

## 住民監査請求（あべのベルタ地下駐車場）監査結果について（概要）

平成23年9月22日付けで提出された住民監査請求について、別添のとおり決定し、請求人に通知しました。

### 1 請求の要旨

本件請求の内容を要約すると次のとおりである。

大阪市都市整備局阿倍野再開発事務所は、市保有床であるあべのベルタ地下駐車場を平成22年度末に99,619,000円で売却したが売却価格に疑義がある。

同事務所に問い合わせると、この駐車場管理は平成17年9月までは市街地開発株式会社に委託し赤字であったが、その後は指定管理者に委託し、平成19年から21年には年間3,800万円から3,200万円の利益が出ている。

それにもかかわらず売却価格が1億円以下になるとは素人が考えても安価であり、価格の決定に不動産鑑定を2社したとの説明であるがこの鑑定は適正か、また売却時に公募をしたと言っているが公正な公募とは思えない。

処分価格が不当に低価格となっているのは、地方自治法に規定する入札方式によらないことが理由ではないか。また、2法人から出されている2鑑定ともいわゆる収益還元方式により鑑定されており、年収益を800万円前後に計算しその還元利回りが8.5%であるということで駐車場を1億円弱に計算されている。

しかし、収益還元方式による利回りとは、不動産売買価格に対する年平均収入によって計算されることになっている。

今回は必要経費を入れて純収入をもとにされている。その結果、通常は15年から20年で回収すべき投資額を11年余りで回収できるような価格設定であり異常に低く見積もられた鑑定であると言える。

結果、市に損害を与えたので買取り者及び市長は損害額を弁償せよ。

また、本請求に係る監査については、監査委員は行政内部の関係者であり信頼性がないため、監査委員の監査に代えて個別外部監査による監査を求める。

### 2 請求の受理

- ・本件請求は、あべのベルタ駐車場に関して、収益に比して低価格で譲渡を行う、また、不公正な公募手続で譲渡を行うなど、本市職員に違法不当に財産の処分又は契約の締結があったかどうかについて、法第242条に規定する要件を具備しているものと認め、受理するものとする。

### 3 個別外部監査契約に基づく監査の請求に対する判断

- ・法第252条の43第1項の規定に基づき、住民が住民監査請求をする場合において個別外部監査によることを求めた場合、同条第2項の規定に基づき、監査委員は、個別外部監査契約に基づく監査が相当であると認めるならば、当該監査によることを決定しなければならないとされている。
- ・また、個別外部監査においても、外部監査人は監査に関する報告を監査委員に対して行い、報告を受けた監査委員はこれに基づいて住民監査請求に理由があるかどうかの決定を自ら行うものである。
- ・請求人は、本件請求について、監査委員監査に代え個別外部監査契約に基づく監査によることを求め、その理由としては、監査委員は行政内部の関係者であり信頼性がないとするものであるが、もとより監査委員は、市長から独立して職務を行い、常に公正不偏の態度を保持して、監査を行う義務があるのであって、請求人の主張する理由をもって、本件請求に対して監査委員が独立した機関としての役割を果たせないと認めることはできない。
- ・したがって、本件請求については、監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることが相当であるとは認められないと判断した。

#### 4 監査の結果

以上のような事実関係の確認、監査対象局の説明等に基づき、本件請求について次のように判断する。

##### (1) 駐車場収益と譲渡価格の関係について

- ・ 請求人は、阿倍野再開発事務所の説明によれば、平成19年度から21年度には、本件駐車場管理により年間3,800万円から3,200万円の利益が出ているとのことであるが、それにもかかわらず、譲渡価格が1億円以下であるのは素人が考えても安価である旨主張する。
- ・ これに対して監査対象局は、本件駐車場の収支については、平成17年度以前は赤字であったが、経費の節減、利用促進を図り、収益の改善に努めたことにより、平成19年度から平成21年度には3,000万円を超える黒字となった。とはいえ、その支出については、所有者が本市であることから、年間約2,900万円程度必要となる固定資産税等や駐車場管理を担当する本市職員の人件費も含まれていないとし、本件駐車場の譲渡による本市収支への影響は、駐車場運営の収益はなくなったものの、固定資産税等が本市に収入されるとともに、駐車場管理に要する本市職員の人件費を削減できたことにより、本市収支に大きな変動はない旨説明する。また、本件駐車場については、完成から23年が経過し、仮に本市が所有し続けた場合、近い将来大規模な改修が必要であったと考えている旨説明する。
- ・ この点、平成19年度から21年度にかけての本件駐車場の収益は、確かに一見すると請求人が主張するとおり、年間3,800万円から3,200万円の利益が出ているように見える。しかしながら、監査対象局が説明するとおり、本市が本件駐車場を保有している際には支出を要しなかった固定資産税等（平成21年度については、年間約2,900万円程度）について民間の譲受人は負担する必要を生じること（それにより実際は年間800万円程度の収益にとどまることは請求人の示す事実証明書からも明らか）、また、完成から20年以上を経過し、近い将来に改修経費を負担する必要が生じることが容易に想定され、これらの様々な要素を考慮すると請求人の主張は理由に乏しいと判断せざるを得ない。

##### (2) 不動産鑑定及び譲渡価格の適正性について

- ・ 請求人は、監査対象局から、譲渡価格の決定には2社による不動産鑑定を行った旨説明を受けたが、その内容は管理委託料が2,000万円以上というのは高すぎるし、商店街振興組合に売却するのであれば、同組合は駐車場と同じ場所に所在するのであるから不要である、また公租公課については、20年の償還期間における減価償却分が考慮されていない、さらに空室等による損失相当額の算出において、空室率35%は高すぎるといったことが見られることから、いずれも異常に低く見積もられた鑑定であり、鑑定自体が適正かどうか疑問である旨主張する。
- ・ これに対して監査対象局は、市街地再開発事業における保留床の分譲価格については、客観性かつ公平性を担保するために、2社の鑑定業者の不動産鑑定価格により決定しているところであり、本件駐車場の分譲価格の決定においても、同様に不動産鑑定を実施しており、2社に対しては、阿倍野再開発事業の概要、保留床一覧、あべのベルタ管理規約、位置図及び駐車場概要、駐車場契約台数、駐車場年度別収支表、駐車場時間貸し回転数及び固定資産税評価算出表等を提供し、うち1社に対しては、鑑定業者からの依頼により、あべのベルタ駐車場管理業務委託仕様書、現金等年度別収入額表及び火災共済分担金額等の情報を提供している旨説明する。また、鑑定業者から提出された鑑定書について、鑑定業者において査定が行われた項目やその根拠について、本市提供資料との照合や事情聴取等を行い、そのうえで、本件駐車場の2社の鑑定結果には、ほとんど差がなかったため、客観的かつ公平な鑑定であると考え、本市としては、専門的見地による不動産鑑定価格の平均価格により本件駐車場の分譲価格を算出していることから、適正価格であると考えている旨説明する。
- ・ これらの点について、まず鑑定に至る本市からの情報提供の観点から見てみると、本件駐車場の鑑定に当たっては、監査対象局から鑑定業者2社に対して提供した情報は、いずれも本件駐車場にかかる現況、過去の実績等に基づくものであり、監査対象局が恣意的な情報提供を行っ

た事実は確認できなかった。

- ・次に、不動産鑑定書の積算等の観点から見てみると、請求人は、不動産鑑定書の積算等について管理委託料について高すぎる、又は不要である旨主張するが、鑑定業者は、入札により選定された民間業者が管理業務を行っていることや過去の評価実績などから適正な水準である旨説明しており、当該説明に不合理な点は見受けられなかった。
  - ・また、請求人は、本件駐車場の固定資産税等の経年による逓減要素について考慮されていない旨主張するが、鑑定業者は、建築費の変動という不確定要素もあることなどから、初年度の税額を採用し、将来の減額等については還元利回りに反映して評価を行った旨説明しており、当該説明に不合理な点は見受けられなかった。
  - ・さらに、請求人は、空室等による損失相当額の算定において、空室率の想定に35%を用いるのは高すぎる旨主張するが、鑑定業者は、価格時点現在の稼働賃料は相場水準と概ね同水準であることから、実際の稼働賃料を中心に評価を行った結果である旨説明しており、当該説明に不合理な点は見受けられなかった。
  - ・以上のことからすると、そもそも不動産鑑定自体が高度の専門性を有するものであり、その信用性を左右する事情が見受けられないのであるから、鑑定が不適正であるとする請求人の主張はあたらないと判断せざるを得ない。
- (3) 譲渡手続の公正性について
- ・請求人は、譲渡を行う際の手続について、市側は公募をしたと言っているが公正な公募とは言えない、契約の締結に関しては、地方自治法第234条の規定や契約規則があるにもかかわらず、入札方式によらなかったことが不当な低価格の理由であるとし、また、譲渡にかかる代金について、延納を認めていることも譲受人にとって、不当に有利である旨主張する。
  - ・これに対して監査対象局は、都市再開発法では、保留床の処分については、財産の管理処分に関する地方自治法等その他の法令の規定は適用しないこととされているとし、本市における保留床の処分については、都市再開発法及び同法施行規則に基づき、施行規程、実施要綱、実施方針を定め、駐車場の処分について、公募によらずに分譲する場合として、実施要綱においては、「駐車場等管理上特別の取扱いが必要な部分を譲渡する場合」、実施方針においては、「ビル管理組合又はビル区分所有者が当該ビルの管理運営の貢献につながる駐車場運営のために当該駐車場の購入を希望する場合」と規定しているとし、また、本件駐車場は、昭和62年1月に府知事の認可を受けた管理処分計画においても、公募によらずに分譲するとしていたところである旨説明する。
  - ・譲渡代金の延納については、厳しい社会経済状況が続く中で、保留床の分譲は非常に困難になってきており、分譲促進を図るため、地方公共団体から財産の譲渡を受ける者が当該代金を一時に納付することが困難であると認められる場合確実な担保を徴するとともに利息を付して20年（分譲することを目的として取得し、造成し、又は建設した土地又は建物を譲渡する場合）以内の延納の特約を行うことができる旨規定する地方自治法施行令第169条の7第2項に準じた規定を実施要綱に設けたうえで、本件駐車場の譲渡において延納を認めるか否かについては、商店街振興組合の財務諸表により商店街振興組合が一時に代金を支払うことが困難であること及び確実な担保を有していることを確認し、本件駐車場及び商店街振興組合が保有する5物件に第1順位の抵当権を設定するなどの措置を講じ、延納の承認を行っている旨説明する。
  - ・この点、譲渡経過によれば、監査対象局は、本件駐車場の譲渡について公募成立の可能性の調査として、大手の駐車場運営事業者である4社に対して購入の意向等を照会したものの、購入意思がないなど公募の実施は困難であるとの判断をしているが、そもそも都市再開発法第118条の24の2第2項によれば、施行者が地方公共団体であるときは、施行者が取得した建築施設の部分の管理処分については、当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用されないことは明らかであるから、地方自治法や本市の契約規則違反を主張する請求人の主張は失当である。
  - ・また、20年間の延納を認めた点については、現に商店街振興組合の財務状況は、平成21年度の

財務諸表によれば、総資産が3,000万円余りで、利益と減価償却費の合計が年間300万円程度にとどまる状況であり、本件駐車場以外にも担保物権の設定を行っている点などを考え合わせれば、必ずしも合理性を欠くとまでは言えない。

## 5 結論

以上の判断により、あべのベルタ駐車場の譲渡に関して、本市職員による違法不当な財産の処分又は契約の締結があったとする請求人の主張には理由がない。(棄却)