

奈 政 行 第 57 号

平 成 23 年 9 月 15 日

奈良市監査委員 吉 田 肇 様
同 石 原 俊 彦 様
同 大 坪 宏 通 様
同 井 上 昌 弘 様

奈良市長 仲 川 元 庸

包括外部監査の結果及び意見に対する措置状況について（通知）

奈良市包括外部監査人より提出があった「包括外部監査の結果報告書」について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 38 第 6 項の規定に基づき、当該監査の結果及び意見に対する措置状況を別紙のとおり通知します。

平成15年度包括外部監査「土地の取得および売却の処理手続ならびに保有土地の管理状況について」の結果・意見に対する措置状況について

1. 宅地造成事業費特別会計について

(1) 売却可能土地への原価振替について

(担当部署：土木管理課、平成15年度包括外部監査の結果報告書18ページ)

【監査結果】

「1. (1) ①未成土地の状況」に記載したとおり、宅地造成事業費特別会計では、売却価額が帳簿価額を下回る場合、当該土地の原価を他の売却可能土地に振り替えて負担させており、当該処理を行うことにより損益計算書上では売却収入と原価が均衡し、売却損失を発生させていない。

宅地造成事業においては、回収が見込めない原価を他の売却可能土地に負担させることが許されるとする考え方もあるが、それは、通常宅地造成事業費特別会計が保有する土地が性質を同じくするものであり、かつ短期に売却することが確実に見込まれるため、厳密に土地区分ごとの損益計算を行うことの意味が乏しいためであると考えられる。

しかしながら、中ノ川造成事業用地は通常の造成宅地とは異なり、その利用の目処が立っておらず、外部へ売却する見込みは低い土地である。宅地造成事業費特別会計から一般会計に売却される可能性が高いことを踏まえると市全体で見れば損失の繰延べに過ぎず、地方公営企業法第20条の経営成績を適正に表示しているとは言いがたく、原価の振替処理は認めがたい。

(2) 退職給与引当金について

(担当部署：土木管理課、平成15年度包括外部監査の結果報告書18ページ)

【監査結果】

宅地造成事業費特別会計に専任職員は所属していないが、平成14年度末現在で41,221千円の退職給与引当金が計上されている。これは、宅地造成事業費特別会計に所属していた職員が平成元年度に一般会計に異動したことにより残高だけが残ったものである。当該職員の退職時には、在籍期間に応じて宅地造成

事業費特別会計も退職金を負担し、現在計上されている退職給与引当金を取り崩して退職金支払にあてなければならない。

(4) 長期保有土地について

① 秋篠町

(c) 問題点

(ア) 会計区分の適正化および土地簿価の評価減の必要性

(担当部署：土木管理課、平成15年度包括外部監査の結果報告書20ページ)

【監査結果】

国から購入した土地4,357.94㎡のうち1,352.74㎡は緑地としての用途指定があり、一部を公園として整備したうえで一般会計に無償で所管換えされている。この結果、当該公園用地の土地購入費や造成費用は全て宅地造成事業費特別会計が負担しており、これらの費用が全て完成土地の原価に含まれる結果となっている。秋篠町物件の売出し価額は原価を大幅に下回る水準となる見込みであるが、原則どおり原価で販売すれば公園用地に係る諸経費が宅地購入者に負担される結果となっていたところである。緑地部分については、そもそも一般会計で購入すべきであったと考える。なお、緑地部分を除いて算定したところ、適正な簿価は780,937千円であり、単価は355.31千円/㎡となる。

また、後記の「(5)帳簿価額と実勢価額との乖離(意見)」に記載のとおり、現在の簿価では時価下落率が80.6%となっているが、緑地部分を除いても簿価355.31千円/㎡と時価99.96千円/㎡の下落率は71.9%となる。したがって、地方公営企業法第20条にしたがって財政状態を適正に表示するために、土地の帳簿価額を販売可能となる時価まで評価減すべきである。

③ 青山六丁目

(c) 問題点

(ア) 土地簿価の評価減の必要性

(担当部署：土木管理課、平成15年度包括外部監査の結果報告書22ページ)

【監査結果】

当該物件の販売価額が周辺物件の価値に与える影響を考慮する必要はあるものの、現在の帳簿価額は実勢価額と乖離しており、5年以上販売実績がないことから考えても帳簿価額での販売は不可能と判断せざるを得ない。このまま優良な宅地を空き地として放置し続けることは何ら利益をうむものではなく、利用を希望する住民に適正な価額で販売することは奈良市として当然の責務であると思われる。

後記の「(5)帳簿価額と実勢価額との乖離（意見）」に記載のとおり、時価下落率が44.3%であり、地方公営企業法第20条にしたがって財政状態を適正に表示するために、土地の帳簿価額を販売可能となる時価まで評価減すべきである。

【顛末の内容】

当宅地造成事業費特別会計は平成22年10月29日付で廃止となりました。その際、各所有地の帳簿価格については固定資産評価額をもとに見直し、減損損失処理を行ったうえで奈良市に引き継ぎをいたしました。なお、【(1)における原価の振替処理は認められない】旨については平成21年度以降、原価の振替処理は実施しておりません。

平成15年度包括外部監査「土地の取得および売却の処理手続ならびに保有土地の管理状況について」の結果に対する措置状況について

2. 奈良市土地開発公社について

(a) 土地の買戻し

(担当部署：行政経営課、平成15年度包括外部監査の結果報告書45ページ)

【監査結果】

奈良市土地開発公社の役割は、奈良市が公有地として購入する予定の土地などを先行取得することであり、事業の用に供する段階においては、奈良市が奈良市土地開発公社から土地を買戻すことが予定されている。ところが、財政上の理由によるところが大きいですが、前表のとおりこの契約に反して土地の買戻しを行わずに事業の用に供している土地が存在している。例えばならまちセンター駐車場整備事業用地は、10年もの間、買戻しを行わずに奈良市土地開発公社所有地のまま事業の用に供している。

供用済土地と一部供用済土地を合わせた39,570.01㎡、1,329,918千円の土地については、早急に買戻す必要がある。

【措置の内容】

奈良市土地開発公社の保有地のうち指摘の供用済土地と一部供用済土地については、「土地開発公社の経営健全化に関する計画」に基づき、平成18年度から平成22年度にかけて買戻しを進め平成22年度に終わりました。