

平成 2 1 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.....	3
1. 宅地造成事業の概要.....	3
II. 宅地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. 事務の合规性について.....	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

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、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

(単位:千円)

費 目 \ 年 度	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
営業利益	24,422	9,310	8,046	4,742	1,478
営業外収益	5,154	6,234	6,568	6,518	6,416
受取利息	9	10	9	2	0
雑収入	5,145	6,223	6,559	6,516	6,415
営業外費用	-	-	-	-	-
支払利息	-	-	-	-	-
経常利益	29,576	15,544	14,613	11,260	7,894
特別損失	-	-	-	-	-
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)

費 目 \ 年 度	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
営業利益(△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的な算定を行う必要があるため、完成土地にかかる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

(単位:千円)

費 目 \ 年 度	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
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
退職給与引当金	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
自己資本金	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

		(単位:千円)				
費 目	年 度	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
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
退職給与引当金		41,221	41,221	41,221	41,221	41,221
流動負債		2,075,000	2,075,050	2,035,000	2,000,000	2,000,000
一時借入金		2,075,000	2,075,000	2,035,000	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
自己資本金		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	△213,546
利益剰余金		398,405	404,711	△28,890	△4,024	△213,546
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。

(単位：千円)

	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 (4) (2)-(3)	下落率(5) $\frac{(2)-(1)}{(2)}$
未 成 土 地	川上町	S36	山林	5,067	161	23,985		23,985	99.33%
	芝辻町	S36・S38・ S45・S56・ H2・H3	山林・ 溜池	22,308	709	158,476		158,476	99.55%
	中ノ川町	S37・S38・ H5	山林	46,897	678	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	99.69%
	奈良阪町	S50	山林	56	3	0		0	-
	大安寺七丁 目	H4	溜池・ 堤塘	2,830	128,664	251,009		251,009	48.74%
	小計			253,827	135,834	2,456,333		2,456,333	94.47%
完 成 土 地	六条西一丁 目	S45	宅地	2,142	170,412	58,400	58,400	0	-
	桂木町	S39	宅地	5,872	363,210	0	-	0	-
	南京終町五 丁目	S38	宅地	13	966	0	-	0	-
	秋篠町	H3	宅地	961	74,298	374,059	74,298	299,761	80.14%
	三碓二丁目	H20	宅地	827	515,846	446,019	446,019	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			11,674	1,308,394	1,185,618	762,379	423,239	35.70%
	合計			265,501	1,444,228	3,641,951	762,379	2,879,572	79.07%

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。

時価評価額とは、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、三碓二丁目のみ販売可能額で評価している。

土地収入見込額とは、時価評価額と帳簿価額を比較し、小さい方の額である。

土地評価差額とは、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	
		金 利	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
三碓二丁目	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

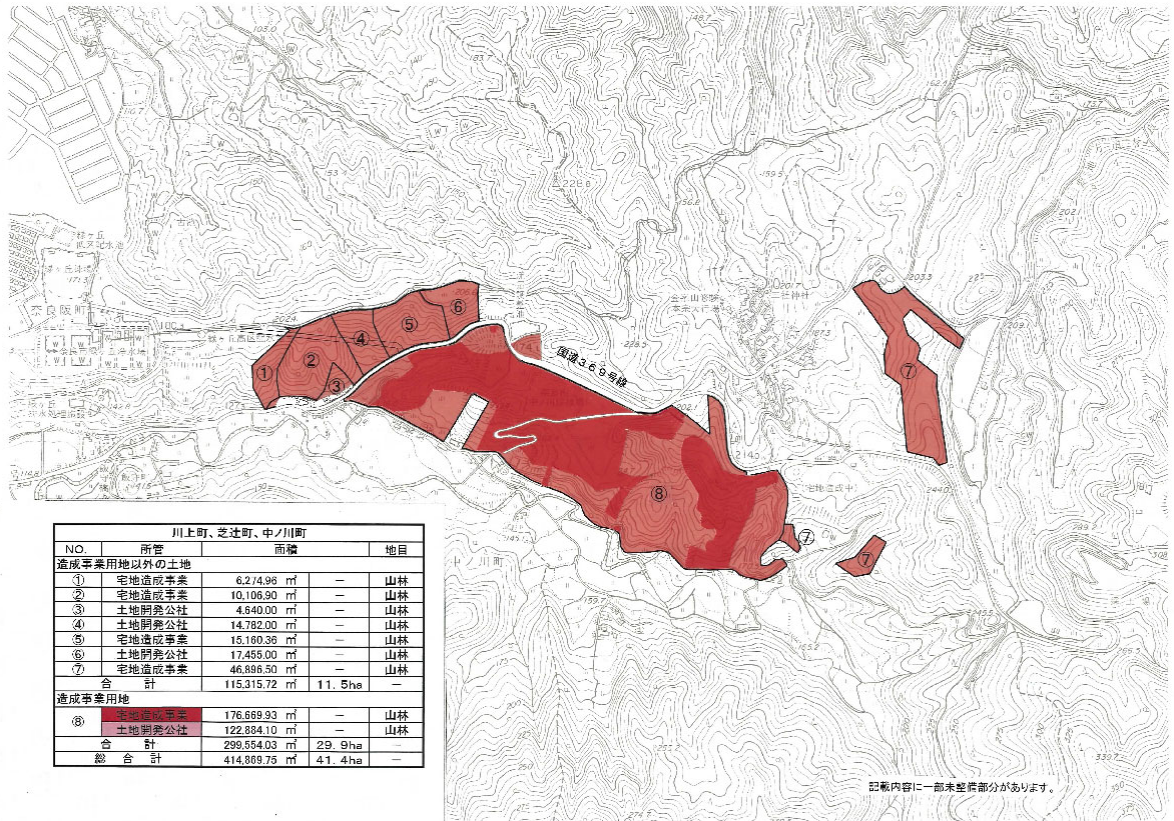
中ノ川造成事業用地の原価には、富雄川西二丁目の原価の一部が付け替えられている。これは、平成 13 年度に富雄川西二丁目の未成土地を完成土地に振り替える際に、23 宅地の原価（1,365,392 千円）のうち当時の売却見込額（802,430 千円）を上回る部分（562,962 千円）を未成土地である中ノ川造成事業用地に負担させたことによるものである。

また、六条西一丁目の原価には、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¹

(ア) 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

¹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、緑ヶ丘浄水場の増設、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。

(イ) 中ノ川造成事業用地（芝辻町・中ノ川町）

関西文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 m²）

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とのことである。

(b) 現況



注) 全体写真を撮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 m²）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 (m ²)	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とのことである。

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、現在に至っているとのことである。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地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】

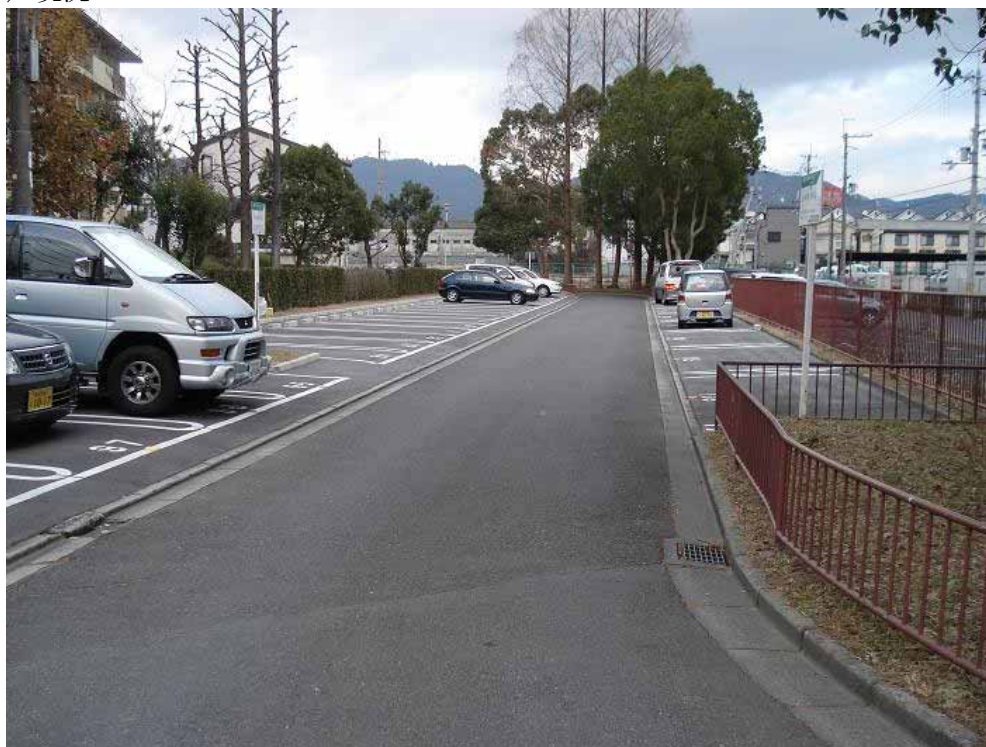
地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
桂木町	S39	宅地	5,872	0

(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



公団住居者の駐車場が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 【みなみきょうばてちょう南京終町五丁目】

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、現状では最寄り駅まで徒歩 20 分以上かかる場所にある。

⑤ ^{みつがらす}【三碓二丁目】

地区	取得年度	地目	地積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
三碓二丁目	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（^{みつがらす}三碓二丁目）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ることが決まっており、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、また人口増加を目論んで、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 宅地が残っているとのことである。

(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(時価評価額)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は 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%²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っ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。もっとも、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% = {1,536,967 千円 - (3,734,690 千円 - 423,239 千円 - 2,456,333 千円)} ÷ 3,734,690 千円

³ 19.3% = {2,000,000 千円 - (3,734,690 千円 - 0 千円 - 2,456,333 千円)} ÷ 3,734,690 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るが、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ると、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 年間以上行われていない。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、資金の用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まないものとする。」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)・時価をもつて帳簿価額とすることができる。」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、時価をもつ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されている。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な要因であるため、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91億円も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する。

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る場合も民間金融機関からの借入れが必要であるが、「第三セクター等改革推進債⁴」(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らなくなるが、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。

(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れば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は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わかるようにし、実勢価格での販売も念頭に置き早期売却につなげる必要がある。

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。そのために、借入れ条件には、繰り上げ償還が可能となる条項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る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、現状のままで第三者へ売却することも検討する

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乗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もある。

以上