

平成13年2月 6日付け
包括外部監査の結果報告書及び結果報告書に添えて提出する意見書の概要書

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 1 項、第 4 項及び四日市市外部監査契約に基づく監査に関する条例第 2 条第 2 項に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件

- 1) 四日市市土地開発公社の平成11年度の出納その他の事務の執行について
- 2) 四日市市土地開発公社への出資に係る四日市市（市長公室）の平成11年度の財務に関する事務の執行及び事業の管理について

3 監査対象部署：四日市市土地開発公社、市長公室政策課

4 監査対象期間：平成11年4月1日から平成12年3月31日まで

第2 外部監査の結果の概要

選定した特定の事件に係る事務の執行状況について、証憑書類、関係帳簿との照合及び支出手続の法令等への準拠状況の監査を実施した結果、一部について下記のとおり改善を要する事項が認められた。適切な改善を講じられたい。

なお、監査の実施については効率性を重視し、外部監査人として重要と判断した事項に限定する試査による方法によった。従って、以下に述べる事項がすべてを網羅しているものではない。

1 事業損益関係項目について

包括外部監査の結果報告書に記載した全般的事項及び個別事項における指摘事項を一覧表で示せば、次葉のとおりである。

表：事業損益関係項目に係る修正すべき事項一覧表

事業損益関係項目に係る修正すべき事項一覧表

(単位：千円)

	帳簿価額	修正						修正後帳簿価額	備考	
		個別事項		修正すべき事項		含み評価損				
		記号	金額	記号	金額	記号	金額			
公 事業の用に供している土地	7,593,993	(2)ウ(7)	▲ 134,638	(1)イ(7)	765,978		-	6,693,377		
公 事業の用に供していない土地	確実な事業計画がある土地	1,184,196		-		(1)イ(4)	18,026	-	1,166,170	
	事業開始時期が未定である土地	6,077,200		-			209,287	-	5,867,913	
	活用可能な代替地	267,573		-			-	-	267,573	

用 地	市において利・活用すべき土地	事業廃止となった本体用地	2,943,606	(2)ウ(イ)	▲ 37,076	-	777,203	-	861,910	1,267,417	
		事業廃止となった代替地	487,955		-	(1)イ(エ)	47,659	(1)イ(エ)	323,961	116,335	
		活用困難な代替地	1,086,973		-		168,708		434,499	483,766	
地	その他の土地		718,682	(2)イ	▲ 185,529	(2)イ	335,623		-	197,530	
	合計		20,360,179		▲ 357,243		2,322,484		1,620,370	16,060,081	
未 成 土 地	事業の用に供している本体用地	ハイテク工業用地	2,883,867	(2)ア	▲ 27,810		72,602		-	2,783,455	完成土地 に振替
		あがた栄工業用地	592,279		-	(1)ウ(イ)	58,165	(1)ウ(イ)	170,847	363,267	
		南小松工業用地	1,341,444		-		64,091		490,342	787,011	
	事業の用に供していない本体用地	並川南住宅団地用地	1,955,761	(2)ウ(イ)・(イ)	171,714		-		656,870	1,470,605	
		新保々工業用地	7,370,534		-	(1)ウ(イ)	967,349	(1)ウ(イ)	5,039,847	1,363,338	
		新規住宅用地	293,755		-		63,845		165,240	64,670	
	活用可能な代替地	ハイテク工業用地	940,145		-		-		671,717	268,428	
		新保々工業用地	38,750		-		-		30,234	8,516	
		新規住宅用地	17,277		-	(1)ウ(エ)	-	(1)ウ(エ)	12,238	5,039	
		ハイテク工業用地	977,220		-		-		387,797	589,423	
活用困難な代替地	新保々工業用地	545,802		-		-		391,751	154,051		
	合計		16,956,836		143,904		1,226,052		8,016,883	7,857,803	
公社所有用地合計			37,317,015		- ▲ 213,339		- 3,548,536		- 9,637,253	23,917,884	

修正すべき含み損失 計13,399,128

(注)

- 個別修正事項の金額には、支払利息を含めていない。
- 除外すべきであった支払利息の金額の按分計算は、個別事項を考慮していない。また、同様に含み評価損は個別事項修正前の帳簿価額に基づいて算定している。
- 記号は、包括外部監査の結果報告書「第2外部監査の結果」の項目番号である。

2 普通引当金について

1) 退職給与引当金について

財団法人四日市市開発公社に対して、退職金負担額 4,213千円の未払金を計上しているが、退職給与引当金の計上はされていない。

「四日市市職員退職手当支給条例」を適用して計算される自己都合退職金要支給額78,191千円を退職給与引当金に計上すべきで、未払金 4,213千円の計上は不要であった。

2) 修繕引当金について

修繕引当金の期末残高 175,000千円は、繰入基準を定めることなく、業績の良い年度に繰入れられた恣意的な処理と判断され、適正額と認められる25,435千円を除く 149,565千円は、「準備金」へ計上すべきである。

3 人件費について

四日市市土地開発公社独自の「給与規程」が未整備であるため、早急に作成すべきである。

また、四日市市土地開発公社と財団法人四日市市開発公社間で、人件費の負担区分が不適正であり、改善を要する。

4 経費について

公告宣伝費として経費処理されている看板工事費 372千円は、「工具・器具及び備品」として資産計上すべきである。

5 決算報告書の表示方法について

公社で作成・開示されている決算報告書は、「土地開発公社経理基準要綱」に準拠していない。適時・的確な情報開示のため、早急に準拠した決算報告書を作成すべきである。

6 包括外部監査の結果報告書に基づく整理事務

(注) 損益項目で金額10,000千円以下のものは略してある。

(単位：千円)

借方		貸方	
前期損益修正損	4,300,097	公有土地	4,300,097
前期損益修正損	9,099,031	未成土地	9,099,031
前期損益修正損	73,978	退職給与引当金	78,191
未払金	4,213		
修繕引当金	149,565	前期損益修正益	149,565
(結果 : 準備金減		13,323,541)	

第3 外部監査の結果報告書に添えて提出する意見書の概要

四日市市土地開発公社に関わる運営管理面及び的確な情報開示の面について検討した。その意見の概要は次のとおりである。

1 事業損益関係項目について

1) 全事業共通事項

ア 所有資産の管理について

所有用地の実在性を担保するため、隣地との境界確定、現地の状況の把握、土地の実測などの手続が必要である。

イ 四日市市よりの依頼事業の契約について

四日市市よりの用地取得依頼文書に、委託契約上最低必要限の項目の記載が必要である。

ウ 代替地について

活用可能な代替地については、早速活用を図るべきであり、活用困難と判断された代替地については、横断的なプロジェクトチームを組織し、早急に処分対策を立案・実施すべきである。

エ 支払利息の計上について

公社が所有用地に原価算入している支払利息の計算は、損益の調整弁として機能している。

事業毎に資金源の種類別区分を設定して、事業毎の適正な利息額を把握すると共に、事業完了後もしくは用地取得完了後の利息を別途管理し、公社と市の負担区分を明確にすべきである。

また、事業の完了又は、用地取得完了時の確認基準を設定し、支払利息事務の区切りを認定する必要がある。

オ 重要な係争事件についての情報開示の必要性

重要な後発事象（決算後判明した事象を含む）については、財務諸表の追加情報として開示する必要がある。

2) 個別事項

ア 市依頼事業

(7) [旧第一勧業銀行跡地用地]

買い取り価格の意思決定に弾力性が認められない用地購入である。また、当該土地の公社から四日市市への所有権の移転は、平成9年度一般会計補正予算（総務費）に予算計上し、買い戻しを行った時点とする旨の約定が取り交わされているが、現在まで買い戻しは行われていない。

(イ) [北部墓地公園用地]

本体部分計画通り墓地の造成・販売が運ばば、投下資本の回収可能性は高いものと思料される。

しかし、拡張部分用地利用上の制約があり、容易には活用が困難である。

(ウ) [橋北地区土地区画整理事業用地]

「土地開発公社の経営の健全化に関する計画（案）」にとらわれず、早期に有効活用の方策をすべきである。

(エ) [JR四日市駅周辺整備事業用地]

賃貸料収入について、用地売却収入に計上するのではなく、経済実態に見合った保有土地賃貸料収入の科目で計上すべきである。

(オ) [道路補修事業用地]

代替地の事業用地区分及び代替地の処分に際しての原価振替処理に問題がある。

すなわち、過年度において、売却原価への振替が9,820千円過大となっていたため、平成11年度末日現在の土地の簿価が同額だけ少なく表示されている。

売却原価算定については、実際原価計算によるべきである。

(カ) [塩浜波木線用地]

工事沿線とはかけ離れた地区に取得した土地のみを、当用地区分に代替地として残しており、用地区分が不当である。

(キ) [安島児童公園用地]

平成4年12月にある不動産仲介業者との間で、当時の鑑定評価よりも高い1,520,244千円で専属専任媒介契約を締結している。

結局この仲介はまともらなかったのだが、地価急落の中、契約期間3ヶ月と、短いというものの、このような排他的な契約を結ぶ必要があったかは疑問である。

(ク) [建設省用地]

平成3年度に建設省北勢国道事務所を誘致するため取得された。当初建設省の了解は得ていたということだが、その後の協議で別の公社所有の用地に移転が決まり、宙に浮いた格好となった。

今後このような当初の了解事項は、責任の所在を明確にするためにも、書面をもって取り交わすべきである。

市街化調整区域の農地（3,112㎡）ということもあって、その売却は難しい物件といえる。

(ケ) [近鉄桜駅前広場用地]

智積町の代替地は、「調査書」でも指摘されているとおり、市よりの依頼書等が無く取得されており、手続上の不備があるといえる。

物件としても、農用地区の農地と山林で、処分するには難しい物件である。

(コ) [東海環状自動車道用地]

平成11年度に、全体面積（4,340.88㎡）の5分の1のみが日本道路公団に買い取られ、残りはすべて不用地になった。

残地の約半分は、住宅用途の代替地として利用可能にも思われるが、後半分の高速道路横の不整形地となった土地は、全く利用価値は無くなると思われる。

イ 公社プロパー事業

(ア) [新保々工業用地]

① 当該事業は、現在、事業開始の目途が立っていない。企業進出の誘致が困難となった年度で事業を中止していた場合、5,283,650千円の取得費用及びこれに係る支払利息790,504千円は、発生しなかった。

すなわち、柔軟な事業計画の変更が行われるべきであった。また、将来的にも、当該用地に対する需要が充分にあるとは認められない。

② 造成土地の取得価額に含めて計上した補償費等で支出完工（平成8年）した工業用地内にある地域住民福祉増進施設（ふれあい会館）の有効な活用を図るとともに、当該用地について対策委員会を設営して、早期の解決を諮るべきである。

(イ) [ハイテク工業用地]

現在事業目的からはずれ、不必要となった代替地が大きく存在する（74,733㎡）。

これについては、公社だけでなく、四日市市も一体となって、早期の処分案を策定する必要がある。

(ウ) [南小松工業用地]

現在は販売区画として4区画（19,905㎡）、市に帰属予定の道路部分（2,673㎡）、工業団地内に造成前よりあった企業Aへの売却予定地X（2,046㎡）が残っている。

上記売却予定地Xが、企業Aに何時処分できるかが問題である。

(エ) [新規住宅用地]

取得原価内の補償費として、23,440千円支払われているのは、地権者が土地譲渡所得の特別控除の特例を受けられない分の税差額を、上積みして支払ったことによる。

このような税務上特別控除を受けられないような未成熟な段階で、これほど無理をしてこれらの土地を取得した理由は不明である。

2 普通引当金について

1) 退職給与規程について

結果報告書には「四日市市職員退職手当支給条例」に基づいて期末自己都合退職金要支給額を計算したが、退職金に関する規程は未整備である。正規の手続により退職給与規程を整備されたい。

2) 修繕引当金の計上基準について

将来の損失に備えて修繕引当金の計上は必要と考えられるが、恣意的な処理を避けるため、繰入基準を定めなければならない。工事毎に補修費を見積もることは困難であり、過去の実績額より求

められる予想率を用いて計上することになる。

3 人件費について

平成7年度から平成10年度における公社と財団法人開発公社の人件費負担区分は、明確な基準が設定されておらず、恣意的に決定されていた。

また、公社から四日市市への派遣職員2名の人件費について、研修派遣ということで市からの負担が一切されていない。研修派遣制度の明文規定の整備とそれに基づく契約書の交換が必要である。

4 経費について

以下の事項について、適切な改善措置を講じられたい。

- ・ 各年度ごとで、勘定科目が異なるものが見受けられた。支出の内容を検討の上、同じ勘定科目で支出するべきである。
- ・ 郵便切手類の管理について、一部不備が見受けられた。郵便切手類は、金銭等価物であるため厳正な管理が必要である。
- ・ 地代家賃について、公社と財団法人四日市市開発公社との負担区分が不適切であった。
- ・ 工業用団地の販売促進活動について有用かつ効率的に行われていない点が認められた。

5 借入金と支払利息について

平成11年度において、公社が固定的に保有している定期預金を長期借入金の返済資金に充てた場合、資金調達コストは平成11年度において7,354千円削減されることとなる。

資金分析資料を作成し、資金効率を高め、資金調達コスト削減に努める必要がある。

6 役員の状況について

- 1) 公社の理事の過半数を市職員が占めている。公正な意思決定及び法人の独立性を確保し、公社の健全な業務を遂行するという点から、更なる民間人の登用を検討すべきである。
- 2) 公社の市職員理事及び市職員監事は、他の複数の団体の役員を兼任している。
各団体の意思決定を慎重かつ正確に実施するためにも、民間人の登用もしくは、兼任役員をサポートする体制の整備が必要である。

7 市長公室政策課による公社の指導監督について

市長公室政策課による公社経営の健全化を図るための指導監督が適時、適切に行われているとは認められないのが現状である。指導監督基準を作成し、指導監督体制を構築すべきである。

また、四日市市において全出資団体の状況を把握し、管理できる組織を整備することが望まれる。

8 公社経営の再建について

民事再生法そのものの適用ではないが、公社は民事再生法の適用条件と同じような財政状態にあるところから、民事再生法の幾つかの規定に準じ、再生を図ることも選択肢の一つである。