

7 京都市住宅供給公社の財産管理について

(1) 事業用地

住宅供給公社は、大きく「分譲」「特優賃」「施設管理」の3つの事業に分けることができる。

分譲事業の中で、販売用事業土地について、土地管理台帳の内容を閲覧し、そのうち、住宅建築に着手している団地の「季美が丘 桂坂」、「和（なごみ）のまち御室」、未着工団地の「東山区今熊野本多山町1番地1他」及び公社所有の特優賃「コンフォート出水」を選定し、現地へ赴き調査した。

ア「季美が丘 桂坂」

当該団地は平成8年7月29日に2,292,798千円で購入された。

所在地は、西京区大枝北沓掛町25番地の1他、面積21,740㎡である。平成15年9月10日現在における分譲状況は次のとおりである。

期別	面積 ㎡	建築戸数 戸	譲渡募 集年月	完成戸数 戸	分譲済数 戸	未分譲数 戸
第1期	5,250.66	28	14.7	28	19	9
第2期	6,749.47	36	—	—	—	—
第3期	4,638.91	24	—	—	—	—
合計	16,639.04	88	—	28	19	9

この団地は、早期売却のため、物件全部を定期借地権契約に切り替えるなど工夫と改善が見られる。

しかしながら、定期借地権契約であることは、土地代金にかかる資金の回収が長期にわたるため、分譲事業の拡大は、困難になると予想されるので、検討が必要である。



イ「和 (なごみ) のまち 御室」

当該団地は、平成 12 年 9 月 30 日に 1,300,000 千円で購入された。

所在地は、右京区花園土堂町 8 番地他、面積 10,874.05 m²である。平成 15 年 9 月 10 日現在における分譲状況は、次のとおりである。

建築 方式	分譲予 定戸数	着工 戸数	未着工 戸数	譲渡契約済戸数			残戸数
				所有権 方式	定期借地 権方式	計	
建売	33	31	2	9	6	15	18
売建	20	20	0	10	10	20	0
合計	53	51	2	19	16	35	18

用語の説明：建売・・・事業主体が敷地の上に建築した住宅を売却する法
 売建・・・顧客が敷地を選定した後住宅のプラン（今回 3 プラン）の
 中から選んで事業主体が建築して売却する方法

この団地は、まちの空間があり、民間
 建築のモデルになるような雰囲気を感じ
 られる。



ウ 「東山区今熊野本多山町」

この物件の現地の状況を見て、住宅地として取得したこの土地の有効性につい
 て検証する必要を感じたので、項目を分け検討した。

① 当初の事業化の方針

この物件は、平成 10 年 11 月に事業用地（山林、一部宅地あり）として取
 得され、周辺地域に配慮した低廉で良質な分譲住宅や高齢者を対象とした住宅
 施設を建設する目的であった。

② 事業方針の転換

平成 10 年 9 月 17 日付け用地取得委員会での取得決定を経て、住宅分譲事業用地とした土地であったが、地価下落等の要因により、当該用地での住宅分譲事業が困難になり、事業方針の転換が必要となったとしている。

さらに、それが平成 14 年 6 月 10 日には、「本多山事業用地における高齢者福祉施設建設計画」を策定するよう、業者 A に対し供給公社から 735,000 円で委託した。この委託契約については、配置計画、建設計画等 6 項目（8 ページ）の報告書が提出されている。

このように計画は二転三転のうえ、現在に至っており、平成 15 年 9 月 10 日現在掲載した写真に見られるように樹木に覆われた遊休資産である。



③ 物件の価値

この土地は平成 14 年 3 月 31 日に販売用土地の強制評価減を実施して、簿価 216,060,000 円としている。

そこで、「六大都市市街地価格指数表」を用いて、この物件の購入時の価値及び値下りの状況を検討した。不動産鑑定士の算出した平成 14 年 3 月の鑑定による評価額は、前述のとおり 216,060 千円である。それをもとに購入時の推定時価を計算するために、「六大都市市街地価格指数表」のうち必要とする部分を抜粋してみると次表のとおりである。

六大都市市街地価格指数表 (抜粋) (平成 12 年 3 月末=100)

年次	最高価格地	商業地	住宅地	工業地	全用途平均
10年3月	125.1	128.9	111.1	114.7	117.9
9月	119.8	122.6	109.2	112.1	114.5
11年3月	111.9	114.1	106.1	107.6	109.2
9月	105.6	106.7	102.9	104.2	104.6
12年3月	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
9月	95.2	94.6	97.4	95.2	95.7
13年3月	90.7	89.5	94.8	90.6	91.7
9月	86.3	84.7	92.3	86.5	87.9
14年3月	82.5	80.1	89.8	82.5	84.1
9月	79.1	75.9	87.3	78.5	80.5
15年3月	76.3	72.1	84.8	74.6	77.0

出典：平成 15 年分財産評価基準書／評価倍率表（滋賀県・京都府）1／49

発行所 財団法人納税協会連合会

当該物件は、平成 10 年 11 月に購入されたので、購入時の時価を推定するために上記指数を用いて計算してみると次のとおりである。

平成 14 年 3 月の指数表

区域別	10年9月指数	14年3月指数	10年9月を100とした14年3月の指数
住宅地	109.2	89.8	$89.8 / 109.2 \times 100 = 82.2$
全用途平均	114.5	84.1	$84.1 / 114.5 \times 100 = 73.4$

これにより、14年3月の鑑定価格 216,060 千円をもとに、購入時の推定時価を計算してみると次のとおりである。

購入時の推定時価 (単位：円)

区域別	鑑定時価 (A)	指数 (B)	鑑定時価をもとにした購入時の時価 (推定)
住宅地	216,060,000	82.2	$(A) / (B) \times 100 = 262,846,715$
全用途平均	216,060,000	73.4	$(A) / (B) \times 100 = 294,359,673$

この土地の購入要請が、平成 8 年から 3 回あって購入された物件であるが、計算した推定時価との乖離が約 1 億円以上あり、個々の不動産の個性があるとしても、購入価格が結果的に割高であったと判断するか、又は値下りが大きいと考えるのか断定ができない。

その土地の形状を見ると住宅地として適地であったとは思われず、今後の措置に

ついて検討する必要がある。

なお、今後の対応については、参考までに、次のような多くの用途規制や個性のある土地であることも考慮に入れる必要がある。

- ① 第1種中高層住居専用地域（60/200）
- ② 15m第1種高度地区
- ③ 風致第2種地域（建ぺい率30%高さ制限10m）
- ④ 歴史的風土保存区域
- ⑤ 埋蔵文化財包蔵地
- ⑥ 宅地造成工事規制区域
- ⑦ 歴史的に個性のある土地

この物件は、京都市の景観を支える東山三十六峰の南、泉涌寺と泉山（別名泉涌寺山）との間に位置する本多山の一部である。「泉涌寺史」及び「京都市の地名」（日本歴史地名大系第27巻）によれば、本多山は、泉涌寺搭頭法音院の所有した山で泉山の南に位置し、かつて徳川家康に仕えた本多正重の墓があったところである。

エ「コンフォート出水」

「コンフォート出水」は、住宅供給公社の建設による特定優良賃貸住宅と京都市のデイサービスセンターが併設されており、その敷地は京都市が所有している。当該土地の取得の経緯については、下記のとおりである。

- ・ 平成5年8月 京都市の先行取得依頼を受けて住宅供給公社が土地を購入。購入価格 883,395,540 円。当初の京都市の目的は、公営住宅建設事業。
- ・ 平成7年2月 平成7年の京都市の予算編成協議の中で、特定優良賃貸住宅を採用することとなり、住宅供給公社に対し土地利用の変更依頼を行う。
- ・ 平成9年3月 京都市が住宅供給公社から当該土地を買い戻す。買戻し価格 1,167,147,153 円。当初の購入価格との差額は、造成費、事務費、金利等。

「コンフォート出水」の建物のうち、その約85%を住宅供給公社が所有する特定優良賃貸住宅が、残りの約15%を京都市のデイサービスセンターが占めている。その敷地は京都市が所有するため、住宅供給公社は、京都市に対し地代を支払っているが、その金額は、京都市が進めている特定優良賃貸住宅の敷地として使用されているという理由により貸付料の約50%の減額を受けている。

京都市の財政事情が逼迫する現状では、地代を減額することの必要性を検討する必要がある。

(2) 土地管理台帳と附属明細表

土地管理台帳をみたところ、事業用地、施設用地、管理用地、定期借地権用地に区分して管理されている。

これらを見ると、取得年月日及び購入価額等の記載欄がなく、この土地の原価に投入された、仲介手数料（購入委託手数料）その他取得にかかる経費の明細がない。分譲、売却等の処分や移管・転用をする場合に必要な土地価額に関する情報の履歴の記載が不十分である。

また、平成 14 年 3 月 31 日に行われた評価減した金額を明らかにするため、記録に残す必要があり、土地の評価を変更した金額を記載しておく必要がある。

毎年度決算書に添付する「附属明細表」の事業資産明細表及び固定資産明細に連動するような様式にはなっていない。適正な財産管理のためには、より効率的に事務を進めることや、職員の配置転換等も考慮に入れて考えると、手元控を変更して行くよりも、帳簿のシステムのうえで記録保存していくことが必要である。

全体の販売用不動産の強制評価減は、簿価を合計 10,521,321,656 円のところ、評価減 5,987,031,656 円を計上して、平成 13 年度決算では 4,534,290,000 円としている。全体では実に約 59 億円の資産価値が減少したことがわかる。

<改善を要する事項>

土地管理台帳には、取得年月日、取得費・土地原価算入額及び再評価額の明細が記載されていないので、これらを記載するとともに、「地方住宅供給公社会計基準」に示す附属明細表である事業資産明細表及び固定資産明細に記載する事項に連動する帳簿のシステムに改善されたい。

<監査意見>

地価の下落は不動産業、建設業等関連産業全体に影響を与えている。東山区今熊野本多山町の事業用地については、住宅の上の山林で、がけ地、用途規制により利用が厳しく制限されている。住宅供給公社では、用途未定の土地はないとの見解であるが、この土地については具体的な実施計画はない。

この土地は、宅地供給が増加し始めた平成 10 年 11 月に住宅地として取得されたが、現時点では荒れ果てている。今日時点においては、住宅地造成事業として開発することはかなり困難であると思われるので、住宅供給公社は、この土地の今後の処置について早急に結論を出し、適切な措置を講じられたい。