

入札公告の内容

設計金額	100,842,000円
入札希望金額	95,238,095円
調査基準金額	75,071,397円
同上の85%	63,810,688円

金額はいずれも消費税等を除く。

平成18年1月23日 入札実施

(入札結果)

4社が入札参加

A社 73,500,000円 落札	4社とも予定価格以下 A社のみ基準価格以下 のため、低価格調査対 象となる。
B社 75,071,397円	
C社 75,071,397円	
D社 93,800,000円	

低価格調査とは、調査基準価格を下回る入札金額で入札する場合には、低価格調査マニュアルに従って低価格の理由を業者に報告させ調査した結果に基づいて、落札の最終判断を行う制度である。

広島市がA社に低入札価格調査報告書等の提示を求め、調査したところ問題がないものと認め、A社が入札結果どおり落札した。

工事金額 77,175,000円（消費税含む）

工期は平成18年2月6日～平成19年1月31日である。契約変更により工期が延長されている。

(4) 監査の結果

特に指摘すべき事項はない。

6 若草町地区市街地再開発事業

(1) 若草町地区市街地再開発事業敷地の取得について

ア 監査の視点

若草町国有地の取得について、取得理由は合理的なものか。

議会の承認等、取得の手続は適正か。

取得価額は妥当か。

取得の経過について、議会その他に情報の公開を適切にしているか。

イ 監査手続

取得に関する内部承認資料（伺い書等）の閲覧

契約書、議案及び議決証明の閲覧

不動産評価書の閲覧

議会及び総務委員会の質疑記録の閲覧

ウ 契約の詳細

(取得物件明細)

所在地	種目	数量
広島市東区若草町1690番	宅地	4,010.36㎡
広島市東区若草町1692番	宅地	3,643.87㎡
広島市東区若草町1695番	宅地	1,903.79㎡
広島市東区若草町1696番	宅地	2,530.58㎡

合	計	12,088.60㎡
---	---	------------

(国有財産売買契約書より)

売買代金	3,358,000,000円
売買契約日	平成18年3月6日
譲渡者	国
取得者	広島市

(取得の経緯)

取得物件は、広島市が国から30年の期間で借地し、若草市営住宅敷地として利用してきたものである。

平成18年3月31日に契約期間が満了するが、既に平成16年度には市営住宅の移転建替を完了している。17年度はほぼ無人の状態であったが、借地料は年約5千万円支払っている。

広島市はこの土地取得により、若草町地区市街地再開発事業に地権者として再開発計画に参画する。広島市が転出することにより受け取る転出補償金によって、取得代金を早期に回収する方針である。

(取得に至った判断について)

取得に至ったのは、広島市の検討資料の閲覧及び担当者へ質問並びに市議会での議事録によると概ね以下のとおりであった。

(ア) 広島市は借地権を保有しているが、土地を返還すると借地権は消滅するため、権利を無償で喪失することになる。購入する場合は、借地権を控除した底地価格で取得が可能であり、借地権の財産的価値を生かすことが出来る。

(イ) 借地人である広島市は随意契約で購入が可能である。もし広島市が購入しない場合は、借地契約期間内に、若草町地区市街地再開発事業の民間施行者が購入する必要がある。随意契約で取得するには、施行者が市街地再開発事業の施行認可を受けておく必要があるが、平成17年度中に施行認可を受けるのは再開発計画のスケジュール上不可能である。借地権消滅後に国から施行者が買い取るのは金銭的に更地価格であるから、高いものになるので難しい。

リスクとしては、取得による時価下落リスクがある。国有地購入価額と再開発による転出補償金との差損がリスクになる。これについては、転出補償金の入金時期を早めることで下落リスクを避けることが出来る。

以上のことを勘案して、借地権を有効に使うと同時に再開発計画の円滑な推進のためには、購入するのが得策であると広島市は判断している。

もし再開発計画が頓挫した場合には、遊休地化するリスクはあるが、既に再開発計画の施行者は

決定しており、平成 2 1 年度完成を目途に計画は進んでおり、そのリスクは低いと広島市は考えている。予定では平成 1 9 年度に権利交換による転出補償金により、土地代金を回収する。

(取得金額の妥当性)

取得金額は、広島市が依頼した不動産鑑定結果とはほぼ同水準の金額であり、問題のない価格である。なお該国有地の借地権割合は、所在地別に多少のばらつきはあるものの 6 0 % 程度であるが、市営住宅敷地として約 2 分の 1 の減額貸付けを受けてきたことから国の基準により借地権割合も本来の約 2 分の 1 となり、今回の取得にあたっては 3 0 % 前後となっている。

(2) 若草町地区第一種市街地再開発事業計画について

ア 目的

広島駅新幹線広場に隣接する若草町地区において、個人施行方式の市街地再開発事業を推進することで、新都心成長点にふさわしい業務、商業、都心居住などの複合機能の導入を図り、広島駅新幹線口地区に活気とにぎわいに満ちた新たなシンボル空間を創出するとともに、市営若草住宅の建替完成により遊休地化した土地の有効活用を図り、敷地の整形化や建築物の不燃化により、安全・安心なまちづくりを進める。

イ 経緯

平成 1 7 年 7 月 2 0 日 個人施工者募集開始
平成 1 7 年 1 1 月 4 日 施行予定者の決定
平成 1 7 年 1 2 月 2 7 日 地権者と施行予定者の間で、事業の推進に関する協定書を締結
平成 1 8 年 3 月 1 5 日 施行予定区域内の国有地を広島市が取得
平成 1 8 年 6 月 1 日 都市計画の案の縦覧
～ 6 月 1 5 日
平成 1 8 年 7 月 2 1 日 都市計画審議会了承
平成 1 8 年 8 月 8 日 都市計画案決定

ウ 概要

(施行予定者)

代表者 大和システム㈱中国支店
構成員 オリックス㈱
構成員 ㈱竹中工務店広島支店

(計画内容)

位 置 広島市東区若草町 1 1 , 1 2 ,
1 3 番, 1 4 番の一部及び 2 3 番
区 域 面 積 約 2 . 9 ヘクタール
主な公共施設 都市計画道路常磐線若草橋
(延長 2 3 0 m , 幅員 2 5 m ~
4 3 m)
自転車等駐車場 (収容台数約
1 , 0 0 0 台)

主な導入機能 ホテル、業務ビル、分譲・賃貸住宅、商業施設及び駐車場

施設建築物 延床面積 約 9 6 , 0 0 0 平方メートル

ホテル棟 (ホテル、アトリウム、店舗)

約 2 4 , 0 0 0 平方メートル

ビジネス棟 (業務、駐車場、自転車等駐輪場)

約 2 2 , 8 0 0 平方メートル

住宅棟 (分譲住宅、賃貸住宅、店舗、駐車場等)

約 4 9 , 2 0 0 平方メートル

総事業費 約 2 9 0 億円

エ 今後のスケジュール

平成 1 8 年度 都市計画決定、調査・設計、施行認可

平成 1 9 年度 権利変換計画認可、補償・移転、工事着手

平成 2 0 年度 完成

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

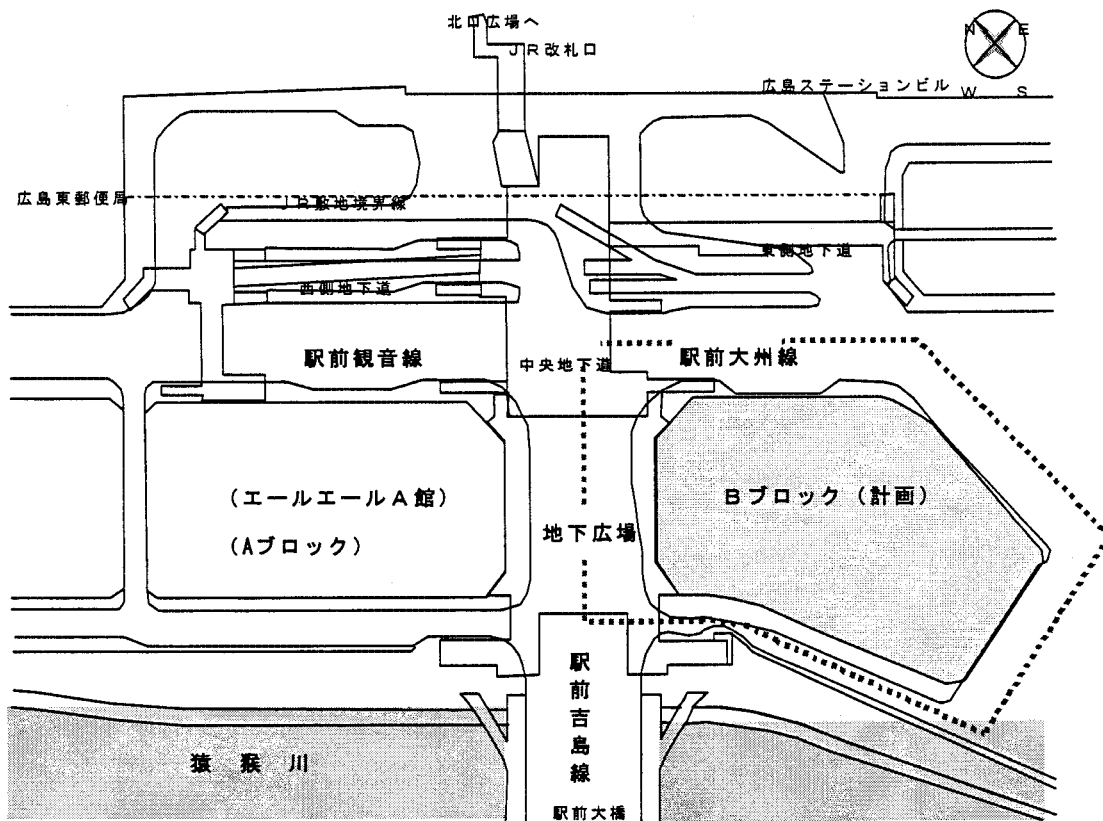
7 広島駅南口地区市街地再開発事業 (B ブロック)

(1) 広島駅南口地区市街地再開発の概要

広島駅南口の市街地再開発事業 A ブロック (A ブロックという) の東側に位置する松原町、猿猴橋町の約 1 . 3 9 万平方メートルを対象とした広島駅南口地区市街地再開発区域を B ブロックという。A ブロックと異なり、広島市は当初は土地を所有していなかった。もともと B ブロック再開発組合が脱退する地権者の土地を順次購入していたが、西武百貨店の出店計画が中止になり、再開発組合が土地の取得を一時見合わせた時期があり、代わりに広島市土地開発公社が先行取得した物件がある。その後、広島市は当該物件を平成 1 7 年 4 月 1 日に開発事業特別会計において公社から再取得した。現在はコインパーク用に貸し付けている。平成 1 7 年度の収入は約 2 2 2 万円である。

B ブロックに対する広島市の対応は、広島市が地権者であった A ブロックと異なり、あくまで市街地再開発事業に対して側面から支援する立場であり、広島県・広島市からの再開発補助金を中心とした行政的対応を考えている。今後、広島市が土地を取得する計画はない。(議会での都市整備局長答弁)

【位置図】



【上空から見た写真】





(2) 事業の経過

- 昭和 5 6 年 3 月 : 基本計画策定
 昭和 5 6 年 5 月 : 準備組合設立
 昭和 6 3 年 2 月 : 核テナント決定 (㈱西武百貨店, 藤田観光㈱)
 昭和 6 3 年 9 月 : 高度利用地区都市計画変更, 市街地再開発事業の都市計画決定
 昭和 6 3 年 1 1 月 : 広島駅南口開発㈱ (第三セクター) 設立
 平成 4 年 1 月 : 市街地再開発組合設立認可
 平成 6 年 5 月 : ㈱西武百貨店との出店覚書解除
 平成 7 年 6 月 : 組合総会で事業再構築方針決定
 平成 8 年 5 月 : 藤田観光㈱との出店覚書解除
 平成 8 年 1 2 月 : 広島駅南口開発㈱, 市街地再開発組合, ㈱ジャルホテルズの三者で基本合意書を締結
 平成 1 1 年 3 月 : 権利変換計画作成 (認可申請には至らず)
 平成 1 2 年 4 月 : 組合総会で 2 度目の事業再構築方針決定
 平成 1 3 年 6 月 : 組合総会で「二段階施工方式」を決定
 平成 1 4 年 1 0 月 : 組合総会で大規模分譲住宅を組み入れた「複合ビル計画案」を事業再構築案に決定
 平成 1 5 年度～ : 事業再構築案の具体化を推進中
 開発事業特別会計で所管している土地

所在地	地目	筆数	登記面積	購入価額
南区猿猴橋町	宅地	1	141.06㎡	4 億 2,301 万円

参考 : 2,998,825 円 / ㎡

広島市土地開発公社からの支出内訳

用地費	3 億 4,870 万円
支払利息	7,082 万円
事務費	348 万円
合計	4 億 2,301 万円

ちなみに所在地付近の平成 7 年当時の周辺の路線価は 2 1 8 万円 / ㎡であり, 平成 1 8 年の路線価は 5 9 万円 / ㎡である。公示価格ベース 1 億 4 0 3 万円であり, 3 億 1, 8 9 8 万円の含み損である。B ブロックの権利変換によって将来, 補償金である程度は回収されるであろうが, 含み損は解消されないと思われる。

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

8 広島地下街開発㈱への支援について

(1) 事実の概要

広島地下街開発株式会社 (以下「地下街開発」という。) が債務超過に陥り金融機関からの借入が困難になったため, 広島市は同社に対して金銭の貸付けの返済条件の緩和及び金融機関に対する損失補償を行った。

金銭の貸付けは開発事業特別会計から支出されている。

(2) 監査の視点

支援は必要かつ妥当なものか。

支援の意思決定及び手続は適正になされたか。

(3) 監査手続

市議会建設委員会への説明資料, 決裁書の閲覧
 地下街開発作成「有価証券報告書」等による財務内容の検討

担当者への質問

議会での質疑記録の閲覧

契約書の閲覧

(4) 地下街開発の概況

(出典 平成18年3月期 有価証券報告書)

ア 沿革

平成 2年12月 地元民間企業8者により設立(資本金1,000万円)

平成 4年 5月 広島市及び広島県の資本参加を受け、第三セクターとして紙屋町地下街建設業務を開始

平成 7年10月 紙屋町地下街・地下駐車場(建設省管轄)工事開始

平成13年 3月 竣工

平成13年 4月 紙屋町シャレオ開業

イ 株主構成(主要株主と持株比率)

広島市 43.31%

広島県 11.81%

中国電力(株) 4.72%

(株)広島銀行 4.72%

(株)そごう 3.30%

他87社 32.14%

全92社 100.00%

内訳	
地方公共団体	2
金融機関	31
その他法人	59
合 計	92

(5) 財務状況

ア 主要な財務データの推移

回 次	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決 算 年 月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
売 上 高	(百万円) 1,860	1,832	1,831	1,716	1,632
経 常 損 失	(百万円) 701	817	761	852	516
当期純損失	(百万円) 703	824	763	877	15,329
資 本 金	(百万円) 12,700	12,700	12,700	12,700	12,700
発行済株式総数	(株) 254,000	254,000	254,000	254,000	254,000
純資産額	(百万円) 11,094	10,270	9,507	8,630	△6,699
総資産額	(百万円) 39,062	36,577	35,440	33,966	17,881
自己資本比率	(%) 28.4	28.1	26.8	25.4	△37.5
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円) 1,702	423	231	32	103
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円) △528	△211	△17	△12	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円) △3,728	△1,460	△136	△306	△413

現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	2,168	920	997	711	396
従業員数	(名)	20	18	17	15	13

(出典：有価証券報告書を参考に一部加工した。)

(百万円単位未満切捨て。以下同じ。)

売上高は平成14年3月期(開業初年度)をピークに毎期減少している。

営業キャッシュ・フローは開業後一貫して低迷している。平成14年3月期は臨時収入があった。

イ 要約比較貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	平成17年3月末	平成18年3月末	増 減
流動資産	(871)	(519)	△352
現預金等	711	396	△315
その他	160	123	△37
固定資産	(32,780)	(17,361)	△15,419
有形固定資産	(20,678)	(10,922)	△9,756
建物	20,594	10,905	△9,689
その他	84	16	△68
無形固定資産	(22)	(6)	△16
投資その他の資産	(12,079)	(6,433)	△5,646
長期前払費用	12,009	6,363	△5,646
その他	70	70	—
繰延資産	(314)	—	△314
資産合計	33,966	17,881	△16,085
流動負債	(1,078)	(1,127)	49
1年内返済予定長期借入金	413	611	198
未払金	504	365	△139
その他	161	151	△10
固定負債	(24,257)	(23,453)	△804
長期借入金	19,695	19,083	△612
預り保証金	1,269	1,240	△29
預り敷金	3,021	2,877	△144
その他	272	253	△19
負債合計	25,335	24,581	△754
資本金	12,700	12,700	—
未処理損失	4,069	19,399	15,330
資本合計	8,630	△6,699	△15,329
負債資本合計	33,966	17,881	△16,085

平成18年3月期に債務超過となった。

ウ 債務超過に陥った原因について

直接の原因は、平成18年3月期に、固定資産の減損処理を実施したことによる。固定資産の減損処理とは、収益性の悪化、時価の著しい下落状況のもと、将来的に回収できなくなった固定資産原価を損失計上する処理で