

○前記全般について、決裁文書一式を閲覧

(3) 賃料の妥当性の検討

市では西風新都地区の定期借地における賃料について、不動産鑑定士が「積算法」により算定した地代及び格差修正率を基礎にして決定している。なお、このときの鑑定評価においては、「賃貸事例比較法」は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域において、定期借地権に基づいた賃貸事例を収集することができなかったことから採用していない。また、収益分析法については、企業の用に供されている不動産に帰属する純収益を適切に求めることが困難であることから採用していない。

積算法とは、調査対象不動産の経済価値に即応した基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額（純賃料）に通常必要とされる諸経費を加算して積算賃料を試算し、調査価額を決定する手法である。

【調査価額決定の流れ】

土地価格の査定→①基礎価格の査定→②期待利回りの査定

→③必要経費の査定→積算賃料の試算①×②+③

→試算賃料の検討→調査価額の決定

西風新都地区について不動産鑑定士が評価した「調査報告書」によれば、標準地点（物件A～D）の賃料の算定においては、市の保有地であることを考慮して、公租公課（固定資産税等）等の必要経費をゼロとしている（なお、最終的な賃料の算定に当たっては、物件ごとの格差修正率を乗じて算定している）。

区分	① 基礎価格	② 期待 利回り	③ 純賃料 ①×②	④ 必要 経費	⑤ 年額実賃料 ③+④	⑥ 月額実賃料 ⑤÷12
物件A	439,000,000円	3.0%	13,170,000円	0円	13,170,000円	1,100,000円
物件B	100,000,000円	2.8%	2,800,000円	0円	2,800,000円	233,000円
物件C	104,000,000円	2.5%	2,600,000円	0円	2,600,000円	217,000円
物件D	210,000,000円	3.0%	6,300,000円	0円	6,300,000円	525,000円

この結果、西風新都地区の平成16年度売払い・貸付けの募集において、最終的な売払い募集時の参考価格（時価相当額）と募集賃料との関係は次のとおりであった。参考価格に対する賃料の割合は下表中の※欄のとおりである。

物件 番号	平成16年度 入札参考価格 (円)	平成16年度 月額賃料 (円/月)	年間賃料 /価格 ※	(入札結果) 売 払 い	(入札結果) 定期借地
1	141,000,000	329,000	2.80%	○	
②	121,000,000	282,000	2.80%		○
③	1,890,000,000	4,720,000	3.00%		○
4	133,000,000	311,000	2.81%	応募なし	応募なし
5	191,000,000	446,000	2.80%	応募なし	応募なし
⑥	699,000,000	1,750,000	3.00%		○
⑦	246,000,000	616,000	3.00%		○

⑧	157,000,000	392,000	3.00%		○
9	441,000,000	1,100,000	2.99%	○	
⑩	153,000,000	321,000	2.52%		○
11	12,800,000	26,800	2.51%	○	
12	77,500,000	162,000	2.51%	○	
13	203,000,000	507,000	3.00%	○	
14	27,700,000	69,200	3.00%	○	

（物件番号の丸囲数字は定期借地契約約分）

これについて次のように考える。

① 市が民間業者に事業用定期借地により土地を貸し付ける場合において、賃料の設定は、市場で形成されるであろう適正な賃料であるべきである。その場合、固定資産税相当額も必要経費として賃料の算定時に加味すべきではないか。

② 今回のように民間開発事業者から負担事業宅地を入手したような場合は、特に当該民間開発事業者の分譲事業や当該地区への影響を考慮する必要があると思われる。そうであるとすれば、定期借地はなるべく実施せず、仮に実施する場合でも、民間事業者が定期借地を行うとした場合に設定するであろう賃料に近い水準で賃料を設定すべきであるとする。その場合、賃料の算定において固定資産税相当額を加味することが、より合理的ではないか。

これについて市は、当該地は市有地であり、公租公課（固定資産税）が非課税となっている事実から、鑑定評価書上、諸経費をゼロと記載したもので、鑑定評価上は、諸条件を総合的に勘案（市場の適正賃料を考慮した上で期待利回り等を査定）し、「正常賃料」として新規月額賃料を決定している、とのことであった。

つまり、賃料には通常課されるべき公租公課（固定資産税）も加味して賃料を決定している、ということのようである。募集時の入札参考価格に対する賃料の割合は上表※のとおりであり、結果として特別に低い水準とは思われないが、市の設定した賃料に公租公課（固定資産税）分が加味されているかどうかは、決裁書や鑑定評価書を見る限り不明瞭であった。

一般に、市の分譲予定土地については、未利用となるのを避け、早期に売却又は貸付けを行って、歳入を確保するべきという考えがあると思うが、「負担事業宅地」については、その性格上、開発業者の事業への配慮という面を十分考慮して、売払い・定期借地を実施することが必要であるとする。これについて、市でも貸付処理要領第3条の解説において、「西風新都特別会計の負担事業宅地については、対象地の周辺はいずれも宅地を提供した民間開発事業者の分譲用地であり、事業用定期借地の導入に当たっては、民間開発事業者の分譲計画と調整を行う必要がある。」

としているところである。

これに関連して、物件No.7, 8を例に検討する。同物件のある工業団地は平成13年から分譲を開始したが、分譲率は2～3割程度と苦戦している。市はこれらの物件について、平成14年度、15年度に売払いの募集を実施したが申込みはなく、平成16年度に不動産鑑定士の鑑定評価に基づき、前回より20%以上下がった価格で再募集したがやはり申込みがなかったことから、その下げた価格をベースとした賃料で事業用定期借地を実施している。

同工業団地について、開発を行っている民間事業者のホームページ上から平成18年11月に入手した坪単価は、以下のとおりであった（ただしこれらはあくまでホームページに掲載された価格であり、実際の売買価格との整合性については未確認であることを申し添える）。

【価格】 鑑定価格（坪単価）

最高290,000円 最低205,000円

平成254,000円

これを平方メートルあたりに換算すると

最高 87,878円 最低 62,121円

平均 76,969円

平成16年度に市が事業用定期借地を実施した際の賃付料の基礎となった平方メートルあたり土地単価はつぎのとおりであった。

No.7 37,766円（平地面積あたり55,540円）

No.8 36,458円（平地面積あたり56,316円）

土地の価格は鑑定時期や立地条件などにより、相当差異が出てくると思われるので、上記価格（平地面積あたりで比較するべきと思われる。）はあくまで参考であるが、仮に上記のデータを前提に両者を比較すれば、市の価格は事業者の最低価格よりもさらに10%程度低い水準となっている。市では貸付けについて、事前に民間開発事業者との調整を図っているとのことであるが、分譲で苦戦している同地区で、上記のような価格を基礎とした事業用定期借地（利率3%）を市が行うことによる、同地区の他の分譲物件への影響は否定できないと考える。もともと民間開発事業者から寄付により無償で譲り受けた土地であり、慎重な配慮が必要と考える。

(4) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

参考に、西風新都地区における負担事業宅地の分譲・貸付けにおける入札参考価格の推移と入札の状況は次のとおりである。

物件 番号	(入札ゼロ)	(入札ゼロ)	平成16年度 入札参考価格 (H16.9.1～ 9.30)	H16入札 数		平成18年度 入札参考価格 (H18.11.15～ 12.14)	当初価格 からの 下落率
	平成14年度 入札参考価格 (H14.11.1～ 12.27)	平成15年度 入札参考価格 (H15.7.1～ 7.31)		売払 (件)	定借 (件)		
1		148,000,000	141,000,000	1			△4.7%
2		122,000,000	121,000,000	0	1		△0.8%
3		2,059,000,000	1,890,000,000	0	1		△8.2%
4	185,000,000	185,000,000	133,000,000	0	0	103,000,000	△44.3%

5	275,000,000	275,000,000	191,000,000	0	0	167,000,000	△39.3%
6	764,000,000	764,000,000	699,000,000	0	1		△8.5%
7	318,000,000	318,000,000	246,000,000	0	1		△22.6%
8	197,000,000	197,000,000	157,000,000	0	1		△20.3%
9	492,000,000	492,000,000	441,000,000	1			△10.4%
10	173,000,000	173,000,000	153,000,000	0	1		△11.6%
11			12,800,000	1			—
12			77,500,000	1			—
13			203,000,000	1			—
14			27,700,000	1			—
15							6 参照
16							6 参照
17							6 参照
18						389,000,000	—
19						329,000,000	—
20						292,000,000	—

6 西風新都地区における未分譲地

(1) 未分譲地の状況

西風新都地区の市有地は、本来すべて売却予定地であるが、前記3で挙げた物件のうち、平成18年度募集予定の物件を除けば、現在売却・貸付対象となっていないものはNo.15, 16, 17の3件である。これらの現状は以下のとおりである。

ア No.15及び16について

これらは、高附住宅地区の開発事業者から負担事業宅地として無償で譲り受けたものである。現在、No.15の土地については、市の都市整備局西風新都整備部が西風新都地区で実施している整備事業で発生する残土置場として利用中であるため売却対象としていない（使用承認期間は平成22年3月末まで）。No.16の土地は、No.15の近隣にあるが面積は狭く、現在のところ他に利用希望等はなく、売却見込も低いことからそのままとなっている。将来的にはいずれも売却対象とする予定であるが、当該地の民間事業者の分譲状況や残土置場の必要性などを考慮して決定することとしており、具体的な時期は未定である。

【現場写真】



イ No.17について

これは梶毛東住宅地区（2期）の開発事業者から負担事業宅地として無償で譲り受けたものである。今後平成19年10月31日までに隣接北側の土地11, 520

平方メートルを追加で寄付受けすることになっている。
現在取得している土地は道路に面していないため、前記追加取得後、前面道路の整備時期や購入希望者の引き合い等を考慮し、既存用地と併せて処分する予定としている。

【現場写真】



(2) 監査手続

(1)のAについては、残土置場として利用することについての使用承認手続の妥当性を検証した。またイについては、現場を視察するとともに、担当者よりヒアリングを実施した。

なお、Aについて、使用にかかる対価については、西風新都の基盤整備に係る事業は一般会計で実施しているが、市の財政事情が厳しい状況にあることなどから、広島市財政規則第9条ただし書きに基づき、無償としている。

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

第5 用地先行取得特別会計について

1 用地先行取得特別会計の概要

土地開発公社保有地の保有期間の長期化など、公社を取り巻く様々な課題に対処するために設置された「土地開発公社長期保有地の取扱方針に関する検討会議」において、平成17年度から広島市土地開発公社による用地の先行取得は行わないことが決定された。これに伴い、同公社で行っていた国庫債務負担行為による直轄国道事業用地の先行取得を広島市で行うこととなった。この取得を地方公共団体が行う場合は、経理を明確にするため、特別会計を設けることとされている（国土交通省事務次官通知（平成13年3月30日付国総国調第88号））。このため、都市開発資金により先行取得を行っていた「都市開発資金特別会計」を変更し、「用地先行取得特別会計」を設けた。また、平成17年度は土地開発公社で取得する予定であった段原再開発事業に伴うコミュニティ住宅建設用地の先行取得も用地先行取得特別会計で行っている。

以上により、平成17年度以降の用地先行取得特別会計には以下の3事業に係る歳入・歳出が計上されている（平成16年度以前は、都市開発資金事業に係る歳入・歳出のみであった。）。

- 直轄国道用地先行取得事業
- 公共用地先行取得事業

○都市開発資金事業

以下、それぞれの事業について検討を行う。

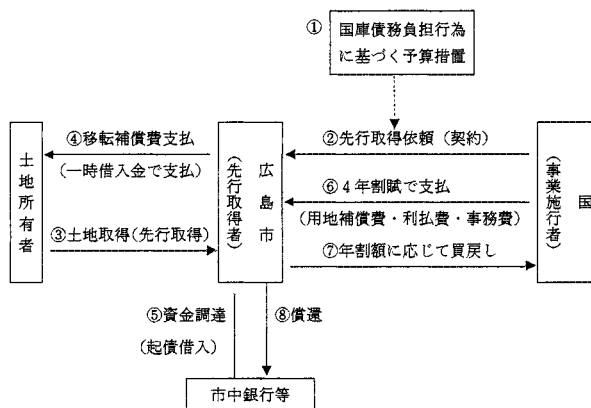
2 直轄国道用地先行取得事業

(1) 事業の概要

この事業では、国庫債務負担行為による直轄国道事業用地の先行取得を行っている。従来は同事業を広島市土地開発公社が実施していたが、平成17年度から同公社での用地先行取得を行わず、市が取得することとなったため、平成17年度より用地先行取得特別会計において直轄国道用地先行取得事業を実施している。

国庫債務負担行為による先行取得とは、可部バイパス建設事業用地等、直轄国道事業用地の取得において、国と契約を交わし、国に代わり広島市が土地を取得し、翌年度以降4年以内で国庫債務負担行為に基づき国が買い取る（再取得する）ものである。

【概念図】



（業務の流れ）

- ① 国庫債務負担行為を設定する事業箇所について国会の議決を得る。
- ② 国から依頼（契約締結）
- ③④広島市は土地を取得し、移転補償費を支払う。（一時借入金で対応）
- ⑤ 土地取得等の費用の資金調達を行う。
- ⑥⑦国は、広島市が用地を取得した翌年度以降、国庫債務負担行為に基づき、契約で定めた期間（4か年以内）で、広島市に借入れコスト等を含めた金額を支払うことにより、支払額に応じた土地を再取得する。
- ⑧ 広島市は、国から支払われた金額を市中銀行等に返済する。

(2) 監査手続

平成17年度中の直轄国道用地先行取得事業に係る財務事務の妥当性を検証するため、以下の事項について検討を行った。

- 一般国道54号（可部バイパス）工事に伴う用地の先行取得について事業の計画、進捗状況、今後の見通し等について、ヒアリングを実施
- 平成17年度歳出予算整理簿より、可部バイパスに係る事業費のうち以下に該当する先行取得の取引を抽

出し、起案書、決裁書、契約書（写し）、不動産評価資料、補償金の根拠資料等を閲覧するとともに、内容の妥当性を検証

・公有財産購入費 : 1件当たり3,000万円以上の取引（3件）

・補償、補填及び賠償金：1件当たり1,000万円以上の取引（2件）

○ 先行取得に要する資金の借入れ手続について検証

○ 用地取得依頼手続の検証

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

3 公共用地先行取得事業

(1) 事業の概要

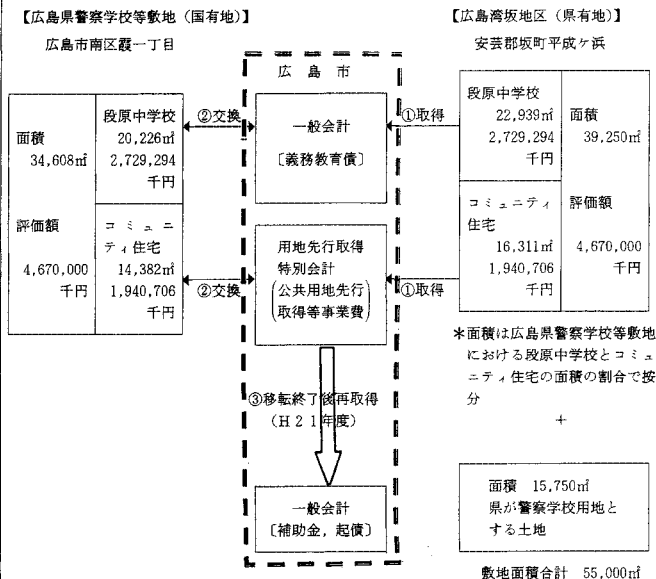
特別会計による公共用地先行取得事業は平成17年度から（16年度までは広島市土地開発公社が実施）であり、同年度の土地の先行取得は以下の段原東部再開発事業に係る1件だけであった。

段原東部再開発事業（土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業、公共下水道事業）を進めるため、市は同事業区域内に所在する市立段原中学校を区域外に所在する県警察学校及び県警察機動隊の敷地へ移転し、段原中学校の跡地を、土地区画整理事業の小宅地対策や公共施設への充当用地等事業用地として活用し、事業の円滑な推進を図っていくこと、あわせて同敷地にコミュニティ住宅を建設することを平成5年9月に決定した。

前記決定に基づき、段原中学校移転用地及びコミュニティ住宅建設用地として広島県警察学校等の敷地を取得することとした。しかし市が直接、県警察学校等敷地を買収する金銭補償では、国の会計制度上、一般会計の収入に計上されるのみで、歳出が担保されないことから、国が希望する県警察学校等移転地である広島湾坂地区（広島県有地）の土地の取得は困難であった。このような事情から、市の土地取得方法は、金銭補償に代え、本市が警察学校等の移転先地として広島湾坂地区の土地を事業代替地として一旦取得し、その後警察学校等敷地と交換することとした。この広島湾坂地区の土地の取得を、公共用地先行取得事業として、用地先行取得特別会計において実施している。

前記土地の交換は等価で行うこととし、広島湾坂地区の土地の購入を平成17年度に行い、段原中学校敷地相当面積について、教育委員会施設課が一般会計において約27億2,900万円を負担し、他方、コミュニティ住宅建設用地相当面積について、都市整備局段原再開発部が用地先行取得特別会計において約19億4,100万円を負担した。なお、コミュニティ住宅建設用地は、県警察学校が広島湾坂地区に移転した後、平成21年度に一般会計で再取得する計画となっている。

広島県警察学校等敷地取得スキーム図



(2) 監査手続

段原中学校移転用地及びコミュニティ住宅建設用地として広島県警察学校等の敷地を取得するために実施した、国が希望する県警察学校等移転地である広島湾坂地区（広島県有地）の土地の取得取引及び国の所有する警察学校等敷地との交換取引について、以下のとおり財務事務の妥当性を検証した。

一連の取引について、「買取り交換の取扱いについて（大蔵省理財局長から財務局長宛）13.3.30財第1318号」により合規性を検証するとともに、土地売買仮契約書、土地交換契約書、現物補償契約書、覚書、決裁書ほかの書類を閲覧し、手続、取引内容の妥当性を確認した。

(3) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

4 都市開発資金事業

(1) 事業の概要

都市開発資金貸付制度による用地取得を行っている。

都市開発資金貸付制度は、都市の計画的整備を推進するため、街路、公園といった都市基盤施設の用地を地方公共団体等が取得する際に、国が必要な資金の貸付けを行う長期・低利融資制度である。

貸付対象となるのは、概ね5年以降10年以内に事業化の見込みがある都市基盤施設の区域内にある用地で、償還期間は10年以内（4年以内の据置期間を含む）、元金均等半年賦償還である。先行取得した用地の処分（市の一般会計による再取得）は償還完了後に行われる。処分は特別会計での買取りから、概ね10年後となる。

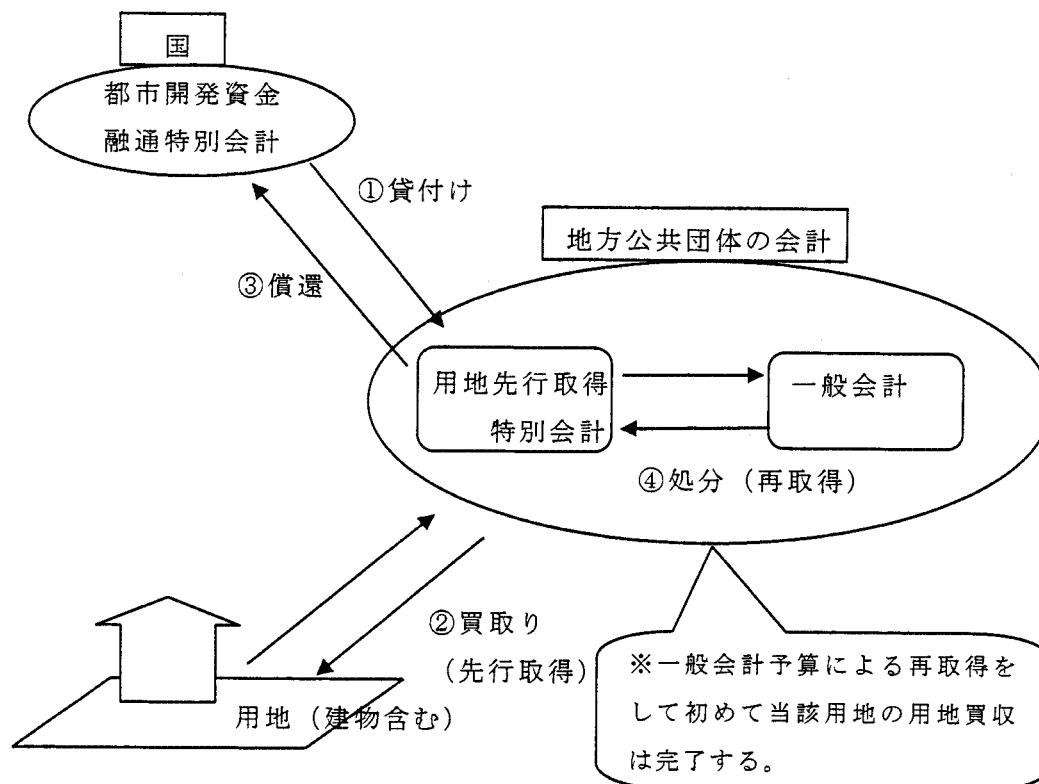
広島市は、昭和56年度より当制度を活用し都市基盤施設を整備してきたが、財政事情の悪化に伴い公共事業への投資額が大幅に削減され、今後の事業展開の予測が困難である近年では用地を先行取得することの意義が薄れてきた。このため、平成17年度より当制度による先行取得を

休止しており、現在は国への償還及び一般会計への処分（市の再取得）のみを行っている。

平成 1 8 年 3 月末現在、先行取得済みで、市の再取得が

まだ行われていない土地は、約 2 8 , 0 0 0 平方メートルとなっている（別紙明細）。

【概念図（都市開発資金）】



(2) 監査手続

平成 1 7 年度の同会計の歳出予算整理簿から取引を抽出し、財務事務の妥当性を検証した。

また、先行取得済みであるが未処分（市の再取得がまだ行われていない）の土地の明細を入手するとともに、未処分の理由、今後の処分予定等についてヒアリングした。

抽出したのは以下の取引である。

事業名	款／項	予算額	確定累計額 (決算額)
一般会計繰出金	都市開発資金事業費	131,407千円	117,586千円

この繰出金は、平成 1 7 年度の同会計において、歳入が歳出を上回った、言い換えれば一般会計からの処分収入額（市の再取得）が、国への借入金返済額を上回ったことから、残額を一般会計へ戻したものである。決裁書等により、財務事務の妥当性を検証した。

また、未処分土地の未処分の理由は、市の財政上の制約から、当該事業への予算額が大幅に減少したためである。今後の事業の進捗および予算額に応じて、市が再取得することになる。

都市開発資金制度による先行取得用地の状況は次のとおりである。

(平成 1 8 年 3 月現在)

(単位：円、㎡)

路線名	用地面積		当初取得金額		②のうち事業着手未定分	
	処分済	未処分	処分済	未処分	面積	取得金額
			①	②		③
東野長楽寺線	2,289.31		229,832,900			
横川江波線	313.88		113,605,840			
中広字品線	8,582.77	697.71	3,031,379,489	298,932,999		
段原蟹島線	3,070.76		651,049,160			
駅前大州線	333.33	268.30	70,101,410	115,494,735		
比治山東麓線	1,467.04	1,059.67	1,171,468,686	614,149,039		
霞庚午線	6,441.08	5,335.24	2,378,670,577	2,440,559,867	444.42	249,121,224
吉島観音線	105.77		54,122,509			
中筋温品線		8,380.33		2,078,581,279	1,852.04	516,814,576
牛田中深川線		1,260.63		227,372,647		
高陽可部線		2,082.67		256,928,266		
長束八木線	2,455.49	8,070.27	731,858,350	2,029,873,077	4,132.72	936,267,541
東雲大州線		378.22		232,961,511		
畑口寺田線	721.77	311.44	322,343,551	109,702,512	311.44	109,702,512
駅前観音線		283.34		143,671,420	283.34	143,671,420
総計 (内訳)	25,781.20	28,127.82	8,754,432,562	8,548,227,352	7,023.96	1,955,577,273
償還済	25,781.20	4,858.44	8,754,432,562	1,961,586,268	1,172.48	410,606,779
未償還	—	23,269.38	—	6,586,641,084	5,851.48	1,544,970,494

表の②欄は先行取得土地のうち、一般会計への処分（市の再取得）がまだ行われていない土地の取得価額である。

着手当時は平成 1 0 年代には全て終わる計画であったが、前記でも述べたように、財政状況の悪化に伴う道路建設事