

## 「外部監査の対象とした特定事件名」

2.財団法人浜松市建設公社の平成 10 年度決算について

# 目 次

<b>第 1 章 監査の対象とした特定事件及びその概要</b>	1
1. 財団法人浜松市建設公社の概要	1
(1) 公社の設立目的と役割	1
(2) 公社の特徴	1
(3) 公社の現況	2
(4) 公社事業の実績	3
<b>第 2 章 外部監査の概要</b>	4
1. 外部監査対象	4
2. 外部監査対象期間	4
3. 外部監査の方法	4
(1) 外部監査の着眼点	4
(2) 主な監査手続	4
4. 外部監査の実施期間	4
<b>第 3 章 外部監査の結果</b>	5
1. 決算についての検出事項	5
2. 主な差異内容	5
(1) 借入金利息の取扱をどうするか	5
(2) 退職給与引当金の引当額	7
3. 外部監査人試算の決算書	8
(1) 外部監査人試算の貸借対照表	8
(2) 外部監査人試算の損益計算書	10

4. 土地在庫の状況	13
(1) 土地在庫の内訳	13
(2) 主な土地の処分見通し	13
(3) その他の土地保有状況	15
(4) 浜松市土地開発公社との役割分担	16
5. 開発事業の課題	17
(1) 開発事業の状況	17
(2) 借入金の状況	18
6. 会計管理につき検討すべき事項	19
<b>第4章 利害関係</b>	<b>20</b>

# 第 1 章 監査の対象とした特定事件及びその概要

## 1. 財団法人浜松市建設公社の概要

### (1) 公社の設立目的と役割

#### 設立目的

最終目的は「市政の進展」と「市民の福祉増進」を図ることです。

(この最終目的実現のために、)浜松市の「積極的発展」と「都市構造の近代化」を推進するため必要と認められる事業、具体的には、工場団地用地、住宅団地用地等のあっせん調査等を行うこと。これが当公社の設立目的です。

#### 役割

上記の目的を達成するため、当公社が役割として行う事業は、次のものとして  
しています。

- イ. 工場団地用地・住宅団地用地及び小規模企業のため共同利用工場等の取得・造成・管理及び処分並びに斡旋及び運営
- ロ. 駐車場の管理及び運営
- ハ. 公共施設の建設・取得並びに管理及び運営
- ニ. その他浜松市の委託に基づく事業

なお、当公社の規約文書では、上記の設立目的で、住宅団地用地等のうち公用又は公共用に供する土地については「除く」としてしています。

浜松市には当公社とは別に、「浜松市土地開発公社」があります。

公用又は公共用に供する土地については、棲み分けが想定されているものと考えます。

### (2) 公社の特徴

「公益事業」と「収益事業」があり、「公益事業会計」と「収益事業会計」とに分けて、事業が行われています。

「収益事業」は、所有している田町駐車場施設を有料で市民に利用してもらう事業が主なものです。

金額的に小規模の事業で、売上高は、概ね年間 1 億円未満です。

公益事業中には、「受託事業」と呼ばれる浜松市からの受託による駐車場管理等の事業があります。業務は定型的で、実費を浜松市に請求する方式です。

公益事業の主たる事業は「開発事業」、住宅団地用地を取得して造成・販売する事業です。

開発事業の性格：

- イ 開発事業では、住宅団地用地等を地権者から取得して造成し、分譲・販売します。従って、土地（販売目的の土地（以下「土地在庫」ないし「土地」という））が長期間財産として保有されることとなります。また、団地用地ですので規模も大きく多額の資金が必要となります。  
当社の資産（いわゆる「財産」）の9割以上が、土地在庫です。
- ロ 用地の調達資金や造成等の資金負担が、売上・回収に先行して必要となります。これらの資金は借入金で賄われます。  
土地在庫の9割近くが、長期借入金で賄われています。

### （3）会社の現況

最近5年間の財務指標と主な実績

（単位：百万円）

項目	H6年度	H7年度	H8年度	H9年度	H10年度
総資産=負債資本合計	17,363	19,616	22,770	24,651	26,005
うち、土地	14,665	18,296	21,422	23,365	24,273
借入金	13,341	15,614	18,685	20,557	21,166
資本合計	3,800	3,815	3,881	3,866	4,442

（単位：百万円）

	H6年度	H7年度	H8年度	H9年度	H10年度
土地売却収入	2,116	52	125	0	892
土地売却原価	(1,669)	(8)	(24)	0	(296)
当期純利益	438	14	66	15	576

（注1） 表示単位未満四捨五入で示しています。

（注2） 当期純利益は、公益事業会計の最終損益です。

#### (4) 公社事業の実績

当社は、昭和 35 年の設立以来、市民に対しては低廉で優良な住宅地を供給することで住環境の向上に寄与し、一般企業に対しては事業活動拠点としての適地を低廉な価格で提供することで、地域経済活性化に寄与するよう努めてきています。

具体的実績（主なもの）は、次のとおりです。

##### 住宅団地用地

団地名	分譲年度	世帯数	面積(千㎡)
鷺の宮団地	昭和 38 年度～昭和 39 年度	798	206
弥生団地	昭和 39 年度～昭和 41 年度	410	170
長坂団地	昭和 41 年度～昭和 43 年度	148	51
半田団地	昭和 42 年度～昭和 43 年度	224	73
有玉団地	昭和 43 年度～昭和 44 年度	172	81
湖東団地	昭和 43 年度～昭和 45 年度	1,189	309
瞳ヶ丘団地	昭和 49 年度～昭和 51 年度	772	276
ゆう・おおひとみ	平成 10 年度～分譲中	766	323

##### 工場団地用地

団地名	分譲年度	会社数ほか	面積(千㎡)
河輪団地	昭和 38 年度～昭和 41 年度	11	228
新貝団地	昭和 44 年度分譲	1 社ほか 1	48
芳川団地	昭和 45 年度分譲	2	101
流通業務センター	昭和 45 年度分譲	47	303
木工団地	昭和 48 年度分譲	13	66
高丘町土地	昭和 63 年度～分譲中	3 社ほか予定	171

##### 小規模企業向け共同利用工場等

名称	分譲年度	会社数	面積(千㎡)
篠原工場アパート	昭和 53 年度分譲	19	25
豊町工場アパート	昭和 58 年度分譲	11	20
浜松湖南工業団地	昭和 60 年度分譲	14	43
浜松馬郡工業団地	昭和 61 年度分譲	20	46
鶴見町工場アパート	平成 3 年度分譲	5	11

##### その他

名称	分譲年度	会社数	面積(千㎡)
浜松医科大学用地	昭和 48 年度分譲		273

## 第2章 外部監査の概要

### 1. 外部監査対象

「財団法人浜松市建設公社の平成10年度の決算について」

### 2. 外部監査対象期間

「平成10年度（平成10年4月1日から平成11年3月31日まで）」

### 3. 外部監査の方法

対象を当公社の主事業である「公益事業会計（受託事業を除く）」とし、以下のとおり実施しました。

#### （1）外部監査の着眼点：

適正な会計基準が設定され、これに準拠しているか  
取引記録並びに残高項目が適切に処理され、財政状態・経営成績が適正に表示されているか  
主要項目たる土地在庫と借入金の状況がどうなっているか  
どういう会計管理統制が必要とされているか

#### （2）主な監査手続：

決算関係資料及び会計帳簿の閲覧及び分析  
責任者及び担当者への照会  
保有土地の現地視察

手続実施にあたっては、試査によっています。

### 4. 外部監査の実施期間

平成11年7月21日より平成12年2月29日まで

## 第3章 外部監査の結果

### 1. 決算についての検出事項

一般の企業会計を監査する視点から見た決算と、実際に公社で作成されている決算との間には差異がありました。

両者間の差異金額の合計は、平成10年度の「当期純利益」で23億円強（公社の方が少なくなる）と試算されました。主な差異原因は次のとおりです。

#### （1）借入金の利息の取扱をどうするか。：

どういった場合に土地の増加に含め、又は、発生した年度の事業外費用（営業外費用）として費用と扱うか：

元利一括返済借入金の利息負担額を、いつの時点で認識・処理するか：

#### （2）退職給与引当金をどれだけ引き当てるか。：

#### （3）上記以外については相対的に少額のため、項目のみとします。

なお、「外部監査人試算の決算書」に、注釈を付してあります。

固定資産税・都市計画税の扱い

土地売却に係る、売却原価と土地在庫への按分計算方法

固定資産の減価償却額

引当金として必要でないもの

会計間・事業間の、費用・収益対応

### 2. 主な差異内容

#### （1）借入金利息の取扱をどうするか：

どういった場合に土地の増加とし、又は、発生した年度の事業外費用（営業外費用）として費用として扱うか：

（現行の公社での扱い）

借入金としている土地の増加額として、一律に扱っています。

(企業会計監査の視点)

土地の状況により、次のように扱いを変えるのが合理的と考えます。

イ.「造成期間中」の土地：

借入金利息は、借入目的としている土地の増加額として扱います(現行の公社における処理と同じ)。

ロ.「造成期間外」の土地すなわち、造成が完了している土地、造成計画のもとにない土地：

借入金利息は、発生した年度に、費用として処理し、土地の増加額とはせずに維持経費として考えます。

公社との計算の差違額 2,028 百万円の土地別の内訳は次のとおりです。

(単位：百万円)

資産区分	差違額	うち、過年度分	平成 10 年度分
ゆう・おおひとみ	257	62	195
高丘 4 丁目土地	1,417	1,335	82
新都田 3 丁目土地	237	197	41
伝馬町土地	117	98	19
計	2,028	1,691	336

前期損益修正損 へ	支払利息(事業 外費用)へ
--------------	------------------

元利一括返済借入金の利息負担額を、いつの時点で認識・処理するか：

(現行の公社での扱い)

浜松市の土地開発基金からの借入金(平成 10 年度末残高計約 11 億円)はすべて、返済期限の平成 14 年 3 月 31 日に元利一括払となっています。

借入時から平成 10 年度末に至るまで、実際の出金がないところから、借入金利息は未計上となっています。

(企業会計監査の視点)

借入金利息の支払自体がなくても、各年度に帰属する金利負担分を計算して認識し、会計処理を行います。「適正な期間損益計算」を行うためです。

民間金融機関からの借入については、利息計算期間末と利払い日を期末日に合わせて契約しており、支払額と発生額が一致します。従って差異は発生しません。

標記の公社の扱いは、収支会計、すなわち現預金の入出金基準(現金主義)を採用しています。

公社との計算の差異額 169 百万円土地別内訳は、次のとおりです。

(単位：百万円)

資産区分	差異額	うち、過年度分	平成 10 年度分
伝馬町土地	45	34	11
北寺島町土地	14	8	6
東伊場 2 丁目土地	110	110	0
計	169	152	17

前期損益修正損 へ	支払利息(事業 外費用)へ
--------------	------------------

## (2) 退職給与引当金の引当額：

(現行の公社での扱い)

期末在職者が(自己都合で)全員退職したとした場合の退職金要支給額の一定率、プラスアルファとしています。

(企業会計監査の視点)

期末在職者が(自己都合で)全員退職したとした場合の退職金要支給額を、規程に従って人別に積み上げ、全額を引き当てます。

公社との計算の差異額は 151 百万円となります。引当金は未払金と異なり、未だ確定債務にはなっていません。確定債務でないものを全額、負債として引き当てるには及ばないのではないかと、という考え方もありますが、企業会計の視点では、財務状態を健全に示すことが要請され、全額の引き当てが望ましいとされます。

検討すべき課題

### 1. 完成宅地の評価

土地在庫 242 億円のうち、「ゆう・おおひとみ」144 億円 219 ㎡(12P 参照)は、分譲宅地として完成した 125 千㎡について、下記の経理基準に従って、再評価が課題かと思われます。

土地開発公社経理基準要綱 第 46 条「完成土地に対する低価主義の適用」

条文 完成土地の評価額が時価と著しく異なることとなったときは、回復する見込みがない場合、いずれか低い価額をもって貸借対照表に記載する価額としなければならない。

### 3. 外部監査人試算の決算書

前述第3章第1節の検出内容を、企業会計監査の視点に沿って平成10年度事業報告書に反映した場合、「貸借対照表」・「損益計算書」は、次のようになります。

6億円弱あった「当期純利益」は、18億円弱の「当期純損失」となります。

44億円強あった純資産（資本合計）は20億円強に下がり、17.1%あった自己資本比率は8.7%となります。

#### (1) 外部監査人試算の貸借対照表

	H10年度 事業報告書 (注2)	修正後 貸借対照表	修正仕訳		備考 (注3)
			借方	貸方	
現金預金	960	960			
土地（流動資産）	24,273	22,225	36	2,084	
その他の流動資産	85	86	1		
流動資産合計	25,319	23,272			
有形固定資産	204	186		18	
その他投資	483	483			
その他の固定資産	0	0			
固定資産合計	686	669			
資産合計	26,005	23,940			
未払費用	118	288		169	
その他の流動負債	85	85			
流動負債計	204	373			
長期借入金	21,166	21,166			
分譲地工事引当金	24	0	24		
退職給与引当金	169	320		151	
固定負債計	21,359	21,487			
負債合計	21,563	21,859			
資本合計	4,442	2,081			
負債資本合計	26,005	23,940			

(注1) 表示単位未満四捨五入で示しています。

(注2) 公社作成の貸借対照表金額です。

(注3) 修正内容は、次のとおりです。

は当該貸借対照表科目残高の減少を、符号ナシは増加を示します。

：発生年度の費用処理相当の借入金利息の過年度分	1,691
(平成 10 年度分)	
発生年度の費用処理相当の借入金利息	336
発生年度の費用処理相当の固定資産税・都市計画税	34
土地在庫と売却原価への原価配分修正その 1 (有玉西町)	19
発生年度の費用処理相当だった草刈代等	3
	<u>2,084</u>
(平成 10 年度分)	
土地在庫と売却原価への原価配分修正 (ゆう・おおひとみ)	25
土地在庫と売却原価への原価配分修正その 2 (有玉西町)	11
	<u>36</u>
：収益事業会計への振替洩れ経費	<u>1</u>
：減価償却不足の過年度分	7
減価償却不足の平成 10 年度分	10
	<u>18</u>
：元利一括返済借入金利息の過年度分	152
元利一括返済借入金利息の平成 10 年度分	17
	<u>169</u>
：引当根拠を失っている分譲地工事引当金	<u>24</u>
：前期末要支給額までの退職給与引当金不足 (過年度分)	122
平成 10 年度分退職給与引当不足	29
	<u>151</u>

## (2) 外部監査人試算の損益計算書

(単位：百万円)

	H10 年度 事業報告書 (注 2)	修正後 貸借対照表	修正仕訳		備考 (注 4)
			借方	貸方	
事業収益					
土地売却収入	892	892			
土地売却原価	(296)	(279)	19	36	
駅北口収入	77	56	21		
受託収入	645	666		21	
事業総利益	1,318	1,335			
販管費					
販管理費	(771)	(844)	76	3	
事業利益	547	491			
事業外収益					
受取利息	3	4		0	
退職引当金戻入	2	0	2		
使用料他	23	23			
雑収入	1	1			
事業外費用					
支払利息	0	(354)	354		
経常利益	576	165			
特別利益					
前期損益修正益	0	24		24	
特別損失					
前期損益修正損	0	(1,973)	1,973		
当期純利益					
当期純利益	576	1,785			

(注 1) 表示単位未満四捨五入で示しています。

(注 2) 公社作成の損益計算書金額です。

(注 3) 費用項目には( )を付けて表記しています。

(注 4) 修正内容は、次のとおりです。

( )は、利益減少となり、カッコなしは利益増加となるよう表記しています。

: 平成 10 年度分	
土地在庫と売却原価への原価配分修正その 1 (有玉西町)	19
土地在庫と売却原価への原価配分修正 (ゆう・おおひとみ)	25
土地在庫と売却原価への原価配分修正その 2 (有玉西町)	11
	36
: 費用収益対応上, 開発事業・受託事業間の入り繰り修正	21
: 費用収益対応上, 開発事業・受託事業間の入り繰り修正	21
: 平成 10 年度分	
発生年度の費用処理相当だった固定資産税・都市計画税	34
退職給与引当金不足	29
減価償却不足	10
発生年度の費用処理相当だった草刈代等	3
退職引当預金からの受取利息分認識洩れを繰入と両建て	0.3
	76
両建て不要の退職給与引当金繰入・戻入相殺	2
収益事業会計への振替洩れ経費	1
	3
: 退職引当預金からの受取利息分認識洩れを繰入と両建て	0.3
: 両建て不要の退職給与引当金繰入・戻入相殺	2
: 平成 10 年度分	
発生年度の費用処理相当だった借入金利息	336
元利一括返済借入金利息	17
土地売却原価に含まれていた借入金利息	0.2
	354
: 引当根拠を失っている分譲地工事引当金	24
: 発生年度の費用処理相当だった借入金利息の過年度分	1,691
元利一括返済借入金利息の過年度分	152
前期末要支給額までの退職給与引当不足	122
原価償却不足の過年度分	7

---

1,973

---

## 4. 土地在庫の状況

### (1) 土地在庫の内訳

	資産区分	取得年度	経過年数	面積	金額
				千㎡	百万円
1	ゆう・おおひとみ	平成 3 年	7	219.6	14,453
2	高丘 4 丁目	昭和 62 年	11	57.3	5,065
3	新都田 3 丁目	平成 5 年	5	30.0	2,018
4	伝馬町	平成 5 年～平成 6 年	5	0.8	1,637
5	北寺島町	平成 8 年	2	5.3	711
6	有玉西町	昭和 44 年～昭和 50 年	29	15.6	200
7	館山寺町	昭和 43 年～昭和 60 年	30	9.5	113
8	和合町	昭和 46 年	27	0.9	27
9	半田町	昭和 48 年	25	1.4	20
10	湖東団地	昭和 51 年～昭和 56 年	22	1.4	19
11	東伊場 2 丁目	昭和 60 年	13	1.5	9
	合計			343.3	24,273

上記の土地の金額の上位 2 件で在庫総額の 80.4%、上位 4 件で在庫総額の 95.4%を占めています。

用地取得が始まった年度からの経過年数は、在庫金額上位 5 位までが比較的短く（2 年から 11 年）、6 位以下が相対的に長く（13 年から 30 年）なっています。

5 位以下の 7 つの土地 4.6%は、2 つの分譲用宅地については比較的順調に売り出しが始まっているか造成完了・募集開始時期が見通せています。

残りの 5 つについては、保有期間こそ長いものの駐車場としての賃料収入が固定資産税や草刈代負担などの維持経費を（1 つを除き）まかなえており、これらの土地在庫を保有していることが当公社の経営に特に負担とはなっておりません。

### (2) 主な土地の処分見通し

#### 1) ゆう・おおひとみ

単独で平成 10 年度末の土地在庫総額の 6 割を占める、最重要在庫です。

第 1 工区から第 3 工区まであり、第 2 工区までは平成 10 年度中に分譲用宅地の募集が開始されています。

最終の第 3 工区も翌平成 11 年度はじめの 4 月に造成完了となります。

当土地には分譲用宅地以外の区画も含まれており、平成 10 年度末の当土地在庫総面積 219 千㎡中、道路などとしての無償譲渡予定地( 浜松市と建設省宛 )の有効面積 158 千㎡の内訳は、次のとおりです。

- a.平成 10 年度末現在募集中の分譲用宅地 90 千㎡ ( 374 世帯数 )
- b.平成 11 年度中募集予定の分譲用宅地 35 千㎡ ( 134 世帯数 )
- c.公営住宅用に浜松市と静岡県のために保有している 24 千㎡
- d.その他 8 千㎡

A.処分方針が見込めているか：

上記 a.b. ( 分譲用宅地 ) については、公社としては募集中 ( 又は予定 ) 平成 10 年度の分譲宅地 374 世帯のうち平成 11 年 3 月末現在の分譲実績は 9 世帯です。

上記 c. ( 公営住宅用地 ) については、この用途で譲渡する予定で保有していますが、譲渡の時期・価格とも未確定です。

上記 d. ( その他 ) のうち約 6 割 ( 5 千㎡ ) は分譲用商業用地として募集準備中、残り 3 千㎡は方針未確定です。

B.保有に伴う維持経費：

主な費目は借入金利息と固定資産税・都市計画税です。

平成 10 年度単年実績で、発生額はそれぞれ、351 百万円、28 百万円です。

「造成期間中」に対応する試算額、155 百万円、13 百万円を差し引くと、「維持経費」はそれぞれ、196 百万円、15 百万円、合計 211 百万円となります。

2) 高丘，3) 新都田，4) 伝馬町

当公社の自主事業として、取得・保有されています。

A.処分方針が見込めているか：

高丘 4 丁目は、平成 10 年度末の当土地在庫総面積 57 千㎡中、9 割以上にあたる 54 千㎡が、翌年度 ( 平成 11 年 6 月付け ) に浜松市に譲渡契約済みです ( 20 分割入金 )。

残る 3 千㎡は、市に小学校用地として譲渡する予定で保有していますが、時期・価格とも未定です。

新都田 3 丁目は、ショッピングセンター等用地として浜松市が確保した土地を取得したものです。浜松市より平成 11 年度末まで所有の依頼を受けています。

伝馬町土地は駐車場建設を想定していた、元商工会議所跡地です。平成 11 年度中に浜松市に譲渡（10 年分割入金）契約成立見込みとのことです。

B.保有に伴う維持経費：

（平成 10 年度単年実績。単位：百万円）

資産区分	高丘四丁目	新都田三丁目	伝馬町
収益：	0	0	0
経費：(借入金利息)	82	41	19
(借入金利息)	0	0	11
(その他)	0	1	0
差引損益	82	42	29

借入金利息の上段は、土地勘定の増加と扱っている分、下段は監査人による補充分です。

なお、固定資産税・都市計画税はありません。

### (3) その他の土地保有状況

5) 北寺島町土地

県と交換により取得した土地で、区画整理事業予定地内にあり、事業施行の際浜松市に譲渡を見込んでいます。

6) 有玉西町土地：(保有年数 29 年)

大半が分譲用宅地で、徐々に販売されています。

7) 館山寺町土地：(保有年数 30 年)

立地条件は良いが調整区域で、保有が長期化し、処理は未定です。

8) 和合町土地：(保有年数 27 年)

旧公社名(財)浜松市開発公社時代に街路用地として先行取得したもので、処分は未定です。

9) 半田町土地：(保有年数 25 年)

浜松医大用地を想定していた面積中、除外された分ですが、区画整理事業を経て平成 13 年度中には募集開始できると見込まれています。

10) 湖東団地 : ( 保有年数 22 年 )

公共事業移転者向けに造成した販売残りで、処分は未定です。

11) 東伊場 2 丁目土地 : ( 保有年数 13 年 )

県と商工会議所等に分譲していった残り地です。立地はよく、譲渡は可能です。

#### **( 4 ) 浜松市土地開発公社との役割分担**

浜松市土地開発公社との役割分担を、原価管理の観点から、明確にしていくことが課題です。

前述の保有土地、高丘、新都田、伝馬町は、自主事業とされている一方で、浜松市に引き渡されることが現状予定されているものです。事後的に買い戻し価額が所要の実費に決まったものもありますが、それ以外は買い戻し価額は未定です。

浜松市が浜松市土地開発公社でなく当建設公社に取得を依頼し、買い戻しを想定する場合は、原価管理の面で両当事者とも盲点にならないかということです。

浜松市の要請に基づいて用地を取得し、しかるべき時期に浜松市に引き渡す業務であれば、元来、浜松市土地開発公社が守備範囲とするところであり、その場合の引渡し価額は所要の実費と決まっております。

棲み分けがされた後でも、建設公社は「立替実費請求」会計ができれば困らない立場にあります。浜松市を親会社とする連結の立場から原価意識が働く仕組みを、検討する必要があります。

## 5. 開発事業の課題

### (1) 開発事業の状況

(土地, 借入金, 借入金利息, 土地売上)の年度別状況表

(単位: 百万円)

項目	H6 年度	H7 年度	H8 年度	H9 年度	H10 年度
土地	14,665	18,296	21,422	23,365	24,273
借入金	13,341	15,614	18,685	20,557	21,166
市から	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
他から	12,221	14,494	17,565	19,437	20,047

土地売却収入	2,116	52	125	0	892
市へ	1,317	0	0	0	511
他へ	799	52	125	0	381
土地売却原価	(1,669)	(8)	(24)	0	(296)
市	(999)	0	0	0	(68)
他	(670)	(8)	(24)	0	(227)
当期純利益	438	14	66	15	576
市への土地売り	318	0	0	0	443
他	119	14	66	15	134

借入金利息	538	442	458	469	509
土地増価扱	521	425	441	452	492
未反映分	17	17	17	17	17

平成7年度以降, 土地の売却が低水準で推移しています。

売上が大きく見える年度, 平成6年度, 10年度でも, 売上の過半が市に対してするもので, 利益の源泉も市への土地売却益が主なものです。

前述のとおり, 借入金利息の負担額は土地の増加として扱われていますので, 当期純利益には借入金利息が未計上となっています。平成10年度のみ当期純利益が借入金利息負担額を上回っています。

上記の平成7年度以降の期間で見ると, 当社の主力事業, 開発事業の販売成果は殆どありません。丁度この時期は「ゆう・おおひとみ」の造成が本格的に始まった時期で販売商品の仕込期間であったため, これから当面は, 収穫期に該たります。

「ゆう・おおひとみ」の平成 10 年度分譲宅地 374 世帯に対して監査時現在分譲実績は 9 世帯です。

また、平成 11 年度分譲宅地 134 世帯に対する分譲実績も 4 世帯にすぎません。土地在庫 242 億円のうち 144 億円（60%）に当る「ゆう・おおひとみ」の分譲が今後の当公社の事業活動の鍵を握っています。

毎年 3.5 億円の借入金利息が発生し、早期分譲が必要です。

そのためには、購入者のニーズに合った条件と価格の検討が必要と思われます。

## （2）借入金の状況

現在、借入金は土地取得資金ないし事業（工事）資金として、特定の土地と紐付き関係を持たせてあります。上述の「維持経費」は、下記のとおりです。

（単位：百万円）

借入先	（対象土地別）					計
	おおひとみ	高丘町	新都田	伝馬町	北寺島	
民間金融機関	13,859	3,259	2,011	918	0	20,047
土地開発基金（浜松市）	0	0	0	711	409	1,120
長期借入金 再計	13,859	3,259	2,011	1,629	409	21,166

（単位：百万円）

借入先	（対象土地別）					計
	おおひとみ	高丘町	新都田	伝馬町	北寺島	
民間金融機関	351	82	41	19	0	492
土地開発基金（浜松市）	0	0	0	11	6	17
長期借入金 再計	351	82	41	29	6	509

土地増加扱い  
決算未計上（注2）

平成 10 年度末で、浜松市の、民間金融機関に対する公社への債務保証（損失補償）限度額は、230 億円です。（平成 10 年度末借入残高 211 億円）

新たな事業を行う資金的余裕は殆どありません。

当公社が今後、標記の役割（使命）を果たしていくためには、土地を販売し、借入金が返済され、新たな事業計画のための資金調達を円滑に行えるような循環にすることが課題と考えられます。

## 6. 会計管理につき検討すべき事項

### 1) 適正な会計基準の設定

実務段階で則るべき会計基準までおろした，公社所定の会計基準を明確することが課題です。

「会計規程（平成6年3月最終改訂）」では規定しきれない実務に即した会計方針・会計規則を，これによって標準化します。

### 2) 土地の原価計算

土地原価の計算にかかわらしめる費目・かかわらしめない期間費用を識別したうえで，事業年度末土地在庫と期中の土地売却原価に按分する計算手順について，標準化されることが課題です。

### 3) 事務処理の正確・迅速化

パソコン（表計算ソフト）の導入など，事務処理環境を整備することをご提案します。

退職給与引当金計算や，減価償却費の計算，各種の縦横集計など，手作業での処理によるよりも，業務の正確性と効率化が期待できます。

## 第 4 章 利害関係

外部監査の対象とした事件につき，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。