

平成14年度

包括外部監査の結果に関する報告書

「長野市土地開発公社」

長野市包括外部監査人

倉 田 博 光

目 次

第1 外部監査の概要	1
1. 外部監査の種類	1
2. 選定した出資団体	1
(1) 選定した出資団体名	1
(2) 外部監査対象	1
(3) 外部監査対象期間	1
3. 長野市土地開発公社を選定した理由	1
4. 外部監査の方法	1
(1) 監査の要点	1
(2) 主な監査手続き	2
5. 外部監査の実施期間	2
6. 外部監査人補助者	2
7. 利害関係	2
第2 長野市土地開発公社の概要	3
1. 設立目的	3
2. 業務範囲	3
3. 基本財産	3
4. 組織	5
5. 事業実績	6
(1) 経営成績について	6
(2) 財政状況について	9
(3) 業務実績について	12
第3 包括外部監査の結果	15
1. 土地の取得	15
(1) 長野市土地開発公社保有地の駐車場利用に係る利用方法について検討すべきもの	15
2. 土地の管理	16
(1) 文化コンベンション施設駐車場用地に係る管理等について改善すべきもの	16
(2) 松岡近隣公園用地について実態を把握し経費分担を明確にすべきもの	18
(3) 土地面積を変更するとともに不法占拠の状況を是正すべきもの	18
(4) 保有土地の処分を実施すべきもの	19
(5) 土地の処分方法を早期に決定すべきもの	19

(6) 設計変更にあたり適切を欠くもの	20
(7) 公共用地先行取得実施協定書の保管について留意すべきもの	20
(8) 土地評価の変動について経過処理を適正に行うべきもの	21
3 . 会計経理	21
(1) 土地開発公社経理基準要綱に基づいた財務会計規程の整備を行うべきもの	21
(2) 公有用地の土地原価とすべきでないもの	22
(3) 土地の引継ぎ価額が適切でないもの	22
(4) 完成土地に対する評価損計上額及び貸借対照表注記が適切でないもの	25
(5) 代行用地として区分すべきもの	26
(6) 土地造成事業の土地評価処理を適正に行うべきもの	27
(7) 構築物として処理すべきもの	28
(8) 災害補てん引当金の計上基準を明確にすべきもの	28
(9) 資本的収入支出として表示すべきでないもの	29
(10) 土地開発公社経理基準要綱に則った附属明細表の記載様式とすべきもの ..	30
 第 4 むすび	 32

報告書中の表の合計は、端数処理の関係で合計欄の値と内訳の合計値
が一致しない場合がある。

第1 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第4項に基づく包括外部監査

2. 選定した出資団体

(1) 選定した出資団体名

長野市土地開発公社

(2) 外部監査対象

長野市土地開発公社及び公社に係わる担当部局

(3) 外部監査対象期間

平成13年4月1日から平成14年3月31日まで。

ただし、必要に応じて過年度及び平成14年度についても対象期間とした。

3. 長野市土地開発公社を選定した理由

長野市土地開発公社（以下「公社」という。）は、長野市が全額出資して設立された特別法人であり、市は公社に貸付を行うなど財政的にも緊密な関係にある。また、公社の業務としては、土地を取得、造成、管理、処分することにあるが、土地の先行取得の財源としては、金融機関等からの借入金で賄われ、土地の売却代金等で返済する仕組みとなっている。このため取得した土地の売却等処分が停滞すると、借入利子や管理費が嵩み土地原価を押し上げる結果となり、公社の経営を悪化させるとともに、市の買取価格などにも反映され市の財政悪化をも招くこととなる。

バブル経済崩壊後、全国的に地価の下落が急速に進むなか、公社は、平成13年度決算において2億8,319万円の評価損を計上するなど、公社を取り巻く環境は一段と厳しいものが推察できることから、公社の実態について検証する必要性を認めたことによるものである。

4. 外部監査の方法

(1) 監査の要点

- ア．設立目的に沿った適切な事業運営がなされているか。
- イ．会計処理は適切になされているか。
- ウ．決算書は実態を適切に表示しているか。
- エ．保有土地の管理・処分は適切になされているか。

(2) 主な監査手続き

- ア．概要を把握するとともに規程類の整備状況を確認した。
- イ．規程類の運用状況を確認した。
- ウ．総勘定元帳の記帳は適切かどうか、証拠書類等により検証した。
- エ．決算書類の表示の妥当性を検証した。
- オ．執行体制は万全か検証した。
- カ．文書管理が適切になされているか検証した。
- キ．契約手続きは適正になされているか検証した。

5．外部監査の実施期間

平成14年9月24日から平成15年1月30日まで。

6．外部監査人補助者

小杉重雄
中嶋正
須藤正浩
田中孝一

7．利害関係

包括外部監査の対象とした出資団体につき、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。

第2 長野市土地開発公社の概要

1. 設立目的

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号以下「公拡法」という。)に基づいて従前の長野市公共用地公社から組織変更され昭和48年3月1日に設立されたもので、公共用地、公用地等の取得、管理、処分を計画的かつ効率的に行うことにより、長野市の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的としている。

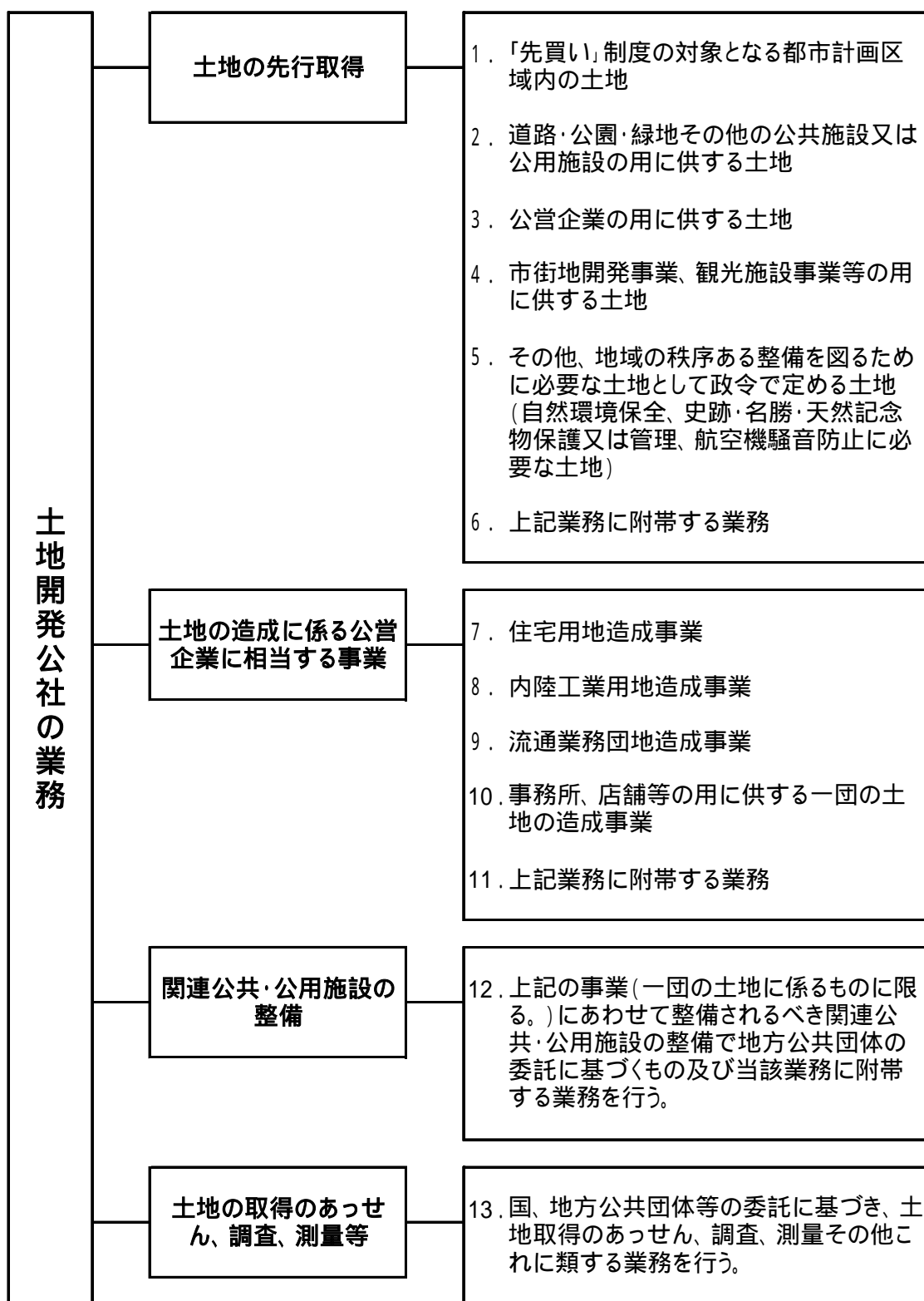
2. 業務範囲

公社は、目的達成のために図1の業務を行っている。

3. 基本財産

公社の基本財産450万円は、長野市の全額出資によるものである。

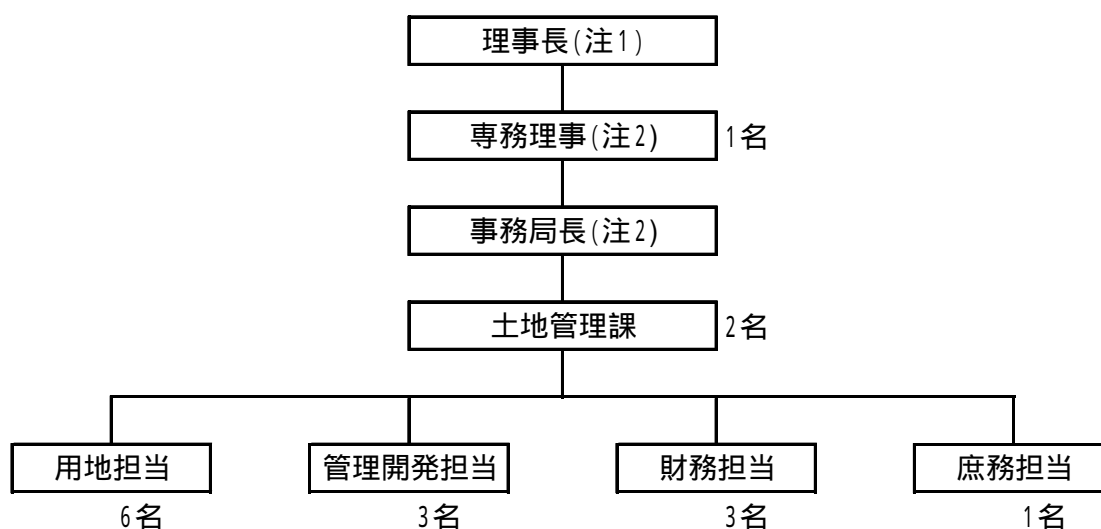
(図 1) 公社の業務



4. 組織

公社は、事務局を都市整備部土地管理課内に置き組織は次のとおりとなっている。

(図2) 組織図(平成14.4.1現在)



(注1) 理事長は現在長野市助役

(注2) 専務理事は事務局長を兼務

各担当の業務内容

担当	業務内容
用地担当	<ul style="list-style-type: none"> 公共用地の取得に関する事 土地価格及び損失補償に関する事 土地物件の契約事務に関する事
管理開発担当	<ul style="list-style-type: none"> 用地の管理、処分及び貸付に関する事 造成事業の調査及び計画に関する事 工事の設計及び施工に関する事
財務担当	<ul style="list-style-type: none"> 物品の出納及び管理に関する事 予算及び決算に関する事 会計経理に関する事
庶務担当	<ul style="list-style-type: none"> 理事会その他の会議に関する事 人事及び給与に関する事 先買いの事務処理に関する事

公社固有の職員は26人であるが、そのうち10人は長野市に、1人は長野市水道

局に派遣している。残る15人のうち5人は、長野市都市整備部土地管理課の課長補佐及び係長を兼務する形になっている。15人で公社、長野市都市整備部土地管理課及び長野市都市開発事業会計の業務を行っているのが現状である。

5. 事業実績

(1) 経営成績について

経営成績の推移をみると、表1のとおり事業収益及び事業原価とも冬季オリンピック関連事業が大きく影響したことにより平成5年度をピークに事業展開されており、それ以降については、事業総利益も逓減傾向で推移している。当期利益については、平成4年度から平成7年度までは、1億円以上を計上したもののそれ以降については、桁外れに減少しており平成13年度においては、2億7,821万円の赤字を計上するに至っている。

平成13年度の経営成績を詳細にみると、市の財政状況にも影響され表2のとおり事業収益は9億8,979万円で前年度に比べ公有地取得事業収益が減少したことにより12億3,986万円減少している。一方、事業原価についても9億7,205万円で公有地取得事業原価の減少が大きく12億4,069万円減少している。この結果、事業収益の減少に比べ事業原価の減少が大きかったことから事業総利益は83万円増の5,774万円となっている。

また、これから販売費及び一般管理費を差し引いた事業利益は費用増が影響し1億9万円減少しており事業外収益・事業外費用を増加減した経常利益もわずかではあるが減少(44万円)し4億98万円となっている。

しかし、このように当年度経常利益は黒字を計上できたものの、長野市の地価下落は県庁所在地の市のなかでは3年連続最大となり、特に長野駅前では平成4年の地価ピーク時に比べ約4分の1まで下がり、1㎡当たり91万円となったことから、駅前再開発用地価格の評価損が生じ特別損失を2億8,319万円計上した。このため、当期純利益は前年度に比べ2億8,364万円減少し、2億7,821万円の当期純損失を計上することになった。

(表1) 経営成績の推移

(その1)

(単位：千円)

区 分	平 成 4 年度	平 成 5 年度	平 成 6 年度	平 成 7 年度	平 成 8 年度
事業収益	8,521,465	30,878,021	18,604,476	16,690,826	9,037,640
事業原価	8,276,932	30,552,469	18,178,112	16,326,989	8,914,835
事業総利益	244,534	325,552	426,364	363,837	122,805
販売及管理費	76,533	122,466	103,053	107,995	108,620
事業利益	168,001	203,086	323,311	255,841	14,185
事業外収益	6,322	12,307	8,099	1,594	3,917
事業外費用	1,054	902	653	0	569
経常利益	173,269	214,492	330,758	257,436	17,534
特別損益	0	4,513	0	0	0
当期利益	173,269	209,978	330,758	257,436	17,534

(その2)

(単位：千円)

区 分	平 成 9 年度	平 成 10 年度	平 成 11 年度	平 成 12 年度	平 成 13 年度
事業収益	7,537,562	8,999,800	8,225,769	11,049,661	9,809,798
事業原価	7,432,502	8,885,635	8,165,470	10,992,753	9,752,053
事業総利益	105,061	114,165	60,299	56,907	57,744
販売及管理費	89,882	82,835	56,068	54,913	56,847
事業利益	15,179	31,330	4,231	1,994	897
事業外収益	2,761	1,830	3,433	4,383	4,089
事業外費用	1,425	1,235	991	944	0
経常利益	16,515	31,925	6,672	5,434	4,986
特別損益	0	0	0	0	283,197
当期利益	16,515	31,925	6,672	5,434	278,211

(表2) 比較損益計算書

(単位:円)

区 分	平成13年度	平成12年度	差 額
1 事業収益	9,809,797,747	11,049,660,718	1,239,862,971
(1) 公有地取得事業収益	9,012,532,004	10,269,249,496	1,256,717,492
(2) 土地造成事業収益	695,253,678	637,878,016	57,375,662
(3) 附帯等事業収益	74,774,371	77,539,982	2,765,611
(4) あっせん等事業収益	27,237,694	64,993,224	37,755,530
2 事業原価	9,752,053,343	10,992,753,303	1,240,699,960
(1) 公有地取得事業原価	9,012,532,004	10,269,249,496	1,256,717,492
(2) 土地造成事業原価	688,003,536	636,823,643	51,179,893
(3) 附帯等事業原価	24,280,109	21,686,940	2,593,169
(4) あっせん等事業原価	27,237,694	64,993,224	37,755,530
[事業総利益]	57,744,404	56,907,415	836,989
3 販売及び 一般管理費	56,847,161	54,913,204	1,933,957
[事業利益]	897,243	1,994,211	1,096,968
4 事業外収益	4,089,123	4,383,221	294,098
(1) 受取利息	1,194,215	735,992	458,223
(2) 受取配当金	2,000	2,000	0
(3) 雑収益	2,892,908	3,645,229	752,321
5 事業外費用		943,516	943,516
(1) 支払利息		943,516	943,516
[経常利益]	4,986,366	5,433,916	447,550
6 特別損失	283,197,387		283,197,387
(1) その他の特別損失	283,197,387		283,197,387
[当期純利益]	278,211,021	5,433,916	283,644,937

(2) 財政状況について

財政状況の推移をみると表3のとおり、資産合計が平成6年度まで増加しているが、平成7年度から減少してきている。平成6年度資産合計612億9,121万円と比較すると、平成13年度は188億1,711万円であり、平成6年度の31%の水準となっている。公社資産の大半は保有土地であるが、平成6年度573億8,735万円に対して平成13年度は166億5,121万円である。これはオリンピック関連事業の終焉及び土地価格の下落によって、公社の業務量が減少するとともに、用地買収量が用地売却量を下回ってきていることに起因する。

一方、負債についてしてみると、土地の先行取得の財源を金融機関等からの借入金で賄う公社の仕組みがそのまま表れている。資産合計がピークであった平成6年度の負債合計は588億3,487万円であるが、そのうち借入金は530億4,049万円(短期借入金310億6,140万円、長期借入金219億7,909万円)となっている。これに対して、平成13年度の負債総額は163億347万円で、平成6年度と比較すると27%の水準まで減少している。借入金も156億3,735万円まで減少している。

平成13年度の貸借対照表を前年度と比較してみると表4のとおり、都市計画道路用地等公有用地を売却したことなどから、公有用地、完成土地及び未成土地の棚卸資産計が270億8,053万円から181億5,871万円と89億2,182万円減少している(前年対比32.9%の減少)。このため、流動資産は99億8,015万円、資産合計は99億7,988万円、それぞれ減少している。この土地の売却代金と前期末収入金の回収を財源にして、平成13年度において短期借入金93億3,401万円及び長期借入金38億8千万円を返済しており、短期借入金は156億3,735万円に、また長期借入金は0円となっている。

(表3) 財政状況の推移

(その1)

(単位:千円)

区 分	平 成 4 年度	平 成 5 年度	平 成 6 年度	平 成 7 年度	平 成 8 年度
流動資産	34,539,180	53,750,887	61,286,155	56,536,231	51,858,401
固定資産	4,833	5,206	5,056	4,906	4,815
資産合計	34,544,012	53,756,093	61,291,211	56,541,137	51,863,216
流動負債	16,577,768	34,397,665	36,596,724	22,675,486	28,734,856
固定負債	15,944,648	17,126,854	22,132,155	31,045,883	20,291,059
特定引当金	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000
負債合計	32,628,416	51,630,519	58,834,879	53,827,370	49,131,915
基本財産	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500
前期繰越準備金	1,737,827	1,911,096	2,121,074	2,451,832	2,709,267
当期利益	173,269	209,978	330,758	257,436	17,534
資本合計	1,915,596	2,125,574	2,456,332	2,713,767	2,731,301
負債資本合計	34,544,012	53,756,093	61,291,211	56,541,137	51,863,216

(その2)

(単位:千円)

区 分	平 成 9 年度	平 成 10 年度	平 成 11 年度	平 成 12 年度	平 成 13 年度
流動資産	49,997,455	42,878,666	37,598,658	28,792,360	18,812,207
固定資産	4,724	4,633	4,633	4,633	4,902
資産合計	50,002,180	42,883,300	37,603,292	28,796,993	18,817,110
流動負債	28,101,375	24,654,040	22,002,727	25,258,320	15,924,304
固定負債	19,046,988	15,343,518	12,708,151	640,826	273,169
特定引当金	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000
負債合計	47,254,363	40,103,558	34,816,878	26,005,146	16,303,473
基本財産	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500
前期繰越準備金	2,726,801	2,743,316	2,775,241	2,781,914	2,787,348
当期利益	16,515	31,925	6,672	5,434	278,211
資本合計	2,747,816	2,779,741	2,786,414	2,791,848	2,513,637
負債資本合計	50,002,180	42,883,300	37,603,292	28,796,993	18,817,110

(表4) 比較貸借対照表

(単位:円)

区 分	平成13年度	平成12年度	差 引
1 流動資産	18,812,207,350	28,792,359,736	9,980,152,386
(1)現金及び預金	354,672,577	276,939,915	77,732,662
(2)未収金	298,821,315	1,434,880,523	1,136,059,208
(3)公有用地	16,651,214,048	24,657,278,926	8,006,064,878
(4)完成土地	964,502,691	302,595,650	661,907,041
(5)未成土地	542,996,719	2,120,664,722	1,577,668,003
2 固定資産	4,902,420	4,633,420	269,000
(1)有形固定資産	352,420	83,420	269,000
工具、器具及び備品	1,103,200	834,200	269,000
減価償却累計額	750,780	750,780	0
(2)投資その他の資産	4,550,000	4,550,000	0
出資金	50,000	50,000	0
長期定期預金	4,500,000	4,500,000	0
資産合計	18,817,109,770	28,796,993,156	9,979,883,386
1 流動負債	15,924,304,154	25,258,319,519	9,334,015,365
(1)未払金	285,543,486	655,022,702	369,479,216
(2)短期借入金	15,637,350,000	24,591,350,000	8,954,000,000
(3)短期預り金	1,410,668	11,946,817	10,536,149
2 固定負債	273,169,000	640,826,000	367,657,000
(1)長期借入金	0	388,000,000	388,000,000
(2)普通引当金	273,169,000	252,826,000	20,343,000
3 特定引当金	106,000,000	106,000,000	0
(1)災害補てん引当金	106,000,000	106,000,000	0
負債合計	16,303,473,154	26,005,145,519	9,701,672,365
1 基本金	4,500,000	4,500,000	0
(1)基本財産	4,500,000	4,500,000	0
2 準備金	2,509,136,616	2,787,347,637	278,211,021
(1)前期繰越準備金	2,787,347,637	2,781,913,721	5,433,916
(2)当期純利益	278,211,021	5,433,916	283,644,937
資本合計	2,513,636,616	2,791,847,637	278,211,021
負債資本合計	18,817,109,770	28,796,993,156	9,979,883,386

(3) 業務実績について

土地の取得・売却等の実績は、表5のとおりとなっている。

(表5) 業務実績の推移

(その1)

(単位、面積：㎡、金額：千円)

区 分		平成 4年度	平成 5年度	平成 6年度	平成 7年度	平成 8年度
土地の 取得	公有地(面積)	510,964.07	518,326.45	268,848.59	39,159.73	134,006.78
	(金額)	20,924,461	44,719,810	25,468,472	4,869,824	9,916,622
	土地造成(面積)	1,162.49	484.79	55,006.40	73.78	2,665.85
	(金額)	49,448	27,544	239,594	4,499	95,290
造成工 事等	公有地(金額)	142,680	441,308	475,346	155,776	191,950
	土地造成(金額)	78,973	85,410	361	51,162	1,492
土地の 処分	公有地(面積)	317,961.25	454,076	256,243.30	104,938.94	182,034.80
	(金額)	7,935,054	30,042,712	17,620,735	8,650,409	15,379,512
	土地造成(面積)	8,039.73	6,514.86	12,306.67	12,062.89	11,092.50
	(金額)	400,574	358,549	559,742	250,204	1,096,077
あっせ ん等	あっせん等(面積)	99,910.95	69,192.18	57,115.93	18,061.15	27,167.71
	(金額)	4,821,542	11,344,604	9,692,912	1,667,985	3,635,297

(その2)

(単位、面積：㎡、金額：千円)

区 分		平成 9年度	平成 10年度	平成 11年度	平成 12年度	平成 13年度
土地の 取得	公有地(面積)	21,247.50	14,057.29	7,522.61	31,770.37	9,468.01
	(金額)	3,447,667	1,672,747	1,037,109	2,240,094	834,294
	土地造成(面積)	6,469.30	996.20	184.43	662.69	582.15
	(金額)	298,532	112,360	435	66,100	57,580
造成工 事等	公有地(金額)	27,318	90,047	38,084	55,965	1,697
	土地造成(金額)	154,891	81,802	40,912	2,797	10,736
土地の 処分	公有地(面積)	62,674.43	79,912.45	84,323.19	99,397.95	47,695.84
	(金額)	7,065,241	8,462,512	7,726,934	10,269,249	9,012,532
	土地造成(面積)	4,301.30	5,502.49	5,052.15	35,248.97	18,222.51
	(金額)	382,197	440,748	373,518	637,878	695,253
あっせ ん等	あっせん等(面積)	15,774.17	15,719.70	45,123.28	57,404.85	56,186.58
	(金額)	526,082	759,163	1,111,359	1,624,830	663,422

また、平成13年度中の公有地用地・完成土地・未成土地の増減は表6のとおりである。

(表6)
公有用地分

(単位：㎡,千円)

資産区分	期首残高		当期増減高		当期減少高		期末残高	
	面積	金額	面積	金額	面積	金額	面積	金額
学校等用地	1,636	162,064	0	433	1,636	162,497	0	0
公園広場用地	33,510	2,385,051	8,553	791,136	17,457	1,561,992	24,606	1,614,195
道路用地	10,568	1,972,016	5,543	453,747	5,727	1,115,739	10,384	1,310,024
市街地開発用地	35,999	12,667,514	0	55,838	7,740	3,768,062	28,259	8,955,291
その他公共事業用地	52,679	7,470,631	4,448	610,051	24,110	3,308,980	33,016	4,771,702
計	134,393	24,657,278	18,545	1,911,207	56,671	9,917,272	96,267	16,651,214

(注) 面積は小数点以下切り捨て。金額は千円未満切り捨て。

完成土地分

(単位：㎡,千円)

資産区分	期首残高		当期増減高		当期減少高		期末残高	
	面積	金額	面積	金額	面積	金額	面積	金額
住宅関係用地	4,448	302,595	3,494	1,055,122	1,423	393,215	6,519	964,502
流通業務団地用地	0	0	15,871	496,243	15,871	496,243	0	0
代替地等用地	1,363	0	927	81,742	927	81,742	1,363	0
計	5,811	302,595	20,293	1,633,107	18,222	971,200	7,882	964,502

(注) 面積は小数点以下切り捨て。金額は千円未満切り捨て。

未成土地分

(単位：㎡,千円)

資産区分	期首残高		当期増減高		当期減少高		期末残高	
	面積	金額	面積	金額	面積	金額	面積	金額
住宅関係用地	6,116	200,303	696	3,047	1,627	116,568	5,186	86,782
流通業務団地用地	15,871	186,918	0	324	15,871	187,243	0	0
代替地等用地	29,680	1,733,442	17,285	252,548	19,084	1,529,777	27,880	456,214
計	51,669	2,120,664	17,981	255,920	36,583	1,833,588	33,067	542,996

(注) 面積は小数点以下切り捨て。金額は千円未満切り捨て。

第3 包括外部監査の結果

1. 土地の取得

(1) 長野市土地開発公社保有地の駐車場利用に係る利用方法について検討すべきもの

公社は、平成13年度において公有用地のうち131.23㎡(71,869,148円)の土地を道路用地から駐車場用地に用途変更している。また、公社は、長野市都市開発事業会計所管の駐車場用地から平成13年6月23日に469.11㎡(121,620,454円)を、平成14年3月29日に646.29㎡(185,120,000円)を、それぞれ公社の駐車場用地として合計1,115.40㎡(306,740,454円)の土地を取得している。これに用途変更の公有用地を加えた1,246.63㎡の土地は、監査日(平成14.9.27実査)現在、公社が「善光寺門前駐車場」(平成14年8月現在:月極駐車43台、使用料:8,200円)として利用している。

しかしながら、

公社において公有用地の中である道路用地から駐車場用地へと簡単に用途変更が行われている。市から公社への用地取得依頼は、本来、用途を明示した用地取得依頼契約(協定)によって行われているはずであるにもかかわらず、その後の用途変更について市と公社との間で何ら取り決めもない。

公有用地とは公有地取得事業により公社が所有権を取得した土地をいい、公有地取得事業とは「公拡法17条第1項第1号に掲げる事業のうち同号イからハ及びホに掲げる土地に係るものをいう。」とあるが、これらの事業は公有地の先行取得を主な目的とする事業である。従って、長野市の都市開発事業会計が駐車場用地として取得した土地を敢えて公社が駐車場用地として取得するのは公有地の先行取得とする法の趣旨に反する。

公社の当該用地の購入伺い(平成14.3.14局長決裁)によると「当該取得用地については取得後長野市(都市計画課)へ売却予定」とあるが、長野市の特別会計と一般会計との関係であって有償所管換えで足りることであり、敢えて第三者である公社を介在させる理由がない。

など、公有用地の用途変更及び公社が市有地を買収することは妥当でない。

公社保有の公有用地について長野市の再取得に至るまでの間、有効利用する観点から用途変更することなく、臨時的な駐車場として活用すべきである。また公社が市有地を買収することは必然性に乏しく、土地の一時承認等の方法によるべきである。

2. 土地の管理

(1) 文化コンベンション施設駐車場用地に係る管理等について改善すべきもの

カネボウ綿糸工場跡地（面積：58,916.24 m²）は、屋外型の大規模イベントに対応できる多目的広場を整備することを目的（平成12年度の「カネボウ跡地活用計画」（案）による。）として公社が取得したものである。取得後の長野市の再取得等公社における処分（売却）状況についてみると、表7のとおり、売却面積4万730.17 m²、売却金額80億3,339万円である。従って、平成13年度末現在、公社がカネボウ綿糸工場跡地を公有用地として保有する土地は1万8,186.07 m²（58,916.24 m² - 40,730.17 m²）である。

（表7）カネボウ綿糸工場跡地の公社取得後における処分（売却）状況

年月日	売却の目的	売却の相手	売却面積(m ²)	売却金額(円)	1 m ² 単価(円)
平成7年 9月4日	県道拡幅	長野県	3,009.58	705,746,510	234,500
平成8年 4月3日	長野市フルネットセンター	長野市	2,000.02	469,404,694	234,700
平成10年 6月10日	保健所	長野市	6,600.04	1,317,367,984	199,600
平成10年 10月23日	病院駐車場	日赤病院	1,500.03	311,256,225	207,500
平成12年 3月31日	多目的広場	長野市	4,995.00	999,999,000	200,200
平成13年 3月1日	文化コンベンション施設駐車場	長野市	11,121.87	2,100,000,000	188,817
平成13年 5月8日	区画分譲		5,572.08	1,028,048,760	184,500
平成13年 12月10日	区画追加譲渡		1,092.54	201,573,630	184,500
平成13年 9月26日	文化コンベンション施設駐車場	長野市	3,765.70	700,000,000	185,888
平成14年 3月26日	文化コンベンション施設駐車場	長野市	1,073.31	200,000,000	186,339
計			40,730.17	8,033,396,803	

しかしながら、用地取得後売却状況について調査したところ、次のとおり、改善すべき事項があるので検討・改善されたい。

表7の長野市が再取得する多目的広場、文化コンベンション施設駐車場の公共用地売買（再取得）仮契約書においては土地の引渡しの条項は約定にあるが、所有権移転登記の条項はなく登記嘱託も行われていないのは第三者に対して権利関係を明確にする上から適正でない。

表7の多目的広場用地売買（再取得）契約（面積：4,995.00 m²、金額：999,999,000円）において造成費7,053万4,779円が売却原価に計上されている。当該造成費は仮設駐車場整備工事に関する経費と考えられるが、当該整備工事は、長野市と公社との協定という形式は採っているが実質は請負契約によって実施されたものである。この経費を便宜的に用地取得費の中に計上し、結果的に売上原価として精算されているとしても、当該工事経費は本来用地取得費とは全く別の経費であるので、このような混同した処理は適正でない。

文化コンベンション施設駐車場に係る造成・事務費等明細表によると、造成費において変電施設解体工事等の事務費63万5,613円が計上され、また、駐車場整備工事等の事務費384万858円が計上されている。これらの工事は、長野県及び長野市の事業として公社が請負契約によって解体・駐車場整備工事を実施しているものであって、工事費についてはと同様で適正でない。加えて、事務費についても当該工事に係るものであることから、用地取得費に計上し売却原価で控除する方法についても適正でない。

表7で1m²当たり単価についてみると、最小18万4,500円から最大23万4,700円であるが、取得価格に工事費、測量試験費及び支払利息を加算して売却原価が決定されるとすると、投下費用が適切に按分されている限り、特定の土地部分に限定されているものを除いて、支払利息のみが売却原価に加算されるものと考えられることから適切でない。

カネボウ跡地活用計画によると事業計画の見直しを行い、現在の大規模駐車場兼多目的広場、更に避難場所の役割を加えることとしている。この計画からすると現状で整備はほぼ完了し、公社から離れて長野市が管理し、駐車場使用料については市の歳入（平成13年度9件：2,065,817円）となっている。公社が取得した土地について市が買い取ることなく供用の開始をすることや、買取に要した費用を長期にわたり繰り延べることは公社の健全な運営を図る観点等から適切でない。

(2) 松岡近隣公園用地について実態を把握し経費分担を明確にすべきもの

松岡近隣公園用地は、公社が長野市（公園緑地課）の依頼によって昭和63年5月20日、松岡土地区画整理組合から区画整理事業の保留地を取得した土地（面積：6,137.23 m²、金額：398,919,950 円）である。この用地のうち一部（面積：4,016.14 m²、金額：4 億円）を、平成14年3月26日、市（公園緑地課）が買い取っている。これに伴い、平成13年度において区画整理事業用地を本来の公園広場用地として用途変更している。

ところで、同公園用地（2,121.09 m²）について実査（平成14.9.27）したところ、公社が工事費等を支出していないにもかかわらず外周柵の設置及び草刈が実施されている。これは市が公社の公園用地に接して公社から公園予定地を取得したことによって、公園緑地課が公社保有用地部分についても一体のものとして外周柵及び草刈を実施したものと認められる。

しかしながら、公有用地については公社が独自に取得目的をもつものではなく、市の土地利用目的によって依頼されて取得することから独自に用途変更することは適正ではなく、また実態的には市有地であるとして公園緑地課が一体的に用地管理を行っているものの、市有地と公社用地とは明確に区分して経理する必要があることから適正でない。

公有用地については依頼主である市の依頼によって用途を区分・変更すべきであるとともに土地の管理については常に実態を把握し、経費を明確に区分して経理すべきである。

(3) 土地面積を変更するとともに不法占拠の状況を是正すべきもの

公社は、美和公園代替用地境界測量業務を（株）A測量設計に委託（金額：132,300 円、工期：平成13.7.3~7.13）し、境界を確定している。

この土地については、公園建設の代替用地として取得したものであるが、将来、当該地に都市計画道路（上松吉田線）が予定されていることから売却しなかったもので、現況は、隣地マンションの駐車場に包含された状況にある。そこで公社は、面積確定の必要から測量委託したものである。この結果、従来面積については、8.43 m²とされていたが、この測量により7.93 m²となったが、決算計数をみるに登記簿上の面積のままで変更されていないのは適正でない。

また、現状では、不法占拠の状況にあるが是正されたい。

(4) 保有土地の処分を実施すべきもの

平成13年度末における土地造成事業用地に関する長期保有状況は、表8のとおりとなっている。

このうち5年以上保有しているものは、保有額及び保有面積ともに約87%と多数を占めている。これは、市の公共事業の代替地として購入したものの、売却が当初予定どおりできなかったもの(33,388㎡) 道路残地等で奥行きがない等の形状の悪い土地で隣接地権者にしか売却が困難な土地(2,290㎡)等である。

保有地の内容についてみると畑・水田等農地が多数ある(4,311㎡)が、このような土地については、公社として保有することに農地法上、土地造成ができず、また、維持管理上にも問題があるので早期売却等その対策について検討すべきである。

また、平成14年度については、土地造成用地を15件(4,994.27㎡、367,626,522円)売却予定したものの1件(232.50㎡、18,623,250円)しか売却できていない状況にある。これは、公社独自にPR等を実施したものの積極的な営業活動が不十分だったことにも原因があると思われるので、今後の販売については、不動産販売のノウハウを持つ宅地建物販売業者等にも協力を要請して販売実績を増加させるよう検討されたい。

(表8) 土地造成事業用地(平成14年3月31日現在)

区 分	保有状況	内5年以上	B/A	内10年以上	C/A
	A	B	(%)	C	(%)
保有額(百万円)	1,507	1,315	87.25	298	19.77
保有面積(ha)	4.09	3.57	87.28	2.22	54.27

(5) 土地の処分方法を早期に決定すべきもの

松代町城東住宅地の土地638.64㎡については、現在駐車場として一時使用許可(使用料:年額566,263円)しているが、この土地については、松代城東住宅地を分譲する際、将来都市計画道路が計画されていたことから分譲地とせず管理してきたところである。

しかしながら、平成13年度に至り、都市計画道路松代(停)線は従来どおり計画されているが、都市計画道路真田線の道路予定地が変更となり、当該地の一部が道路予定地外となった。このように、都市計画道路の一部が計画変更となったことから、関係する市の部局と打ち合わせを行ない、代替地として残すか、又

は分譲するか早期に対応すべきである。

(6) 設計変更にあたり適切を欠くもの

公社は、北部工業団地内用地を長野市へ再取得する予定で、引渡しに備え境界確定（面積 1,300 m²）を行い、境界測量業務（契約額：2,310,000 円、工期：平成 13.7.9~10.5）を（株）D測量設計に委託している。

ところで、平成 13 年 9 月 28 日に至り地権者 1 名の所在が不明のため、一体とした境界立会いが困難となったことを理由に作業の一部を中止し、設計変更（変更契約 1,471,050 円）を平成 13 年 10 月 1 日に行っている。この変更内容についてみると、現地踏査や土地調書作成などは行っているものの、面積計算や境界杭設置等を行っていない状況にある。

しかしながら、立会該当地権者は 21 名で総筆数 36 のうち不明者の土地は 2 筆 88.67 m²で一番端に位置している状況からすると、他の場所については境界確定ができたものと思われる。

今後、未実施の測量を委託するにあたっては、時間の経過とともに現地調査や境界測量等二重に経費が掛かることを考慮すると適切な処理方法でなかったものである。

境界測量の設計変更にあたっては、境界杭が設置可能なものについては履行するよう留意されたい。

(7) 公共用地先行取得実施協定書の保管について留意すべきもの

公社は、多目的広場整備事業その 1 用地（面積：58,022.13 m²、取得：平成 5.11.10、金額：10,356,950,000 円）及び同事業その 2 用地（面積：894.11 m²、取得：平成 7.12.13、金額：209,668,795 円）をそれぞれカネボウ綿糸（株）から買収している。公共用地の先行取得に当たっては長野市と公社とは「公共用地の先行取得等に関する基本協定書」（昭和 48.6.1）を締結し、個々の用地取得等業務委託については実施協定（「公共用地先行取得実施協定書」）を締結して行うものとしている（基本協定 5 条第 2 項）。この実施協定は取得予定価額、取得予定時期、用途、用地の引渡し及び委託事務費など経費等について定めており、用地取得依頼契約として実施協定内容が完全に履行されるまでは双方がこの協定に拘束される。

しかしながら、当該取得用地のうち 1 万 8,301.34 m²（帳簿価格：3,410,325,124 円）については、未だ市の買取りはなく、公社が公有用地として保有しているにもかかわらず、カネボウ綿糸工場跡地に係る公共用地先行取得実

施協定書については保存年限（５年）経過として廃棄処分され、監査日（平成14.9.30）現在、保存されていないのは実施協定の適正履行及び文書管理の観点から適正でない。

公有地取得事業は地方公共団体等との協定等契約に基づいて地方公共団体に土地を引き渡す事業であるが、その根拠となる当該実施協定書は協定内容を履行するうえで重要な文書であることから協定事項が完全に履行されるまでは適切な文書管理をすることによって保存しておくべきである。

（８）土地評価の変動について経過処理を適正に行うべきもの

土地造成事業用地として的大豆島東沖用地（1,082.46 m²）については、平成10年3月18日に都市開発事業会計から6,061万7,760円で購入している。

しかしながら、平成13年度の帳簿価額をみると6,661万7,760円となっており、600万円増加しているが、この要因について聴取したところ不明とのことである。

これも、年度末に処理経過を文書にすることなく増額処理したことによるもので適正でない。

土地原価の経緯を明確にし、市民に情報公開ができるよう文書で残すべきである。

３．会計経理

（１）土地開発公社経理基準要綱に基づいた財務会計規程の整備を行うべきもの

「長野市土地開発公社財務会計規程」（第２条 - 会計経理の処理方法）によると「公社の会計経理事務の処理は、地方公営企業法及び土地開発公社経理基準要綱（以下「要綱」という。）に定める方法によるほか、別に定めるものを除き長野市の例による。」と規定している。

しかしながら、土地開発公社の経理については、「公拡法」及び同法「施行規則」に基本原則が定められており、その細部に係る基準及び処理方法並びに関係様式等については「要綱」に基づいて処理すべきものとされている（昭和54.12.19土地開発公社の経理について（通達））。また、法令及び「要綱」に定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従うものとする（「要綱」第１条 - 適用の一般原則）とされている。従って、会計経理に関して官庁会計とは会計基準が全く異なり、また、企業会計の中では一種独特な地方公営企業

会計であるこれらを混合させた公社の財務会計規程は適正でない。

公社の経理については「公拡法」、同「施行規則」及び「要綱」に基づいた公社財務会計規程の整備を行うべきである。

(2) 公有用地の土地原価とすべきでないもの

公社は、市の要請により若里工業団地内における地盤調査(契約額 : 3,444,000 円、工期 : 平成 13.7.13 ~ 9.17) を S T コンサルタント (株) に委託している。

この土地については、昭和 59 年に販売した土地で現在は民間の企業が所有しているところであるが、地盤沈下などの被害が出ており、市としても埋設物調査を行う必要性が生じ、公社に調査を行うよう要請し、これに対して公社が応じたものである。

この調査費用についてみたところ、市の依頼により公有用地に分類されている文化コンベンション用地の土地原価に加算しているのは適正でない。

この処理では、将来市が当該用地を再取得する場合、これらの費用が加算される結果となり割高なものとなるので、このような場合、別途、市と委託契約等を締結して処理すべきである。

(3) 土地の引継ぎ価額が適切でないもの

貸借対照表に記載する資産の評価基準としては、取得原価主義、時価主義、低価主義等があるが、「要綱」第 4 4 条は、原則として取得原価 (原価法) を採用する旨定めている。

また、一般的に棚卸資産の評価方法 (貸借対照表価額の算定方法) は、個別法、先入先出法、後入先出法、平均原価法、売価還元法がある。土地については個別法 (棚卸資産の取得原価を異にするに従い、区別して記録し、その個々の実際原価によって期末棚卸品の価額を算定する方法) が最も適合する方法であり、一般的にも採用されている。

従って、公社における棚卸資産たる土地 (公有土地、完成土地及び未成土地) の評価方法及び評価基準については、現状においては個別法による原価法を原則的な方法として採用すべきである。

この個別法による原価法を採用した場合、棚卸資産たる土地は 1 点ごとに前期末の簿価を引継いでくることになる。決算書に添付されている土地の明細表が土地 1 点別に作成されておらず、また、土地造成事業については土地台帳も整備されていなかったため、平成 12 年度及び平成 13 年度の土地増減の 1 点別明細表を作成依頼したところ、平成 12 年度の期末簿価と平成 13 年度の期首簿価で相

違のあるものが表9のとおりあった。

この相違額は1つの目(住宅関係用地、代替地等用地)の合計ではプラス・マイナス0となっている。この目の中における帳簿価額の付替えは土地価額の下落等に対処するため「要綱」第46条(完成土地に対する低価主義の適用)を誤って拡大解釈したことによって、含み益のある土地から含み損の生じている土地に行われたものである。

この土地間の帳簿価額の付替えは平成13年度だけでなく以前から行われてきているとのことであるが、以前の資料がなく、また土地造成事業については土地台帳が整備されていないため、本来の適正な取得価額が不明となっている。

土地造成事業の土地台帳を整備し、帳簿価額を適切に引継いでいく必要がある。

(表9) 平成12年度期末簿価と平成13年度期首簿価との相違表

(単位:円)

所在地等	12年度期末	13年度期首	差額
【完成土地】			
[住宅関係用地]			
三輪2丁目住宅地439-6	21,114,596	18,114,596	3,000,000
安茂里小市3丁目住宅地6102-5・9	31,087,412	30,087,412	1,000,000
安茂里小市2丁目住宅地6484-4	18,894,726	16,894,726	2,000,000
三本柳住宅地三本柳東1丁目41-1	22,271,139	21,271,139	1,000,000
栗田字東番場住宅地528-4	38,231,939	34,231,939	4,000,000
柳原字下返町住宅地2550-13	41,729,859	46,729,859	5,000,000
大豆島字東沖住宅地大豆島字東沖4349-18	60,617,760	66,617,760	6,000,000
住宅関係用地計	233,947,431	233,947,431	0
【未成土地】			
[住宅関係用地]			
大塚住宅地	14,000,000	25,000,000	11,000,000
開-3-34 箱清水2丁目1519-	34,919,265	29,919,265	5,000,000
関-6-7篠ノ井布施高田一ノ坪1325-1	89,681,644	83,681,644	6,000,000
住宅関係用地計	138,600,909	138,600,909	0
【未成土地】			
[代替地等用地]			
長野駅西口臨時第1駐車場	718,469,709	568,469,709	150,000,000
長野駅西口臨時第2駐車場	547,885,378	352,514,378	195,371,000
若穂川田流通団地	187,243,333	496,243,333	309,000,000
48-36・38	12,508,846	62,508,846	50,000,000
63-12	8,697,981	4,697,981	4,000,000
7-11(株) 店	16,500,000	13,500,000	3,000,000
9-1	52,270,621	42,270,621	10,000,000
2-24(有)	9,050,400	22,421,400	13,371,000
5-16	5,185,280	15,185,280	10,000,000
4-1 外1 赤沼三角割	53,911,048	33,911,048	20,000,000
代替地等用地計	1,611,722,596	1,611,722,596	0

(4) 完成土地に対する評価損計上額及び貸借対照表注記が適切でないもの

ア．評価損計上額が適切でないもの

「要綱」第44条は、資産の評価原則として取得原価主義を採用する旨定めている。他方、「要綱」第46条1項では、完成土地に対して時価が取得原価主義によって評価された額を著しく下回り、かつ回復の可能性があると認められる場合を除き、原則として、いずれか低い価格をもって貸借対照表価額とする旨定めている。この規定は「することができる」の容認規定ではなく、「しなければならない」とする強制規定である。

公社は平成13年度決算において完成土地2点についてこの「要綱」第46条1項に従い評価損2億8,319万7,387円を計上している。この評価損の対象となった土地は長野駅西口臨時第1駐車場及び長野駅西口臨時第2駐車場である。評価損を計上した時点での帳簿価額等は次のとおりである。

	帳簿価額	時価	評価損
長野駅西口臨時第1駐車場	585,938,709円	454,765,500円	131,173,209円
長野駅西口臨時第2駐車場	359,913,378円	207,889,200円	152,024,178円
合計	945,852,087円	662,654,700円	283,197,387円

帳簿価額と比較される時価は、不動産鑑定士の鑑定意見に基づき適切に評価されていた。しかし、この2つの土地は(3)で指摘したように、平成13年度期首簿価の引継ぎが適切でないものであり、未成土地の間で帳簿価額の付替えが行われている。このため帳簿価額が適切でないため、評価損の計上額が過少に計上されていた。平成12年度の期末帳簿価額を基に評価損を計算すると次のようになる。

	改定帳簿価額	時価	評価損
長野駅西口臨時第1駐車場	735,938,709円	454,765,500円	281,173,209円
長野駅西口臨時第2駐車場	555,284,378円	207,889,200円	347,395,178円
合計	1,291,223,087円	662,654,700円	628,568,387円

なお、この2つの土地は平成13年度中に未成土地から完成土地に振替えられている。

平成12年度の期末帳簿価額を基にすると上記の結果となるが、土地の間での帳簿価額の付替えは土地価格の下落に対処するため、「要綱」第46条(完成土地に対する低価主義の適用)を誤って解釈し、含み益のある土地から含み損の生じている土地に行われたもので、これは以前から行われており、平成12年度末の帳簿価額も適切なものとは言い難く、正確な評価損は把握できない状況にある。

なお、平成13年度に評価損を計上した上記2つ以外の土地についても同様の状況にあり、正確な評価損の把握が困難な状態にある。

イ．貸借対照表注記が適切でないもの

「要綱」第46条2項は、同条1項の規定により時価をもって貸借対照表価額とした場合には、その旨及び当該評価額、当該評価換えを行った年月日、当該評価換えの前の帳簿価額並びに評価損に関する会計処理の方法を貸借対照表に注記しなければならない、と定めている。

これは設立団体の長、その他利害関係人が、土地開発公社の財政状態及び経営成績に関する適正な判断を行うために関連情報として要求されているものである。

時価をもって貸借対照表価額とした場合は、当該土地についての状況を関連情報として注記することになる。

公社の平成13年度貸借対照表注記のうち、評価換え前の金額は評価換えの対象となった土地の帳簿価額ではなく、完成土地全体の帳簿価額が記載されている。また、評価額(時価)の記載についても、評価換え対象の完成土地の評価額(時価)ではなく、完成土地の合計額から評価損の額を差し引いた額(貸借対照表計上額合計)で記載されている。

設立団体の長、その他利害関係人の意思決定を誤らせないため、注記は明瞭に記載し適切なディスクロージャーを行う必要がある。

(5) 代行用地として区分すべきもの

公有地取得事業は、地方公共団体等との契約に基づいて地方公共団体等に土地を引渡す事業であるが、この事業に係る土地を登記名義の移転経路によって公有用地と代行用地に区分している。すなわち、公有用地取得事業により、公社が所有権を取得した土地を公有用地といい、同事業により公社が地方公共団体等に所有権を取得させた土地を代行用地という(「要綱」第4条)。この代行用地は公社の保有資産の中では特殊なものとなるので、取得に当たっては公社の業務における必然性を慎重に検討する必要がある。

ところで、長野市と公社とで締結された「公共用地の先行取得等に関する基本協定書」(昭和48.6.1)によると「乙(公社)は、先行した用地の所有権を甲(市)の名義において登記し、最終的に用地を甲に帰属させるものとする。」(第3条)と定めており、登記名義の移転経路からみると当該基本協定書に基づいて取得する土地は全て代行用地ということになる。

しかしながら、公社の平成13年度貸借対照表における流動資産のうち、土地

については公有用地（16,651,214,048円）、完成土地（964,502,691円）、未成土地（542,996,719円）については計上されているものの代行用地としては全く計上されていない。平成12年度以前の貸借対照表においても同様に計上されていないため、基本協定に沿って区分すべきとすると「要綱」に反した区分となっている。ちなみに、長野市多目的広場整備事業における土地売買に関する契約書（契約：平成5.11.10、面積：58,022.13㎡、金額：10,356,950,000円）では土地の引渡しは長野市になっており、公社は支払債務の引受けのみであるが、登記は公社名義とされて公有用地に区分されている。一方、長野市多目的広場整備事業（その2）における土地売買に関する契約書（契約：平成7.12.13、面積：894.11㎡、金額：209,668,795円）第4条では所有権は長野市に移転するものとされ、実際に長野市に移転登記も行われ、明らかに代行用地であるが、公有用地に区分されている。

基本協定に用地の所有権を市の名義において登記すると謳っていても、このように公社名義のものもあり、市名義もあるが、公有用地と代行用地とを明確に区分して、公社が市名義で登記する土地にあっては「要綱」の流動資産区分に従って代行用地として会計処理すべきである。

（6）土地造成事業の土地評価処理を適正に行うべきもの

地附山公園代替地（山林4,565㎡）については、昭和58年8月に取得したものであるが、昭和60年に地滑り災害が発生し、現地確認ができなくなっている。また、公園建設事業も取り止めになったものである。このため、公社は土地原価を0円としている。

この代替地の原価相当額（取得原価については公社の文書規程が保存期間5年となっていることから不明である。）については、他の代替地の原価に加算して処理したとのことであるが、その処理過程は不明である。

このような経理事務については、「要綱」で定める会計処理に反するもので適正でない。

災害等で利用価値がなくなった土地については、特別損失として処理すべきである。

また、表10（事例）のものについても同様の処理が行われているが適正でない。今後、同様の事例が発生した場合は適正に処理すべきである。

(表 1 0) 土地造成事業の保有地 (1,000 m²以上の土地) で原価 0 円の土地一覧

用地名	取得年月	地積(m ²)	取得価格(円)	0 円にした	
				理由	時期
卸売市場 汚水処理施設	昭和 4 8 年 1 0 月	1,363.13	当初取得価格 12,268,170	当面売却不能のため	不明
北部工業団地 残地	平成 3 年 3 月	1,278.87	不明	近い将来農道として市に無償所管換えするため	不明
都市計画道路 予定地	平成 3 年 1 1 月	1,713.83	不明	都市計画道路川中島幹線部分については何時事業化になるか不明のため	不明

(7) 構築物として処理すべきもの

附帯等事業で保有地を駐車場にしているもののうち、駐車場設備(フェンス、アスファルト舗装、料金精算機等)は、構築物又は機械装置として固定資産計上し財産管理すべきものである。またこれらの固定資産は費用収益対応の原則から減価償却費として期間配分され費用化すべきものである。

公社は長野駅西口臨時第 1 駐車場及び長野駅西口臨時第 2 駐車場に駐車場設備(フェンス、アスファルト舗装、料金精算機等 5,971 万円)を設置しているが、支出時に工事費として土地の取得原価に加えており適切な会計処理がされていない。

固定資産として計上し減価償却費を耐用年数の期間で計上するとともに、固定資産としての財産管理を行うべきである。

(8) 災害補てん引当金の計上基準を明確にすべきもの

「要綱」においては、特定引当金として災害補てん引当金と地価変動等調整引当金の 2 つに限り設定が認められている。そのうち災害補てん引当金については、将来において起こりうる災害により、公社保有地に巨額の損失が発生することが考えられることから、政策的に設定が認められているが、その計上に当たっては、特に慎重な配慮が求められ、每期合理的に予測される損失額の範囲内において見直す必要がある。

しかしながら、現在計上されている災害補てん引当金 1 億 6 百万円については、

昭和60年度に計上されたものであるが、その計上根拠を示す資料が存在しておらず基準が明らかとなっていない。また、現在においても具体的な計上基準が設けられていないため、昭和60年度以後、取崩しも繰入もされていない。今後においては、明確な計上基準を設け、毎期十分な検討の上、取崩し及び繰入の適切な会計処理を実施する必要がある。

(9) 資本的収入支出として表示すべきでないもの

ア. 資本的支出として表示すべきでないもの

「公拡法」第18条3項は土地開発公社が作成する財務諸表として、財産目録、貸借対照表及び損益計算書を掲げている。公社はこれらに加えて、決算報告書として収益的収入及び支出、資本的収入及び支出、を予算対比の形で作成している。また、附属明細書にも、資本的収入明細表、資本的支出明細表を作成している。この公社が加えた報告書及び明細表は、「公拡法」及び「要綱」で作成が強制されるものではないが、公社の予算執行状況を明らかにするため作成されているものである。

収益的収入及び支出は公社の事業活動に伴い発生する収益(収益的収入)及び費用(収益的支出)であり、損益計算書に該当する。資本的収入及び支出は資産及び負債の増減につながる収入支出のうち、最終的に現金及び預金の形で入金(資本的収入)及び出金(資本的支出)が行われるものであり、通常貸借対照表項目の増減要因であり損益計算書には直接反映されない。

平成13年度の公社の資本的収入及び同明細表には、雑収入として9,220万7,341円(消費税74,280円を含む額であり、消費税抜き額は92,133,061円である。)の計上がある。これは公社が長野市及び長野市公営企業に派遣した職員の給与相当額の受取額である。また、資本的支出の総係費の一つである人件費には派遣職員の給与が計上されている。この収入及び支出は、なんら資産及び負債の増減につながるものではなく、公社職員の派遣という活動に伴う収入及び支出であるから収益的収入及び支出とすべきである。

また、資本的支出の総係費(人件費、経費及び支払利息)には、附帯等事業原価(内容は保有土地賃貸原価)及びあっせん等事業原価が含まれている。

保有土地賃貸原価	24,280,109円
あっせん等事業原価	<u>27,237,694円</u>
合計	<u>51,517,803円</u> (消費税抜き額)

これらの支出はいずれも資産及び負債の増減につながるものではなく、収益的支出とすべきものである。

なお、上記の資本的支出としたものの合計額1億4,365万864円は、

経理処理においては資産の増加とは扱っていない。

イ．附属明細書間で違算が生じているもの

上記ア．で述べたように資本的支出でないものを資本的支出と表示していることから、資本的支出明細表と公有用地明細表並びに未成土地明細表で違算が生じている。この差額の発生状況は次のとおりである。

資本的支出明細表（消費税抜き額）

人件費	189,384,453円
経費	22,033,953円
支払利息	<u>88,874,090円</u>
合計	<u>301,292,496円</u> A

附属明細書

公有用地明細表	当期増加事務費・利子	157,237,382円
未成土地明細表	当期増加事務費・利子	<u>404,250円</u>
合計		<u>157,641,632円</u> B

差 額（ A - B ） 143,650,864円

差額については、派遣職員の給与費・附帯等事業原価及びあっせん等事業原価であり、決算においてそれぞれの科目に振替えていることから、公有用地明細表・未成土地明細表において、資産の増加とは扱っていないものである。

(10) 土地開発公社経理基準要綱に則った附属明細表の記載様式とすべきもの

各年度の公社決算書における「公有用地」、「完成土地」、「未成土地」の決算書附属明細表の記載内容をみると、表11のとおり、当期増加高・当期減少高・期末残高欄の記載内容は当期増加高で土地・補償・造成費と事務費・利子とがそれぞれに合算されて2欄に計上され、当期減少高及び期末残高では経費が1欄で一括計上されている。

(表11) 公有用地明細表の一部(一部抜粋)

(単位: m²、千円)

期首残高		当期増加高				当期減少高		期末残高	
面積	金額	面積	土地・ 補償・ 造成費	事務費 ・ 利子	計	面積	事業原価	面積	金額
33,510	2,385,051	8,553	774,996	16,140	791,136	17,457	1,561,992	24,606	1,614,195

(注1): 表の数字は公有用地明細表の「資産区分」のうち一例として公園広場用地を挙げた。

(注2): 面積及び金額については少数点以下及び千円未満は切り捨てた。

しかしながら、土地開発公社における附属明細表については「要綱」において記載方法、種類、様式等(第62条~64条)が定められているが、当公社における「公有用地」、「完成土地」、「未成土地」に係る様式の記載内容をみると、期首残高の記載を除いて、表12のとおり、用地費、補償費、工事費等記載様式に従って記載の費用ごとに当期増加高、当期減少高及び期末残高の各項目に計上し、資産区分(用地)の期中及び期末における各費用を明確にする必要があるが、これを行っていないのは適正でない。

(表12) 当期増加高、当期減少高及び期末残高の各欄における記載様式

面積	用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	計
m ²	円	円	円	円	円	円	円

(注): 項目として資産区分、期首残高、当期増加高、当期減少高、期末残高、摘要欄があるが、資産区分、期首残高、摘要欄は省略した。

土地開発公社は、その経営状況を説明する書類を作成して議会に提出(「地方自治法」第243条の3第2項)しなければならないが、この際に当公社は損益計算書及び貸借対照表に加えて附属明細書を提出・公表していることから、土地取得費用を明確にするために所定の附属明細表の記載様式に従って記載すべきである。なお、内部資料としては「要綱」に沿った附属明細表が作成されている。

第4 むすび

長野市の場合、冬季オリンピック関連事業があったため、バブル崩壊後においても暫くは公社の有効性は発揮されていた。しかし、冬季オリンピック関連事業の終焉とともに、公社の業務量は大幅に減少してきており、余剰人員を長野市等に派遣している現状にある。また、公社の職員が長野市の組織である土地管理課及び公営企業である都市開発事業会計の業務を兼務しており、公社としての独立性が希薄な状況にある。

そもそも、公社は、公共用地、公用地等の取得や管理、処分を計画的かつ効率的に行うために、公拡法に基づき長野市によって設立されたものではあるが、長野市からは独立した団体であり、公社の規律・規則に従って行動すべきである。

外部監査の結果において記述した指摘事項は前述のとおりであるが、これらのうち公社としての独立性の希薄に起因する事項も少なくない。公共用地の先行取得という経済的メリットが生かせない現状において、公社の在り方について抜本的に検討すべき段階にきている。

以 上