

第1 監査の概要

- 1 監査の種類 出資団体監査
- 2 監査対象 四日市市土地開発公社
政策推進部政策推進課（出資に関する事務の所管所属）
- 3 事前調査期間 平成27年12月2日から平成28年1月12日まで
- 4 監査期間 平成28年1月13日
- 5 監査対象年度 平成26年度
- 6 監査対象事項 出納その他の事務
- 7 監査方法 関係帳票の整備・記帳及び証拠書類の保存は適切か、会計経理及び財産管理等は適正に行われているか、財務諸表は適正に表示されているかに重点をおいて、関係帳票・証拠書類等の抽出調査及び監査調書に基づく質問等により行った。
また、所管所属に対し、出資団体の事業運営を十分把握し、指導的役割を果たしているかに重点をおいて、監査調書に基づく質問等により行った。

第2 監査対象の概要

- 1 設立年月日 昭和48年12月1日
- 2 基本財産及び出資者（平成27年3月末日現在）
 - (1) 基本財産 5,000,000円
 - (2) 出資者 四日市市（全額）
- 3 役員数及び職員数（平成27年11月末日現在）
 - (1) 理事 8名
理事長 藤井 信雄（四日市市副市長）
常務理事 舘 英次（四日市市政策推進部長）
その他理事 6名
 - (2) 監事 2名
 - (3) 職員 6名（うち市派遣職員1名、市兼務職員1名）
- 4 事業内容
 - (1) 公共施設又は公用施設の用に供する土地の取得、造成その他の管理及び処分
 - (2) 住宅用地の造成事業、港湾整備事業、地域開発のためにする臨海工業用地、内陸工業用地、流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業並びに造成地について借地借家法第2条第1号に規定する借地権（地上権を除き、同法第23条の規定の適用を受けるものに限る）を設定し、当該造成地を業務施設、福祉増進施設又は立地促進施設の用に供するために賃貸する事業

5 決算の状況

平成26年度、平成25年度の損益計算書、貸借対照表は次の各表のとおりである。なお、各表は、当法人作成の「決算報告書」から転記したものである。

(1) 比較損益計算書

科 目	平成26年度	平成25年度	対前年度増減額	増減率
	円	円	円	%
事業収益	74,171,604	86,791,691	△ 12,620,087	△ 14.5
公有地取得事業収益	1,694,931	14,060,000	△ 12,365,069	△ 87.9
土地造成事業収益	6,719,260	1,327,932	5,391,328	406.0
附帯等事業収益	27,154,560	26,488,596	665,964	2.5
補助金等収益	38,602,853	44,915,163	△ 6,312,310	△ 14.1
事業原価	13,777,913	23,307,996	△ 9,530,083	△ 40.9
公有地取得事業原価	2,427,091	15,661,622	△ 13,234,531	△ 84.5
土地造成事業原価	3,801,186	426,074	3,375,112	792.1
附帯等事業原価	7,549,636	7,220,300	329,336	4.6
事業総利益	60,393,691	63,483,695	△ 3,090,004	△ 4.9
販売費及び一般管理費	57,418,683	63,398,101	△ 5,979,418	△ 9.4
事業利益	2,975,008	85,594	2,889,414	3,375.7
事業外収益	2,271,594	1,729,252	542,342	31.4
受取利息	164,529	184,457	△ 19,928	△ 10.8
雑収益	2,107,065	1,544,795	562,270	36.4
事業外費用	95,739,745	118,039,902	△ 22,300,157	△ 18.9
支払利息	95,337,141	117,772,862	△ 22,435,721	△ 19.0
雑損失	402,604	267,040	135,564	50.8
経常利益（損失）	△ 90,493,143	△ 116,225,056	25,731,913	22.1
特別利益	3,964,728	16,471,384	△ 12,506,656	△ 75.9
その他の特別利益	3,964,728	16,471,384	△ 12,506,656	△ 75.9
当期純利益（損失）	△ 86,528,415	△ 99,753,672	13,225,257	13.3

(2) 比較貸借対照表

科 目	平成26年度	平成25年度	対前年度増減額	増減率
	円	円	円	%
流動資産	2,686,494,024	2,702,261,140	△ 15,767,116	△ 0.6
現金及び預金	546,098,379	554,339,286	△ 8,240,907	△ 1.5
未収金	11,266,000	12,550,000	△ 1,284,000	△ 10.2
特定土地	721,504,710	723,931,801	△ 2,427,091	△ 0.3
開発中土地	794,010,129	794,010,129	0	0.0

代替地	613,605,068	617,406,254	△ 3,801,186	△ 0.6
前払金	9,738	23,670	△ 13,932	△ 58.9
固定資産	334,423,589	337,839,629	△ 3,416,040	△ 1.0
有形固定資産	28,437,660	31,853,700	△ 3,416,040	△ 10.7
構築物	56,934,000	56,934,000	0	0.0
減価償却累計額	△ 28,496,340	△ 25,080,300	△ 3,416,040	13.6
無形固定資産	227,450	227,450	0	0.0
電話加入権	227,450	227,450	0	0.0
投資その他の資産	305,758,479	305,758,479	0	0.0
その他の長期資産	305,758,479	305,758,479	0	0.0
資産合計	3,020,917,613	3,040,100,769	△ 19,183,156	△ 0.6
流動負債	7,501,578	16,140,800	△ 8,639,222	△ 53.5
未払金	4,230,006	6,612,743	△ 2,382,737	△ 36.0
前受金	2,186,780	2,126,045	60,735	2.9
預り金	1,084,792	7,402,012	△ 6,317,220	△ 85.3
固定負債	15,091,432,738	15,015,448,257	75,984,481	0.5
長期借入金	6,925,516,180	8,246,234,112	△ 1,320,717,932	△ 16.0
長期未払金	8,165,916,558	6,769,214,145	1,396,702,413	20.6
負債合計	15,098,934,316	15,031,589,057	67,345,259	0.4
資本金	5,000,000	5,000,000	0	0.0
基本財産	5,000,000	5,000,000	0	0.0
欠損金	△ 12,083,016,703	△ 11,996,488,288	△ 86,528,415	0.7
前期繰越損失	△ 11,996,488,288	△ 11,896,734,616	△ 99,753,672	0.8
当期純損失	△ 86,528,415	△ 99,753,672	13,225,257	△ 13.3
資本合計	△ 12,078,016,703	△ 11,991,488,288	△ 86,528,415	0.7
負債・資本合計	3,020,917,613	3,040,100,769	△ 19,183,156	△ 0.6

第3 監査の結果

「四日市市土地開発公社」の出納及びその他関連する事務並びに所管所属の当法人に対する指導状況等について監査した結果、次の指摘事項及び意見のとおり、是正又は改善を要するものなどが見受けられた。今後の事務執行にあたっては、これらに十分留意するとともに、その措置を講じるよう要望する。

なお、措置を講じたときは、遅滞なく通知されたい。

1 指摘事項

【四日市市土地開発公社】

特になし

【政策推進部政策推進課】

特になし

2 意見

【四日市市土地開発公社】

(1) 財産管理について

事業年度末においては、土地、構築物及び備品を実査して台帳との数量突合を行い、実査した記録（日時、対象、数量、特記事項、担当者・所属長の確認印など）を文書にして残すこと。 【改善事項】

(2) 備品管理について

ア 破損等で備品を廃棄する場合には、客観的な証拠として写真を添付するなどして記録を残すこと。 【改善事項】

イ 長期間使用していない備品について、本市や関係団体でも今後の使用見込みのないものは、適切に処分すること。 【改善事項】

(3) 日常業務の管理について

業務の効率化を図るため年間の業務計画を策定し、それに基づいて具体的な業務予定から執務日誌等の記録作成まで、日常の業務管理を徹底すること。 【改善事項】

(4) 販売費及び一般管理費の削減について

事業収益の減少が続いており、固定化している販売費及び一般管理費の削減を図る必要がある。なかでも委託料について、外注せずに済ませるものはないか、作業内容や作業人員など委託する業務内容に不要な業務が発生していないか見直すこと。 【改善事項】

(5) 賃貸事業について

ハイテク工業団地周辺用地の貸付料は、本市の普通財産の貸付料に準じて算定しているが、当法人は市とは別人格の組織であり、また逼迫した経営状態でもあることから、市に準じる必要性は乏しいと考える。その使用の態様に応じた値上げ交渉を行うこと。 【改善事項】

(6) 保有資金について

平成26年度末で5億4,600万円余の現金及び預金を保有しているが、当法人の運転資金としては過剰と判断する。事業内容に見合った必要最小限度となるよう、保有資金残高を見直すこと。 【改善事項】

【政策推進部政策推進課】

(1) 保有土地について

特定土地、開発中土地、代替地を合わせて簿価20億円強の土地を保有しており、売却においては市場価格での交渉に臨まざるを得ない状況になっている。当法人の財政状態を良化させるため、本市としても土地の利活用方法、買取りの見込みを引き続き検討すること。

【要望事項】

(2) 金利負担の抑制について

当法人と、金融機関との間で締結している金銭消費貸借契約に基づく返済については、民事調停に基づき、本市が代わって返済を進めてきた。

企業会計など他会計は、経営改善の成果として余裕資金をプールしはじめており、この資金を充当すれば、支払金利は本市グループ内でのプラス・マイナスのみで、金利見合の資金の外部流出をストップできるようになった。

しかし、上記の返済においては、繰り上げ返済を行っても調停条項により金利全額の支払義務があり、この返済に他会計の余裕資金を活用しても効果がない契約内容になっている。

したがって、まずは、営業活動のさらなる強化、諸経費の圧縮に努めながら、市中金利の急激な低下へ対応した利率引下げ交渉の画策を研究するなど、抜本的な改革策の実践を引き続き検討されたい。

【要望事項】

(3) 当法人のあり方について

当法人の健全な経営を促進し、本市の財政を健全化するための特例措置を定めた四日市市土地開発公社の健全経営に関する特例条例の有効期限は平成30年度末である。幅広く意見を聴取し、本市の公共事業の計画と公共用地の先行取得の必要性を見極め、引き続き当法人を活用するのか、あるいは四日市市土地開発基金で対応するかなど、将来的な公共用地先行取得の方法を考えた上で、今後の当法人のあり方について検討すること。

【要望事項】