場移転の中止を報告。また、民間企業 A 社から、中川地区の活用案のひとつである「市民憩いの森(仮称)」の整備に当たり、事業に参画・協力するとともに用地買収を含む協力金を負担する旨の申し出があったことを報告。
H12.3.22	市と民間企業 A 社の間で覚書を交換。市が移転中止を了承して移転用地の造成を中止し、「市民憩いの森」として整備すること、民間企業 A 社が整備事業に要する経費の一部として 633,000 千円を市に寄附することで合意。
H12.6.8～9	宮城県の「やくらいガーデン」視察。
H12.7.31	助役を長とする「市民憩いの森計画策定委員会」設置。 第 1 回市民憩いの森計画策定委員会
H13.3.29	「奈良市民憩いの森整備事業基金条例」を公布し、民間企業 A 社からの寄附金の受け皿として「奈良市民憩いの森整備事業基金」を設置。
H13.5.29	民間企業 A 社から寄附目録を受領。奈良市民憩いの森整備事業基金に積み立て。
H13.8.30	市民憩いの森計画策定委員会作業部会。資料によれば概算工事費は 34 億円。
H13.10.3	大阪府の「大阪府府民の森 ほしだ園地」視察。
H13.10.4	兵庫県の「北播磨余暇村公園」視察。
H13.10.5	岡山県の「アクションスポーツパーク岡山」視察。
H13.12	市議会で市長答弁。計画案がまとまったことを報告。
H14.2	事業化手法研究のため、3 年程度事業を凍結することが決定。

(b) 現況



アーチェリー場。
裏手の山林一帯も保有
地である。



野球場として使用されて
いる。



保有地のほとんどは山
林である。

現地は山間部であり、斜面も多く、利用可能な面積は限られている。特に、宅地造成事業費特別会計が保有する土地の一部には飛び地もあり、一体での利用は不可能である。また、生ごみがサンドイッチ状に埋められており施設を建設することが難しい土地があるほか、奈良市土地開発公社の保有地の一部は保安林指定区域となっており、非常に活用が困難な土地となっている。現在は、一部を野球場およびアーチェリー場として使用している。

(c) 問題点

(ア) 長期保有による負担の増大

当該土地に係る借入金利息および事務費は 2,065,702 千円に上っており、現在も年間 110,293 千円の借入金利息および事務費が発生している。

(イ) リスク分担の明確化

根本的な問題は、当初の計画開始時点で奈良県および民間企業 A 社とのリスク分担を明確にしておくべきであったにもかかわらず、取り決めを行っていなかったことであり、この結果、土地取得に係る借入金の利息および地価下落による損失は最終的に市がほぼ全て負担する結果となっている。民間企業 A 社から 633,000 千円の寄附を受けているものの、これは水道工事負担金など計画中止により無駄となることが明らかとなった経費のみであり、民間企業 A 社による取得が予定されていた土地の実勢価額約 20 億円のわずか 3 割程度の負担にとどまっている。土地取得費用に係る借入金利息や地価下落による損失については全く考慮されていない。

さらに、昭和 58 年当初の覚書では奈良県と奈良市の立場は同等であり、奈良県が計画中止による損失を何ら負担していないことは、衡平を欠くとも思われる。

(ウ) 教育委員会の無償利用

現在、中ノ川造成事業用地の一部は、野球場およびアーチェリー場として教育委員会が無償で利用している。このうち、宅地造成事業費特別会計が有している土地については、地方公営企業法第 17 条の 2 の独立採算制の原則により、その利用に際しては、適正な賃貸料を奈良市から徴収すべきである。

(I) 財政計画の厳格化(意見)

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。

(オ) 事業推進体制の整備(意見)

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。

公園建設事業(奈良阪町)(担当部署:街路公園課)

	地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	簿価(千円)
	奈良阪町1756ほか	H5.1.12	田ほか	6,764.00	346,842
	奈良阪町1758ほか	"	田	1,208.00	84,394
	奈良阪町2021	"	畑	585.00	27,093
			合計	8,557.00	458,329

(a) 経緯

鴻ノ池運動公園の駐車場収容能力が不足しており、来園者の駐車場用地として取得したものである。財政上の理由により、同公園のアーチェリー場整備後に市が買戻して造成を開始する予定となっているが、アーチェリー場用地の一部で地権者との調整が難航しており、アーチェリー場の完成にもあと 5 年から 6 年かかるものと思われる。

(b) 現況

当該土地は未整備である。アーチェリー場用地についても整備は開始されていない。



駐車場用地。現在は山林となっている。
正面の土地は未買収地であるが、周囲の土地のみで駐車場は建設可能とのことである。



アーチェリー場用地。
草刈りがなされている。
写真右の方が公社所有地である。

(c) 問題点

(ア) 長期保有による負担の増大

当該用地は当初取得から 10 年が経過しており、その間の借入金利息および事務費は 103,102 千円にも上っている。

(1) 早急な事業化

アーチェリー場用地について既に平成 6 年度に都市計画申請を行っており、未着手のまま別用地について都市計画申請しがたいことから、当該用地は既に駐車場として整備可能な状態であるにもかかわらず都市計画申請は行っておらず、あくまでアーチェリー場整備後に着手するものとされている。しかしながら、鴻ノ池運動公園利用者の利便性の観点からも、遊休地としておくことは合理性を欠くものと思われる。当該駐車場用地については早急に事業化すべきである。

なお、取得から 10 年以上経過しているにもかかわらず、先行するアーチェリー場の用地の一部が買収できていないことから考えると、当初事業計画の見通しが甘かったと判断される。10 年間手付かずの状態であることから、急を要する事業であったとも思われず、土地の先行取得に当たっては財源も含めた綿密かつ確実な事業計画が必須であることを再度認識する必要がある。

西ふれあい広場建設事業(担当部署:街路公園課)

地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	簿価(千円)
二名七丁目417-1ほか	H6.2.18	山林ほか	8,275.43	427,550
二名七丁目417-2	"	田	1,571.91	80,939
二名七丁目444	H6.12.20	山林	14,184.40	704,475
二名七丁目427ほか	H8.2.23	田ほか	10,271.61	385,495
二名七丁目431-2ほか	H9.3.24	"	867.74	31,853
二名七丁目432	H12.3.14	山林	6,600.32	229,009
二名七丁目430-1ほか	H12.9.26	山林ほか	6,384.42	218,477
合計			48,155.83	2,077,799

(a) 経緯

公社取得後すみやかに市が買戻して造成を行う予定であったが、古市公園および西大寺近隣公園の整備が必要であったため、事業の開始が遅れている。着工は西大寺近隣公園の完成後となるため、買戻しまでには 5 年以上要することが予想される。

近隣住民の高齢化により高齢者の憩いの場として整備する方向であるが、他の目的による利用も検討されている。

(b) 現況

現況は全くの山林である。



(c) 問題点

(ア) 長期保有による負担の増大

当該用地は当初取得から 9 年が経過しており、その間の借入金利息および事務費は 265,168 千円にも上っている。

(イ) 事業計画の明確化

西ふれあい広場より優先的に着手すべき古市公園の用地ですら未だ奈良市による買戻しは行われておらず、西ふれあい広場建設事業が早期に着工される見通しは極めて低い。他の目的での利用も検討されているとのことであるが、必要性を勘案しつつ早急に事業計画を明確化する必要がある。

なお、古市公園の用地取得は平成 5 年度から平成 9 年度にかけて行われており、時期的に西ふれあい広場建設事業と同時期もしくはそれより早い段階で取得が行われている。しかしながら、平成 5 年度には既に地価の下落が始まっていたことを考えると、当該土地の先行取得は拙速であったのではないかと考えられる。

国際交流センター建設事業(担当部署:(土地)国際交流室、(建物)文化振興課)

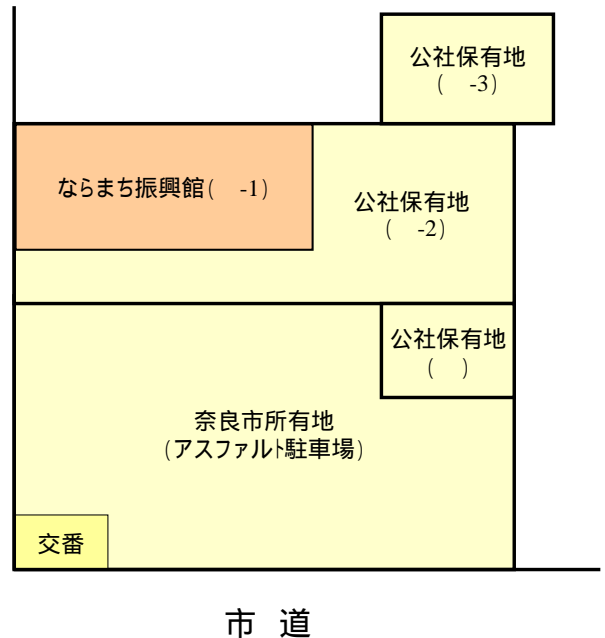
地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	簿価(千円)
井上町8-2ほか	H3.10.15	宅地	1,470.23	1,113,608
井上町13-3	H4.12.21	〃	162.23	138,551
合計			1,632.46	1,252,159

(a) 経緯

平成4年1月付の「ならまち賑わい構想」のなかで、“まちづくりへの公共施設整備”のひとつとして、(仮称)奈良国際交流センターの設置を掲げた。国際文化観光都市「奈良」における国際交流事業推進のための拠点として、国際友好・姉妹都市の紹介、奈良の外国に向けた情報発信、国際文化交流事業を推進するための拠点施設とする計画であった。施設概要としては、地下1階地上3階建の日本瓦葺き一部陸屋根屋上庭園、地下駐車場(21台)、観光バス駐車場(3台)など、延べ床面積約4,800m²の計画が立てられていた。

しかし、平成3年度に土地とともに購入した建物を平成5年度には全面改修し、平成7年4月からは奈良市ならまち振興館として使用を開始している。また、平成7年5月には、建物東側に奈良市ならまち振興財団の業務車両用カーポートを設置している。なお、この使用に際しては、奈良市ならまち振興館条例を平成7年3月に定め、設置目的は「市民の国際文化の向上とならまちの町並み保全に資するため」とされている。

その後、平成13年度には12月議会で、市長が「国際交流センターについては、見直しをしていかなければならないのではないか」と発言して以来、国際交流センターが必要であるとは認識しているものの、当該用地における事業は完全にストップしている。



(b) 現況

-2 および -3 の部分は、ならまち振興館を管理する奈良市ならまち振興財団の駐車スペースとなっている。 の土地と奈良市所有地は、平成 13 年 9 月から平成 15 年 6 月までは隣接する病院の工事にともない工事業者へ賃貸しているが、普段は空き地の状態である。



正面奥がならまち振興館、手前が駐車スペースである。右側の簡易物置の奥が業務車両用カーポートである。

(c) 問題点

(ア) 長期保有による負担の増大

当該用地は、当初取得から 11 年が経過しており、その間の借入金利息および事務費は 335,554 千円にも上っている。

(イ) 事業計画の見直し

立地条件、資金計画およびスケジュールなどを定めた事業実施計画が当初より作成されておらず、また、奈良市による土地の買戻しがストップした平成 5 年度以降、事業は全く進行していない。隣の奈良市所有地を合わせれば、市道に面した 2,631.90 m²の広さを持つ土地となるが、現在は分断して使用しているうえ、市道側の奈良市所有地は駐車場としてもほとんど使用していない。このように、現在の利用方法が望ましいとは思われないが、何らの対策もなされず放置されている。事業計画の見直しとともに有効利用の検討を早急に行うべきである。

(ウ) 目的変更と買戻し手続の実施

購入して 2 年後に日本家屋の全面改築を行い、4 年目から奈良市ならまち振興館として使用している。ならまち振興館の設置目的には国際文化の向上も含まれており、また奈良市国際ボランティア協会の事務所も置かれているなど、国際交流センターと全く関係がないとはいえないが、ならまち振興財団の事務所が置かれていることなどから考えると、一部目的外使用されているといわざるを得ない。また、通常の目的外使用は一時的な有効利用のためのものであるが、当該用地については長期間にわたり本格的に利用されている。

奈良市全体として、遊休土地の活用をはかるうえでは望ましいこともあるものの、このような事業の進め方は不当であり、早急に土地および建物の目的替えと買戻しを行い、しかるべき手続を経るべきである。

(I) 管理部署の一元化

奈良市土地開発公社の保有地でありながら、8 年間もならまち振興財団が本格的に使用を続けており、土地と建物の管理部署が異なる状態が継続している。こうした状態では土地の買戻しが行われる可能性は乏しいと思われる。用地と建物を一体で管理すべきである。

ならまちセンター駐車場拡張事業(担当部署:交通政策課)

地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	簿価(千円)
高畑町1112-28ほか	H4.10.9	宅地	498.15	717,932

(a) 経緯

ならまちセンター駐車場拡張事業は、平成 4 年度に奈良市土地開発公社が取得し、平成 5 年度に奈良市が買戻して駐車場を建設する計画であり、平成 4 年 9 月には奈良県知事に事業認定申請書を提出している。しかし、平成 5 年度以降予算要求を続けているものの認められず、当該事業は進んでいない。

(b) 現況

砂利敷きの状態で大型車両用駐車場として使用している。一部は駐車場事務所となっている。



正面奥が事務所、手前が大型車両用の駐車場である。

(c) 問題点

(ア) 長期保有による負担の増大

当該用地は、当初取得から 10 年が経過しており、その間の借入金利息などの経費は 167,912 千円にも上っている。

(イ) 供用済土地の買戻し

現在の管理部署は交通政策課であるが、買戻しをせずに事務所を建設し、駐車場として使用していることは問題である。早急に買戻す必要がある。

ならまち駐車場建設事業(担当部署:文化振興課)

地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	簿価(千円)
南袋町32ほか	H7.3.15	宅地	1,774.91	646,655

(a) 経緯

ならまち観光客の増加に対応するため、平成 6 年度にならまち駐車場用地として購入した。マンションの立地条件として好適な土地であったことから、マンション建設を未然に防ぎ、ならまちの景観を守ることも目的のひとつであった。

駐車場用地として購入したものの、当該用地へは幹線道路からの進入路がなく、これに要する土地の購入交渉に時間がかかった。平成 13、14 年度に進入路に要する土地を購入したが、建物の取り壊しはまだまだ行っていない。これ以降の工事計画については、平成 16 年度以降に予算が承認されてからとなる。

(b) 現況

音楽療法推進室などの駐車場となっているが、ほとんど使用されていない。



(c) 問題点

(ア) 長期保有による負担の増大

当該用地は、当初取得から既に 8 年が経過しており、その間の借入金利息などの経費は 96,496 千円にも上っている。

(イ) 事業計画の見直し

事業計画策定から 8 年以上が経過しているが、ならまち駐車場としてどの程度のニーズがあるのか疑問である。ならまち駐車場としての利便性についての市場調査なども実施したうえで事業を進めるべきである。

史跡文化センター駐車場事業(担当部署:(土地)文化振興課、(建物)福祉総務課)

地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	簿価(千円)
三条大路一丁目584-3	H6.3.11	宅地	1,089.48	730,324

(a) 経緯

平成6年3月に史跡文化センター駐車場用地として財団法人奈良市医師会のメディカルセンター用地を買収した。この際、この土地に建てられていた建物は無償寄付を受け、その代わりに、建設中の奈良市総合医療検査センターが完成するまでの間、財団法人奈良市医師会に当該建物を無償貸与するものとした。用地買収前に、総合医療検査センター完成後に建物は取り壊す旨の通知を衛生課から文化振興課宛てに行っている。

平成8年4月に奈良市総合医療検査センターが完成し、財団法人奈良市医師会が撤退したが、すぐには取り壊されず、平成8年11月1日から当該建物が解体撤去される時期までとの条件で三条大路一丁目第二自治会の集会所として無償貸与を開始した。

さらに、平成9年2月に衛生課から厚生課(現在の福祉総務課)に建物の所管換えを行って分室とし、平成9年8月からは社会福祉法人奈良市社会福祉協議会が使用している。なお、全て事業目的外の用途である。

平成16年3月、本来の事業目的である史跡文化センター自体が閉館することとなった。

(b) 現況

平成5年度に土地を購入した時点で無償寄付を受けた建物が現在も残っており、社会福祉法人奈良市社会福祉協議会と三条大路一丁目第二自治会が使用している。



(c) 問題点

(ア) 長期保有による負担の増大

当該用地は、当初取得から 9 年が経過しており、その間の借入金利息などの経費は 129,324 千円に上っている。

(イ) 事業計画の見直し

事業の計画と経過について監査人がヒアリングを行ったところ、事業計画書が発見されず、当初の計画内容や事業の進捗状況について把握できなかった。かろうじて目的外使用をしてきた経過を以前の土地・建物使用部署へ問い合わせ確認したが、土地の買戻しもしていない状態で購入目的に関する資料がないという状況は管理が不適切であると言わざるを得ない。

また、駐車場を建設しないまま平成 16 年 3 月に史跡文化センターが閉館する予定であり、当初の事業計画の必要性・実現性に疑問が残る。当該事業用地は史跡文化センターからは少し離れており、購入時に事業目的に対する利便性の検討が十分になされていたかも疑問である。

なお、平成 16 年 3 月で当該事業が終了するため、残された土地の処遇について早急に検討する必要がある。

(ウ) 目的変更と買戻し手続の実施

平成 9 年度から現在に至るまで社会福祉法人奈良市社会福祉協議会が当該用地に建っている建物を使用し続けており、現場視察時も本格的に利用していた。これは、奈良市土地開発公社の有効利用の範疇を明らかに超えており、事業用地の目的替えをしたうえで、早急に奈良市が買戻さなければならない。

また、三条大路一丁目第二自治会の使用について奈良市土地開発公社は関知していなかった。奈良市土地開発公社業務方法書によれば、財産の管理は奈良市公有財産規則に準ずるものとされており、奈良市土地開発公社所有地の使用にあたっては使用許可申請を行う必要がある。規則にしたがって手続を行わなければならない。

(I) 賃貸料の請求

社会福祉法人奈良市社会福祉協議会が使用しているにもかかわらず、賃貸料は全く徴収していない。事業の目的替えと奈良市の買戻しが必要であることはいうまでもないが、それがなされていない現状においては、少なくとも賃貸料を徴収する必要がある。

文化振興施設整備事業(担当部署:文化振興課)

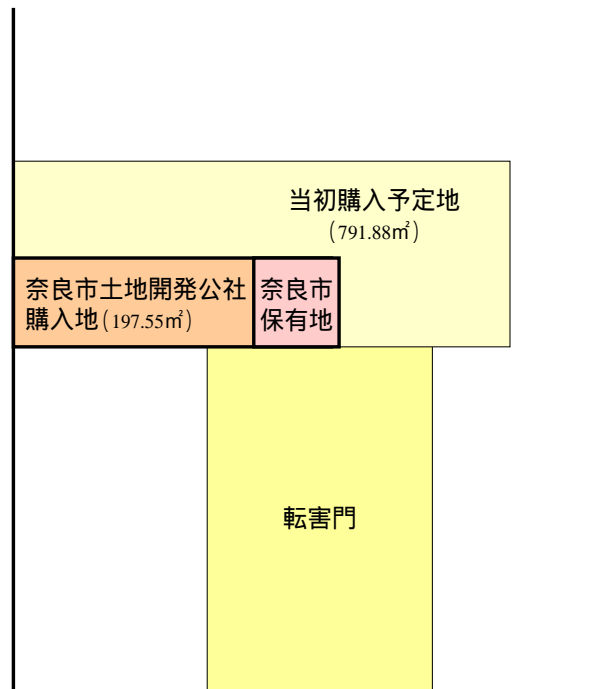
地番	取得年月日	地目	地積(m ²)	簿価(千円)
手貝町54-1	H14.3.26	宅地	212.79	31,683

(a) 経緯

平成 12 年 6 月に「東大寺転害門周辺に市の文化施設の建設を求める陳情書」および「東大寺転害門周辺に市の文化施設の建設のための用地確保のお願い」が地元手貝町自治会から奈良市長宛に提出された。これを受けて、合計 989.43 m²の土地の買収交渉に入ったが、このうち 791.88 m²は他へ転売され、平成 13 年度に奈良市土地開発公社が残りの 197.55 m²を購入した。2 年が経過した現在も寄附を受けた建物が放置されており、事業は進行していない。

なお、隣接する奈良市保有地は、従来から公園として利用されていたものである。

県道



(b) 現況



正面が寄附を受けた
建物である。

(c) 問題点

(ア) 事業計画の明確化

当初の「事業概要」において、「平成 13 年度においては、当該土地及び建物を買収するが、特に建物については市の財政状況の推移を見ながら、工事着手までの間は、現状を維持する」と記載されており、当初から奈良市の買戻時期が明確でないことがうかがえる（なお、建物部分は寄附である）。この 2、3 年で土地開発公社の財政状況に対する批判が非常に高まっているなかで、事業計画が不明瞭なまま用地の先行取得を行っていることは問題である。今後の事業の進め方を早急に具体化することが必要である。

(イ) 立地条件を考慮した利用方法の検討

当該用地はならまちの北に位置しており、転害門に隣接する場所であるため、この地域の文化財などの資料展示や講演会などの開催ができる施設を建設する計画である。しかし、そのような施設を建設する用地としては、仮に隣接する奈良市保有土地を含めたとしても 278.55 m²に過ぎず、狭すぎると考えられる。目的変更も含めて検討する必要がある。

(11) 帳簿価額と実勢価額との乖離(意見)

検証対象とした土地のうち、JR 奈良駅周辺整備事業、JR 奈良駅南特定地区区画整理事業、JR 奈良駅付近連続立体交差事業、中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。

(単位:千円)

	平成14年度末 簿価	平成16年1月1日時点 不動産鑑定士試算時価	差額	下落率
JR奈良駅周辺整備事業	10,031,199	804,900	9,226,299	92.0%
JR奈良駅南特定地区区画整理事業	1,497,533	962,349	535,184	35.7%
JR奈良駅付近連続立体交差事業	570,985	232,677	338,308	59.2%
中川造成事業	10,064,959	332,197	9,732,762	96.7%
合計	22,164,676	2,332,123	19,832,553	89.5%

(単価) (単位:千円/㎡)

	平成14年度末 簿価	平成16年1月1日時点 不動産鑑定士試算時価	差額
JR奈良駅周辺整備事業	1,493.54	119.84	1,373.70
JR奈良駅南特定地区区画整理事業	87.04	55.94	31.10
JR奈良駅付近連続立体交差事業	626.29	255.21	371.08
中川造成事業	24.24	0.80	23.44

現時点での土地価額は帳簿価額のわずか 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。

(12) 長期保有土地に対する改善策について(意見)

事業実施計画の明確化

社会経済環境が変化するなかで、事業内容の中期的な事業実施計画への落とし込みや、変化に対応した計画の変更が十分に行われず、計画の硬直性が事業の進捗を阻み、未低利用地の発生につながったと考えられる。例えば、平成 3 年度に国際交流センター建設事業用地として井上町の土地を購入しており、これは当時の基本構想に取り上げられていた事業であるが、社会経済環境の変化により必要な建設費予算が配分されてこなかった。

基本計画に盛り込まれている各事業については、中期的な財政計画のなかで財源的裏付けを持った実現可能な事業実施計画を作成するとともに、社会経済環境の変化に対応して事業実施計画を毎年見直し、各年度の予算へ反映させることを徹底すべきである。

長期保有土地の利用および売却の促進

前記したとおり、まず事業実施計画を明確化する必要がある。既に明確な事業実施計画があるものについては早期に買戻しを行うことが望ましいが、問題は事業実施計画での位置付けが不明確な土地にある。こうした土地については担当部署のみで土地の有効利用を検討している例が多いが、全市的に情報を共有化することにより、他部署における土地の有効利用の道を拓く必要がある。そのため、転用可能な土地情報を管財課が集約し、土地取得の必要な部署がいつでも情報を参照できる仕組みが有効と考える。

例えば東京都では土地有効活用促進データバンク制度により未利用地の有効利用をはかっており、その内容は以下のとおりである。

「土地バンク制度は、昭和 56 年度に発足したものであり、当初は各局等の所管する未利用地を財務局に集中し、全庁的な視点から有効活用していくことを目的としていました。しかし、近年の都財政の厳しい状況から財務局所管の普通財産だけでは、各局等の施策需要に応じ難い状況となったため、平成 7 年度に土地バンク制度を拡充した土地有効活用促進データバンク制度を発足させました。財務局が所管する未利用の普通財産に加え、各局等の所管する行政財産及び事業関連普通財産についても、財務局において積極的に調査を行い、低利用地及び建替予定地のほか利用計画の見通しの立たない土地等(原則として 1,000 m²以上)についてもデータバンクに登録し、全庁的な視点から有効活用を図ることとしました。」(出所『地方財務』平成 12 年 6 月号)

また、高山市では土地データの整理方法として「カルテ化」の手法を導入し、全庁的な「データの共有化」に向けて作業中である。その内容は以下のとおりである。

「現在は、公有財産は台帳で帳簿管理を行っているが、内容が所管課、所在地番、地目、地積等のデータしかなく、有効活用を検討するに際してデータが不足している状況であった。このため、現在の公有財産台帳を基本としつつも、取得の目的、経緯、事業計画等をデータとして持つとともに、現状調査した利用形態等を含めたカルテを作成することとしたところである。

カルテの内容は、名称及び財産区分、所管課、所在地番・地目・地積等、概要、案内図・公園及び現況写真、取得経緯、活用計画、運用状況である。」(出所『地方財務』平成15年2月号)

費用対効果を勘案しつつ、高山市の「カルテ化」のような手法を用いて、東京都の土地有効活用促進データバンク制度のようなデータベースに土地に関する情報を集約すれば、より有効なツールとなりうるものとする。

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、

- ・利用計画が明確であること
 - ・補助金等の財源的裏付けがあること
 - ・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
- 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。

(13) 奈良市土地開発公社の存廃について(意見)

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、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。

第5. その他

1. 奈良市土地開発基金保有地の所管換えについて

奈良市土地開発基金は、昭和 44 年に定められた奈良市土地開発基金条例にもとづき、「公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地をあらかじめ取得することにより、事業の円滑な執行をはかるため」設置されたものである。

平成 14 年度末現在の土地開発基金所有土地は以下のとおりであり、基金残高は 586,958 千円である。

	取得年度	面積 (㎡)	簿価 (千円)
南部土地改良事業	昭和56年度	4,137.63	38,500
富雄北小学校用地	平成元年度	202.26	64,549
近鉄西大寺駅南土地地区画整理事業用地	平成11年度	420.00	90,700
	合計	4,759.89	193,749

このうち、南部土地改良事業および富雄北小学校用地は既に奈良市の事業の用に供している土地(供用済土地)となっている。奈良市土地開発基金の目的は土地の先行取得であり、供用する場合にはすみやかに担当部署へ所管換えを行う必要がある。

2. 公有財産台帳の整備について

宅地造成事業や土地地区画整理事業などの事業が継続中の土地については、奈良市の公有財産台帳に記録されていない。しかしながら、事業が継続中であっても公有財産であることには何ら異なることなく、奈良市公有財産規則第 43 条に定められているとおり、「財務部長は、公有財産台帳を調整するとともに、異動の都度補正し、常に公有財産の状況を明らかにしておかなければならない」。また、公有財産台帳に記録されていないため、奈良市公有財産規則第 47 条に定める公有財産現在高報告書および公有財産現在高統計書にも含まれていない。

奈良市の保有する公有財産全てについてすみやかに公有財産台帳を整備する必要がある。

以上