

## 「外部監査の対象とした特定事件名」

1.浜松市土地開発公社の平成 10 年度決算について

## 目 次

### 第 1 章 監査の対象とした特定事件及びその概要.....1

1. 浜松市土地開発公社の概要.....1
  - (1) 公社の設立目的と役割.....1
  - (2) 公社の職務内容.....2
  - (3) 公社の特徴.....2
  - (4) 公社の現況.....3
  - (5) 浜松市土地開発公社の拠るべき法令等.....4

### 第 2 章 外部監査の概要.....5

1. 外部監査対象.....5
2. 外部監査対象期間.....5
3. 外部監査の方法.....5
  - (1) 外部監査の着眼点.....5
  - (2) 主な監査手続.....5
4. 外部監査の実施時期.....5

### 第 3 章 外部監査の結果.....6

1. 公有用地.....6
  - (1) 長期保有土地の状況.....6
  - (2) 長期保有土地を生む要因.....7
  - (参考) 全国地方自治体，土地開発公社の長期保有土地の状況.....8
  - (3) 問題点及び改善すべき事項.....9
2. 現金預金，投資その他の資産.....10
  - (1) 「現金預金」及び「投資その他の資産」の内訳.....10
  - (2) 運用できる有価証券の範囲（ ）.....10
  - (3) 問題点及び改善すべき事項.....11
3. 借入金.....12
  - (1) 借入金の内訳.....12
  - (2) 借入金の推移.....12

(3) 借入と返済の方法 .....	12
(4) 問題点及び改善すべき事項.....	14
4. 収益・費用 .....	14
(1) 事業収益の計上時期.....	14
(2) 未回収の土地代金に対する借入利息の会計処理 .....	15
(3) 公社が負担すべき事務管理費用.....	15
(4) 問題点及び改善すべき事項.....	16
5. 平成 10 年度浜松市土地開発公社修正貸借対照表 .....	17
6. 平成 10 年度浜松市土地開発公社修正損益計算書 .....	18

## 第 4 章 利害関係..... 19

包括外部監査の結果報告書に添えて提出する意見 .....	20
1. 先行取得する公有用地の適性とその取得時期.....	20
2. 公社が負担すべき土地買収業務.....	20
3. 帳簿組織及び決算書類.....	21
4. 内部牽制.....	22

# 第 1 章 監査の対象とした特定事件及びその概要

## 1. 浜松市土地開発公社の概要

### (1) 公社の設立目的と役割

#### 公社の設立目的

浜松市土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」(昭和 47 年法律第 66 号)に基づき、土地の取得、管理、処分等を行なうことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与するため、昭和 48 年 4 月 2 日に浜松市の全額出資(10,000 千円)により特別法人として、設立されました。従いまして、土地の先行取得が目的であり、収益事業を目的としていません。

(注)先行取得とは、将来、公共用地として、必要になると考えられる土地を実際の事業施行の前に取得することであり、中・長期的観点に立って計画的、効率的な公共用地の確保を図るために実施するものです。

#### 公社の役割

土地開発公社設立の目的により、浜松市の分身的存在として、浜松市の要請に基づき、公有用地(街路、公園、学校等)の先行取得を浜松市に代わって行なっています。そして、この先行取得された公共用地は、浜松市土地開発公社によって管理され、予算承認を受けた年度に、浜松市への売却が執行されることとなります。

また、一部、浜松市以外にも、建設省からの依頼に基づき、同様の用地取得を行なっています。

浜松市に限らず、自治体の予算は単年度になっています。また、予算が議会の承認を必要とするため、一度、議会を通過した予算に修正を加える場合には、補正予算を組み、議会の承認を受けることになるなど、手続に手間と時間を要することになります。

このような自治体の予算制度の特性を公共事業に照らして見た場合、次のような不都合なケースが出てきます。

イ 道路の用地買収，地権者との用地交渉などに複数年度を要すると見られる公共事業等の案件

ロ タイミングを逸すると，用地買収に支障を来たすような案件

上記のような不都合を補い，機動的かつ柔軟，迅速な用地取得を可能にするためには，浜松市の意向に沿った用地取得を，忠実に行なう浜松市土地開発公社のような市とは別の組織が必要となりました。

実際，地価高騰時における先行取得は，計画的な事業推進や用地の安定確保さらには取得コストの面で，大きなメリットを生んできています。現在においても公益性の高い施設用地の確保，緊急性のある用地の取得，計画的な事業推進の面から別組織としての効果をもたらしています。

## (2) 公社の職務内容

公社の職務内容は，浜松市（及び建設省）の依頼に基づき，公有用地の取得・管理・処分で具体的には次のようなことを行っています。

関係各課より取得依頼計画書の入手，調整

用地取得と取得費用の借入（借入先・借入条件の決定）・土地所有者への支払

取得土地の管理（堀の設置，草刈りなど）

取得土地の一時貸（要望があれば）

借入利息，管理費用の浜松市からの借入

必要に応じて，金融機関から土地開発基金へ借換

買戻し要求に対して，用地の売却

## (3) 公社の特徴

イ 浜松市土地開発公社は，全額（10,000 千円）浜松市が出資しています。

ロ 用地取得費用は，すべて，借入金によって賄っています。

ハ 浜松市土地開発公社の取得した土地は，すべて，浜松市による買取りを受け，その時点までに要した費用（用地取得費，借入利息，管理費等）について，全額，浜松市が買取時点で負担します。また，買戻し時期についても，浜松市の予算執行時期によるため，浜松市土地開発公社も，これになります。

ニ 銀行借入は，浜松市が債務保証を行なっています（限度額 470 億円）。

ホ 職員は，すべて，浜松市財政課職員の兼務となっています。

ヘ 浜松市土地開発公社の所在地は，浜松市役所内にあります。

## (4) 会社の現況

### 1.平成 10 年度浜松市土地開発公社貸借対照表

(平成 11 年 3 月 31 日現在)

単位：百万円

資産の部		負債・資本の部	
[流動資産]	( 36,395)	[流動負債]	( 4,280)
現金預金	234	事業未払金	217
未収金	6,436	短期借入金	4,062
公有用地	28,822	[固定負債]	( 31,982)
代行用地	901	長期借入金	31,982
[固定資産]	( 100)	負債合計	36,263
投資その他の資産	100	[基本金]	( 10)
		基本財産	10
		[準備金]	( 222)
		前年度繰越準備金	216
		当期純利益	6
		資本合計	232
資産合計	36,495	負債資本合計	36,495

### 2.平成 10 年度浜松市土地開発公社損益計算書

(平成 10 年 4 月 1 日から平成 11 年 3 月 31 日まで)

単位：百万円

事業原価	( 8,104)	事業収益	( 8,104)
公地取得事業原価	8,104	公有地取得事業収益	8,104
販売費及び一般管理費	( 1)	事業外収益	( 7)
販売費及び一般管理費	1	受取利息	2
当期純利益	( 6)	雑収益	5
合計	8,111	合計	8,111

### 3.最近5年間の財務指標と主な実績

浜松市土地開発公社の最近5年間の財務内容と，主な実績は，次のようになっています。

#### 《財務指標》

項目	H6年度	H7年度	H8年度	H9年度	H10年度
総資産	40,884	39,463	47,338	41,850	36,495
うち，公有地	30,125	28,093	37,410	33,994	29,724
借入金	40,705	39,226	46,653	40,635	36,045
資本合計	178	196	212	226	232
公有地取得	4,727	3,668	11,403	5,727	3,548
公有地売却	6,911	4,997	4,336	11,398	8,104

(注)公有地残高と，借入金残高が異なるのは，一部土地代金の未収金などがあるためです。

#### 《平成9,10年度に浜松市へ売却した主な実績》

事業名	取得額	売却額	利息額	取得時期
大学関連事業用地(1)	9,963	10,070	107	平成8年度～10年度
駅周辺整備事業用地(2)	2,081	2,414	333	昭和62年度
市街地再開発事業用地	1,143	1,173	30	平成5年度
街路用地 上島柏原線	586	617	31	平成6年度～9年度
公営住宅建設事業用地	505	557	52	平成5年度
道路用地 子安27号線	469	511	42	平成3年度～5年度
その他(売却額5億円未満)	3,796	4,161	365	
(合計)	18,543	19,503	960	

(1) 大学関連事業用地とは，今春開校予定となっています，静岡文化芸術大学に係る用地をいいます。

(2) 駅周辺整備事業用地とは，JR 浜松駅北側で行なわれています，区画整理事業に係る用地をいいます。

### (5) 浜松市土地開発公社の拠るべき法令等

法令……………公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号)

施行令，施行規則……公有地の拡大の推進に関する法律施行令  
公有地の拡大の推進に関する法律施行規則

規則，要綱等……………土地開発公社経理基準要綱  
企業会計原則

## 第 2 章 外部監査の概要

### 1. 外部監査対象

平成 10 年度の浜松市土地開発公社の決算について

### 2. 外部監査対象期間

平成 10 年度（平成 10 年 4 月 1 日～平成 11 年 3 月 31 日）

### 3. 外部監査の方法

#### （1）外部監査の着眼点

財産目録記載の，資産・負債の実在性・網羅性に問題はないか。  
収入・支出を裏付ける，証憑は整備されているか。  
公有用地，代行用地の中に，長期滞留しているものはないか。  
その他，公有地の拡大の推進に関する法律及び土地開発公社経理基準要綱，企業会計原則に従って事務処理がなされているか。

#### （2）主な監査手続

平成 10 年度の会計帳簿の記帳内容について，証憑書類と照合するとともに，収入・支出手続の適法性を確かめた。  
公有用地，代行用地の実在性について，浜松市の資産税課で保有している土地課税台帳と照合することによって確認した。また，主要な土地については，現地視察を行なった。  
各公有用地，代行用地の金額について，その積上げ計算の妥当性を土地台帳及び関連証憑類で確認した。  
長期に保有している公有用地について，長期保有理由を質問し，今後の処分可能性について確認した。

なお，上記の調査方法は，いずれも試査によっています。

### 4. 外部監査の実施時期

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. 公有用地

#### (1) 長期保有土地の状況

平成11年3月末の公有地残高の中に、取得後、5年を超過しているものが、金額ベースで全体の64.9%（19,281百万円）を占めています。

#### 平成10年度末の長期保有土地（取得後5年超）の状況

事業名	面積 (取得時期)	期末残高			取得目的	長期保有の要因
			うち利息	うち管理費		
都田町センター用地	m <sup>2</sup> 78,839 (H5.3)	千円 5,427,405	千円 738,872	千円 除草 19,212 整備 1,263	区画整理地内の中心となる産業支援施設	事業及び事業主が、未確定のため。
東地区区画整理事業対策用地	2,013 (H2.9)	4,812,291	1,205,763	-	仮設住宅、仮設店舗	区画整理事業の施行期間の延長（平成18年度）等
	1,678 (H4.2)	1,143,455	204,767	-	減価補償	区画整理事業の施行期間の延長（平成18年度）
	442 (H2.10)	1,020,767	239,316	-	同上	同上
	1,024 (H1.12)	902,826	247,085	-	同上	同上
	167 (H3.12)	436,581	82,623	事務費 739	仮設住宅、仮設店舗	同上
都田地区学校用地	20,928 (H5.3)	1,443,883	196,137	除草 7,839 整備 748	区画整理地内の学校用地	人口の増加が低く、新設の必要なし
都田町ヘリポート用地	20,779 (H4.3)	918,021	158,389	除草 5,358	公共ヘリポート用地	整備計画が、未定となったため
駅周辺整備事業用地	707 (S59.3)	514,964	215,589	清算金 37	駅周辺整備事業用地	区画整理事業の施行期間の延長
高砂公園用地	2,087 (H3.6)	447,994	95,851	-	公園用地	事業の遅れ
その他	39,607	2,213,349	275,431	1,467		
小計	168,271	19,281,536	3,659,823	36,663		
5年以内	91,866	9,541,206	402,453	注1		
合計	260,137	28,822,742	4,062,276	36,663		

注1 保有期間5年以内の土地にかかる管理費については、金額も僅少と見込まれるため、集計対象から除いています。

### 《処分見通し》

都田町センター用地……未確定

関係課と協議・調整し検討していく。

東地区土地区画整理事業対策用地

区画整理事業期間である平成 18 年度までには、買戻しを受ける予定。浜松市としては、減価補償地は、事業の進捗に合わせて隣接地権者等へ処分していく。仮設住宅、仮設店舗は、公益的活用等を検討していく。

都田地区学校用地……未確定

平成 13 年度以降には、人口増加により、新設の必要が見込まれる。

都田町ヘリポート用地……未確定

工業用地内であるため、貸工場等の企業用地として、平成 11 年度より処分していく。なお、報告書提出日までに、ヘリポート用地の約半分について、浜松市から買戻しを受けています。

駅周辺整備事業用地

区画整理事業期間である平成 18 年度までには、買戻しを受ける予定。事業の進捗に合わせて隣接地権者等に処分していく。

高砂公園用地……未確定

周辺の区画整理事業の進捗に合わせて事業化していく。

## (2) 長期保有土地を生む要因

当初の買戻し予定時期と実際の買戻し時期との間に大きなズレが生じているものが多くあります。その理由として、次のような要因が挙げられます。

国・県の補助事業の採択の遅延（国・県の財源不足）

区画整理事業など当初予定していた事業実施期間の延伸

取得時期の事業計画が、社会経済環境や住民ニーズの変化により計画を見直す必要が生じた

## (参考) 全国地方自治体，土地開発公社の長期保有土地の状況

### 土地保有の状況

土地開発公社による平成 10 年度末の土地保有総額は，8 兆 7,854 億円，面積ベースでは，34,476 万㎡となっています。

また，これを土地開発公社の種類別に区分すると，道府県土地開発公社が 2 兆 4,675 億円，1,106 万㎡，市区町村公社が 4 兆 8,871 億円，19,705 万㎡となっています。

なお，上記のうち，土地開発公社が保有している公有地先行取得事業に係る土地が，7 兆 7,902 億円，27,493 万㎡となっています。

(注) 公有地先行取得事業以外の土地とは，開発行為を伴う自主事業土地をいい，浜松市では，この部分は財団法人浜松市建設公社が行なっています。

### 長期保有土地の状況

土地開発公社保有土地について，平成 10 年度末現在で，種類別に，5 年以上及び 10 年以上保有土地の保有土地全体に占める比率を算出すると，以下のとおりになります。

(単位：10 億円)

	全体 (A)	5年以上 (B)	B/A	10年以上 (C)	C/A
土地開発公社保有地全体	8,785	3,850	43.8%	1,052	12.0%
公有地先行取得事業	7,790	3,351	43.0%	847	10.9%
先買い制度により取得された土地	1,232	885	71.9%	212	17.2%
公共施設・公共施設用地	6,235	2,403	38.5%	629	10.1%
公営企業用地	202	34	16.7%	3	1.3%
市街地再開発・観光事業用地	109	25	22.9%	1	0.7%
その他	14	4	31.4%	3	24.4%
うち代替地	689	530	76.9%	122	17.7%
うち供用済土地	770	532	69.1%	99	12.9%
土地造成事業	995	499	50.1%	205	20.6%

(自治省「平成 10 年度土地開発公社状況調査の結果について」より転載)

### (3) 問題点及び改善すべき事項

先行取得に際しては、所管課から提出される依頼書の検討、ヒアリング、浜松市の事業計画から見た緊急性さらには、土地開発公社の予算等を総合的に考慮して先行取得が決定されており、必要な手続きが踏まれています。しかし、当初の買戻し予定時期が、ほとんど取得後5年以内になっているにもかかわらず、全体の64.9%が取得後5年を経過している現状は、全国平均が43.0%という数字からしても、問題なしとはいえません。上記のような要因はありますが、過去において、先行取得決定時における、買戻し予定時期の見極めが不十分であった面もある、と想像されます。

金利負担、土地管理コストが每期、浜松市の買戻し費用に上乗せされることになるため、浜松市の財政負担を考慮すると、早期の対応が必要になります。特に、都田町センター用地については、用地面積、金額とも大きなものであり、今後の利用方法も明確になっていないことから、迅速な対応が求められます。

ただし、他の長期保有土地の内訳を吟味すると、東地区区画整理事業用地、東第一土地区画整理事業用地、都市計画事業移転先用地、駅周辺整備事業用地といった大型再開発事業が済めば(予定では、平成17年～18年で完了見込み)、これらが長期保有土地の半分程度を占めているため、前述のウェイトは、大幅に下がることとなります。また、平成11年度に都田にあるヘリポート用地の半分を、貸工場用地として目的変更の上、地域振興整備財団への売却(土地開発公社は浜松市へ売却)が実現するなど、方針転換による早期対応が始まっています。

## 2. 現金預金，投資その他の資産

### (1) 「現金預金」及び「投資その他の資産」の内訳

「現金預金」及び「投資その他の資産」の平成 11 年 3 月末現在の内訳は，次のとおりです。

(単位：百万円)

種 類	金 額
(現金預金)	
普通預金	3
指定金銭信託(ヒット)	11
自由金利型定期預金	220
現金預金合計	234
(投資その他の資産)	
貸付信託	96
金銭信託	4
投資その他の資産合計	100

### (2) 運用できる有価証券の範囲( )

平成 10 年度中の資金運用先として、「現金預金」勘定と「投資その他の資産」勘定に，貸付信託，金銭信託(ヒット)，外貨預金(期末はゼロ)が計上されています。これらについては，「公有地の拡大の推進に関する法律」第 18 条で認められた預金ないし有価証券に入らないものと考えられるため，早期の是正措置が望まれます。

(参考)

「公有地の拡大の推進に関する法律」第 18 条によると，次の方法にかぎって，業務上の余裕金を運用できることになっています。

- 1) 国債，地方債その他主務大臣が指定する有価証券の取得
- 2) 郵便貯金又は銀行その他主務大臣の指定する金融機関への預金

また，上記の主務大臣の指定する有価証券は，将和 63 年建設省・自治省告示第 1 号で以下のように定められています。

- 1) 政府保証債券
- 2) 次に掲げる金融機関が発行する債券
  - イ. 農林中央金庫
  - ロ. 商工組合中央金庫
  - ハ. 長期信用銀行法第 2 条に規定する長期信用銀行
  - ニ. 外国為替銀行法第 2 条第 1 項に規定する外国為替銀行

### **(3) 問題点及び改善すべき事項**

平成 11 年 3 月末現在，現金預金が 234 百万円，投資その他資産（貸付信託と金銭信託）が 100 百万円あります。このうち，「公有地の拡大の推進に関する法律」第 18 条で認められた預金ないし有価証券に入らないものについては，早期に預け替えをおこなうとともに，公社内に資金運用規定を定めておくことが必要となります。また，当座の資金として使用予定のものを除いて，用地取得資金として活用することも，借入金の削減のための一法として，考えられます。

### 3. 借入金

#### (1) 借入金の内訳

前述のとおり、浜松市土地開発公社が土地を取得する際の資金手当ては、全額、借入金によっています。平成 11 年 3 月末時点の、借入金の内訳は、以下のとおりになっています。

(単位：百万円)

借入先	短期借入金	長期借入金
金融機関 5 行	-	29,962
(浜松市)		
浜松市	4,062	-
土地開発基金	-	2,020
(合計)	4,062	31,982

また、上記のうち、金融機関に対する借入金については、浜松市の債務保証が付されています(限度額 470 億円)。

#### (2) 借入金の推移

借入金と公有地残高、債務保証額との関連は、次のようになっています。

(単位：百万円)

項目	H6 年度	H7 年度	H8 年度	H9 年度	H10 年度
公有地	30,125	28,093	37,410	33,994	29,724
借入金	40,705	39,266	46,653	40,635	36,045
債務保証額	47,000	47,000	47,000	47,000	47,000

#### (3) 借入と返済の方法

浜松土地開発公社は、原則として、収益事業を行なっていないため、事業資金を保有していません。したがって、浜松市からの要請に基づき、公有用地を取得する場合には、その都度、取得資金を借入れることになります。また、浜松市による買戻しを受けるまでに発生する経費についても、別途、借入れをすることになります。

そして、浜松市が、公有用地を買戻す際には、その時点までに要した費用のすべてが(同額で)精算され、この買戻し資金をもって、借入金の返済に充てています。

なお、借入れは、主として金融機関からされますが、次のようなケースでは、浜松市ないしは土地開発基金から借入れることになります。

浜松市.....金融機関からの借入に対する利払い資金は、すべて、浜松市からの借入になります。

土地開発基金.....浜松市が市条例により設立した基金。  
長期保有となる用地等の借入金や維持管理費用（草刈費用など）などを、基金貸付残高の範囲内で借入れています。

## 1.浜松市からの借入金

浜松市からの借入金は、前述のとおり、金融機関からの借入に対する利払い資金として使用されています。また、浜松市からの借入は、無利息になっています。これは、次の理由によるものです。

- 1) 利息部分まで、金融機関から借入れたのでは、利息部分がまた利息を生み（複利）買戻し時の金額が大きくなってしまいます。
- 2) 最終的に浜松市が、費用の全額を土地開発公社に支払うことになるので、浜松市の貸付に対して利息をとっても、浜松市の負担額は同じになる。

しかしながら、以下の観点より、浜松市からの借入についても、他の金融機関または土地開発基金（後述）と同程度の金利を付加することが望ましい、と考えます。

- 1) 当該公共事業に要する費用を正確に集計し、「費用」対「効果」の判断指針とする。
- 2) 金利負担意識を持つことにより、土地取得から買戻しまでの期間短縮につながることを期待される。

## 2.土地開発基金からの借入金

- 1) 基金枠を増額するには、議会の承認を要します。  
平成 11 年 3 月末現在の基金残高(=枠)は、2,020 百万円になっています。
- 2) 年利 1.5%の単利であり、固定レートになっています。また、浜松市による買戻し時点まで金利の計算は行なわれていません。
- 3) 土地開発基金の資金の流れは、(例)基金より 100 の資金を借受けて、公有地を購入。2 年後に浜松市により、買戻しを受け、元利合計 103 の入金。基金の枠を 3 だけ拡大(新規借入 3)し、103 を他の公有地取得資金として使用する。これを繰り返すため、基金残高は、増加することになります。

#### (4) 問題点及び改善すべき事項

利息の計上が、浜松市による買戻しの時まで、認識されていませんが、利息費用は、時の経過とともに発生するものであるため、每期、認識し、土地勘定と、借入金勘定に付加していくことが必要になります。なお、平成 11 年 3 月末現在で、未計上になっています利息額は、当方の試算によると 99 百万円程度になっています。

また、浜松市からの借入は、現状、無利息であるため、決算書を修正する必要はありませんが、仮に当期に土地開発基金借入と同様、1.5%の利率であったとした場合は、当方試算で年間 59 百万円程度の利息が、発生することになります。

なお、金融機関からの借入に対して、浜松市が債務保証（限度額 470 億円）をしています。浜松市および土地開発基金（後述）からの借入枠は、これとは別枠になっています。資金負担の上限枠として、総額での枠の設定も、有用と思われる。

### 4. 収益・費用

#### (1) 事業収益の計上時期

平成 11 年 3 月末現在、未収金が、以下のように 6,436 百万円計上されています。

(単位：百万円)

相手先	金額	発生年度	内容
浜松市	46	H8 年度	有玉南中田島線にかかる用地売却対価 国の債務負担行為である用地国債による買戻し(4年分割払)
	5,954	S62 年度	駅周辺整備 15 街区にかかる用地売却対価 市の債務負担行為による買戻し(平成 16 年度まで分割払)
	436	H10 年度	下水道中ポンプ場にかかる用地売却対価 国の債務負担行為である用地国債による買戻し(4年分割払)
合計	6,436		

これらは、すべて、事業未収金であり、対象となる土地は、すべて浜松市への引渡し完了しています。企業会計では、この引渡し時に収益計上されることとなりますが、現在のところ、未だ事業収益（事業原価）として計上されていません。従来から、浜松市からの入金時に収益計上（原価計上）する処理としていますが、これでは現金主義会計となり、望ましくありません。土地の引渡し時に収益を計上する対応が必要になります。

この会計処理の差異による影響額は、当期に事業収益・事業原価へ計上されているもののうち、前記以前に計上すべきであったものが1,493百万円、当期に事業収益・事業原価へ計上すべきもので、未計上になっているものが436百万円になります。また、未収金残高のうち前期以前に計上すべきものは、総額で7,494百万円あります。

## **(2) 未回収の土地代金に対する借入利息の会計処理**

借入金は、土地の取得資金に充てているため、浜松市からの入金がないと、借入金の返済も滞ることになります。そしてこの、未収金に対応する借入金には、利息がつくことになります（平成10年度132百万円）。

この借入金に係る利息は、每期、浜松市からの支払を受け、金融機関に対して支払っていますが、この入出金処理を、公有地取得事業収益・公有地取得事業原価に計上しています。

対象となる公有地は、すでに浜松市に引き渡されていることから、それ以後の利息については、事業外収益の雑収益と事業外費用の支払利息とに計上することが必要と考えられます。

## **(3) 公社が負担すべき事務管理費用**

浜松市土地開発公社の平成10年度の事務管理費、すなわち「販売費及び一般管理費」は、153万円しか発生していません。これは、業務の効率化によるところもありますが、以下のような経費が、浜松市の負担になっていることによります。

- 事務管理を行なっている浜松市職員7名（兼務）の人件費
- 土地開発公社が使用している事務所使用にかかるコスト
- 光熱費コスト
- 事務用消耗品費コスト
- コピー使用料など

これらの事務管理費についても、費用が発生している浜松市土地開発公社で、計上することが原則になります（販売費及び一般管理費）。

なお、これらの費用は、同額、事務費負担金として、浜松市に負担してもらい（受入負担金）、実際の資金移動を行わないことも考えられます。

#### (4) 問題点及び改善すべき事項

土地開発公社の会計は、一般に公正妥当な会計原則、つまり、企業会計原則に従って処理されることになっています。

そして、この企業会計原則は、取引の事実に基づいて、会計処理を行なう(これを発生主義といいます)ことを原則としており、公会計のような現金主義会計とは異なります。

また、企業会計原則では、決算書によって、成果を表示することが求められており、その意味から、事業に要した費用をすべて集計することが必要になります。

上記の課題を解消していくためにも、次のような点がもとめられることになると考えられます。

先行取得に要した費用を、すべて集計し、正確に開示(ディスクローズ)する。(「費用」対「効果」を明確に表示する)

.....土地開発公社経理基準要綱に則した開示

開示(ディスクローズ)されたデータを、浜松市が、限られた予算を有効に活用できるよう導く。

.....浜松市の単年度予算の弊害を補完する中長期の資金見通し,買戻し予定情報などを提供する。

## 5. 平成 10 年度浜松市土地開発公社修正貸借対照表

前述(14頁)の土地開発基金に対する支払利息計算を、每期計上すると(1)、貸借対照表は、以下のようになります。

		資産の部		単位：百万円	
科目名	修正前	修正後	差額	摘要	
1.流動資産					
(1)現金預金	234	234			
(2)未収金	6,436	6,436			
(3)公有用地	28,822	28,922	99		1
(4)代行用地	901	901			
流動資産合計	36,395	36,495	99		
2.固定資産					
(1)投資その他の資産	100	100	0		
固定資産合計	100	100	0		
資産合計	36,495	36,595	99		
負債の部					
科目名	修正前	修正後	差額	摘要	
1.流動負債					
(1)事業未払金	217	217	0		
(2)短期借入金	4,062	4,062	0		
(3)その他流動負債	1	1	0		
流動負債合計	4,280	4,280	0		
2.固定負債					
(1)長期借入金	31,982	32,082	99		1
固定負債合計	31,982	32,082	99		
負債合計	36,263	36,362	99		
資本合計					
科目名	修正前	修正後	差額	摘要	
1.基本金					
(1)基本財産	10	10	0		
基本金合計	10	10	0		
2.準備金					
(1)前年度繰越準備金	216	216	0		
(2)当期純利益	6	6	0		
準備金合計	222	222	0		
資本合計	232	232	0		
負債資本合計	36,495	36,595	99		

## 6. 平成 10 年度浜松市土地開発公社修正損益計算書

前述までの修正点(15頁参照)をまとめると以下のとおりとなり、この結果を損益計算書の反映させたものを、修正損益計算書として作成しました。

事業収益、事業原価の計上を、土地の引渡し時に計上することに改める。  
未回収の土地代金に対応する借入利息を事業収益、事業原価から事業外収益、事業外費用に移動。  
未収金残高について、過年度の事業収益、事業原価として、当期に計上する。

(平成 10 年 4 月 1 日から平成 11 年 3 月 31 日まで)

単位：百万円

科目名	修正前	修正後	差額	摘要
1.事業収益				
(1) 公有地取得事業収益	8,104	6,915	1,189	
2.事業原価				
(1) 公有地取得事業原価	8,104	6,915	1,189	
事業総利益	0	0	0	
3.販売費及び一般管理費				
(1) 販売費及び一般管理費	1	1	0	
事業損失	1	1	0	
4.事業外収益				
(1) 受取利息	2	2	0	
(2) 雑収益	5	137	132	
5.事業外費用				
(1) 支払利息	1	132	132	
経常利益	6	6	0	
6.特別利益				
(1) 前期以前分事業収益		7,494	7,494	
7.特別損失				
(1) 前期以前分事業原価		7,494	7,494	
当期純利益	6	6	0	

## 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。

## 包括外部監査の結果報告書に添えて提出する意見

平成 12 年 3 月 21 日付の包括外部監査の監査結果に関連し、以下の通り意見を申し述べます。

### 1. 先行取得する公有用地の適性とその取得時期

浜松市土地開発公社の行なう、公有用地の先行取得は、高度経済成長とそれに伴う土地価格の恒常的な値上がりといった状況下で、浜松市の秩序ある整備と発展、市民福祉の増進に大きな貢献をしてきました。今後とも、その果たすべき役割は、変わらないものと考えられますが、以下のような諸般の事情を考慮すると、これからは、益々、公有用地取得のタイミング・内容が重要なものとなってくると予想されます。

- (1) 土地価格が、このところ値下がり傾向が続いており、需給関係が逼迫していないこと
- (2) 社会情勢、環境の変化のスピードが速いこと
- (3) 国、県の補助金が不確実なこと
- (4) 少子化が進み、住宅不足から供給過剰になることも考えられ、今後の住宅団地の開発計画にも影響を与えることも想定されること

### 2. 公社が負担すべき土地買収業務

用地買収の交渉、価格決定までには、相当の労力が費やされていますが、この公有用地取得までの職務は、事業を所管する担当課（浜松市）で行ない、費用も発生した年度に計上しています。

このように、浜松市土地開発公社への付け替えは、一切行なわれていないため、事業用地の取得に要した費用が、浜松市土地開発公社側と浜松市側に分散し、しかも、計上年度が異なるケースも出てきます。

「費用」対「効果」を明確にするためにも、浜松市土地開発公社で、その総額が把握できるように付け替え計算を行なうことが望ましい、と考えられます。

(参考) 土地開発公社経理基準要綱第 45 条

公有用地、代行用地、……に係る取得原価とは、用地費、補償費、のほか当該資産の取得又は造成に要した借入金等に対する利息及び取得に従事する職員の人件費その他の附随費用を含むものとする。
--------------------------------------------------------------------------------------------

### 3. 帳簿組織及び決算書類

#### (1) 帳簿組織

浜松市土地開発公社は、「浜松市土地開発公社規程施行細則」で次の帳簿を備えることとしています。

予算照査簿

現金出納簿

総勘定元帳

これらの帳簿は、正確に記録保存されており、問題はありませんでしたが、総勘定元帳の中の公有用地勘定、借入金勘定については、補助簿として、それぞれの事業毎、借入先毎の帳簿を作成することが、明瞭性の観点から望ましいものと考えます。また、元帳に記載する場合、相手科目を記載することが望ましいと考えます。

公有用地については、上記帳簿の他に事業毎、取得年度毎の土地台帳を作成していますが、現在の様式では、土地の地番別明細書や減少地番の内訳などが不明瞭となっています。

必要なデータは、他の資料から取れないわけではないですが、土地台帳で土地に関する動きがすべて分かるようにしておく事が、管理上、望ましいと考えられます。また、台帳記載がエンピツ書きとなっていたり、修正が修正印なしで行なわれている個所がありますので、様式を含めて記載方法の見直しが必要と考えます。

#### (2) 決算書類

「土地開発公社経理基準要綱」第1条によると、損益計算書及び貸借対照表並びにこれらの附属明細表の用語、様式及び作成方法は、公拡法及び公拡法施行規則に定めあるもののほか、要綱の定めるところによるものとし、附属明細表に関しては、第63条1項でその種類を、第63条2項でその様式を定めています。

現在の浜松市土地開発公社に附属明細表（経営状況説明書）は、要綱で定められている様式と異なっていますが、あえて別様式にする理由もないようでしたら、要綱に定める様式に従ったものに改めることが、他の自治体との比較分析をする上でも、望ましいものと考えられます。

#### 4. 内部牽制

現在の浜松市土地開発公社の職員及び役員構成は、すべて浜松市役所の職員（職員については、すべて浜松市役所財政課職員）になっています（一部パート職員含む）。

これは、浜松市土地開発公社が、浜松市の分身的存在であることから、このような組織になっているものと推察されます。

ただし、浜松市の予算策定に重要な役割を担っている、財政課が土地開発公社の職員を兼務している状態は、一般市民の立場からは、牽制の効いた組織になっているのか、疑問の生じるところでもあります。現行、このような組織になっていることの弊害はないものと、判断していますが、組織構成としては、役員職員ともすべて市との兼務は検討の必要があると考えます。

以上