

奈良市公報

号外第10号

平成22年3月31日印刷発行
発行所 奈良市役所
発行人 奈良市長
編集人 文書法制課長
印刷所 関西印刷株式会社

目次

監査

○個別外部監査の結果に関する報告の公表(2件)……………1

監査

奈良市監査委員告示第4号

地方自治法第252条の41第6項において読み替えて準用する同法第252条の37第5項の規定により、個別外部監査人大西寛文から個別外部監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の41第6項において準用する同法第252条の38第3項の規定により別添のとおり公表します。

平成22年3月4日

奈良市監査委員	吉田	肇
同	中和田	守
同	北	良晃
同	山中	益敏

平成21年度

個別外部監査の結果報告書

(奈良市宅地造成事業費特別会計の経営に関する事務の執行について)

奈良市個別外部監査人
公認会計士 大西寛文

報告書中の表の合計は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計とが一致しない
場合がある。

目次

第1 監査の概要

I. 外部監査の種類..... 1

II. 監査の対象とした事項名(監査テーマ)..... 1

III. 監査対象部課..... 1

IV. 外部監査の方法..... 1

1. 監査の視点..... 1

2. 主な監査手続..... 1

V. 外部監査の実施期間..... 1

VI. 補助者の資格と人数..... 1

VII. 利害関係..... 2

第2 宅造成事業費特別会計の概要

I. 宅造成事業費特別会計とは..... 3

1. 宅造成事業の概要..... 3

II. 宅造成事業の決算状況..... 4

1. 決算の推移..... 4

2. 保有土地の状況..... 8

3. 資金不足比率悪化の要因..... 20

第3 監査の結果及び意見

I. 事務の合規性について..... 22

II. 経営健全化計画を策定するにあたって考慮すべき事項..... 25

第1 監査の概要

I. 外部監査の種類

地方公共団体の財政の健全化に関する法律第26条第1項及び地方自治法第252条の41
第1項に規定する個別外部監査

II. 監査の対象とした事項名(監査テーマ)

奈良市宅造成事業費特別会計の経営に関する事務の執行について

III. 監査対象部課

建設部 土木管理課

IV. 外部監査の方法

1. 監査の視点

監査テーマに関して、下記の観点から検討する。

- (1) 「資金不足比率」が「経営健全化基準」以上に悪化した要因は何か
- (2) 「資金不足比率」を「経営健全化基準」未満に改善するための方策は何か
- (3) その他経営の健全化に必要な課題が的確に把握されているか
- (4) 事業が関係諸法令に基づいて適正に執行されているか

2. 主な監査手続

上記の監査の観点に基づき、必要に応じて担当課に対する質問、関係書類・帳票類の閲覧、突合及び現場視察を実施した。

V. 外部監査の実施期間

平成21年12月28日から平成22年2月12日まで

VI. 補助者の資格と人数

公認会計士 4名
公認会計士試験合格者 1名

VII. 利害関係

個別外部監査人は、個別外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第252条の29に規定されている利害関係はない。

第2 宅地造成事業費特別会計の概要

I. 宅地造成事業費特別会計とは

1. 宅地造成事業の概要

宅地造成事業費特別会計は、宅地造成事業を行うために奈良市特別会計条例により設置された特別会計であり、奈良市宅地造成事業の設置等に関する条例により地方財政法施行令第37条第12号に定める地方公営企業とされている。

奈良市宅地造成事業の設置等に関する条例第2条によれば、「宅地造成事業は、健全な都市開発の推進および公共用地的の先行取得等をはかり、奈良国際文化観光都市建設事業の遂行に寄与すること」を目的としている。

市が宅地造成事業費特別会計の事業概要についてまとめた資料によると、「奈良市宅地造成事業費特別会計は、昭和43年度に水道局より事業を引き継ぎ運営を行ってきた。当時は高度成長時代であり、道路網の整備をはじめ、都市基盤整備に重点が置かれ街づくりが急ピッチで進められていた時代であり、当事業においても一定の役割・使命を果たしてきた。

しかし、その後高度経済成長時代の終焉、バブル経済の崩壊等を経て土地の価格が下落し、当事業会計の保有土地についても、その購入価格を大幅に割り込んだ価格が実勢価格になり、売却が困難な状態になっている。その一方では、都市整備も概ね完了したことにより、当事業会計もその役割・使命は終わったものと解している」とのことである。

奈良市土地開発公社が昭和49年に設立されるまでは、宅地造成事業費特別会計において公共用地的の先行取得が行われていたことは、止むを得ない状況であったと考えられる。しかし、昭和49年以降においても、土地開発公社と同様の公共用地的の先行取得が行われ続け、現在においても当該先行取得分の土地が一部残されたまま、一般会計の買い戻しが行われていない状況にある。

II. 宅地造成事業の決算状況

1. 決算の推移

(1) 経営状況(損益計算書)の推移

費目	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
営業収益	39,200	113,855	552,539	71,869	4,704
宅地売却収入	39,200	113,855	552,539	71,869	4,704
営業費用	14,778	104,545	544,493	67,127	3,226
宅地売却原価	14,552	104,395	543,502	66,693	2,624
資産減耗費	-	-	55	-	-
一般管理費	227	150	936	434	601
営業外収益	24,422	9,310	8,046	4,742	1,478
受取利息	5,154	6,234	6,568	6,518	6,416
雑収入	9	10	9	2	0
営業外費用	5,145	6,223	6,559	6,516	6,415
支払利息	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-
経常利益	29,576	15,544	14,613	11,260	7,894
過年度損益修正損	-	-	-	-	-
当年度純利益	29,576	15,544	14,613	11,260	7,894

(単位:千円)

(単位:千円)

費目	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
営業収益	35,375	6,013	74,447	65,847	27,542
宅地売却収入	35,375	6,013	74,447	65,847	27,542
営業費用	80,561	4,262	517,604	50,353	36,021
宅地売却原価	79,628	3,377	516,788	49,527	34,801
資産減耗費	-	-	-	-	-
一般管理費	933	885	816	826	1,220
営業外収益(△損失)	△45,186	1,751	△443,158	15,494	△8,479
営業外収益	4,893	4,556	9,556	9,373	13,543
受取利息	0	0	15	55	161
雑収入	4,893	4,556	9,541	9,318	13,381
営業外費用	-	-	-	-	5,384
支払利息	-	-	-	-	5,384
経常利益(△損失)	△40,293	6,307	△433,602	24,867	△320
特別損失	-	-	-	-	209,202
過年度損益修正損	-	-	-	-	209,202
当年度純利益(△損失)	△40,293	6,307	△433,602	24,867	△209,522

(出典:決算書)

① 営業費用について

秋篠町の2宅地を売却したため、平成18年度の宅地売却原価(516,788千円)は他の年度よりも多くなっている。

② 営業外費用及び特別損失について

平成19年度までは、一時借入金の支払利息を未成土地、完成土地を区別することなく未成土地及び完成土地の帳簿価額に計上していた。ところが、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」の平成21年度からの全面施行に伴い、同法に定める資金不足比率の全国統一の算定を行う必要があるため、完成土地にかかると一時借入金の支払利息を、資産計上ではなく費用計上するよう総務省からの指導があった。そのため、平成20年度における完成土地にかかると一時借入金の支払利息5,384千円を営業外費用に、完成土地の帳簿価額に計上してきた平成19年度までの一時借入金の支払利息209,202千

円を特別損失に計上している。

(2) 財政状態(貸借対照表)の推移

費目	(単位:千円)						
	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
資産の部							
固定資産	55	55	-	-	-		
車両運搬具	1,098	1,098	-	-	-		
減価償却累計額	1,043	1,043	-	-	-		
宅地造成	3,648,282	3,586,874	4,443,265	4,432,705	4,453,433		
未成土地	1,861,827	1,791,252	2,373,756	2,415,220	2,426,953		
完成土地	1,786,455	1,795,621	2,069,509	2,017,485	2,026,480		
流動資産	6,286	5,238	89,615	21,335	8,501		
現金預金	6,184	5,238	19,972	21,335	8,501		
未収金	103	-	69,643	-	-		
資産合計	3,654,623	3,592,167	4,532,880	4,454,040	4,461,934		
負債の部							
固定負債	41,221	41,221	41,221	41,221	41,221		
退職給付引当金	41,221	41,221	41,221	41,221	41,221		
流動負債	1,317,000	1,239,000	2,165,100	2,075,000	2,075,000		
一時借入金	1,317,000	1,239,000	2,165,000	2,075,000	2,075,000		
預かり保証金	-	-	100	-	-		
負債合計	1,358,221	1,280,221	2,206,321	2,116,221	2,116,221		
資本の部							
資本金	1,896,848	1,896,848	1,896,848	1,896,848	1,896,848		
自己資本	1,896,848	1,896,848	1,896,848	1,896,848	1,896,848		
剰余金	399,554	415,098	429,712	440,971	448,865		
利益剰余金	399,554	415,098	429,712	440,971	448,865		
資本合計	2,296,403	2,311,946	2,326,560	2,337,820	2,345,714		
負債資本合計	3,654,623	3,592,167	4,532,880	4,454,040	4,461,934		

費目	(単位:千円)						
	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
資産の部							
固定資産							
車両運搬具							
減価償却累計額							
宅地造成	4,391,333	4,404,693	3,909,185	3,873,625	3,641,951		
未成土地	2,430,692	2,437,703	2,449,348	2,444,383	2,456,333		
完成土地	1,960,641	1,966,990	1,459,837	1,429,243	1,185,618		
流動資産	30,308	23,305	45,161	70,587	92,739		
現金預金	30,308	23,305	43,160	39,561	92,739		
未収金	-	-	2,001	31,026	-		
資産合計	4,421,641	4,427,998	3,954,346	3,944,213	3,734,690		
負債の部							
固定負債	41,221	41,221	41,221	41,221	41,221		
退職給付引当金	41,221	41,221	41,221	41,221	41,221		
流動負債	2,075,000	2,075,050	2,085,000	2,000,000	2,000,000		
一時借入金	2,075,000	2,075,000	2,085,000	2,000,000	2,000,000		
預かり保証金	-	50	-	-	-		
負債合計	2,116,221	2,116,271	2,076,221	2,041,221	2,041,221		
資本の部							
資本金	1,907,016	1,907,016	1,907,016	1,907,016	1,907,016		
自己資本	1,907,016	1,907,016	1,907,016	1,907,016	1,907,016		
剰余金	398,405	404,711	△28,890	△4,024	△213,516		
利益剰余金	398,405	404,711	△28,890	△4,024	△213,516		
資本合計	2,305,421	2,311,727	1,878,125	1,902,992	1,693,470		
負債資本合計	4,421,641	4,427,998	3,954,346	3,944,213	3,734,690		

(出典:決算書)

平成11年度から平成20年度の推移では、資産総額は平成13年度に富雄川西2丁目
の造成地取得と造成を行ったことによる増加以外に大きな変化はない。平成20年度末
の資産総額は、3,734,690千円で、前年度に比べ209,522千円減少している。この主な
要因として、前年度まで完成土地の帳簿価額に計上してきた一時借入金の支払利息
209,202千円を費用計上したこと、及び富雄川西二丁目地内の宅地1区画(帳簿価額
34,801千円)を売却したことなどによるものである。

2. 保有土地の状況

市が調査した平成21年3月31日現在の宅地造成事業保有土地の状況は以下のとおりである。

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	時価 評価額 (1)	帳簿価額 (2)	土地収入見 込額 (3) (1)と(2) の小さい 額)	土地評価差額		下落率(6) (2)-(1) (2)
							(4)	(2)-(3)	
川上町	S36 S36・S38・ S45・S56・ H2・H3	山林 山林・ 溜池	5,067 22,308	161 709	23,985 158,476	23,985 158,476	23,985 158,476	99.33% 99.55%	
中ノ川町	S37・S38・ H5	山林	46,897	678	226,446	226,446	226,446	99.70%	
中ノ川造成 事業用地	S36・S37・ S46・S47・ S56・H2	山林	176,670	5,619	1,796,417	1,796,417	1,796,417	99.69%	
奈良阪町	S50	山林	56	3	0	0	0	-	
大安寺七丁 目	H4	溜池・ 埋庫	2,830 253,827	128,664 135,834	251,009 2,456,333	251,009 2,456,333	251,009 2,456,333	48.74% 94.47%	
小計									
六条西一丁 目	S45	宅地	2,142	170,412	58,400	58,400	58,400	-	
桂木町	S39	宅地	5,872	363,210	0	0	0	-	
南京終町五 丁目	S38	宅地	13	966	0	0	0	-	
秋篠町	H3	宅地	961	74,298	374,059	74,298	299,761	80.14%	
三穂二丁目	H20	宅地	827	515,846	446,019	446,019	0	0	
青山六丁目	H元	宅地	1,059	92,217	173,781	92,217	81,564	46.93%	
富雄川西二 丁目	H13	宅地	799	91,445	133,359	91,445	41,914	31.43%	
小計									
合計									
注)市では経費をかけた販売活動を予定していないため販売経費等はゼロと考えている。 上記下落率は、時価評価額が帳簿価額より下落している場合にのみ算出している。									

時価評価額は、平成21年1月1日時点の固定資産税評価額をもとに算定しているが、三穂二丁目のみ販売可能額で評価している。

土地収入見込額は、時価評価額と帳簿価額を比較し、小さい方の額である。

土地評価差額は、未成土地については帳簿価額と同額、完成土地については帳簿価額から土地収入見込額を差し引いて含み損が生じる場合に数字が入っている。

帳簿価額には、土地代金のほか、補償費、造成費及び管理費等が計上されている。未成土地については、帳簿価額に金利が含まれている。市から提供をうけた原価の内訳は以下のとおりである。下記の表では土地代金、補償費、造成費、管理費はその他として計上している。

地区	原価 (千円)	原価内訳	
		原価 金	その他
川上町	23,985	5,621	18,364
芝辻町	158,476	26,382	132,094
中ノ川町	226,446	39,513	186,933
中ノ川造成事業用地	1,796,417	204,226	1,592,192
奈良阪町	-	-	-
大安寺七丁目	251,009	56,860	194,149
小計	2,456,333	332,601	2,123,732
六条西一丁目	58,400	-	58,400
桂木町	-	-	-
南京終町五丁目	-	-	-
秋篠町	374,059	-	374,059
三穂二丁目	446,019	-	446,019
青山六丁目	173,781	-	173,781
富雄川西二丁目	133,359	-	133,359
小計	1,185,618	-	1,185,618
合計	3,641,951	332,601	3,309,350

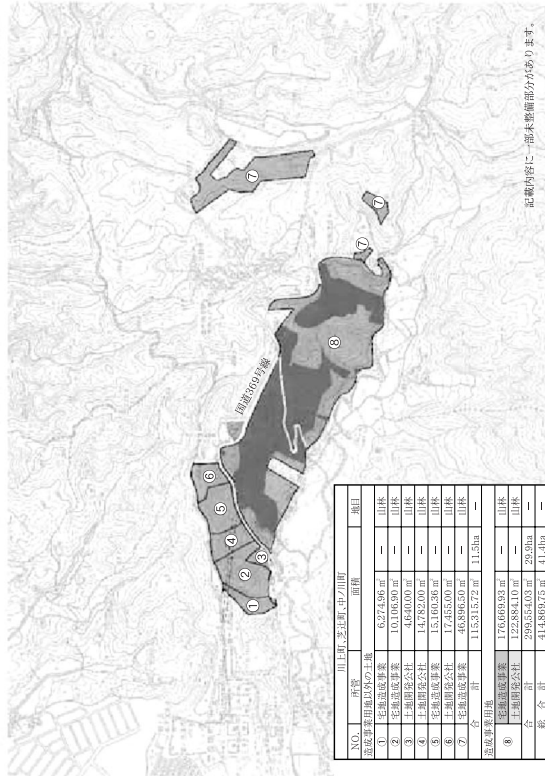
中ノ川造成事業用地の原価には、富雄川西二丁目原価の一部が付け替えられている。これは、平成13年度に富雄川西二丁目の未成土地を完成土地に振り替える際に、23宅地の原価(1,365,392千円)のうち当時の売却見込額(802,430千円)を上回る部分(562,962千円)を未成土地である中ノ川造成事業用地に負担させたことによるものである。

また、六条西一丁目原価には、秋篠町の原価の一部が付け替えられている。これは、平成16年度に秋篠町の完成土地を売却する際に、実際売却損の約2分の1(58,394千円)の原価を六条西一丁目の原価に負担させ、売却損失の一部を後年度に繰延べたものである。

(1) 未成土地

① 【川上町、芝辻町(飛地)、中ノ川町、中ノ川造成事業用地(芝辻町・中ノ川町)】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
川上町	S36	山林	5,067	23,985
芝辻町	S36・S38・S45・S56・H2・H3	山林・溜池	22,308	158,476
中ノ川町	S37・S38・H5	山林	46,897	226,446
中ノ川造成事業用地	S36・S37・S46・S47・S56・H2	山林	176,670	1,796,417



(a) 取得の経緯

(7) 川上町、芝辻町(飛地)、中ノ川町

昭和34年3月に自然流下水源導水路事業が樹立したことに伴い、東部地域の用地を取得した。この事業は昭和25年10月に制定された「奈良国際文化観光都市建設法」に基づき水道整備が急務となったために打ち出されたものであり、市の恵まれない水源の問題を一挙に解決するために、その水源を市の東部地域を流れる布目川・白砂川に求め、自然流下によって導水する大規模な水道施設の建設事業であった。

しかし、市の西郊地域の急激な住宅開発による人口増加のため、昭和41年夏季以下の土地の取得の経緯は、市からの説明によるものである。

には大規模な断水を招いた。こうした急増する水需要に対処するため、自然流下水源導水路事業完成と同時に失効することになっていた木津川水利権の復活を前提として、緑が丘浄水場の増設、市内主要送・配水幹線の新設工事に着手した。

昭和50年代に入っても人口増加は衰えず、昭和61年には給水人口35万人になると予想され、かつ下水道の普及など生活様式の向上により、現有水源及び施設能力を大幅に上回ることが現実的となり、水資源開発公団(現 独立行政法人水資源機構)により建設される布目ダムに水源を求め、緑ヶ丘浄水場浄水施設の拡張や配水池などを増強した。

したがって、当初の計画から大幅な方向転換が行われ、当時水道局がその事業を遂行する目的で確保していた東部地域の用地は目的を失うこととなった。昭和43年4月1日をもって、奈良市の宅地造成事業として引き継ぐこととなり、現在に至っている。

(4) 中ノ川造成事業用地(芝辻町・中ノ川町)

関西化学術研究都市構想における古文化財ゾーン及び朱雀大路復元計画を推進することに伴い、そのエリアにある「A社奈良工場」の移転が必要となり、昭和58年9月、工場の移転先として宅地造成事業費特別会計が水道局から引き継いで保有していた「芝辻町・中ノ川町」の一部が移転用地として選ばれた。

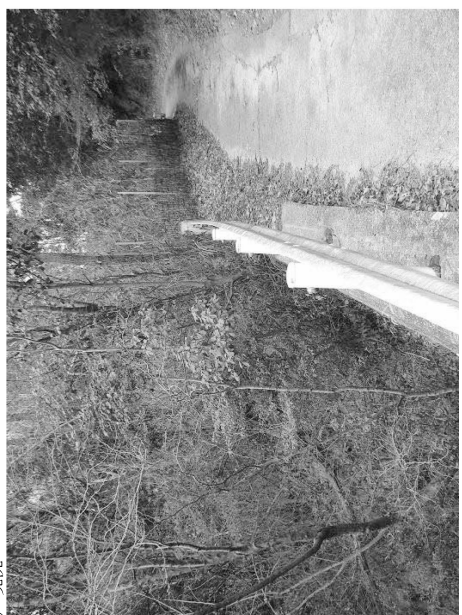
当時工場の移転に必要な面積として算出した数字は約16haであり、さらに不足面積分として、宅地造成事業費特別会計単独と宅地造成事業が土地開発公社に先行取得を依頼する形で必要な面積分の用地を確保している。(公社による確保：平成3年2月～平成6年12月 159,761.10㎡)

しかし、平成12年2月にA社から移転中止の申入れがあり、知事と市長が協議した結果、正式に移転中止を了承し、同年3月議会において一定の合意を得ている。

その後、当時の助役を長として、「市民憩いの森計画策定委員会」が立ち上げられ、当該用地の利用方法を検討されてきたが、実現に至らず計画が凍結されている。

現在、当該用地は市のごみ焼却場の移転先の最終候補地4か所に挙げられており、確定されるまでは身動きがとれない状態となっていることである。

(b) 現況



注)全体写真を載ることは不可能であるため、山林であることが分かる写真を1枚だけ掲載している。

現地は山間部であり、斜面も多く、利用可能な面積は限られている。特に、宅地造成事業費特別会計が保有する土地の一部には飛び地もあり、一体での利用は不可能である。また、生ごみがサンドイッチ状に埋められており施設を建設することが難しい土地があるほか、奈良市土地開発公社の保有地の一部は保安林指定区域となっており、非常に活用が困難な土地となっている。現在は、市の教育委員会が一部(27,746㎡)を野球場、アーチェリー場及び駐車場として使用し、宅地造成事業費特別会計は市から平成21年度に約4百万円の貸付料収入を得ている。

② 【奈良阪町】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
奈良阪町	S50	山林	56	0

(a) 取得の経緯

昭和52年12月付で所有権移転登記がなされているが、詳細は不明である。

(b) 現況

当該用地は、青山住宅開発に伴う残地ではないかと推測されることである。

③ 【大安寺7丁目(笠縫池)】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
大安寺七丁目	H4	溜池・堤塘	2,830	251,009

(a) 取得の経緯

当該用地は、かつて財産区財産として大安寺水利組合が維持管理していたが、平成4年度に、市の公共事業の代替用地として確保しておくのが最善策であると判断され、財産区財産取扱要綱に基づき水利権等補償金として20%、地元公共投資及び地元関連公共投資として60%の割合により、計178,754千円で取得したものである。

(b) 現況



宅地として利用するために造成計画を立ち上げたが、当時の宅地造成事業費特別会計の経営状況から排水路確保等のための資金繰りがつかず、計画を断念し、現在に至っていることである。現況は、池の水を抜いただけの状態である。

(2) 完成土地

① 【六条西1丁目】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
六条西一丁目	S45	宅地	2,142	58,400

(a) 取得の経緯

昭和45年度に公営住宅建設用地として13,748㎡を110,214千円で購入した。当地の一部には昭和41年に都市計画決定をされた「大和中央道」がかかっており、その部分を除く保有事を市の一般会計や外部者に売却した後の残りが現在の保有地である。

(b) 現況



現在、大和中央道の建設予定地として設定・計画されていたところが、計画が実行されていないため、市営住宅住民の駐車場として利用されている。

② 【桂木町】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
桂木町	S39	宅地	5,872	0

(a) 取得の経緯

当初、当該用地は田畑であり、その用地を地権者から確保するためには知事の許可を得て農地転用をする必要があった。転用先の相手方が行政である場合は許可が比較的得やすいと判断したため、市が公団に代わって地権者から用地を購入し、公団に売却する形をとったものと推測される。

昭和41年に公団へ売却後、当該用地の一部が都市計画道路として決定されていたため、公団から市に寄付された部分である。

(b) 現況



公団住民者の駐車場の不足したとの理由から、公団側から賃借契約の申出があり、現在に至るまで有償で貸付を行っており、一部を駐車場用地として賃貸しているとのことである。

③ 【南京終町五丁目】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
南京終町五丁目	S38	宅地	13	0

(a) 取得の経緯

昭和39年1月7日に溜池(福寺池)11,874㎡を財産区財産取扱要綱に基づき水利権等補償金として20%、地元公共投資及び地元関連公共投資として60%の割合で、計131,174千円で取得した。

その後、造成を行い大半を宅地として売却し、道路管理課(当時)及び公園緑地課にも所管替えを行い整理してきたが、一部残地になっている。

(b) 現況

現在はポンプ小屋が建っている。

④ 【秋篠町】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
秋篠町	H3	宅地	961	374,059

(a) 取得の経緯

昭和41年に都市計画決定をされた「大和中央道」の用地買収に伴い、平成3年に当地を保有していた近畿財務局から「道路で分断される区域も買い取りをすること及び売却した用地に関しては、必ず指定用途(公共事業代替地)に利用すること」との条件を付されて購入した。そのため、長期間民間への売却ができずにいたが、国との交渉を続けた結果、平成15年に用途指定の解除が認められ、一般公募を行った。その後、9宅地のうち5宅地が平成18年度までに売却されたものである。

(b) 現況



中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域である。4宅地残っているが、現況は宅地として造成が完了しており、いつでも販売可能な状態である。大和中央道がすぐ傍を通っており、全線開通すればかなり利便性は高まると思われるが、現況では最寄り駅まで徒歩20分以上かかる場所にある。

⑤ 【三確二丁目】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
三確二丁目	H20	宅地	827	446,019

(a) 取得の経緯

平成20年度に、教育委員会からの要請により、これまで所有していた石木町の販売用地(10区画)と富雄中学校グラウンド内個人所有地(三確二丁目)との交換により取得した。

(b) 現況

富雄中学校グラウンドとして使用されている。

平成21年度中に一般会計が宅地造成事業費特別会計から買い取り、取ることが決まっております。その後も富雄中学校グラウンドとして使用される。

⑥ 【青山六丁目】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
青山六丁目	H元	宅地	1,059	173,781

(a) 取得の経緯

旧庁舎（東寺林町）の老朽化に伴う新庁舎（現庁舎）への建て替えの建設資金を確保すること、また人口増加を目標として、当時市が所有していた「奈良阪町」の山林を市と住宅都市整備公団（当時）が共同で開発を行うこととなった。

平成元年に市は、住宅都市整備公団から887,566千円で宅地を購入し、その後一般公募で宅地を売却した残地が現在の土地である。

(b) 現況



現在、地価の下落に反して帳簿価額が増大したために4宅地分が売れ残っている。中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な郊外の住宅地域であり、上記4宅地を除いては空き地も見受けられなかった。

⑦ 【富雄川西二丁目】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
富雄川西二丁目	H13	宅地	799	133,359

(a) 取得の経緯

「富雄駅北側再開発事業」に伴う代替地確保のため、平成6年から近鉄不動産が個人施工に、奈良市が区画整理事業に参画して共同開発を行った。

平成13年度から、一般公募により売却し、23区画のうち19区画の売却契約が成立し、現在4宅地が残っていることである。

(b) 現況



近鉄富雄駅から徒歩約10分と利便性の高い物件である。民間不動産会社との共同開発により一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域となっており、住環境も良好である。

3. 資金不足比率悪化の要因

奈良市の分析は以下のとおりである。

宅地造成事業費特別会計が保有する土地の一部については、事業の優先順位や採算性について綿密な計画を練らず、当時の市の判断で安易に購入してきた。その結果、活用するには膨大な造成費用を要することになり、実質造成不可能な未成状態の土地を保有することになった。

完成土地については、販売開始当時はある程度販売できたものの完売には至らなかった。その後実勢価格が下落したにもかかわらず、先の購入者への気遣いと、保有に係る利息の増加と売却損との比較による優先順位を的確に判断できず、ますますその利息が膨らみ身動きできない状態に陥ってしまった。

上記の状態を改善すべく、また地方公営企業法第20条に基づき、各保有地の評価を適正価格に評価減する必要から、一般会計からの繰入等を検討してもらえらるよう経営母体である奈良市に再三要請を行っていた。しかし、当時は法適用公営企業会計であることから、安易な繰入ができないものと判断されてしまった。また、奈良市の財政状況も芳しくないことから、優先順位による判断から当会計に対する資金提供が行われず、現在に至った。

奈良市の分析をもとに、次の算式から資金不足比率が高い理由を考えた。

$$\text{資金不足比率} = \frac{\text{流動負債} - (\text{流動資産} - \text{完成土地評価差額} - \text{未成土地の帳簿価額})}{\text{資本} + \text{負債}} \times 100$$

平成20年度奈良市宅地造成事業特別会計の各数値に置き換えると、資金不足比率は次のように計算される。

$$30.6\% = \frac{2,000,000 - (3,734,690 - 423,239 - 2,456,333)}{3,734,690} \times 100 \quad (\text{単位：千円})$$

この算式から資金不足比率が高い理由を3つ挙げることができる。

- ① 土地の実勢価格を超える資金を一時借入金で賄っている。
- ② 多額の未成土地を保有したまま、完成土地に振り替えられていない。
- ③ 完成土地の実勢価格が帳簿価額を大きく下回っている。

【① 土地の実勢価格を超える資金を一時借入金で賄っている。】

宅地造成事業費特別会計が保有する土地の平成20年度末における実勢価格(時価評価)は1,444,228千円である。これに対して宅地造成事業費特別会計の一時借入金(2,000,000千円)である。宅地造成事業費特別会計が保有している資産の時価(土地と現金預金の合計1,536,967千円)を限度として満額の借入を行っていたならば、資金不足比率は18.3%となり経営健全化基準の20.0%を下回る。したがって、土地の実勢価格を超える資金を借り入れていることは、資金不足比率が高い要因の一つに挙げられる。

なお、通常の借入可能額(1,536,967千円)と一時借入金(2,000,000千円)の差額463,033千円は、本来自己資本金か利益剰余金で賄うべきものと考えられる。

【② 多額の未成土地を保有したまま、完成土地に振り替えられていない。】

未成土地は帳簿価額(2,456,333千円)で資産合計の65.77%を占める。この多額の未成土地の造成工事が中止され、完成土地に振り替えられないままとなつていることが資金不足比率が高い要因の一つである。未成土地が完成土地に振り替えられ、仮に帳簿価額で売却できると仮定すると、資金不足は直ちに解消することになる。もともと、未成土地の帳簿価額と時価評価額(135,834千円)との乖離が大きすぎるため、売却は現実的ではない。

【③ 完成土地の実勢価格が帳簿価額を大きく下回っている。】

完成土地について、取得価額よりも実勢価格の方が低いため、多額の土地評価差額が発生している。完成土地のうち、秋篠町、青山六丁目、富雄川西二丁目は住宅街にあり、すぐに売却が可能な状態である。これらの土地の実勢価格が帳簿価額と同額であると仮定すると、完成土地評価差額423,239千円はゼロとなり、資金不足比率は19.3%³⁾になる。したがって、完成土地の実勢価格が帳簿価額を大きく下回っていることは資金不足比率が高い要因の一つに挙げられる。

²⁾ 18.3% = $\frac{1,536,967 \text{千円} - (3,734,690 \text{千円} - 423,239 \text{千円} - 2,456,333 \text{千円})}{3,734,690 \text{千円}}$
³⁾ 19.3% = $\frac{12,000,000 \text{千円} - (3,734,690 \text{千円} - 0 \text{千円} - 2,456,333 \text{千円})}{3,734,690 \text{千円}}$

第 3 監査の結果及び意見

I. 事務の合規性について

1. 売却予定土地の原価付け替えがなされている
 宅地造成事業費特別会計では、完成土地の売却予定価額が帳簿価額を下回る場合、完成土地の原価の一部を他の土地へ付け替える処理が行われていた。平成 15 年度の包括外部監査で指摘されていた事項であり、付け替えられた原価は、現在も土地の原価に含まれたままとなっており、適正な原価が個別に集計されているとは言いえない状況は改善されていない。また、包括外部監査の指摘後においても、完成土地に係る原価の付け替えが行われている同様なケースが見受けられた。

過去に原価の付け替えが行われた中ノ川造成事業用地等の土地は、現在も宅地造成事業費特別会計で保有しており、公共用地として将来一般会計に買い戻される可能性が高いと考え、市全体では損失の繰延べをしているに過ぎない。

2. 造成が中止されている土地の取得価額に借入金の利息が加算され続けている
 奈良市では、土地の造成は少なくとも平成 10 年度以降 10 年間に上り行われていない。未成土地の中には、平成 15 年度以降、そのまま道路用地とし一般会計に売却されているものも一部ある。したがって、現在保有している未成土地は造成が中止されていると考えることが自然である。特に、中ノ川造成事業用地については、平成 12 年に当初の開発目的である工場移転が中止となり、その後事業が凍結されている状態である。しかし、これらの土地の取得価額に現在も借入金の利息が加算され続けている。

地方公営企業会計においては、資金の使途を特定して借り入れた資金の利息で当該資産の使用開始前に要するものについては、当該資産の取得価額に含めることが行政実例（「建設工事に要した利息の取扱い（昭和 34 年 7 月）」）に示されている。しかし、これはあくまでも資産を使用可能な状態にするまでの期間に要するものについて示されているのであり、実質的に造成事業が中止されている状態にある未成土地についてまで、借入金利息を資産の取得価額に含めることを示唆しているものではないと考ええる。

土地開発公社経理基準要綱第 24 条第 3 項では、「・・完成土地等に係る取得原価には、当該資産の取得又は造成に要した借入金等に対する利息のうち、完成土地等に区分されたとき以後のものを含めないものとする。」と記載されている。土地開発公社経理基準

要綱は、土地開発公社に適用される経理基準ではあるが、公共事業用地の先行取得を同様に行う宅地造成事業費特別会計においても、当該経理基準を参考にして同様の経理を行うべきである。造成事業が中止されている未成土地は、そのまま売却することも想定されることから、完成土地と同様に取り扱うべきであり、当該取得価額に借入金利息を加算することは宅地造成事業費特別会計の財政状態及び経営成績を明らかにしているとはいえず望ましくない。

3. 時価が著しく下落した土地の評価減がなされていない
 市では、土地の帳簿価額には取得以降の金利や補償費等が含まれているが、平成 20 年度末における時価は帳簿価額に比してかなり低くなっているものがある。

地方公営企業法施行規則第 4 条第 3 項では、「販売を目的として所有する土地については、事業年度の末日における時価が・（中略）・帳簿価額より低い場合には、・（中略）・時価をもって帳簿価額とすることができ。」と記載していることから、土地の評価減は容認されていると考えられる。

また、土地開発公社経理基準要綱第 25 条第 1 項では、「（前略）・土地造成事業に係る土地・（中略）」については、その時価が取得原価より著しく下落したときは、近い将来明らかに回復する見込みがあると認められる場合を除き、時価をもって貸借対照表価額としなければならない」と記載されているため、時価が著しく下落している土地の評価減は強制的に行われている。さらに同条第 2 項では、「前項において、時価が取得原価に比べておおむね 50%以上下落している場合には、著しく下落しているものとする。」と記載されている。前述の通り、宅地造成事業費特別会計においても、当該経理基準を参考にして同様の経理を行うべきである。時価が著しく下落している土地の評価減を行わないことは、宅地造成事業費特別会計の財政状態及び経営成績を明らかにしているとはいえず望ましくない。

4. 専属の職員がいらないのに退職給与引当金が計上されている
 平成 20 年度の宅地造成事業費特別会計決算書では、退職給与引当金が 41,221 千円計上されている。少なくとも平成 10 年度以降の決算書において、同額が計上されたままとなっているが、同期間において宅地造成事業費特別会計に専任職員は所属していない。市長から監査委員に提出されている「包括外部監査の結果に対する措置状況（平成 16

年9月)では、「職員の給与については一般会計で負担していますが、宅地造成事業費特別会計の退職給与引当金については、特別会計を閉鎖する際取り崩しを行い、精算しようと考えております。」と記載されている。

既に宅地造成事業費特別会計において負担する必要のない退職手当であるなら、もはや特別会計において設定しておく必要がない退職給与引当金ということになる。

II. 経営健全化計画を策定するにあたって考慮すべき事項

1. 資金不足比率の改善の方策

前章の「3. 資金不足比率悪化の要因」から資金不足比率の改善の方策を考えると、③完成土地の実勢価格が帳簿価額を大きく下回っていることについては市場要因であり、市では如何ともしがたいものであるが、①土地の実勢価格を超える一時借入金を有すること、②多額の未成土地を保有したまま、完成土地に振り替えられていないことに関しては、次のような方策が考えられる。

つまり、多額の未成土地を造成して完成土地に振り替え、その売却代金で一時借入金を返済するのである。

しかし、多額の未成土地は、中ノ川の莫大な土地の帳簿価額が大きき要因であるため、これに対応しなければ経営健全化(＝資金不足比率が20%以下)にはならない。これを造成するには、平成5年3月の「奈良市中の川工場用地造成工事」の工事費内訳書によると91億円の費用がかかると見積もられていたとのことである。このような追加投資をして完成土地に振り替え、帳簿価額で市外部に早期に売却することは現実的ではない。したがって、当該土地は市の他の会計等に引取ってもらうのが現実的な方策であると考える。

2. 資金調達に係る特例措置の活用を検討

資金不足比率改善のための未成土地の引受先として、一般会計が主として考えられる。奈良市の一般会計が引き受けられる場合も民間金融機関からの借り入れが必要であるが、「第三セクター等改革推進債」(以下、「推進債」という。)を活用することが可能になると思われる。推進債は、公営企業等の廃止を行う場合に必要となる経費について起債が許可されるものである。つまり、推進債の資金により一時借入金を返済し、宅地造成費特別会計を廃止することになる。この場合、すべての保有地を一般会計が引き継ぐことになり、公営企業がなくなり、地方公共団体の財政の健全化に関する法律上の規制はかかなくなるが、実態は何も変わらない。そのため、引き継いだ保有地については以下のような点に留意が必要である。

4 「第三セクター等改革推進債」とは、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」の全面施行から5年間で第三セクター等の抜本的改革を集中的に行えるよう、平成21年度から平成25年度までの間の時限措置として第三セクター等の整理又は再生のために特に必要となる一定の経費を議会の議決等の手続を経て地方債の対象とすることができることとする特例措置である。

必要がある。時間をかければかけるだけ、借入金の金利が原価に上乘せされていく状況では、前述の事業用地としての活用が困難と判断されれば、早急に売却することを検討すべきである。

いずれにしても、奈良市の負担がなるべく少なくなる方策を検討する必要がある。

「推進債」を活用する場合には、後年度、一般会計が10年間で償還することが必要になるため、将来の実質赤字比率等の指標に与える影響に留意する必要がある。

以上

(平成22年3月4日揭示済)

(1) 完成土地は早期に売却し、売却代金は借金の償還財源とすべきである
完成土地は、道路用地を除いてどれも宅地として整備済みのものであり、価格さえ実勢に合わせて販売可能と考えられる。宅地造成事業費特別会計の現状は、一時借入金の金額を確保するために帳簿価額で売却する以外にない。しかし、帳簿価額は実勢価格より著しく高く、現実的に売却につながらない。また、当該土地には看板等の設置もなく、一見しても奈良市が保有している販売用の土地であることはわからない状態であった。多少の販売経費をかけても看板を立てるなど、奈良市が販売していることがあるようにし、実勢価格での販売も念頭に置き早期売却につなげることが必要である。
なお、売却代金は推進債の償還財源にし、繰り上げ償還を行うべきである。そのため、借入れ条件には、繰り上げ償還が可能となる条件を付することが有効である。

(2) 未成土地について活用又は処分の検討を継続的に進める必要がある

未成土地の活用又は処分方法としては、以下のようなものが考えられる。

① 事業用地として活用する

中ノ川の場合、現在、ゴミ焼却場建設の候補地の一つとなっており、他の候補地を見つけないことが困難であれば、これも一つの活用方策であると考えられる。

その他、墓地にすれば、永代供養料等を徴収することで奈良市の財政に少なからず好影響を与えられる可能性がある。隣接地に火葬場、葬儀場(民間活用を検討)を建設することも考えられる。さらに、墓花を販売する店舗等の誘致を可能にすることも合わせて行えば、雇用の確保も可能である。

また、今後奈良市が種々の施設建設等で土地が必要な場合は、これらの未成土地の利用をまず第一に検討すべきである。

② 民間のノウハウを活用し、処分方法を検討する

土地の処分方法、活用方法について民間からの企画提案を募り、採用された企画案について実行事業者を公募することも考えられる。

③ 現状のまま第三者へ売却

既に土地取得のために多額のコストを費やしていることや採算上の問題を考えると、これ以上造成等のコストをかけずに、現状のまま第三者へ売却することも検討する

奈良市監査委員告示第5号

地方自治法第252条の41第6項において読み替えて準用する同法第252条の37第5項の規定により、個別外部監査人大西寛文から個別外部監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の41第6項において準用する同法第252条の38第3項の規定により別添のとおり公表します。

平成22年3月4日

奈良市監査委員	吉田	肇
同	中和田	守
同	北	良晃
同	山中	益敏

平成21年度

個別外部監査の結果報告書

(針テラス事業特別会計の経営に関する事務の執行について)

奈良市個別外部監査人
公認会計士 大西寛文

報告書中の表の合計は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計とが一致しない
場合がある。

目次

第1 監査の概要

I. 外部監査の種類

地方公共団体の財政の健全化に関する法律第26条第1項及び地方自治法第252条の

41第1項に規定する個別外部監査

I. 外部監査の種類..... 1

II. 監査の対象とした事項名(監査テーマ)..... 1

III. 監査対象部課..... 1

IV. 外部監査の方法..... 1

1. 監査の視点..... 1

2. 主な監査手続..... 1

V. 外部監査の実施期間..... 1

VI. 補助者の資格と人数..... 1

VII. 利害関係..... 2

II. 監査の対象とした事項名(監査テーマ)

針テラス事業特別会計の経営に関する事務の執行について

III. 監査対象部課

観光経済部 観光戦略室 観光交流課

IV. 外部監査の方法

1. 監査の視点

監査テーマに関して、下記の視点から検討する。

- (1) 「資金不足比率」が「経営健全化基準」以上に悪化した要因は何か
- (2) 「資金不足比率」を「経営健全化基準」未満に改善するための方策は何か
- (3) その他経営の健全化に必要な課題が的確に把握されているか
- (4) 事業が関係諸法令に基づいて適正に執行されているか

2. 主な監査手続

上記の監査の視点に基づき、担当課に対する質問、関係書類・帳票類の閲覧、突合及び
現場視察を実施した。

V. 外部監査の実施期間

平成21年11月10日から平成22年2月12日まで

VI. 補助者の資格と人数

公認会計士 4名

第2 針テラス事業特別会計の概要

I. 針テラス事業特別会計とは..... 3

1. 針テラス事業の概要..... 3

2. 針テラス事業特別会計の収支見込み..... 5

II. 針テラス事業特別会計の決算状況..... 6

1. 決算の推移..... 6

2. 資金不足比率悪化の要因..... 7

第3 監査の結果及び意見

I. 事務の合規性について..... 9

II. 経営健全化計画を策定するに当たって考慮すべき事項..... 9

1. 様々な状況の想定が必要である..... 9

2. 勝訴したケース..... 9

3. 敗訴したケース..... 12

第2 針テラス事業特別会計の概要

1. 針テラス事業特別会計とは

1. 針テラス事業の概要

針テラス事業特別会計は、奈良市が保有する土地を民間事業者に賃貸し、その賃貸収入を奈良市の当該土地購入時の借金償還に充てている会計である。また、「奈良市の針テラス事業」は地方公営企業法を適用しない公営企業である。したがって、針テラス事業特別会計には歳入歳出の概念が無く、貸借対照表は作成されていない。

特別会計に「針テラス事業」と名前が付いているのは、賃貸している奈良市の土地が、国土交通省所管の道の駅「針テラス」と同じ敷地内にあり、当該道の駅と一体となって事業を展開するものであるためである。事業の概要を図示すると以下のとおりとなる。



*1 店舗部分といちご農園部分の底地を賃貸しているのが、「奈良市の針テラス事業」である。
 *2 平成17年4月1日に旧都祁村が建物を建設し、テナントを誘致している。
 *3 民間事業者(PFI契約の当事者)がビニールハウスを構築していちご作りができる観光農園である。

奈良市(契約当初は旧都祁村)は、30年間にわたって事業を行うPFI契約を平成12年4月27日付で民間事業者と締結している。PFI契約の中には、奈良市が民間事業者に土地を

1 平成12年3月に借り入れ、30年間で元利金を償還するものである。
 2 平成17年4月1日に旧都祁村と奈良市は合併し、旧都祁村の権利義務は奈良市に引き継がれている。
 3 PFI (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)とは、公施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法である。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI手法で実施するとされ、PFIの導入により、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指すこととなります。日本では、「民間資金等の活用による公施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI法)が平成11年7月に制定され、平成12年3月にPFIの理念とその実現のための方法を示す「基本方針」が、民間資金等活用事業推進委員会(PFI推進委員会)の議を経て、内閣総理大臣によって策定され、PFI事業の枠組みが設けられた。

VII. 利害関係

個別外部監査人は、個別外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第252条の29に規定されている利害関係はない。

2. 針テラス事業特別会計の収支見込み

奈良市(当時は旧郡南村)では針テラス事業特別会計の収支見込みを作成していなかった。
針テラス事業特別会計は、土地の賃貸収入(地代)を借入金の元利金の償還に充てるだけの
会計であるため、PFI事業の契約書に記載された地代と償還予定額を並べると30年間の収
支予想ができる。これを以下で行った。

		H12	H13	H14	H15	H16	H17
収入	地代	-	36,000	54,000	54,000	90,000	90,000
支出	元利償還金	35,537	35,003	35,440	85,000	84,192	85,192
単年度収支(単年度資金余剰)	A	-	497	18,560	△31,094	5,808	6,808
資金余剰累計	A-B	△35,537	997	18,560	△31,094	5,808	6,808
資金不足比率	C÷A	無限大	95.9%	29.6%	87.2%	45.9%	38.3%

		H18	H19	H20	H21	H22	H23
収入	地代	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
支出	元利償還金	82,192	81,196	80,357	79,193	102,657	101,344
単年度収支(単年度資金余剰)	A	7,808	8,804	9,643	10,807	△12,657	△11,344
資金余剰累計	A-B	△26,650	△17,846	△8,204	2,603	△10,054	△21,397
資金不足比率	C÷A	29.6%	19.8%	9.1%	-	11.2%	24.0%

		H24	H25	H26	H27	H28	H29
収入	地代	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
支出	元利償還金	100,067	98,580	97,113	95,636	94,159	92,682
単年度収支(単年度資金余剰)	A	△10,067	△8,580	△7,113	△4,636	△4,159	△7,682
資金余剰累計	A-B	△31,664	△40,254	△47,367	△53,002	△57,161	△59,843
資金不足比率	C÷A	36.2%	44.7%	52.6%	58.9%	63.5%	66.5%

		H30	H31	H32	H33	H34	H35
収入	地代	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
支出	元利償還金	91,293	89,728	88,251	86,774	85,297	83,820
単年度収支(単年度資金余剰)	A	△1,293	1,749	2,722	3,226	4,703	6,180
資金余剰累計	A-B	△61,048	△60,775	△59,026	△56,800	△54,097	△51,316
資金不足比率	C÷A	67.8%	67.5%	65.6%	62.0%	59.5%	56.9%

		H36	H37	H38	H39	H40	H41
収入	地代	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
支出	元利償還金	82,343	80,566	78,359	74,912	70,435	65,389
単年度収支(単年度資金余剰)	A	7,657	9,434	11,641	15,088	19,565	24,611
資金余剰累計	A-B	△37,659	△28,128	△17,514	△3,453	8,140	28,351
資金不足比率	C÷A	47.2%	30.2%	19.5%	6.0%	-	-

※資金不足比率は、平成18年度以前は算定する必要はないが、仮に算出していただく場合は、平成18年度以前は算定しないものとする。
※資金不足比率の欄が空白なのは、経営健全化基準の20%以上になっていることを表している。

平成12年度はPFI契約締結前であるため地代の収入がなく、借入金の元利償還金の支
出のため、支出額全額が資金不足額(資金余剰のマイナス)となる。これを地代(営業
収益)で除すると資金不足比率(上表のC÷A)を計算できるが、平成12年度は地代がゼロ
であるため資金不足比率は無限大となる。

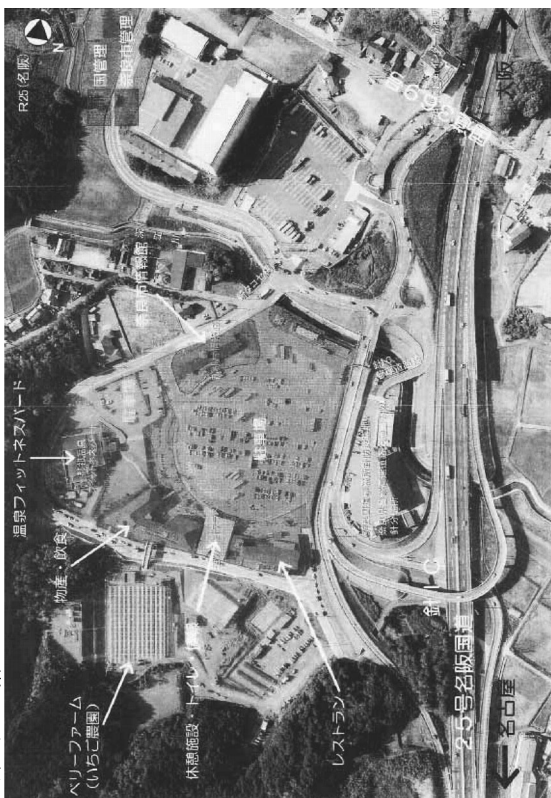
平成13年度以降も同様に計算すると、資金収支余剰のマイナスが一番大きいのは平成
30年度の61,048千円で、30年間のうち8年間(網かけ部分以外)を除いて経営健全化基準

賃貸することが含まれている。民間事業者の事業は、当該賃借地の上に建物等を建設し、
当該建物テナントを誘致して賃貸収入を得ること等で成り立っている。なお、国土交通
省の道の駅及び「奈良市の針テラス事業」は、平成13年7月にオープンしている。

当該道の駅と「奈良市の針テラス事業」は、地域振興と大和高原地域の活性化の拠点づ
くりと共に地域資源を活かした町づくりやサービスエリア・情報発信・地域間交流の充実
と連携した酒いと生活の豊かさを集約し、併せて地域産業の発展を目指した機能を有して
いる。具体的には、名阪国道針インテーター周辺において事業展開を行い、土地収用法による
事業認定を受け、道の駅の登録申請を行ったものである。

また、「奈良市の針テラス事業」の実施体制は、観光経済部観光戦略室観光交流課の担
当職員2名(課長補佐1名、係長1名)が事務を行っている状況である。

<針テラス全景>



(単位：千円)

	地代	H13	H12	H11	H10
収入					
地代	A	36,000	82,500	55,500	50,000
繰入金	B	35,537	0	5	24
その他	C				
元利償還金	D	35,440	83,192	81,196	80,357
元利償還金	E	△82,188	△692	△25,678	△30,354
A+B+C+D		7,310	166,182	136,701	130,889
E		-	-	無限大	261,889
E÷A		-	-	181.2%	261.8%
支出					
元利償還金	D	35,440	83,192	81,196	80,357
繰入金	B	35,537	0	5	24
その他	C				
A+B+C+D		71,977	83,192	86,396	84,192
E		-	-	無限大	261,889
E÷A		-	-	無限大	261.8%
資金不足比率					
E÷A		-	-	181.2%	261.8%

	H17	H18	H19	H20
収入				
地代	A	82,500	-	50,000
繰入金	B	0	5	24
その他	C			
元利償還金	D	83,192	82,192	80,357
元利償還金	E	△692	△82,188	△25,678
A+B+C+D		165,692	164,389	130,381
E		7,310	無限大	261,889
E÷A		-	-	181.2%
支出				
元利償還金	D	83,192	82,192	80,357
繰入金	B	0	5	24
その他	C			
A+B+C+D		83,192	87,197	84,192
E		-	-	261,889
E÷A		-	-	261.8%
資金不足比率				
E÷A		-	-	261.8%

※実際の資金不足比率の算定に当たっては、基金残高が資金剰剰額から控除されるため、奈良市が算定した資金不足比率とは異なる。

平成 18 年度以降、資金不足比率が経営健全化基準の 20%以上となっており、年々悪化している。

2. 資金不足比率悪化の要因

針テラス事業特別会計の収支見込みでは、最大でも資金不足比率は 67.8%である。それにもかかわらず、平成 20 年度決算では、資金不足比率が 261.8%となっている。このように資金不足比率が当初見込みより悪化した要因は、以下の表の通り地代収入が当初見込みよりも減少していることにある。

奈良市監査委員の奈良市公営企業経営健全化審査意見書では、「針テラス事業特別会計の資金不足比率は本年度 276.4%であり、前年度 194.3%と比べ 82.1 ポイントも大幅に悪化している。この要因は、針テラス事業用地を借りている法人が、同用地の使用料の一部を支払わないためであり(以下省略)」と指摘しており、監査人の分析結果も同じである。

(単位：千円)

	H12	H13	H14	H15	H16
当初予定地代	A	36,000	54,000	54,000	90,000
実際地代	B	36,000	54,000	54,000	62,000
差異 B-A		-	-	-	△28,000
差異累計					△28,000

	H17	H18	H19	H20
当初予定地代	A	90,000	90,000	90,000
実際地代	B	82,500	-	50,000
差異 B-A		△7,500	△90,000	△40,000
差異累計		△35,500	△125,500	△200,000

平成 16 年度の実際の地代が当初予定の地代より少ないのは、平成 17 年 3 月 22 日付の

に抵触することがわかる。しかし、平成 41 年度の資金剰剰額が黒字になるため、30 年間全体で見れば収支剰剰が確保されており、経営健全化基準には抵触しない。

以上のように、針テラス事業特別会計は土地の使用料が予定通りに収納されれば、事業開始後 30 年間経過すれば資金不足比率は経営健全化基準に抵触しない。

II. 針テラス事業特別会計の決算状況

1. 決算の推移

針テラス事業特別会計のこれまでの決算の状況は以下のとおりである。

(単位：千円)

	H12	H13	H14	H15	H16
歳入					
一般会計繰入金	35,537			12,169	30,190
基金取崩額				18,925	3
使用料		36,000	54,000	54,000	62,000
預金利息				3	
繰入金 (△繰上充用金)					1
繰入金合計	35,537	36,000	54,000	85,097	92,194
公債費(元金)				50,000	50,000
公債費(利子)	35,537	35,440	35,634	35,094	34,192
積立金		560	18,365	3	
繰出金					
繰入-歳出	35,537	36,000	53,999	85,096	84,192
繰入-歳出	-	0	1	1	8,002
基金残高	-	560	18,925	3	-

	H17	H18	H19	H20
歳入				
一般会計繰入金	82,500		55,500	50,000
基金取崩額	0		18	24
使用料	8,002	5	△82,192	△107,888
繰入金 (△繰上充用金)				
繰入金合計	90,502	5	△26,674	△57,864
公債費(元金)	50,000	50,000	31,196	30,357
公債費(利子)	33,192	32,192	31,196	30,357
積立金	6,807	5	18	24
繰出金				
繰入-歳出	90,502	82,197	81,215	80,381
繰入-歳出	-	△82,192	△107,888	△138,246
基金残高	6,807	6,812	6,830	6,854

※平成12～16年度は旧都祁村、平成17年度以降は奈良市の決算である。

歳入歳出差引のマイナスが、平成 18 年度以降多額になっている。この決算状況を、前出の収入と支出の状況と同様のものに組み替えると、以下の通りとなる。組み替えに当たっては、「使用料」を「地代」に、「公債費(元金)+公債費(利息)」を「元利償還金」に読み替え、基金の積み立てと取り崩しは、資金収支剰剰に含めている。

第3 監査の結果及び意見

I. 事務の合規性について

調査した範囲では取納された使用料が決算書に計上され、約定どおりに借入金返済がされており、合規性に問題はなかった。

II. 経営健全化計画を策定するに当たって考慮すべき事項

1. 様々な状況の想定が必要である

使用料(地代)の徴収について裁判中であるため、経営健全化計画を策定するに当たって不確定要素がある。裁判で敗訴した場合はもちろんのこと、勝訴しても民間事業者の経営成績や、財政状態により直ちにこれまでの未収地代を回収できないケースも想定される。したがって、さまざまなケースに備えて、市としての対応策を検討しておく必要がある。市から提示を受けた情報をもとに想定しうるケースごとに、市として検討の際に留意すべきと思われる事項を記載する。

2. 勝訴したケース

(1) 民間事業者に未払の使用料(地代)を支払う資力があるケース

当該ケースでは、市の主張どおり、使用料(地代)を一括あるいはそれに近い形で回収することが必要である。この場合は、資金不足比率が解消される。

ここでの資力とは、現金預金のみならず、有価証券等や不動産をも含めて考えるべきである。つまり有価証券の差し押さえ、あるいは不動産等の差し押さえまたは抵当権の設定も視野にいれるべきである。

なお、奈良市は裁判の過程で入手した資料から、民間事業者は使用料(地代)を充分に支払うことができると考えている。

(2) 民間事業者に未払の使用料(地代)を支払う資力がないケース

当該ケースでは、その原因を分析する必要がある。分析の対象としては、まず民間事業者における針テラス事業に関する経営分析を丁寧に行う必要がある。針テラス事業にかかる合理的な収益と費用のみを比較することが必要であり、当該事業との関連性が薄い本社経費や不明瞭な支払い、あるいは不当に高い人件費や適切でない関係者等への支

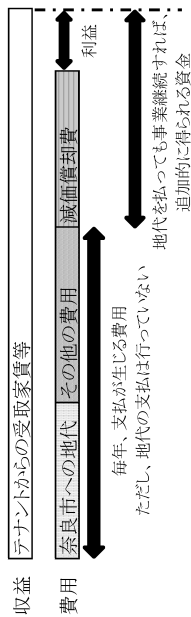
「土地使用料に関する覚書」でいちご観光農園が開業間もないことを考慮し、地代の減額を当時の郡部村と民間事業者が合意したためである。

平成17年度以降の地代の減少は、土地を賃借している民間事業者が地代の減額協議を申し出たが、奈良市と折り合いがつかず、一部の地代の支払いが滞っているためのものである。現在、当該地代については、平成20年(7)第1088号「土地使用料請求事件」及び平成21年(7)第298号「土地減額使用料確認請求事件」として争われている。すなわち、奈良市は未納となっている地代の支払いを求め、民間事業者は地代の減額を求めているのである。

当該裁判に至る前に10回の調停を行ったが、和解に至らず裁判となったもので、以下では奈良市とPFI事業者が和解しないことを前提に検討を行う。

払は除外して考えるべきである。他方、現金の支出は伴わないが、施設の減価償却費は適正な費用であり、考慮すべきと考える。

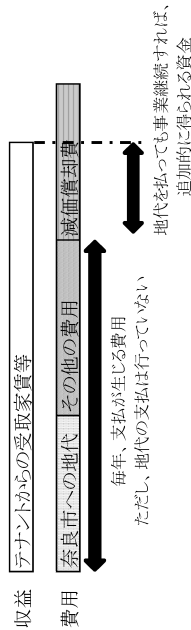
①民間事業者が針テラスにおいて十分な利益があるケース



当該ケースでは、針テラスから十分な利益が上がっており、単純に考えれば、民間事業者に地代（使用料）の支払いが足りないのは不自然である。したがって、民間事業者は、奈良市に地代（使用料）として支払うべき資金及び針テラスでの利益を他の事業へ流用し、他の事業で十分な利益を獲得していないことなどが考えられる。

針テラス自体は、利益を獲得しうる事業であるため、民間事業者としても事業の継続を望むものと思われる。奈良市としては、今後の地代を確実に回収するために、テナントからの家賃の振込先を奈良市が監督できる銀行口座に変更させる等の対策を講じるべきである。また過去の未払地代についても、可能な限り早期に分割返済する旨の契約を締結し、不履行があった場合には即座に、PFI事業者としての権利を剥奪できる条項も織り込むべきである。

②民間事業者が針テラスにおいて当面の支払資金を確保できる利益があるケース



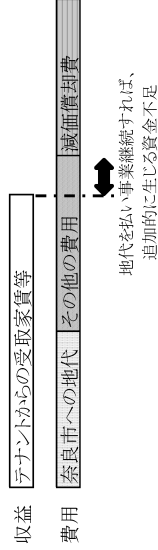
当該ケースでは、利益は計上できていないものの、事業年度ごとに必要となる支払資金を上回るテナント収入（資金流入）が存在していることになる。ただし、民間事業者

が施設の建設の際に、民間金融機関からの借入を行っていたならば、返済資金が必要なため、資金繰りについては詳細に検討する必要がある。

民間事業者としては、利益が生じるようにテナントからの収益の拡大に努める必要がある。たとえば、空き店舗があるので新規のテナントを誘致したり、家賃収入には店舗の売上高比割合部分があると思われるので、売上の増加が見込める店舗に入れ替えたり、針テラス全体の集客力アップのためのイベントを企画したりすることなどが一般的には考えられる。なお、十分な利益までは出しておらず、営業努力をしても改善しなかったとしても、民間事業者としては、事業を継続すれば、追加的に得られる資金があるため、事業の継続を望む可能性が高いと思われる。

奈良市としては、今後の地代を確実に回収するために、テナントからの家賃の振込先を奈良市が監督できる銀行口座に変更させる等の対策を講じるべきである。また過去の未払地代についても、可能な限り早期に分割返済する旨の契約を締結し、不履行があった場合には即座に、PFI事業者としての権利を剥奪できる条項も織り込むべきである。なお、民間事業者が事業継続を望まなかった場合は、下記③を参照のこと。

③民間事業者が針テラスにおいて当面の支払資金さえ確保できていないケース



当該ケースでは、利益がでていないことはもちろん、事業継続のために直接必要となる支払資金も針テラスからは賄えていないことになる。民間事業者としては、契約通り奈良市への地代を支払えば、事業を継続すればするほど資金不足が生じることになる。もちろん利益が生じるまでであるいは、少なくとも当面の支払資金を確保できる程度までの収益の拡大が可能であれば、問題ないが、そうでなければ、民間事業者は当該事業からの撤退を希望する可能性が極めて高いと思われる。

奈良市としては、新たに事業者を選定する必要がある。ここで留意する必要がある点は、既存の施設は、現状では収益を生む施設ではなく（事業を継続すれば追加的に資金不足が生じる）、収益物件としての価値がない点である。もちろんテナントからの収益

を増大させることができれば、収益物件と言えるが、民間事業者でさえ、必要な売上を確保できなかつた以上、市にそれを上回るノウハウがあるとは思えない。つまり現行の民間事業者にPFI事業からの撤退を認める際に、民間事業者所有の施設等を有償で引き取ることが経済的に合理性がない。

3. 敗訴したケース

敗訴の内容には様々なケースが考えられるが、地代収入が減少すると思われるため、それ以後の針テラス事業特別会計の収支状況を想定し、一般会計から必要な繰入額を算定し、一般会計における実質赤字比率等の財政健全化比率への影響を把握する必要がある。

なお、裁判の結果にかかわらず、今後のPFI事業の実施のために、当該PFI事業から得られた留意点の洗い出しを行う必要がある。

以上

(平成22年3月4日揭示済)

奈良市民憲章

奈良は日本のふるさと。美しい自然とすぐれた文化遺産を守り、古都に住むものにふさわしい自覚と誇りに生きましょう。

奈良は未来をひらくまち。青少年は健康で、はつらつと、正しく強い人間になりましょう。

奈良は善意のまち。みんなのしあわせのために、おたがいに助けあいましょう。

奈良は清潔で平和なまち。旅行者にはあたたかく親切に接しましょう。

奈良はのびゆくまち。市民の創意で、伝統と調和のとれた新しい住みよいまちづくりをしましょう。