

平成13年2月 6日付け 包括外部監査の結果報告書

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並びに事件を選定した理由

- (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かかる四日市市（市長公室）の平成11年度の財務に関する事務及び事業の管理について

選定した理由

バブル経済崩壊以降、土地価格の下落傾向に歯止めがかからない状態が続いている一方で、円滑な土地開発を遂行するため、土地の先行取得が行われてきた結果、有効活用されないままの保有土地の含み損拡大に各自自治体は直面している。四日市市においても、平成11年度に四日市市土地開発公社の保有土地に関して再評価を実施し、多額の含み損を抱えていることが明らかにされている。四日市市は、当該公社に対して、平成11年度において、500億円を限度とする債務保証を行っており、公社財務状況の悪化は、市財政に直接重要な影響を及ぼすことが予想される。このような現状に鑑み、四日市市土地開発公社の損益並びに財政状態を監査し、かつ当該公社の経営に係る事業が有効に管理されているかを調査すべき必要性を認めたため。

監査対象部署

四日市市土地開発公社、市長公室政策課

3 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

4 外部監査の方法

監査の要点及び実施した主な監査手続は、（別紙：監査の方法）に記載した。

なお、監査手続の適用については、効率的な外部監査の実施という観点から、網羅的に行ったわけではなく、外部監査人として重要と判断したものに限定し、試査により行った。

5 外部監査の実施期間

平成12年 5 月15日から平成13年 2 月 1 日まで

第2 外部監査の結果

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。適切な改善措置を講じられたい。

1 事業損益関係項目について

(1) 全般的事項

ア 所有土地の現況（平成11年度末）

平成11年度末で所有する土地を、四日市市土地開発公社（以下公社と称す。）の決算報告書によって開示されている区分に従い示せば以下の通りである。

(7) 公有用地（市の依頼事業に係るもの）：

（単位：㎡，千円）

<u>区分</u>	<u>事業件数</u>	<u>面積</u>	<u>帳簿価額</u>
公園及び広場用地	11	136,216.40	4,590,296
道路用地	16	38,988.42	4,408,444
学校用地	4	52,636.53	1,207,948
<u>その他用地</u>	<u>11</u>	<u>269,186.54</u>	<u>10,153,491</u>
<u>合計</u>	<u>42</u>	<u>497,027.89</u>	<u>20,360,179</u>

(4) 完成土地・未成土地（公社プロパー事業に係るもの）：

（単位：㎡，千円）

<u>区分</u>	<u>面積</u>	<u>帳簿価額</u>
ハイテク工業用地	260,853.15	4,801,231
あがた栄工業用地	11,618.25	592,280
南小松工業用地	24,747.42	1,341,444
新保々工業用地	312,117.84	7,955,086
笹川南住宅団地用地	27,330.53	1,955,761
<u>新規住宅用地</u>	<u>14,456.00</u>	<u>311,034</u>
<u>合計</u>	<u>651,123.19</u>	<u>16,956,836</u>

（注）決算報告書において、全て未成土地で表示されている。

イ 公有用地（市の依頼事業に係るもの）：

上記に示した帳簿価額残高の内容について監査を実施した結果、以下のような問題点があった。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。

(7) 事業の用に供している土地

平成12年10月に四日市市が実施した四日市市土地開発公社に係る「所有地に係る調査」書（以下、「調査書」という）によればその内容は次の様であった。

即ち、平成11年度末において事業の用に供している土地は14件で、帳簿価額の合計は7,593,993千円（このうち利息合計額 1,755,362千円）となっている。

土地の取得資金は全て市中金融機関からの借入金で賄われており、それに対して支払われる支払利息（以下、利息という。）は「土地開発公社経理基準要綱」（最終改正：平成元年3月20日自治政第34号）に従い土地の取得価額に算入されてきている。しかしながら、「事業用地」として取得し既に事業の用に供している土地に関しては、公社はその役割を終えているもので、公社が当該土地を所有し続ける理由は何もなく、早急に市が買い取るべきものである。財源不足を理由にその買い取りを延ばし続けることは“市”の財政状態を適正に表さないこととなるばかりか、その後の利息も当該土地の取得価額に算入され続け、その買い取りを益々困難にしているものと思われる。これらの土地は、取得行為開始後古いもので10年以上、新しいものでも5年以上が経過している。例えば、土地取得価額を構成する主要な項目である「用地費」、「補償費」及び「工事費」の全てが発生しなくなった年度を取得行為の最終年度（以下、用地取得完了年度という）とすれば、その翌年度からの利息は、土地の取得価額に含めるべきではない。なぜならば、公社における土地の取得行為は完了しているのであり、その後の発生利息が土地価額を構成する理由は見当たらない。会計学的な観点からも、土地取得行為と借入金の実行及び返済は別個の経済行為であると考えられており、例外的に「取得」および「造成」に直接要した借入金に対する利息のみを取得価額に算入することを認める場合があるに過ぎない。借入金の利息を資産の取得価額に算入するとした前述の「土地開発公社経理基準要綱」第45条においても、括弧書きで“土地造成事業に係る完成後のものを除く”としている点から類推しても、公社において造成することのない「公有用地」において、その取得完了後の利息を取得価額に算入すべきでなかった。

公社作成の各事業年度別「事業報告書及び決算報告書」を基として、用地取得完了年度後の利息を計算すれば、765,978千円と算定された。この額を土地の帳簿価額から控除すれば、土地のあるべき帳簿価額は6,828,015千円となる。

利息額765,978千円は四日市市においてはその発生年度に負担すべき費用と認識され公社においては市に対する未収利息として計上すべきであった。

(イ) 事業の用に供していない土地

次に、事業の用に供していない土地であるが、「調査書」によれば、これは「確実な事業計画がある土地」と「事業開始時期が未定である土地」とに分類される。

① 確実な事業計画がある土地

「確実な事業計画がある土地」に分類されている物件は事業認可申請中あるいは事業中のものばかりであって、「事業の用に供している土地」に準じて考えるべきである。即ち、公社における取得行為は既に完了したものと考えられ、早急に事業の用に供することが出来るように手を打つとともに市において買い取るべきものである。

個々に分類される土地の件数は7件、帳簿価額は合計1,184,196千円（この内利息は、51,081千円）である。これらの土地も用地取得完了年度をベースにとれば18,026千円の利息がその後の事業年度で発生し、土地の取得価額に算入されている。

従って、これらの土地の帳簿価額合計は1,166,170千円となり、利息18,026千円は、上記同様四日市市に対する未収利息（四日市市における処理も上記と同様）として認識すべきであった。

② 事業開始時期が未定である土地

「事業開始時期が未定である土地」に分類された土地（11件）の帳簿価額は 6,077,200千円（この内利息は 779,727千円）である。これら土地も市による買い取りが約定されているものであり、従って、利息に含まれる用地取得完了後の部分 209,287千円は上記同様土地の取得価額に算入されるべきでなかった。従って土地の帳簿価額は 5,867,913千円となり、未収利息 209,287千円が計上されるべきであった。

(ウ) 上記(ア)及び(イ)において記載したところを、表形式でまとめれば次のようになる。

(単位：千円)

区分	帳簿価額	完了後利息	差引改定簿価
事業の用に供与	7,593,993	765,978	6,828,015
確実な事業計画がある	1,184,196	18,026	1,166,170
事業開始時期が未定	6,077,200	209,287	5,867,913
合計	14,855,389	993,291	13,862,098

(注) 完了後利息は取得行為完了年度後に計上されている利息を言う。

従って、市が買い取るべき「事業用地」の平成11年度末の土地帳簿価額は13,862,098千円に減額され、市に買い取られるまで当該金額で固定される。

(エ) 市において利・活用すべき土地

事業が廃止となった本体部分及び代替地、並びに事業の用に供した本体用地のために取得されたが活用困難な代替地は、市において、利・活用すべき土地に分類されている。

これら土地は、市の買い取りとは違って市場に放出されるものであってその価値は実質価値、即ち、時価をベースに考えられるべきである。公社が外部に依頼して得た平成11年度末の鑑定評価額（時価）は 1,904,594千円で帳簿価額の下落率は 57.85%、即ち半値以下となっている。しかも、取得年度から相当の期間が経過しており、滞留資産の認識にたてば本来の土地区分（公有用地）とは別途の開示が必要であると考えられる。

ここに分類されているこれら土地の状況を「調査書」および公社の決算報告書等を基に集約すれば以下のとおりである。

(単位：千円)

区分	帳簿価額	完了後利息	差引	鑑定評価	含み損益
事業廃止土地（本体）	2,943,606	777,203	2,166,403	1,304,493	▲ 861,910
事業廃止土地（代替地）	487,955	47,659	440,296	116,335	▲ 323,961
活用困難な代替地	1,086,973	168,708	918,265	483,766	▲ 434,499
合計	4,518,534	993,570	3,524,964	1,904,594	▲ 1,620,370

これらの土地も基本的には市からの依頼に基づく事業に沿って、あるいはそれに付随して取得されたものであり、かかる観点からは取得の責任は市・公社を一体として市にあるものと認められる。従って、本来は市が買い取ってしかるべきである。ただし、市が引き取ったとしても利用の目的はなく、外部に売却されるものである限り、市においても時価評価されるべきも

のである状況に鑑み、財務状況を適正に表示するとすれば、完了後利息 993,570千円は上記同様に市に対する未収利息として計上すべきであったし、評価損 1,620,370千円を計上することが必要である。結果、当該土地の貸借対照表計上額は 1,904,594千円となる。

ウ 完成土地・未成土地（公社プロパー事業に係るもの）：

上記アにおいて示した完成土地・未成土地に係る帳簿価額残高の内容についても公有土地と同様の方法により監査を実施した結果、以下のような問題点があった。

公社プロパー事業と言えども、市からの依頼に基づいて行う土地の造成事業であり、その問題点解決に関して市においても責任がある。

(7) 「調査書」によれば当該用地は次のように分類される。

① 事業の用に供している本体用地：

<u>区分</u>	<u>帳簿価額</u>
ハイテク工業用地	2,883,867千円
あがた栄工業用地	592,279
南小松工業用地	1,341,444
<u>合計</u>	<u>4,817,590千円</u>

② 事業の用に供していない本体用地：

<u>区分</u>	<u>帳簿価額</u>
事業計画が確実	1,955,761千円
事業開始時期が不明	7,370,534
<u>事業が廃止</u>	<u>293,756</u>
<u>合計</u>	<u>9,620,051千円</u>

③ 代替地：

<u>区分</u>	<u>帳簿価額</u>
当初目的に活用が可能	996,173千円
<u>当初目的に活用が困難</u>	<u>1,523,022</u>
<u>合計</u>	<u>2,519,195千円</u>

(4) 事業の用に供している本体用地

公社の公表する貸借対照表は、未成・完成に関りなく全てを「未成土地」として表示している。しかしながら、既に事業の用に供している土地は、完成土地に分類されるべきである。従って、当該用地の帳簿価額に含まれている利息の内、事業の用に供した時点後の利息を土地の帳簿価額に算入することは、「土地開発公社経理基準要綱」第45条からも認められない。また、公社はプロパー事業に係る売却用地について鑑定評価を外部に依頼しているが、その鑑定

評価額、帳簿価額及び利息額の関係は次のようになっている。

(単位：千円)

区分	帳簿価額	完了後利息	改定簿価	鑑定評価額	含み損益
ハイテク工業用地	2,883,867	72,602	2,811,265	3,541,199	729,934
あがた栄工業用地	592,279	58,165	534,114	363,267	▲ 170,847
南小松工業用地	1,341,444	64,091	1,277,353	787,011	▲ 490,342
合計	4,817,590	194,858	4,622,732	4,691,477	68,745

ここで「プロパー事業」とは、「公有地拡大推進法」第17条第1項二号に言う造成事業に該当し、その取得、造成及び販売は、市の依頼に基づき公社が自己の判断で行っているものと解される。従って、土地の帳簿価額から控除される利息額は、公有用地の場合と異なり公社の損益計算書で支払利息として、その発生年度に認識されるべきである。

また、「土地開発公社経理基準要綱」第46条第1項は、完成土地に関し、取得価額が時価と著しく異なる場合には、均衡を回復する見込みがあると認められる場合を除き、いずれか低い価額をもって貸借対照表価額とする、所謂「低価主義」の適用を定めている。

当該規定に従えば、あがた栄及び南小松の両工業用地の含み損 661,189千円は評価損として損益計算書に計上され、同条第2項による注記をしなければならなかったもので、この点から平成11年度の財務諸表への計上額は不適正であったと言える。

(ウ) 事業の用に供していない本体用地

① 事業計画が確実なもの

事業の用に供していないが、確実な事業計画があるものは、笹川南住宅団地用地である。この平成11年度末における鑑定評価額は 1,298,891千円で 656,870千円（利息を含む）の含み損を抱える。即ち、販売開始時点において既に同額の売却損が見込まれることとなる。

妥当な会計処理の観点からは、販売によって確実に見込まれる損失は決算において評価損計上を行うべきである。

② 事業開始時期が不明なもの

事業開始時期が未定の事業用地は、新保々工業用地である。当該用地の帳簿価額7,370,534千円の内には 967,349千円の利息額が含まれている。事業開始時期が未定であることとは、今後事業の用に供する可能性は無いと思われる。事業供与の目的がなくなった土地の取得価額には、利息額は算入されるべきではない。この用地の鑑定評価額は 1,363,338千円とされ、利息を控除した後の帳簿価額 6,403,185千円との差額 5,039,847千円が含み損として認識される。

③ 事業が廃止となったもの

事業が廃止となった用地は、新規住宅用地である。当該事業の平成11年度末帳簿価額は合計 311,033千円（14,456㎡）で、このうち西坂部町阿ら免ヶ谷3105外1筆（以下A地域と言う）は北勢バイパス用地に係ることもあり、売却可能との判断がなされている。A地域の平成11年度末帳簿価額は17,277千円（1,292㎡）であるが、A地域の平成11年度末での鑑定評

価額は 5,039千円と算定されている。

一方取得最終年度（平成3年度）時点の当該事業に係る利息合計額11,237千円を、面積比で按分すれば取得最終年度時点でのA地域に係る利息は 1,004千円と計算される。従って、A地域の平成11年度末までの累計利息額 4,472千円から 1,004千円を差し引いた 3,468千円は、もし平成3年度で売却されていれば、発生していない利息であったと言える。また、売却がなかったとしてもその後の利息は土地の価額に算入されるべきではなく、発生事業年度において支払利息として認識すべきであった。即ち、上記利息 3,468千円を控除した後の帳簿価額は13,809千円となり、たとえ鑑定評価額で売れたとしても約 8,770千円の損失が発生することとなる。これを除いたものが、事業廃止に分類される。

- ④ 事業の用に供していない上記①～③の費用処理すべき支払利息額と含み損をまとめれば以下のようなになる。

(単位：千円)

区分	帳簿価額	完了後利息	改定簿価	鑑定評価額	含み損益
笹川南住宅団地用地	1,955,761	-	1,955,761	1,298,891	▲ 656,870
新保々工業用地	7,370,534	967,349	6,403,185	1,363,338	▲ 5,039,847
新規住宅用地	293,755	63,845	229,910	64,670	▲ 165,240
合計	9,620,050	1,031,194	8,588,856	2,726,899	▲ 5,861,957

(I) 代替地

活用可能な代替地は、それを活用することによって節約できるコストをもって評価額とすべきである。また、活用が困難な代替地は外部に売却処分しなければならない土地であり、その評価は販売可能な価額から導かれなければならない。

① 当初目的に活用が可能な代替地

区分	帳簿価額	鑑定評価額	含み損	内利息相当額
ハイテク工業用地	940,145千円	268,428千円	671,717千円	262,435千円
新保々工業用地	38,750	8,516	30,234	2,591
新規住宅用地	17,277	5,039	12,238	4,472
合計	996,172千円	281,983千円	714,189千円	269,498千円

② 当初目的に活用が困難な代替地

区分	帳簿価額	鑑定評価額	含み損	内利息相当額
ハイテク工業用地	977,220千円	589,423千円	387,797千円	270,331千円
新保々工業用地	545,802	154,051	391,751	74,440
合計	1,523,022千円	743,474千円	779,548千円	344,771千円

現在利用できる上記資料からは 1,493,738千円の評価減が必要である。

(2) 個別事項

ア 土地勘定の補償費に含まれる替地協力違約金について

ハイテク工業用地未成土地勘定の補償費に含まれる替地協力金 176,000千円（平成4年6月）は、通常の補償費とは言い難く、支出時の一時損失として処理することが妥当であった。

この結果、平成11年度末日現在、販売未済となっているハイテク工業用地未成土地勘定の中に27,810千円相当の同違約金残高が含まれていることとなる。

イ 四日市市が開発公社に依頼すべき支出であったか問題となる事業について

「公有用地」の(1)公園及び広場用地内に、「安島土地区画整理事業用地」として区分される原価が、平成11年度末現在で460,867千円である。

用地費支出はなく、昭和52年～昭和56年にかけて、補償費と若干の工事費併せて185,529千円（付属明細表ではすべて補償費となっている）の支出がなされ、後の原価差額は全て、平成11年度までの支払利息の原価加算の累計275,338千円である。

そもそも事の起こりは、公社の事業として、以前に「近鉄四日市駅西公園用地」事業があったが、これが頓挫した後、そこに残った公社用地を含め安島土地区画整理事業にと発展していった。

区画整理事業費は四日市市の負担として進められたが、同時に道路拡幅計画も重なり公社用地の換地を、その拡幅部分とすることとし、そこに既存の地権者の家屋があり、この移転補償をすることが必要となった。

そしてこの補償費のみが、四日市市からの依頼に基づき「安島土地区画整理事業用地」として、公社より支払われることとなった。

この区画整理事業は、昭和61年度に完了し、その後「近鉄四日市駅西公園用地」も、平成7年度に市に買い取られた。この際にも、補償費のみの「安島土地区画整理事業用地」は、何ら精算されることは無かった。

「調査書」でも、用地費を伴わない補償費は、「公有地拡大推進法」の範囲外であり、それをまた長年に亘り保留している点において、手続きに問題があるとしている。

もともとが、道路拡幅に伴う移転補償費という実態を見れば、その支出は本来四日市市がその年度で負担すべきであったが、それを何らかの事情で、公社に負担させることで先送りしたと言える。

よって、この補償費は、「公有用地」ではなく、四日市市において負担すべきであった。

なお、「公有用地」とは、土地開発公社経理基準要綱第4条において、「公有地取得事業により、公社が所有権を取得した土地をいう」と定義される。

ウ 平成11年度末の用地の所管に問題がある事業について

(7) 現在「公有用地」の公園及び広場用地として掲記される「南部丘陵公園用地」のうち、以下の6筆は、実際は公社造成事業の「笹川南住宅団地用地」内に存在する。

この部分の取得原価は151,614千円で、この中には、やはり平成11年度までの利息16,976千円が含まれている。

四日市市貝塚町溝野1946番4	58 m ²
四日市市貝塚町溝野1946番7	3,087 m ²
四日市市貝塚町溝野1960番4	289 m ²

四日市市波木町坂向 324番8	633 m ²
四日市市波木町満足谷 274番3	29 m ²
<u>四日市市波木町満足谷 276番4</u>	<u>392 m²</u>
計	4,488 m ²

これらの土地は、国有地の払下地（平成5年度取得）であるが、その払下げ時よりその登記上の所有権は、四日市市のものとなっている。

このような経緯をみると、これら土地は国有地の払下げ時に何らかの理由で「南部丘陵公園用地」として取得処理し、名義のみ四日市市とされたと推計される。

また、笹川南住宅団地用地は、土地区画整理事業として開発され、その施工者は公社、四日市市、国の3者であったが、これら土地の現在地は土地区画整理事業による換地後の土地で、団地内の多目的広場と位置付けられている区域である。

このような事実から、これら土地は、「南部丘陵公園用地」から「笹川南住宅団地用地」へ事務及び管理の移籍処理をする必要がある。

なお、これら土地の真実の所有者は登記名義の四日市市であるから、これら土地にかかる経済的行為の責任は、すべて四日市市が持つことの「覚書」も必要とする。

- (4) 現在「公有用地」の(2) 道路用地「環状1号線用地」のうち、道路計画よりはみ出た以下の土地7筆は、平成9年度にその所管を「笹川南住宅団地用地」に面積のみ異動している。

その原価43,004千円（うち利息は5,928千円）は、現在も「環状1号線用地」の取得原価に含まれているが、「笹川南住宅団地用地」の取得原価に取り替えるべきである。

四日市市貝塚町溝野1933番3	439 m ²
四日市市貝塚町溝野1943番3	440 m ²
四日市市貝塚町溝野1946番9	10 m ²
四日市市波木町満足谷 223番3	116 m ²
四日市市波木町満足谷 223番6	100 m ²
四日市市波木町満足谷 224番4	29 m ²
<u>四日市市波木町満足谷 224番6</u>	<u>50 m²</u>
計	1,184 m ²

- (3) 事業損益項目に係る修正すべき事項一覧表を示せば次葉のとおりである。

なお、公社を巡る経営環境及び真の財政実態を勘案した結果、公社の平成12年度に保有する土地の評価は、「民事再生法」第124条に規定する財産の価額の評定等及び「民事再生規則」第56条財産価額の評定基準等によった。これは、今後の公社経営を「民事再生法」で定められた「再建計画」と同程度の事業計画を立案、履行し、経営の建て直しを早急に図られることを意図したためである。

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	修正額				修正後帳簿価額	備考		
		個別事項		含み評価損					
		記号	金額	記号	金額				
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		
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		
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(4) ▲ 37,076	-	777,203	861,910	1,267,417		
	事業廃止となった代替地	487,955	-	(1)イ(1)	47,659	(1)イ(1)	323,961	116,335	
	活用困難な代替地	1,086,973	-	-	168,708	-	434,499	483,766	
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(4)	58,165	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	笹川南住宅団地用地	1,955,761	(2)ウ(7)・(4) 171,714	-	-	656,870	1,470,605	
		新保々工業用地	7,370,534	-	(1)ウ(9)	967,349	(1)ウ(9)	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(1)	-	(1)ウ(1)	12,238	5,039
	活用困難な代替地	ハイテク工業用地	977,220	-	-	-	387,797	589,423	
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) 1. 個別修正事項の金額には、支払利息を含めていない。
 2. 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。
 3. 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

平成11年度分退職金負担額として財団法人四日市市開発公社に対して 4,213千円の未払金の計上額があるが、退職給与引当金の計上はない。

「四日市市職員退職手当支給条例」を適用して計算される平成11年度末現在、プロパー職員の自己都合による退職金要支給額78,191千円を退職給与引当金に計上すべきであって、前記未払金4,213千円の計上は不要である。

(2) 修繕引当金について

修繕引当金は、平成元年度に 200,000千円を事業外費用として引当て、以後繰入の実績はなく取崩しのみ経理されている。平成11年度末残高は 175,100千円である。

修繕引当金の必要性は認められるものの、繰入基準を定めることなく余裕のあった平成元年度に繰入れられた恣意的な会計処理の結果と判断され、適正とは認められない。補修工事の未成土地残高

に対する支出割合を基準に試算した額25,435千円を差引いた額 149,565千円は準備金と認められる。

3 人件費について

- (1) 「四日市市土地開発公社」の給与規程は作成されていない。他方、「財団法人四日市市開発公社」では、規則第5章24条にて公社職員の給与及び旅費の支給については、四日市市職員の例に準ずることになっている。常務理事についても、四日市市職員給与条例に準拠して理事長が定めることになっている。
- (2) 平成11年度の「四日市市土地開発公社」と「財団法人四日市市開発公社」との人件費負担状況は下記の通りである。

表：平成11年度の「四日市市土地開発公社」と「財団法人四日市市開発公社」との人件費負担状況
(単位：千円)

	四日市市土地開発公社			財団法人四日市市開発公社		
	給料・手当	法定福利費	合計	給料・手当	法定福利費	合計
プロパー職員	(7名) 54,396	7,562 3,410	65,368	(4名) 23,313	3,410 ▲ 3,410	23,313
理事	(1名) 8,035	—	8,035	—	914	914
職員(市出向)	(6名) 60,479 (注)	7,663	68,143	—	—	—
合計	122,911	18,636	141,547	23,313	914	24,228

(注) 手当には、四日市市へ、割合基準によって支払った退職金の相当額を含んでいる。

- (3) 平成11年度の常務理事の給料・手当を財団法人四日市市開発公社負担分を四日市市土地開発公社で負担し、財団法人四日市市開発公社のプロパーの法定福利費を四日市市土地開発公社で負担しており、不適正である。

4 経費について

広告宣伝費のうち、パークサイドタウン波木に設置した看板工事費 372千円は、固定資産の工具・器具及び備品に該当するので、固定資産に計上のうえ、5年の耐用年数を適用し、減価償却額66千円を経費に計上すべきである。

5 決算報告書の表示方法について

土地開発公社における決算書類のうち、損益計算書、貸借対照表及び付属明細表の表示方法等については、「土地開発公社経理基準要綱」に準拠しなければならない。

しかし、四日市市土地開発公社が作成・公表している決算報告書は、同要綱に準拠して表示されているとは認められない箇所が散見される。主な事項を列挙すると以下のとおりである。なお、括弧書きは、要綱の該当条文である。

- ① 損益計算書において、各段階損益（事業総損益、事業損益、計上損益）を区分して表示されていない（第10、14、17条）。

- ② 販売費及び一般管理費は、用途を示す名称をもって分類掲記されていない（第12条）。
- ③ 「完成土地」として表示すべきものが、「未成土地」として表示されている（第45条）。
- ④ 付属明細表の一部（事業収益明細表、事業原価明細表、引当金明細表）が作成されていない（第63条）。

「土地開発公社経理基準要綱」に準拠した決算報告書を早急に作成すべきである。

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 利害関係

監査の対象とした事件につき、私は地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はありません。

以上

別紙：監査の方法

1 監査の要点

- ① 四日市市土地開発公社保有土地の実在性は保証されているか。
- ② 土地取得について、所定の手続に従い合規に行われているか。
- ③ 土地の取得原価は、法令等に準拠して適正に計上されているか。
- ④ 土地の取得・売却に関連した財務処理は適正に行われているか。
- ⑤ 内部統制制度は有効に運用され、適正な会計処理が行われているか。
- ⑥ 証憑等の関係資料は整備・保管されているか。
- ⑦ 財団法人四日市市開発公社との経費の負担割合は、適切に区分されているか。
- ⑧ 土地開発公社経理基準要綱等に従い、適正な決算書類が作成されているか。

2 実施した監査手続

全般を把握するために行った手続

- ① 四日市市土地開発公社及び市長公室政策課に対して、四日市市土地開発公社の設立の経緯、趣旨等を質問し、事業目的、事業の現況を把握した。
- ② 四日市市土地開発公社の過去5年間の収支・財政状況の推移表を作成し、現状並びに傾向を把握し、異常性の有無を検討した。
- ③ 四日市市土地開発公社の組織、事務手続及び内部統制の整備・運用状況に関する質問を行い、その合規性について検討した。
- ④ 理事会議事録を閲覧し、四日市市土地開発公社を巡る経営環境を把握した。

個々の項目について行った手続

(事業損益関連項目)

- ① 四日市市土地開発公社及び市長公室政策課より各種資料の提示説明を受けるとともに、各事業の現状での問題点、課題並びに対応策について徴収した。
- ② 保有土地の一部について現地視察を行い、その実在性及び現状の確認を行った。
- ③ 土地の登記状況について確認し、資産の保全状況を検討した。
- ④ 法令、条例等の提示を受けるとともに、関連諸資料を入手し分析した。
- ⑤ 保有土地の取得・売却に係る契約書・決裁関係資料を検討し、手続の合規性を検討した。
- ⑥ 事業区分ごとに一連の帳票を閲覧し、その整備・保管状況を検討した。

(その他の項目)

- ⑦ 四日市市土地開発公社の取引記録につき、主に下記の手続により内部統制の有効性を検討し、帳簿記録の正確性及び事務の合規性を調査した。
 - ア 入金を証する書類と入金記録、出金を証する書類と出金記録との照合
 - イ 預金通帳と関係帳簿の記録とを照合
 - ウ 人件費については、給与規定を閲覧し、人件費の計上手続を検討するとともに、給与台帳と関係帳票とを照合し、計上の正確性を確かめた。
 - エ 人件費以外の経費については、関係帳簿と請求書、契約書、決裁書等の証憑と照合するとともに、分析、比較、質問を行った。
 - オ 経費にかかる財団法人四日市市開発公社との負担割合について、両者の給与規程及び帳憑等により吟味した。
- ⑧ 四日市市土地開発公社の決算諸項目につき、主に下記の手続により残高の正確性、評価の妥当性を検討した。
 - ア 預金残高につき、預金通帳を実査、照合
 - イ 営業債権債務残高につき、帳票等と照合するとともに、滞留状況の有無について検証した。
 - ウ 貸付金・借入金残高につき、契約書及び残高証明書等と照合
 - エ 引当金につき、規程を閲覧するとともに計上の根拠を質問し、計上額の妥当性について検討した。
- ⑨ 四日市市土地開発公社の決算書につき、表示方法の妥当性及び土地開発公社経理基準要綱への準拠性を検討した。

- ⑩ 市長公室政策課に対して、出資団体監査調書の入手及び質問により、四日市市土地開発公社に対する指導監督状況について吟味した。