

大阪市監査委員	前 田 修 身
同	床 田 正 勝
同	高 橋 敏 朗
同	高 瀬 桂 子

### 住民監査請求に係る監査の結果について（通知）

平成23年9月22日付けであなたから提出された地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第1項の規定に基づく住民監査請求に係る監査の結果を同条第4項の規定により次のとおり通知するとともに、同法第252条の43第9項の規定により、個別外部監査契約に基づく監査によらなかった理由を通知します。

### 記

#### 第1 請求の受付

##### 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。

#### 事実証明書

- ・ あべのベルタ駐車場譲渡契約書
- ・ 不動産鑑定評価書 2通
- ・ あべのベルタ駐車場に関する情報提供について

[監査委員注記：請求の要旨は要点を記載し、事実証明書の内容は省略した。]

## 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。

## 第2 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。

### 第3 監査の実施

#### 1 監査対象事項

あべのベルタ駐車場譲渡に関して、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かどうか。

#### 2 請求人の証拠の提出及び陳述

法第242条第6項の規定に基づき、請求人に対して、平成23年10月17日に新たな証拠の提出及び陳述の機会を与えた。

請求人からは、新たな証拠の提出はなかった。

請求人からの請求書の要旨を補足する陳述の内容は、次のとおりである。

- ・あべのベルタ駐車場の売却価格が1億円以下では安価すぎることで、不動産鑑定が適正でないことが問題である。
- ・売却時の手続について、公募や競争入札等の公正な手続がなされていない。
- ・不動産鑑定において、管理委託料が高く純収益が不当に低く抑えられているのではないかと、また固定資産税等の建物部分は償却計算されるはずではないかと、さらに空室等による損失相当額のもととなる空室率が高すぎる。

#### 3 監査対象局の陳述

都市整備局を監査対象局とし、平成23年10月28日に都市整備局長ほか関係職員より陳述を聴取した。

#### 4 現地調査等

平成23年10月21日に監査・人事制度事務総括局職員が、現地確認並びに阿倍野再開発事務所職員から聴き取り調査を行った。

#### 5 不動産鑑定業者からの意見聴取

本件駐車場の鑑定を行った2社に対して意見聴取を行い、東洋プロパティ株式会社については、平成23年11月14日に本件駐車場の鑑定を担当した不動産鑑定士からのヒアリングにより回答がなされ、株式会社立地評価研究所については、平成23年11月17日付けで意見書が提出された。

### 第4 監査の結果

#### 1 事実関係の確認

(1) あべのベルタ駐車場施設概要

あべのベルタ駐車場（以下、「本件駐車場」という。）が設置されているあべのベルタは、昭和62年に大阪都市計画事業阿倍野地区第二種市街地再開発事業により本市が施行した施設建築物であり、事務所、店舗及び住宅等から構成される地上17階、地下4階の複合施設である。

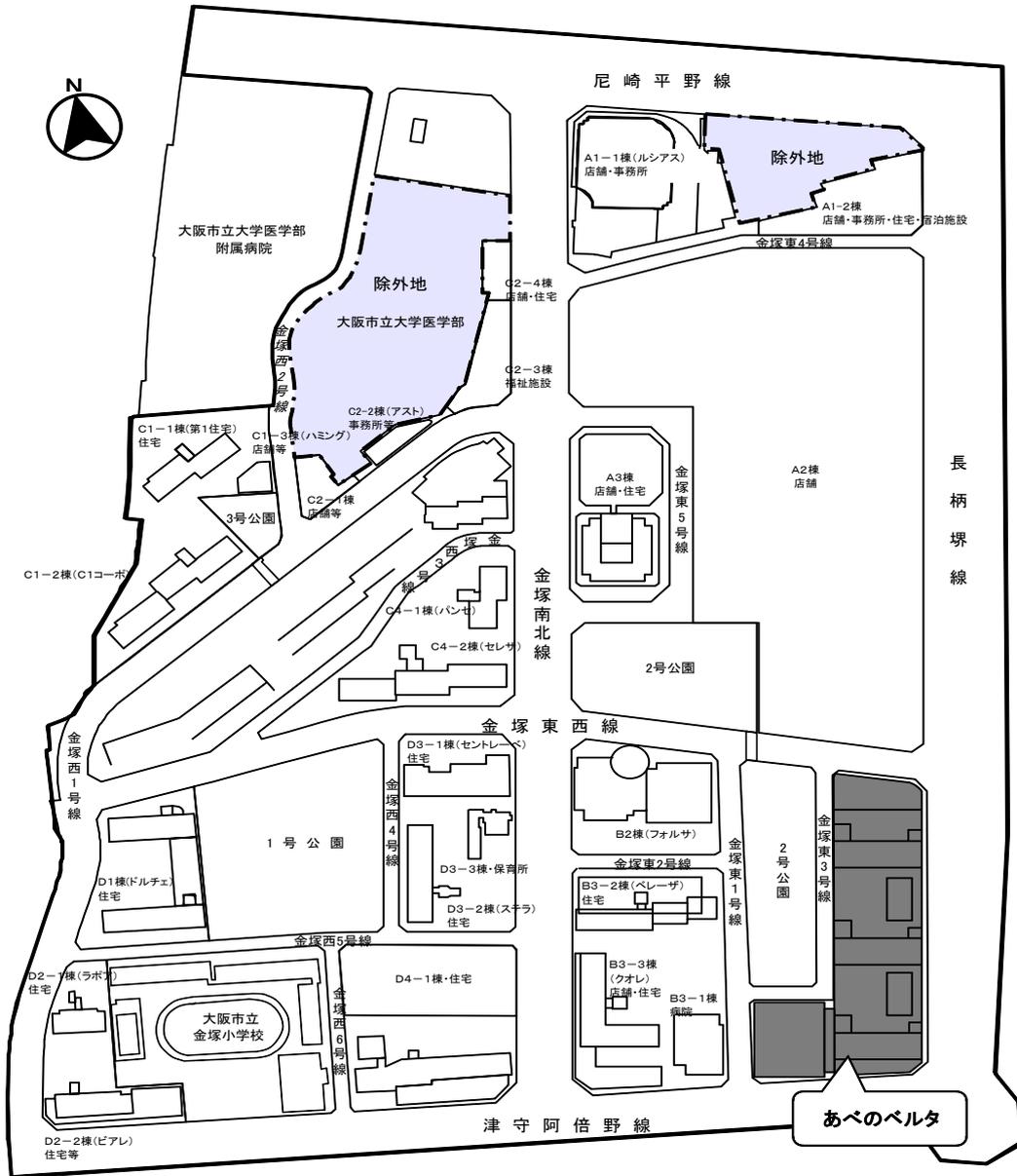
本件駐車場は、あべのベルタの入居者及び来訪者等のために設置された附属駐車場として、本市が同事業の施行により取得した建築施設の部分の一部であり、平成23年1月21日付であべのベルタ商店街振興組合（以下、「商店街振興組合」という。）に優先分譲により譲渡され、現在委託業者により運営されている。

施設の概要及び場所については、次のとおりである。

本件駐車場施設概要（平成23年3月現在）

所在地	阿倍野区阿倍野筋3 - 60
構造・駐車台数	自走式・351台
面積	7,972.71㎡（1階、地下1階から地下4階・17区画）
竣工年月	昭和62年1月
車両制限	幅2m・長さ5m・高さ2m以下・総重量5t以下
設備機器	入口部 駐車券発行機、パスカード読取り装置等 出口部 料金精算機、パスカード読取り装置等 料金所 入出庫台数カウンター、カメラモニター その他 監視カメラ、カーゲート
営業時間	時間貸し 6時～24時 月極契約 24時間
階層別駐車台数	地下1階 6台（月極） 地下2階 23台（月極） 地下3階 131台（月極6台・時間貸し125台） 地下4階 191台（月極168台・時間貸し23台） 合計 351台（月極203台・時間貸し148台） ※ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例に基づく附置義務駐車台数 208台（昭和62年）
駐車料金	月極契約1台月額 37,800円（契約時保証金190,000円） 時間貸し 30分毎 200円

阿倍野地区第二種市街地再開発事業区域及びあべのベルタ位置図



(2) 再開発事業に関する規定

ア 都市再開発法（昭和44年6月3日法律第38号）

都市再開発法第118条の6において、市街地再開発事業を施行する者（以下、「施行者」という。）は、施行地区ごとに管理処分計画を定め、市町村にあっては都道府県知事の認可を受けなければならないとされ、同法118条の7においては、管理処分計画には、譲受け希望の申出をした者及び特定事業参加者が譲り受けることとなる建築施設の部分以外の建築施設の部分の明細及びその管理処分の方法について定めなければならないとされている。

また、同法第118条の24の2第1項によって準用される第108条において、取得した建築施設の分譲については、その他国土交通省令で定める場合等を除き、公募により賃貸し、又は譲渡しなければならないとされており、同条第2項においては、施行者が地方公共団体であるときは、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、適用しないとされている。

イ 都市再開発法施行規則（昭和44年11月26日建設省令第54号）（以下、「施行規則」という。）

同法第108条における国土交通省令で定める場合とは、施行規則第36条の2において、社会福祉施設、教育文化施設その他の施設で施行地区における都市機能の更新を図るため特に必要なものとされている。

ウ 都市計画事業阿倍野地区第二種市街地再開発事業施行規程（以下、「施行規程」という。）（昭和56年12月24日条例第82号）

市が取得した保留床等は、その他市長が特に必要と認める場合を除き、公募により賃貸し、又は譲渡するとされている。

エ 都市計画事業阿倍野地区第二種市街地再開発事業の建築施設の部分のうち住宅以外の部分の処分に関する実施要綱（平成22年12月27日改正）（以下、「実施要綱」という。）及び未処分保留床の優先分譲実施方針（平成21年3月19日）（以下、「実施方針」という。）

分譲については、実施要綱第5条第2項第3号において、駐車場等管理上特別の取り扱いが必要な部分を譲渡する場合は、公募によらず譲渡できるとされており、実施方針によれば、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は、公募によらず優先分譲により譲渡するとされている。

### (3) 本件駐車場の譲渡価格について

譲渡価格の決定については、2社の不動産鑑定業者（以下、「鑑定業者」という。）が評価した不動産鑑定評価額の平均価格としており、鑑定業者の選定方法については、監査対象局に設置されている総務担当部長を委員長とした不動産鑑定業者選定委員会において、あらかじめその専門性及び受託能力を考慮し、選定順位を定め契約している。

#### ア 不動産鑑定業者選定委員会

監査対象局が所管する土地区画整理事業及び市街地再開発事業等にかかわり、鑑定業者に依頼して不動産の鑑定評価及びその他意見等を求める場合に、鑑定業者を公正に選定することを目的に設置されている。

鑑定業者の選定には、次のすべてに該当する鑑定業者のうちから選定しなければならないとされている。

- (ア) 不動産の鑑定評価、その他の意見等を求めようとする地域の取引事情に精通し、取引事例等の情報収集能力を有する鑑定業者
- (イ) 本市に事務所を設けている鑑定業者
- (ウ) 地価公示法第2条第1項の規定による標準地の正常な価格又は国土利用計画法施行令第9条第1項の規定による基準地の標準価格の鑑定評価をした実績を持つ鑑定業者
- (エ) 不動産の鑑定評価に関する法律第22条第1項の規定による鑑定業者の登録を受けた日から1年以上経過している鑑定業者

また、同委員会の委員は、都市整備局区画整理担当部長、企画部事業管理担当課長、まちづくり事業部区画整理課長、まちづくり事業部審査担当課長、まちづくり事業部清算担当課長、阿倍野再開発事務所事業担当課長をもって充てている。

#### イ 鑑定業者選定理由

本件駐車場の鑑定業者の選定においては、駐車場の不動産鑑定が通常の事務所及び店舗等の建物評価と異なり、施設全体との関連性や駐車場設備機器（機能）、地域性などから駐車場収益を分析するなど専門的な鑑定が必要であること、本市の施行する市街地再開発事業における鑑定実績を有していること、本件駐車場が大規模物件であることなども考慮する必要があるとしており、選定対象鑑定業者10社の中から利害関係、鑑定実績及び鑑定士数等を考慮し、株式会社立地評価研究所及び東洋プロパティ株式会社の2社を選定している。

#### ウ 不動産鑑定及び鑑定結果

譲渡価格の算定基礎となっている不動産鑑定については、価格時点を平成21年11月1日付で実施されており、2社の鑑定評価額は、株式会社立地評価研究所が96,400,000円、東洋プロパティ株式会社が97,200,000円と評価している。（別紙参照）

鑑定業者への提供資料は、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、位置図等及び駐車場概要、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であり、評価の実施にあたり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。

#### エ 譲渡価格

譲渡価格については、2社の鑑定業者が評価した不動産鑑定評価額に著しい価格差がなかったことからその平均額とされている。

面積 (㎡)	譲渡価格 (円)		
	税込	税抜	消費税
7,972.71	99,619,000	97,000,000	2,619,000

※土地建物割合は、土地：建物＝46：54（鑑定業者積算に基づく割合）

#### (4) 譲渡経過

本件駐車場は、収益確保が困難であったため本市が暫定運営を続けてきたが、経費の節減や利用促進を図り、収益が改善したため、公募成立の可能性も含めて調査することとし、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について、平成21年7月に調査を実施したが3社からは現状のままでは購入意思が無いこと、1社からは設備投資等による収益改善後の状況を鑑みて検討するとの結果であった。

その結果を受け監査対象局は、提案された収益改善策の検討を行ったが、多額の設備投資が必要となることから実施は困難であると判断し、あべのベルタ全体の良好な管理運営のため、あべのベルタ管理組合（以下、「管理組合」という。）及び商店街振興組合に購入の意思確認を行ったとしている。

平成21年10月15日 阿倍野再開発事務所から鑑定業者へ鑑定評価を依頼（価格時点  
平成21年11月1日）

提出期限 平成21年11月30日

11月13日 阿倍野再開発事務所から管理組合及び商店街振興組合の2者に、  
購入意思について文書照会

参考価格 金134,000,000円（消費税含まず）（価格時点 平成20年6月1日）

12月17日 不動産鑑定結果（価格時点 平成21年11月1日）を参考に分譲  
価格を改定

分譲価格 金99,619,000円（消費税込み）

12月17日 阿倍野再開発事務所から2者に、分譲価格の改定を通知

平成22年1月19日 商店街振興組合から購入申し込み

譲渡希望時期 平成22年10月頃

9月16日 阿倍野再開発事務所から商店街振興組合に、譲渡方法等について  
文書照会

9月29日 商店街振興組合から譲渡方法等について回答

12月27日 優先分譲の実施決定（決裁）

平成23年1月14日 商店街振興組合から阿倍野再開発事務所に、優先分譲申込書が  
提出され、残代金の支払いについては延納払いを希望

1月19日 監査対象局において、優先分譲者及び譲渡残代金の延納の承認  
を決定（決裁）及び通知

1月21日 譲渡契約の締結

4月1日 物件引き渡し

#### (5) 収支状況及び想定固定資産税

本件駐車場の過去5年の収支状況は次のとおりであり、想定固定資産税について

は、監査対象局が市税事務所に確認のうえ試算されている。

(金額単位：百万円)

	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年
収入総額 ①	133	155	173	163	160
支出総額 ②	146	141	135	130	128
管理組合（管理費・修繕積立金）	110	110	110	104	101
駐車場管理費等	36	31	25	26	27
収支 ③ (①-②)	▲ 13	14	38	33	32
想定固定資産税等額 ④	35	31	31	31	29
再差引収支 ⑤ (③ - ④)	▲ 48	▲ 17	7	2	3

※駐車場管理費等 駐車場管理委託費、駐車場修繕工事費、光熱水費、火災保険料

#### (6) 鑑定業者からの意見聴取等について

請求人は陳述等において、不動産鑑定評価書の内容について、管理委託費は大阪市実績から査定されており、民間が実施することによりさらに安価となること、空室等損失相当額は、空室率が非常に高いことから賃料を下げるなど改善することが可能であること、固定資産税等の建物部分については、今後、経年で安くなるはずであること等を主張している。

これらの主張について、平成23年11月8日に社団法人大阪府不動産鑑定士協会に対し、不動産鑑定書の鑑定手法等について、意見を付することが可能か否かについて照会したところ、これまで事例がないため、リーガルチェックを含めて考え方を整理する必要があることから、短時間で意見を付することができるか否かの判断を行うことは困難である旨の回答を得たため、本件駐車場の鑑定を行った2社に対して鑑定内容に関する説明を求めることとした。

東洋プロパティ株式会社については、平成23年11月14日の監査委員会議において、鑑定内容に関するヒアリングにより回答がなされ、株式会社立地評価研究所については、ヒアリングに替えて文書により回答がなされた。

#### ア 東洋プロパティ株式会社の回答

##### (ア) 管理委託費について

管理委託業務については、入札により選定された民間業者が業務を行っていること、自社が実施した他の鑑定内容との比較検討を行った結果を加味し、適正な水準であると判断したとしている。

##### (イ) 空室等損失相当額について

賃料単価が下がるため全体の駐車場収入としてはマイナスとなる可能性があり、価格時点現在の稼働賃料は相場賃料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としている。

(ウ) 公租公課について

直接還元法の適用に当たっては、標準化された税額を採用する場合もあるが、本件は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評価を行ったとしている。

イ 株式会社立地評価研究所の回答

(ア) 管理委託費について

入札により選定された民間業者が業務を行っている点、また管理委託費実績額と自社の過去の評価実績及び調査結果に基づく一般的な水準との比較から適正な水準であると判断しており、業者を変更すれば管理委託費も変更となる可能性はあるが、一方で特殊な物件であるため、管理委託費の算定には不確実性が伴うことから、当該不確実性については利回りに織り込んでいるとしている。

(イ) 空室等損失相当額について

賃料を下げることによる稼働率の改善や、逆にこれによる賃料収入の減少影響などを勘案しながら評価を行っているとしている。

(ウ) 公租公課について

建物については、経年によって減価されることが一般的であるが、一方で建築費の変動という不確実要素もあるため、評価においては価格時点における実額を採用し、将来の不確実性については利回りで反映しているとしている。

(7) 商店街振興組合の財務状況について

平成21年度における商店街振興組合の財務状況について、損益計算書及び貸借対照表により確認を行った。

## 2 監査対象局の陳述内容等

阿倍野再開発事業については、本市は大阪都市計画事業阿倍野地区第二種市街地再開発事業の施行者として、都市再開発法等の関係法令に基づき、事業を進めるとともに公正で適正な事務処理に努めている。

市街地再開発事業では、建設する再開発ビルについて土地を高度利用することにより新たな床を生み出し、この保留床を処分することで事業費としており、この保留床の処分については、都市再開発法等の関係法令に基づいて行い、本件財産の管理処分については、地方自治法等の規定を適用しないこととされている。

あべのベルタ駐車場があるあべのベルタは、事務所、店舗、住宅などから構成され

る地上17階、地下4階、延床面積約10万㎡の昭和62年に完成した再開発ビルである。

あべのベルタ駐車場は、あべのベルタの入居者及び来訪者のために設置された附属駐車場であり、地下1階から地下4階に位置し面積約8,000㎡、駐車台数は351台であり、月極駐車場203台、時間貸148台で本市が暫定運営を行ってきた。

保留床の処分については、都市再開発法では、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おり、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、大阪都市計画事業阿倍野地区第2種市街地再開発事業施行規程、大阪都市計画事業阿倍野地区第2種市街地再開発事業の建築施設の部分のうち住宅以外の処分に関する実施要綱及び未処分保留床の優先分譲実施方針を定めている。

駐車場の処分については、公募によらずに分譲する場合として、要綱で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と規定しており、加えて方針で、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明確に定めている。

再開発ビルに附属する駐車場は、ビル入居者及び来訪者の利便性を考慮した、円滑で適切な駐車場の管理運営を行う必要があり、そのことが将来に亘り当該ビルの良好な管理運営につながり、ビルの発展に寄与することとなる。

本件あべのベルタ駐車場の分譲についても、都市再開発法並びに関係法令、条例、要綱、方針に基づいて行っており、当該駐車場は、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、公募によらずに分譲するとしていることから、要綱等に基づいて、駐車場の良好な管理運営が行えるあべのベルタ管理組合とあべのベルタ商店街振興組合に駐車場購入の意思確認を行ったところ、振興組合から購入意思がある旨の申し出があった。

商店街振興組合は、あべのベルタの区分所有者であるとともに、あべのベルタ内の営業者で組織している団体であり、事業者が共同して経済事業を行うとともに、環境整備改善事業の推進と公共の福祉の増進を行うことを目的としている。

また、商店街振興組合は、管理組合と連携し当該ビルの入居者及び来訪者を考慮した施設運営及びビル管理に努めており、当該ビルの入居者及び来訪者を考慮し、かつ、当該ビルの管理運営の貢献につながる駐車場運営を行うものと判断し、要綱及び方針に基づき分譲を行った。

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、鑑定業者2社の不動産鑑定価格の平均価格にて、決定しており、当該駐車場の分譲価格の決定に際しても、同様の不動産鑑定を実施したところ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ものと考えている。

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て当該駐車場の分譲

価格を算出していることから適正価格であると考えており、譲渡代金の延納についても、要綱第18条の規定に基づき、確実な担保を徴しかつ利息を付して、延納払いの承認を行っている。

当該駐車場の収支については、平成18年度より経費の節減、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年度にかけて各年度約3,000万円を超える黒字となっていた。

しかし、その支出については、所有者が地方公共団体であることから、年間約2,800万円程度必要となる固定資産税等については含まれておらず、また、駐車場管理を担当する本市職員の人件費も計上していないことから、固定資産税等や職員人件費を加味した場合の駐車場収支については、収入と支出が均衡しているものである。

また、売却したことによる本市収支への影響は、駐車場運営の収益は売却により無くなることとなるが、それに見合う金額が固定資産税等として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、分譲前と分譲後の本市収支に大きな変動はないが、本件駐車場については、完成から23年が経過しており、過去に大規模な改修を行っておらず、仮に本市が所有し続けた場合、近い将来に大規模な改修が必要であったものとする。

このように、当該駐車場の分譲にあたっては、都市再開発法等の関係法令の規定に基づき分譲を行ってきたところであり、また、分譲価格についても適正価格で分譲しており、その手続及び価格について、公正で適正に行われていると考えている。

### 3 関係局陳述後の監査対象局の追加説明

#### (1) 譲渡代金の延納について

未処分保留床については、事業の早期収束を図る観点から早急に処分する必要があり、従来は保留床の分譲に関して、保留床購入資金を融資する「大阪市再開発建築施設買入融資」等の融資制度により、保留床分譲の促進を図っていたが、融資制度が廃止されるとともに市場ニーズが分譲から賃貸へとシフトし、さらに厳しい社会経済状況が続く中、保留床の分譲は非常に困難となっており、分譲促進を図る観点から平成22年に要綱改正を行い延納特約を追加している。

本件駐車場を商店街振興組合に分譲することは、入居者及び来訪者のための駐車場運営を行うとともに、駐車場の来客用優待制度等の継続が可能であり転売を行うおそれが無いことから、当該ビルの貢献に繋がるものと判断した。

また、20年間の延納を認めた点については、商店街振興組合が一時に分譲代金を支払うことが困難であること並びに確実な担保を有していることを損益計算書及び貸借対照表等にて確認を行い、確実な担保を徴することを条件に延納の承認を行った。

延納払いを承認するにあたり徴している担保は、本件駐車場及び商店街振興組合所有の5物件に第1順位の抵当権を設定し、火災保険に質権を設定している。

この延納払いについては、地方自治法施行令においても、20年以内の延納の特約をすることができる規定がされていることから、準拠して要綱第18条に規定をしている。

#### (2) 不動産鑑定評価書の検証

不動産鑑定については、各種の指標、条件及び個別要因、社会経済情勢並びに物件の特性などを勘案し、原価法による積算価格を参考に、直接還元法による収益価格を重視した考え方をもとに鑑定価格が算出されている。

提出された鑑定書の査定項目や査定根拠などについて、本市提供資料との照合並びに2社の鑑定結果の比較検討を行うとともに、事情聴取等を行うことにより検証を行っている。

### 4 判 断

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性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逡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、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。

(別紙)

## 株式会社立地評価研究所・鑑定書概要

査定項目	査定値	査定根拠
潜在総収益①	182,720,000円	
空室等損失相当額②	▲19,680,000円	周辺の賃貸マーケット、稼働状況、立地条件、建物の個別性等を勘案のうえ、月極部分を75%、時間貸部分を100%の稼働率と査定した。
運営収益③ (①+②)	163,040,000円	
運営費用④	134,470,763円	
維持管理費	23,191,809円	依頼者提示資料等に基づき査定
公租公課	28,512,681円	大阪市所有固定資産税評価等算出計算表(平成21年度)を基に計上。
その他	82,766,273円	
運営純収益⑤ (③-④)	28,569,237円	
修繕積立金相当額⑥	▲20,378,124円	
純収益⑦ (⑤+⑥)	8,191,113円	
還元利回り	8.5%	
収益価格	96,400,000円	

## 東洋プロパティ株式会社・鑑定書概要

項目	実額・査定額	算出根拠
総収益①	194,625,000円	
総費用②	186,359,828円	
管理委託費	22,886,000円	依頼者提示収支表の過去3年平均
公租公課	28,512,681円	依頼者提示資料に基づき査定
空室等損失相当額	30,528,750円	月極部分収入と保証金の運用益の合計の35.0%と査定した。
修繕積立金	20,378,124円	
その他	84,054,273円	
総純益③ (①-②)	8,265,172円	
還元利回り	8.5%	
収益価格	97,200,000円	