

監査委員告示第1号

地方自治法第199条第14項の規定により、監査の結果に基づき、又は監査の結果を参考として措置を講じた旨の通知があったので、同項及び上田市監査委員条例第8条の規定によりその内容を公表します。

令和6年1月22日

上田市監査委員 東方 久男  
同 池上 喜美子

令和5年度 財政援助団体等監査

(下表「監査の結果」欄は措置に係る部分を抜粋し掲載しています。監査の結果全文は「令和5年度財政援助団体等監査結果報告書(第1回)」をご覧ください。)

第1 団体等に対するもの

1 【監査結果に関する報告に基づく措置の内容】

監査対象団体名	監査の結果	措置の内容
上田市土地開発公社	<p>団体等に対するもの</p> <p>1 抜本的改革による財務体質の改善について</p> <p>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。</p> <p>① 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。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 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、保有土地の処分で返済すること。</p> <p>④ 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。</p>	<p>1</p> <p>① 土地開発公社経理基準要綱に準拠した財務諸表の作成について、令和5年度決算分から改善を図ります。</p> <p>②③④ 令和6年度において、市では土地開発基金の活用等により、売却予定地を除く全ての公社保有地の買戻し・移管を進める計画としており、今後は市の動向に応じ、理事会での協議を経る中で、市からの借入金や債務保証の縮減を図ってまいります。</p> <p>また、損失補償については、市の12月補正予算において令和9年度までの債務負担行為が設定されましたので、この期間内での早期補填を求めてまいります。</p>

2 【監査結果(指摘事項)に関する報告に基づく措置の内容】

監査対象団体名	監査の結果	措置の内容
上田市土地開発公社	<p>団体等に対する指摘事項</p> <p>1 会計基準違反について</p> <p>(省略) 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</p>	<p>1</p>

	<p>す。(以下、①～③、⑥,⑦省略)</p> <p>④ 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。</p> <p>⑤ 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。</p> <p>上記のとおり評価しましたが、④と⑤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。</p> <p>2 支払期限未設定の損失補償契約の締結について</p> <p>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。</p> <p>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、</p>	<p>④⑤ 会社の経理事務は、以前は複式簿記の専門知識を有しない係長1名による体制だったことなどにより、正確な処理に至らないこととなりましたが、令和3年度からは、非常勤職員として複式簿記有資格者を1名採用し、現在は、係長との2名による確認を行っています。</p> <p>2 1年超の未収金について、令和5年度決算において、固定資産へ計上し適切な処理を行います。</p> <p>なお、未収金の早期回収については、前記(1-1)のとおり市では、令和5年12月補正予算において、債務負担行為を設定しました。今後、市に対して早期の補填を求め、未収金及び借入金の縮減に努めます。</p>
--	--	--

	長期にわたる固定化債権の回避を求めます。	
--	----------------------	--

### 3 【監査結果(指導事項)に関する報告に基づく措置の内容】

監査対象団体名	監査の結果	措置の内容
上田市土地開発公社	<p>団体等に対する指導事項</p> <p>1 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</p> <p>① 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。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 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。</p> <p>④ 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。</p> <p>⑤ 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。</p>	<p>1</p> <p>① 令和5年度中に改善します。</p> <p>② 令和5年度決算分から改善します。</p> <p>③ 令和5年度決算分から改善します。</p> <p>④ 令和5年度決算分から改善します。</p> <p>⑤ 令和5年度決算分から改善します。</p>

### 4 【監査の結果に関する報告に添えて提出した意見に対する方針】

監査対象団体名	監査の結果	措置の内容
上田市土地開発公社	団体等に対する意見	

<p>公社</p>	<p>1 抜本的改革に向けた取り組みについて</p> <p>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。</p> <p>① 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。</p> <p>② 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。</p> <p>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。</p> <p>③ 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。</p> <p>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。</p>	<p>抜本的改革による財務体質の改善に向け、市との協議により、前記(1-1)のとおり、損失補償に関する債務負担行為が設定されるとともに、令和6年度には基本的に公社の全保有地を市会計へ移管する計画としています。</p> <p>今後については、①～③「考慮すべき点」を踏まえ適正な財務経理への改善を図るとともに、市とも十分に協議を重ね、市民や市議会などの理解が得られるよう取り組んでまいります。</p>
-----------	---	---

	<p>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。</p>	
--	--	--

第2 所管部局に対するもの

1 【監査結果(検討事項)に関する報告に基づく措置の内容】

監査対象団体名	監査の結果	措置の内容
財産活用課	<p>所管部局に対する検討事項</p> <p>1 公社解散等の検討を求めます。</p> <p>(1) 過年度に公表した監査委員意見について</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、</p>	<p>1 平成21年度財政援助団体監査に対する具体的な対策が示せず、また、今回の指摘事項等について、いずれも重く真摯に受け止め、公社運営の改革を実行しながら、未利用土地の効率的・効果的な一元管理体制の再構築を目指してまいります。</p> <p>その実行のために、まず12月補正予算において損失補償に係る債務負担行為を設定し計画的補填の明確化を図ったほか、令和6年度において、土地開発基金の活用等により、基本的に全ての公社保有地を市に買い戻す計画としており、今後、公社理事会等での機関決定や所要予算の議会上程に向けて取り組んでまいります。</p> <p>今後の公社のあり方を含む公用土地の取得・管理体制に関しては、御提示いただいた「3案」を参考に財政状況等も勘案しながら鋭意検討を進め、令和6年度中の方針決定を目指して取り組んでまいります。</p>

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。

① 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。

	<p>② 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）。</p> <p>③ 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。</p>	
--	---	--

上田市監査委員事務局