

広島市監査公表第6号

平成18年5月1日

広島市監査委員 中岡 隆志
同 野曾原 悅子
同 下向井 敏
同 土井 哲男



監査の結果（指摘事項）に対する措置事項公表

地方自治法第199条第12項の規定により、広島市長から監査の結果に基づき措置を講じた旨の通知があったので、当該通知に係る事項を下記のとおり公表する。

記

1 公有財産の売払いに係る不動産鑑定手数料の支出について

(1) 対象部局 財政局 管財課

(2) 監査結果公表年月日 平成15年6月17日（広島市監査公表第11号）

(3) 監査結果に対する措置状況通知年月日 平成18年4月12日

(4) 監査の結果（指摘事項）

広島県と広島市が、隣接する土地を一体の土地として共同で売却するに当たり、県及び市が、それぞれの所有地について別々に不動産鑑定評価依頼を行ったため、手数料が割高となっていたことから、今後同様の事例の場合には、県と市が連携を取って、そのどちらかが双方の所有地を合わせた全体の土地について一括して不動産鑑定評価依頼を行い、それぞれが面積按分により手数料を支出するなど、経費節減に努められたい。

(5) 措置内容

本市所有の土地と広島県所有の土地が隣接する場合、一体で売却するときの不動産鑑定評価の取扱いについて、平成15年6月、広島県と協議を行い、それぞれが面積按分により手数料を支出する取扱いとした。

平成17年2月に、広島県を含む他機関や市他部局との間に同様の事例がある場合の取扱いについて、関係各課へ通知を行い、周知徹底を図った。

2 民有地の借上げに伴う基準借上料の算定等について

(1) 対象部局 財政局 管財課

(2) 監査結果公表年月日 平成16年6月3日（広島市監査公表第16号）

(3) 監査結果に対する措置状況通知年月日 平成18年4月12日

(4) 監査の結果（指摘事項）

ア 民有地の借上料については、平成13年度以降、契約借上料が「民有地の借上料算定基準」（財政局所管）に基づく基準借上料を上回っている場合は、借上料の引下げに向けて鋭意努力するよう通知され、適正化に向けての努力が行われている。しかしながら、平成15年度においては、監査の対象とした契約のうち、同算定基準に基づく契約312件中、8割を超える契約において、依然として、契約借上料が基準借上料を上回っており、基準借上料の3倍以上で契約している事例も見受けられることから、適正化に向けて、引き続き指導に努められたい。

イ 民有地の借上げに伴う基準借上料の算定に当たっては、その算定の基礎に相続税課税標準額を用いることとされているが、土地の不整形地補正率などの適用誤りや契約書上の面積と異なる面積で算定していた事例が見受けられたので、各主管課が適正にそれを算定できるよう、説明会の開催やチェック体制の整備などの方策を検討されたい。

ウ 相続税課税標準額については、地域により固定資産税評価額に相続税の評価倍率表に定める倍率を乗じる倍率方式と、道路ごとに国税局長が決定した路線価を基に土地の形状や利便性を考慮した相続税財産評価基準の補正率などを乗じる路線価方式の2つの算出方法がある。

基準借上料の算定については、倍率方式による地域においては、当該算出方法のとおり相続税課税標準額を算定しているが、路線価方式による地域においては、固定資産評価基準と相続税財産評価基準で、その補正率などが一部異なっているにもかかわらず、固定資産評価基準の補正率などを使って相続税課税標準額を算出するよう通知されているため、相続税の倍率方式による地域と路線価方式による地域で、その算定基礎額が不統一となっているので、改善されたい。

(5) 措置内容

ア 平成16年7月に、平成15年度に引き続き、平成16年度の契約借上料が基準借上料を上回る契約については、平成17年度の契約借上料の引下げを行うよう借上主管課を指導した。

また、同年10月に、平成17年度の借上料予算について、17年度の基準借上料とするよう借上主管課に通知した。

さらに、同年11月に、平成16年度の契約借上料が基準借上料の3倍を超える契約、契約借上料の引下げ交渉が行われていない契約や借上げの必要性に疑義

がある契約について、再度、平成17年度の契約借上料の引下げを行うよう借上主管課を指導した。

これらの指導等の結果、契約借上料が基準借上料を上回る契約については、平成15年度は86.9%であったものが、平成17年度は60.1%に減少した。
イ・ウ 平成17年3月に、「民有地の借上料算定基準」について、借上料算定基礎額を相続税課標準額から固定資産税評価額に変更し、この固定資産税評価額については、借上主管課から区役所課税課へ文書照会を行い、その回答により確認することとする改正を行い、この改正内容については、借上主管課に通知とともに、説明会を開催して周知徹底を図った。

この結果、借上料の算定については、容易に行えることとなり、算定誤りも防止できるという事務の省力化、適正化が図られた。