

包括外部監査の結果報告書

平成13年3月26日

倉敷市包括外部監査人

高見 太平



第1章 外部監査の概要

第1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び倉敷市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づく包括外部監査

第2 選定したテーマ（特定の事件）

① 倉敷市土地開発公社（以下、「土地開発公社」という。）及びこれに係る倉敷市の財務

② 普通財産としての遊休土地

このうち①については、平成11年度の土地開発公社、特に長期保有土地（取得日より5年以上保有）及びこれに係る倉敷市の財務を重点対象とし、必要に応じて過年度に遡及した。また、②については、平成12年4月1日現在において倉敷市が保有している普通財産としての遊休土地（特に代替用地）を対象とした。

第3 テーマを選定した理由

1. 倉敷市土地開発公社及びこれに係る倉敷市の財務

土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」（以下「公拡法」という。）に基づき、倉敷市が全額出資して設立された特別法人で、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として、公共用地等の取得、管理及び処分等を行うことを主な事業とするものである。全国的に土地開発公社において土地の保有期間が長期化している事実については、一部マスコミ等で指摘されるなどいわば社会問題化している。

また、倉敷市は土地開発公社に対して債務負担行為（債務保証）を行っていることから、倉敷市の財政への負担が懸念されているところである。従って、倉敷市民にとって非常に関心の高いテーマであると考えて選択した。

2. 普通財産としての遊休土地

土地開発公社における長期保有土地は、倉敷市が間接的に保有している長期保有土地といえる。一方、倉敷市が直接的に保有している遊休土地の存在も倉敷市の財政に大き

な影響を与えるものである。倉敷市が保有する遊休土地は、普通財産として管理されているものがほとんどであることから、テーマとして、普通財産としての遊休土地（特に代替用地）を選択した。

以上によって、倉敷市が直接・間接に保有する遊休土地に係る問題点及び遊休土地が倉敷市財政へ与える影響の程度を明らかにすることができると考えた。

第4 外部監査の対象とした部局及び機関

1. 倉敷市土地開発公社及びこれに係る倉敷市の財務

- 倉敷市土地開発公社
 - 総務部総務課
 - 建設計画課
 - 消防局総務課
 - 財務部管財課
 - 用地部用地1課
 - 用地部用地2課
 - 公園緑地部公園整備課
 - 土木部街路課
 - 土木部土木課
 - 福祉部児童家庭課
 - 都市開発部倉敷駅周辺開発事務所
 - 都市開発部新倉敷駅周辺開発事務所
 - 玉島支所建設課
 - 水島支所産業課
 - 児島支所産業課

2. 普通財産としての遊休土地

- 財務部管財課
- 土木部街路課
- 土木部土木課
- 用地部用地1課
- 用地部用地2課
- 都市開発部開発指導課
- 都市開発部倉敷駅周辺開発事務所

第5 外部監査の方法

1. 監査の要点

(1) 全般について

- ① 倉敷市が直接・間接に保有する遊休土地及び長期保有土地について、有効利用の方途はあるか。
- ② 今後、遊休土地及び長期保有土地を生じさせないための、あるべき土地取得の手續及び管理体制の検討。

(2) 倉敷市土地開発公社及びこれに係る倉敷市の財務について

- ① 土地開発公社の公有地取得事業は、公拡法の目的に適い、事業運営が適切になされているか。
- ② 長期保有土地に関して長期保有となっている事実確認。
- ③ 土地開発公社を利用した倉敷市の土地の取得、保有及び処分に関する問題点。

(3) 普通財産としての遊休土地について

- ① 普通財産に関する現状の把握及び管理体制の状況確認。
- ② 代替用地として取得したものが普通財産（遊休財産）となった経緯の把握。
- ③ 普通財産の取得、管理及び処分が適正になされているかどうか。

2. 主な監査手續

(1) 倉敷市土地開発公社及びこれに係る倉敷市の財務について

- ① 平成11年度において取得及び処分されたすべての土地の、売買契約書、登記簿謄本、起案書等一連の証憑書類等と照合することにより適正性を検証した。
- ② 長期保有土地の一部についても①と同様の手續を実施した。
- ③ 上記①、②について、取得理由及び今後の処分方針等について担当部局に確認し、取得理由についてはその適正性を確認した。
- ④ 取得単価の高いもの（単価1平方メートル当たり30万円以上の取得物件で平成2年度から平成11年度までの期間の取得のもの）についても①と同様の手續を実施した。
- ⑤ 取得単価の高いもの及び長期保有分の一部について現地視察を行った。
- ⑥ 財務取引については関連証憑と照合することによって適正性を検証した。

(2) 普通財産としての遊休土地について

- ① 平成12年4月1日現在における遊休土地（内代替用地分）のうち一定規模以上のものの取得手續及び今後の処分方針等について担当部局に確認し、取得手續の適正性を検証した。
- ② 上記の一部のものについて、現地視察を行った。
- ③ 普通財産のうち貸付用地については、関連証憑と照合することによって適正性を検証した。

第6 外部監査の実施期間

平成12年10月2日から平成13年3月19日まで

第2章 監査対象機関等の概要

第1 倉敷市土地開発公社及びこれに係る倉敷市の財務

1. 倉敷市土地開発公社の概要

昭和48年4月2日、倉敷市が全額出資（基本財産1,000万円）して、公共用地・公用地等の取得、管理及び処分等を行うことにより地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与するため、公法法の規定に基づき設立された。

(1) 事業内容

A 上記1.の目的を達成するため、次の業務を行う。

① 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

ア 公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）第4条第1項又は第5条第1項に規定する土地

イ 道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地

ウ 公営企業の用に供する土地

エ 当該施設の自然環境を保全することが特に必要な土地

オ 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地

カ 航空機の騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するために特に必要な土地

② 住宅用地の造成事業並びに港湾整備事業（埋立事業に限る。）並びに地域開発のためにする臨海工業用地、内陸工業用地及び流通業務団地の造成事業を行うこと。

③ 前2号の業務に附帯する業務を行うこと。

B 前項の業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲内において、次に掲げる業務を行う。

① 前項第1号の土地の造成（一団の土地に係るものに限る。）又は同項第2号の事業の実施と併せて整備されるべき公共施設又は公用施設の整備で地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に附帯する業務を行うこと。

② 国、地方公共団体その他公共団体の委託に基づき、土地の取得の斡旋、調査、測量その他これらに類する業務を行うこと。

(2) 役員・職員（平成12年4月1日現在）

①役員 理事及び監事17名（うち常勤役員1名）

②職員 10名（うち倉敷市他へ出向5名）

2. 倉敷市土地開発公社の最近の経営状況

土地開発公社は倉敷市の財政と密接に関連しており端的に言えば独立性に乏しい組織である。参考までに直近5ヵ年度の貸借対照表と損益計算書を比較表示する。

(1) 直近5ヵ年度の貸借対照表及び損益計算書

(単位：千円)

平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度
-------	-------	-------	--------	--------

貸借対照表

現金及び預金	367,805	61,504	136,153	240,416	317,592
公有用地	20,711,635	19,883,465	23,562,197	23,893,908	24,198,966
代行用地	10,187,603	10,740,153	10,604,153	10,123,471	9,195,971
その他の流動資産	176,814	0	0	0	0
資産合計	31,443,858	30,685,123	34,302,504	34,257,797	33,712,531
未払金	2,215,503	428,460	196,863	360,296	1,702,191
短期借入金	4,446,091	4,446,091	4,446,091	4,446,091	4,222,229
その他の流動負債	543	578	1,756	616	602
長期借入金	24,754,927	25,783,200	29,631,000	29,424,000	27,760,714
負債合計	31,417,065	30,658,330	34,275,711	34,231,004	33,685,738
基本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
前期繰越準備金	16,793	16,793	16,793	16,793	16,793
当年度純利益	0	0	0	0	0
資本合計	26,793	26,793	26,793	26,793	26,793
負債・資本合計	31,443,858	30,685,123	34,302,504	34,257,797	33,712,531

(注)長期借入金は、全て倉敷市が債務負担行為を行っている外部金融機関からの借入金

損益計算書

公有地取得事業収益	5,894,000	4,369,712	3,001,848	3,472,257	4,065,362
公有地取得事業原価	5,849,787	4,304,141	3,001,848	3,472,257	4,065,362
事業収益	44,213	65,571	0	0	0
事業外収益	795,560	778,514	815,807	817,838	709,751
総収益	839,773	844,086	815,807	817,838	709,751
一般管理費	93,567	97,384	99,899	103,939	91,079
事業外費用	746,206	746,702	715,908	713,899	618,671
経常利益	0	0	0	0	0
当年度純利益	0	0	0	0	0

損益計算書の区分について公社では、下記の右側に示す区分を採用している。

(一般的な区分)	(土地開発公社が採用した区分)
売上高	事業収益(売上高)
売上原価	事業原価(売上原価)
販売費及び一般管理費	事業外収益(営業外収益)
営業外収益	一般管理費(販売費及び一般管理費)
営業外費用	事業外費用(営業外費用)
特別利益	
特別損失	

上記のように一般的な区分と異なる区分を採用している。特別利益及び特別損失については最近5年間計上されている例がないが、特別利益は事業外収益の後に、特別損失は事業外費用の後に計上されるものと思われる。

第2 普通財産としての遊休土地

1. 普通財産の意義

地方公共団体の所有に属する財産で公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産を行政財産といい、それ以外の一切の公有財産を普通財産という(地方自治法第238条第3項)。

なお、行政財産は、原則として貸し付け、交換、売り払い、贈与、出資の目的、信託、又はこれに私権を設けることができない(地方自治法第238条の4第1項)。一方、普通財産は、貸し付け、交換、売り払い等ができる(地方自治法第238条の5第1項)。従って、貸し付け等をしようとするれば、行政財産から普通財産に変更しなければならない。

2. 普通財産としての遊休土地(内代替用地分)の概況

倉敷市が保有する土地(公有財産)の総面積は、10,036千㎡で内行政財産としての土地の総面積は7,496千㎡、普通財産としての土地の総面積は2,540千㎡となっている。その普通財産のうち代替用地の内訳は、次のとおりである。(公有財産台帳(平成12年4月1日現在)より。)

所 管	面積 (㎡)	筆数	取得時期
財 務 部 管 財 課	3129.48	11	昭和 57 年から平成 10 年
土 木 部 街 路 課	7864.84	36	平成 3 年から平成 10 年
建 設 計 画 課	1409.99	3	平成 6 年から平成 8 年
都市開発部倉敷駅周辺開発事務所	129.26	1	平成 5 年
公園緑地部公園整備課	1490.26	1	平成 6 年
土 木 部 土 木 課	2582.88	16	平成 7 年から平成 9 年
玉 島 支 所 建 設 課	463.79	1	平成 8 年
児 島 支 所 建 設 課	207.40	2	平成 10 年
合 計	17,277.90	71	

第 3 章 監査の結果及び意見

第 1 倉敷市土地開発公社及びこれに係る倉敷市の財務

1. 土地取得に関する問題点

(1) 代替用地の取得について

公共事業用地の取得にあたっては、権利者の生活再建と事業経営の設備等の機能回復に伴う損失補償を行うこととされている。これらの補償金の支払いは「金銭をもってする」（土地収用法第 70 条、倉敷市用地補償事務処理要領第 6 条第 1 項）ことになっているが、権利者が要求したときは「替地等を給付することができる」（土地収用法第 82 条、倉敷市用地補償事務処理要領第 6 条第 2 項）としている。

また、公拡法第 5 条により、土地所有者は都道府県知事に「買取りの申出」ができる。知事は国土法第 6 条に基づいて関係地方公共団体に「買取り協議を行うよう通知」する。この制度は租税特別措置法第 34 条によって特別控除がある。これらの制度は公共事業への資産の提供として税率も軽減されている。その際権利者が替地等を要求することもあるので代替用地を取得している。

取得の決定については、通常は事業の進捗状況を考慮し、代替用地の要求があれば、必要な面積・場所等の条件が整い、担当課で適地であると判断すれば取得金額により、決裁区分での判断を仰ぎ決定しているが移転家屋が相当数ある場合や中心市街地等で事業着手してからでは代替用地の取得が困難であると予測される場合等は、事前に適地売却の情報が有った時点で決裁を得て先行取得している。

しかし現実には、代替用地の一部が当初の目的通りに処分されず普通財産となり、未利用地として売払い財産の対象となっている。市のほうとしても財政悪化に鑑み、

三者契約として事業用地の譲渡予定者が、代替用地として希望するところの所有者と担当者が交渉して、譲渡予定者に代替用地を取得してもらう方式に変えている様であるが、有効性、効率性、経済性が見地からも非常に望ましいことであり、今後もこの方針で事業の実施を行い、先行取得はその必要性を十分に検討して行うべきである。

(2) 土地等の取得単価決定に関する問題点

土地等の取得単価の妥当性について、平成2年度から平成11年度までの期間の、取得単価1平方メートル当たり30万円以上の取得物件をすべて調査した。このうち検討を要するものは市街地再開発予定区域内にある先行取得物件2件である。

1) 倉敷市の公共用地の取得等に伴う損失補償基準（以下「倉敷市の補償基準」という）について

取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償することになっている。その「正常な取引価格」は、地価公示法第6条の規定により公示された標準地（公示地）の価格、岡山県が実施している標準地評価制度事務要領第2条の規定により決定された標準地（県標準地）及び国土利用計画法施行令第9条に基づく岡山県地価調査基準地（県基準地）並びに市標準地の価格を基準とし近傍類地の取引価格を参考とし、個別の諸要因を総合的に比較考量して算定するものとされている。また、この「正常な取引価格」は不動産鑑定士等の鑑定評価を参考とすることができる。

建物の取得にかかわる補償の基本原則も、土地の取得にかかわる補償の例によるとされ（倉敷市の補償基準第23条）、近傍同種の建物の取引事例がない場合においては、第23条の規定にかかわらず、その建物の推定再建設費を取得時までの経過年数および維持保存の状況に応じて減価した額をもって補償するもの（以下「再建設費減価法」という）とされている（倉敷市の補償基準第24条）。

上記基準に照らして土地等の取得単価を検討したところ、以下の点は今後検討課題を残している。

両物件ともに市街地再開発予定区域内にあり、土地とともにその上にある建物を先行取得したものである。土地は不動産鑑定士の鑑定評価により、また建物については倉敷市の補償基準第24条の「再建設費減価法」によっている。それぞれ土地と建物の評価は適正に決定されていると考えられるが、何故倉敷市の補償基準第23条を適用せず、倉敷市の補償基準第24条の方法で算定したかの説明が文書で残されていない。近傍同種の建物の取引事例がないとの理由で倉敷市の補償基準第24条を適用したのは理解できるが、その検討過程の説明を起案書等に記載すべきである。

倉敷市のような物件が少ない地域においては、近傍同種の建物の取引事例が少ないため倉敷市の補償基準第23条の適用事例も少なく、倉敷市の補償基準第24条による場合がほとんどである。このため、第23条か第24条かの検討がおろそかになる可能性もある。しかし、前者の補償額のほうが後者の補償額よりも低くなる場合も十分あり得るので、建物の補償額決定の重要な手続の一つとして、今後は文

書による説明を充実させる必要がある。

2) 物件取得後の有効活用について

以上1)で記載した市街地再開発予定区域内における先行取得物件の一つの起案書には、「駅周辺には、公的施設がなく当物件は今後、集会場、事務所、会議室等の施設として十分利用できる。」と記載されている。しかし、現時点では起案書に記載されているような十分な利用はなされていない。また、もう一つの市街地再開発予定区域内の先行取得物件についても同様に、有効活用が十分であるとは言い難い。

市街地再開発事業が開始されるまでの有効活用を、今一度検討すべきである。

3) 倉敷市用地取得調整会議について

倉敷市の補償基準第76条には、公共事業の用地取得に係る単価調整及び公共事業の用地取得等に係る補償金額の調整については、用地取得の公正を期するため、倉敷市用地取得調整会議に諮り、その審議・調整を経なければならないとされている。しかし、その手続を欠いている事例が一件あった。かかる事務処理上のミスはこれ一件限りであった。

4) 不動産鑑定士の鑑定評価の扱い及び選任手続について

倉敷市の土地等の取得価格決定に際して、不動産鑑定士の鑑定評価がたびたび利用されている。財政上の理由から、複数の鑑定評価を徴しより公正な価格を得ることが困難となってきたため、今後はますます一つの鑑定評価に依存する度合いが高まってくる。倉敷市としては、いかに信頼できる不動産鑑定士といえども、その鑑定結果を検討する機会を設け、その検討過程を文書で残すようにすべきである。

また、不動産鑑定士の選任については、現時点では輪番により偏りがないように配慮されているが、不動産鑑定士が少ない過去においては特定の鑑定士に偏って鑑定を依頼した事例があった。業務の内容から入札には適さず、かといって不動産鑑定士協会に推薦を依頼しても協力が得られないため、不動産鑑定士の選任は困難を伴う。

したがって、担当者が不動産鑑定士の選任の際にとるべき手続きについて具体的に記述したマニュアルを作成すべきである。

2. 土地保有（管理・利用）に関する問題点

(1) 「公有用地」と「代行用地」の区分について

倉敷市土地開発公社財務規程第5条(4)号、(5)号によれば土地開発公社が所有権を取得した土地が「公有用地」であり、土地開発公社が市に所有権を取得させたものが「代行用地」としている。

しかし、「公有用地」に区分されながら市名義の土地となっているものが以下のようにある。

事 業 名
消防局・倉敷消防署新合同片舎
法伝山古墳保存活用事業用地
玉島陶 173、293 号線・玉島長尾 11 号線
川城真弓線農道新設用地
新倉敷駅南第二土地区画整理用地の一部

(2) 隣地の住民の無許可利用

土地開発公社の設立団体の長は、その業務の健全な運営を確保するため必要があると認めるときは、土地開発公社に対し、その業務に関し必要な命令をすることができる（公拡法第 19 条）。この趣旨は、土地開発公社の業務が、地方公共団体の行政の一環として土地の先行取得を行うものであることと、その基本財産も地方公共団体の出資によるものであることから、土地開発公社の適正な業務の運営が設立団体の長としても放置することができないからである。従って、同第 19 条は単に監督権限を付与しただけでなく、監督を適正に行うべき義務を課したものと解されることから、その懈怠は同法違反になる。

以下に指摘する物件は、土地開発公社が先行取得した物件の目的達成後の残地でその一部につき適切な措置をしていないため、隣地の住民の無許可（無償）使用が確認される。この土地は、今後倉敷市に買い戻される予定であるので当然市の管理責任が問題となるもので、早急に是正を計るべきである。

西阿知矢柄線代替用地の一部

(3) 長期保有土地について

土地開発公社が取得日より 5 年以上保有している土地は、14 事業で合計 32,081.11 ㎡、5,628,845 千円である。このうち事業が完了しているもの又は未着工のものは、以下の 3 件である。これら以外については事業が進行中のものであり、特に問題はなかった。

事 業 名	面 積	残 存 金 額
①昭和宮前線	86.83 ㎡	161,642 千円
②中庄霞橋唐船線	261.65 ㎡	401,569 千円
③日ノ出町 21,24 号線	1,545.15 ㎡	249,036 千円

- ① このうち、寿町地内の補償 13,258 千円は、昭和宮前線としての事業は完了しており、倉敷市に売却しなければならないが、その手続が失念されている。処理する必要がある。残りの 148,384 千円は、この事業とは別の「倉敷駅東地区市街地再

開発事業」の公共施設（都市計画道路）として整備される予定であるので、残存している。

② ①と同様、「倉敷駅東地区市街地再開発事業」の公共施設（都市計画道路）として整備される予定である。

③ 買収予定用地の一部について、その土地の地主と小作人が係争中であり、買収ができていない。

3. 土地買戻し（処分）に関する問題点

(1) 行政目的に利用されているにもかかわらず買戻されていない物件

既に行政目的に利用されているにもかかわらず、土地開発公社と倉敷市の覚書により10年間で倉敷市が分割買戻しをしている物件が、以下の4物件ある。これは、倉敷市の財政上の理由によるものと考えられ、土地開発公社所有の土地を行政目的に利用しており早期に予算計上を検討すべきである。

事業名	残存価格
庁舎敷地	1,491,273千円
消防局・倉敷市消防署新合同庁舎敷地	1,014,075千円
倉敷芸術科学大学用地	3,999,187千円
くらしき作陽大学用地	3,830,570千円

4. 組織（企業体）としての問題点

(1) 倉敷市土地開発公社の今後の課題

土地開発公社はその損益計算書からも明確に読み取れるように、独立した法人として独自に機能しているとは言えず、倉敷市の土地取得に際して単に契約主体としての機能しか果たしていないといえる。

予算の関係で柔軟な対応ができないため全て市が直接契約当事者となることが現実的とはいえないし、又他の地方公共団体の土地開発公社と異色の組織であったがために、比較的に問題点が無いとも言える。従って、現在の運営方法を全て否定する必要は無いが、企業体としてはできる限り小さい組織を目指すことが今後の課題である。

(2) 経営実態を反映する損益計算書及び貸借対照表の作成について

土地開発公社の経理処理及び収入、支出の承認等事務手続、予算の設定及び執行、予算の承認、決算等は、損益計算書の区分を除き土地開発公社定款、財務規程等の諸規程に従って実施されている。従って、土地開発公社の決算書作成手続は概ね適正である。

しかし、以下の点について検討課題をあげることができる。

1) 損益計算書の区分について

一般的な区分と異なる区分を採用しているため営業利益の計上がされていない。

2) 退職給与引当金の未計上について

倉敷市土地開発公社財務規程第57条によれば、「固定負債は、公社債、長期借入金、普通引当金及びその他の固定負債とする。」とあり、別表には普通引当金の内訳として退職給与引当金が上げられている。しかし、土地開発公社の決算書上退職給与引当金が未計上となっている。退職給与引当金は役職員の退職時に支出する退職給与に充てるための引当金であり、会計上計上を要する負債項目である。現時点で退職給与の支出はないが、役職員の退職時には相当の支出が予定されているので、これを退職時の費用とすることなく、その役職員の就労時の費用とすべきものである。

土地開発公社の決算で退職給与引当金を計上するとすれば最終年度に倉敷市職員の退職手当に関する条例を準用して平成11年度の必要計上額を算定し貸借対照表及び損益計算書を修正すると次のとおりとなる。

(単位：千円)

	平成11年度(公表決算)	平成11年度(修正後)	増減
現金及び預金	317,592	317,592	—
公有用地	24,198,966	24,198,966	—
代行用地	9,195,971	9,195,971	—
資産合計	33,712,531	33,712,531	—
未払金	1,702,191	1,702,191	—
短期借入金	4,222,229	4,222,229	—
その他の流動負債	602	602	—
長期借入金	27,760,714	27,760,714	—
退職給与引当金	0	126,833	126,833
負債合計	33,685,738	33,812,571	—
基本金	10,000	10,000	—
準備金	16,793	—110,040	—126,833
負債・資本合計	33,712,531	33,712,531	—

(単位；千円)

平成 11 年度(公表決算)	平成 11 年度(修正後)	増減
----------------	---------------	----

損益計算書

公有地取得事業収益	4,065,362	4,065,362	—
公有地取得事業原価	4,065,362	4,065,362	—
事業収益	0	0	—
事業外収益	709,751	709,751	—
総収益	709,751	709,751	—
一般管理費	91,079	91,079	—
退職給与引当金繰入額	—	12,313	12,313
事業外費用	618,671	618,671	—
経常利益	0	-12,313	-12,313
特別損失	—	114,520	114,520
当年度純損失	—	-126,833	126,833

以上の様に退職給与引当金を負債の部に計上することにより、土地開発公社の財政状態は実質的に 100,040 千円の債務超過の状態となり、損益計算書は 126,833 千円の赤字となる。

3) 借入金の金利について

土地開発公社の借入金はすべて倉敷市が金融機関に対して債務保証をしている。金融機関の信用リスクはゼロであるので、さらに現在の市中金利を参考に再検討をすべきである。

4) 借入金の決算書上の表示について

倉敷市土地開発公社財務規程では明文はないが、約定による長期借入金の一年以内返済額、公社の意思による1年以内繰上弁済予定額は、流動負債に「一年以内返済予定長期借入金」と表示すべきである。

なお、同財務規程別表 勘定科目表には、短期借入金とは、1年以内に返済すべきものと説明されているので、長期借入金の一年以内返済額も含まれる趣旨である。

5) 借入金の残高証明書について

預金の残高証明書は毎決算期金融機関から入手しているが、借入金については

入手されていなかった。今回、監査手続上入手を依頼し土地開発公社の決算書と照合しその一致を確認できた。しかし、借入金の性質および金額上の重要性から、本来、毎決算期に公社が入手し、借入金の残高と照合した後保管していなければならないと考える。

6) 土地の処分価格について

倉敷市土地開発公社業務方法書（昭和48年4月24日施行）第4条によれば、土地の処分価格の基準は、土地の取得原価のほかに借入金利息などの各費用の合計額を下回らないこととされている。この点、決算書上では、最終的に公社の利息費用も倉敷市から補填されているので、利息費用を下回っていないことになり問題はないが、売却時点では利息費用が含まれない土地の取得原価のみによって土地の処分価格が計上される現在の計上方法は、それなりにシンプルですっきりしてはいるが、より規程に整合する処理が検討されてもよいのではなかろうか。

7) 土地の事業原価について

事業原価は土地取得原価（利息費用等を含まない）で計上されている。倉敷市土地開発公社財務規程第64条によれば、借入金の利子で土地造成事業にかかわる完成後の利子を除くものは、個々の取得原価に含めて個別原価計算する趣旨であるが、現時点では、利息費用は、原価外とされている。

第2 普通財産としての遊休土地

1. 普通財産としての代替用地

土地開発公社の「第3監査の結果及び意見の第1の1. 土地取得に関する問題点（1）代替用地の取得について」のところで述べている様に代替用地の一部が当初の目的通りに処分されず普通財産となっている。

2. 土地保有（管理・利用）に関する問題点

（1）公有財産台帳による財産の管理について

市保有財産を、行政財産、普通財産に区分して、公有財産台帳を作成して財産（土地・建物）を管理している。しかし、普通財産を保有財産、未利用財産、貸付財産等に分類して管理する必要があると思われるが、現在では一つの台帳で、分類せずに管理している。

又、財産管理上、金額管理の必要性がなかったが、近い将来は、貸借対照表の作成が必要となると思われるので、現行の公有財産台帳の見直しを行うべきである。

その他に平成12年4月1日現在の公有財産台帳（普通財産分）を調査した結果、以下の誤謬事例が検出された。

① 行政財産になっているものが普通財産として台帳に計上されているもの

ア 以下6筆は、道路用地として所管替えを行うべきである。

所在地	地目	面積 (㎡)	施設名	所管
玉島爪崎 836-6	田	413.00	代替用地	財務部管財課
児島阿津 3丁目 1181	宅地	253.00	校舎教育施設	財務部管財課
児島田ノ口 3310-2	雑種地	2,920.00	その他普通財産	財務部管財課
鳥羽 2-13	宅地	4.56	道路事業代替用地	土木部土木課
鳥羽 3-18	宅地	1.18	道路事業代替用地	土木部土木課
徳芳 28-9	宅地	8.59	道路事業代替用地	土木部土木課

イ 以下2筆は、駐輪場用地として所管替えを行うべきである。

所在地	地目	面積 (㎡)	施設名	所管
徳芳 28-8	宅地	635.31	道路事業代替用地	土木部土木課
徳芳 110-13	宅地	59.00	道路事業代替用地	土木部土木課

② 既に売払い処分されているが、普通財産として台帳に計上されているもの

所在地	地目	面積 (㎡)	所管
鳥羽 2-12	宅地	3.33	土木部土木課
鳥羽 2-14	宅地	135.11	土木部土木課
鳥羽 2-15	宅地	125.36	土木部土木課
鳥羽 3-13	宅地	25.13	土木部土木課
鳥羽 3-14	宅地	12.13	土木部土木課

以上5筆は、平成6年12月に売払い処分されていたが報告洩れのため台帳に市保有財産として計上されていた。平成12年12月6日付で売払いの報告手続きがとられた。

未然に防ぐには、台帳に取得価額を記載して合計金額を集計し、取得、処分及び残高を金額及び面積で管理する制度を検討すべきである。

③ 借受財産が、普通財産として台帳に計上されているもの

所在地	地目	面積 (㎡)	所管
茶屋町 185	宅地	235.99	財務部管財課
茶屋町 190-2	宅地	17.42	財務部管財課
老松町 4丁目 419-4	宅地	10,652.79	財務部管財課

所在地	地目	面積 (㎡)	所管
老松町4丁目419-33	公衆用道路	2,125.00	財務部管財課
青江856-6	宅地	210.62	財務部管財課
児島下の町8丁目482-2	宅地	158.67	財務部管財課
児島小川2丁目3258-7	宅地	1,085.11	財務部管財課
児島小川3丁目3036	宅地	266.94	財務部管財課
徳芳220-3	宅地	69.30	消防局総務課

以上9筆は、市保有財産ではないのに公有財産台帳に計上されている。公有財産ではないのだから、公有財産台帳から除き、他の借受台帳等により市保有財産と明確に区分して管理すべきである。なお、茶屋町185及び茶屋町190-2は有償借受のうえ他に無償で駐車場用地として貸し付けているので地主と駐車場使用者が直接賃貸借をして、市は返上すべく交渉中とのこと。

(2) 貸し付けについて

貸付財産は、財務部管財課の所管のもと、有償貸し付けと無償貸し付けがあり、概ね適正に管理されていると思われる。

但し、無償貸し付けについては、「普通財産は、他の地方公共団体その他公共団体または公共的団体において、公用もしくは公共用または公益事業の用に供するときは、これを無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができる。」(倉敷市有財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1号)という規定のもととなっているが、今日の財政状況を考えると出来る限り有償で貸し付ける様に努力すべきではないかと思われる。

(3) 普通財産の所属について

普通財産は、財務部管財課に所属させる。ただし管財課が不相当と認められるものについては、総務局長が指定する市事務所又は課に所属させる(倉敷市財務規則第221条第1項第2項)。

しかし、普通財産となっている代替用地のうち以下のものについては、所定の手続を経ずして管財課以外の所属となっている。速やかに所定の手続きを執り担当課の所属とするか、もしくは財務規則の規定に従って管財課の所属とすべきである。

担当課	面積 (㎡)	筆数	取得時期
土木部街路課	7864.84	36	平成3年から平成10年
建設計画課	1409.99	3	平成6年から平成8年
都市開発部倉敷駅周辺開発事務所	129.26	1	平成5年
公園緑地部公園整備課	1490.26	1	平成6年

担 当 課	面積 (㎡)	筆数	取 得 時 期
土 木 部 土 木 課	2582.88	16	平成7年から平成9年
玉 島 支 所 建 設 課	463.79	1	平成8年
児 島 支 所 建 設 課	207.40	2	平成10年

3. 土地の処分に関する問題点

(1) 売払い処分の手続きについて

前述(2. 土地保有に関する問題点(1)、②)の通り、売払い処分の諸手続きに、洩れがあり、既に売払い処分された土地が公有財産台帳に市保有財産として計上されていた。

なお、売払い処分をするには、倉敷市保有財産処理委員会において処理する(倉敷市公有財産処理委員会規程第2条第1項)ことになっている。但し、軽微なものは除く(同規程第2条第2項)。

平成11年度中に財務部管財課所管の売払い件数は92件、売払い金額1,123,613千円となっている。そのうち公有財産処理委員会に諮っているもの及び報告しているもの12件、610,377千円でその他は、例外として市議会に諮っているもの、代替用地を目的通りに売払いしたもの及び随意契約(地方自治法施行令第167条の2第1項第2号)によるものとして公有財産処理委員会に諮る必要のないものである。

以上の通り、売払いの手続きは適正に処理されていると思われるが、倉敷市公有財産処理委員会規程第2条第2項にいう、「軽微なもの」の定義がなく、曖昧な点があり今後改正を要するのではないかと思われる。

(2) 土地売払い収入について

平成11年度の土地売払い収入収入済額は、(1)で述べた財務部管財課所管の土地売り払い金額1,126,613千円及びその他の所管分の土地売り払い金額18,409千円の合計1,142,022千円で適正に処理されていた。

但し、この他に平成7年度発生未済額(未収入金)7,497千円がある。

第4章 利害関係

監査の対象とした特定の事件につき、私は地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上