

第 1 2 7 回

国有財産近畿地方審議会

日時 平成 2 9 年 3 月 2 3 日

場所 近畿財務局 8 階大会議室

国有財産近畿地方審議会委員名簿

平成29年3月23日

ふりがな 氏名	現職
いまい のりこ 今井 範子	奈良女子大学 名誉教授
うえむら たえこ 上村 多恵子	京南倉庫(株) 代表取締役社長
かどの ゆきひろ 角野 幸博	関西学院大学 総合政策学部教授
かねづか たくや 兼塚 卓也	中央復建コンサルタンツ(株) 代表取締役社長
くまさわ いちろう 熊澤 一郎	(株)財産プランニング研究所 代表取締役社長
させん みえこ 佐瀬 美恵子	桃山学院大学 社会学部非常勤講師
すみか ずお 角 和夫	阪急電鉄(株) 代表取締役会長
なかの けんじろう 中野 健二郎	京阪神ビルディング(株) 取締役会長 (元三井住友銀行副会長)
ひらい みちこ 平井 道子	(株)読売新聞大阪本社 人事部長
まきむら ひさこ 槇村 久子	京都女子大学 宗教・文化研究所客員教授
やぶの つねあき 藪野 恒明	弁護士 (藪野・藤田法律事務所)
※50音順 (敬称略)	11名

第127回 国有財産近畿地方審議会 議事録

日時：平成29年3月23日（木曜）

午前9時00分～10時50分

場所：近畿財務局4号館8階大会議室

【山田管財総括第1課長】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから、第127回国有財産近畿地方審議会を開催いたします。

審議に入るまでの間、進行を務めさせていただきます管財総括第1課長の山田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、会議成立の報告をさせていただきます。本審議会は、国有財産法施行令第6条の8第1項の規定に基づきまして会議を開き、議決をするためには委員の半数以上の出席が必要でございます。本審議会は、現在、11名で構成されており、本日は6名の委員にご出席いただいておりますので、委員の半数以上のご出席となり、本会議は有効に成立していることをご報告いたします。

なお、前回の審議会開催以降、財務局に人事異動がございましたので、局長以下のご紹介をさせていただきます。

近畿財務局長の美並でございます。

【美並局長】 どうもよろしくお願いいたします。

【山田管財総括第1課長】 管財部長の楠でございます。

【楠管財部長】 よろしくお申し上げます。

【山田管財総括第1課長】 管財部次長の松本でございます。

【松本管財部次長】 松本でございます。よろしくお願いいたします。

【山田管財総括第1課長】 管財部次長の小西でございます。

【小西管財部次長】 小西です。よろしくお願いいたします。

【山田管財総括第1課長】 また、本日の報告事項に関係する官署としまして、国土交通省大阪航空局空港部長の杉野様にご出席いただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

【杉野空港部長】 杉野でございます。

【山田管財総括第1課長】 それでは、中野会長に議事進行をお願いしたいと存じます。

【中野会長】 本日は、本当に朝早くからご多用中のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

それでは、審議に先立ちまして、近畿財務局の美並局長からご挨拶をお願いいたします。

【美並局長】 近畿財務局長の美並でございます。第127回審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、中野会長をはじめまして委員の皆様方におかれましては、大変ご多用のところご出席賜りまして、本当にありがとうございます。

本日は、まず、森友学園事案の処理状況についてご報告をさせていただきまして、諮問事項といたしましては、大阪市に所在する普通財産と大阪府有地の交換について、それから、大阪市に所在する普通財産を社会福祉法人に定期借地により貸し付けすることについての2件について、ご審議をいただきたいと。その上で、その他の報告事項として、これまでの審議会の付議事案の処理状況及び使用調整事案をご説明させていただく予定にしております。

限られた時間ではございますけれども、委員の皆様には忌憚のないご意見を頂戴し、十分にご審議いただければと存じます。

さて、森友学園の国有地の処分に当たりましては、平成27年2月に開催いたしました第123回の本審議会でお諮りした事案でありまして、森友学園に対して、買い受け特約付の定期借地契約を行うことについてご了承いただき、法令等に基づきまして適正に処理を行ったものでございます。したがって、平成27年5月に定期借地契約を締結した後、先方の申し出がございまして、平成28年6月に売却を行ったところでございます。既に本審議会でご了承いただいたものであることから、再度諮問する必要はないという判断をしてきたところであり、その旨、国会においても答弁させていただいているところでございます。

他方で、本件につきましては、ご承知のように、先月来より、国会での質疑、さまざまな報道がなされておりまして、委員の皆様方におかれては、何かとご心配をおかけしていることと存じます。この点につきましては、我々から皆様方への情報提供が不十分であったのではないかと考えているところでございまして、その後の平成27年以降の審議会、あるいは別の機会を捉えるなどして、適宜、本件の経緯について情報提供させていただければよかつたんじゃないかなと思っております。

また、本件につきましては、麻生財務大臣からも、その処理状況について本審議会に報

告するよう指示を受けているところでございます。

以上、甚だ簡単ではございますけれども、開催に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

【中野会長】 それでは、議題に入りますのですが、まず、本審議会の会長としまして、私の方から一言申し述べさせていただきます。

ご承知のとおり、今、局長からお話があったわけですが、123回の審議会において、森友学園の、いわゆる売買予約付の定期借地ということについては、これは123回のホームページに出ておりますので、詳細についてはホームページを見ればよくわかるわけですが、いろいろと意見がございました。

今ちょっとお話がございましたが、私もこの売買という、いわゆる、あのときは8年後に買えるのかとか、10年たったらどうなるのかとか、そういう議論が先にあったのですが、10年以内の、8年を目途に買い戻すということが入っているんですが、ただ、この報道をこの2月に見たときに、これ、売買したの、という形の率直な印象を持ち、私もすぐ近畿財務局にお越しいただいて説明を受けました。

私の方からちょっと、会長としての意見を申し上げ、あとは説明の後、各委員のご意見もお聞かせいただきたいと思うんですけれども、一応リーガル的には10年以内ということでもいいのですが、議論の中身からすると、翌年、その売買契約をするということについては、ちょっとやっぱり民間の委員としては審議会との関係においてもっとコミュニケーション、報告があってもよかったのではないかと私は考えております。

法律に基づいた審議会でありますので、その辺のあり方については、会長としては課題があったように思いますし、近畿財務局さんとしても、今後ご検討いただきたいというのを要請しておきたいと思います。

以上が私からの意見ですが、それでは本件について事務局からの説明をお願いして、それについての質疑応答を、次の今回、127回の審議案件の前までにお時間をとって、説明をいただきたいと思います。

では、事務局から説明をお願いします。

【楠管財部長】 先程会長の方から、課題も大枠の話でおっしゃっていただいたんですが、ちょっと重なる部分がございますけれども、本件の全体的な経過をもう一度、私の方からご説明させていただきたいと思います。

お手元に報告事項として資料1、「『学校法人森友学園』事案の処理等について」という

ことで、何種類も資料をご用意しております。資料1の売却の経緯というものをお手元に開きながら、ご説明させていただきたいと思っております。

本件は、先ほど会長からもお話がございましたけれども、平成27年2月10日の123回国有財産近畿地方審議会でお諮りした事案ということでございます。同審議会では、会長がおっしゃったように、さまざまな観点からご審議をいただきまして、大阪府私立学校審議会において、付帯条件がついて認可適当となっていることを踏まえて、その条件が満たされるという前提の中で、ご了承をいただいたということでございます。

既にご承知のこととは思いますが、平成29年3月10日に、森友学園が小学校認可申請を取り下げております。

本件について、ここまで至る経緯をご報告いたしますと、この土地につきましては、当時、既に大阪航空局の調査で、土壌汚染と深さ3メートル程度までの地下埋設物が存在することが明らかになっておりました。その対策費用については、貸付契約の中で有益費として支払うということにしておりました。

これに加えまして、27年4月に森友学園側から、ボーリング調査の結果、本件土地の地盤は軟弱な地層を含んでいるとする報告が提出されました。この段階で、既に貸付契約に向けて、賃料の不動産鑑定評価をとっておりましたが、軟弱な地層を含む地盤の状況は不動産鑑定評価に反映されていなかったために、改めて、不動産鑑定士にボーリング調査の結果を提示し、賃料の鑑定評価を依頼いたしました。その結果、賃料を年額2,700万円として、平成27年5月29日付で、買い受け特約を付した有償貸付契約、10年間の事業用定期借地契約を締結した次第です。

森友学園との契約締結につきましては、その後、27年6月17日に開催いたしました124回国有財産近畿地方審議会でご報告させていただいております。

その後、森友学園は、28年4月の学校開校に向け、校舎建物の建築工事に着手。その過程で、本件北側の名神高速道路からの雨水排水が本地に流入しているというような事実の判明や、建築資材の高騰等により工事が遅れていたために、学校の開校予定日を1年先に延ばしたいと、指定期日の1年間の延長の要請が、私どもの方にございまして、事情やむを得ないものとして、これを承認しております。

27年7月から12月あたりにかけては、判明していました土壌汚染だとか地下埋設工事を、森友学園の方で対策を打って、後に有益費として契約に基づいて我々が支払うということになります。

その後、森友学園は、建物の基礎となる杭打ち工事を実施しましたが、この杭打ち工事の際に、新たな廃材やプラスチックなどのごみを大量に含む土が出土したという連絡が、平成28年3月に、森友学園より私どもの方になされました。

数度にわたり、大阪航空局職員が近畿財務局職員と現地に出向き、地下埋設物の状況を確認いたしました。この新たに発見された高深度の地下埋設物は、既に明らかとなっていた低深度の埋設物とは異なるものです。民法上、土地の貸し主である国は、小学校としての使用収益に適した用地を提供する義務を負っており、新たに発見された地下埋設物に対応する必要がありましたので、これに対応するというところでございました。

森友学園は、1年後の学校開校に向けて、校舎の建築工事を進め、生徒募集を行っていく必要があります。国が撤去工事を行うとすると、入札等の手続などで相当な期間を要するという問題がありました。森友学園から3月末に購入要望がなされたことから、差し迫っている開校に支障をきたさず、早急にできる対応として、土地の更地価格から、地下埋設物撤去・処分費用の見積り額を差し引いた時価で売買契約を締結することとしたところです。その撤去費用については、産業廃棄物の撤去処分に十分な能力と実績を有している大阪航空局にそれを依頼することにしたというところでございます。その際、本件土地に関する一切の国の責任を免除する特約条項を付すことを念頭に置きました。以上が、更地の価格から合理的に見積もった地下埋設物の撤去費用を差し引いた時価を算出するよう、鑑定評価を不動産鑑定士に委託したという経緯でございます。

この結果、更地としての鑑定評価額でございます9億5,600万円から、大阪航空局が工事積算基準等に基づき見積もった地下埋設撤去費用相当額、約8億1,900万円を控除した1億3,400万円を売買価格として森友学園に提示し、平成28年6月20日付で売買契約の締結となったというところでございます。

売買契約においては、10年間の延納特約を付しております。この延納制度は、公共随契で国有地を売却するに当たって、法令上認められた制度でございまして、当該土地に第1順位の抵当権を付して債権保全を図っているというところでございます。

売却時、売買価格については、森友学園から非公表の申し出があったために、情報公開法上の不開示情報に当たると判断し、非公表としておりました。

本件土地の売却については、以上のように、法令に従い、適正に対応してきたものでございますが、さまざまな報道がなされているというところでございます。

今後の事務手続でございますが、本件については、3月10日に森友学園が小学校設置

の認可申請を取り下げました。売買契約上、本件土地は3月31日までに小学校の用に供することとされております。その義務を果たすことができない場合は、国は、買い戻し、または契約の解除を行うということができるとされております。土地については、原状回復を求めるということになっております。このほか、これらの権利を行使した場合、森友学園は売買代金の1割に相当する額を違約金として支払わなければならないとされております。

私どもは、3月12日に、国は今後、土地の返還を求める契約上の権利を行使することとなる旨を森友学園に通知しております。

今後の対応については、法令・契約に基づき適切に対応していきたいと考えております。

お手元の資料でポイントを追加で更に詳しくご説明いたします。別添1は前回の審議会ですまざまなご意見をいただいたことを公表しておりまして、その資料でございます。

別添2は、27年5月29日に貸付契約を結んだときの契約合意書でございます。

この4ページの契約書の第5条でございますが既に我々が航空局から処分依頼を受けた際、航空局の方で、平成21年8月等の土地履歴調査報告書に基づいて、土壤汚染と地下埋設物が既にわかっておりましたので、次の第6条になりますが森友学園である乙がこの土壤汚染対策を行うとしております。国はその対策費用を返還すると。これが有益費ということで、我々が返還する契約にしていたということです。これが貸付契約の主なところでございます。

15ページになりますけれども、あくまでもこれは売買を前提にした貸し付けでございましたので、契約手法上は売買予約契約を同時に結んでおります。

16ページになりますけれども、貸し付けの際の売買予約では、第2条でございますけれども、37年6月8日までに買いなさいという契約を結んでおったということでございます。

次に資料別添3は、用途指定、学校の開設が名神の工事に伴う雨水排水の流入等で1年間開校が延びるということで、契約書上に基づく期日指定の延長を行っておりますが、その根拠となる通達を参考につけております。これは非常に事務的な話なんですけれども、指定期日についてやむを得ない理由があれば延長できるという通達に基づいて、開校が1年延びるということで、期日を延長しております。

資料別添4、28年3月に、森友学園の方から杭打ち工事の際にいろんなごみが出てきましたというときの、当時の写真でございます。この写真は、あと航空局の写真もござい

ますので、それを見ていただいたらもっとわかるかと思います。

別添5の資料、これが28年6月20日、売買予約付で貸付契約していた後、新たな地下埋設物が発見され、結局、売買することになりましたときの契約書でございます。

ここでは、先ほどの貸付契約を合意解除して売買契約を結んだということです。

この契約書の中で8ページの第23条、乙は、森友学園は、売買物件につき、29年3月31日までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。この指定用途が、まさに小学校用地として、この期日までに用に供する義務がございました。

これが先般の認可申請取り下げによって、用に供することができなくなるので、契約書上26条、ここに買い戻し特約等を設けておきまして、契約が指定期日までに用途に供さなかった場合は買い戻しを行うと。あるいは、30条、これは一般的な契約書上の違約金の条項ですね。違約金をとると。主なところだけ申し上げて、10ページ、32条、契約の解除権、そもそも用途指定に供さないという義務違反になりますので、32条で契約を解除すると。あるいは、34条、11ページになりますけれども、乙の原状回復義務、要は買い戻し権等を行使したときは、森友学園は更地にして土地を返還するという契約を結んでおるということでございます。

別添6、これが不動産鑑定評価でございます。我々は評価にあたっては全て民間のプロの方、不動産鑑定士に評価をしていただいて、それをもって適正な時価としてきております。

この5ページにあります。実は、正常価格が9億5,600万と評価されています。

この中の同じページの3の鑑定評価の条件でございますけれども、この下段の方に、鑑定に当たる条件というのがございまして、「地域要因又は個別的要因についての想定上の条件」で、「地下埋設物として廃材、ビニール片等の生活ごみが確認されている」とされております。ただし、本件評価においては、「地下埋設物撤去及び処理費用は別途依頼者…」、これは国の方になりますけれども、「鑑定評価の利用目的に対応して自ら判断できること」ということと、「最有効使用である住宅分譲に係る事業採算性の観点からは地下埋設物を全て撤去することに合理性は見出し難い」との理由により、「価格形成要因から除外する。」とされておりますが、一方で、「(小学校施設という)依頼の背景を考慮すると、公益性の観点から保守的に地下埋設物を全て撤去することに合理性が認められる」としております。

なお、この鑑定評価書の最後19に付記意見として、この学校敷地の公共性のあるものであることから、依頼者が提示した地下埋設物撤去及び処理費用は下記のとおりであると

ということで、これは大阪航空局で積算していただいた地下埋設物撤去及び処理費用が8億1,900万であります。更に宅地開発期間の長期化に伴って発生する逸失利益相応の減価を講じて、意見価格として1億3,400万となっています。

別添7、先週、参議院の予算委員会が大阪の方に来られて、私どもと大阪航空局の方で説明差し上げた、そのときの航空局の資料でございます。

平面図というのがございます。校舎と体育館の図面があるかと思えますけれども、ここを中心に赤線で引っ張ったところのごみの撤去費用を積算しているということでございます。

断面図を見ていただきますと、廃材等の見積もり対象というのが1万9,500トンということで、航空局の方で積算になっておるんですけども、イメージ図を見ていただいたら、点線で囲んでいるところが、貸し付けのときに有益費で対応した部分、土壤汚染は実はもっと局所的なんですけれども、マンホールだとかアスファルト、コンクリートがらの大型のところ、この点線の部分で有益費で対応したところです。

その後、8.2億円の積算が、この赤で塗った建物の下も含む、くいの部分等の1万9,500トンについて公共事業積算単価等を使って積算していただき、撤去・処分費用を見積もったということでございます。

ドリルの9メートルの先に絡みつくごみの説明に用いた航空局の資料でございます。

左の方に、事実関係として大量の廃材等が28年の3月に杭打ち工事のときに出てきました。これは、我々職員による現地確認を行って、9.9メートルの掘削工事からいろんなごみ、廃材が出てきたということで、大阪航空局の方も工事関係者からヒアリングをするなどの作業を終えて、過去の、土地履歴、ここが実は、登記簿上は池沼、池、沼ですね、になっておりまして、そういう土地の履歴なども総合し勘案して、積算したということでございます。

杭打ち工事中の状況ということで、工事関係者より入手した写真がございますけれども、最深部掘削だとか、いろんな私どもの写真のほかに、こういう業者ヒアリングもやって、最終ページに、ごみの混入率が47.1%ということで、航空局の方が算定したということでございます。

8.2億円の考え方ということは、埋設処分量がございまして、それに単価を掛けるという手法で8.2億円は出されています。先ほど赤線で囲ったところに1万9,500トンの廃材、ごみ等がまじっているという処分量を算定して、それに混入率、ごみの混入率です

が、これを掛けたものが1万9,500トンになります。これに公共工事の単価を掛けると、8.2億円となるということです。この中には、間接工事も含まれています。

これが適正な価格として算定したものでございますが、値引きだとかという報道がありますけれども、こういうプロセスを経て、ちゃんと積算されている時価ということでございます。

それから、最後、別添8でございます。森友学園が小学校の開設認可申請を取り下げたということを受けて、我々は、契約に基づいて、まだ3月31日までが期日がございますので、取り下げたところで、このままでいきますと契約の履行が果たせないということで、予備通告的なものをお送りしております。このまま用途に供さない場合は、義務を履行しないものとして、今後、違約金の請求のほか、土地の買い戻し、あるいは契約の解除権を行使することとなるというようなことで通知しているということでございます。

以上が経緯の概要です。

我々は適正にルールに従って時価で売却しておりますところ、審議会委員の先生方には処分方法についてお諮りしているということです。我々は公共随契も含めて年間大体近畿財務局で400件ぐらいの売却実績があるんですけども、ルールに従って粛々としていくと。何か特別にやっているものではないということを申し伝えておきます。

森友学園の経緯につきましては、以上でございます。

【中野会長】 今、管財部長からお話ございました。ちょっと1点、さっきの資料別添5の、いわゆる契約を実施した28年6月20日付の契約の12ページ、いわゆるこの瑕疵担保責任のところを明快に書いてあるということでよろしいですね。4のところ、それから5のところを考えると、こういう形で、評価をした中で、ごみが出てきて、ごみの処理費用については大体一定のトン数を掛けることで、大体出てきますので分かるんですが。

【楠管財部長】 はい、会長のおっしゃるとおり、我々がもう明示できるものとして、既に判っていた3メートルまでの部分で有益費で対応するものも含めて、この条項でもう国は一切責任を負わない、ということです。

【中野会長】 各委員の皆さんからご意見を聞きたいと思いますので、どなたでも、どうぞ。

【藪野委員】 藪野です。今ご説明をお聞きして、個々の対応、いろいろ起こってきた状況に対する個々の対応については、それぞれ説明をお聞きして納得できるんですが、や

はり全体の流れを見ますと、私は、やっぱり、想定外のことが起こったと言うべきじゃないかなという感じがするんです。そういうときのために、審議会があるんじゃないかと思えますので、やっぱり第三者、つまり、その事に当たってない人の意見なり議論を聞いて参考にさせていただければよかったと思うんです。

先ほど会長がおっしゃったことをもう少し具体的に申しますと、28年の3月になって、杭打ち工事中に新たな地下埋設物が発見された、しかも尋常の量ではない状況の中で、前でおして売買契約の申し入れがあつて、売買が行われ、売買価格の設定が行われているわけですね。

これは、確かに、27年2月の審議会で想定したスキームからは外れていませんけれども、内容から見ると、いわゆる事情の変更があつたというべきで、今回の売買契約の締結については報告等があつてもよかつたんじゃないかと考えます。

その場合に、審議会で、じゃあ何を議論するのかということになると思うんですけれども、1つは、初回には触れられなかった大量にごみ地下埋設物があるということ的前提にして、こういう場合の価格設定はどのように考えていくのかということです。具体的な金額の算定は専門的なことでしょうから専門家にゆだねるとしても、地下埋設物の撤去費用を控除する際の考え方はこの審議会で議論することができたんじゃないかと思われるんですね。

もう1つは、これは初回のときにも問題になっていましたけれども、買い取り資金があるのかということで、それが無いから定借にした経過があるわけですね。そうすると、賃貸借契約をして1年後に買い取るとなったときの売買代金の調達の仕方が問題になるだろうと思われ、現に今回も10年の延べ払いということにされていますが、売買代金の延べ払いの可否といった点も小学校開設の実現との兼ね合いから議論できたんじゃないかと思えます。

こういうあたりが、今回の経過を見ていて強く感じることで、今後のこの審議会の運営についても、せつかく審議会の委員をさせていただいている以上、やっぱりお役に立ちたいと思っておりますので、考慮いただきたいと思います。

【中野会長】 ほかに。はい、どうぞ。

【兼塚委員】 1つ質問なんですけど、私は123回のときには委員として出てなかったので、2年前のこの審議会に乗る前の段階で、今いろいろ報道されていますように、私学の認可が審議会に事前にされていたと、それを受けてこの審議会ということだったので

すけど、通常、認可が先か、この払い下げの審査が先か、報道でもいろいろされていますけど、通常どのような、今回は大阪府でしょうけれども、やりとりをされて、対応されて審議会に乗せられたのか、その辺の経緯を教えてくださいと思います。

【楠管財部長】 審議会の課題のところについてはまた合わせて申しますが、一般的に報道されている部分になりますけれども、実は審議会に先生方にお諮りしたタイミングが27年2月。公的要望、これは25年、もうその2年前にこの財産を処分したいという依頼が大阪航空局からありまして、大阪府さん、使いませんか、公的要望ないですか、豊中市さん、ないですか、というのを25年の6月に我々は作業をしております。

大阪府から25年7月に、取得要望ございませぬ、25年の同じく7月に豊中市から取得要望がないという中で、公的要望の1つとして25年9月に学校法人森友学園から取得要望書の提出があったというのが、スタートになります。

実際は、このときに私どもは、詳細、今書類から言えることは、森友学園が26年10月31日に小学校新設の認可申請をするわけですけれども、公的要望を受けて以降、必要な検討作業を行っています。その間に私学審で、これが小学校にどうかということで、27年1月ですが、認可適当という審議を得る、そこまで大阪府の方が学校としての認可の作業をやっているわけで、状況把握を行うために、大阪府に連絡、あるいは照会、まして学校になってきますと、認可のための手続き等がどうなのかを我々も全く知識がないので、色々担当者は足を運んで、勉強もしながらやってきているのが実態でございます。その状況を受けて、この国有財産審議会にもある程度の、我々としても学校の認可手続きというのはどういうのか、ある程度ご説明できるような状態になったものと思います。

小学校の認可と国有地の処分については、小学校の認可は認可で動いているけれども、我々は公的要望があったらそれに向けて必要な調査、あるいはルールを確かめながらやってきているというのが実態でございます。

それから、今からさかのぼれば、公的要望、この財産の処分依頼を受けてから、結構長いことかかっているというのは事実でございます。

【小西管財部次長】 補足ですけれども、公用公共を優先というのが国有地の処分ルールにありまして、公用公共の要望をいただきますと、その審査をしていくわけでございます。その審査をしていく中で、当然、施設の設置につきましては、まず、当該施設の認可権者のご判断がありますので、認可権者の判断、考え方を確認していくことが必要となります。そういう意味で認可権者に対し、ご判断や考え方、あるいはその認可に当たって

の手続きなどをお聞きしながら、認可権者が地公体であれば、その地公体と調整をしながら審査を行うこととなります。

したがって、国有地を売るためにということではなくて、あくまでも認可権者である地公体に協力していくというスタンスですので、今回の場合も私学審において認可適当というご判断がありましたので、それを踏まえ、国有地を処理していくというような手続きになったわけであります。仮に認可しないということであれば、国として処理はしていなかったという結果になります。

【中野会長】 どうぞ、平井さん。

【平井委員】 今回の説明を改めて伺いまして、私自身ちょっと勉強不足のところもあったかと、反省しているところでございます。

まず、これは私の意見ですが、会長も冒頭おっしゃいましたけれども、2015年にこの審議会があって、その後、法令にのっとり処分を進めたということですが、我々一般人の感覚からすると、この審議会の置かれている意味というのは、国民の財産である国有財産をできるだけ高いお金で、公用公共用ということで売ることではないかなと思います。ですから、ごみの撤去費用を差し引いた価格で売却することになったということについては、途中の段階で、報告があってもよかったなと思っております。

次に、今回、最終的に売却をされたときの鑑定書も見せていただきましたけれども、ごみの撤去価格を差し引くことが適当だということが、付記意見ということで書かれています。本来更地である売却価格から、こういった費用がかかるのでそれを差し引くということで、更地の正常価格とは別の価格を「売却価格として適当だ」というふうに示す付記意見を書くということは、国有財産の売却では一般的なことなのでしょうか。これは事務局に伺いたい質問です。

もう1点質問ですが、これは航空局にお伺いしたいのですが、航空局でもともと3メートルの深さのところまでのごみは把握していて、その後、深いところまでのごみについても、航空局で見積もりをされたら財務局から説明がありましたが、航空局のされた作業もこれと同じだということによろしいのでしょうか。この2点、質問です。

【中野会長】 それじゃあ、お願いします。1点目が、まず。

【楠管財部長】 まず、評価の仕方は、不動産鑑定士さんがいろんなルール等のもとにされております。

それで、こういう引き方が一般的かということ、基本的には、そういう条件を示しながら、

不動産鑑定士さんの総合意見をとって、我々が時価としてきているというのが実態でございます。

色々な地下埋設物が最初からわかっているもの、それから、冒頭に言った、最有効使用と現実の使用の仕方なんかでも、実はちょっと違いますし、ここでも例えばマンションが建てるような設定にするところに、学校ですけど、戸建てにするのと、もちろん価格は変わってきますので、そのあたりはプロの先生方に任せて、時価として出していただくということです。

今回は、3月11日にごみが出て、もう自分のところでやらないと開校が間に合わないと。今後、国の方に、実は貸し手というのは民法上の使用収益をさせる義務が発生しますので、それに対する損害賠償請求なんか我々は想定もして、至急にやらなければならないという中で、買い受け要望が入ってきたということでございますので、時期だとかタイミングによっていろいろありますけれども、私どもは外部のプロの不動産鑑定士の評価を使うというのは、この原則は変えてません。

それから、先生がおっしゃった、藪野委員もおっしゃっていたところの回答になるんですけども、私どものこの審議会というのは、実は今まで価格のところについては、適正な時価で、当然不動産鑑定士の鑑定評価に基づいた時価で売却するのが原則ということで、審議会の先生方に、そこは審議条件、審議の内容にはしておりません。

相手方と処分方法について、大枠のスキームを大所高所からご意見をいただくという中で、あとは価格については我々は恣意的にはできないので、不動産鑑定士の鑑定評価に基づいた時価でやるということでご審議いただいているという理解で我々はいます。この土壌汚染的なものが明らかにあるというのは、土地履歴の中で確かにそうなんです。評価に影響を与えてくるのは、ほかにもいろいろ、例えば、高圧線がある場合だとかいろんなケースがあるので、そのところは審議内容ではないというふうに我々は理解していたので、ちょっとそこら辺が、情報提供の中で、皆さんにご不安を与えたのかなというところは、冒頭の局長挨拶でもありましたけれども、今後、どういうふうに委員の方々に提供していくのかというのは1つの課題だとは私の方も思っております。

【杉野空港部長】 航空局でございます。先ほど、資料の中にごございました別添7の資料、参議院の予算委員会視察のときの資料をごらんいただければと思います。

めくっていただきますと、4枚目にこういった今回の対象にした範囲があらうかと思えます。この範囲、これが今回計算をした範囲でございます。それから、その断面図がその

次のページにございます。

先ほどご説明がありましたように、3月になりまして、急遽、深いところからごみが出たという話を聞いて、現地に近畿財務局と一緒に足を運んでおります。その上で、先ほどお話に出ました、今回、小学校として使われるんだ、あるいは、その契約をするに当たっては今後一切の国の責任を免除すると、そういったような条項もつける予定だという話は聞いてございました。その上で、我々としましては、空港土木の請負積算基準というのがございます。いわゆる通常積算を進める上での手順書でございますが、それに従って計算をさせていただいたということでございます。

非常に雑駁に申せば、処分の量と、それからそれぞれの単価を、それぞれルールに基づいて掛け合わせて、全体の工事費を求めていくというようなことでございます。ですから、今回のあれでは、この範囲について一定の混入率のもとに計算をしますれば、こういった数字になるということで計算し、ご報告をさせていただきました。

【中野会長】 熊澤さん、どうぞ。

【熊澤委員】 まず、審議会の一委員の立場としましては、冒頭中野会長の方からおっしゃった事と同意見であり、また藪野委員のご指摘のあったこの審議会でのやり方についてはほぼ同意見ではあるのですが、どうもこのスケジュールで行きますと、今年の4月の開校というようなエンドの設定が事実としてあった中で、例えば、昨年3月の時点でこの問題が顕在化していた場合に、この審議会が開かれたときに、例えば今回のような説明資料が既に用意出来ていたのかなと、また、我々は売買価格についての判断はしないにしても、鑑定のある方も含めて説明資料に基づいているんなことをイメージしながら議論することになったのでしょうか、それはそれで悩ましいことであったのかなという感想があります。

もう1つは、鑑定士委員としての話が、やはり皆さんもいろいろご関心もおありのところだと思います。それで、過去の審議会の中でも、この売却、あるいは貸し付けに際しまして、鑑定の話が端々には出てくるわけです。私もそのたびに、いろんな形でご意見を申し上げたり、質問をしたことがあったと思いますが、最終的には鑑定士を選任されて、その中で価格を鑑定評価として出されて、貸し付け、あるいは売却に付されると、そういう説明で、この審議会の中では常に終わるという形ですよね。ですから、価格の適否については判断をしない委員会だと、私自身もそういうふうに認識をしておりまして、今もそう思っています。

ただ、今回のこの資料、別添資料6、不動産鑑定評価書というのを、こういうものを出されたのは今回が初めてだと思います。それを拝見する中で、これは一鑑定士としての1つの意見を申し上げますが、23ページのこの付記意見が、やはりいろいろ最終的な重大な部分になると。それ以前の更地の正常価格を出す段階では、私はこの中の手法とか、それについてコメントするべきではないと思いますので言いませんけれども、最終的な付記意見の意見価格として、専門家である不動産鑑定士が1億3,400万を出したという形にこれはなっているんですね。その中をよく見ますと、査定の条件は書いていますが、査定の経緯のマイナス項目の資料が、これは鑑定士自身が判断したものでなくて、ご提供いただいたものであると。それと、不動産鑑定士の仕事の内容としましては、やはりここまでの地下埋設物撤去費用、処理費用を自身が見積もる能力は、はっきり言ってないわけです。当然、これをやるとしたら、これもあわせて鑑定をしろというのであれば、当然、自分の方で専門のプロを手配するとか、あるいは、いろんな資料を集めてやるという形になりますと、相当な時間、労力が当然かかるわけです。ですから、この経緯は私は本当に推測するだけですけれども、一応こういう形で信頼できる資料が出ているので、これについて考慮した意見価格を出しましたと。その次のページ、24ページ、ここで、こういう処理をするに当たって、期間リスク等もありまして、逸失利益の相当額があるという判断をここで初めて鑑定士がしているんですね。だから、1つは提供された資料、1つは自分でそういうようなものに対するリスクを考えた逸失利益の費用、これをミックスして意見価格が出ている。

【中野会長】 角さん。

【角委員】 不動産開発を一般の方はされてないので、例えば、我々が開発した案件でいうと、もちろんバブルのときに購入して、いざ開発の段階になった時点では土地の評価は格段に下がっていたんですけども、その上にさらにかなりシビアな土壤汚染がありまして、その土壤汚染を全ての土を外へ出してきれいにするという開発をしますと、そのバブルのときに買った評価が仮に10分の1になって、その10分の1になっている土地の価格を超える土壤汚染対策費用がかかるというようなケースもあって。ですから、100億オーダーの土地が実際、評価ゼロというふうなことも起こり得るというようなことは、世間の方はご存じないんですよ。

ただ、そのときに全部土を外に出していると大変だということで、ちょっといろんないきさつがあるんですけども、一部の区域を公園にすることがもともと大阪市との契約の

中であつたんですけれども、そこを公園にすることによって、そこはですから土を運び出さずに、言えばコンクリートみたいなもので土壤汚染された土地を覆ってしまうと。そうすることによって、その公園の土地の評価がそのまま残るわけですね。ですから、隣の豊中市で買ったのと差がものすごく大きい。これも公園であれば、そういう処理が、何も建物を建てないんですから、だから、その土壤汚染にかかわらず土地の評価が一定の評価をされると。目的によってその土地の価格というのは変わるんだと。このあたりも一般の方はあまりご理解しにくいので、そこをいかにうまく説明することで、少しでも理解をしていただけるようなことができないのかなというふうには思いますが。

ただ、この鑑定の、5 ページ、「依頼の背景を考慮すると、公益性の観点から保守的に地下埋設物を全て撤去することに合理性が認められるものの」と、ですから、これが土壤汚染で言えば全部土を出したときですね。「最有効使用である住宅分譲に係る事業採算性の観点からは地下埋設物を全て撤去することに合理性を見出し難く、正常価格の概念から逸脱すると考えられる」、ここの表記がちょっと理解しにくくて、やっぱり世間の目は、減額は減額でそれは当然土地の評価、きずものですから、当然ながら下がるんですよ。けど、学校を建てるんだから、本来は全部とってくださいよと。世間の目というのは、じゃあ、それは本当に買った側はちゃんとそれはやったんですかというところが、非常に疑念を持たれていると思うんですよ。それは売るほうとしては、土地はきずものなんだから、評価が下がったんだから、評価が下がった価格で売ると、これは何も僕は問題はないと思うんだけど、買った側が、普通だと、責任のある事業者だと、それは減額された部分というのは当然、本来は工事費としてやらなきゃいけないんだけど、売る立場からすると、それはきずのついた土地だから、きずの分は減額して売りましたと。買ったほうは本来そのきずはきれいに直す義務が、本来は社会的にもありますよね。それを本当にやってくれているのかというところが、ちょっとどうしても世間の目から見ると、そこはどうなんですかね、というところが残っちゃうんですかね。

【中野会長】 また関連して、全く角さんと一緒。今、ビル会社をやっている、数十億の土地を買うわけですけど、やっぱり汚染があるんですね。だから、1立方メートル当たり大体3万円ぐらい埋め立てをしますとかかりますから、この価格算定はそんなに違和感がないです。

問題は結局、今話題になっているというのは、私どもの審議対象外なんですけど、この費用を引いたのであれば、そのキャッシュアウトが出ておると。処理をしたお金が出てお

るんであれば、あまり、全然問題にならないことなので、問題を蒸し返すつもりはありませんが、ロジック的にこの考え方というのは全くそんなに違和感はない。

ただ、実際は産廃であるとか、汚染がちょっとあったにしろ、その処理が費用として出ているか出てないかということによって、差っ引かれるわけなので、そのところがやっぱり課題はあるんだろうと。

必ず我々が試算して、全部処理費用をもって買う場合もあるんですね。その土壤汚染も処理費用も全部入れた上で買います。当然、ディスカウントとして買います。それが若干アップダウンしても、これは我々の費用。もう1つは、向こうに、完全に相手に処理をやってもらって、我々はその値段で買うと。2つが大体事例だと思うんですよね。

今、角さんがおっしゃった件は、買ったんだけど、バブルで落ちちゃった後、土壤汚染があったという分で、もう本当にゼロに近い、10分の1になるということは当然ありますから、これは一般的に、一般のいわゆる感情論的に言えば、こうなっちゃうんだけど、実務の方から言えばあまり違和感はありません。

ただ、問題は、これは土壤汚染なりの排出とかということが行われてないというところにやっぱり課題があったんだろうというふうに私は思いますので、手続論については先ほど言ったように問題がない。

ただ、繰り返しますけども、やはり123回、124回も開かれているわけなので、いろんな意味での途中経過を含めたものが、やっぱり売買の前に、審議会としてはこのためつけを今後考えていくべきじゃないかなというふうに感じます。

【楠管財部長】 事務局としては、会長のおっしゃるように、情報提供のあり方、価格、スキーム以外のその他の情報の情報提供については、どのようにするかは1つの課題だということで、我々も考えていきたいと思います。

【美並局長】 本当にいろいろご心配をおかけして申しわけないという気持ちです。今、会長もおっしゃられたように、審議会としていかがだったのかという点は、心情として私はすごくよくわかります。

ただ、私は3年前に理財局で国有財産の担当の次長をしておりまして、審議会のあり方を含めて、それは国、行政と審議会のあり方というのも議論をしたことがあったんですけれども、まずはスキームについて審議会でご議論いただいて、価格はむしろ行政が責任を負うと、逆に言えば審議会に責任を負わせてはいけないと。こんな専門的なことについて、審議会の先生がいろいろ言って、あの先生はこう言った、どう言ったなんてことに

なっちゃいけないということで、私はむしろ行政が適正な時価で売るということに尽きるということだと思います。

それから、実は諮問と答申の考え方というのも、結局、審議会で諮問して答申を出すというのは、審議会の先生に責任を負っていただくわけですから、そこは何度も何度も諮問するということではなくて、むしろその諮問と答申があって、その後の状況については報告をして、ご意見がもしあればお聞きするというのがある方がかなと思います。

そういう意味では、今日、資料の3の1というのは「審議会付議事案の処理状況」という資料があって、形式的には、過去の審議会についてこういうふうになっていますということができるシステムになっているわけですね。

ただ、そのときには全く説明が、説明というか報告がされてない、経緯についての報告がなされてなかったと、この何回かの際に、多分、貸し付けということだけ書いてあって、今は売却になっていますけれども、そういうことを少し考えて、「審議会付議事案の処理状況」のところで考えていかなきゃいけないのかなというのが現時点で私の考えでございます。

当局としては、やはり今回の森友の売却について、法令には違反は全くしておりませんし、そういう意味では手続的には瑕疵はない。地方審議会と近畿財務局という関係においても、手続的には瑕疵はなくて、瑕疵がないからこそ適正だと言わせていただいているわけですが、したがって、法令上、審議会のあり方の問題と、あとはやはり、もうこうやって来ていただいて、こうやって議論していただく審議会の皆様方との信頼関係の問題というのは別個に考えていかなきゃいけないかなというふうに思っております。

【中野会長】 私は国有財産法の審議会のあり方、これはもう要するに局長に対して答申するわけでありますから、価格についてとか、これは我々が専門でもありませんし、それはもう行政の責任のもとで行うということについては承知をしております。

やっぱり、今局長がおっしゃいましたけれども、その後の状況変化については、きちっと報告していただくなどの対応をしていただきたいというふうに思います。

ほかに何か、ご意見ございますか。

今日は私学審議会が開かれ、国会でも今やっていますけれども、我々は国有財産審議会として、ある意味では規程にのっとった形では来てはいますが、コミュニケーション等のあり方については会長としてはもう少し改善の余地があるのではないかなというふうに思います。

そういうことで、ほかにご意見ございませんか。よろしゅうございますか。

それでは、報告についてはそれで終わらせていただきまして、それでは、今回の諮問事項について、ご説明をお願いいたします。

【松本管財部次長】 管財部次長の松本でございます。それでは、大阪市に所在する普通財産と大阪府有地の交換について、ご説明させていただきます。

お手元資料は、2の1と書かれた分でございます。それと、前方のスクリーンもごらんください。

対象財産です。交換により大阪府に譲渡しようとする財産が2物件ございまして、①と表示しました、大阪市中心部に所在する約3,800平方メートルの土地と、②と表示いたしました、大阪市阿倍野区に所在する約1万7,000平方メートルの土地でございます。

大阪府から譲り受けしようとする財産は、大阪市中心部に所在する土地、約6,500平方メートルと地上建物及び工作物でございます。

交換を行おうとする財産の位置等について、ご説明いたします。図面上側の赤色で囲ったエリアに、交換受け財産と①の渡し財産が所在します。また、本図の下側の青色で囲ったエリアに、②の渡し財産が所在します。

赤色で囲ったエリアの拡大図でございます。谷町筋沿いはマンションやオフィスビルが建ち並んでおりますが、その東側は大阪府の庁舎や府警本部などがあり、その南側にはこの合同庁舎ほか、国の合同庁舎などの行政機関が集積しております。

国が取得しようとする交換受け財産につきましては、本町通りに沿いまして、大阪府警察本部と大阪府庁新別館の間に位置しております。ここは、過去、大阪府の警察会館として利用されておりましたが、現在、建物は未利用となっており、敷地の一部はコインパーキングとして活用されております。

交換渡し財産①につきましては、交換受け財産の北側約300メートルのところございまして、北側は大阪府の旧職員会館、東側は府庁本館、南側は大阪府の知事公舎、西側は大阪市道を挟んで大阪府議会会館に囲まれた立地となっております。現在は、近畿管区警察局長の分館敷地として利用しております。

次に、交換渡し財産②ですが、阪堺電気鉄道北畠駅の西側約100メートルに所在しております。本財産は大阪府立住吉高校の敷地として、当局が大阪府に対し貸し付けを行っている財産でございます。

次に、交換受け財産の利用計画でございます。本財産につきましては、交換後、近畿地

方整備局におきまして、建物を解体した上で、大阪第6合同庁舎を建設する予定でございます。事業手法はPFI手法を予定しておりまして、事業者には、平成33年度までの建物建築及び建築後、平成43年度末までの本施設の維持管理及び運営を担わせることとしております。敷地面積は約6,500平方メートル、建物については、今後の設計により変動しますが、容積率から想定される最大床面積は約4万9,000平方メートルとなります。近畿地方整備局からは、入居官署の必要面積を勘案すると、容積率をほぼ使い切る庁舎になる見込みと聞いております。都市計画の用途地域は商業地域、建ぺい率は80%、容積率は、先ほど本町通りから40メートルまでは800%、その北側は600%でございます。本庁舎に入居する官署は、近畿地方整備局、近畿管区警察局、近畿管区行政評価局、大阪法務局、近畿公安調査局、大阪航空局の6官署の予定です。

今後のスケジュールです。本年5月をめどに、敷地の交換契約を締結し、以降は近畿地方整備局による事業予定になりますが、本年11月に事業者を選定、平成30年1月に事業契約を締結、33年度末に竣工の予定となっております。

次に、交換渡し財産に係る大阪府の利用計画でございます。近畿管区警察局分館敷地につきましても、交換契約終了後も第6合同庁舎が整備されるまでの間は、国と大阪府との間で賃貸借契約を締結の上、近畿管区警察局が従前どおりの利用を継続いたします。第6合同庁舎整備に伴い近畿管区警察局は新庁舎に移転いたしますので、その後は、大阪府が府庁舎として利用する予定でございます。大阪府によりますと、将来的には、大手前地区の活性化につながる利用を検討するというところでございました。

また、もう一方の交換渡し財産の②でございますけれども、交換後も引き続き府立住吉高校の敷地として使用されます。

最後に、本財産の処理方法です。処理区分は、交換。交換に係る根拠法令は国有財産特別措置法第9条第1項となります。

私からの説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【中野会長】 今、国有財産特別措置法第9条第1項に基づく適用法令の中でお話がございましたが、何かご意見ございませんか。

どうぞ。

【藪野委員】 交換ということは当然、等価交換ということが前提になるのでしょうか。

【松本管財部次長】 実は、本来等価であれば一番よかったですけれども、この土地、やはり取得する土地が、相続税の路線価なんか見ましても、かなり地価の高いところに

ざいまして、面積的にはかなり渡すほうが大きいんですが、鑑定評価も実はとっているんですけども、今の段階では差額が出るという予定になっています。国のほうから幾ばくかの金銭でその差額を補足するという形になる予定でございます。

【藪野委員】 その点がお聞きしたかったんですけども、具体的な価格の鑑定は、先ほどの話にもありましたように、財務局でおやりになると思うんですけど、売却じゃなくて交換の場合も、等価であるべきなので、もし差額が出た場合は、交換差金の授受があるのかどうかということを確認しておきたかった。

【松本管財部次長】 はい、今回の場合は出ると思っております。

【藪野委員】 そうなんですか。

【熊澤委員】 それと合わせまして、価格の評価は専門家である不動産鑑定士が入るのかもしれませんが、その段階でも、本件画地はわりと特殊な画地となっていますので、評価を行う場合の一画地の認定のあり方はどのように考えているのかをお聞かせいただきたいと思えます。

【松本管財部次長】 一画地といいますのは、取得するほうでしょうか。交換受けするほうでしょうか。

【熊澤委員】 交換渡しのほうです。

【松本管財部次長】 渡しのほうですか。これは、やはり周りが全て大阪府の土地でございますので、当然ながら大阪府さんとも、事前には、金額の折衝はしておりませんが、評価条件の詰めというのはしておりまして、その中では、やはりいわゆる限定評価ですね。併合。要は、1つの土地になりますよという限定評価ということになるということとは。

【熊澤委員】 例えば、知事公舎とか、そのあたりも併せた画地条件を想定するということ、そういうご説明ですか。

【松本管財部次長】 そうでございます。

【角委員】 この連携しているところを単独で使われる場合は減価しなければならないけれども、隣と合わせて使えれば整形された土地になるので、減価が多少あるかもわからないけど、その減価率は減ると、そういうことですよ。

【松本管財部次長】 そうでございます。

【中野会長】 基本的には、こういう等価というのは、いわゆる同じ価格でなくて差額が当然出ますから、だから、この鑑定をね、我々、鑑定評価というのは、一般的に国有財

産を適正に売却するといふときなので、鑑定評価といふのは基本的には1社だけでやられるんですか。

【松本管財部次長】 渡し財産が2つありまして、受け財産が1つなんですけれども、それぞれの財産ごとに別の鑑定士さんに1つずつお願いしております、今回。

【中野会長】 そういう形になるんですか。

【松本管財部次長】 先に鑑定評価をしたといふますのは、やはり路線価とかを見ましても、どうしても国のほうからお支払いする金額が出るだろうといふのが、ある程度見込まれましたので、私ども、当然ながら、その出すお金の予算を措置しておかなければなりませんので、新年度で、29年度で、そういった意味で、ある程度かたい数字を出すといふために、鑑定評価を先にとらせていただいております。

【中野会長】 この案件はもともと大阪府庁のあそこのところについては、前から話があった案件と承知していますので、そういう意味では、あとはもう鑑定価格等々をきちっとやっていただいて、いわゆる国有地と府有地になるんですかね、という形での交換という形になると思いますので、この事案についてはよろしゅうございますか。何か、ほかに。どうぞ。

【平井委員】 どうしても価格差があるといふことで、今回売り渡すほうが2物件、もう1つ住吉高校。

【松本管財部次長】 そうでございます。

【平井委員】 価格差を狭めるために、今回住吉高校の案件も一緒に渡すことにしたといふことですね。

【松本管財部次長】 そうでございます。

【平井委員】 その価格差がそんなになれば、別に今のまま貸しておいてよかったといふことですか。

【松本管財部次長】 はい、そうでございますね。

【平井委員】 わかりました。

【小西管財部次長】 住吉高校は大阪府の方で国から減額貸付を受けて使っていますので、所有したほうがメリットがありますので。

【平井委員】 府の方でも問題はないといふこと。

【小西管財部次長】 はい。そういう利用要望があつて、交換していきます。

【平井委員】 府の方からも借りるのではなくて、もう所有をしたいといふことですね。

【松本管財部次長】 所有してしまえば、賃料を払わなくてよくなりますので。

【中野会長】 それでは、このいわゆる国有地と府有地の交換の事案については、よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

【中野会長】 それじゃあ、ご了承をいただいたということで。

次の案件について、ご説明をお願いします。

【小西管財部次長】 それでは、次に、大阪市に所在する普通財産を社会福祉法人に定期借地により貸し付けすることについて、説明させていただきます。

本題に入ります前に、介護施設整備に係る国有地の活用について、説明させていただきます。

これまでも国有地の活用につきましては、優先的な売却や定期借地権による貸し付け等、積極的に取り組んできたところがございますが、平成27年11月26日、1億総活躍社会の実現に向けて、緊急に実施すべき対策が発表されまして、その中の介護離職ゼロに直結する緊急対策としまして、用地確保が困難な都市部等、近畿管内では、大阪府と兵庫県になるわけですが、介護施設整備のために国有地を定期借地で貸し付ける場合は、当初10年間分の貸付料を最大で5割減額し、更に、これまで1年分の貸付料相当額を契約保証金として預かっていたものをなくし、介護施設整備に要する初期費用負担を軽減することで、介護施設整備の加速を図ることとなっております。

それでは、諮問事案について説明させていただきます。本件は、大阪市城東区に所在する国有地の一部を、大阪市の要望に基づき、大阪市が公募により選定した事業者、社会福祉法人に対しまして、特別養護老人ホーム敷地として、定期借地による貸し付け、貸し付け当初10年間は減額を行うものであります。

対象財産は、財務省が所管しております一般会計所属の普通財産で、大阪市城東区今福西6丁目15番1ほか3筆に所在する約5,400平方メートルの土地であります。このうち、約3,500平方メートルを特別養護老人ホーム敷地として活用し、残地については大阪市から保育施設整備用地として活用したいとの要望を受けており、大阪市が選定する事業者に対し、保育施設用地として売り払い、または定期借地により処理することとなります。

本財産は、大阪国税局の城東寮宿舎として使用されてきましたが、平成28年2月25日に用途廃止され、平成28年3月31日をもって、近畿財務局に引き継がれたものであ

ります。

それでは、対象財産の位置等についてご説明いたします。今回ご審議いただきます財産は、大阪市城東区に所在しております。ごらんの画面中央の赤丸で表示された位置にございます。城東区役所から東へ約300メートル、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線蒲生4丁目駅から北東へ約200メートルの位置に所在しております。周辺は集合住宅、戸建て住宅や工場が建ち並び、都市計画上は準工業地域に指定されており、建ぺい率は60、容積率は200%となっております。

本財産は、幅約50メートル、延長約108メートルの整形地であります。本地東側は幅員11メートルの認定道路、北側に幅員6メートルの認定道路、南側に幅員6メートルの未認定道路に接した三方路の画地となっております。本財産は、ごらんとおり都市部における一定規模の財産であることから、公的取得要望において、大阪市から介護施設整備用地として活用したいとの要望を受けたものです。

本地域における介護施設の整備状況をご説明します。大阪市の75歳以上の人口割合は、平成27年度、12.2%から平成37年度には16.3%まで増加する見込みとなっております。平成28年11月現在、特別養護老人ホーム入居希望者のうち、要介護3以上の在宅での待機者数は、市内で2,496名、城東区内で183名となっており、城東区の65歳以上の高齢者1,000名あたりに対する整備率は3番目に低く、施設整備が急務となっている地域でございます。このため、大阪市としては、本地に定員100名の特別養護老人ホームを整備し、待機者数の減少に努める計画としております。

大阪市の事業者選定状況でございますが、平成28年8月に公募を行い、10者の申し込みの中から、大阪市社会福祉審議会において、社会福祉法人清水福祉会が選定されております。選定後、引き続き、審査で適格とする結果を受けることが必要とされておりまして、この審査につきましては3月上旬に終了しまして、近日、大阪市から当該法人に通知できるのではないかと聞いております。

続きまして、区画分割の位置関係をご説明します。赤色で着色している箇所が特別養護老人ホーム用地として定期借地貸し付けを行う部分、青色で着色している箇所が残地となる部分です。黄色で着色している箇所は道路敷地となっており、国が保有する部分となります。なお、残地が売り払いとなる場合は、残地及び囲いの黄色い部分の道路敷地を処分相手方に売却することとなります。

介護施設の整備内容について、ご説明いたします。社会福祉法人清水福祉会の整備計画

においては、定員100名の特養老人ホームのほか、定員20名のショートステイ、定員100名のデイサービスを併設した施設整備を図ることとしています。

当該法人は、平成15年3月に設立され、平成28年3月末現在の純資産は36億3,480万円となっており、現在大阪市内及び守口市内で特養3施設を含む計8施設を運営しております。平成27年度の法人事業活動収支は、約1億880万円の黒字となっております。平成28年3月末現在の流動比率は、207.8%、借入金償還余裕率は389.9%、固定長期適合比率は93.7%、自己資本比率は52.2%と、大阪府の社会福祉法人に係る審査基準を全てクリアしており、法人運営や施設整備に係る重大な法令違反等の違反がないことも確認しております。なお、当該新規事業の資金収支につきましては、7年目から黒字転換の計画となっております。

次に、今後のスケジュールについて、簡単にご説明いたします。本審議会において原案どおりご答申をいただいた場合、大阪市において清水福祉会が整備事業者に決定されれば、定期借地契約を締結することとしております。建設工事につきましては、平成29年12月に着工し、平成31年1月に竣工、31年3月に開所予定としております。

以上、ご説明申し上げましたとおり、大阪市の課題であります入居待機者の解消の取り組みであり、国有財産活用に資するものと考えているところでございます。

最後に、本事案の処理方針についてご説明いたします。処理の相手方は大阪市が公募で選定した社会福祉法人でございます。利用計画は特別養護老人ホームでございます。処理方法は定期借地貸し付けで、契約方式は会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号の規定に基づく随意契約でございます。

本件は、介護離職ゼロに向けて実施することとなりました定期借地貸し付けの減額対象地域にあるため、貸付期間の初日から10年間、貸付料を時価から5割を限度として減額することとなります。貸付期間は一般定期借地権を活用し、50年となる予定です。

なお、残地については、大阪市において保育施設整備事業者の公募が実施されており、4月中旬に事業者が決定される予定と聞いております。事業者が選定されましたら、保育施設用地として売り払い、または定期借地により処理することとなります。結果につきましては、付議事案と併せまして、次回以降の審議会においてご説明させていただきたいと考えております。

以上をもちまして、諮問事項の説明を終わらせていただきます。ご審議、よろしく願いいたします。

【中野会長】 今、ご説明がございました第2の議案ですけれども、何かご質問、ご意見ございませんか。

はい、どうぞ。

【兼塚委員】 平面図にあるブルーの保育施設整備は、先ほどのご説明だと、この事業者はまだ決まっていないと。

【小西管財部次長】 保育施設の方ですか。

【兼塚委員】 ええ。

【小西管財部次長】 まだ、決まっていますか。

【兼塚委員】 決まってない段階でも、それはもう払い下げするんですね。

【小西管財部次長】 いや、今回、介護施設のほうの処理の諮問をさせていただきまして、保育施設のほうはまた事業者が決まってからご説明させていただいて、処理を決めていきたいというふうに考えております。

【兼塚委員】 そうですか。はい、わかりました。

【中野会長】 これは、基本的には国有財産法で50年以内ですか。

【小西管財部次長】 はい。

【中野会長】 ということで決まっていますから、問題は、我々は先ほどの森友じゃないんですけれども、カウンターパートのリスクというのが、借地で貸し出す場合は当然あるわけですから、もちろん今のこういう事業の中で、ミスマッチもいろいろと法としては行われているので、この社会福祉法人清水福祉会、7つぐらいを運営されているので、ある程度の経験のあるところだろうとは思いますが。

ただ、参考までに聞きたいんですけれども、この借地料というのはいろんな計算の仕方があるんですけれども、路線価から何%だとか、いろんなのがあるんですけれども、これはある程度近畿財務局で、借地、貸し付けですね、やる場合の借地料についての料率というのは何か決まっているものがあるんですか。

【小西管財部次長】 これは鑑定士の先生に依頼しまして、出させていただきます。

【中野会長】 一般的には大体、4%か5%とかいろいろ言いますよね。

【小西管財部次長】 はい。

【熊澤委員】 基礎価格は当然鑑定のほうが出しますね。最終的に利回りを掛けて借地料まで鑑定評価で出しているということですね。

【小西管財部次長】 はい。

【中野会長】 先ほどの事案と一緒に、福祉審議会で議案を議論されて、認可を受けるということが前提でありますけれども、本当に介護施設というのは、私もちょっとボランティアで絡んでいる、なかなかキャッシュフローが出てこないところなので、今お話があったように、7施設で1億円ぐらいしか利益が出ないというのはよくわかるなという感じがしますので、基本的には、こういう1億総活躍はちょっと置いておきまして、今後需要がある、このエリアで需要があるかというのが1つの課題になると思うんですね。一律に、この辺は密集地区なので、あるんだろうと思いますけれども、その辺のところについては、我々は細かいことはわかりませんが、この公共性のあるものに出すと、貸し付けをするということの事案というふうに理解しております。そういう形でよろしいですね。

【小西管財部次長】 はい。

【中野会長】 これは50年間ですけれども、議事録抜きで結構ですけど、もう50年間というのは大体いるんだろうかという、私は当然いませぬけれども、この50年後にこういうのがあるのかどうかというのは、これは借地ですから、途中でお返しになるということもあり得ると思いますので、そういう考え方で一応50年という形にされているということですね。そういう理解で。

【小西管財部次長】 費用がかかりますので、経営にあたってある程度安定もないといけませんので、このような期間となっております。

【中野会長】 ええ。

【熊澤委員】 ちょっとお聞きしていいですか。賃料の件なんですけれども、10年間減額措置をとられると。これは冒頭のご説明で、1億総活躍社会の実現の、これに関して減額をして活用するというような方向もあるのかもしれませんが、この減額のリスクというのは、もともと公共減額とか、貸し付けの場合はあるかもしれませんが。そのリスクなのか、あるいは新たに違うリスクを考慮されているのか、その辺はいかがでしょうか。

【小西管財部次長】 今回については、従前の減額とは違いまして、介護施設を整備するためにその施設の取得が難しい地域、8都道府県なんですけど、それについて限定的に減額という制度を設けましたので、そういう意味で新しい制度になっております。

【熊澤委員】 なるほど、わかりました。ちなみに、大体どのくらいの減額になるかというのわかりますか。

【小西管財部次長】 5割減額でございます。

【熊澤委員】 半額ですか。

【小西管財部次長】 はい。

【熊澤委員】 わかりました。

【中野会長】 ほかにございませんか。

よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

【中野会長】 それじゃあ、この50年にわたる借地、特養のところについてはご了解をいただいたということになります。

報告事項を続いてお願いします。

【山田管財総括第1課長】 それでは、私の方から、これまでの本審議会において付議いたしました事案の処理状況につきまして、簡単にご報告させていただきます。

今回報告いたしますものは、第122回から第126回の審議会で答申をいただきました付議事案の処理を了したものでございまして、処分等相手方ベースで9件、お手元の資料では報告事案一覧となっております。

まず、第122回で付議いたしました八尾市への売り払いは平成28年11月に、大津市への売り払いは同年10月に、それぞれ売買契約を締結いたしましたので、これで第122回付議事案の全ての処理を終了いたしました。

続きまして、第123回、第124回で付議いたしました事案でございます。第123回の学校法人森友学園事案につきましては、先ほどご報告させていただきましたので、省略させていただきます。第124回で付議いたしました事案は、平成28年11月に株式会社ケイシンとの間で売買契約を締結し、処理を終了いたしました。

第125回で付議いたしました枚方市への売り払いにつきましては、浄水場施設敷地、上水道施設敷地ともに、平成28年5月に売買契約を締結しております。また、学校法人関西外国語大学とは、同年3月に売買契約を締結いたしました。同じく第125回で付議いたしました社会福祉法人たんぼぼ福祉会への定期借地につきましては、平成28年9月に、同年10月から平成78年10月までの50年間の定期借地契約を締結いたしました。また、神戸市への都市開発事業用地としての売り払いにつきましては、平成28年5月に売買契約を締結いたしました。その後、同事業用地として、残りの国有地につきましても、本年3月に神戸市と売買契約を締結し、全ての処理を終了いたしました。これによりまして、第125回の付議事案の全ての処理が終了しております。

最後に、前回の第126回で付議いたしました加西市への売り払いにつきましては、平

成28年6月に売買契約を締結し、処理を終了いたしました。

審議会付議事案の処理状況につきましては、以上でございます。

引き続き、前回審議会以降に計画を定めました庁舎の使用調整結果につきまして、簡単にご報告させていただきます。

こちらの事案でございますが、神戸市西区に所在します神戸航空衛星センター庁舎について、運用する衛星が運用を終えることに伴いまして、同センターも廃止されることとなりますが、代わって航空交通管制部の庁舎として転用しようとするものでございます。平成29年、本年2月17日、財務本省におきまして開催されました財政制度等審議会におきまして、議案どおり了承されまして、その後、3月2日にこの計画を決定しております。

続きまして、小規模な事案でございますが、2件でございます。

上段の京都地方法務局園部支局庁舎につきましては、庁舎内の一室を近隣にあります検察庁園部支部・区検の事務室に転用しまして、検察庁庁舎を廃止しようとするものでございます。

下段の神戸防災合同庁舎につきましては、気象庁の組織改編により、約200平方メートルの空きスペースがございましたが、当該スペースを阪神高速湾岸線西伸部の工事を担う事務所として活用するものでございます。

簡単ではございますが、以上、ご報告させていただきます。

【中野会長】 ありがとうございます。今、122回からの付議されたものの報告がございました。何か質問ございますか。

【角委員】 湾岸線の延伸はうれしいですね。

【中野会長】 関西の流れが。

最後にちょっと1点、今回の森友学園の3月31日で更地返還ということなんですが、非常に難しい状態だと思います。そういう意味では、当審議会ですることじゃありませんが、原状復帰をやらなきゃいけないということは、建物が建っている、当然ながら、ゼネコンは仮差し押さえをとりますので、ややこしい動きになると思うんですよ。これは粛々と原状復帰をして、国有地をもとに戻すということをぜひお願いしたいというふうに思います。

よろしゅうございますか。ほかに何か。

それでは、最後に、局長から一言お願いをいたします。

【美並局長】 本日は、まことに熱心な議論をいただきまして、また、貴重なご意見を

賜りまして、我々も非常に参考になりました。本当にありがとうございます。

本日、ご審議いただきました諮問の事案につきましては、頂戴した意見なども踏まえて適切に処理を進めてまいりたいと思います。

それから、森友学園の問題につきましては、まさに今、会長からお話があったように、我々当局としては、これからどう処理するかというのが大きな課題でございまして、しっかり検討して対応していきたいと思っています。

それから、審議会のあり方というか、情報提供の問題につきましても、いろいろご意見いただきましたので、ここは少なくとも適宜適切に経緯について情報提供させていただきたいなというふうに考えております。

委員の皆様方におかれましては、今後とも国有財産行政はもとより、財務行政全般にわたりまして、引き続き、ご指導、ご助言をいただければと思います。

着任して初めての審議会ではございますけれども、非常に貴重な意見を賜って、心から感謝しております。

甚だ簡単ではございますけれども、私からのお礼の挨拶とさせていただきます。どうもありがとうございました。

【中野会長】 これは、ご存じのとおり、議事録の確認が後でございます。ホームページに公開されますので、ご確認の上、よろしく願いをいたします。

それでは、以上をもちまして、第127回の国有財産近畿地方審議会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。

—— 了 ——