

令和 5 年度  
財政援助団体等監査報告書  
第 1 回

上 田 市 監 査 委 員

地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 199 条第 9 項の規定により、令和 5 年度財政援助団体等監査の結果(第 1 回)に関する報告書を、次のとおり提出します。

令和 5 年 8 月 31 日

上田市監査委員 東方 久男

同 池上 喜美子

## 目 次

令和5年度財政援助団体等の監査の結果に関する報告……………	4
監査対象団体の監査結果……………	5
上田市土地開発公社	
所管部局に対する指導事項、検討事項及び意見……………	9

## 令和 5 年度財政援助団体等の監査の結果に関する報告

### 監査の対象年度

監査は、上田市が財政的援助を行った団体等について、令和 4 年度執行分を基本とし出納その他の事務の執行について実施しました。

### 監査の対象機関及び実施期間

監査は令和 4 年度に財政的援助を受けた団体等の中から、次の基準により過去の監査の実施状況等を踏まえ 1 団体を選定し、令和 5 年 4 月 18 日から 8 月 17 日までの間に実施しました。

- 1 市から資本金等の 4 分の 1 以上の出資又は出捐を受けている団体
- 2 市から補助金、交付金、負担金、貸付金、損失補償、利子補給その他の財政的援助を受けている団体
- 3 市から債務保証（借入金の元金又は利子の支払の保証）を受けている団体
- 4 市から公の施設の管理を委託されている団体（指定管理者）

### 監査の実施方法

監査は、事務局職員による事務調査の結果を踏まえ、監査対象団体に出向き、提出された監査資料等に基づき、その内容を確認するとともに、関係者からの説明を聞き取る等の方法により実施しました。

### 監査の結果

監査を実施した上田市土地開発公社において、検討事項はありませんでしたが、指摘事項 2 件、指導事項 1 件あり、監査委員の意見 1 件を添えました。

また、所管部局への指摘事項及び指導事項はありませんでしたが、検討事項 1 件を添えました。

監査対象団体の監査結果、所管部局への検討事項は次ページ以下のとおりです。

#### 監査結果の区分

##### 1 指摘事項

明らかに法令等に違反しているもの、故意又は重大な過失によるもの、財政的援助を与えているものの出納その他の事務等が適切でないもの

##### 2 指導事項

指摘事項には至らないものの、監査対象事項に係る出納その他の事務の執行に留意又は改善を要するものとして、指導し、改善を促したもの

##### 3 検討事項

監査対象事項に係る出納その他の事務の執行に検討を求めたもの

## 監査対象団体の監査結果

監査団体名 上田市土地開発公社  
団体所在地 上田市大手一丁目 11 番 16 号  
監査年月日 令和 5 年 5 月 31 日  
所管部局 財政部

### 団体の概要

代表者 理事長 小相澤 隆幸（副市長）  
設立年月日 昭和 52 年 4 月 5 日  
資本金 14,000,000 円

### 主な事業の内容

- (1) 公有地の拡大の推進に関する法律第 17 条第 1 項各号の土地の取得、造成その他の管理及び処分に関する業務
- (2) 国、地方公共団体その他公共的団体からの委託に基づく、土地の取得のあっせん、調査、測量その他これらに類する業務
- (3) 上記業務に附帯する業務

### 令和 4 年度決算状況

#### 損益計算書

事業収益	1,034,116 千円	経常利益	478,499 千円
事業原価	546,695 千円	特別利益	24,532 千円
販売費及び一般管理費	8,975 千円	特別損失	728,589 千円
事業利益	478,446 千円	当期純損失	225,558 千円

#### 貸借対照表

資産合計	3,004,836 千円	負債合計	2,352,204 千円
		資本合計	652,631 千円

### 監査対象事項

- (1) 出資金（市出資率 100%） 14,000 千円
- (2) 損失補償契約に基づく補償金の支払債務 793,668 千円
- (3) 金融機関からの借入金債務保証 1,919,020 千円（限度額 5,000,000 千円）

### 監査結果

#### 1 抜本的改革による財務体質の改善について

長期保有土地の処分を優先して取り組んできた、上田市土地開発公社(以下、公社という。 )は、以下のとおり、抜本的改革による財務体質の改善が求められています。

土地開発公社経理基準要綱（最終改正平成 17 年 1 月 21 日総行地第 148 号）(以下、会計基準という。 )に準拠した財務諸表の作成により、利害関係者に真実な内容を報告すること。

上田市一般会計から 21 億円を借入れ、期末はゼロとするために金融期間から時借りして返済し、期首に再び借入れを繰り返すことの解消と、金融機関に対する債務保証 19 億 1,902 万円の段階的縮小を進めること。

上田市と支払期限未設定の損失補償契約 7 億 9,366 万 8 千円を締結し、未収金の科目で資産計上したが借入れ返済に充当すること。また、残った借入金は、保有土地の処分で見済すること。

長期保有土地の解消に限界があることから、並行して保有を前提とした活用策を地番ごとに検討すること。

## 2 会計基準に準拠した財務諸表の作成について

### (1) 改善された事項

監査委員は平成 21 年度及び平成 27 年度に公社の監査を実施して、留意事項や意見を述べてきたところです。特に平成 21 年度は留意事項として基準に準拠した財務諸表の作成(合規性)の指摘に対し、適切な対応がされていませんでしたが、令和 4 年度において以下のとおり、改善が図られたことを評価します。

代替地勘定(期末残高は 7 億 9,036 万 4 千円)を新設して取得原価相当で上田市等が再取得する見込みが無い土地を貸借対照表に明確化したこと。

時価が取得原価に比して著しく下落(50%以上)している土地は時価をもって貸借対照表価額としなければならず、土地評価損として損益計算書の特別損失に 4 億 9,092 万 7 千円計上して同額を貸借対照表価額から減額したこと。

上田市等が再取得する見込みが無い代替地や特定土地に係る借入金利息は土地の取得原価に含めないものとされているが、取得原価に含めた金額 6,057 万 8 千円を特別損失の前期損益修正損に計上して同額を貸借対照表価額から減額したこと。

特定土地に含めていた農産物等施設整備事業用地の一部について、過年度の事業原価に算入すべきであったが算入しなかったため、特別損失の前期損益修正損に 1 億 7,307 万 2 千円計上して同額を貸借対照表価額から減額したこと。

海野町ふれあいサロンの建物計上漏れ 534 万 9 千円を前期損益修正益に計上し、過年度減価償却額 401 万 1 千円を特別損失の前期損益修正損に計上したこと。

引当金の見直しを行い、修繕引当金 1,918 万 4 千円を戻入、賞与及び法定福利費引当金 11 万円を繰入したこと。

利害関係者に対して明瞭表示を求める要請に対して注記の充実や附属明細表の改善が図られたこと。

この結果、流動資産の土地は の特別損失計上により、7 億 2,457 万 7 千円減額されました。

### 【 指摘事項 】

#### 会計基準違反について

上記のとおり評価しましたが、 と は会計基準違反であり、原因について説明責任を果た

し、再発防止策を講じることを求めます。

## (2)【 指導事項 】

### 会計規程等の改正と基準に準拠した財務諸表の作成について

会計基準の改正等に対応した定款や会計規程等の改正がされていないので、改正を求めます。

貸借対照表の資本金(基本財産)1,400万円に対応する預金を流動資産の現金及び預金に含めています。固定資産(投資その他の資産)の長期性預金又は基本財産積立預金とする等の科目訂正を求めます。また、キャッシュ・フロー計算書の注記記載も訂正してください。

財務諸表に対する注記の記載について、損益計算書関係を追加し、補助金等収益の内訳並びに交付者、前期損益修正益の内容、前期損益修正損の内容を記載してください。

附属明細表について会計基準が定める記載順序を遵守し、定められた附属明細表の種類と異なる明細表を添付する場合は、その旨を注記してください。また、会計基準が求めている販売費及び一般管理費明細表は損益計算書にその用途を示す名称を付した科目に分類して掲記してください。

財産目録は会計基準の財務諸表に含まれず削除してください。その際、監事監査や理事会等に説明資料として添付することを妨げるものではありません。

## 3【 指摘事項 】

### 支払期限未設定の損失補償契約の締結について

令和5年3月16日に上田市との間で損失補償契約を締結し、8億9,250万6千円を損益計算書の事業収益に補助金等収益とし、貸借対照表の流動資産に事業未収金7億9,366万8千円を加算した決算報告書が理事会で承認議決されました。この措置は、貸借対照表の資本合計6億5,263万1千円と2の(1)に記載した土地の損失額7億2,457万7千円を比較すると、資本合計を超過しており、債務超過回避のためにやむを得ない措置であると理解できます。

しかし、事業未収金の入金時期について9,883万8千円を除いた残額7億9,366万8千円は上田市との協議のうえ決定するとされ、期限が定められておりません。期限の定めが無い未収金を貸借対照表の流動資産に計上することは、1年基準によって固定資産と区分する会計基準から判断すると曖昧であり、早期に回収して借入金の返済に充当する等、長期にわたる固定化債権の回避を求めます。

## 4【 意見 】

### 抜本的改革に向けた取り組みについて

会計基準に準拠した財務諸表作成により、公社の財務実態が明確化されました。これを機会に1の「抜本的改革による財務体質の改善」を図るため、上田市に協力を要請してください。

その際、以下の点も考慮すべきと考えます。

長期保有土地のうち、時価が簿価に比して著しく下落(50%以上)していないとして土地

評価損を計上していませんが、50%未満下落しており、処分すると損失が生じる土地が存在し、多額の処分損が見込まれます。また、処分に至らなくとも保有を継続して50%以上下落すると、当該期決算で土地評価損が計上されます。

処分優先の視点から全ての長期保有土地を流動資産に含め、賃貸等収益612万6千円について、電柱敷地使用料を除くと一時又は暫定駐車場使用料としています。

処分が見込めない土地について、処分と並行して、保有を前提とした賃貸事業用地として固定資産に区分することや、地番ごとの利活用方法について検討が必要です。

固定資産税の減免措置を継続していますが、再検討をしてください。

公社ガバナンスが十分に発揮されない体質の背景には、公社の専属職員が不在で財政部を主体とした市の職員兼務と専門家の活用がされてこなかったこと等が考えられます。解決のためには内部統制の再構築が必要です。抜本的な改革を実施しないで、期限の定めがない補償金を支払う契約を締結して今後見込まれる土地の損失に備えて資本の準備金を残したことで済ませることは将来世代に課題を先送りすることにつながります。

長期保有土地の処分を優先して取り組んできた経過等について、丁寧な説明を行い、市民及び議会だけでなく、民間企業の理解・支援を得たうえで、上田市と協議して、契約に基づく損失補償未収金の回収と保有土地の引き取りにより、借入金の返済に充当したい旨を要請してください。

## 所管部局に対する指導事項、検討事項及び意見

### 【 指導事項 】

指導事項はありません。

### 【 検討事項 】

#### 財政部

公社解散等の検討を求めます。

#### (1) 過年度に公表した監査委員意見について

平成 21 年度の公社の監査に際し、監査意見(要望)の 3 において指摘した内容は以下のとおりです。

総務省は「土地開発公社経営健全化対策」において、現在の社会経済情勢を背景に土地開発公社が全国的に抱える問題に鑑み、「存続の必要性」も視野に入れた、公社経営の健全化策の早期具体的な検討を各地方公共団体に助言しているが、これらも参考としながら、公社経営の健全化に向けた中長期的な対策の検証が必要な状況にあると思われる。

公社運営に伴う清算関係においては、どのような方法を採用にしても上田市が最終的な負担者となることは制度上の必然でもあり、「上田市に代わり公社が用地を保有している」状況の長期化と、これに伴う付随費用の増加を最小限に止める対策を講じていく必要があることから、あらためて地方財政措置のある公社経営健全化計画の策定(現在は終了)や土地開発基金を活用した引き取りなども視野に、全体方針及び個々の保有地の処分に向けた具体的な取組方針を検討し、上田市の関係課所も交えた共通の認識のもと、着実に公社保有地の処分が進められるよう要望する。[公有財産管理課(現在は財産活用課に組織改正)・上田市土地開発公社]

(監査委員告示第 1 号『平成 21 年度財政援助団体等監査』より)

残された処分困難な土地の事務リスクや処分すると多額の損失が生じる損失リスクの増大に対して土地開発基金を活用した引き取りなどの公社運営に伴う清算関係(対策)を示す必要がありました。

#### (2) 公社の内部統制の限界について

公社の理事長・副理事長及び業務を執行する職員は、上田市の副市長・財政部長及び財産活用課等の職員が兼務しており、兼務職員の人件費は上田市が負担しています。したがって、利益相反取引が発生した場合や公社運営に伴う清算関係を検討するに際して、公社側の立場を優先することに限界があります。指摘事項に記載した会計基準違反を防止できなかったことを真摯に受け止めるべきと考えます。

以上の結果、業務の効率的かつ効果的な遂行・財務報告等の信頼性の確保・業務に関わる法令等の遵守・資産の保全を目的とする内部統制が、公社ガバナンスの観点から、整備・運用されているとはいえ、内部統制の限界であり、統制環境の抜本的改革が必要です。

#### (3) 公用土地の取得等と長期保有土地の現状について

令和 4 年度における公用土地の取得事業は基金・特会に依っています。工業団地の造成は公

社に依っており、長期保有土地は公社に 15 億 7,785 万 3 千円あります。

#### **(4) 公社事務の財政部主体による運営について**

職務専念義務を求められる職員が公社事務を兼務しており、問い合わせの記録の整理に慎重な対応が必要なことが超過勤務時間の要因です。監査結果の 2 において記載したとおり、兼務職員に正確かつ真実な財務諸表の作成を求めることは無理であることを理事者が理解して対応してください。

財政部主体による公社運営について、リスク面を強調しましたが、金利コストや市の財政運営への影響を、可能な限り抑えることによるメリットも理解できます。しかし、メリットよりもリスクが遙かに上回る環境が到来していることを認識すべきと考えます。すなわち、長期保有土地が 15 億 7,785 万 3 千円と減少した結果、公社が未収金と土地処分による借入金返済、上田市が貸付金回収による損失補償金の支払と土地取得を実行することで、財務の健全化が同時に行える環境が到来したといえましょう。

先人の労に感謝し、財務健全化の機会到来とする意識改革ができるか否かが重要であり、理事者の意思決定が必要です。

公社の運営について、今後を見据えた改革を実行に移すことを検討されることを期待します。検討に際し、3 案を示すので参考にしてください。

##### **公社解散**

工業団地等の造成事業について、基金・特会により担うことが可能であれば、公社を解散して長期保有土地を市が引き継ぐことが、最も効果的です。

##### **公社存続して基金・特会廃止**

公社の長期保有土地を市が買取り、公社のガバナンスを強化することにより、工業団地の造成事業と公用土地の取得事業を公社が担い、基金・特会を廃止する（長野県方式）。

##### **公社及び基金・特会存続**

いずれかを解散又は廃止しないで存続させることも現状維持としてあり得ますが、その場合でも保有土地の処分を含めた債権債務関係の解消等による公社の改革を怠ってはなりません。