

4-2-2 アンテナショップ

1. 事業および物件の概要

(1) 旧アンテナショップ（「やまがたプラザゆとり都」）の状況

山形県商工労働観光部が所轄する「やまがたプラザゆとり都」が、平成7年12月に東京都の虎ノ門地区にオープンした。この施設は、山形県に關係する次の事業ないしサービスを提供するものであった。

- (a) 物品販売
- (b) 飲食
- (c) 貸オフィス（ブース形態）
- (d) 観光案内

オープン以来、山形県の観光物産に関する情報を発信する機能を担ってきた。

しかしながら、県（山形県商工労働観光部）は、「やまがたプラザゆとり都」は虎ノ門地区にあるため、次の理由から、より多くの都心の消費者の集客が見込まれる商業地域に新たなアンテナショップ移転設置すべきと判断した。

- (a) 周辺の客層がビジネスマンに偏っている。
- (b) 入居しているビルの制約により、日曜日の営業ができないこと。

この検討は平成17年度あたりから行われていた。

(2) 新物件の調査状況

移転整備費は平成19年度当初予算に計上し、物件調査を本格的に開始した。

物件調査は、首都圏の大手不動産業者等に対して、条件を示した上で、該当物件の情報提供を依頼する形でなされた。

物件の条件は次の通りである。

- (a) 所在エリアは、銀座、日本橋、有楽町周辺、新宿周辺、渋谷周辺、池袋周辺とした。これらのエリアは、休日でも営業可能な商業地域であり、また、シニア・ミドル層の集客が見込まれるからである。
- (b) 立地・構造は、人通りに面した①1階もしくは②内部でつながっている1階・2階または③1階・地下1階
- (c) 面積は、全体面積で100坪程度で、1階の部分は50坪以上のスペースを確保できるところ。
- (d) その他として、飲食店の入居が可能なところ。

また、新アンテナショップの施設は、山形県に關係する(a)物品販売、(b)飲食、(c)観光案内を提供するものとなり、前の「やまがたプラザゆとり都」から貸しオフィス（ブース形態）の機能を削除したものとなった。

(3) 新物件の状況

首都圏の大手不動産業者等から情報提供を受けた物件について、東京事務所が1次的な現地調査を行い、物件によっては、産業政策課も現地調査を行い、選定をすすめた。

その結果、現在賃借している物件（ギンザファーストファイブビル1・2階）を次の観点から選定した。

- (a) 平日・休日とも多くの集客が見込まれる賑やかな商業地域という立地上の優位性があること。
- (b) 面積規模が先の条件に近似していたこと。約112坪。
- (c) 建物の利用条件、必要経費などの条件に合っていること。
- (d) マーケティング専門家や中小企業診断士等の有識者からも聴取した結果次の意見がでた。
 - (ア) この周辺は、新しいビルができて、人の流れが変わり前よりも人通りが多くなる。
 - (イ) 入り口はやや狭いが、通行客から目立つような工夫をすれば問題ない。

(アンテナショップの場所)

平成 20 年 12 月 17 日
山形県商工労働観光部

山形県新アンテナショップの整備について

- 所在地：東京都中央区銀座1丁目5-10（柳通り沿い）
ギンザファーストファイブビル（H15年7月築） 1・2F
- 面積：合計112.1坪（1F52.3坪、2F59.8坪）

■建物位置図



(4) 契約の状況

建物所有者との賃貸借契約は、3ヵ年間の複数年契約となることから、平成19年12月定例会において、債務負担に関する議決を経て契約を締結した。

契約内容は次の通りである。

(a) 契約締結日

予約契約の締結日は、平成19年12月20日

契約発効日は、保証金(敷金)を支払った平成20年3月25日

(b) 契約期間

平成20年4月1日～平成23年3月31日

※ 期間満了の6ヶ月前までに意思表示を行わない場合は、3ヵ年延長

(c) 契約金額

保証金・・・・・・・・106,227,000円(税抜本体賃料の18か月分)

賃料月額・・・・・・・・6,398,175円

(内訳) (本体:6,196,575円、テラス:201,600円)

管理費月額・・・・・・394,328円

看板掲出料月額・・・・42,000円(看板掲出後発生)

2. 問題点

オープン時期が当初平成20年秋頃であったのが、大幅にずれ込み、平成21年春(4月頃)と変更された。この結果、当初予定より6ヶ月ずれ込むため約40,000,000円非効率な支出が生じてしまった。

$(6,398,175円 + 394,328円) \times 6ヶ月 = 40,755,018円$

また、民間では通常、契約発効日からオープンまで3ヶ月程度で抑えようとするので、それに比べれば、約61,000,000円非効率な支出が生じた結果となる。

$(6,398,175円 + 394,328円) \times 9ヶ月 = 61,132,527円$

3. 県の説明

監査人は、上記の問題点を県に提示した結果、県としても相当の努力を行っていることの説明があったので、それを要約する。

- (1) 本件の場合、契約発効日（物件引渡し日）前に、設計作業や運営事業者の選定を終えることは、以下の理由によって、困難な状況にあった。
- ① 本件の工事は、「山形県建設工事一般競争入札（条件付）実施要綱」の規定により、一般競争入札（条件付）に付きなければならない工事である。入札にあたっては、事前に県側で詳細な設計図書（図面や積算内訳書等）を作成しなければならないが、これは、物件の引渡し後、きちんと現場・現況を確認した上でないと、本格作業ができないものである。
 - ② 運営事業者の選定については、県としては、以下の理由により、物件引き渡し後の公募が適当と判断した。
 - 1) 現場をきちんと確認した上で、公募要件（ゾーニングや席数等）を定めるべきと判断したこと。
 - 2) 事業者が現場をきちんと確認した上で、応募するようにした方がよいと判断したこと。なお、本件については、民間の活力を最大限活用するという観点から、店舗設計に関しても事業者の意見を取り入れることとし、事前に、運営事業者との設計協議期間を設けることとした。
 - ③ 当初、秋頃オープンとしていたのは、物件引渡し後次の工程が必要であるため計6.5カ月が必要と考えていた。
 - 1) 設計積算 3月
(内、運営事業者との設計協議2週間、営繕室チェックが2週間)
 - 2) 一般競争入札の手続きと公告で1月
 - 3) 工事期間2月
 - 4) 各種検査と開店準備で半月
- (2) 当初、オープンは20年秋頃を予定していたが、県産食材のPRと販路拡大の効果を高めるため飲食部門の運営事業者を再公募したことや、全国に誇れるよりよいアンテナショップにするために、具体の店作りや店舗設計等について運営事業者等と何度も協議を重ね、設計作業を丁寧に行ってきた。そのため、オープンが21年度にずれ込む結果となった。
- (3) 本件の場合、物件を借りる意思決定（予約契約）をしたのが平成19年12月半ばであり、結果として、準備期間は約3ヶ月半しかとることが出来なかった。その間、立地条件等を踏まえた運営シミュレーションや、設計業者の選定作業（プロポーザルの実施）等を行ったが、上記（1）の理由によって、物件引渡し前に、設計作業と運営事業者の選定作業を終えることは困難な状況にあった。

4. 監査人の判断

- (1) 当該事業のスケジュールが物件の確保を中心に組み立てられており、その結果、非効率な結果を招いた。その非効率な支出金額は、平成21年4月オープンであれば、最大で約61百万円である。【意見】

山形県(山形県商工労働観光部)が実際行ったスケジュールは次のとおりである。

新アンテナショップ整備等スケジュール

時期	支払	項目
平成19年3月		山形県議会2月定例会において、新アンテナショップを移転整備するための予算議決
平成19年4月		東京事務所から、不動産業者等に対して情報提供を依頼
平成19年5月		
平成19年6月		
平成19年7月		
平成19年8月		
平成19年9月		
平成19年10月		不動産業者から、東京事務所へ今回の物件の紹介
平成19年11月		産業政策課長から、出店申込書(興味がある旨の意思表示)の提出
平成19年12月		山形県議会12月定例会において、新アンテナショップ候補物件を公表 賃貸借契約締結に係る債務負担議案の議決 予約契約締結(12月20日)
平成20年1月		
平成20年2月		設計業務プロポーザル
平成20年3月	保証金支払 4月分賃料支払	設計業務プロポーザル 設計業者決定、設計業務委託契約締結
平成20年4月	5月分賃料支払	
平成20年5月	6月分賃料支払	運営事業者(物販部門、飲食部門)公募
平成20年6月	7月分賃料支払	運営事業者(物販部門、飲食部門)公募
平成20年7月	8月分賃料支払	
平成20年8月	9月分賃料支払	物販部門運営事業者決定 飲食部門運営事業者再公募

時期	支払	項目
		虎ノ門のアンテナショップ閉店
平成 20 年 9 月	10 月分賃料支払	飲食部門運営事業者再公募 飲食部門運営事業者決定
平成 20 年 10 月	11 月分賃料支払	
平成 20 年 11 月	12 月分賃料支払	
平成 20 年 12 月	1 月分賃料支払	設計業務完了
平成 21 年 1 月	2 月分賃料支払	工事発注
平成 20 年 2 月	3 月分賃料支払	工事契約(2/2)
平成 21 年 3 月	4 月分賃料支払	工事完了(予定)
平成 20 年 4 月	5 月分賃料支払	オープン(予定)

上記のスケジュールをみると、賃料を支払いながら事業者の選定や設計を行っていることがわかる。通常、事業者の選定や設計は、賃料の支払いを開始する前に終了しておくべきであり、工事期間だけがオープン前の賃料期間とするのが効率的である。

通常、契約解除6ヶ月前の通告期間があるので、これを十分に利用すべきであった。すなわち、ある物件の借主がその物件を退去しようとするときは、退去より6ヶ月前に貸主に通告しなければならない。従って、その物件を借りようとする者は、最長6ヶ月間の契約発効日前の準備期間があるわけである。さらに、家賃が巨額なので、出来るだけ家賃の支払期間に設計者、事業者の公募決定等の準備期間がかからないように、工夫すべきであった。

今後、このような事業がある場合、金額の大きさにもよるが、最少の費用で最大の効果を達成するように、慎重に配慮すべきである。特に時間の経過とともに着実に支出の発生するものは要注意である。

確かに県がより良いアンテナショップを準備しようという意欲は評価できるが、それには税金が投入されるわけであり、高額な賃借料等の節約も考慮すべきであったと考える。

当案件の平成20年の4月から12月の9ヶ月間の賃料の本質は何かといえば、当該物件を確保しておくための支出といえるだろう。それが、約61百万円であり、決して効率的な支出とはいえないと考える。

- (2) 当該案件の策定については、数量的な目標値が重要である。その目標値と、実際がどの程度乖離しているかを測定すると当該事業の有効性の評価が可能になる。特に、県は民間企業と異なり、県全体の物産やサービスのアピールが重要なのであるから、来館人数を中心にした合理的な指標を設定し、それに対する目標をた

て、さらにその達成度を測定することにより、事業の存在価値を客観的に裏付ける必要がある。【意見】

ただ、飲食部門および物販部門につき、旧アンテナショップの実績を踏まえ、客単価、客数の想定を行い売上試算額の3ヵ年シミュレーションは実施していた。

しかし、当該施設は、山形県の存在を首都圏でアピールするために存在するものであり、入館者数や山形県の物産観光に対する問合せ紹介件数等の数値目標も重要であろうと考える。どのような数値目標が適切かについて、監査人は知識を持ち合わせていないが、当該施設の有効活用（山形県の存在意義を首都圏でアピール）を行うための数値目標及びその予実管理をぜひ行ってもらいたいものである。

なお入り口が4箇所あるとのことなので、その4箇所に入館者数のカウンターを設けて測定し、その入り口ごとの数の変化、合計としての数の変化で、入館者数の動向を計るのもひとつの方法であろう。

- (3) 虎ノ門の「やまがたプラザゆとり都」が平成20年8月をもって閉鎖しており、それ以降山形県を従前と同程度以上にアピールすることが出来なくなっている。

【意見】

残念な結果となったが、ゆとり都閉店後も、山形県観光物産協会の協力のもと、首都圏の百貨店等で39回の観光物産展を開催するほか、県の東京事務所が中心となって、銀座のアンテナショップ敷地内で12月から1月にかけて計4回の観光物産イベントを開催し、本県のPR活動は継続しているとの県からの説明があった。

- (4) 当該賃貸借契約書が民間用の契約書の様式に近く、県が契約を結ぶ契約書としては望ましくない。借主が山形県であるのに、契約解除権の項に会社整理、会社更生、民事再生等の不要な記載があった。山形県が結ぶ契約書としては、検討が不十分であった。

【意見】

契約書の第18条に契約解除権がうたわれているが、そこに、借主である山形県が、銀行取引停止処分、会社整理、会社更生、民事再生、破産の申し立て、強制執行の申立、競売の申立、仮差押命令等の法律処分、公租公課その他賦課金の滞納処分を受けたときという文言がある。

特に、会社整理、会社更生、民事再生、は借主が民間企業の話であり、山形県が結ぶ契約書としてはなじまないものであろう。

県の見解では、当該条項について検討したが、山形県として不利益でないので、当該条項はそのままにし、契約したとのことである。また、顧問弁護士から契約条項の確認・指導を受けたとのことである。

しかし、不利益でないからといって、不要な条項を記載した契約書を締結するのは不自然であり、十分な検討を行った結果の賃貸借契約書の締結であったのか、疑

問である。

4-3-0 <貸付財産>

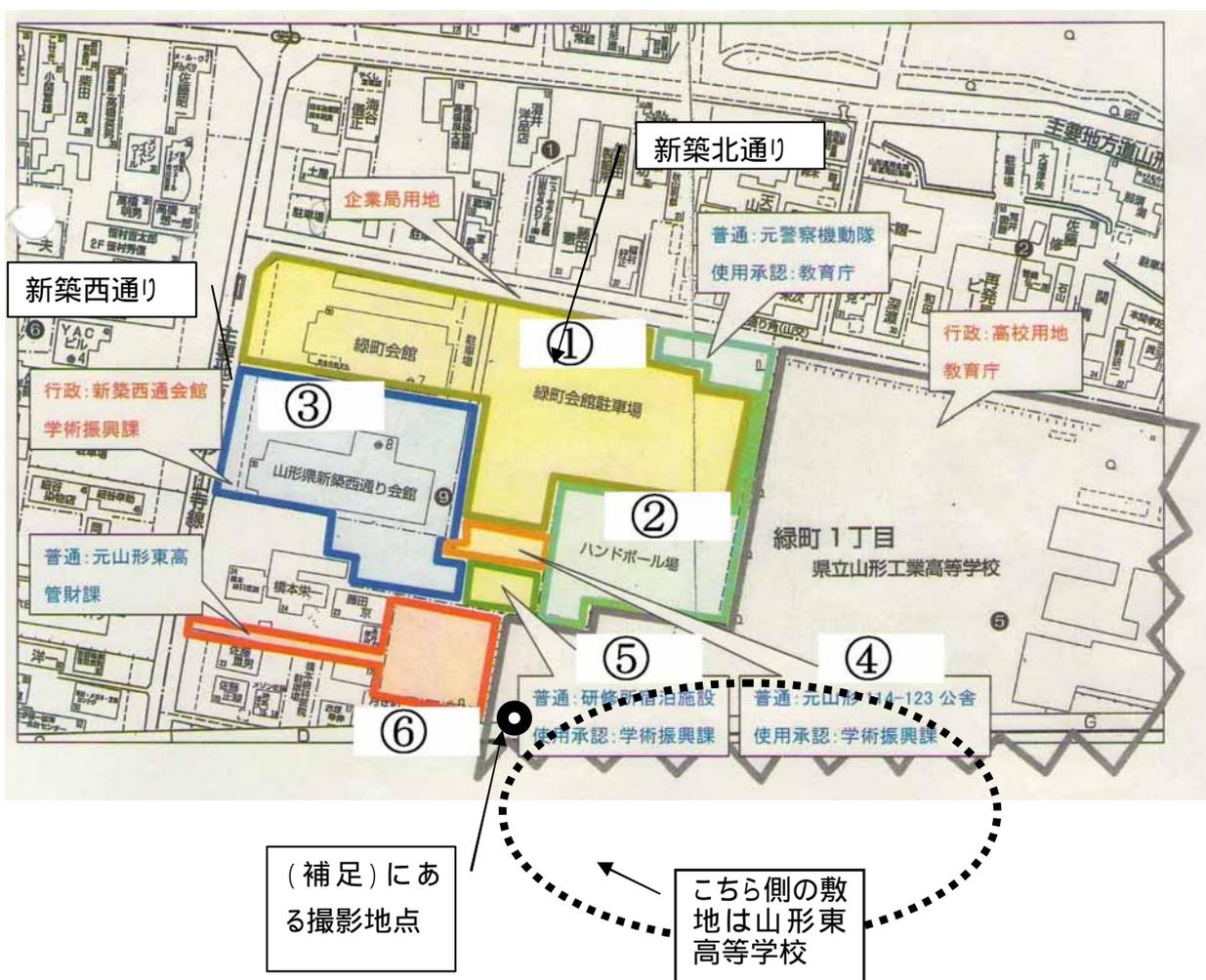
4-3-1 緑町の土地

1. 土地・建物の概要図

当該土地は、山形市の中心地区のひとつである緑町一丁目にあり、「新築西通り」と「新築北通り」に面している。商店と住宅とが入り混じった地域にあって、県立山形工業高校と県立山形東高等学校の2つの高等学校に隣接している区画である。「新築西通り」は、山形中心部の「七日町」から山形市の北部地域を結ぶ通りで、交通量も比較的多い。

山形県が所有している当該土地は、一部低い垣根があったり、フェンスが張られている部分があるが、すべて地続きで、一体として使用できる可能性があり、活用次第では山形県の財政改善に資するものと考えられる。

現在は、山形県の所管部局が、企業局、学術振興課、管財課にわたり、さらに、管財課が学術振興課や教育庁に使用承認していたりしており、これらのすべてを一体として管理できない状況にある。



2. 土地の整理

当該土地は地続きで一体として使用可能な状況にあるが、所管が複数の部局にわたっており、またその関係で使用状況も単純でない。従ってこれを整理し一覧にした。また、概算ではあるが相続税評価額を算出した。

(1) 使用概況一覧表

図示	所在地	面積(m ²)	山形県の 所管	使用概要
企業局用地	山形市緑町1丁目6-5(1-2)	2,148	企業局	緑町会館の建物が建っている。緑町会館の駐車場敷地。来客用、公用、職員駐車場。緑町会館は賃貸を行っているが、その借借人からは土地代の収納がない。土地は無償貸し付けとなっている。
	山形市緑町1丁目6-6(2-1)	1,751		
	山形市緑町1丁目6-7(3-1)	2,103		
	(小計)	6,002		
普通財産： 元警察機動隊	山形市緑町1丁目6-7(3-2)	1,843	管財課	使用承認を教育庁に与えている。ハンドボール仕様の地面と、フェンスに囲まれている。山形県立山形工業高等学校用に貸しているのであるが、ほとんど使用していないのではないかと疑問がもたれている。
	山形市緑町1丁目6-7(3-3)	366		
	山形市緑町1丁目6-7(3-4)	30		
	(小計)	2,239		
行政財産： 新築西通り会館	山形市緑町1丁目6-15	2,169 (177)	学術振興 課	新築西通り会館が建っている。職員の駐車場となっている。
	山形市緑町1丁目6-4	616		
	山形市緑町1丁目6-14の内	109		
	山形市緑町1丁目6-6の内	159		
	(小計)	3,053 (177)		
普通財産： 元山形 114-123 公舎	山形市緑町1丁目6-6(2-2)	229	管財課	使用承認を学術振興課に与えている。 更地状況
	(小計)	229		

図示	所在地	面積(m ²)	山形県の 所管	使用概要
普通財産: 元研修所宿泊施設	山形市緑町1丁目6-14	381	管財課	使用承認を学術振興課に与えている。 更地状況。
	(小計)	381		
普通財産: 元山形東高	山形市緑町1丁目6-12の内	※※734	管財課	一般保有(隣接地と一体利用) 更地状況。 (下記(補足)参照。)
	山形市緑町1丁目7-14の内	※※192		
	山形市緑町1丁目5-27の内	※※44		
	(小計)	970		
	(合計)	12,874 (177)		

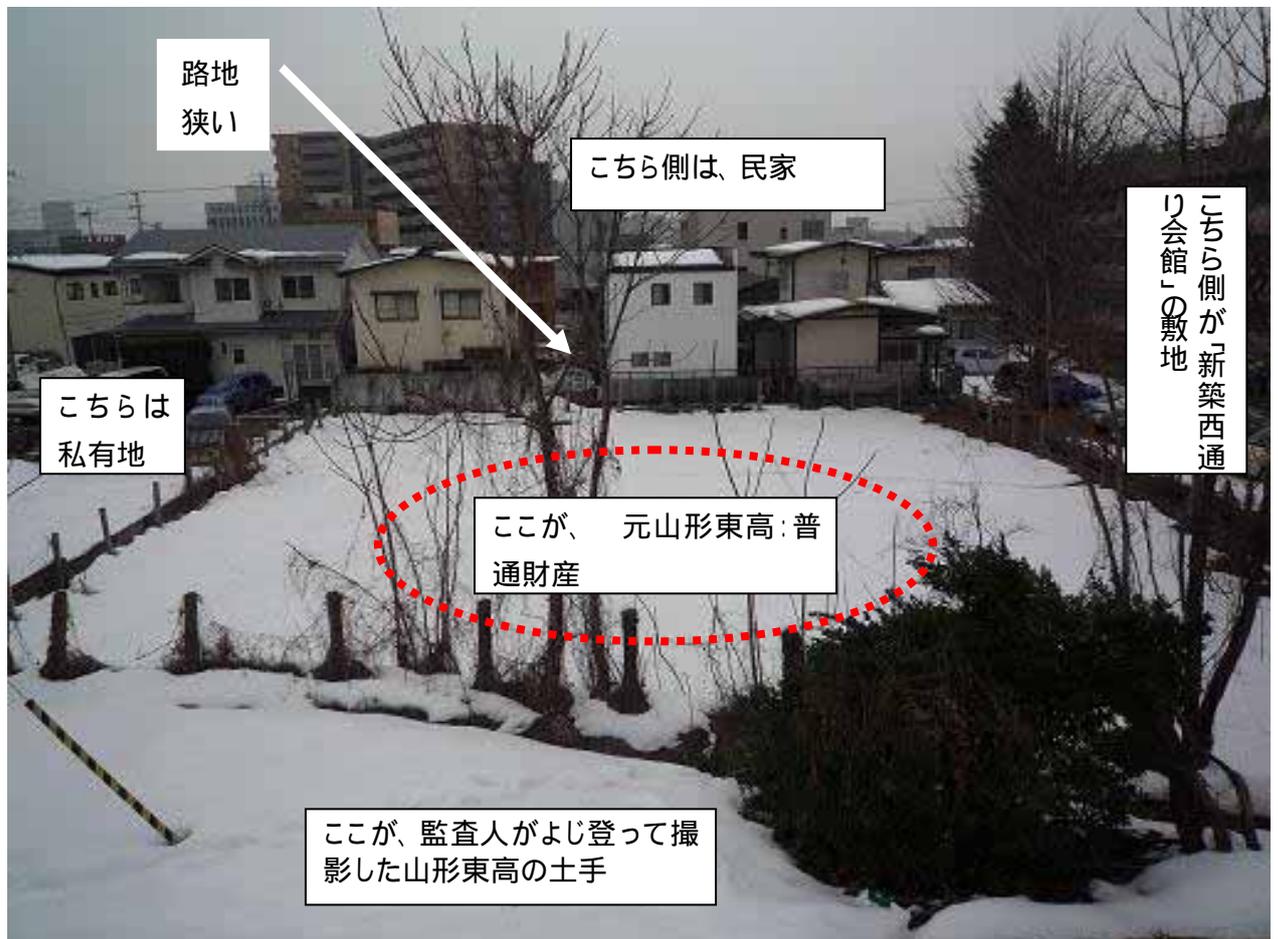
【面積に関する注記】

- 見易さを考慮し、面積は小数点以下を四捨五入している。合計が四捨五入せずに集計した結果と一致しない場合もある。
- ※は、測量図（平成12年度山形県商工会館付近県有地測量、平成12年12月18日）による。
- ※※は、土地台帳の現在実測面積による。
- ※※※は、使用承認を受けている面積による。
- ()内の数字は、道路拡幅により道路となる面積でその上の数字に含まれていない。

山形県新築西通り会館にかかる土地面積は、 + + = 3,663m²である。

(補足)

⑥ 普通財産：元山形東高の所在の形状



これに基づき、緑町の各土地が年4%で活用されたときの使用料を計算した。

図示	所在地	面積 (㎡)	山形県 の所管	面積計 (㎡)	単価 (円)	相続税評価額 (円)	使用料想定 金額 (円)
企業局用地	山形市緑町1丁目6-5	2,148	企業局	6,002	60,753	364,639,506	14,585,580
	山形市緑町1丁目6-6 (2-1)	1,751					
	山形市緑町1丁目6-7 (3-1)	2,103					
	(小計)	6,002					
普通財産:元警察 機動隊	山形市緑町1丁目6-7 (3-2)	1,843	管財課	2,239	60,753	136,025,967	5,441,039
	山形市緑町1丁目6-7 (3-3)	366					
	山形市緑町1丁目6-7 (3-3)	30					
	(小計)	2,239					
行政財産:新築西 通り会館	山形市緑町1丁目6-15	2,169	学術振 興課	3,663	60,753	222,538,239	8,901,530
	山形市緑町1丁目6-4	616					
	山形市緑町1丁目6-14 の内	109					
	山形市緑町1丁目6-6の 内	159					
	(小計)	3,053					
普通財産:元山形 114-123 公舎	山形市緑町1丁目6-6 (2-2)	229	管財課				
	(小計)	229					
普通財産:元研修 所宿泊施設	山形市緑町1丁目6-14	381	管財課				
	(小計)	381					
普通財産:元山形 東高	山形市緑町1丁目6-12 の内	734	管財課	970	60,753	58,930,410	2,357,216
	山形市緑町1丁目7-14 の内	192					
	山形市緑町1丁目5-27 の内	44					
	(小計)	970					
	(合計)	12,874		12,874	60,753	782,134,122	31,285,365

以上を総体的にみると、緑町の当該土地は、約782百万円の価値があり、それが年4%で活用された場合には、年間で31百万円の効用を生み出すことがわかった。

A. 北西の角から緑町会館を望む。



B. 平日の状況（工業高校の土手から）



B-2. 休日の状況（Bと同じ場所から）



C. 隣の山形東高の土手から北に向かって



D. ハンドボールコートが、駐車場の一角にある。



E. 溝の右が売却希望地（溝を埋めると地続き）



3. 企業局用地 (①)

(1) 当該土地の取得の経過

当該土地は、山形県知事部局で所有していたものを、平成12年度において、山形県知事部局から山形県企業局（会計は資産運用事業会計）へ、現物出資の形態で、所管換えされたものである。

あくまでも県有地であることには変わりはない。

山形県知事部局および山形県企業局も会計処理はおのおの次のように行った。

企業局（資産運用事業会計）

貸借対照表上、「剰余金」のうち「資本剰余金（受贈財産評価額）」として計上した。金額は、546,615,823円である。

すなわち、次の仕訳が行われた。

（借方）土 地 546,615,823 円

（貸方） 資本剰余金（受贈財産評価額） 546,615,823 円

知事部局（一般会計）

総務部管財課において、公有財産規則に基づき財産の引継ぎ、台帳管理を行っている。

知事部局の会計の仕組みとして貸借対照表の作成はされないため、土地台帳から除けば済むことになる。

(2) 緑町会館の取得の経緯

「緑町会館」の旧名称は「商工会館」であった。昭和58年11月25日（車庫は昭和59年4月16日）において、当該県有地（当時は知事部局所管）に下記の建物を次の団体が共有持分で新築した。

事務所部分

所在	山形市緑町1丁目6番地5		
家屋番号	6番5の3		
種類	構造	床面積(m ²)	
事務所	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	1階	680.16
		2階	665.53
		3階	667.44
		4階	645.44
		5階	647.40
		6階	696.25
		7階	55.00
		地下1階	461.92
	合計	4,519.14	

車庫部分

所在	山形市緑町1丁目6番地5	
家屋番号	6番5の4	
種類	構造	床面積(m ²)
車庫	鉄骨・鉄筋コンクリート造カラー鉄板葺き平家建	200.94

事務所部分所有者

所有者	共有持分	備考
山形県信用保証協会	4,656 / 10,000	
山形県商工会連合会	2,019 / 10,000	
山形県中小企業団体中央会	1,597 / 10,000	
山形県火災共済協同組合	677 / 10,000	
社団法人山形県商工情報センター	655 / 10,000	平成7年財団法人山形県企業振興公社に寄付
社団法人山形県工業振興協会	396 / 10,000	平成7年財団法人山形県企業振興公社に寄付

車庫部分所有者

所有者	共有持分	備考
山形県信用保証協会	4 / 13	
山形県商工会連合会	3 / 13	
山形県中小企業団体中央会	2 / 13	
山形県火災共済協同組合	2 / 13	
社団法人山形県商工情報センター	1 / 13	平成7年財団法人山形県企業振興公社に寄付
社団法人山形県工業振興協会	1 / 13	平成7年財団法人山形県企業振興公社に寄付

平成13年4月、県内4ブロックの総合支庁体制に移行した。

それまで旧東南村山合同庁舎に入居していた公社等の移転先が必要となった。

その移転しなければならない公社等のため、企業局は、山形市緑町の県有地に立地する旧商工会館建物を平成12年12月20日に455,851千円で購入した。

名称も従前の商工会館から緑町会館と変更し、企業局の公営企業資産運用事業という形で、旧東南村山合同庁舎に入居していた8団体に賃貸し、現在に至っている。なお、平成19年5月からは山形県シルバー人材センター連合会が、9月からは山形商工会議所（新山形商工会議所会館竣工までH21.5～6月頃まで）が入居しており、現在は10団体へ貸与している。

山形県企業局に建物を売却した次の団体は、平成13年1月に山形駅西にオープンした「霞城セントラル」に入居した。

- 山形県信用保証協会
- 山形県商工会連合会
- 山形県中小企業団体中央会
- 山形県火災共済協同組合
- 財団法人山形県企業振興公社

所有者及び使用者変化表

		昭和 58 年 11 月前	昭和 58 年 11 月	~	平成 7 年 9 月	~	平成 12 年 12 月 (現在に至る)
土 地	所有者	山形県 (知事部局)					山形県 (企業局) 知事部局から の受贈による評 価額 546,615,823 円
	使用者	山形県 (知事部局)	山形県信用保証 協会等		山形県信用保 証協会等(寄付 により一部所有 者変更)		社会福祉事業 団等
建 物	所有者		山形県信用保証 協会等		山形県信用保 証協会等(寄付 により一部所有 者変更)		山形県 (企業局) 購入金額 455,851 千円
	使用者		山形県信用保証 協会等		山形県信用保 証協会等(寄付 により一部所有 者変更)		社会福祉事業 団等

←は、同左の意味である。

(3) 現在の緑町会館の施設の概要

項目	内容	備考
建物	地上6階、地下1階、延床面積 4,519.14 m ² 、 昭和 58 年竣工	
取得費	455,851 千円(平成 13 年1月)	
土地	6,002.88 m ² ・(一般会計からの現物出資)	
駐車台数	190 台(うち車庫13 台、正面 14 台)	
入居団体及び 賃貸面積	社会福祉法人山形県社会福祉事業団	(229.4 m ²)
	財団法人やまがた農業支援センター	(303.9 m ²)
	山形県農業会議	(164.7 m ²)
	財団法人山形県林業公社	(172.2 m ²)
	財団法人山形県建設技術センター	(580.6 m ²)
	山形土地開発公社	(274.6 m ²)
	山形県道路公社	(137.3 m ²)
	財団法人山形県公営企業振興協会	(281.2 m ²)
	山形商工会議所	(274.4 m ²)
	社団法人山形県シルバー人材センター連合会	(112.3 m ²)
	(合計)	(2,530.6 m ²)
管理運営	財団法人山形県公営企業振興協会に業務委託	

(4) 緑町会館の収入

緑町会館の使用について、山形県（山形県企業管理者）が賃貸人、入居者（例えば、社会福祉法人山形県社会福祉事業団）が借入人の「不動産賃貸借契約書」を結んでいる。賃貸物件は、建物である。

平成19年度の緑町会館の収入実績は下記の通りである。

平成19年度緑町会館収入実績

貸付先	賃貸料 (年額)	管理費 精算額	年間収入	備考
社会福祉法人 山形県社会福祉事集団	3,848,040	3,546,418	7,394,458	
財団法人 山形県農業公社	5,019,840	4,974,683	9,994,523	
山形県農業会議	2,762,424	2,425,237	5,187,661	
財団法人 山形県林業公社	2,889,432	2,540,724	5,430,156	
財団法人 山形県建設技術センター	9,691,920	9,032,663	18,724,583	
特別法人 山形県土地開発公社	4,607,064	3,736,775	8,343,839	
財団法人 山形県道路公社	2,302,776	1,860,134	4,162,910	
財団法人 山形県公営企業振興協会	4,717,440	4,094,823	8,812,263	
山形県(管財課)	2,625,155	1,861,228	4,486,383	入居期間 4/1 から 9/17 まで
社団法人 山形県シルバー人 材センター連合会	1,556,478	1,376,864	2,933,342	入居期間 5/1 から 3/31 まで
山形商工会議所	2,426,125	2,310,899	4,737,024	入居期間 9/18 から 3/31 まで
合計	42,446,694	37,760,448	80,207,142	

賃貸料および管理料の収入については、賃貸料の単価は月額1,200円/m²で、また管理費の単価は月額1,250円/m²で計算されている。さらに、共用分についても、

賃借している面積の約9%に賃借料と管理費の単価を乗じている。

(5)「緑町会館」の賃貸料積算の根拠

①単価の推移

単価の推移は次のとおりである。

平成13年度～16年度まで：単価1,780円
 平成17年度～現在：単価1,200円

②積算内訳

・考え方

積算の考え方については、平成13年度～27年度までの15年間の資金収支累計額（＝収入額）が「緑町会館」の取得費及び今後の改良工事等に要する経費（＝支出額）に見合う額として設定している。

なお、積算基準の基礎となる建物の耐用年数、改修工事計画の見直し等により平成17年度から単価を改定している。

・賃借料単価積算内訳

	現行15ヵ年平均(H13～H27)		H13～H16		改正後11ヵ年平均H17～H27		備 考	
	年間 (千円)	単価 (円/㎡/月)	年間 (千円)	単価 (円/㎡/月)	年間 (千円)	単価 (円/㎡/月)		
賃 貸 料	減価償却費	58,371	1,709	58,371	1,715	20,429	600	
	修繕引当金	2,237	66	2,237	66	200	6	建物取得価格の0.5%、修繕費用200千円
	市町村交付金					1,602	47	資産の1.4%、平成28・29年度分
	改修工事費用					9,090	267	改修工事費用(100,000千円÷11年)
	解体費用					9,091	267	解体費用(100,000千円÷11年)
	計	60,608	1,775	60,608	1,781	38,810	1,187	
小計 (端数処理後)			1,780	60,610	1,790	38,810	1,190	

<試算条件

1	土地面積(出資)	7,237	m ²
2	建物賃貸面積	2,837	m ²
3	建物取得費(償却期間 23 年)	434,144	千円
4	設備改修費(償却期間 15 年)	47,419	千円
5	外壁改修費	40,796	千円
6	ファンコイル増設等	3,160	千円
7	衛生設備等改修費	4,011	千円
8	市町村交付金(平成 28 年度,29 年度)	17,617	千円
9	ビル解体費用	100,000	千円
10	平成 27 年度までの改修工事費用	100,000	千円
11	消費税を除く		

(6) 意見

山形県（企業局）は、当該敷地に、土地が6,002㎡と建物4,519㎡を所有している。それらを、山形県（企業局）は、社会福祉法人山形県社会福祉事業団他9団体に貸与している。しかし、賃貸料の計算をみると、建物については賃貸料を収納しているが、土地についてはなんら収納を行っていない。

総体的に、土地の機会損失を計算すると次のとおりである。

@60,753円×6,002㎡×4%=14,585千円（年間）

これを二つの内容に分けて考える。

① 山形県（企業局）が社会福祉法人山形県社会福祉事業団他9団体に貸与している建物の賃貸料計算に、建物敷地に該当する地代相当額が考慮されていない。【意見】

（建物敷地）

1階の床面積=680㎡

車庫の床面積=200㎡

その他の面積=400㎡

合計 = 1,280㎡

@60,753円×1,280㎡×4%=3,110千円

建物の敷地としての使用料を得ていないことによる機会損失は年間3,110千円である。

なお、企業局において、このような計算となっていたのは、平成12年度の山形県知事部局から企業局への土地の所管換えの際、（記録によれば）受贈による現物出資との認識があり、土地の賃貸料部分が建物の賃貸料計算に組み込まれなかったためと思われる。

この建物の賃貸料計算については、改めて見直しを行うことが望まれる。

② 山形県（企業局）の土地で建物敷地以外の部分は、緑町会館に入居している団体およびその職員によって、駐車場として使用されている。入居団体は県ではないため、建物賃貸料を山形県（企業局）に支払っている。当然、駐車場の使用料も支払うべきであるが、支払われていない。また、その入居団体の職員が駐車している場合、その入居団体が負担しないのであれば、その職員が駐車場料金を支払うべきであるが、支払われていない。そのため、入居団体ないしその職員が県有財産を無償で使用している結果となっている。そのため、年間約11,475千円の機会損失が生じている。【意見】

山形県（企業局）は、社会福祉法人山形県社会福祉事業団他9団体に「緑町会館職員駐車場管理要領」（平成13年4月1日から適用）に基づき、使用の許可を出している。使用料について、特に定めは無い。その要領では、使用者を緑町会館職員としている。しかし、実際に使用しているのは、緑町会館に入居している社会福祉法人山形県社会福祉事業団他9団体の職員である。山形県（企業局）担当者の感覚では、社会福祉法人山形県社会福祉事業団他9団体の職員も、県庁職員と同一のようである。しかし、この駐車場に使用されている当該土地は、建物の賃貸を有償としているように、社会福祉法人山形県社会福祉事業団他9団体に有償で貸与すべきである。それが無償となっており、機会損失が生じていることになる。また、賃貸先は職員ではなく、社会福祉法人山形県社会福祉事業団他9団体であるので、計算対象となる駐車場は、職員の使っている駐車場のみならず、来館者用駐車場も含まれる。

（駐車場敷地）

$$6,002\text{ m}^2 - 1,280\text{ m}^2 = 4,722\text{ m}^2$$

$$@60,753\text{ 円} \times 4,722\text{ m}^2 \times 4\% = 11,475\text{ 千円}$$

駐車場の敷地としての使用料を得ていないことによる機会損失は年間11,475千円である。

近傍の駐車場料金を参考にして、山形県（企業局）の有する敷地に駐車できる車両台数で機会損失を計算すると次の通りである。

$$@5,000\text{ 円} \times 190\text{ 台} \times 12\text{ ヶ月} = 11,400\text{ 千円}$$

包括外部監査人の観察によると、ほぼ職員の通勤用車両で埋まっており、当該機会損失は理論計算だけでなく、現実に生じているものと判断する。

ここで駐車場が、なぜ職員の通勤用車両で埋まっているのかというと、早朝及び休日には、車両がほとんど無いからである。また、車種から見て、個人の所有する車両と考えられる。



また、「緑町会館専用駐車場」とか「当会館に御用のない方の駐車は、ご遠慮願います。」等の立て札が立っており、緑町会館に入居している団体および職員が、県有資産（土地）を無償で占有している状況となっている。

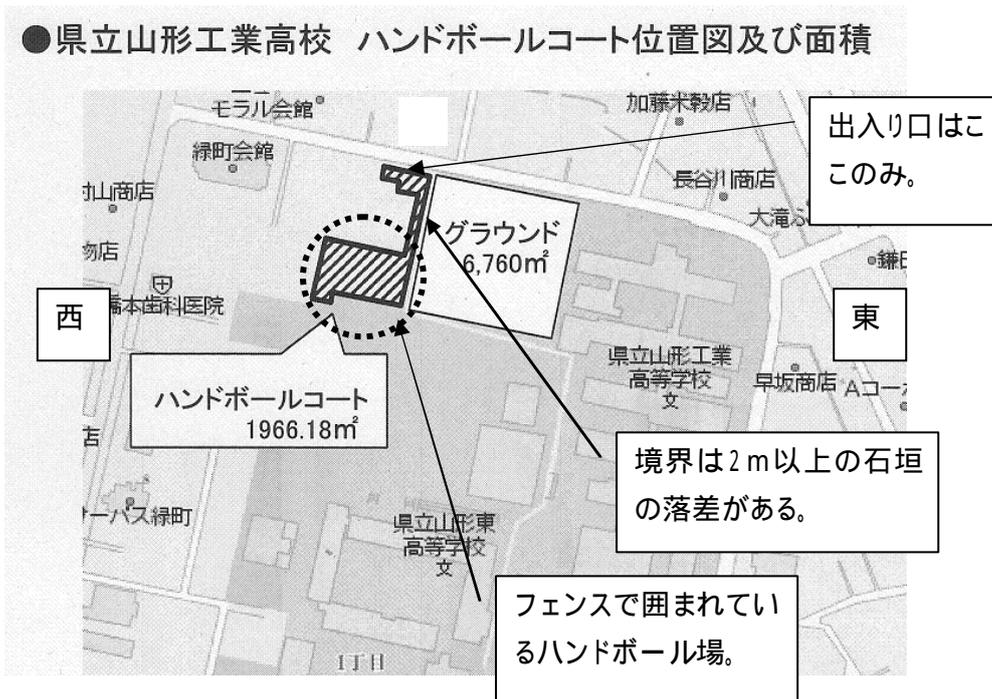


4. 普通財産:元警察機動隊()

(1) 当該土地の概況

当該土地は、元、警察機動隊で使用していたものである。

しかし、警察機動隊の移転で未使用となり、これを普通財産に区分を変え、さらに使用承認ということで、隣接する山形県立山形工業高等学校がハンドボールコートとして使用している。



ここで、上記図の からハンドボールコートを向いた写真を掲示する。



写真の中の太い点線がハンドボールコートであるが、そこに至るアプローチ(40m.ほど)が隣の駐車場に裸で接し、それも軒下を通る感じで歩かなければならない状況となっている。

入り口も整備されておらず、記念碑と工業高校のグラウンドの石垣との間を足元にかなり注意して入らなければならない。

下記の写真の をさらに南に進んでゆくと、 のコートの入り口に着く。

コート内の や のとおりメンテナンスが行き届いてないせいか荒廃している。



当該ハンドボールコートの使用状況について、山形県立山形工業高等学校から教育庁を経由して得た回答は下記のとおりである。

1週間の体育の授業は、週7単位×各学年6クラス×1時間で、週42時間ある。

この週42時間のうち、外競技を行う授業について、グラウンド又はハンドボールコートを使用している。

ハンドボールコートは、週当たり最大で21時間使用している。

体育は選択制になっており、ハンドボールコートでは、主にミニサッカーを行っている。

(2) 意見

- ① 当該ハンドボールコートの利用状況は、山形県立山形工業高校が主張するほど良くないと判断される。【意見】

概観から見ると次のことが言える。通りからの入り口が明確でないこと。通りからコートまでのアプローチが、駐車場の脇のあぜ状態の土であること。コートの整備がなされていないこと。

週あたり最大で 21 時間ハンドボールコートを利用しているということであるが、5 日で割ると 1 日コンスタントに最大 4 時間以上使用していることになる。近所の人に状況を聞いてみると、山形工業高校の生徒がコートを使っているのを見たことがないとのことであった。

- ② 山形県立山形工業高校が主張するように、体育の授業で使っているのであれば、現在普通財産となっているこのコートを、行政財産（教育財産）に区分を変えるべきである。また、通りからの入り口、コートまでのアプローチ、およびコート内について整備を行う必要がある。【意見】

- ③ 当該土地の面積は 2, 209 m²であり、相続税評価額は 136 百万円である。また、4%の使用料想定金額は、年間 5 百万円である。この金額が、現在失われているわけで、機会損失は年間 5 百万円と判断される。【意見】

仮に、近隣の駐車場料金を参考にして、ここを駐車場にすればいくらの収入が入るかを計算してみる。

1 台あたり要する面積を 7 坪(23.1m²)として、2,209m²を割ると収容台数が計算される。

$$2,209\text{m}^2 \div 23.1\text{m}^2 = \text{約}96\text{台}$$

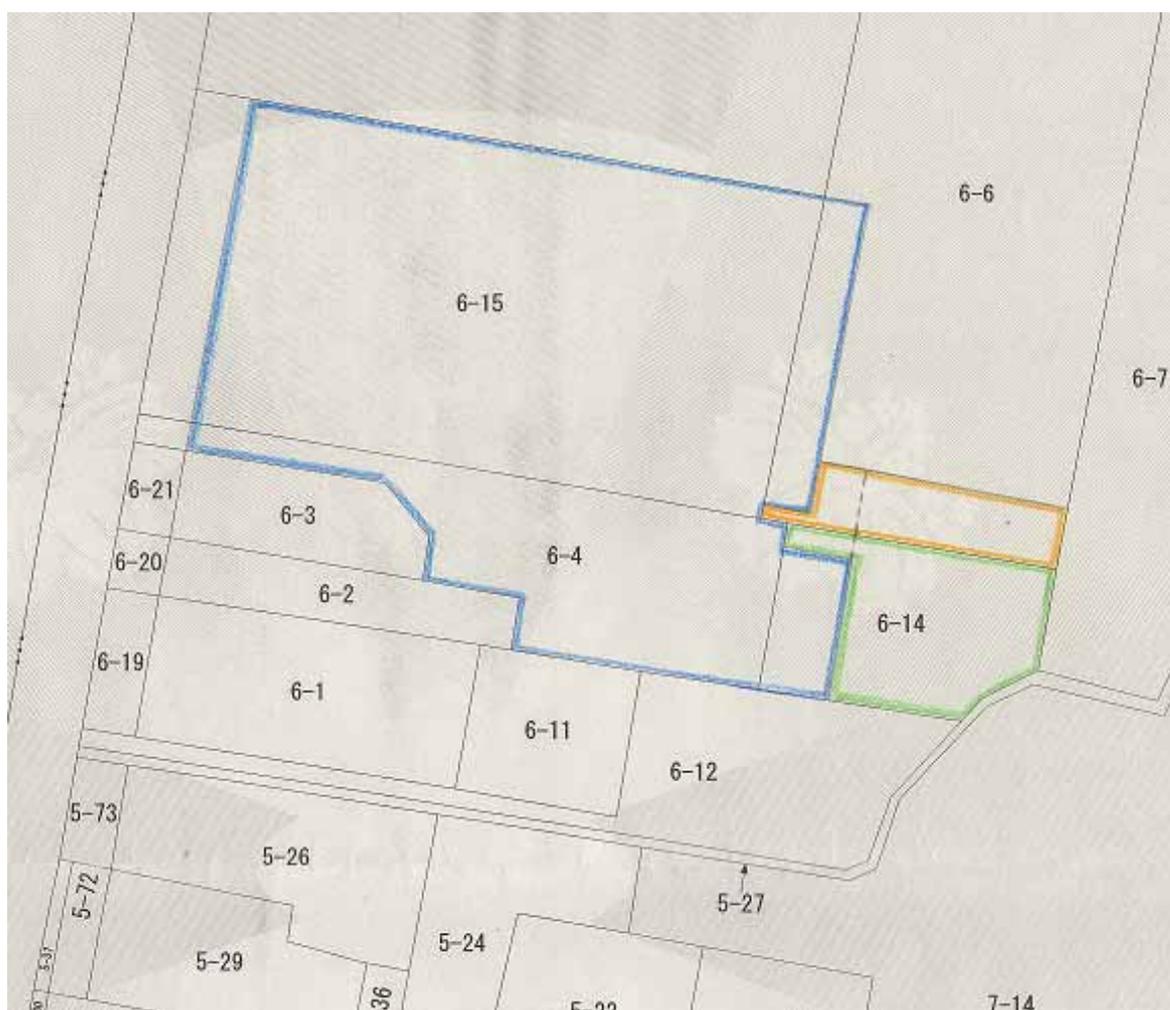
近隣の駐車場料金は大体 5,000 円なので、収納予想金額は次の通りである。

$$5,000\text{円} \times 96\text{台} \times 12\text{ヶ月} = 5,760\text{千円}$$

大体年間 6 百万円は確保できる。

5. 行政財産:新築西通り会館()、普通財産:元公舎()および普通財産:元研修所宿泊施設()

表題の3つの土地は、所管部局や過去の経緯は異なる。しかし、現状をみるに、すべての土地が、(ア)学術振興課が所管している「山形新築西通り会館」の建物の敷地と(イ)この会館に入居している団体およびその職員の駐車場として、使用されている。



(1)行政財産:新築西通り会館()

公有財産台帳の記載は下記の通りである。

主務課	学術振興課
分掌課所	学術振興課
口座名称	山形県新築西通り会館
所在地	山形市緑町一丁目 9-30
分類	行政財産
種類	公用財産
用途	その他公用施設
建物名称	山形県新築西通り会館
建物種目	事務所建
取得価格	(未記載)
建面積(m ²)	785.70
延床面積(m ²)	2,440
建物価格	(未記載)
構造	鉄筋コンクリート造、3階建(一部地下1階)陸屋根 地下 212.40 m ² 、1階 785.70 m ² 、2階 677.70 m ² 、3階 677.70 m ² 、塔屋 86.50 m ² 、 合計 2,440.00 m ²
沿革	昭和 38.7.31 新築。 昭和 42.9.1 山形県研修センターとして台帳登載。価格 57,692,411 円 昭和 50.4.1 管理者が山形県教育センター所長に変更。 昭和 50.10.1 管理者が山形県立図書館長に変更。口座名、用途が山形県立図書館分室(埋蔵文化財分室)に変更。 平成 6.4.1 教育庁より農林水産部長(農業技術課)へ所管換。「農業技術研修センター」 平成 11.4.1 農林水産部長より健康福祉部長へ所管換。口座名「農業技術研修センター」を「精神保健福祉センター」に変更。 平成 16.4.1 健康福祉部(分掌:障害福祉課)より文化環境部(分掌:文化振興課)へ所管換、及び口座名「精神保健福祉センター」から「山形県新築西通り会館」へ変更。 平成 18.4.1 機構改革による組織変更(旧主管、旧所属:文化振興課) 平成 19.4.1 県民文化課から学術振興課へ所属換。増 2,440.00 m ²

(地番6 - 15)

主務課	学術振興課
分掌課所	学術振興課
口座名称	山形県新築西通り会館
所在地	山形市緑町一丁目 9-30
分類	行政財産
種類	公用財産
用途	その他公用施設
土地種目	宅地
土地面積(m ²)	2,177.14
土地価格	(未記載)
備考	(未記載)
沿革	<p>昭和 44. 10. 8 普通財産「元山形工業試験場敷地」となっていた山形市緑町一丁目 6-5 から分筆。）</p> <p>昭和 44. 11. 17 総務部長から教育長へ職員研修所敷地として管理換。</p> <p>昭和 50. 4. 1 管理者が山形県教育センター所長に変更。</p> <p>昭和 50. 10. 1 管理者が山形県立図書館長に変更。口座名、用途が山形県立図書館分室に変更。</p> <p>平成 6. 4. 1 教育委員会教育長より農林水産部長（農業技術課）へ所管換。用途は農業技術研修センター</p> <p>平成 11. 4. 1 農林水産部長より健康福祉部長へ所管換。口座名「農業技術研修センター」を「精神保健福祉センター」に変更。</p> <p>平成 16. 3. 31 新築西通り二口橋線道路事業敷地として使用するため土木部長へ所管換。176. 92 m²減（2,354.06 m²のうち）</p> <p>平成 16. 4. 1 健康福祉部（分掌：障害福祉課）より文化環境部（分掌：文化振興課）へ所管換、及び口座名「精神保健福祉センター」から「山形県新築西通り会館」へ変更。</p> <p>平成 18. 4. 1 機構改革による組織変更（旧主管、旧所属：文化振興課）</p> <p>平成 19. 4. 1 県民文化課から学術振興課へ所属換。増 2,177.14 m²</p>

(地番6 - 4)

主務課	学術振興課
分掌課所	学術振興課
口座名称	山形県新築西通り会館

所在地	山形市緑町一丁目 9-30
分類	行政財産
種類	公用財産
用途	その他公用施設
土地種目	宅地
土地面積(m ²)	615.96
土地価格	(未記載)
備考	昭和 37. 11. 14 所有権移転登記済 用途：駐車場
沿革	昭和 37. 9. 1 山形市緑町一丁目 6-4 個人より買収。 昭和 62. 5. 26 総務部長より教育長へ埋蔵文化財分室駐車場用地として所管換。 平成 6. 4. 1 教育長より農林水産部長（農業技術課）へ所管換。 平成 11. 4. 1 農林水産部長より健康福祉部長へ所管換。口座名「農業技術研修センター」を「精神保健福祉センター」に変更。 平成 16. 3. 31 新築西通り二口橋線道路事業敷地として使用するため土木部長へ所管換。9. 89 m ² 減（625. 85 m ² のうち） 平成 16. 4. 1 健康福祉部（分掌：障害福祉課）より文化環境部（分掌：文化振興課）へ所管換、及び口座名「精神保健福祉センター」から「山形県新築西通り会館」へ変更。 平成 18. 4. 1 機構改革による組織変更（旧主管、旧所属：文化振興課） 平成 19. 4. 1 県民文化課から学術振興課へ所属換。増 615. 96 m ²

(地番6 - 14の内)

主務課	学術振興課
分掌課所	学術振興課
口座名称	山形県新築西通り会館
所在地	山形市緑町一丁目 9-30
分類	行政財産
種類	公用財産
用途	その他公用施設
土地種目	宅地
土地面積(m ²)	109.18
土地価格	(未記載)
備考	昭和 37. 11. 14 所有権移転登記済

	用途：駐車場
沿革	<p>昭和 37.9.1 山形市緑町一丁目 6-4 個人より買収。</p> <p>昭和 62.5.26 総務部長より教育長へ埋蔵文化財分室駐車場用地として所管換。</p> <p>平成 6.4.1 教育長より農林水産部長（農業技術課）へ所管換。124.18 m²</p> <p>平成 8.8.1 6-14 の内の一部 15.00 m²を用途廃止し、普通財産「研修所宿泊施設」として総務部長が一括管理する。</p> <p>平成 11.4.1 農林水産部長より健康福祉部長へ所管換。口座名「農業技術研修センター」を「精神保健福祉センター」に変更。</p> <p>平成 16.4.1 健康福祉部（分掌：障害福祉課）より文化環境部（分掌：文化振興課）へ所管換、及び口座名「精神保健福祉センター」から「山形県新築西通り会館」へ変更。</p> <p>平成 18.4.1 機構改革による組織変更（旧主管、旧所属：文化振興課）</p> <p>平成 19.4.1 県民文化課から学術振興課へ所属換。増 109.18 m²</p>

(地番6 - 6の内)

主務課	学術振興課
分掌課所	学術振興課
口座名称	山形県新築西通り会館
所在地	山形市緑町一丁目 9-30
分類	行政財産
種類	公用財産
用途	その他公用施設
土地種目	宅地
土地面積(m²)	159.33
土地価格	(未記載)
備考	用途：通路用地
沿革	<p>平成 8.8.1 普通財産「元山形第 114~123 号公舎」山形市緑町一丁目 6-6 2, 138.84 m²のうち 159.33 m²を総務部長より農林水産部長（農業技術課）へ所管換。</p> <p>平成 11.4.1 農林水産部長より健康福祉部長へ所管換。口座名「農業技術研修センター」を「精神保健福祉センター」に変更。</p> <p>平成 16.4.1 健康福祉部（分掌：障害福祉課）より文化環境部（分掌：文化振興課）へ所管換、及び口座名「精神保健福祉センター」から「山形県新築西通り会館」へ変更。</p>

	平成 18. 4. 1 機構改革による組織変更（旧主管、旧所属：文化振興課） 平成 19. 4. 1 県民文化課から学術振興課へ所属換。増 159. 33 m ²
--	---

(2) 普通財産:元山形114 - 123公舎()および普通財産:研修所宿泊施設()

普通財産:元山形114 - 123公舎()および普通財産:研修所宿泊施設()については、それぞれ229㎡と381㎡の面積があり、管財課の所管となっている。また、これらの土地は、地続きの山形県新築西通り会館の敷地と一体となっており、駐車場として使用されている。

資料を精査すると、上記の土地面積は実測によるものである。土地の所管および使用者が錯綜しており実態をつかむのが困難であった。しかし、いずれにしても山形県の所有には変わり無く、その使用実態から有効活用されているかの判断については、地続きであるので同一用途の土地として考えることが出来る。

(3) 山形県新築西通り会館の使用およびその許可の状況

山形県新築西通り会館およびその使用状況は下記の通りである。

平成20年度山形県新築西通り会館使用団体一覧表

	団体名	使用目的	使用料	左の理由	人数
1	山形県婦人連盟	事務室 倉庫	免除	女性の社会的地位の向上と明るい社会の建設に努め、豊かな生活を創造し、社会の福祉を増進し、もって文化の発展に寄与することを目的とした市町村地域婦人団体により組織され「健康」「福祉」「国際化」「環境」といったテーマに関わって多方面で地域社会向上に取り組んでおり、地域社会の発展、地域の教育力の向上に大きく貢献し、県の事業を推進することに効果があると認められるため。	2人
2	山形県高等学校長会	事務室 倉庫	免除	本県の高等学校及び高等部を置く特別支援学校の教育の振興を図る団体であり、県教育委員会が推進する教育施策を各学校が具体的に展開し、高等教育が大きく発展していくための推進役として県教育委員会の事業を推進することに効果があると認められるため。	1人
3	山形県高等学校PTA連合会	事務室 倉庫	免除	本県の高等学校PTAが連携し教育の振興を図る団体であり、各PTA相互の連絡、教育に関する研究調査等を実施し家庭と学校さらに地域社会を結びかけ橋として、学校への支援はもとより、家庭や地域の教育力の向上に貢献しており県の教育事業を推進することに効果があると認められるため。	1人
4	山形県産業教育振	事務室 倉庫	免除	本県の産業界関係者及び教育関係者の連携のもと本県産業教育の振興を図ることを目的とする団体であり、産業教育関係事業への	2人

	団体名	使用目的	使用料	左の理由	人数
	興会			助成や産業教育功労者の表彰等を行い本県産業教育の事業を推進することに効果があると認められるため。	
5	新やまがた ひゅーまん らいふフォー ラム	事務室	免除	男女共同参画社会の推進を目指して、調査研究、講演・研修会の開催、一般県民への情報提供、啓発、提言活動を実施している団体であり県の男女共同参画事業を推進することに効果があると認められるため。	1人
6	山形県子ども 会育成連 合会	事務室	免除	本県の子どもの健全な育成を目的として、各市町村子ども会育成連合会相互の連絡調整や指導者の養成、子ども会活動の安全対策の普及充実、子どもの健全育成のための環境整備等を実施しており子どもの健全育成に関する事業を推進することに効果があると認められるため。	2人
7	山形県 PTA 連 合会	事務室 倉庫	免除	本県の各郡市単位の PTA 連合会をもって構成し、教育の振興と児童生徒の健全な成長を図ることを目的とする団体であり、学校、家庭、地域を結ぶ PTA の活動を通して家庭教育、社会教育の充実に寄与し教育行政事業を推進することに効果があると認められるため。	3人
8	社団法人 やまがた被 害者支 援センター	事務室	免除	事件・事故等の犯罪被害者に対して各種支援事業を行い、犯罪被害者等の早期回復及び軽減を図るとともに、地域社会全体による被害者支援意識の高揚を図る団体であり、被害者支援はもとより被害者等支援員の養成事業、県民に対する被害者支援の啓発事業を行っており、県の事業を推進するにあたり効果があると認められるため。	3人
9	財団法人 山形県暴 力追放運 動推進セン ター	事務室 倉庫 駐車場	免除	暴力団員による不当な行為を防止するための広報活動、相談事業等を行い暴力団員による不当な行為の防止及び被害の救済に寄与する団体であり、暴力団排除気運の醸成と犯罪組織の封じ込め対策を講じ暴力団排除活動推進の中核団体として警察行政事業を推進することに効果があると認められるため。	3人
10	山形県聴 力障害者 協会	事務室 倉庫	免除	県内の聴覚障がい者に対して福祉・生活情報の提供や手話通訳の育成及び普及活動、聴覚障がいに対する啓蒙活動等により聴覚障がい者の福祉の向上を図る団体であり、障がい福祉関係事業を推進することに効果があると認められるため。	3人
11	財団法人 山形県消 防協会	事務室 倉庫 駐車場	免除	消防諸施設の改善、充実、消防知識技能の向上と消防活動の強化を図るとともに、消防思想を普及徹底し、厄災を防止し社会公共の福祉増進に寄与することを目的として、消防団員等に対する教育や訓練、防火思想の普及徹底、消防に関する調査、研究、講習、消防	1人

	団体名	使用目的	使用料	左の理由	人数
				広報紙の発刊等防災行政を推進することに効果があると認められるため。	
12	山形県危険物安全協会連合会	事務室 倉庫	免除	危険物取扱いの技術の向上と施設の改善、危険物による災害の防止に努めるとともに事業の健全な発展を期し、もって社会公共の福祉の増進に寄与することを目的とした団体で、危険物の貯蔵取り扱い及び施設の改善、危険物取扱者の資質の向上、火災予防思想の普及等を行っており、県の消防防災事業を推進することに効果があると認められるため。	1人
13	山形県消防設備保守協会	事務室 倉庫	免除	消防設備士及び消防設備点検資格者の養成及び資質向上を図ることで地域住民の生命及び財産を火災から保護し、公共の福祉の増進に寄与することを目的とした団体であり、消防設備士法定講習、防火管理者講習、住宅防火等に関する普及啓蒙事業等を行い県の消防防災事業を推進することに効果があると認められるため。	2人
14	社団法人山形交響楽協会	事務室 倉庫 駐車場	免除	山形県及び東北地方の音楽文化の普及と発展に寄与することを目的として一般公開演奏会はもとより学校教育巡回演奏会等社会教育及び学校教育における音楽教育に貢献しており、本県の文化芸術の振興に効果があると認められるため。	8人
15	社団法人ガールスカウト日本連盟山形県支部	事務室	免除	青少年や女性が責任ある市民として自ら考え行動できる人となることを目的として、青少年の健全育成を図る団体であり、会員のみならず広く県内の青少年を対象とした事業を実施し青少年の体験活動の充実施策の推進に効果があると認められるため。	1人

(4) 利用者に対する許可の状況

各団体に「行政財産使用許可書」を発行し、行政財産の使用を許可している。その状況を同書類から把握した。その結果は下記の通りである。

	団体名	使用目的	使用料	人数	建物の許可面積(m ²)	駐車場としての土地の許可面積(m ²)
1	山形県婦人連盟	事務室 倉庫	免除	2人	77	0
2	山形県高等学校長会	事務室 倉庫	免除	1人	14	0
3	山形県高等学校PTA連合会	事務室 倉庫	免除	1人	13	0
4	山形県産業教育振興会	事務室 倉庫	免除	2人	14	0
5	新やまがたひゅーまんらいふフォーラム	事務室	免除	1人	22	0
6	山形県子ども会育成連合会	事務室	免除	2人	22	0
7	山形県PTA連合会	事務室 倉庫	免除	3人	49	0
8	社団法人やまがた被害者支援センター	事務室	免除	3人	131	0
9	財団法人山形県暴力追放運動推進センター	事務室 倉庫 駐車場	免除	3人	77	10
10	山形県聴力障害者協会	事務室 倉庫	免除	3人	66	0
11	財団法人山形県消防協会	事務室 倉庫 駐車場	免除	1人	19	10
12	山形県危険物安全協会連合会	事務室 倉庫	免除	1人	19	0
13	山形県消防設備保守協会	事務室 倉庫	免除	2人	19	0
14	社団法人山形交響楽協会	事務室	免除	8人	182	60

	団体名	使用目的	使用料	人数	建物の許可面積 (㎡)	駐車場としての土地の許可面積 (㎡)
		倉庫 駐車場				
15	社団法人ガールスカウト日本連盟山形県支部	事務室	免除	1人	22	0
	合計			34人	746	80

入居団体はその免除理由からすると、それなりの社会的に公な機能を持っており、その活躍を期待するところではある。

(5) 山形県新築西通り会館・行政財産使用許可に係る使用料算定調書（学術振興課）

口座名	山形県新築西通り会館	建物延床面積(イ)	2,440.00 ㎡
所在地	山形市緑町一丁目9番30号	建物建築面積(ロ)	785.70 ㎡

垂直投影面積に相当する土地使用料 2,067,962.40 円 / ㎡ (A = × (ロ) ×)

路線価(財産評価基準書)	使用料率
65,800	0.04

1㎡あたりの建物価格 33,766.928000 円 / ㎡ (a = × ×)

再建築費単価 (管財課)	耐用年数	経過年数	物理的減価による修正 = 1 - (1 - 0.1) / ×	機能的・経済的減価による修正
162,341	50	44	0.20800	1.0

団体名	建物使用面積 (㎡)	建物使用料 (円)		敷地相当額使用料 (円)	建物使用料(敷地相当額含む) (円)	土地 使用 面積 ㎡	土地 使用 料 (円)	建物・土地 使用料合 計 (円)	消費税 及び地 方消費 税相当 額 (円)	使用料算 定額 (円)
		建物算定 評価価格	使用料							
	B	C = a × B	D = C × 0.1	E = A × B / (イ)	F = D + E	G	H = × G ×	I = F + H	J = I × 0.05	I + J
山形県婦人連盟	77	2,600,053	260,005	65,259	325,265			325,265	16,263	341,528

団体名	建物 使用 面積 (m ²)	建物使用料 (円)		敷地相 当額使 用料 (円)	建物使用 料(敷地 相当額含 む) (円)	土 地 使 用 面 積 m ²	土地使 用料 (円)	建物・土 地 使用料合 計 (円)	消費税 及び地 方消費 税相当 額 (円)	使用料算 定額 (円)
		建物算定 評価価格	使用料							
		B	C = a × B							
山形県高等 学校長会	14	472,737	47,274	11,865	59,139			59,139	2,957	62,096
山形県高等 学校PTA 連合会	13	438,970	43,897	11,018	54,915			54,915	2,746	57,660
山形県産業 教育振興会	14	472,737	47,274	11,865	59,139			59,139	2,957	62,096
新やまがた ひゅーまん らいふフォ ーラム	22	742,872	74,287	18,646	92,933			92,933	4,647	97,579
山形県子ど も会育成連 合会	22	742,872	74,287	18,646	92,933			92,933	4,647	97,579
山形県PT A連合会	49	1,654,579	165,458	41,529	206,987			206,987	10,349	217,336
社団法人や まがた被害 者支援セン ター	131	4,423,468	442,347	111,026	553,373			553,373	27,669	581,041
財団法人山 形県暴力追 放運動推進 センター	77	2,600,053	260,005	65,259	325,265	10	26,320	351,585	17,579	369,164
山形県聴力 障害者協会	66	2,228,617	222,862	55,937	278,798			278,798	13,940	292,738
財団法人山 形県消防協 会	19	641,572	64,157	16,103	80,260	10	26,320	106,580	5,329	111,909
山形県危険 物安全協会 連合会	19	641,572	64,157	16,103	80,260			80,260	4,013	84,273
山形県消防 設備保守協 会	19	641,572	64,157	16,103	80,260			80,260	4,013	84,273
社団法人山 形交響楽協	182	6,145,581	614,558	154,250	768,808	60	157,920	926,728	46,336	973,064

団体名	建物 使用 面積 (㎡)	建物使用料 (円)		敷地相 当額使 用料 (円)	建物使用 料(敷地 相当額含 む) (円)	土 地 使 用 面 積 ㎡	土地使 用料 (円)	建物・土 地 使用料合 計 (円)	消費税 及び地方消費 税相当 額 (円)	使用料算 定額 (円)
		建物算定 評価価格	使用料							
		B	C = a × B							
会										
社団法人ガ ールスカウ ト日本連盟 山形県支部	22	742,872	74,287	18,646	92,933			92,933	4,647	97,579
合 計	746	25,190,128	2,519,013	632,254	3,151,267	80	210,560	3,361,827	168,091	3,529,915

(6) 意見

山形県新築西通り会館の入居団体およびその職員が土地を駐車場として使用している。しかし、その使用は、「行政財産使用許可書」での使用許可の枠外の使用である。【意見】

山形県新築西通り会館にかかる土地面積は、実測によれば、3,663㎡である。そのうち建物の建面積は約790㎡あるので、建物敷地以外で駐車できる面積は2,873㎡となる。一方、「行政財産使用許可書」において駐車場としての土地の利用を許可されている面積は80㎡しかなく、残りの土地2,793㎡については山形県新築西通り会館の入居団体に使用許可を行っていないと解すべきである。

現地の視察を行った結果、相当数の車が駐車されていた。そこで、無許可の車が駐車されていると判断し、学術振興課へ意見を投げたところ、次の回答を受けた。

- 1) 会館入居団体職員の通勤車両及び会館来客者駐車場として使用されている。
- 2) 団体職員には駐車許可証を発行し無断駐車車両がないよう管理している。
- 3) また管財課の「駐車は指定した車以外できません」の看板が以前から立っている。

これらは、無断駐車を行わないように管理を行っているという点では、意味があるが、県有財産を、入居団体およびその職員に、県が使用許可を行っているかとはまた別の問題である

監査人とはいっても野暮なことはいいたくないが、その職責として、県有資産の有効活用に関し指摘する必要があるため、2,793㎡の使用許可がなされないまま使用されているといった意味での放置状態については無視できないところである。

山形県新築西通り会館の余剰敷地(使用未許可敷地)の機会損失は年間で約7,000千円である。【意見】

先にあげた、相続税法の路線価方式による宅地の概算評価額から機会損失を求めてみると次の通りである。

$$60,753円 \times 2,793\text{m}^2 \times 4\% = 6,787千円$$

仮に、近傍の駐車場料金を参考にして、ここを駐車場にすればいくらの収入が入るかを計算してみる。

1台あたり要する面積を7坪(23.1m²)として、2,793m²を割ると収容台数が計算される。

$$2,793\text{m}^2 \div 23.1\text{m}^2 = \text{約}120\text{台}$$

近傍の駐車場料金は大体5,000円なので、収納予想金額は次の通りである。

$$5,000円 \times 120\text{台} \times 12\text{ヶ月} = 7,200千円$$

おおよそ、年間7百万円は確保できよう。

(なお、当該土地には通路部分があるという。そこで、その通路を確保した上で、駐車場を確保しようとするれば、その分収容台数は減少する。上記の計算は、敷地面積から建面積を差し引いた土地を一面にして駐車場で使用した場合の推定値である。)

山形県新築西通り会館の使用料算定額と敷地部分機会損失について【意見】

当該建物は、想定耐用年数50年に対し既に44年経過し、相当の老朽化が進んでいる。数年後には取り壊しを余儀なくされるであろう。

また、当該建物の敷地の年間想定使用料を計算すると次の通りである。

$$1\text{m}^2\text{あたり相続税路線価による評価額}60,753円 \times \text{建物建面積}785.7\text{m}^2 \\ = 1,909千円$$

ちなみに、(5)山形県新築西通り会館・行政財産使用許可に係る使用料算定調書によれば、免除の対象としていた敷地相当額使用料は632千円であった。

敷地部分の土地については、免除考慮前の機会損失は1,909千円、考慮後は1,277(=1,909 - 632)円ということになる。

6. 普通財産:元山形東高()

(1) 当該土地は、管財課で一般保有(隣接地と一体利用)としている普通財産である。しかし、長年、未使用の状態であるに至っている。

(2) 意見

この土地の相続税評価額は約59百万円であるが、まったく未使用となっており、年間の機会損失は約2,400千円になる。【意見】

この土地は、「緑町会館」および「山形県新築西通り会館」と地続きとなっているので、これらが有料駐車場になれば、その続き地として有料駐車場で生きる土地である。

出来るだけ早い時期に有料駐車場にして一般に公開すべきである。

仮に、近傍の駐車場料金を参考にして、ここを駐車場にすればいくらの収入が入るかを計算してみる。

1台あたり要する面積を7坪(23.1㎡)として、970㎡を割ると収容台数が計算される。

$$970\text{㎡} \div 23.1\text{㎡} = \text{約}42\text{台}$$

近傍の駐車場料金は大体5,000円なので、収納予想金額は年額で次の通りである。

$$5,000\text{円} \times 42\text{台} \times 12\text{ヶ月} = 2,520\text{千円}$$

おおよそ、年間2,500千円は確保できよう。

7. 当該土地全体としての意見

(1) ここで扱った土地のうち建物の敷地以外の部分は、とりあえず、すべて有料駐車場(月ぎめのいかんは問わないで。)として活用してはどうであろうか。県民が駐車場料金を相応に支払えば、誰でも借りられるようにすれば、広大な土地を一部の団体およびその職員に占有的に無償で貸与するよりは、その使い方に県民からの納得が得られるように感じる。【意見】

この付近は、街中にあり、民間の駐車場料金が、5,000円から7,000円である。

これを、5,000円で計算してみる。

場所	駐車台数	年間駐車料
企業局用地	190台	11,400,000円
普通財産:元警察機動隊	96台	5,760,000円
行政財産:新築西通り会館他	120台	7,200,000円
普通財産:元山形東高	42台	2,520,000円
合計	448台	26,880,000円

これらの土地は一体にして活用することが可能であり相当の金額を収受することが可能であることがわかる。ただし、収容台数は監査人の推定計算であることをお断りしておく。

また、先の1.(2)相続税評価額の項によれば、当該土地全体の評価額は約782百万円あり、使用率4%での機会損失は年間で31百万円である。なお、この金額には、無償で貸与されている建物の建面積を含んでいる。

(2)「緑町会館」および「新築西通り会館」の入居団体およびその職員も、当該土地は県民の財産であることの認識に立ち、県民が納得できる相応の駐車場料金を負担すべきである。【意見】

企業局の担当者にヒアリングを行った際、入居団体も県庁と同じであり、その入居団体の職員の駐車料金も県庁職員の駐車場同様に無料と考えているとの回答があった。県庁職員の駐車場については別の項で論じるが、ここでの入居団体はあくまでも県とは独立しているはずであり、また、当該場所は、県庁舎がある中心部から離れた場所ではなく街中であることを考慮すべきと考える。

4-3-2 職員駐車場

1. 問題意識

最近、公有財産の有効利用の観点からか、公有財産を職員駐車場として利用している場合に、これを有料化する傾向が出てきた。

ちなみに、インターネットで調査した結果、次のような状況であった。

職員駐車場に関するインターネットでの調査（平成 21 年 1 月 7 日）

（「職員駐車場」の規則につき記載のあったものを 12 件ほど検索した順に並べてみた。）

規程等	制定ないし施行日等	料金
香美市役所職員駐車場使用要綱	平成 18 年 3 月 1 日	年額 1 万 2,000 円
千曲市役所職員駐車場の管理及び使用に関する規程	平成 15 年 9 月 1 日	月額 1,000 円
小山市役所職員駐車場使用要綱	昭和 48 年 9 月 1 日	料金の記載無し。
大津町職員駐車場使用要綱	平成 19 年 3 月 14 日	1 台につき、1 ヶ月 1,000 円
高梁市職員駐車場使用に関する規程	平成 19 年 3 月 14 日	月額 1,500 円とする。
見附市職員駐車場の使用に関する規則	平成 20 年 3 月 18 日	1 台につき、年 12,000 円
湯沢町職員等の駐車場使用規則	平成 19 年 4 月 20 日	月額 1,000 円とする。
加古川市職員駐車場管理要綱	昭和 61 年 9 月 16 日	料金の記載無し。
粕屋町職員駐車場の使用に関する要綱	平成 19 年 9 月 25 日	1 月につき 1,000 円
新発田市行政財産使用料を定める規則	平成 18 年 10 月 31 日	1 台につき 1 年 24,000 円、 (1 月) (2,000 円)
久米南町役場等駐車場管理規則	昭和 52 年 6 月 22 日	料金の記載無し。
那覇市職員駐車土地使用規則	平成 20 年 4 月 1 日	使用料(月額)自動車 5,000 円、 オートバイ 1,000 円

これをみると、昭和の年代に決められた職員駐車場の規則では、職員からは料金を収納していない。

しかし、平成、それも最近において、職員駐車場の規則を定めた、ないし見直した地方公共団体では、駐車場料金を収納するようになったようである。

もともと住民のものである公有財産の活用について、より合理的な考え方で対応する必要が迫られてきたためであろう。

民間では、自分の通勤に要する駐車場は自分で確保し、駐車場の所有者に駐車料を支払っている。会社等の雇用主にとって必要な場合は、雇用主の方で負担している場合も

ある。例えば、会社の工場が遠隔地にあり、駐車場を準備しないと従業員が集まらない場合などである。この場合、雇い主の会社等が土地を借りている場合は、地主には地代を支払い、また所有している土地の場合は、所有する時点でその土地の対価を支払い、さらに毎年固定資産税を納めている。いずれにしても、民間の場合は、通勤用の駐車場については、民間である従業員ないし会社等に負担が生じているのである。

一方、地方公共団体の職員が、その通勤用の駐車場のために、住民のものである公有財産を使用している場合、その使用料を負担していない。さらに、職員の駐車場が足りない場合、地方公共団体が民間から土地を借受け、その地代を支払っているにもかかわらず、地方公共団体の職員はその使用料を負担していない。民間だと負担、公務員だと負担なし、このことについて、住民の中に不公平感が生まれることをいち早く感じ取った地方公共団体が、職員駐車場の有料化を始めたのではないだろうか。

民間の土地と県有地の違い

	土地の区分	民間の土地	県有地
項目			
駐車場の所有者		地主(私有地)	山形県民
駐車場の使用者		従業員	県職員
駐車場料の支払い者		会社ないし従業員	なし。
駐車場の使用による利益の享受者		会社ないし従業員	県職員(公用の場合は県)

監査人は、想定した駐車料の金額を提示し、県職員の駐車場の有料化について意見を出そうとしたところ、県は、監査人に、民間の従業員は駐車場料を実際負担しているのかとの問いを投げかけてきた。

監査人は、通常、従業員が負担している。また、会社の都合で従業員の分を代わって負担している場合もある。いずれにしても支払いは必ず発生すると回答した。すなわち、駐車場の利用による便益の享受者たる会社ないし従業員から地主に対価が必ず移転するのである。ところが、県の場合は、享受者たる県職員が支払わないと、所有者たる山形県民に便益の享受者たる県職員からの対価の移転が行われないのである。(公用の場合は別である。)

このような県の疑問は、県有地は、県民ではなく県のもの、すなわち県庁職員のものであるとの誤解から来ると推測される。さらに言えば、県庁という会社があり、その会社が県有地を所有しているとの感覚なのではないだろうかとも推測される。

県職員の駐車場使用料の金額についてであるが、それを近傍の駐車料金の状況、県庁舎の所在地の条件、県職員の自家用車を公用に使用している状況などを考慮してきめられることになるだろう。

2. 職員駐車場都道府県に関する調査結果

他県において職員駐車場がどのように取扱われているのかについて、山形県においても有料・無料の観点で各県から協力をいただいた調査結果がある。詳細については、各都道府県の公表に対する了解は得ていないということで記載できないが、そのポイントを要約する。

- (1) 人口の密集している都市が県庁所在地となっている都道府県には職員駐車場は設置していない。
特に県庁舎が街の中にある場合はそうである。
- (2) 47都道府県のうち収容台数のある都道府県が31ある。そのうち、料金を収納している都道府県が14あり、収容台数のある都道府県の45%を占めている。
- (3) 金額的には、1ヶ月あたり1,575円のところから、5,740円まで幅がある。これはインターネットでの私の調査と大体同じであった。

3. 山形県の職員駐車場の規則

山形県では、「山形県庁職員駐車場管理要綱」が定められている。(平成20年4月1日施行)

山形県庁職員駐車場管理要綱

(目的)

第1条 この要綱は、山形県庁職員駐車場(以下「職員駐車場」という。)の管理運営について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において「職員」とは、次に掲げる者をいう。

- (1) 山形県庁舎(議会棟含む。)に勤務する県の職員
- (2) 山形県警察本部に勤務する職員
- (3) 行政財産の目的外使用許可を受けた団体に勤務する者
- (4) 県から業務委託を受けた団体に勤務する者

2 この要綱において「職員駐車場」とは、県がその事務又は事業の円滑な運営に資する目的をもって、職員の自家用車を駐車するための敷地で、次に掲げる場所をいう。

- (1) 構内職員第一駐車場(277台)
- (2) 構内職員第二駐車場(358台)
- (3) 構内職員第三駐車場(71台)

- (4) 構内職員第四駐車場 (334台)
- (5) 構内職員第五駐車場 (71台)
- (6) あこや会館西側県庁職員駐車場 (100台)
- (7) 一中東側県庁職員駐車場 (401台)
- (8) 職員研修所北側県庁職員駐車場 (99台)

(許可基準)

第3条 前条第2項第1号から第5号に定める職員駐車場の許可基準については、前条第1項第1号及び第2号に該当する者で、職員の住居の所在地が別表第1及び別表第2に定める区域に該当せず、かつ、自家用自動車による通勤手当又はこれに相当する給与の支給(以下「通勤手当等」という。)を受けている者とする。ただし、嘱託職員及び日々雇用職員を除く。

2 前条第2項第6号に定める職員駐車場の許可基準については、前条第1項第1号及び第2号に該当する者で、職員の住居の所在地が別表第1に定める区域に該当し、かつ、自家用自動車による通勤手当等を受けている者とする。ただし、嘱託職員及び日々雇用職員を除く。

3 前条第2項第7号及び第8号に定める職員駐車場の許可基準については、自家用自動車による通勤手当等の支給を受けている者で、本条第1項及び第2項の許可基準に該当しない職員とする。

(省略)

附 則

この要綱は平成20年4月1日から施行する。

これによれば、設置されている職員用駐車台数は1,711台である。

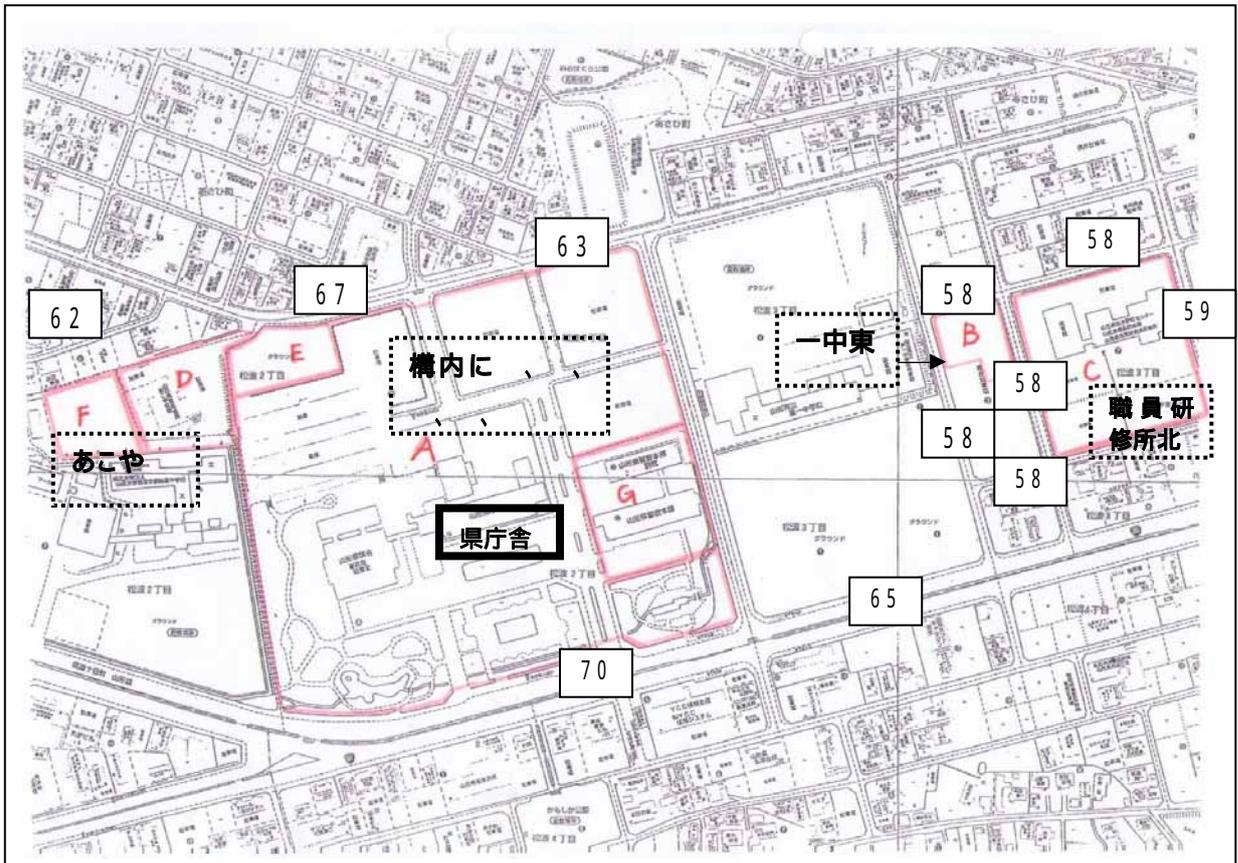
当該規則は、職員駐車場の管理運営についての許可基準が主な内容で、使用料についての定めが無く、無料ということである。

4. 山形県庁職員駐車場の状況

(1) 職員駐車場の所在場所

「山形県庁職員駐車場管理要綱」で対象とされている駐車場を図にすると次の通りである。

アルファベットを付した線で囲まれた場所（DとEを除く）、ないし点線で示された場所が職員駐車場である。



□内の数字は、平成20年度の相続税路線価である。

(2) 駐車場の所在地と職員の駐車台数

職員駐車場だけのデータが入手できなかったため、山形県庁舎の構内及び近隣について、山形県が所有する公有地の土地のデータを入手し、ピッタシとはいかないが該当箇所「山形県庁職員駐車場管理要綱」による対応台数を記載した。

地図番号	口座名称	種目名称	所属名称	市区郡町村名称	大字通称名称	字丁目名称	番地	現在報告面積	評価額	使用形態	対応台数
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	1145-1	2,189.00	130,683,300	議会南棟敷地	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	1146-1	649.00	38,745,300	日本庭園	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	507-3	6.63	395,811	県庁舎敷地	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	289-2	15.99	954,603	庁舎東側市道	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	729-1	1,502.25	89,684,325	職員第3駐車場	71
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	724	2,422.12	144,600,564	知事局棟敷地	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	1214	485.00	28,954,500	県庁敷地	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	1029-2	727.00	43,401,900	正面来庁者用駐車場	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	1029-1	82.00	4,895,400	正面来庁者用駐車場	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	1163	2,065.29	123,297,813	職員第2駐車場	358
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	289-3	97.51	5,821,347	庁舎東側市道	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	333-1	15,557.78	928,799,466	中央庭園	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	726-1	8,782.03	524,287,191	職員第1・5・グラウンド脇来庁者用駐車場	
										職員第1駐車場	277
										職員第5駐車場	71
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	505-2	4,983.90	297,538,830	中央庭園	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	1143-5	3,914.00	233,665,800	日本庭園	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	1153-1	3,941.00	235,277,700	議会北棟敷地・日本庭園	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	770-1	365.98	21,849,006	警察棟東側敷地	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	729-2	210.24	12,551,328	庁舎東側市道	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	768-1	2,191.53	130,834,341	職員第4駐車場	334
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	768-2	271.03	16,180,491	庁舎東側市道	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	770-2	373.88	22,320,636	庁舎東側市道	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	333-2	374.69	22,368,993	庁舎東側市道	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	1157-2	684.64	40,873,008	庁舎北側市道	
A	山形県庁	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	719-1のうち	24,260.03	1,448,323,791	知事局・駐輪場・車庫A・B棟及び駐車場	
B	山形県庁 (一中東駐車場)	宅地	管財課	山形市	松波	3丁目	3-5	987.28	52,622,024	一中東側駐車場敷地	401
B	山形県庁 (一中東駐車場)	宅地	管財課	山形市	松波	3丁目	3-6	1,381.35	73,625,955	一中東側駐車場敷地	
C	山形県総合研修セ	宅地	職員研修所	山形市	松波	3丁目	7-1	661.00	36,751,600	県職員研修生駐車場敷地	99

地図 番号	口座名称	種目 名称	所属名 称	市区郡 町村名 称	大字 通称名 称	字丁目 名称	番地	現在報告 面積	評価額	使用形態	対応 台数
	ンター										
C	山形県総合研修センター	宅地	職員研修所	山形市	松波	3丁目	7-1	2,059.00	114,480,400	県職員研修生駐車場敷地	
C	山形県総合研修センター	宅地	職員研修所	山形市	松波	3丁目	7-1	5,408.03	300,686,468	体育館及び県職員駐車場敷地	
C	山形県総合研修センター	宅地	職員研修所	山形市	松波	3丁目	7-1	8,198.14	455,816,584	研修棟、緑苑及び駐車場敷地	
D	山形県職員会館あこや会館	宅地	職員厚生課	山形市	松波	2丁目	194-2	6,808.54	406,469,838	職員会館用地	
E	県庁	宅地	職員厚生課	山形市	松波	2丁目	719-1の内	1,816.41	108,439,677	職員用グラウンド	
E	県庁	宅地	職員厚生課	山形市	松波	2丁目	1157-1	2,336.02	139,460,394	職員用グラウンド	
F	山形県庁舎(あこや会館西側県庁職員駐車場)	宅地	管財課	山形市	松波	2丁目	194-2	2,642.53	153,530,993	あこや会館西側県庁職員駐車場敷地	100
G	山形県警察本部	宅地	会計課	山形市	松波		724の内	205.96	15,035,080	警察本部庁舎敷地	
G	山形県警察本部	宅地	会計課	山形市	松波		770-3	3,779.08	275,872,840	警察本部庁舎敷地	
G	山形県警察本部	宅地	会計課	山形市	松波		333-4	1,931.05	140,966,650	警察本部庁舎敷地	
G	山形県警察本部	宅地	会計課	山形市	松波		768-3	1,617.09	118,047,570	警察本部庁舎敷地	
G	山形県警察本部	宅地	会計課	山形市	松波		719-2	187.67	13,699,910	警察本部庁舎敷地	
G	山形県警察本部	宅地	会計課	山形市	松波		333-3	92.63	6,761,990	警察本部庁舎敷地	
										合計	1,711

※ 当該場所の公有地だけでは賄いきれないため、つぎの土地も有償で借受している。

所在地	面積	賃借料	備考
松波3丁目3-1,2,3,4,7,8,9	4,560.6㎡	年間 11,127,862 円	平成11年度から

これから4%の使用率を想定し1㎡あたりの土地の評価額を計算してみる。

$$11,127,862 \text{ 円} \div 0.04 \div 4,560.6 = \text{約 } 61,000 \text{ (円/㎡)}$$

6. 意見

(1) 職員駐車場について、県民の財産である県有地を県職員が使用しているため、職員駐車場の有料化の是非について、またその適切な料金について、具体的検討を早急に行うべきである。【意見】

① 山形県の調査によれば、職員駐車場が1,000台を越すのは山形県、茨城県、岐阜県および山口県の4県であった。そのうち、有料となっているのは茨城県で、駐車場の設置台数は1,754台あり、職員の負担する使用料は、1ヶ月1,600円であった。この料金については、監査人がインターネットで確認している。

また、茨城県庁舎の所在地案内をみると、JR水戸駅南口から庁舎へ直行バスで15～20分、JR赤塚駅南口から庁舎へ直行バスで20～25分となっている。さらに、JR水戸駅北口から路線バスで25～30分、水戸インターチェンジから約9km、さらに北関東自動車道茨城町東インターチェンジから約5kmの位置にある。

これらの位置関係やインターネットによる写真をみると、山形県庁舎と茨城県庁舎はほぼ同一環境にあるのではないかと思量される。

従って、山形県庁舎が山形駅からバスで20分程度のところに所在するわけであるから、職員駐車場の有料化の検討をまったく行わなくとも良いという時代ではなくなってきたと思われる。

② 山形県庁構内および近隣に用意されている職員駐車場は1,711台分ある。この台数を収容している土地面積について、調査しておく必要がある。それにより、職員駐車場の財産価値がどの程度であるかがわかる。土地単価について相続税の路線価評価額をみると、1㎡あたり60,000円である。また、現在、職員駐車場として借受して支払っている地代を使用料率4%で割り返した計算を行ったところ、1㎡61,000円との結果であった。

③ 山形県から次の主張があった。職員駐車場を無償で利用している職員が、職員駐車場の有料化が実施されると、自家用車の通勤をやめて、バス及びJRの通勤に切り替え、その費用を県に通勤費として請求することになる。その金額は、莫大なものとなろう。現在のように、駐車場を無料貸与にし、通勤手当を支給した方が、山形県の財政的負担はずっと少ないだろう。

⑤ また山形県によれば、公用車でやるべき業務を、現在、職員の自家用車を使うことで行っているとのことである。もし職員駐車場を有料化にすると、その職員が自家用車を持ってこなくなるため、公用車の調達台数が増加し、これも山

形県の財政的負担が増加する原因になるとの主張があった。

- ⑥ しかし、自家用車で通勤する県職員は、それなりの便益があるため自家用車で通勤しているはずである。現在でも、バスやＪＲを利用して通勤している職員もいるし、自家用車で通勤している職員も、バスやＪＲを利用して通勤する道もあるのである。県職員が納得できる水準の金額であれば、駐車場使用料を支払っても自家用車で通勤すると思われる。
- ⑦ また、地域社会的においては、公共交通機関の利用が低迷し過ぎている状況にある。県はこの地域公共交通機関に対し補助金を出して積極的に支援している状況にある。地域公共交通機関の利用を促進させることが県の重要な課題であるからである。そのような県の行政施策を考えれば、自家用自動車通勤からバス通勤に切り替える職員がでるほど、地域公共交通機関の利用が増え、その基盤整備に一役も二役も買うこととなるのではないだろうか。
- ⑧ さらに、県庁舎近隣にある行政財産たる職員駐車場が利用されなくなれば、それを普通財産に切り替え売却し、新たな県の施策の財源とすることも可能である。その土地を入手した民間人が、より付加価値のあがる有効な使い方をし、そこで得られた収益で県税を支払うため、県の財政が好転する一助ともなろう。

上記の監査人の観点の他、さらにいろんな観点から、職員駐車場の有料化およびその影響を論じることが出来ると思う。山形県としては、県有資産の有効活用のためにはもちろんであるが、県民と県職員との公平感の維持、そして県民の福祉増進のための施策として県職員駐車場の有料化について、検討するのが至当と思量する。

- (2) 県庁以外の職員駐車場として使用している県有地についても、通勤等で県職員が自家用車を駐車している場合、その県有地貸与についての有料化の是非について、またその適切な料金について、具体的検討を早急に行うべきである。【意見】

4-3-3 地方公共団体間の貸借関係

1. 山形県と米沢市との貸借関係

(1) 山形県が米沢市から土地を有償で借りている物件

山形県(置賜総合支庁)は米沢市より土地(宅地、米沢市金池七丁目4番10号、2,430.07㎡)を借り受け、借り上げ料金として年間2,216,223円米沢市に支払っている。借上げた土地は置賜総合支庁の駐車場敷地として利用している。

借上料の算定は次のように算定されている。

借上料=路線価×地価公示や地価調査の比率×借上面積×使用料比率×減免率

ここで、路線価とは、相続税の路線価を元に米沢市が算出した額である。

借上料=38,000円/㎡×1.2×2,430.07㎡×4%×50%=2,216,223円

(減免前は4,432,447円)

減免率については次の通りである。

「米沢市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」(昭和39年3月31日、条例第13号)の第4条に次の記載がある。

普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

(1) 公益上の必要に基づき、他の地方公共団体その他公共団体又は公共団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。

この規定に基づき50%の減免措置を行い、有償で山形県に貸付、山形県側では借り受けたものである。

(参考1) 山形県が米沢市から有償で借りている資産

(出所) 借受土地台帳データ

財産種別	15
財産種別名称	借受土地
口座番号	320074
口座名称	置賜総合支庁本庁舎駐車場
索引番号 - 上位	320074
索引番号 - 下位	Q00001
財産種目	01
財産種目名称	宅地
所属名称	置賜総合支庁総務企画部総務課
所管課名称	置賜総合支庁総務企画部総務課
財産名称	置賜総合支庁本庁舎駐車場
住所	06202019007
郵便番号	992-0012
都道府県名称	山形県
市区郡町村名称	米沢市
大字通称名称	金池
字丁目名称	7丁目
番地	4番10
地積	2430.07
借受目的	置賜総合支庁本庁舎駐車場
相手方	10000000076
相手方代表者	米沢市長
相手方住所	06202019005
相手方郵便番号	992-0012
相手方都道府県名称	山形県
相手方市区郡町村名称	米沢市
相手方大字通称名称	金池
相手方字丁目名称	5丁目
相手方番地	2 - 25
取得日	平成 20 年 04 月 01 日
取得事由名称	契約開始
財産履歴枝番	001
異動履歴	0010
異動履歴名称	取得(新規)
異動日	平成 20 年 04 月 01 日
異動事由名称	契約開始
契約日	平成 20 年 04 月 01 日
借上開始日	平成 20 年 04 月 01 日
借上終了日	平成 21 年 03 月 31 日
借上料金	2,216,223
算定基礎	@912円 / m ² × 2430.07m ²
支払日	平成 20 年 06 月 30 日
登録状態	0050
登録状態名称	本登録依頼済
調整日	平成 20 年 04 月 01 日
財産管理番号	2008000991
事務通知番号	2008A02ZO15010000040

(2) 山形県が米沢市に土地を無償で貸している物件

山形県（置賜総合支庁）は、米沢市に対して羽黒川廃川敷地の土地（宅地、9,413 m²）を減免措置により無償で貸し付けている。

貸付の目的は、自動車運転練習場および自動車運転免許試験場敷地であり、貸付の開始は昭和 62 年であった。

また、無償前の貸付料は、貸付台帳データによれば、2,428,554 円となっている。

無償の理由は次の通りである。

米沢市が、米沢地区交通安全協会へ転貸しているもので、利用の形態が公共の用に供しており、公益上特に必要と認められるので無償とする。

当該土地は普通財産であり、知事特認（その他知事が認めるもの）により無償となったものである。

(参考2) 山形県が米沢市に対して無償で貸している資産

(出所) 貸付台帳データ

口座番号	320026
口座名称	羽黒川廃川敷地
索引番号 - 上位	320026
索引番号 - 下位	P00001
所属名称	置賜総合支庁総務企画部総務課
所管課名称	置賜総合支庁総務企画部総務課
貸付・地上権先名称	米沢市
貸付・地上権先代表者	米沢市長
貸付・地上権先住所	06202019005
貸付・地上権先郵便番号	992-0012
貸付・地上権先都道府県名称	山形県
貸付・地上権先市区郡町村名称	米沢市
貸付・地上権先大字通称名称	金池
貸付・地上権先字丁目名称	5丁目
貸付・地上権先番地	2番25号
貸付・地上権目的	自動車運転練習場及び自動車運転免許試験場敷地
貸付種類	0010
貸付種類名称	土地
貸付地積	9,413
土地種目	01
土地種目名称	宅地
駐車場フラグ	0010
駐車場有無	駐車場でない
財産履歴枝番	001
異動履歴名称	取得(新規)
申請日	平成 20 年 03 月 13 日
契約日	平成 20 年 04 月 01 日
異動事由名称	契約開始
開始日	平成 20 年 04 月 01 日
終了日	平成 21 年 03 月 31 日
減免前貸付料	2,428,554
交付金相当額	0
貸付料地代	0
減免率	100
減免理由	109
減免理由名称	普通財産:知事特認(その他知事が特に認める)
納入方法	0010
納入方法名称	一括
登録状態	0060
登録状態名称	本登録済
本登録日	平成 20 年 06 月 11 日
調整日	平成 20 年 06 月 11 日
財産管理番号	2008000527
事務通知番号	2008A02ZO14010000043

(3) 意見

前者の米沢市金池の土地も後者の米沢市羽黒川の土地も、その立地状況からみて、両方とも米沢市に所在し、主に米沢ないし置賜地区の住民に対する公共の用に供しているものと推定される。そこにおいて、米沢市が山形県に土地を貸与するときは50%減免、山形県が米沢市に土地を貸与するときは無償という取扱は不均衡といえる。不均衡については、特段の理由が無ければ、是正する必要があると判断する。【意見】

2. 地方公共団体間の無償ないし減免貸付け

(意見)

地方公共団体間の土地の賃貸借取引について貸付台帳データを検討していったところ次の提案を行うべきであるとの結論に達した。

山形県が他の地方公共団体に対して貸す土地を無償ないし減免することは、慎重に行うべきである。なぜかという、土地を貸与した先の地方公共団体で、地代を支払う必要が無いということで、その土地を有効に利用できない、ないし利用しない可能性があるからである。なお、これらの無償、減免、免除という特別の取扱いについて、インターネットにおいて公開すれば、県民の納得が得られることにより、当該問題は解決するかもしれない。

【意見】

修景用地



修景用地



グラウンド



グラウンド



例えば、貸付台帳データに上山市に無償で貸与している土地がある。(上記写真)

また、この土地の使用料(地代)の減免の状況は次のとおりである。

(出所：貸付台帳データ)

区分	口座名称	相手先名称	地積(m ²)	減免前貸付料(円)	地代(円)	減免率(%)	減免理由名称
貸与	元県立上山農業高等学校(グラウンド)	上山市	22,210	21,854,640	0	100	普通財産：公共団体等において、直接公共用に供する(使用料が無償)
貸与	元県立上山農業高等学校(修景用地)	上山市	42,487	41,807,208	0	100	普通財産：公共団体等において、直接公共用に供する(使用料が無償)
貸与	元県立上山農業高等学校(修景用地)	上山市	2,308	2,270,580	0	100	普通財産：公共団体等において、直接公共用に供する(使用料が無償)
		合計		65,932,428			

この土地を視察した結果、時期は平成20年秋であったので写真のようにさびしい風景だったこともあり、監査人にとっては、当該土地が放置されているとしか見えなかった。

県との協議において提示のあった、上山市の広報誌を見ると、写真掲載のうえで次の記載があった。

①「ヴェンテンガルテンのヒマワリ畑が見ごろを迎えています。」

連日の猛暑のなか、蔵王に向かって一斉に咲き揃ったヒマワリたち。旧上山農業高校実習田跡地に、この夏もひまわり畑が姿を現しました。

②「城下町再生志士隊がそばの種まき(8/1 ヴェンテンガルテン)」

なるほど、大変すばらしいイベントと感銘する。

また、グラウンドは平成19年度の実績によると、38回で4,876人の方が利用しているということであった。

しかしながら、これらの利用が、県有財産を使用し、それも年間66百万円の使用料を減免するに足るものであるかは、全県民の判断に委ねられなければならないものであろう。

そのためにも、県有財産の有効活用については、使用料の減免等の特別な取扱について、インターネットにおいて公開することが必須である、との感を強くした。

さて、山形県の有する土地を県民のために有効利用のためには、山形県の担当責任者が常に迅速に管理できる必要がある。貸与した場合、その土地が管理者の手から離れる

わけで、有効利用相当の地代（使用料）をもらわなければ、県民に機会損失を与えることになる。

ここでの機会損失は、減免前貸付料相当額であり、年間約66百万円となる。

当該事例をさらに深く考えれば、当該土地の利用の効果については、この機会損失から減額しなければならないのではないかと疑義が生じるかもしれない。しかし、当該土地の利用による効用の享受は上山市を中心とする地域に限定されるのではないかとの考え方も成り立つ。もしそうなのであれば、上山市の享受している利益の見返りとしての対価を県が得ていないといった意味での機会損失について、他の市町村に対し相応の理由付けが必要になるのではないだろうか。

監査人の考え方にあるように、無償ないし減免等を行うについては、特定の団体ないし個人の場合もそうであるが、さらに他の地方公共団体に対する場合もその事実について金額を明示した上で公開し、その妥当性を県民の前に提示しておく必要があると考える。

得られるであろう使用料としての収益ないし収入を明示し、それを無償ないし減免する金額を毎年支出ないし費用として承認してもらう手続きも、県有資産の有効活用の観点から不可欠であろうと考える。

また、先に議論したように、他の地方公共団体に対するこの減免、免除そして無償といった特別な取り扱いについて、インターネット上で公表するのも有益なひとつの手続きと考える。

4-4-0 <平成12年度包括外部監査の措置状況検証>

1. 包括外部監査の位置付けと検証の目的

外部監査制度には、個別外部監査と包括外部監査とがある。そのうち包括外部監査とは、地方公共団体が地方自治法（以下、法という）第2条第14項及び第15項（下記参照）の主旨を達成しているか否かについて、地方公共団体から独立した存在である外部監査人によって監査され、その監査結果について報告が行われるものである。

包括外部監査の結果報告書は外部監査人から監査対象の長（県の監査では知事が該当。）等に直接提出されるものではあるが、その後これに対して地方公共団体が措置を講じるか否かについては法による義務化がなされていない（法第252条の38第6項参照）。

平成12年度本県包括外部監査の第1回目テーマ「普通財産（山林を除く）の管理について」に対しては、その措置が実施されその状況報告がなされている。

これについて県の行った措置およびその現状を検証することは、平成20年度本県包括外部監査を効率的に実施できるだけでなく、包括外部監査の実施及びその報告に対して県及び監査委員がどれだけ関心を寄せ、適切に対処しているかを把握する上で重要と考えられる。

地方自治法

第2条第14項 地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。

第2条第15項 地方公共団体は、常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体に協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。

第252条の38第6項 包括外部監査人の監査の結果に関する報告の提出があつた場合において、当該監査の結果に関する報告の提出を受けた包括外部監査対象団体の議会、長等は、当該監査の結果に基づき、又は当該監査の結果を参考として措置を講じたときは、その旨を監査委員に通知するものとする。（抜粋）

2. 検証の方法

今回、平成19年5月31日、県により新しく更新された「平成12年度・包括外部監査の結果報告書に係る指摘事項及び附帯意見の措置状況（以下、措置状況という）」（表1参照）を入手し、その措置状況実施の迅速性、正確性及び現在の進捗状

況を検証することとした。

表 1：平成 12 年度包括外部監査の結果報告書に係る指摘事項及び附帯意見の措置状況
(抜粋)

包括外部監査報告書提出日：平成 13 年 3 月 14 日

◎第 1 回目テーマ：「普通財産の管理について」

(平成 19 年 5 月 31 日)

外部監査 実施機関 名	監査結果	措置の内容	措置の通 知	措置の公 表
総務部管 財課	【指摘 1】 公有財産の価格について 公有財産の価格の算出方法 を明確にし、財産台帳に価 格を記載する必要がある。	公有財産台帳の「価格」の欄 へは、取得価格及び路線価 又は固定資産評価額を記載 することとした。	H15.6.9	H15.7.11
総務部管 財課	【指摘 2】 普通財産貸付申請事務に ついて 減免申請について、貸付先 の事業内容や利用状況が無 償又は減額の趣旨に合致し ているかどうか毎年審査す る必要があるものと思料され る。	「普通財産貸付取り扱い基準」 を改正し、審査の関係書類を 提出させ、審査していくこと とした。	H15.6.9	H15.7.11
総務部管 財課	【指摘 3】 貸付物件の買受け奨励に ついて 某学校法人職員宿舍、 某公共団体複数の事務所敷 地及び 某公共団体事務 所として長期間貸付するの は適切でなく、相手方に売 却することを検討すべきであ る。	について 相手方にとって、多額の買受 けとなることから、計画的な買 受けについて協議をしてお ります。 について 貸付先である団体は、脆弱な 財政状況であり、相手方の財 政状況を見極めて買受勧奨を 行ってまいります。 について 平成 15 年度に土地建物を売	H19.7.9	H19.9.18

外部監査 実施機関 名	監査結果	措置の内容	措置の通 知	措置の公 表
		却済みです。		
総務部管 財課	【指摘 4】 貸付料の減額について 某財団法人への貸付物件 は、月極有料駐車場として 転貸しており、通常の貸付料 を徴収すべきである。	貸付団体と貸付料の減額等につ いて協議をしておりましたが、県 において当該物件を売却処分す ることとしたため、貸付契約を 平成18年度末をもって終了しま した。	H19.7.9	H19.9.18
総務部管 財課	【指摘 5】 関係市町村へ貸付している物件 について 特定の市町村に対して長期間財 産を貸付けるのは、結果として 当該市町村に対して恩恵を与え ることになり適切でない。一方 で県が市町村から借受している 行政財産も多数あることから、 県に具体的な利用計画が無いの であれば、それらの売却または 交換等を進める必要がある。	財産を貸付けている市町村から 県が借受している行政財産のう ち、交換可能な財産はなく、ま た、市町村の財政状況が極めて 厳しいことから、売却も困難で ありますが、市町村の財政状況 を見極めて買受勧奨を行ってま いります。	H19.7.9	H19.9.18

外部監査 実施機関 名	監査結果	措置の内容	措置の通 知	措置の公 表
総務部管 財課	<p>【指摘 6】 普通財産(土地、建物)利 活用計画の処分する物件に ついて 処分予定の物件の多くは、 処分阻害要因があり、通常 の条件で処分することは難し いと判断され、処分阻害要 因の類型別にそれぞれ対応 が必要であると思料される。</p>	<p>それぞれの物件における処分 阻害要因に対応しつつ、売払 いを促進しております。 【売り払い処分済み物件】 ・元長井第 10 号公舎 ・元鶴岡第 21 号公舎 ・元白鷹第 1 号公舎 ・元天童警第 1 号職員アパー ト(一部 430 m²) ・元鳥海学園 ・元鶴岡第 26～30 号公舎 【危険箇所の改修工事实施物 件】 ・元酒田警第 10 号公舎 ・元酒田警第 14 号公舎</p>	H19.7.9	H19.9.18
総務部管 財課	<p>【指摘 7】 普通財産(土地、建物)利 活用計画の保有関係物件に ついて 以下の物件については、今 後の具体的利用計画を明確 にするか、利用計画がなけ れば処分等の検討も必要と 判断される。 元農業試験場(知事公館 東北側) 元農業試験場(知事公館 西側) 元高等看護学院(城北 寮:城北町地内) 元山形第 3 号職員アパー ト(飯塚) 元県立上山農業高校</p>	<p>山形県県有地有効活用検討 委員会等において、庁内各部 局の意見を聞き、利活用又は 処分等について検討を行って おります。 なお、については、今後の 利活用計画が無いため、平成 18 年度に処分しました。</p>	H19.7.9	H19.9.18

外部監査 実施機関 名	監査結果	措置の内容	措置の通 知	措置の公 表
	県職員保養所やまびこ荘			
庄内総合 支庁建設 部港湾事 務所	<p>【指摘 8】 普通財産から行政財産への分類換えが必要な物件について</p> <p>口座名：庄内支庁港湾事務所 所在地：酒田市新町光が丘 区分：土地 面積：44,280 m² 用途：保安林</p> <p>現在普通財産として管理されているが、当該土地の現況は保安林の指定がなされており、将来的にもその変更は著しく困難である。したがって、緑地としての維持管理が妥当であり、そのためには行政財産への分類換えが適当であると思料される。</p>	<p>普通財産から行政財産に分類換えし、緑地として管理することとした。</p> <p>実施期日：平成13年8月1日</p>	H14.3.28	H14.5.7

外部監査 実施機関 名	監査結果	措置の内容	措置の通 知	措置の公 表
総務部管 財課	【指摘 9】 公有財産台帳の整理につ いて 公有財産台帳(土地明細) 及び財産に関する調書の廃 川敷地及び廃道敷地面積 に、訂正する箇所がある。ま た、年1回は土木部用地課 及び道路維持課の台帳と突 合が必要である。	前段については訂正済みで、 後段については、所管課から の異動報告を速やかに行うと ともに、年1回それぞれの台帳 の照合を行うこととした。	H15.6.9	H15.7.11
総務部管 財課	【指摘 10】 公舎使用申請について 公舎を必要とする理由が不 十分である。	入居申請書の審査に当たって は、審査の徹底を図ることし た。	H15.6.9	H15.7.11
総務部管 財課	【指摘 11】 公舎の使用期間について 使用期間を定める等の規則 改正を検討すべきである。	現在、当該勤務地内の異動で あれば、引き続き公舎に居住 することができることになっ ております。 今後、使用期間について、他 県の状況及び職員の公舎利 用実態を勘案しながら検討し てまいります。	H19.7.9	H19.9.18
総務部管 財課	【指摘 12】 新築公舎の所有権保存登 記について 所有権保存登記がなされて いないものがある。	登記をしていないものについ て、計画的に登記を行って おります。 【登記済公舎】 ・山形第3、4、5、6号公舎 ・寒河江第1号公舎 ・新庄第1号公舎 ・米沢第1号公舎	H19.7.9	H19.9.18
総務部管 財課	【指摘 13】 入居率が著しく低い公舎 について	関係部署と調整中の公舎を除 いて廃止しました。 【廃止済公舎】	H19.7.9	H19.9.18

外部監査 実施機関 名	監査結果	措置の内容	措置の通 知	措置の公 表
	入居率が著しく低い公舎の 存続を検討すること。	・元川西第1号職員アパート ・元新庄第4号職員アパート ・元長井第3号職員アパート ・元南陽警察第1号職員アパ ート		
商工労働 観光部工 業振興課	【指摘14】 長期所有土地について 工業団地用地のうち、酒田 臨海地区及び鳥海南地区は 昭和49年から分譲開始され た物件で、平成11年度末現 在28ha及び33.3haがそれ ぞれ未分譲となっている。分 譲開始から26年程度が経過 しており、今後一層の売却の 促進を図る必要がある。	分譲促進のため臨海部の特 性等を活かした誘致活動を行 っており、酒田臨海地区につ いて平成13年度から今後の 成長産業として期待される環 境・エネルギー分野の立地促 進にも取り組むほか、平成15 年度から両地区にリース期間 終了後の買取を条件とする土 地リース制度を設けるなど、社 会経済情勢等に応じた分譲 促進策を展開しております。 これらの結果、酒田臨海地区 では平成15年に3社と分譲契 約を締結して未分譲面積は 23.3haとなり、鳥海南地区に ついては平成12年に1社と契 約を締結して未分譲面積は 31.0haとなっております。 今後とも、酒田港の海運利用 や高速道路等交通の利便性、 豊かな自然環境やリサイクル ポート指定などの特徴をアピ ールしながら積極的な誘致活 動を行い、分譲促進を図って まいります。	H19.7.9	H19.9.18

外部監査 実施機関 名	監査結果	措置の内容	措置の通 知	措置の公 表
商工労働 観光部工 業振興課	【指摘 15】 特別会計の財政状況につ いて 土地取得事業特別会計は、 一般会計からの無利子借入 金約 54 億円があるため、分 譲価格の維持が図られてい るが、無利子借入金といえど も早期の償還を図るべきもの と史料される。	一般会計に対して、平成 12 年 度には 3 億 6300 万円、平成 15 年度には 8 億 2695 万円を 償還しており、平成 17 年度末 現在の無利子借入金残高は 約 43 億円となっております。 今後も分譲促進を図りながら 早期の償還を図ってまいりま す。	H19. 7. 9	H19. 9. 18

(注) なお、各日付はそれぞれ次の意味で記載されている。

- 表頭（平成 19 年 5 月 31 日）：監査結果に対する措置状況の最終確認時点。
- 表中、措置の通知：知事から監査委員への通知時点。
- 表中、措置の公表：監査委員が県公報により公表した時点。

3. 検証結果

① 公有財産台帳の価格について

現在、公有財産のデータは財産管理システムにて登録・管理されている。監査人は当該システムより公有財産台帳を入手し、その価格欄の状況を確認した。

結果、公有財産（土地、建物）につき取得価格が記載されていないものが多数検出された（表 2 参照）。これには、平成 20 年度に新しく取得した資産も含まれている。

表 2：公有財産台帳上、取得価格 0 の土地・建物の割合

	公有財産台帳 登録データ数：a	取得価格 0 のデータ 数：b	取得価格 0 の割合 b/a
土地	6, 086 件	4, 425 件	72. 7%
建物	4, 387 件	2, 475 件	56. 4%

当該事実に対する監査人からの質問に対し、県は「平成 20 年度から稼働する新財産管理システムでは、現在データの移行確認作業を鋭意実施している。台帳価格は、土地は固定資産税評価額で 3 年毎に見直し、建物は新営予算単価から再建築費を算出したうえで減価償却して、台帳価格としている。」と回答

している。さらに、平成 20 年度に取得した資産につき取得価格が記載されていないものにつき県は、「各所属へ整備するよう指導していく。」としている。

【問題点】

県は、前掲、措置状況（表 1 参照）において「公有財産台帳の「価格」の欄へは、取得価格及び路線価又は固定資産評価額を記載する」としているが、公表から 5 年経過している現在まで適切な処理をしていない。

【意見】

措置状況公表時から現在まで適切な処理をしていないことは公表内容として問題があり、早急に対処することが必要である。上記、新システムへのデータ移行作業時において、取得価格の入力を確実に行うよう徹底すべきである。

② 普通財産貸付申請事務について

監査人は、平成 20 年 4 月 1 日に新しく改正された「普通財産貸付事務取扱要領」及び「普通財産貸付料減額（免除）申請書」を入手し、その内容及び事務の正確性を確かめた。減免手続規定の整備及び減免審査の結果も整然と整備されており、手続自体の処理は正しく行われている。

ただし、減免理由等が妥当と考えられない案件も散見されるが、これらについては 3. (3) および (5) の項目にて後述する。

【問題点①】

ここで、貸付料減免の措置及びその公表について問題を提起する。

普通財産等の貸付における減免については、「議会の議決に付すべき契約並びに財産の取得、管理及び処分に関する条例（以下、条例という）」第 7 条にて明記（下記参照）されている。

「議会の議決に付すべき契約並びに財産の取得、管理及び処分に関する条例」第 7 条（普通財産の無償貸付け、減額貸付け等）＜抜粋＞

普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償又は時価より低い価額で貸し付けることができる。

- (1) 公共団体等において、公用又は公共用に供するとき。
- (2) 普通財産の貸付けを受けた者が地震、火災、風水害等の災害により当該財産を借受けの目的に供しがたいと認めるとき。
- (3) 県に財産を寄付した者に当該財産を貸し付けるとき。
- (4) その他知事が特に公益上必要と認めるとき。

さらに、「普通財産貸付事務取扱要綱（以下、要綱という）」においては、次

のように規定されている。

<p>「普通財産貸付事務取扱要綱」</p> <p>第4（普通財産の無償又は減額貸付）</p> <p>財産条例第7条の規定により無償又は減額貸付ができる場合は、次の通りとする。</p> <p>(1) 公共団体等において、公用または公共用に供するとき。</p> <p>① 直接公共用に供するとき。</p> <p>ア 使用料が無償のとき（維持管理費等実費相当額の徴収は除く。）無償</p> <p>イ 使用料が有償のとき 50%</p> <p>② 公用に供するとき。 50%</p> <p>(2) 普通財産の貸付けを受けた者が地震、火災、風水害等の災害により当該財産を借受けの目的に供しがたいと認めるとき。 無償</p> <p>(3) 県に財産を寄付した者に当該財産を貸付けるとき（20年経過したものは除く。） 50%</p> <p>(4) その他知事が特に公益上必要と認めるとき</p> <p>① 公共的団体において公共又は公益の目的の用に供するとき</p> <p>ア 収益事業を行わないとき 無償</p> <p>イ その他 50%</p> <p>② 県職員に係る共済組合又は互助会が行う事業に供するとき 無償</p> <p>③ その他知事が特に認めるとき 知事が定める額</p>	
---	--

【意見①-1】

当該減免について地方自治法には明確な規定はなく、したがって県が定めた条例であるならば減免の摘要範囲を明確にすべきである。

監査人は、減免対象にどの企業・公社が該当するか、県より回答を得たので次表にて明確にする。

表3：普通財産貸付料減免対象について

減免等根拠	対象
要綱第4(1)	「公共団体等」 国又は他の地方公共団体その他公共団体（法人税法別表第一に掲げる公共法人〈別紙参照〉）
要綱第4(4)①	「公共的団体」 民法第34条の規定により設立された公益法人、法人税法別表第二、第三に掲げる法人〈別紙参照〉並びに公共的な活動を営むすべての団体をいい、法人格を有するか否かを問わな

	い。
要綱第4(4)②	<p>「県職員に係る共済組合又は互助会」</p> <p>○共済組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方職員共済組合山形県支部 ・ 公立学校共済組合山形支部 ・ 警察共済組合山形県支部 <p>○互助会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 財団法人山形県職員互助会 ・ 財団法人山形県教職員互助会 ・ 財団法人山形県警察職員互助会

【意見①-2】

また、要綱第4(4)③「その他知事が特に認めるとき」の減免については、通常回収できた資金を知事の一存により回収しないのであるから、県民に対しその相手先と減免理由並びに減免額について特に公表すべきである。

【問題点②】（4-9-0山形県の財務諸表（試案）の作成に関連して）

上記の減免等に関連して、財務諸表の作成について参考意見を述べる。

通常の企業会計は、総額主義に則り実施されており、原則として収益及び費用を相殺表示しないこととなっている。しかし、県は減免された貸付金額について「県の財務諸表」へ計上していない。

監査人は、平成20年度の貸付財産71件（土地61件、建物2件、土地及び建物8件）について、減免が無かった場合の貸付収納金額を規定に基づいて算定し、実際の貸付収納金と比較した（表4参照）。当該差額の約197百万円が、県の作成する財務諸表には反映されていないこととなる。

表4：貸付減免物件のあるべき収納金額との比較

	あるべき収納金 a	実際貸付収納金 b	差額 a-b
土地 *1	164,660,163 円	13,943,515 円	150,716,648 円
建物 *2	5,896,620 円	256,207 円	5,640,413 円
土地・建物 *3	45,455,913 円	4,507,906 円	40,948,007 円
合計	216,012,696 円	18,707,628 円	197,305,068 円

注) 貸付料は「普通財産貸付事務取扱要綱」第3にて次の通り規定されている。

*1：土地貸付料＝土地単価（※1）×貸付面積×4/100

（※1）公有財産台帳の1㎡当たりの評価額

*2：建物貸付料＝1㎡当たり建物価格（※2）×貸付面積×10/100×105/100

(※2) 推定再建築費、耐用年数、維持及び保存の状況並びに利用効率等を考慮して算出した当該建物の適正な価格

*3：土地と建物を一体的に貸付ける場合は、建物貸付面積に応じた土地の貸付料と消費税を除いた建物貸付料の合計に 1.05 を乗じて得た額。

このうち、あるべき収納金額の多い上位 5 物件について表 5 にまとめる。

表 5：貸付減免物件のあるべき収納額 上位 5 物件

	口座名	貸付先	あるべき収納金 a	実際貸付収納金 b	差額 a-b
1	元県立上山農業高等学校 (修景用地)	上山市	41,807,208 円	0 円	41,807,208 円
2	元県立上山高等学校	上山市	26,407,369 円	0 円	26,407,369 円
3	元県立上山農業高等学校 (グラウンド)	上山市	21,854,640 円	0 円	21,854,640 円
4	元工業技術センター	財団法人山形県学校給食会	8,369,649 円	5,008,344 円	3,361,305 円
5	職員宿舎	学校法人東北芸術工科大学	8,695,826 円	1,588,906 円	7,106,920 円

【意見②】

県は、減免対象であっても貸付けにより獲得したであろう金額を収益として、またその減免額を費用又は損失として「県の財務諸表」へ計上すべきである。

③ 貸付物件の買受について

● 東北芸術工科大学に対する職員宿舎について

東北芸術工科大学は、平成4年開学の私立大学である。創立時には山形県と山形市が設置費用を負担し学校法人が運営する、わが国初の公設民営の大学である。職員宿舎5棟はいずれも木造の戸建であり、開学当初からこれまで、理事長や学長、学部長の公舎として利用されている。

当該物件につき、平成12年度包括外部監査では次の3点が報告されている。

- ・当該物件は、県から学校法人へ平成4年から貸付されている。
- ・県の財産を一学校法人に対して長期間貸付するのは望ましくなく、当該学校法人に売却することを検討すべきである。
- ・当時の試算（平成10年度を基礎とする）における売却収入は、土地184百万円、建物104百万円の計288百万円である。

監査人は、県の学校法人に対する売却交渉に係る資料（打合報告書、復命書等）を入手した。交渉の経過は表6の通りである。

表6：東北芸術工科大学への職員宿舎売却についての交渉経過（要約）

	年月日	内容	今後の対応
1	平成13年4月10日 (打合報告書)	監査結果の報告。事務レベルでの今後の方策を協議。	次回の打ち合わせを7月頃に行う。(その後の報告書等存在しないため、打ち合わせが行われたかについても不明。)
2	平成19年1月29日 (復命書)	不動産鑑定士による鑑定評価額(※1)の提示。買取条件の意見交換。	(結論なし)
3	平成20年1月16日 (復命書)	学長用宿舎の買取について協議。	次回、売却決定額を提示する(学校が負担してきた修繕費・水道負担金についての考慮も含め)。
4	平成20年6月10日 (復命書)	職員異動に伴う挨拶。 (その他、前回までと	(結論なし)

		進展した記録なし。)	
5	平成 20 年 6 月 24 日 (復命書)	理事長の意思確認の報告。	学長公舎のみの鑑定手続を進める。(3. から進展なし)
6	平成 20 年 7 月 4 日 (復命書)	学長用宿舎(第 1 号職員宿舎)の不動産鑑定評価の立会。	(結論なし)
7	平成 20 年 11 月 20 日 (管財第 308 号)	貸付物件すべての買取請求。	<結論> 職員公舎 5 棟すべてを平成 21 年 3 月 31 日をもって返還する。

(注) ※1：平成 19 年 1 月の不動産鑑定士評価額の合計

土地：158,510,000 円

建物：23,913,000 円 合計 182,423,000 円

【問題点】

交渉に係る資料(表 6)から、指摘後 8 年経過した本年度、ようやく結論が導出されたこととなる。しかし、県の対応にはスピード感が無く、また平成 13 年から平成 19 年までの少なくとも 5 年間の交渉記録が残っておらず、それまで放置していたとも考えられる。

そのうえ、県は当該 5 物件を総額 3 億円あまりで取得したにもかかわらず、物件の貸付料を 90%減免(減免根拠：要綱第 4 (4)③その他知事が特に認めるときに該当)し、年間総額 158 万円程度しか徴収していない。したがって、180 年以上貸し続けても投資額を回収できなかったこととなり、平成 4 年度から今年度までの 17 年間での回収額はわずか 27 百万円であった。

この点、県は同学校法人の買受支払能力が乏しいことを理由として売却につき譲歩していたため、監査人は学校法人の平成 18 年度及び平成 19 年度決算書、並びに開学後の入試状況入手し、その買受能力につき検討した。

その結果、直近の財務状況は流動資産及び正味財産がともに減少しており厳しい状況とする県の見解も理解はできる。しかし、平成 20 年 3 月 31 日時点で、総資産 151 億円、正味財産 124 億円、流動資産 9 億 8 千万円を保有し、売却評価総額 1 億 8 千万円に比して潤沢とも考えられる。また、百歩譲って当該財務状況が厳しいとしても、同大学は開学からこれまでの 17 年間にわたり募集新入生の定員割れが一度も無いことを考慮すると、当該状況の原因は大学の経営責任によるものと考えられる。

【意見】

県は包括外部監査人からの指摘に対する措置状況については、可及的速やかに対応すべきである。

●生活衛生同業組合団体協議会に対する事務所敷地について

山形県生活衛生同業組合団体協議会は、山形県生活衛生同業組合との連絡調整・相互親和のもとに生活衛生営業に資するための方策を図り、政策を推進することにより業界の発展に寄与することを目的として、昭和 45 年に組織された団体である。平成 19 年度現在、同協議会は 11 団体（料理飲食業・喫茶飲食・理容・社交飲食業・クリーニング業・美容業・旅館・食肉・麺類飲食・鮭商・興行〈順不同〉）により構成されている。

当該物件につき、平成 12 年度包括外部監査では次の 3 点が報告されている。

- ・当該物件は、県から当該団体へ昭和 55 年から貸付されている。当初は土地及び建物を貸し付けており、昭和 60 年に建物のみ同協議会へ売却。現在は、土地のみを貸し付けている。
- ・県の財産を同一の団体に対して長期間貸付するのは適切でなく、また、当該物件には法律上借地権が発生していると考えられ、県で将来利用するとは考えにくい。したがって相手方に早急に売却することを検討すべきである。
- ・当時の試算（平成 10 年度を基礎とする）における売却収入は、62 百万円である。

監査人は、当該物件に係る売却交渉に関する資料を入手した。交渉の経過は表 7 の通りである。

表 7：生活衛生同業組合団体協議会への事務所敷地売却についての交渉経過（要約）

	年月日	内容	今後の対応
1	平成 13 年 4 月 10 日 (打合報告書)	監査結果の報告。事務レベルでの今後の方策を協議。	次回の打ち合わせを 7 月頃に行う。(その後の報告書等存在しないため、打ち合わせが行われたかについても不明。)

【問題点】

平成 12 年度の指摘から 8 年経過するも、協議は 1 回しか行われていない。この点、監査人は同協議会の決算書を入手し財務状況を検討した。

その結果、同協議会は年間収入が 3 百万円余り、繰越資金数十万円ほどの団体である。平成 20 年度路線価に基づく当該土地の評価額はおよそ 43 百万円であり、協議会単独での売却可能性は低いものと判断せざるを得ない。その反面、当該価値ある土地を 30 年近く一つの団体に継続して貸付けるのも適切とはいえない（年間貸付料 755 千円。なお、50%減額している。減免根拠：要綱第 4 (4)①公共的団体において公共又は公益の目的の用に供するとき[イその他]に該当）。

一方、同協議会は各種生活衛生同業組合（前述 11 団体）の連合として存在することを考慮すると、所属組合からの出資を原資に当該物件の売却可能性を諮っていくことが妥当である。

今後の積極的な交渉において、同協議会および所属組合への売却可能性が無いと判断した場合には、まず、50%減免を排除した上で、同協議会へ長期貸付に伴う移転を勧告し、更地化した土地については他者への売却を検討すべきと考える。

【意見】

県は売却を積極的に主導すべきであり、それでも同協議会等が拒否する場合には、まず貸付に係る減免を排除することが妥当と考える。

④ 借受物件の転貸について

県は、「平成 12 年度・包括外部監査の結果報告書に係る指摘事項及び附帯意見の措置状況」（表 1 参照）において、民間への転貸を行っていた貸付先である社団法人山形県観光物産協会との契約について、「県において当該物件を売却処分することとしたため、貸付契約は平成 18 年度末をもって終了した」との報告を行っている。監査人においても、県から入手した貸付物件一覧を調査した結果、当該物件の貸付は平成 20 年度現在行われていない。

しかし、当該物件の売却処分については、平成 20 年度監査時点で未了であったため、現在の状況を調査した（表 8 参照）。当該報告より、手続は順調に推移しているものと判断する。

表 8：平成 12 年度転貸物件の現状

	口座名	現状
1	山形停車場熊の前線 関連用地	H19.3.31 貸付終了 現在は、売却するため進入路の道路改良工事を実施中
2	元高等看護学院城北 寮	H19.3.31 貸付終了 現在は、売却するため地中に埋設されている基礎杭の 除去工事発注準備中
3	元山形警察署本町交 番	H19.3.31 貸付終了 現在は、測量を終了し、鑑定発注準備中

また、監査人は平成 20 年度転貸一覧を県から入手し、現在の転貸の事実についても検討した（表 9 参照）。なお、表中 2、3 の物件は平成 12 年度包括外部監査においても、関係市町村への売却又は交換等を検討すべき物件として指摘されている物件である。当該事実については、3. (5)において指摘する。

表 9：平成 20 年度転貸一覧表

	口座名	借受者	転借者	貸付内容	減免割合	20 年度貸付料 (同転貸料)
1	元鶴岡農業改良普及センター	鶴岡市	市ボランティアセンター・市社会福祉協議会	平成 11 年より 同事務所として使用	50% 公共団体 において 公用に供 する。	2,919,000 円 (0 円)
2	元新庄農林合同庁舎	新庄市	独立行政法人防災科学技術研究所	昭和 44 年より 同雪氷防災研究所敷地	100% その他知 事が特に 認める。	0 円 (0 円)
3	羽黒川廃川敷地	米沢市	米沢地区交通安全協会	昭和 62 年より 自動車運転練習場及び 運転免許試験場敷地	100% その他知 事が特に 認める。	0 円 (0 円)

【問題点】

そもそも、県有地を長期間にわたり他の地方公共団体に貸しつけ、当該地方公共団体が他者に転貸することにどれほどの意味があるのか不明である。当該

土地の利用に対し将来の明確な計画等がないのであれば、県が県民のために利用するために保有し続けるべき資産とはいえず、場合によっては各市へ譲渡することも必要ではないだろうか。

また、土地価格が下落し続けている現状において、当該資産を売却あるいは管理換えしないのは土地の固定資産評価額が高いときに売却等して得られたであろう利益を得なかった『機会損失』が認められる。

監査人は、当該土地を現時点で各市へ売却した場合に得られたであろう利益を算出した（表 10 参照）。3 物件で、235 百万円の機会損失が認められた。

表 10：売却による機会損失

	元鶴岡農業改良 普及センター	元新庄農林 合同庁舎	羽黒川廃川 敷地	合計
貸付資産 (㎡)	土地 2072.85 建物 652.2	土地 11007.84	土地 9413	土地 22493.69 建物 652.2
売却価額 (注)	土地 60,112 千円 建物 4,464 千円	土地 110,078 千円	土地 60,713 千円	土地 230,903 千円 建物 4,464 千円
機会損失計	64,576 千円	110,078 千円	60,713 千円	235,367 千円

(注) 売却価額は、土地の路線価のわかるものは当該価額により、その他のものは県の公有財産台帳計上額とした。

【意見】

県は、転貸物件につき各市への譲渡も視野に入れた検討を行うべきである。

⑤ 市町村への貸付物件について

平成 12 年度包括外部監査において、県の市町村に対する貸付のうち長期間にわたるものについて次のような指摘がなされている。

- ・特定の市町村に対して長期間県の財産を貸付するのは、結果として当該市町村に対し恩恵を与えることとなり適切ではない。
- ・一方で、県が市町村から借り受けしている行政財産も多数あることから、県に具体的な利用計画が無いのであれば、それらの売却または交換等を進める必要がある。

監査人は、平成 12 年度指摘物件の現在の状況を県から入手し検討した（表 11 参照）。なお、2, 3 の 2 物件は(4)の転貸物件と同一の物件である。

表 11：平成 20 年度における現在の貸付状況

口座名	借受者	転借者	貸付内容	減免割合	20 年度貸付料

1	廃川廃道 用地 09	山形市	—	昭和 57 年 より 市東部児童 会館敷地	100% 公共団体 において 直接公共 用に供す る。	0 円
2	元新庄農 林合同庁 舎	新庄市	独立行政法 人防災科学 技術研究所	昭和 44 年 より 同雪氷防災 研究所敷地	100% その他知 事が特に 認める。	0 円
3	羽黒川廃 川敷地	米沢市	米沢地区交 通安全協会	昭和 62 年 より 自動車運転 練習場及び 運転免許試 験場敷地	100% その他知 事が特に 認める。	0 円

監査人は、各物件について売却交渉に関する資料を入手した。

●山形市

当該物件は昭和 56 年 3 月に当時の建設省より譲り受けた土地であり、昭和 57 年から山形市に無償貸与している。平成 20 年現在の評価額はおよそ 52 百万円である。

県から売却交渉に関する資料は入手できず、「交換を基本に交渉を行うべく検討しているが、対象区域の選定に至らず具体的な交渉は実施していない」との回答を得た。したがって平成 12 年度包括外部監査の報告以降、明確な交渉は行われておらず、8 年間当該事実は放置されている状況である。

●新庄市

当該物件は昭和 44 年から新庄市に無償貸与し、新庄市が独立行政法人に転貸している（(4)表 9 中、2 参照）。平成 20 年現在の評価額はおよそ 110 百万円である。県と新庄市との交渉の経過は表 1 2 の通りである。

表 1 2：新庄市への売却についての交渉報告（要約）

	年月日	内容	今後の対応
1	平成 14 年 12 月 20 日 (打合報告書)	監査結果の報告。事務レベルでの今後の方策を協議。	市を通じて、転貸先の意向を再確認し、整理方策を再検討。(その後

		<p>新庄市としては、厳しい財政事情もあって当面買い取りは不可能と主張。</p> <p>県としては、買い上げを強要しても無理と判断。転貸先に有償化を求めることが可能か検討。</p>	<p>の報告書等存在しないため、打ち合わせが行われたかについても不明。）</p>
--	--	--	--

当該報告以降、明確な交渉が行われておらず、少なくとも5年間は放置されている状況である。

なお、新庄市は総務省が公表する「平成19年度決算に基づく健全化判断比率・資金不足比率の概要（速報）」において、健全化判断比率が早期健全化基準以上である団体として掲げられている。

●米沢市

当該物件は昭和54年6月に当時の建設省より譲り受けた土地であり、昭和62年から米沢市に無償貸与し、米沢市が交通安全協会に転貸している（(4)表9中、3参照）。平成20年現在の評価額はおよそ60百万円である。県と米沢市との交渉の経過は表13の通りである。

表13：米沢市への売却についての交渉報告（要約）

	年月日	内容	今後の対応
1	平成14年12月16日 (打合報告書)	<p>監査結果の報告。事務レベルでの今後の方策を協議。</p> <p>米沢市としては、私有地および建物ともに処分したいと主張。</p> <p>県としては、交換の可能性を探ることとして協議を続ける。</p>	<p>運転練習場の必要性について警察本部の意向を再確認。</p> <p>米沢市からの借受財産を評価の上、交換の可能性を検討。（その後の報告書等存在しないため、結論不明。）</p>

当該報告以降、明確な交渉が行われておらず、②同様、少なくとも5年間は放置されている状況である。

【問題点】

県は前出措置状況（表1参照）において、「（前略）市町村の財政状況を

見極めて買受勧奨を行っていく」旨回答しているにもかかわらず、積極的な交渉を行っていない。つまり、当該案件の対策を5～8年間放置したものと考えられる。

監査人は、前項同様本件に係る機会損失が認められるため、当該土地を現時点で売却したら得られたであろう最大の利益を概算してみた（表14参照）。機会損失は、3物件で223百万円であった。前項と合計すると、4物件で288百万円の機会損失が認められた。

表14：売却による機会損失（単位：千円）

	廃川廃道用地 09	元新庄農林 合同庁舎	羽黒川廃川 敷地	合計
貸付資産 (㎡)	土地 1918.80	土地 11007.84	土地 9413	土地 22339.64
売却価額 (注)	土地 52,767	土地 110,078	土地 60,713	土地 223,558

(注) 売却価額は、土地の路線価のわかるものは当該価額により、その他のものは県の公有財産台帳計上額とした。

【意見】

買受勧奨活動が継続的定期的に行われなかった事実は、措置状況の公表内容として問題があり、早急な対応が望まれる。また、交換可能な物件がないとしても当該物件を無償貸与すべき積極的理由とならず、当該内容も含め、各市への交渉を積極的に行うべきである。

⑥ 普通財産利活用計画の処分物件について

平成12年度包括外部監査において、処分物件のうち、処分が困難なものと考えられる物件につき、それぞれの要因の類型ごとに区分した上で、対応すべきとの指摘が行われた。

監査人は、平成12年度指摘物件の県の阻害要因への対応及び現状（表15参照）を入手した。

表15：平成12年度阻害要因への対応状況

① 国有財産の介在物件

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状	実地調査参照 (4-1-1)
元長井10	長井	198.32	H15.6.5 国有財産購入	

号公舎	市		H16. 7. 29 一般競争入札売 払処分	
元置賜蚕業 指導所	南陽 市	1358. 32	H12. 7. 16 国有財産購入 H19. 1. 31 一般競争入札売 払処分	
元酒田警察 署広野駐在 所	酒田 市	299. 41	H16. 6. 22 国有財産から譲 与 取得希望ないため <u>現在未 処分</u>	A - 5

② 立地条件が劣る物件

(i) 道路との接続が無い

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状	実地調査参照 (4 - 1 - 1)
元寒河江警 第 2, 3 号公 舎	寒 河 江市	314. 19	平成 15 年度隣接者へ打診 するも不調のため、 <u>現在未 処分</u>	C - 5
元温海第 1 号公舎	温 海 町	200. 23	近隣者から取得希望あつ たため、H16. 11. 30 一般競 争入札売払処分	
元東原分庁 舎	山形 市	29. 19	処分困難地 (無道路)、 <u>現 在未処分</u>	D - 1
元村山警第 4 号公舎	村山 市	169. 22	処分困難地 (無道路)、 <u>現在 未処分</u>	F - 6
元新庄警第 1・2 号職員 アパート	新庄 市	40. 62	境界確定不能、 <u>現在未処分</u>	F - 3
元鶴岡第 21 号公舎	鶴 岡 市	142. 14	H18. 3. 6 隣接する山形県企 業局用地と一体的に一般 競争入札売払処分	
元山形第 8 号公舎	山形 市	95. 73	処分困難地 (接面道路狭 隘) (実測 : 91. 85 ㎡)、 <u>現在未処 分</u>	C - 3

(ii) 進入道路等が狭小

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状	実地調査参照 (4-1-1)
元酒田第20号公舎	酒田市	189.09	処分困難地(接面道路狭隘) (実測:249.25㎡)、 <u>現在未処分</u>	B-7
元鶴岡第35号公舎	鶴岡市	319.08	H11.10.26 一般競争入札実施するも応札者ないため、ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	A-4
元米沢第1号職員アパート	米沢市	904.46	H7.12.15 一般競争入札実施するも応札者ないため、ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	E-1
元米沢第2号職員アパート	米沢市	444.96	H9.10.20 一般競争入札実施するも応札者ないため、ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	E-2
元白鷹第1号公舎	白鷹町	398.57	H18.7.14 一般競争入札売却処分	
元長井警第4号公舎	長井市	165.28	ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	D-3

(iii) 道路に面している箇所が狭小

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状	実地調査参照 (4-1-1)
元長井警第2号公舎	長井市	1169.83	看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	D-5
元酒田警第1号職員アパート	酒田市	1094.59	ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	

(iv) 郊外等で需用小

口座名	所在	公簿面積	対応及び現状	実地調査参照
-----	----	------	--------	--------

		(㎡)		(4-1-1)
<u>元南陽警察署二井宿駐在所</u>	高 畠町	198.34	H15.7 隣接者へ打診も不調 <u>現在未処分</u>	D-8
<u>元東根第19号公舎</u>	東 根市	747.69	ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	F-8

③ 土地の形状等の条件が劣る物件

(i) 面積が過大

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状	実地調査参照 (4-1-1)
<u>元村山建設事務所</u>	村 山市	819.14	H12.7.27、H15.1.22 一般競争入札実施するも応札者ないため、ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	F-5
元天童警第1号職員アパート	天 童市	981.27	H19.7.31 一般競争入札売払処分	
<u>元米沢建設事務所</u>	南 陽市	2094.78	ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	E-4
元鳥海学園	遊 佐町	20069.33	H14.10.18 随意契約売払処分	

(ii) 危険があつて処分に問題あり

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状	実地調査参照 (4-1-1)
<u>酒田警第14号公舎</u>	酒田市	290.04	H18.1.31 擁壁改修工事で降、ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	B-2
<u>酒田警第10号公舎</u>	酒田市	290.04	H18.1.31 擁壁改修工事で降、ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	B-3

④ 土地利用上の規制

(i) 道路

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状	実地調査参照 (4-1-1)
元南陽警察署竹森駐在所	高島町	250.54	H14.10 道路との境界確定。ホームページ掲載及び看板設置するも、取得希望ないため <u>現在未処分</u>	D-7
元寒河江第1号職員アパート	寒河江市	280.00	道路区域内のため、市との交換物件を模索も物件見当たらず、 <u>未処理</u>	C-6
元庄内支庁建設部酒田分所	酒田市	151.12	道路区域内なため、市との交換物件を模索も物件見当たらず、 <u>未処理</u>	

(ii) 農地

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状	実地調査参照 (4-1-1)
元遊佐高等学校	遊佐町	1942.00	<u>未処分</u>	<u>B-10</u>

⑤ その他の理由

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状	実地調査参照 (4-1-1)
元鶴岡第26, 27, 28, 29, 30号公舎	鶴岡市	1111.30	H17.7.4 一般競争入札売払処分	

また、平成20年度の普通財産阻害要因ファイルにかかる14物件につき、現状および県の対応予定を、表16にまとめた。

表16：平成20年度阻害要因への対応状況

平成12年度(表15)	口座名	所在	公簿面積 (㎡)	現状・動向	今後の対策

平成 12 年度(表 15)	口座名	所在	公簿面積 (㎡)	現状・動向	今後の対策
②(i)	元東原分 庁舎	山形 市	29.19	処分困難地(無道 路)	隣接者買取を検討
—	医療増進 施設用地	山形 市	9,023.47	一部職員 12 号、13 号及び警 12 号、13 号アパート敷地	残地については、 河川区域への編入 や、処分について 検討 (一部無断駐車場 利用あり、当該一部 を除き利用困難)
—	蔵王桜田 土地区画 整理関連 用地	山形 市	225.24	処分困難地(河川 敷)	河川区域への編入 を検討
②(i)	元山形第 8号公舎	山形 市	95.73	処分困難地(接面道 路狭隘) (実測:91.85㎡)	隣接者買取を検討
—	花き園関 連用地	天童 市・山 形市	2,099.76	処分困難地(現況農 道)	関係市町村との交 換を検討
—	県立蚕業 試験場用 地内国有 道水路付 替関連用 地	村山 市	10.48	現地確認不能	村山市との交換を 検討
②(i)	元村山警 第4号公 舎	村山 市	169.22	処分困難地(無道 路)	隣接の村山市によ る買取を検討
②(i)	元新庄警 第1・2号 職員アパ ート	新庄 市	40.62	境界確定不能	隣接者と検討

平成 12 年度(表 15)	口座名	所在	公簿面積 (㎡)	現状・動向	今後の対策
—	元県立新 庄農業高 等学校	新庄 市	409.94	処分困難地(不整 形)	公舎用地と一体的 利用を検討
—	元農業試 験場置賜 分場	南陽 市	13,224.51	市道、法定外公共 物、民有地が混在	南陽市との調整を 進める
—	元山形大 学農学部	鶴岡 市	108.67	処分困難地(代替地 残地)	隣接者である山形 大学による買取を 交渉中
—	元県立庄 内農業高 等学校 (実習地)	鶴岡 市	916.00	現地確認不能(空港 港湾室所管)	権利関係の確定を 待って検討
②(ii)	元酒田第 20号公舎	酒田 市	189.09	処分困難地(接面道 路狭隘) (実測:249.25㎡)	隣接者買取を検討
—	庄内総合 支庁港湾 事務所 (2/2)	酒田 市	19,163.32	港湾区域及び工業 団地に係る未利用 地 (港湾事務所所管)	港湾事務所と協議 しながら検討

【問題点】

表15の通り、県は平成12年度に指摘した31物件中23物件(74.2%)が未処分(表15中下線部)となっており、措置状況において「阻害要因に対応しつつ、売払いを促進する」旨の公表内容としては十分なものといえない。

また、上記表16の通り、平成20年度の処分困難地への県の対応はさまざま記載されているが、8年間不変の物件も多いことからこれまでの対応の継続が当該問題の解決策として十分とはいえない状況にあると判断せざるを得ない。

上記物件を含めて、現在の財産処分に対する対応における問題点と考えられる要因を3点挙げる。

① 物件の重要性が判断されていない

県は、処分困難地等についてどの物件を優先的に対応するかといった重要性の基準を設けていない。そのため、物件価格が1百万円の物件も1億円の

物件も同等に困難として扱い、事務を煩雑にしていると考えられる。

② 現地調査による情報把握および情報管理が不十分である

監査人は今回、県職員とともに処分困難地等について現地調査を行ったが、書類上把握できない事実等も見受けられたことから、現地調査による情報把握、そしてその情報管理が必ずしも十分とはいえない。なお、本問題点は後述(8)意見の情報の一元管理とも関連する。

③ 売却までの費用（解体費用等）が予算付けられていない

県の予算は年度単位で行われているため、解体費用等の売却関連費用については予算付けが困難な状況にある。しかし、耐用年数を超えようとする建物付きの土地を購入する買主は稀少であり、更地であれば購入したであろう売却機会を逸しているものと考えられる。

【意見】

県はこれら処分物件に係る問題解決に、柔軟に対応する必要があると考える。

また、解体費用等を売却時に買主負担として当該費用を控除した売値とするなど、民間であれば考えうる売却手法を積極的に取り入れるべきである。

さらに、販売チャンネルについても検討の余地があろう。現在、yahoo 等オークションサイトでは、地方公共団体の処分物件のみを集めたものもあり、利用の検討をする余地があると考えられる。

⑦ 普通財産利活用計画の保有関係物件について

平成 12 年度包括外部監査において、保有物件のうち、具体的利用計画が無かった物件につき、今後具体的な利用計画を明確にするか、あるいは売却を検討すべきとの指摘が行われた。

監査人は、平成 12 年度指摘物件の県の対応及び現状（表 1 7 参照）を入手した。

表 1 7：平成 12 年度利用計画への対応及び現状

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状
元農業試験場（東北側）	山形市	1845.00	平成 18 年度一般競争入札により 売払処分済
元農業試験場（西側）	山形市	3280.60	平成 20 年度一般競争入札により 売払処分済
元高等看護学院（城北寮）	山形市	811.02	職員アパート駐車場と一体的利用

口座名	所在	公簿面積 (㎡)	対応及び現状
			平成 20 年 4 月財政当局との協議を経て、平成 20 年 9 月補正にて処分経費を計上。
<u>元山形第 3 号職員アパート</u>	山形市	873.44	県施設移転候補地（実測：907.78㎡） <u>具体的計画は未定。</u>
元県立上山農業高等学校	上市	24563.00	隣接する埋蔵文化財センターとの一体的利用を予定。その他は処分を検討。
<u>県職員保養所やまびこ荘</u>	山形市	2350.00	冬期間は観光振興課へ使用承認（実測：3,199.32㎡） 平成 17 年度冬期間のみ国民宿舎竜山荘駐車場および堆雪場所として利用。 <u>その後利用なく、計画もない。</u>

【問題点】

県は、措置状況（表 1 参照）において、「山形県県有地有効活用検討委員会等において、庁内各部局の意見を聞き、利活用又は処分等について検討を行っている」旨公表しているが、表 1 7 より指摘物件 6 件のうち少なくとも 2 件は 8 年経過した現在でも未対応となっている（表 1 7 下線部）。

【意見】

平成 12 年度包括外部監査における指摘物件につき計画がない事実は、措置状況の公表内容として問題であり、早急な対応が望まれる。

⑧ 普通財産から行政財産への分類換えについて

平成 12 年度指摘物件に対する対応は、問題なく行われていた。

【問題点】

本件に関連して、県有財産（特に不動産）の情報収集について提言する。

県は、行政目的を終え普通財産となる財産及び新たな目的のため行政財産へ移行する財産について、年 1 回各部代表（病院事業局、企業局含む）及び総務

部管財課で構成する「県有地有効利用検討委員会」（幹事会 1 回、委員会 1 回）を開催し、利用計画などを検討協議している。情報交換の機会は当該委員会のみで行っているが、不動産に係る情報は年単位の情報交換のみで十分とは言い難い。

【意見】

すべての県有財産について、部局間を横断した一括管理が行えるような組織の形成が望ましいと考える。

⑨ 公有財産台帳の整理について

県は、公有財産台帳の正確性につき、用地室で作成している一覧表と管財課で作成している一覧表を突き合わせ、一致データの確認及び不一致データの擦り合わせを行っている。

監査人は、各一覧表を入手しその整合性を検証した。結果、当該情報について異常なく更新が行われていた。本件につき、特記すべき問題点はない。

⑩ 公舎使用申請について

県は、措置状況（表 1 参照）において「入居申請書の審査に当たっては、審査の徹底を図る」旨公表し、今年度の監査人からの質問に対し、「各公舎管理者に対し、公舎使用申請書の記載する「公舎を必要とする理由」を具体的に記入させるよう指導した」としている。

監査人は、平成 20 年度の公舎使用申請書を入手し、その内容が改善されているか検証した（結果については、「職員公舎」にて検証。4-5-0を参照）。

⑪ 公舎使用期間について

平成 12 年度包括外部監査において、公舎の使用期間について、「規則」に使用許可期間を定め、期間経過後の使用者の使用許可について見直す制度を導入すべきとの指摘が行われている。これに対して県は、措置状況（表 1 参照）において「今後、使用期間について、他県の状況及び職員の公舎利用実態を勘案しながら検討する」旨公表している。

監査人は、平成 20 年度の公舎使用状況を入手し、現在の管理状況を検証した（「職員公舎」にて検証、4-5-0を参照）。

⑫ 新築公舎の所有権保存登記について

平成 12 年度包括外部監査において、所有権保存登記がなされていない指摘物件のその後の顛末につき情報を入手し、適切に所有権保存登記が行われている

ことを確かめた。本件につき、特記すべき問題点はない。

⑬ 入居率の著しく低い公舎について

平成 12 年度包括外部監査において、入居率が著しく低い 6 物件のその後の顛末につき検証し、適切に用途廃止及び利用が行われていることを確かめた。

なお、平成 20 年度における公舎利用については、別途報告している（「職員公舎」にて検証、4-5-0 を参照）。