

- 1 監査意見公表年月日
平成23年2月7日（広島市監査公表第7号）
- 2 包括外部監査人
赤羽 克秀
- 3 監査意見に対する対応結果通知年月日
平成23年3月24日（広財管第48号）
- 4 監査のテーマ
市有財産の有効活用について
- 5 監査の意見及び対応の内容

(1) 未利用地の有効活用に向けての取組について ア 網羅的な未利用地の把握について（所管課：財政局管財課）	
監 査 の 意 見 の 要 旨	対 応 の 内 容
財政局管財課では、未利用市有地の売却促進及び有効活用のために、毎年度末に市有財産の所管課へ「未利用地（土地）調書」及び「用途廃止予定財産調書」を送付し、その回答により「未利用地一覧表」を作成する未利用地調査を実施している。「未利用地一覧表」は、各課間の利用調整等のため、各課へ送付されている。しかし、現在の未利用地の把握は、所管課からの申告に基づいたものであり、所管課からの回答の正確性、網羅性を担保するため、回答すべきものが漏れていないか、回答の正確性及び網羅性を把握する必要があると考える。 加えて、広島市は、新地方公会計モデルによる平成20年度決算を公表しており、貸借対照表には売却可能資産が注記されている。広島市の売却可能資産の定義は、「現に公用又は公共用に供されていない公有財産（土地）のうち、将来の事業用地として保有している土地（社会福祉法人等公共的団体へ貸し付けている行政目的を持った土地を含む。）や地理的・地形的又は財産整理の要因から利用が困難な土地を除いたもの」とされているが、建物が残っている等の課題はあるが、売却可能資産に加えるべきものがあつた。 売却可能資産の正確性を担保するためには、所管課から未利用地として報告された土地以外を実地調査し、土地の状況をみて売却可能資産として報告すべきものがないか、財政局管財課から見た目で判断する必要があると考える。	今後は、未利用地調査の結果、建物がある等の課題があり売却困難としている土地についても、実地調査や所管課との課題の解消に向けた協議などを行い、売却可能資産の的確な把握に努める。

イ 公有財産台帳の電子化について （所管課：財政局管財課）	
監 査 の 意 見 の 要 旨	対 応 の 内 容
市有地を有効に活用するためには、それぞれの所管課が管理している土地や必要とする土地についての情報を全庁的にタイムリーに共有する仕組みを構築する必要がある。市有地に関する情報が集約されているのは、財政局管財課が管理している公有財産台帳である。そこには、取得時期、取得価格、面積といった最も基本的な情報は記載されているが、未利用・低利用の土地がどこに、どの程度あるか、その資産価値はどの程度かという情報までは含まれていない。また、公有財産台帳は財政局管財課において紙媒体の台帳として管理されており、そこに記載されている情報が全庁的に十分共有されているとは言い難い。 公有財産に係る基本情報を電子化し、全庁的に公有地に関する情報を各所管課が検索・閲覧できるよう有効活用に向けた基盤整備を進めてもらいたい。	現在、平成25年度(2013年度)からの本格運用を目途に財務会計システムの再構築を行っており、その中で公有財産台帳を電子化し、公有財産に関する基本情報を全ての課が検索・閲覧できる「公有財産管理システム」の構築を進めている。

ウ 未利用地売却促進への取組について （所管課：財政局管財課）	
監 査 の 意 見 の 要 旨	対 応 の 内 容
未利用地の売却は、財政局管財課管理係（職員数7名、うち2名は嘱託職員）が担当している。未利用地の売却のため、一般競争入札による売却物件や常時公募による売却物件を広島市のホームページ等で公開し、随時、入札等を実施している。 また、今後売出しを検討している物件についてもホームページで公開しており、平成22年12月9日現在で94件が公開されているが、建物が残っている等の課題があり、売却が困難な土地については、まだ一般に公開されていない。しかし、これらも公開しないと未利用のままとなるだけである。 これらの土地も、課題を明示して、一般に情報公開し、売却ないし貸付けの可能性を探ることが必要と考える。	広島市ホームページの「今後売出しを予定している物件」として、建物が残っている等の課題がある物件についても、売却や貸付けの可能性を探るため、当該課題を明示して掲載し、情報公開を行う。

エ 民間需要に応じた適正な売却価格の設定について (所管課：財政局管財課)

監 査 の 意 見 の 要 旨	対 応 の 内 容
地方公共団体の財産の管理及び処分は、地方自治法にて定められている。原則として、条例又は議会の議決による場合でなければ、「適正な対価」なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならないとされている（法第237条第2項）。「適正な対価」とは、当該財産が有する市場価格（時価）をいう。広島市の場合、普通財産を売却するための「適正な対価」は、広島市財産評価委員会で審議された価格としており、不動産鑑定士による鑑定評価を基にしている。他の地方公共団体も不動産鑑定士による鑑定評価を基に決定するのが一般的である。 しかしながら、不動産鑑定士による鑑定評価額では、購入希望価格とギャップがあるためか、入札がゼロとなり、売れ残ってしまった事例が多く見受けられた。民間需要を喚起できなければ売却はできないし、売れ残れば維持管理費などの財政負担のみが残る。売却できれば、有効活用できない土地が現金にかわり、固定資産税も広島市の収入となる。 入札に付して売却できなかった土地の最低売却価格については、次回の入札時には、再度、不動産鑑定評価をとることなく、前回の最低売却価格を修正して公募するという方法も検討する必要があると考える。	未利用地の売却については、民間需要に応じた適正な売却価格を効率的に設定できるよう、平成22年(2010年)9月に、「広島市が売却する未利用不動産評価事務処理要領」を改正している。再入札の際の予定価格の設定については、当初の不動産鑑定評価後3年間は年に1回、不動産鑑定士の意見による時点修正率に基づき、当初の予定価格を修正して定めることにしている。

(2) 行政財産の使用承認について（下水道局，病院事業者に対する使用承認）

（所管課：財政局管財課）

監 査 の 意 見 の 要 旨	対 応 の 内 容
病院事業，下水道事業ともに長期間の使用承認を認めている。使用承認制度の趣旨からして長期間の使用承認には問題があり，このまま使用承認を認め続けると実質的には財産が病院事業，下水道事業に移管されたようなものである。財産管理上適切な処理である有償による特別会計への所管換えを行うべきであるが，病院事業，下水道事業の特別会計の決算状況等からみて，有償による所管換えは難しい状況である。 しかし，「当該会計の収支状況等により，一般会計から繰入措置をしているなど，使用に係る対価の収入財源を当該会計で確保することが困難な場合」であることを理由に，公営企業である病院事業，下水道事業に無償での使用承認を今後も継続して認めることも問題がある。公営企業は適正な経費負担区分を前提とした独立採算制が義務付けられている。 一般会計が有する建物を，公営企業に無償でその事業の用に使わせることは，実質的には，一般会計からの繰入金で経費を負担していることと変わらない。無償であるから病院事業，下水道事業の決算書にはなにも表示されないが，目に見えない公費負担が行われているのである。 病院事業，下水道事業は，地方財政法第6条の規定により公営企業とされ，「その経費は，<u>その性質上当該公営企業の経営に伴う収入をもって充てることが適当でない経費及び当該公営企業の性質上能率的な経営を行ってもなおその経営に伴う収入のみをもって充てることが客観的に困難であると認められる経費</u>を除き，当該企業の経営に伴う収入（地方債による収入を含む。）をもってこれに充てなければならない。」とされ，適正な経費負担区分を前提とした独立採算制が義務付けられている。病院事業は地方公営企業法を全部適用，下水道事業は地方公営企業法の財務規定等のみを適用しているが，経営は一般会計との間の適正な経費負担を前提とした独立採算制の原則によらなければならない点は同じである。 上記の下線を付けた性質の経費は，本来，一般会計が負担すべきものであり，一般行政的な性格を持つ事	病院事業，下水道事業の庁舎の使用については，平成23年度(2011年度)から有償とすることにし，平成23年(2011年)2月25日に公営企業会計に対する使用承認の取扱いについて庁内へ通知して周知徹底を図った。

(3) 光熱水費等の実費徴収について (所管課：財政局管財課)

監 査 の 意 見 の 要 旨	対 応 の 内 容
行政財産の目的外使用許可に伴う光熱水費等の実費負担については、一般的には行政財産使用許可書に「実費負担する」旨を記載している。しかし、光熱水費等の負担に関することが明記されていないものもあった。また、「実費負担する」との記載のみではどのような方法で光熱水費等の実費を計算し、請求しているのかわからない。 このため、負担額の計算方法等を示した文書を使用許可先に通知し請求する方法に改めるなど全庁ベースで事務処理を統一することを検討する必要があると考える。	行政財産の目的外使用許可の相手方に対して光熱水費等の実費負担を求める場合には、使用許可書に許可の条件として光熱水費等の実費負担に関する事項を必ず記載するとともに、負担額の算定方法等を示した文書を使用許可書に添付することにし、平成23年(2011年)2月25日に庁内へ通知して事務処理の統一を図った。

監 査 の 意 見 の 要 旨	対 応 の 内 容
業などについては、料金によってその費用を賄うことが適当でないことから、一般会計において負担することとされている。 事務所経費がその性質上当該公営企業の経営に伴う収入をもってこれに充てることが適当でない経費には当たらないことは明確であるが、当該公営企業の性質上能率的な経営を行ってもなおその経営に伴う収入のみをもって充てることが客観的に困難であると認められる経費に該当するとも考えられない。 公営企業の経営上、維持管理費に事務所経費が計上されることは当然のことで、事務所経費は当然に料金収入により賄われるべきものである。事務所経費が計上されてないと、公営企業として料金水準が適正かどうか判断できない。 「当該会計の収支状況等により、一般会計から繰入措置をしているなど、使用に係る対価の収入財源を当該会計で確保することが困難な場合」に使用料を無償にしている理由が、特別会計が赤字であり、赤字補てんのために一般会計から繰入措置をしているのであれば、事務所経費を徴収しても赤字が増えた分、一般会計からの繰入金を上乗せするだけであり、手間がかかるだけである、といったことであれば、公営企業として特別会計を設定し、独立採算性の原則を採用している意味がない。一般会計が有する建物を、公営企業に無償でその事業の用に使わせることは、決算書等で金額的な開示が行われず、目に見えないために安易な公費負担を招き、公営企業の独立採算性を阻害し、一般会計依存を強めるものになりかねない。 公営企業を運営するために必要な事務所経費は料金収入で賄うという受益者負担の原則があり、それでも政策的に料金水準を下げ、受益者だけでなく市民一般に負担を求めることに合理性があるのであれば、市民にその状況がわかるように一般会計繰入金として議会の承認を図った上で予算措置すべきである。	

(4) 借上不動産の借上料について (所管課：財政局管財課)

監 査 の 意 見 の 要 旨	対 応 の 内 容
「借上土地の借上料算定基準」では、「借上料が近傍類似の民間賃借事例等に比較して著しく低額と認められる場合は、財政局長の承認を得て借上料を別に定めることができる。」としている調整措置(4)を適用し、基準借上料によらず近傍類似の民間賃借事例により民間業者と借上契約を締結する場合、特に不動産鑑定士による鑑定評価をとることは定めていないが、広島市交通科学館用地のように、基準借上料に対し契約借上料が年間約3,000万円(平成18年度～21年度の計算に基づく)高くなっているような金額的重要性が高いと認められる場合には、土地を取得する場合と同様に事業執行手続として不動産鑑定士による鑑定評価をとり、専門家による借上料を把握し、契約先から提示された近傍類似の民間賃借事例が適切なものであるか検討すべきである。 また、調整措置(4)を適用している他の事例の中には、不動産鑑定士による鑑定評価をとっていたケースもあった。不動産鑑定士による鑑定評価をとる、とらないといった取扱いを統一するために、調整措置(4)を適用する場合に近傍類似の民間賃借事例による借上料と基準借上料との年間借上料の差額が一定の額を超える場合は、不動産鑑定士による鑑定評価をとり、借上料が高過ぎるものとなっていないかを把握すべきことを基準に追加することも検討してもらいたい。	借上料をより適正なものとするため、「借上土地の借上料算定基準」のうち調整措置(4)について、平成23年度(2011年度)から改正することにし、平成23年(2011年)2月28日に庁内に通知した。 その改正内容は、調整措置(4)に基づき定めようとする借上料が年額1千万円以上となる場合で、かつ、基準借上料の3倍を超える場合には、不動産鑑定士の意見書を徴取して、その定めようとする金額について妥当性を検証することを義務付けるものである。