

第 1 2 4 回

国有財産近畿地方審議会

日時 平成 2 7 年 6 月 1 7 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27年6月17日現在

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 の 野 幸 博	関西学院大学総合政策学部教授
くまざわ いちろう 熊 澤 一 郎	不動産鑑定士 (株)財産プランニング研究所代表取締役)
すみかお 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)代表取締役社長 (元三井住友銀行副会長)
ひらいみちこ 平 井 道 子	(株)読売新聞大阪本社編集局 管理部長
ほそみみえこ 細 見 三 英 子	ジャーナリスト
まきむらひさこ 槇 村 久 子	京都女子大学 宗教・文化研究所客員研究員
まつもとまさき 松 本 正 毅	元 (株)ニュージェック相談役
やぶのつねあき 藪 の 野 恒 明	弁護士 (藪野・藤田法律事務所)
※50音順 (敬称略)	11名

第124回 国有財産近畿地方審議会 議事録

日 時 : 平成27年6月17日(水)

10:00～11:00

場 所 : 近畿財務局4号館8階大会議室

1. 開会

【中野会長】

ただいまから第124回国有財産近畿地方審議会を開催いたします。

開催に当たりまして、近畿財務局の富永局長からご挨拶がございます。よろしく願いいたします。

2. 財務局長挨拶

【富永局長】 富永でございます。 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、委員の皆様におかれましては、大変ご多用のところご出席賜りまして、誠にありがとうございます。

本日は、茨木市に所在いたします普通財産の処理事案を、売却先の決定方法と併せてご審議をいただくことといたしております。限られた時間ではございますが、委員の皆様方には忌憚のないご意見を頂戴し、十分にご審議をいただければと存じます。

また、その後で、審議会付議基準について改正を予定しておりますので、本日はその内容についてご報告をさせていただくことといたしております。

今後とも委員の皆様にはご指導、ご協力を賜りますよう改めてお願い申し上げ、甚だ簡単ではございますが、開催に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

3. 諮問事項

【中野会長】 続きまして、事務局から会議成立の報告等をお願いいたします。

【松本管財総括第1課長】 管財総括第1課長の松本でございます。

委員の皆様にはご多用のところ、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。

会議成立の報告でございますが、前回の審議会以降、臼井委員がご転勤のため委員をお辞めになられておりますので、本審議会は現在11名で構成されております。なお、先ほど上村委員からご連絡がございまして、公共交通機関の遅れから若干ご到着が遅れるとのご連絡がありました。このため、現在6名の委員にご出席いただいております、委員の半数以上のご出席となりますので、本審議会は有効に成立しておりますことをご報告いたします。

また、本日は、諮問事項の財産を所管いたします農林水産省近畿農政局からもご出席をいただいておりますので、ご紹介させていただきます。

近畿農政局会計課長の高橋様でございます。どうぞよろしく申し上げます。

【高橋会計課長】 近畿農政局の高橋と申します。どうぞよろしく申し上げます。

【松本管財総括第1課長】 なお、事務局におきましても、管財部次長でした立川が3月30日付で財務本省に異動となりましたので、併せてご報告させていただきます。

では、中野会長、よろしく申し上げます。

(上村委員 ご到着)

【中野会長】 それでは、議事に入らせていただきます。

本日は、諮問事項1件と報告事項がございます。

また、本審議会の議事録につきましては、後日、近畿財務局のホームページにおいて公開いたしますので、あらかじめご了承をお願いいたします。

それでは、事務局から諮問事項の説明をお願いいたします。

【小池管財部長】 管財部長の小池です。

それでは、諮問事項「茨木市に所在する普通財産を特別積合せ貨物運送事業の施設として売払い（相手方は価格競争によって決定）することについて」を説明させていただきます。

では、前方のスクリーンをご覧ください。

対象財産は、茨木市宮島1丁目1252番6、同番37に所在する面積2万3,141.98㎡の土地、及び延べ床面積2万481.34㎡の建物等で、農林水産省が所管しております食糧安定供給特別会計（食糧管理勘定）所属の普通財産で、近畿農政局から処分依頼を受けております。

対象財産は、茨木市の南東部に位置し、大阪モノレール本線「沢良宜駅」の東方約1km

に所在しており、大阪市内と高槻市を結ぶ大阪府道、大阪高槻京都線に面しています。

当該道路は、対象財産の南西方約1.6kmの位置で近畿自動車道と交差します。

対象財産の周辺は、大阪府中央卸売市場等が建ち並ぶ流通業務施設の集積地となっております。

この写真は、対象財産の建物を北西側から撮影した写真です。

続いて、対象財産を上空から撮影した航空写真です。

都市計画法上の用途地域は、準工業地域、建蔽率は60%、容積率は200%となっており、さらに北大阪流通業務地区として都市計画決定されております。

北大阪流通業務地区は、流通業務市街地の整備に関する法律及び都市計画法に基づき、大阪市の外周地域に流通業務地区を整備し、地区内にトラックターミナル、倉庫、卸売市場等の流通業務施設を集積し、貨物を大型車から集配車に積みかえることによって、大阪市中心部における流通の効率化及び道路交通の円滑化を図ることを目的に都市計画決定され、昭和48年に大阪府が都市計画事業として整備したものです。

北大阪流通業務地区の全体を表したのがこの図ですが、地区内の大部分は、右下の表のとおり、流通業務団地として区画ごとに用途が指定されており、それぞれに建築規制が課されています。なお、建築規制に係る権限は、平成22年4月1日付で大阪府から茨木市に移譲されています。

北大阪流通業務地区における茨木市の建築規制を整理したものがこの表となります。流通業務市街地の整備に関する法律第5条の規定に基づき、立地可能な施設を「○」で示し、その施設の附帯施設として許可に基づき立地可能な施設を「△」で示しています。

対象財産の区画は、「○」で表示されておりますとおり、道路貨物運送業をはじめとする5つの業種の事務所・店舗が立地可能となっております。「△」で表示されております倉庫や荷さばき場といった施設については、当該事務所・店舗に附帯する施設として茨木市長の許可を受ければ立地できることとなっております。

また、道路貨物運送業をはじめとする5つの業種のうち、予算決算及び会計令の規定に基づき随意契約で処分できる相手方は、その公共性に鑑み、道路貨物運送業のうち特別積合せ貨物運送事業者のみとなっております。

なお、これ以降の説明においては、「特別積合せ貨物運送事業」を「特積事業」と簡略化し、ご説明いたします。

対象財産の公的取得要望の募集に当たっては、この規制に適合すると同時に、随意契約

で処分できる公共の利用用途であることが要件となりますので、特積事業者に限って公的取得要望を募集したものです。特積事業の詳細については後ほどご説明します。

続きまして、対象財産の沿革についてご説明いたします。

昭和52年3月に、農林水産省が食糧管理制度に基づき、政府で買い上げた米を保管する倉庫として使用するため土地を購入し、昭和56年3月に倉庫を建築したものです。

平成22年8月に農林水産省が行政事業レビューの結果に基づき、政府所有米の保管業務については包括的に民間委託し、政府倉庫を全廃するとの方針を示しました。この方針に基づき、平成22年9月29日に用途廃止され、近畿農政局において測量や地歴調査といった対象財産の処分に向けた準備が進められ、平成25年7月22日に当局に処分依頼がありました。

本年1月、公的取得要望を募集した結果、株式会社北部市場運送及び株式会社ケイシンの2者から取得要望があったものです。

ここで、特積事業についてご説明いたします。

資料の表にありますとおり、特積事業とは一般貨物自動車運送事業の一形態で、地域ごとの貨物の仕分けを行う事業場と呼ばれる拠点を設け、事業場間を結ぶ運行車と呼ばれるトラックで不特定多数の荷主の貨物を積み合わせて定期的に運送する事業です。

表の下のイメージ図は、その運送形態を表したものです。集配車によって荷主から集荷された貨物は、事業場において運行車の運行系統別に仕分けされ、大型の運行車に混載されて1日1便以上の頻度で事業場間を運送されます。運行車で到着した貨物は、事業場において配送先ごとに仕分けされ、集配車により配達されます。典型的な例は大手運送会社の営む宅配便ですが、企業間取引で発生する大量または大型の貨物も混載して運送しています。

異なる地域相互間において、不特定多数の荷主から預かった貨物を定期的に運送する特積事業は、国内物流の基幹をなすものであり、良質で安定的な物流サービスを幅広く提供するものとして、我が国の経済活動や国民生活を支える上で必要不可欠な事業であり、公共性の高い事業です。特に、トラックを満載にできるほどの出荷量のない中小・零細事業者にとっては、貸し切り運送に比べ運賃が割安となる特積事業は企業活動を行う上で欠かせない存在と言えます。

このような事業の公共性に鑑みて、予算決算及び会計令の規定に基づき、随意契約により処分することができることとなっています。

次に、取得要望のありました2者の利用計画等についてご説明します。

まず、株式会社北部市場運送の取得要望からご説明します。

同社は、昭和54年4月5日に設立、資本金は3,000万円、平成27年1月1日現在の従業員は700名、車両保有台数は300台となっております。

主として農業生産者や食品加工業者などから出荷される冷蔵・冷凍食品をスーパー等に運送しており、茨木市と岡山市、茨木市と高松市の区間において特積事業の認可を受けております。

同社の現在の事業場は、対象財産の約700m西の茨木市島3丁目に所在しております。この事業場が特積事業の運行車の発着場所となっております。約7,000㎡の敷地に、本社社屋のほか荷さばき場、一時保管倉庫が併設されています。

近年の貨物の取扱量の増加に伴って、それぞれの施設が狭隘となっておりますが、敷地内にはこれ以上施設を増設する余裕はなく、さらに貨物の取扱量が増加した場合には、特積み路線の安定的な運行に支障を来しかねない状態となっております。

今申し上げた状況を解消するため、対象財産を取得して本社社屋を新設するとともに、附帯施設としての倉庫等を新設し、貨物の仕分けや一時保管業務を分散させることで、現発着場所の狭隘を解消し、良質で安定的な物流サービスの提供を確保したいとしております。

続きまして、対象財産の利用計画についてご説明します。

利用用途は、特積事業の用に供する事務所及びその附帯新設の敷地となります。

利用計画は、既存建物を解体撤去の上、4階建ての本社社屋と2階建ての冷蔵・冷凍倉庫、自動車整備工場や給油所を設置する計画となっております。

財産取得後、3年以内に新施設を設置し、稼働させる予定としております。

次に、株式会社ケイシンの取得要望についてご説明いたします。

同社は、昭和35年5月1日に設立、資本金は4,600万円、平成27年7月30日現在の従業員は287名、車両保有台数は168台となっております。

主として建築資材メーカーから出荷される小口貨物を近畿一円に運送する事業を主力としており、摂津市と栗東市の区間において特積事業を行っております。また、新たに福知山市との区間において特積事業の認可を申請する予定です。

同社の現在の事業場は、対象財産の南約800mの摂津市鳥飼新町1丁目に所在しております。この事業場が特積事業の運行車の発着場所となっております。約1万7,000㎡

の敷地に、本会社屋のほか荷さばき場、一時保管倉庫が併設されています。

近年の貨物の取扱量の増加に伴って、それぞれの施設が狭隘となっておりますが、現在の敷地に施設を増設する余裕はございません。加えて施設の老朽化が著しいことから、新たな特積み路線の開設により、さらに貨物の取扱量が増加した場合には、特積み路線の安定的な運行に支障を来しかねない状態となっております。

こうした状況から、対象財産を取得して、本社、荷さばき場等に移転、狭隘を解消し、良質で安定的な物流サービスの提供を確保したいとしております。

なお、取得費用を捻出するため、現事業場を売却することとしており、運行車の発着場所は摂津市鳥飼中2丁目に所在する同社の大阪第2物流センターに移すこととしております。

次に、対象財産の利用計画についてご説明します。

利用用途は、特積事業の用に供する事務所とその附帯施設及びその敷地となります。既存建物を改修して、本会社屋、荷さばき場等として活用し、給油所のみ新たに整備することとしております。本会社屋は、対象財産の管理棟をそのまま使用し、倉庫棟は外壁の撤去等必要な改修を施した上で使用する計画となっており、財産取得後2年以内に施設を稼働させる予定としております。

次に、取得要望書の審査の状況についてご説明します。

事業の必要性、緊急性、実現性及び利用計画の妥当性の観点から審査いたしました。

両者とも特積事業の施設として、良質で安定的な物流サービスの提供を確保するため、対象財産の取得が必要不可欠であるとしており、早急に現有施設の狭隘解消等を図ることで円滑な事業の遂行を確保したいとしております。

施設の規模については、取扱貨物の種類や量から概ね妥当なものと判断されます。

また、複数の取得要望が提出された場合の取り扱い、これらの審査に加え、利用用途が国の政策目的と整合しているか、地域の整備計画等と整合しているか、処分予定時期はどちらが早いかなどに留意して総合的に判断することとされています。

国の政策目的との整合性について、当該事業の許認可権限を有する近畿運輸局は、「特積事業は、異なる地域的な経済圏相互間において良質で安定した物流サービスの安定的供給を確保することで、我が国の経済活動を支え、国民の利益の維持増進を図ろうとするものであり、両者の事業計画とも特積事業の施設として公共性が認められ、いずれの者から特積事業の変更認可申請があった場合も認可可能である」との見解でした。

また、地域の整備計画との整合性について、茨木市に意見を伺いましたが、「茨木市都市計画マスタープランでは、当該地を産業集積地域とし、恵まれた交通・立地条件や知的資源を活かして、茨木市における経済や雇用、暮らしを支え、活力を牽引する産業を創り、育てる地域として位置づけており、取得要望者の計画する施設は、市の政策方針と整合している」との回答をいただいております。

両者ともに早期の処分を要望しておりますので、処分時期にも大きな差はございません。

このように、両者の取得要望を審査しましたが、いずれの者を処分相手方に決定するかとの結論には至りませんでした。この場合は、国有財産の処分価格が国にとってより有利な者を相手方として決定するとされており、審議会付議基準に合致するものについては、両者による価格競争によって処分相手方を決定することについて諮問することとなっております、今回の審議会でお諮りさせていただくものです。

最後に、本件事案の処理方法についてご説明いたします。

本件事案の処理方法は、時価売払となります。契約方式は随意契約となります。随意契約の根拠は、会計法第29条の3第5項、及び予算決算及び会計令第99条第21号です。処分相手方は、見積り合わせで決定することとなります。また、要望のあった用途での利用を担保するため、売買契約において用途指定を付すこととします。指定用途は特積事業の用に供する施設、指定期間は売買契約締結の日から10年間とし、併せて売買契約締結の日から10年間の買戻特約を付すこととします。

以上をもちまして、諮問事項についての説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしく申し上げます。

【中野会長】 説明ありがとうございました。

今回の諮問事項は1件であります。農林水産省のいわゆるお米の倉庫の跡地であります。ここは、ご説明があったように、茨木市のいわゆる指定のターミナルの場所に保管倉庫があったということでありまして、それを方針により売却するということでもあります。非常に特積事業という言葉がわかりにくいところもあると思いますが、今、部長のほうから説明がありましたのでご理解いただいたかと思っております。

本件についてご意見、ご質問等を受けたいと思っております。どなたかございませんか。はい、細見委員、どうぞ。

【細見委員】 資料9ページで財産の沿革ということがあるので、それから、近畿農政局からも来ていただいているということなので、ちょっと基本的なことをお聞きしたいと

思うんですけど、これはお米の倉庫としてずっとやってこられたわけですね。そういう業務というのは完全に廃止するというので、平成22年にこの財産を処分したいということで近畿財務局のほうにご相談されたと、こういうことですか。

【高橋会計課長】 はい。

【細見委員】 そういうことですね。それで、こういう事例なんですけど、かつてあったんでしょうか。

【高橋会計課長】 全国的に全部処分しますので、各財務局にお願いしていると思います。

【細見委員】 そうしますと、全廃が決まったのが平成22年で、それから、その間5年ほどあるんですけども、この間、これについてはどのような経過があったんでしょうか。

【小池管財部長】 平成22年9月29日に用途廃止をされまして、その後、近畿農政局のほうで地歴調査ですとか測量ですとか、そういった売却に向けた作業を進めていただきまして、平成25年7月22日に私どものほうに処分依頼が来たというところです。

【中野会長】 今ちょっとお話があったように、平成25年7月から1年半ぐらい経つわけですよね。その間の経緯というのは何かあるんですか。

【小池管財部長】 それは、別の事業者から公的取得要望がございまして、その審査に時間を要しておりました。その業者は、結局、その利用計画が茨木市の都市計画と整合性がとれないということで取得要望を断念したんですけど、先ほどご説明したように、それぞれの区画で用途が細かく決められているような地域なものですから、そういったことについて、茨木市との調整、あるいは茨木の見解を承知するまでちょっと時間がかかったということで、その期間があいているということでございます。

【中野会長】 ほかに。どうぞ、松本さん。

【松本委員】 2点質問なんですけども、先ほどのご説明で、北部市場運送さんは現在の土地も引き続き分散して使われると。それから、もう1つ、ケイシンさんのほうは、現有地は売却してこの新しい土地に全部集約すると、そういうことで、2者はその違いがあるわけですね。現有地を売却するかしないかと。

【小池管財部長】 そうです。

【松本委員】 わかりました。それから、それと関係するのかわかりませんか

ども、19ページに、ケイシンさんは7月頃という非常に早い時期の取得を希望されておられると。北部市場運送さんは27年度中のでければ早い時期にと。それと今の売却というふうなことは関係しておるのかどうか、もしおわかりでしたら。

【小池管財部長】 この表は、できるだけ先方の言いぶりを忠実にまとめたものなんですけれども、北部市場運送の取得要望時期も、国の手続が済み次第ということは、今、6月の審議会で答申をいただいた後、価格競争を6月中にやりたいと思っていますので、結果としてケイシンのところに書いてあるとおり平成27年の7月頃になるんですね、時期的には。ただ、相手方の要望書に書かれたような文言を忠実に反映させるという意味でこう表現しておりますので、結果としては同じ時期になります。

【松本委員】 非常に迅速な処分になりますね。

もう1点、一番最後のページに指定期間10年間というのがあるんですけども、これも教えていただきたいんですが、これは、この指定というのは用途指定という意味合いでございませうか。

【小池管財部長】 そうです。

【松本委員】 ということは、逆に言うと10年間たてば用途指定の拘束は外れると。

【小池管財部長】 はい。

【松本委員】 これは一般的でございませうか。

【小池管財部長】 そうです。

【松本委員】 そうですか。はい、わかりました。

【中野会長】 ただ、今の用途指定なんですけども、このエリアがある程度用途指定されていますよね。だから、2者のうち、どこが買っても、10年間で売却における用途指定であって、基本的な用途指定の変更はできないんだろうと思うんですけど、そういう考えでいいですか。

【小池管財部長】 もともと都市計画とか流通市街地の整備に関する法律で用途が決められていますので、そこまでは私どもの権限ではないですけど、解除はできないということですね。

【松本委員】 なるほど。だから、大きな枠、それは変更できないと、そういうことですね。

【小池管財部長】 はい。

【松本委員】 はい、ありがとうございました。

【中野会長】 ちょっと関連して私のほうから。20ページにあります契約方式、随意契約という形になって2者出てきたわけですね。一般的に2者出てきたときに、これは価格の高いほうですから入札になるわけですけれども、要するに用語的な問題もあるんでしょう。それから、処分相手方に見積もり合わせで決定と、ちょっとこの用語がわかりにくいんですが、入札じゃないのか、あるいはこれらを随契というのか、あるいは見積もり合わせの内容についてちょっとご説明いただけませんか。

【小池管財部長】 普通財産を処分等する場合には、会計法の規定に基づきまして、原則として一般競争入札により相手方を選定しなければならないということになっているんですけど、20ページの契約方式の随意契約のところでは括弧書きで書いてありますとおり、会計法の29条の3の第5項、及び予算決算及び会計令99条の規定に基づいて随意契約でできるということが例外としてございます。随意契約で処分することができる場合には、原則としてあらかじめ財務大臣に協議しなければならないということになっております。それで、この協議というのは、本来は各省各庁がそれぞれ国庫大臣である財務大臣に協議するんですけど、事務負担軽減の観点から契約を類型化してあらかじめ包括的に協議を行う制度が設けられておりまして、この今回の2者については、その包括的に協議が整っている相手方になっております。ですから、一般競争入札のように財産を公示して多くの人たちが金額で争う契約方式じゃなくて、そういった公共性のある相手方、特定の者だけで、この場合には2者ですけど、その中で入札と同じように国の予定価格以上の金額を入れていただいて、より高いほうの金額の相手方に売却するということになります。

【中野会長】 見積もり合わせという言葉なんだけど、これ、用語としてちょっと教えてもらいたいんだけど。

【小池管財部長】 一般競争入札の時にはまさに入札なんですけれども、そういった特定の者を相手に価格競争する場合には、管財の用語なのかもしれませんが、見積もり合わせという言葉を使用しております。

【中野会長】 そういう意味ですか。高いほうをとるといふ。

【小池管財部長】 はい。

【中野会長】 すいません、じゃ、どうぞ。

【熊澤委員】 委員の熊澤でございます。

今回は、諮問事項の1ページの表題にもありますように、土地建物についての売却ということで、これについては買受人のご判断でそれなりの評価で価格を入れられますけども、

財務局としましては、事前の準備として評価はおそらくとられておられると思います。それで売却基準価格的なご判断をされるんだと思いますが、その時の評価は建物も含まれているのでしょうか。

【小池管財部長】 建物をどうするかというのは、国が依頼した不動産鑑定士が最有効使用を考えて、その最有効使用を阻害する建物かどうかというふうな判断になります。もしそれが阻害する判断ということになれば、更地価格から解体撤去費用を引くという評価になります。

【熊澤委員】 わかりました。一応評価類型としましては、自用の建物及びその敷地という形で評価依頼をされて、あと、建物価格がつくか、あるいは最有効阻害で取り壊し費用が控除されるか、それはもう鑑定主体のご判断にお任せになると、そういう理解でいいですね。

【小池管財部長】 そうです、はい。

【熊澤委員】 わかりました。特にこれは、買受人の価格提示については総額で出されるということですから、特に内訳等を聞くとかそういうことはないということですね。

【小池管財部長】 ないです。

【熊澤委員】 わかりました。以上です。

【中野会長】 どうぞ。

【藪野委員】 藪野です。

先ほどの話に戻るんですが、この随意契約の場合の見積もり合わせというのと一般競争入札という関係がちょっとわかりにくかったんですが、要は、申し出る資格者が、随意契約の場合、今回の場合は2者に特定しているということで、その2者の間で結局は競争するわけですね。その具体的な方法というのは、やっぱり入札か何か、もう少し具体的にそのあたりを説明していただくとわかりやすいかと思うんですが。

【小池管財部長】 具体的には、この庁舎に同時に2者来ていただいて、同じタイミングで幾らで買いますかという札を入れていただくということです。それを執行官が開封して、より高いほうを処分の相手方として決めるということです。

【藪野委員】 これは、国のほうで積算している価格というのは、あらかじめ表示はしないんですね、両業者に。

【小池管財部長】 はい。

【藪野委員】 そうしますと、もし両者ともがその基準より低かったような場合、どう

いう扱いになるのでしょうか。

【小池管財部長】 その行為を複数回繰り返します。予定価格以上になるまで繰り返すということですね。

【藪野委員】 そうすると、予定価格に達していないというサジェスションから何かを与えるわけですね。だって、両方入れて高い低いはあるはずなのに、どちらもだめというわけだから、具体的な数字までおっしゃらないかもわからないけど、予定価格に達していないので再度札を入れてくださいと、こういうことですか。

【小池管財部長】 そうです。

【中野会長】 結局、このいわゆる特積の業者というのは限られているわけでしょう？
したがって、ある意味では特定業者になりますよね。逆にその2者が予定価格までいかない場合、ずっと続いた場合、これは流れるということなんですか。

【小池管財部長】 そうですね。その場合には、もう随意契約での処分の仕方を断念しまして一般競争入札で売却します。

【中野会長】 上村委員、どうぞ。

【上村委員】 先ほど熊澤委員が聞かれました建物についてのことをさらにもう少しお聞きしたいんですが、これは昭和56年の建物なんですが、写真で見ると結構昭和56年とは思えなくて、農水省がやっていらっしゃるんですから、多分、途中でかなりお手入れも修繕をされておられると思いますし、また、耐震構造にもちゃんと耐えるようにしていらっしゃると思うんですが、だから、今回の予定価格の中にこの建物を価値として入れるかどうかで、多分、随分予定価格が変わってくるんだらうと思います。それから、利用されるのも、1者はこれをちょっと利用されるのですね。もう1者は完全に取り壊しということですから、これはおそらくその2者の中でのいわゆる総投資金額も随分変わってくるんだらうと思いますので、この不動産鑑定士の評価というふうなものが出てきてからになると思いますけれども、建物をどう見るか、建物の価値を予定価格の中に乗せるのか乗せないかというのは、そういう意味では後の利用される方にとっても非常に大きな影響を与える金額にならうかと思っておりますけれども、その点はどういうふうに考えられますか。

【小池管財部長】 先ほど申し上げましたように、建物に価値があるかどうかということについても含めて不動産鑑定士の鑑定評価に委ねておりますので、国としては鑑定評価の結果に基づいて予定価格を作成して見積り合わせに臨むということになります。

一方で、買い受けるほうにとってみれば、その建物の価値があるのかどうかということ

は大きな問題だと思えますけれど、おそらく買い受けるそれぞれの会社においても、そういった専門家の意見というのは聞いて、その予定価格というか、見積り合わせのときに幾らの価格で入れるかということを検討されるんだというふうに思います。

【中野会長】 1点、ちょっと参考まで。東京の湾岸に大型の米の倉庫がありまして、3階建てで、これもそうだと思うんですけど、これはものすごい設計といたしますか、頑丈な設計で、いわゆる荷重もお米ですから非常に大きいというところなので、このときにやっぱり意見が分かれまして、今、上村委員はおっしゃっているんですね。壊してマンションにしたいという人は建物価格を計算して入札をやると。これは一般入札。建物を利用しようという人は、もうそれは除去費用を入れずに建物価値をある程度考えて入札するという形になりますから、それはやっぱり利用によって若干値段がケイシンさんとむしろ変わってくるかもしれません。ケイシンさんも、これは建物を壊すわけじゃないんですね。

【小池管財部長】 はい。

【中野会長】 基本的には壊すんじゃなくて、一応躯体は利用されるということみたいで、冷蔵倉庫の場合は冷蔵庫、新しい装置を入れなきゃいけないと思うんですけども、だから、それによって値段が随分変わってくるんじゃないかなという気はしますね。

はい、どうぞ。

【熊澤委員】 今の上村委員のご質問は、いわゆる土地建物一体としての売り払いが前提だということで、あとはもう買受人が全てご判断されるということで理解できると思うんですが、当然、私の仕事柄、評価にこだわるんですが、事前評価する際に、今おっしゃいましたように鑑定主体が、これはかなり特殊な建物だと思いますので、取り壊しも含めた判断というのは今かなりレベルの高い話がありまして、事前資料として、例えばERという、いわゆる建物に関する事前調査表とか、その辺があってお渡しするのか、あるいはアスベストの問題等もありますので、その資料をどの程度提供されるのかをちょっとお聞きしたいと思います。

【小池管財部長】 国で把握している調査結果については全て渡しております。そのほうがより精緻な鑑定評価が得られるという判断に基づいて、国で把握している事実関係については全て渡しております。

【熊澤委員】 わかりました。

【中野会長】 平井委員、どうぞ。

【平井委員】 随契か一般競争入札かの話にちょっと戻るんですけども、今回、この

特積事業者に限って募集しても2者が欲しいと手を挙げたという状況であれば、いっそ一般競争入札したほうが高く売れるのではないかと思うんですけども、それはやっぱり特積事業という公共性のほうを優先するという判断なんでしょうか。

【小池管財部長】　　そうです。公用・公共用優先ということでやっておりますので、価格的には確におっしゃるような一般競争入札をやったほうがおそらく高く売れると思えますけれど、そこは国有財産の管理処分の方針として公用・公共用優先という方針をとっておりますし、もともと会計法令の規定なんかでも、随意契約でできる者ということで、それを優先しておりますので、そういうことでやらせていただいております。

【中野会長】　　基本的には一般競争入札をご説明あったようにベースで、特積業者という、ある意味で特殊業者ですよ。おそらく、これはちょっと19ページのところの近畿運輸局の意見と書いているんですけど、事業計画というのは、ただ、摂津市に今ケイシンさんですよ。だから、こちらに移した場合は、茨木市からA点からB点までの申請をした場合にはOKしますよというふうに理解していいわけですね、ここは。

【小池管財部長】　　運行車という車の発着場は移動しないんですね。本社社屋とかを移動するということについて認可するという。

【中野会長】　　ああ、そういうことですか。

【小池管財部長】　　はい。

【中野会長】　　ほかにご意見ございませんか。

ポイントは、やっぱり予定価格というか、不動産の鑑定価格、それに到達するような形で、いかん場合は、一般競争入札しても、これはなかなかできる相手が難しいところがありますよね。

【小池管財部長】　　そうですね。都市計画法の制限をいろいろ受けておりますので、もともと一般競争入札をやるとしても5つの業種の相手方しか対象にならないということですね。8ページの表の⑤のところの道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業、この5つの業種しか相手にして一般競争入札はできないという制限がありますけれど。

【中野会長】　　ほかにご意見ございませんでしょうか。この形で採決させていただいてよろしゅうございますか。

それじゃ、本件のこの諮問事項に関しまして、議案どおり決定することによろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

【中野会長】 ありがとうございます。特に異議がないようでございますので、原案どおりに決定ということで答申したいと思っております。

続きまして、事務局から報告事項の説明をお願いいたします。

4. 報告事項

【足立管財部次長】 管財部次長の足立でございます。

私のほうからは、審議会の付議基準の改正につきましてご報告をさせていただきます。

引き続き前方のスクリーンをご覧ください。

当審議会に付議する事案につきましては、国有財産法第9条の3の規定により、財務局長の諮問に応じて国有財産の管理及び処分について調査審議するとされており、平成13年に改正されました昭和44年の理財局長通達により、普通財産の管理及び処分並びに国有財産の総括に関する事案で、財務局長が付議を必要と認めるものとして定めるものとされております。

この表は、理財局長通達を受けて設けた当局の内部規定です。

普通財産の土地のうち、宅地または宅地見込み地を売り払い等する場合、その土地が人口5万人以上の都市に所在する場合は2,000㎡以上、その他の地域に所在する場合は1万㎡以上の場合に当審議会に付議し、その処理方法等をご審議いただくこととしております。

この表は、国家公務員宿舎の削減計画の当局における実施状況と今後の処理計画をあらわしたものです。

ご承知のとおり、国家公務員宿舎の削減計画は、平成23年度から5年を目途に、5.6万戸、率にして25.5%程度の削減を行うこととし、全国の宿舎1万684住宅のうち5,046住宅を廃止するものです。

また、廃止した宿舎跡地の売却等により捻出される財源は、概算で約1,700億円と見込み、これを東日本大震災の復興財源に充てることとされ、現在、全国の財務局においてこの目標を達成するために努力をしているところです。

当局において廃止することとした宿舎は、削減計画の公表後に追加廃止したものを含めて323住宅となっています。このうち、民間等から借り上げているものや国立大学法人に出資しているもの、直接部局が処分するものなどを除く181住宅を平成28年度まで

に売却可能なものと整理し、これまでに104住宅を引き受け、うち45住宅を処分しております。

この表は、年度ごとの処理状況と今年度以降の処理計画です。

宿舎削減計画の対象となる住宅は、実質的に平成24年度後半に最終決定されたことから、いまだに処分できていないものや未引き継ぎの宿舎が多く残っている状況です。

また、復興財源として平成28年度末までに売却に付するためには、本年度中に未引き継ぎの宿舎を各省各庁から引き受ける必要があります。今年度は77住宅の引き受け及び54住宅の売却実施を計画しているところで、その中には規模の大きな宿舎跡地も多く含まれております。

この表は、現時点で公的な取得要望等があり、今年度に当審議会に付議してご審議をいただく予定の事案の一覧表です。

これまでの審議会の開催及び付議状況につきましては、年度ごとに1回ないし2回、平均して年間で2件半程度の事案をご審議いただいておりますが、これに対しまして、本年度は3月末時点で既に9件の付議が見込まれております。このうち、宿舎削減計画による廃止宿舎の処理事案が5件ございますが、先ほど申し上げましたように、本年度も77住宅を引き受ける予定としており、今年度から来年度にかけては、それらの中からさらに付議を必要とする事案が出てくることが予想されます。

これは、各財務局が定めている現在の付議基準です。

人口50万人以上の都市や政令指定都市に所在する財産の付議基準を2,000㎡としているところはございますが、当局と四国財務局以外は全て5,000㎡以上の大規模財産を付議の対象としております。

この表は、今回の付議基準の改正内容です。

当局としましても、限られた人員で今後大幅に増加する廃止宿舎の引き受けと、その後の売却を確実に実施し、宿舎削減計画の目標を達成するためにも、今回、関東財務局などと同等の付議基準に改正し、平成27事務年度から適用することといたしましたので、委員の皆様には何とぞご理解のほどよろしくお願いいたします。

続きまして、お手元に資料を2つ配付させていただいております。

1つは、前回の審議会以降に行いました庁舎の使用調整が5件ございます。

時間の都合上、詳細な説明は割愛させていただきますが、いずれも国有財産の実地監査の結果で認められました庁舎の非効率使用等を解消するために使用調整を行ったものでご

ざいます。

それから、もう1つは、これまでの審議会で答申をいただきました事案の処理状況でございます。

昨年10月に審議いただきました3件のうち、枚方市の事案につきましては、本年3月に学校法人関西外国語大学と4月に枚方市とそれぞれ売買契約を締結いたしました。また、本年2月にご審議をいただきました豊中市の事案につきましても、5月に学校法人森友学園と定期借地契約を締結いたしております。

以上をもちまして、報告事項についての説明を終わらせていただきます。

【中野会長】 ありがとうございます。

本件について、何か報告事項についてご質問、ご意見はございませんか。よろしゅうございますか。

前回もありましたように、122回、123回で審議いただいた件については今の報告のとおりで、一応、答申どおりの形で進んでいるということでございます。

それでは、以上をもちまして議事は終了しましたけれども、最後に富永局長から一言お願いいたします。

5. 閉会

【富永局長】 本日は、中野会長はじめ、委員の皆様方には大変お忙しい中、ご熱心にご審議をいただき、また、貴重なご意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

本日もご審議いただきまし事案につきましては、委員の皆様方から頂戴したご意見を踏まえ、適切に処理を進めてまいりたいと存じます。

委員の皆様には、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、ご指導、ご助言をいただきますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、お礼のご挨拶とさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。

【中野会長】 それでは、後日、事務局から議事録の確認依頼がございますので、よろしくご確認のほどお願いをいたします。

以上をもちまして、第124回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 —