

平成 22 年度

# 財政援助団体等監査報告書

浜田市監査委員

平成 22 年 12 月

監 第 187 号

平成 22 年 12 月 28 日

浜 田 市 長      宇 津 徹 男 様  
浜田市議会議長      牛 尾 博 美 様

浜田市監査委員      水 野 文 雄

浜田市監査委員      山 田 義 喜

平成 22 年度財政援助団体等の監査結果に関する報告について

地方自治法第 199 条第 7 項の規定に基づき実施した財政援助団体等の監査結果に関する報告を、地方自治法第 199 条第 9 項により別紙のとおり提出します。

また、本監査の結果に基づき、又は本監査の結果を参考として措置を講じたときは、地方自治法第 199 条第 12 項の規定に基づき、その旨通知願います。

なお、監査結果及び通知された指摘事項に対する改善等の措置については、公表することを申し添えます。

## 平成 22 年度財政援助団体等監査結果報告

### 第 1 監査の対象団体（所管課名）

- 1 浜田市土地開発公社（建設企画課）
- 2 （財）浜田市都市環境整備公社（建設企画課）

### 第 2 監査の範囲

平成 21 年度の対象団体の事業、決算及び浜田市からの財政的援助（出資金）の管理状況と財政的援助に係る事務（所管課）、並びに団体の経営状況等について審査した。

なお、必要に応じて監査を実施した時点や過去の状況についても審査した。

### 第 3 監査の期間

平成 22 年 9 月 21 日（火）～平成 22 年 12 月 20 日（月）

### 第 4 監査の方法

財政的援助にかかる出納その他の事務が適切に執行されているかどうか、及び団体の経営が適切に行われているかどうかを主眼とし、事前に提出を求めた関係書類を審査し、かつ、関係職員から状況を聴取して実施した。

### 第 5 審査の視点

#### 1 団体に関して

- (1) 設立目的に沿った事業運営がなされているか。
- (2) 会計処理が経理基準等に基づいて、適正に処理されているか。
- (3) 土地に係る原価計算が適正に行なわれているか。
- (4) 財務諸表は経営成績、財政状態を適正に表示しており、かつ、法令等に準拠しているか。

#### 2 所管課（及び市当局）に関して

- (1) 出資団体の経営成績及び財政状態を十分把握し、適切な監督指導を行っているか。

## 第6 監査の結果（個別意見）

団体名	浜田市土地開発公社	所管課	建設企画課
-----	-----------	-----	-------

### 1 監査対象とした財政的援助等の概要

- (1) 補助金額 直接的な運営補助はない。
- (2) 出資金 5,000 千円（出資比率 100%） 定期預金で管理されている。

### 2 団体に関する審査の状況および意見

健全経営ならびに会計処理の適正化に向け、順次改善に努めているが、以下に記述するとおり、一部見直し、検討を要する事項が見受けられた。

#### (1) 経営成績及び財政状態について

平成 19 年度は 3,820,221 円の黒字決算であるが、平成 20 年度は△7,311,442 円、平成 21 年度は△10,615,877 円の赤字となっている。プロパー事業が減少し、赤字傾向は続く見込みである。平成 22 年度事業計画の予定損益計算書でも 13,654 千円の純損失を見込んでいる。

なお、赤字計上の主な要因は「(2) 会計処理等について」の「ウ 借入金利息の経理」で後述するように、「旧医療センター跡地」取得に係る借入金利息を簿価計上せず費用処理したことによる。

決算の状況

(単位：円)

	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度
事業収入	1,259,030,355	429,166,099	228,378,822
事業原価	1,258,800,803	429,005,597	227,977,273
事業総利益	229,552	160,502	401,549
販売費及び一般管理費	6,253,592	8,016,987	13,637,390
事業損益	△6,024,040	△7,856,485	△13,235,841
事業外損益	9,844,261	545,043	2,619,964
経常損益	3,820,221	△7,311,442	△10,615,877
当期純損益	3,820,221	△7,311,442	△10,615,877

#### (2) 会計処理等について

会計処理方法については、平成 17 年 1 月に改正された新「土地開発公社経理基準要綱」（以下「経理基準」という。）を平成 19 年度から導入しているが、一部改善または検討すべき事項が見られた。

個別の会計処理に対する審査状況および意見については以下のとおりである。

## ア 資産区分について

「下府石中央団地」、「物流軽工業団地」については、資産区分上「開発中土地」として長く計上されているが、実際は開発が中断しているものである。今後も事業着手の目途は立っていないため、資産区分を「完成土地」に振り替えるよう修正する必要がある。

「竹迫住宅団地」については、平成5年度から県の河川総合開発事務用地として市の行政財産使用料条例を参考にし、年額約3,800千円で貸付しており、今後も当面賃貸が継続すると見込まれる。

実態は賃貸事業用地であるため、事業用借地権の設定の必要性も含め、今後、土地の区分を、「完成土地」（売却可能土地）から「投資その他の資産」へ振り替える必要がないか検討されたい。

## イ 土地の減損会計（強制評価減）の適用

「下府石中央団地」については、誘致企業の事業拡張計画に対応するため市からの要請により取得した土地であるが、企業側の計画断念により処分に至っていない。

市から施工を要請された災害防除工事費が簿価に含まれていることもあり、簿価は平成21年度末で89,511,998円と高額になっている。

しかし、時価評価をした場合、実質的な価額は大幅に減少すると推測される。公社としての強制評価減の基準を設定後、減損部分を特別損失として計上し、実態に合った価額に修正することを検討されたい。

経理基準によれば、時価評価額が取得価額のおおむね50%以上下落し回復が見込まれない場合、強制評価減を適用する。ただし、その重要性により必ずしも50%でなく、例えば30%を基準として設定することも認められている。

### 「下府石中央団地」の簿価と時価の状況

	面積 (㎡)	簿価 (円)	時価※(参考値) (円)	評価減(参考値) (円)
下府石中央団地	31,015.77	89,511,998	403,205	△89,108,793

※ 財政健全化法による将来負担比率における時価評価額  
時価積算 403,205 円（正味実現可能価額）  
＝販売見込額 1,068,002,205 円－販売経費等見込額 1,067,599,000 円

### ○時価評価について

今回の監査における時価評価額は、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（平成19年法律第94号、以下「財政健全化法」という。）による将来負担比率において公社保有土地の時価評価をした際の固定資産評価額（調整値）を参考金額として採用した。同比率における評価では、取得価額と時価を比べ金額の低い方を土地の価額とする低価法を採用している。

## ウ 借入金利息の経理

各資産において、「完成土地」となって以降の借入金利息は経理基準に従い簿価算入されていないことを確認した。

「開発中土地」としているが、実質的には「完成土地」である「下府石中央団地」、「物流軽工業団地」については、借入れを実施していないので利息は発生していない。

「第三中学校用地」については、供用済土地であるが、支払いは債務負担行為による分割払いとなっていたものであり（未収金土地に該当）、未収金に対応する部分の借入利息が簿価算入できないため、市から利子補給を受けていた。

この方法については、島根県市町村課からも早期に是正を求められていたが、平成 22 年 9 月に未収金全額について市から支払いを受けたことにより、改善されている。

「旧医療センター跡地」について、借入金の利息を簿価へ算入せず、費用（事業外費用）処理している。

これは、当初駅北に新病院が開院するまで、浜田医療センターに病院用地として有償貸付を行い、貸付料を借入金利息に充当する予定だったためである。結果的には医療センター側の事情もあり、地域医療支援対策の一環として市からの要請により無償貸付となっている。開発に着手した平成 22 年度からは利息の簿価算入を行うとのことである。

経理基準によると、「開発用の土地等の買収が完了した後おおむね 5 年を経過しても開発工事に着手していない状態」であれば、「完成土地等」の取り扱いとなり、当該期間中の利息は費用計上することになるが、今回の事例は同基準に当てはまらない。

同基準に従い、借入金の利息を簿価に算入することにより、実態に合わせた簿価の計上を行うよう見直しを検討されたい。

なお、「旧医療センター跡地」に係る借入金の利息を費用処理せず、簿価算入した場合、公社の平成 20 年度及び平成 21 年度決算は黒字となり、決算数値が変わることになる。経営状況や財政状態の実態を正確に反映した決算書を作成、開示する必要がある。

「旧医療センター跡地」の簿価及び支払利息

(単位：円)

年 度	簿 価	支払利息 (簿価未算入)	利息算入による 実質的な簿価	利息の簿価算入による 実質的な損益
平成 19 年度	1,203,402,344	9,971,323	1,213,373,667	13,791,544(黒字)
平成 20 年度	1,203,402,344	19,834,262	1,233,207,929	12,522,820(黒字)
平成 21 年度	1,204,054,744	19,780,071	1,252,988,000	9,164,194(黒字)

## エ 売却原価、簿価について

一般分譲を行っている「旧原井小跡地」、「竹迫住宅団地」の処分に係る会計処理について検証を行ったところ、土地処分時の売却原価の計上が、統一された合理的な算定基準に基づいて行われていない。

原価計上に際しては、分譲地と一体利用される道路、公園等の公共施設部分の原価を売却時の面積按分で配賦するなど、合理的な方法により算出するよう検討されたい。

### ① 「旧原井小跡地」

県営住宅用地、分譲住宅用地、商業用地に分けて処分を行っている。

県営住宅用地を県が買い取る際、不動産鑑定を行っており、その金額を基準として一般分譲する区画 1 区画毎に位置関係、形状等により補正をし、売却価額を設定している。

平成 20 年度、21 年度の売却原価については、売却価額と同額を計上しているが、有効面積による㎡当たり単価 73,305 円に売却面積を掛けて算定される原価と較べて過小となっている。今後、見直しを検討されたい。

#### ○ 「旧原井小跡地」の開発状況（平成 16 年度～平成 21 年度）

総事業原価 710,322,115 円

事業面積 13,692.66 ㎡（有効面積 9,690 ㎡）

㎡当たり事業原価 51,876 円（有効面積で除した場合 73,305 円）

#### 「旧原井小跡地」の平成 21 年度期末簿価及び時価

	面積 (㎡) (下段;有効面積)	簿 価 (円)	時価※(参考値) (円)	差 額 (円)
帳簿残高	10,167.83 (6,165.17)	461,069,992	589,419,040	128,349,048
㎡当たり単価 (下段;有効面積)	—	45,346 (74,786)	57,969 (95,605)	12,623 (20,819)

※ 財政健全化法による将来負担比率における時価評価額

時価積算 589,419,040 円（正味実現可能価額）

＝販売見込額 599,058,040 円－販売経費等見込額 9,639,000 円

#### 「旧原井小跡地」の㎡当たり単価の状況

	簿 価 (円)	売却原価 (円)	面 積 (㎡) (下段;有効面積)	㎡当たり単価(円) (下段;有効面積)	備 考 (売却価格等)
平成 20 年度 処分地	213,436,650	213,436,650	3,006.15	71,000	県へ売却 213,436,650 円
平成 20 年度 期末簿価	495,782,707	—	10,686.51 (6,683.85)	46,393 (74,176)	一般分譲未済 10 区 画、商業用地
平成 21 年度 処分地	35,815,473	35,815,473	518.68	69,051	一般分譲 3 区画 35,815,473 円
平成 21 年度 期末簿価	461,069,992	—	10,167.83 (6,165.17)	45,346 (74,786)	一般分譲未済 7 区 画、商業用地

同地の簿価及び売却原価の状況を見ると、売却可能な有効面積 1 m<sup>2</sup>当たりの簿価について、土地の処分が進むにつれ高くなっている。

これは、事業面積のうち取付道路及び公園である公共施設部分約 4,000 m<sup>2</sup>の簿価を面積按分で配賦した場合、時価による売却価額では実質的な売却損失が発生しており、未処分地が含み損を抱えていることを意味している。

会計処理にあたっては、土地処分を行う度に発生した損失を計上し、正しい経営成績を表示することが必要であり、見直しを検討されたい。

## ② 「竹迫住宅団地」

昭和 61 年度の処分開始時から処分状況の検証を行った。

平成 21 年度期末簿価残高が 2,887.98 m<sup>2</sup>で 2,056,815 円 (m<sup>2</sup>当たり 712 円) となっているが、実態と比較して低くなっている。

「竹迫住宅団地」の平成 21 年度期末簿価と時価の状況

	面積 (m <sup>2</sup> )	簿価 (円)	時価※ (参考値) (円)	差額 (円)
竹迫住宅団地	2,887.98	2,056,815	103,460,745	101,403,930
単 価	—	712	35,825	35,113

※ 財政健全化法による将来負担比率における時価評価額  
 時価積算 103,460,745 円  
 = 販売見込額 104,960,745 円 - 販売経費等見込額 1,500,000 円

造成時期別の事業原価、売却状況については、次のとおりである。

「竹迫住宅団地」の事業原価

	総事業原価 (千円)	事業面積 (m <sup>2</sup> )	うち有効面積 (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 当たり 事業原価 (円)	有効面積 m <sup>2</sup> 当たり 事業原価 (円)
第 1 期 (昭和 63 年度～平成元年度)	1,420,000	65,363	31,408	21,725	45,211
第 2 期 (平成 6 年度～平成 7 年度)	2,080,000	107,610	44,714	19,329	46,518



「竹迫住宅団地」の売却状況

	売却原価 (円)	利 益 (円)	売却面積 (㎡)	㎡当たり 売却原価 計上額 (円)	備 考 (主な売却内容)
	売却価額 (円)	利益率 (%)			
平成 18 年度	9,911,385	2,324,893	238.51	41,555	一般分譲 1 区画
	12,236,278	23.5			
平成 16 年度	20,462,997	4,799,165	517.58	39,536	一般分譲 2 区画
	25,262,162	23.5			
平成 15 年度	9,751,784	3,426,305	271.73	35,888	一般分譲 1 区画
	13,178,089	35.1			
平成 13 年度	35,917,000	39,924,811	1,601.23	22,431	公共代替地 1 区画 一般分譲 5 区画
	75,841,811	111.2			
平成 8 年度	507,935,458	70,710,542	12,336.02	41,175	代替用地 3 区画、 一般分譲 28 区画、 フェア一関連用地 16 区画
	578,646,000	13.9			
平成 7 年度	1,055,245,000	146,903,063	25,990.90	40,601	県職員宿舍用地 4 区画、 代替用地 3 区画、 一般分譲 48 区画、 フェア一用地 20 区画
	1,202,148,063	13.9			
平成 6 年度	60,180,500	0	1,075.37	55,963	土地改良事業連合会
	60,180,500	0.0			
平成 4 年度	40,543,200	0	1,036.77	39,105	公共代替地 2 区画
	40,543,200	0.0			
平成 3 年度	153,669,000	0	3,474.64	44,226	一般分譲地 12 区画 利便施設用地 2 区画
	153,669,000	0.0			
平成 2 年度	216,882,828	0	6,250.67	34,698	14 区画 都計街路用地
	216,882,828	0.0			
平成 元年度	1,190,212,940	0	24,454.74	48,670	
	1,190,212,940	0.0			
昭和 63 年度	50,548,997	3	20.00	2,527,450	
	50,549,000	0.0			
昭和 62 年度	107,080,234	233,166	8,045.72	13,309	
	107,313,400	0.2			
昭和 61 年度	26,168,782	1,626,485	2,675.65	9,780	
	27,795,267	6.2			

※昭和 61 年度～昭和 62 年度については公共代替用地及び竹迫墓地用地の処分を行っている。

第 1 期一般分譲時（昭和 63 年度から平成 6 年度まで）は売却価額と同額を売却原価として計上していたが、第 2 期分譲（平成 7 年度～）からは利益が計上されており、売却原価の計上方法が統一されていない。

なお、年度によっては㎡当たり売却原価が約 250 万円と高額になったり（昭和 63 年度）、利益率が 100%を超える極端な状況が見られた（平成 13 年度）。

これは市からの同団地造成に関連する負担金を売却収益として取り扱ったことによるものと、事業の終結を見据えて簿価の精算を行ったことによるものである。

事業の終結にあわせて簿価を精算する経理方法は全国的にも行われていたが、包括外部監査等による指摘を受け、他団体では順次改められつつある。

当市公社においても、今後、見直しを検討されたい。

## オ 貸付地の状況について

公社所有の土地について、有効利用の観点から貸付状況を検証した。

公社所有の土地で、貸付を行っている土地は「物流軽工業団地」、「竹迫住宅団地」、「石央文化ホール隣接地」があり、そのいずれもが有償貸付となっている。

### ① 「物流軽工業団地」

景気の低迷により新たに進出する企業もなく売却処分が難しいことから、有効利用の一環として隣接地所有者に資材置き場として有償貸付を行っている。固定資産税の課税漏れがあり、過去4年分の遡及を含め5年分が課税されることになっている。

全額を平成22年度の公租公課として計上するのではなく、過年度分については、特別損失として処理されたい。

### ② 「竹迫住宅団地」

「竹迫住宅団地」は、ダム事業の用に供するため島根県浜田河川総合開発事務所へ貸し付けている状態が17年の長期にわたっている（平成22年度貸付料約3,800千円）。

「ア 資産区分」でも前述したように、「投資その他の資産」へ計上する必要があるか検討されたい。

### ③ 「石央文化ホール隣接地」

市が出資する第三セクターの「榑浜田みらい21」の清算に際し、市の要請により平成16年度に公社が取得したものである。公社の業務範囲について規定されている「公有地の拡大の推進に関する法律」（昭和47年法律第66号、以下「公拡法」という。）第17条に照らせば、本来公社が行う業務ではない。

また、同地をホテル事業用地として、業者に30年契約で有償貸付しているが、貸付条件の算定根拠が明確でない。

## カ 長期保有土地の処分等について（詳細は、現地調査の項目を参照）

10年以上保有している長期保有土地は、「漁民団地」、「竹迫住宅団地」、「物流軽工業団地」、「石央物流団地」が該当する。

現地確認の結果、実際には売却等は困難と思われる土地がほとんどである。特に、市からの要請を受けて行った事業については、市への譲渡等も含め対応を検討する必要がある。

### 3 市当局及び所管課に関する意見等

#### (1) 市の財政負担について

5,000千円の出資を行っている。また、「第三中学校用地」取得に際し、購入代金を債務負担行為による分割納付としていたため、未払金に係る借入利息相当額について利子補給を行っていた。

ただし、平成22年9月に残金を一括で支払ったため、監査実施時には市の財政負担はなくなっている。

#### (2) 経営状況等の指導監督について（所管課に関する意見）

公社理事である部長とともに、課長も公社の理事会に出席している。担当者も公社から事業計画、事業報告を受け、確認を行っている。四半期ごとの損益についても報告を受けており、所管課として経営状況の把握を行っている。

また、担当職員が県の監査や説明会等にも同席し、公社の経営に係る問題点の共有に努めている。

ただし、今回の監査により一部適正を欠く会計処理が見受けられた。

今後も引き続き、所管課として必要な経営状況等の把握に努めるとともに、改善や検討を要するとして指摘した点について、是正、改善がなされるよう、一層の指導、監督に努められたい。

#### (3) 公社への業務要請について（市当局に関する意見）

先に述べた「石央文化ホール隣接地」及び平成20年度の「ラ・ペアーレ浜田」（平成21年度売却）の土地取得について、公社に行わせることは公拡法第17条の趣旨から言えば、本来適切ではない。

また、「旧原井小跡地」や「旧医療センター跡地」など、開発着手できない時期に取得させることにより、借入金の利息負担が発生している。

さらに、「旧医療センター跡地」については、取得から開発着手までの間、医療センターに事業用地として有償貸付し、その賃料を借入金利息に充当する計画であった。しかし、市の政策的判断で無償貸付としたため、結果として公社が借入金利息を負担することになっている。

こうした業務要請は公社に無理な事業、収支計画を強いることになるため、今後の業務要請にあたっては、十分留意されたい。

#### (4) 固定資産税の減免について（市当局に関する意見）

石央文化ホール隣接地の取得については、浜田市出資の第三セクター清算に伴う支援として行っており、現在まで固定資産税が減免されている。

公社と市で固定資産税は減免とする旨確認書を交わしているが、貸付料で土地購入代金及び固定資産税を回収できることから、減免扱いとする根拠が明確でない。同地に対する減免については、経緯、減免の根拠、理由等を整理し説明責任を果たせるようにされたい。

また、今後同様の事例が発生した場合、対応を慎重に検討されたい。

#### 4 現地調査の状況（実地調査：平成22年10月22日実施）

##### (1) 「旧原井小跡地」

原井小新校舎建設用地の購入資金を調達するため、市の要請により取得したが、市による跡地利用計画の決定に長期間を要し、2年間開発に着手できなかった。この間の借入金利息が5,901,421円発生し、簿価に計上されている。

県へ売却した県営住宅用地には、県営住宅が建設され、供用開始している。一般分譲済土地のうち、1区画は住宅建設中、その他2区画についても年末頃入居予定で建設が計画されている。

今後は商業地区の分譲が計画されている。

##### (1)-1 旧原井小跡地（分譲済み区画）



##### (1)-2 （商業地区として分譲予定）



(1)-3 (隣接する市所有のプール跡地)



(2) 「漁民団地」

面積の大半を占めるのは、市内事業者の事務所上の山だが、現地に進入する道もなく急峻ながけの上にあるため、処分、有効利用とも困難を極める。取得した経緯については、旧(財)浜田市開発公社時代に用地交渉の条件として取得したものである。

残りの土地については、団地内の宅地に隣接しているが、道路との高低差がかなりあり、バリアフリー化に多額の経費を要する。また、駐車スペースを確保するにも、擁壁を掘削し堀車庫を造成するほかはなく、現代のニーズには合わない。新たな需要は発生しにくく、場所的にも新たに造成費を投じて分譲を行う必要性も薄いと思われる。

(2)-1 漁民団地 (現況は山、進入路もなく利用は難しい)



(2)-2 漁民団地（道路との高低差あり）



(2)-3 （背面はコンクリート吹き付けの絶壁）



(3) 「下府石央団地」、「物流軽工業団地」

「下府石央団地」については、現況は山林であり、同団地の分譲が進まない現状にあつては、新たに巨費を投じて造成する意義はないと思われる。

災害防除工事を施工したため、高額の簿価が計上されており、時価との間に大きな乖離がある。

「物流軽工業団地」については、法面や道路付属用地もあり売却処分が難しい状況であるが、平地部分は隣地の所有者に資材置き場として有償貸付し、有効利用に努めている。

(3)-1 下府石中央団地(現況は山林、災害防除工事が施工されている)



(3)-2 物流軽工業団地(資材置き場として有償貸付中)



(4) 「旧医療センター跡地」

建物の解体も全て終了し、更地となっている。宿舎跡地については設計委託業者が決定したので、取付道路を含め、一般住宅用地としての区画割の設計を今後行う。

旧病院側に図書館の建設が計画されており、看護学校側が公共用地として利用される予定になっている。

土地購入から3年間事業着手できず、平成21年度までに借入金利息約50,000千円が発生している。

(4)-1 旧医療センター跡地(病院建物跡、新図書館建設予定地)



(4)-2 旧医療センター跡地（看護学校建物跡、公共用地として利用予定）



(4)-3 旧医療センター跡地（宿舎建物跡、一般分譲宅地として開発予定）



(5) 「石央文化ホール隣接地」

ホテル用地の大部分として供用されている。30年間の賃貸借契約が締結されており、賃貸借契約期間満了後、市へ無償譲渡する旨確認書を交わしている。