

平成20年度

包括外部監査の結果報告書

(テーマ) 県有財産の有効活用

平成21年3月

山形県包括外部監査人

高橋一夫

## 目次

1 - 0 - 0	【外部監査の概要】	2
2 - 0 - 0	【県有財産の概要】	5
2 - 1 - 0	県有財産の概要	5
2 - 2 - 0	県有財産への考え方	9
2 - 3 - 0	県有財産の管理体制	12
3 - 0 - 0	【県有財産の有効活用についての意見要約一覧表】	26
4 - 0 - 0	【県有財産の有効活用についての各論と個別意見】	39
4 - 1 - 0	< 未低利用資産 >	39
4 - 1 - 1	未利用資産	39
4 - 1 - 2	土地開発基金	80
4 - 2 - 0	< 借受財産 >	87
4 - 2 - 1	鉄砲町の借受土地	87
4 - 2 - 2	アンテナショップ	101
4 - 3 - 0	< 貸付財産 >	110
4 - 3 - 1	緑町の土地	110
4 - 3 - 2	職員駐車場	147
4 - 3 - 3	地方公共団体間の貸借関係	156
4 - 4 - 0	< 平成 12 年度包括外部監査の措置状況検証 >	164
4 - 5 - 0	< 職員公舎 >	195
4 - 6 - 0	< 県営住宅 >	260
4 - 7 - 0	< アスベストと耐震対策 >	269
4 - 7 - 1	アスベスト対策	269
4 - 7 - 2	耐震対策	272
4 - 8 - 0	< 事務手続 >	274
4 - 8 - 1	財産台帳	274
4 - 8 - 2	有価証券に係る事務手続	275
4 - 9 - 0	< 山形県の財務諸表(試案) >	278
4 - 9 - 1	財務諸表(試案)の概要	278
4 - 9 - 2	貸借対照表価額	281
4 - 9 - 3	財務諸表のその他	288
5 - 0 - 0	参考資料	296

## 1-0-0 【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項及び第2項に基づく包括外部監査

### 2. 外部監査のテーマ（地方自治法第252条の37第1項にいう特定の事件）

#### （1）選定した監査テーマ

県有財産（不動産を中心として）の有効活用について

#### （2）テーマ選定した理由

平成12年度に「普通財産の管理」について包括外部監査が実施されているが、これは主に公有財産規則等に則って適正に管理されているかという視点から行われたものであった。従って、経済的合理性の観点（有効活用の視点）から県有資産を点検する包括外部監査はこれまで行われていなかった。

しかしながら、地方自治法が改正され行政財産の賃貸が可能になるなど、社会経済情勢にも大きな変化が見られ、今後は経済的合理性に則った公有財産の効率的運用を行うことが一層重要になってきている。そこで、これまでの県有財産のあり方を新たな目で見直す必要が出てきたと考える。

以上から、経済的合理性ないし有効活用の観点、それもできるだけ県民の目線から、県有財産の活用状況を見直し、県有財産に関する事務執行が適切に行われているかどうかを、今回の包括外部監査のテーマとした。

従って、執行者である県職員の事情や都合をできるだけ排除し、県民が財産のオーナーであることに意識を集中し、判断を重ねた。

### 3. 外部監査の実施期間

平成20年6月11日から平成21年3月15日

### 4. 外部監査の方法

#### （1）監査の要点（監査の着眼点）

- ① 県有財産の運用および除売却が、有効活用の観点から効率的に行われているか。
- ② 県有財産の貸し付けや借り受けが有効活用の観点から効率的に行われている

か。

- ③ 県有財産の維持管理業務は、有効活用の観点から効率的に行われているか。  
(これに関連して、アスベスト・耐震対策、事務手続、及び財務諸表(試案)についても論及している。)

## (2) 主な監査手続

### ① 関係書類の閲覧

県有財産を所管する部局より各種関係書類や資料の提供を受けるとともに、これらを通査・閲覧することによって県有財産の管理状況に対する理解を深め、問題点等の検出に努めた。

### ② 関係者への質問

関係書類等を通じた理解のみでは不十分な点については、所管部局の担当者に対してヒアリングを行うことによって課題の抽出に努めた。

### ③ 関係財産の現場視察

関係者への質問を通じた理解のみでは不十分な点については、関係財産の所在する現場を視察し、問題点を確認した。

### ④ 改善策の検討

上記の手続を通じて検出された問題点についての改善策の検討を行った。

なお、必要な場合は、各論と個別意見の項で監査手続について記載した。

## (3) 往査(現場視察)の実施状況

現場視察の実施状況は以下の通りである。

現場視察物件	往査実施日	往査担当者
A 地域	平成 20 年 11 月 6 日	高橋一夫、齋藤禎治、吉沢公人
B 地域	平成 20 年 11 月 7 日	高橋一夫、齋藤禎治、吉沢公人
C 地域	平成 20 年 10 月 7 日	高橋一夫、齋藤禎治、吉沢公人
D 地域	平成 20 年 9 月 25 日	高橋一夫、齋藤禎治、吉沢公人
E 地域	平成 20 年 9 月 26 日	高橋一夫、齋藤禎治、吉沢公人

現場視察物件	往査実施日	往査担当者
F 地域	平成 20 年 10 月 8 日	齋藤禎治、吉沢公人
借受物件	平成 20 年 11 月 18 日	高橋一夫、吉沢公人
公舎等	平成 20 年 11 月 18 日	吉沢公人
公舎等	平成 20 年 11 月 20 日	吉沢公人
その他		高橋一夫 (緑町の土地、山形駅西その他の土地 を適宜視察した。)

※ 当報告書の表の合計は、端数処理の関係で総数と内訳の合計が一致しないことがある。

## 5. 包括外部監査人および補助者の氏名・資格

### (1) 包括外部監査人

公認会計士 高橋一夫

### (2) 包括外部監査補助者

公認会計士 齋藤禎治

公認会計士 吉沢公人

公認会計士 高橋和典

公認会計士 尾形吉則

## 6. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、外部監査人及び補助者は、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ない。

## 2-0-0 【県有財産の概要】

### 2-1-0 県有財産の概要

#### 1. 県有財産の概要

##### (1) 県有財産の概念

「県有財産」という用語は、この報告書では山形県が所有している「財産」という意味で使用している。さて次に「財産」とはどのようなものからなるのかといえば、次の4つのものからなる。

- ① 公有財産
- ② 物品
- ③ 債権
- ④ 基金

さらに、上記の「公有財産」の範囲をみると、土地や建物の「不動産」、船舶や航空機の「動産」、地上権などの「用益物権」、特許権や著作権の「無体財産権」、株式や社債の「有価証券」などがある。

「公有財産」を分類すると、「行政財産」と「普通財産」になる。「行政財産」とは、地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産であり、「普通財産」とは、行政財産以外の一切の財産をいう。

「行政財産」の処分はできないが、普通財産に切り替えることができる。

「普通財産」は直接特定の行政目的のために使用されるものではなく、一般私人と同等の立場でこれを保持し、その管理処分から生じた収益をもって地方公共団体の財源に充てることを主目的とする財産である。したがって、「普通財産」は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができるのである。(地方財務ハンドブック第4次改訂版 地方財務制度研究会編集、ぎょうせい、328ページ)

##### (2) 県有財産の状況

山形県の公有財産の所有状況を過去3年間につき推移表にすると以下の通りである。

データの関係で、すべてを金額表示にすることはできないのが残念であるが、面積の面からみて一番広いのが行政財産の土地である。次に、山形県は山岳地の占める割合が大きいいためか、山林の行政財産の面積が広い。

また、用益物権としての地上権の面積が広い。これは、分収林が広いためである。

推移としては、各公有財産とも、大きな変化はなく過去3年間を経過している。

公有財産総括

公有財産				平成 17 年度 平成 18 年 3 月末	平成 18 年度 平成 19 年 3 月末	平成 19 年度 平成 20 年 3 月末
1. 土地・建物	土 地	行政財産	m <sup>2</sup>	16,265,171	15,675,895	15,452,396
		普通財産	m <sup>2</sup>	1,129,714	1,078,632	1,054,087
		土地特別会計	m <sup>2</sup>	904,062	884,709	865,327
		計	m <sup>2</sup>	18,298,947	17,639,237	17,371,810
	建 物	行政財産	m <sup>2</sup>	1,721,134	1,725,975	1,721,115
		普通財産	m <sup>2</sup>	141,990	147,672	147,532
計		m <sup>2</sup>	1,863,123	1,873,647	1,868,647	
2. 山林	行政財産	m <sup>2</sup>	4,036,289	4,036,289	4,036,289	
	普通財産	m <sup>2</sup>	156,537	156,537	156,537	
	計	m <sup>2</sup>	4,192,826	4,192,826	4,192,826	
3. 動産	船舶	隻	3	3	3	
	航空機	機	1	1	1	
4. 用益物権	地上権	m <sup>2</sup>	28,359,937	27,815,029	27,750,551	
	鉱業権	m <sup>2</sup>	191,500	191,500	191,500	
	分湯権	円	6,750,000	6,750,000	6,750,000	
5. 無体財産権	特許権	件	8	7	7	
	著作権	件	10	10	10	
	その他	件	0	3	3	
6. 有価証券	株券	円	5,171,991,000	5,213,991,000	5,212,991,000	
7. 出資による権利	出資金	円	4,820,566,000	4,855,583,000	4,804,704,000	
	出捐金・その他	円	24,665,925,159	23,572,174,162	22,994,650,598	

(出所データ:財産に関する調書)

(2) 土地と建物の状況

平成19年度の財産に関する調書の「土地建物総括表」をみると、土地および建物の所有状況を面積の点から概観することができる。

土地については、行政財産が全体の面積の90.4%を占めている。普通財産は全体の面積の5.6%であるが、それでも、1,210千㎡あり、有効利用についてきめ細かい配慮が必要である。行政財産についても、同じである。

建物については、行政財産が全体の面積の92.1%を占めている。特に学校が大きく全体の約半分の43.1%占めている。公営住宅も比較的大きな割合になっており全体の13.7%を占めている。普通財産については、公舎の占める割合が大きく全体の6%、普通財産に限ってみれば、公舎が普通財産に占める割合はなんと76%である。

土地建物総括表（平成20年3月31日現在）

(単位:㎡)					
分類	区分	土地	%	建物	%
行政財産	本庁舎	81,164	0.4	38,292	2.0
	県議会議事堂	0	0.0	13,128	0.7
	警察施設	368,467	1.7	109,222	5.8
	公舎	4,007	0.0	317	0.0
	その他の公用施設	7,440,277	34.5	404,295	21.6
	学校	3,424,638	15.9	806,029	43.1
	公営住宅	335,329	1.6	256,196	13.7
	その他の公共用施設	3,798,516	17.6	93,636	5.0
	山林	4,036,289	18.7	0	0.0
		計	19,488,687	90.4	1,721,115
普通財産	その他の施設	825,161	3.8	35,689	1.9
	一般公舎	107,127	0.5	42,195	2.3
	警察公舎	121,799	0.6	69,648	3.7
	山林	156,537	0.7	0	0.0
	計	1,210,624	5.6	147,532	7.9
土地取得特別会計財産		865,327	4.0	0	0.0
	合計	21,564,638	100.00	1,868,647	100.00

(補足)土地で面積の大きいもの

行政財産	その他の公用施設	
	消防防災航空隊	504,159
	総合コロニー希望が丘	636,640
	農業大学校	512,458
	農業総合研究センター	277,362
	農業総合研究センター畜産試験場	808,034
	庄内総合支庁農村整備課	439,899
	森林研究研修センター	596,083



	山形空港事務所	272,598
	庄内空港事務所	1,253,133
	その他	2,139,911
	計	<u>7,440,277</u>
行政財産	その他の公共用施設	
	山形ニュータウンミュージアムパーク	286,200
	県民の森	601,035
	源流の森	1,592,213
	その他	1,319,068
	計	<u>3,798,516</u>
土地取得特別会計財産		
	大森西地区	10,725
	酒田北港地区	854,602
	計	<u>865,327</u>

(作成データ:平成 19 年度財産に関する調書)

なお、上記の他に、土地開発基金で、32,643㎡の土地(宅地)を所有している。

(4-1-2 土地開発基金 参照)

## 2-2-0 県有財産への考え方

県有財産の有効活用について、法律の面から整理してみる。

まず、山形県という地方公共団体についてみる。

地方公共団体たる山形県は、住民たる山形県民の福祉の増進を図ることを基本として、地域たる山形県における行政を自主的かつ総合的に実施する役割を広く担っている法人である。(法1の2、法2)

次に、山形県が事務を処理する際の規範をみる。

地方公共団体たる山形県は、その事務を処理するに当っては、住民たる山形県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。(法2)

また、地方公共団体たる山形県は、常にその組織および運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体の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。(法2)

ここで、山形県包括外部監査の立場をみる。

地方自治体たる山形県は、上記の趣旨を達成するため、地方自治法の定めるところにより、外部監査契約を締結できるものの監査を受けるとともに、監査の結果に関する報告の提出を毎会計年度受ける契約を締結しなければならない。(法252の27)

そして、山形県議会において、山形県包括外部監査契約について議決を受ける。

当包括外部監査のテーマが、県有財産の有効活用にあるので、公有財産の管理の基本原則をみる。

地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理しなければならない。(地方財政法8)

地方公共団体の財産は、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。(地方財政法8)

以上の整理を斟酌した結果、包括外部監査人としての県有財産に対する基本的考え方を述べる。いわゆる、県有財産を有効活用から見た場合の包括外部監査人としての判断の基準である。

- (1) 県有財産は、形式的には法人たる山形県の所有であるが、山形県は山形県民の福祉の増進を図ることを基本としている法人であるため、実質的には、あくまでも山形県民の財産であり、監査人の視点は常に県民の目線に置く。

- (2) 県有財産は、基本的に山形県民の税金で維持されている。
- (3) 良好な状態で管理できない県有財産は処分というプロセスを経て民間に返すべきである。
- (4) 所有の目的が希薄になっている県有財産は処分というプロセスを経て民間に返すべきである。
- (5) 効率的に運用できない県有財産は処分というプロセスを経て民間に返すべきである。
- (6) 処分に要する期間(民間に返すための期間)を最小限にするため、競争入札を前提にした処分価格については柔軟に対処すべきである。
- (7) 県が借用している資産についても、最少の費用で最大の効果があがるような賃料で契約を交わすべきである。
- (8) 県有財産の処分とは、県有財産を資金に変換するプロセスであるが、県有財産を民間に開放する(民間が使えるようになる。)プロセスでもある。後者の機能も重要であることを忘れてはならない。県が想定している金額で処分できないため、長年にわたり遊休状態で、俗な言葉でいけば、ボロボロの状態のままに放置することは、県民にとって有益ではないと考える。
- (9) 県有資産の有効利用、ないし最少の費用で最大の効果の認識のツールとして、「機会損失」の概念とそれを具体的に概算する評価基準として「相続税評価額」(ないし「固定資産税評価額」)を採用する。また時価が適切な場合は、「相続税評価額」(ないし「固定資産税評価額」)に一定の調整率を乗じる場合もある。
- なお、特に断らない場合は、県の行っている不動産評価をそのまま採用している。
- また、「機会損失」には一時的な損失、例えば売却すべきものを売却しなかったために得られなかった収入金額で測定する場合(譲渡機会損失)と、保有している資産を適切に貸与しなかったために得られなかった収入で測定する場合(貸与機会損失)がある。
- 譲渡機会損失は、「相続税評価額」(ないし「固定資産税評価額」)に、必要に応じ一定の調整率を乗じて計算できるが、貸与機会損失は、これにさらに使用料率を乗じて計算する。
- この使用料率についてであるが、特に土地については、当報告では、「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(昭和35年山形県条例第6号)」別表に記載のある、土地価格の4パーセント(1㎡年額)に相当する額に従い、4パー

セントを採用した。

なお、本報告書において、この評価基準を取り上げたのは、県有財産の有効利用という観点から、山形県民が県有財産の現況を、具体的にイメージしやすくするためである。

実際の取引においては、その取引時点での不動産鑑定士の鑑定価格や近傍の実際取引価格を参考にして行われるものである。

#### (10) 当報告書の意見区分と当報告書の活用についての留意事項

包括外部監査の結果報告を大きく分けると、「指摘事項」、「意見」や「提言」の二つのグループになる。

の「指摘事項」は、措置を必要とするものであり、合規性、すなわち、法律ないし規則に違反している事項に限られるとの見解が通説のようである。

それに対し、の「意見」や「提言」は、有効性や効率性についての経済性の面からの監査結果が主なものとなる。

本報告書は、そのテーマが県有財産の有効活用に視点があるため、そのほとんどが、「意見」や「提言」である。「指摘事項」もあるが、それは、有効活用の観点で監査を行っていた過程で、たまたま不備を検出した結果に過ぎない。

そこで、山形県に望みたいのは、当報告書の「指摘事項」だけを措置するだけでなく、当報告書の「意見」や「提言」に対し真摯に向かい合い、山形県の行政に反映させてもらいたいことである。

#### (用語に関する注記)

1. 「県有財産」とは、山形県で所有している財産をさしており、「財産」と同義で使用している。
2. 「財産」とは、公有財産、物品、及び債権並びに基金をいう。(法237 )
3. 「公有財産」の範囲としては、土地や建物の「不動産」、船舶や航空機の「動産」、地上権などの「用益物権」、特許権や著作権の「無体財産権」、株式や社債の「有価証券」などがある。
4. 「公有財産を」分類すると、「行政財産」と「普通財産」になる。「行政財産」は、地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産である。「普通財産」とは、行政財産以外の一切の財産をいう。
5. 法とは、地方自治法をさす。
6. ここで民間とは、地方公共団体たる山形県以外の者で、税金の納付義務のある個人及び法人等をさしている。

## 2-3-0 県有財産の管理体制

### 1. 概要

#### (1) 主たる管理体制

主たる管理体制は「山形県公有財産規則」に定められている。この規則は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第238条第1項に規定する公有財産の取得、管理及び処分並びに県が借り受けている財産の管理等に関し、別に定めるものを除くほか、必要な事項を定めるものとしている。

この規則には、誰が何を管理する責任があるかが定められている。

#### 「山形県公有財産規則」

##### (財産事務の所管及び分掌)

第3条 部局長は、当該部局に係る事務又は事業の用に供するための財産の取得（土地を除く。）及び管理に関する事務を所管しなければならない。

2 部局長は、前項の事務のうち、取得に関するものは、当該財産の取得の目的となった事務又は事業を所掌する課長に、管理に関するものは、当該財産を直接使用する課長又は公所長（以下「課長等」という。）に、それぞれ分掌させるものとする。

第4条 総務部長は、事務又は事業の用に供するための土地の取得並びにそれ以外の普通財産の取得、管理及び処分に関する事務（次条の規定による総合支庁長の所管に係るものを除く。）を所管し、総務部管財課長（以下「管財課長」という。）が分掌する。

第4条の2 総合支庁長は、知事が別に定める普通財産の管理に関する事務を所管し、総合支庁総務企画部の総務課長、西村山総務課長、北村山総務課長及び西置賜総務課長が分掌する。

第5条 有価証券（出資による権利を証する書類を含む。）の取得、管理及び処分に関する事務は、当該有価証券の取得等の目的となった事務を所掌する部局長が所管し、当該事務を所掌する課長が分掌する。

第6条 財産の取得、管理及び処分に関する事務の所管について、前4条の規定によりがたいものについては、知事が別に決定する。

##### (財産事務の総括)

第7条 総務部長は、財産の取得、管理及び処分の適正を期するため、財産に関する制度を整え、財産事務を統一し、その増減、現在高及び現状を明らかにし、並び

にこれらの事務について必要な調整を行わなければならない。

2 総務部長は、前項の事務を行うため必要があると認めるときは、部局長に対し、その所管に属する財産について、その状況に関する資料の提出若しくは報告を求め、必要に応じ実地について調査し、又はその結果に基づいて必要な措置を講ずるよう求めることができる。

これを簡単に要約すれば次の通りである。

- ① 行政財産や有価証券は、当該部局長が所管し、知事が別に定める普通財産以外の普通財産は総務部長が所管する。
- ② 知事が別に定める普通財産は部局長及び総合支庁長が所管する。
- ③ 総務部長は、財産を事務の面で統一する。

また、山形県有財産に関する主な関係例規は次の通りである。(山形県管財関係例規集)

NO.	例規名	施行	規定されている内容
1	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	昭和 39 年 3 月 28 日 県条例 第 6 号	この条例は、地方自治法の規定に基づき、議会の議決に付すべき契約並びに財産の取得、管理及び処分に関し、必要な事項を定めたもの。
2	山形県公有財産規則	昭和 49 年 4 月 1 日 県規則 第 25 号	この規則は、地方自治法第 238 条第 1 項に規定する公有財産の取得、管理及び処分並びに県が借り受けている財産の管理等に関し、別に定めるものを除くほか、必要な事項を定めたもの。
3	山形県公有財産規則の一部を改正する規則の施行について	昭和 57 年 3 月 31 日 管財第 712 号	地方自治法第 238 条の 4 の一部改正を受けて山形県条例第 6 号を改正し、行政財産である土地について、その用途又はその目的を妨げない限度において、一定の場合に、これを貸し付け、又はこれに地上権を設定できるものとされた(昭和 50 年 3 月 19 日付け条例第 11 号)。また、地方自治法等の関係法令がこれまでに改正されていることに伴う規則を整理する必要があることから別記のとおり、山形県公有財産規則の一部が改正された。それらの運用にあたっての県有財産の事務取扱に関する通知。
4	山形県公有財産	昭和 49	この規則は、県有財産の取得、管理及び処分並び

NO.	例規名	施行	規定されている内容
	規則の運用について	年 4 月 1 日 総務部長通知	<p>に県が借受けている財産の管理等に関する事務の取扱いについての、必要な事項を定めた基本的な規則。</p> <p>この規則のほかに、県有財産の取得、管理及び処分に関する事務取扱いについて別に定められている法律、条例、規則等がある場合は、その定められている範囲において、それらの規定が優先して適用されるものとされている。</p> <p>(3)「別に定めるもの」とは次に掲げる法律、条例、又は規則等である。</p> <p>地方自治法 地方教育行政の組織及び運営に関する法律 地方公営企業法 河川法 道路法 港湾法 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 山形県土地改良財産の管理及び処分に関する条例 山形県財務規則 知事の権限に属する事務の委任に関する規則 山形県事務代決及び専決事務に関する規程 山形県教育財産管理規則 その他関係法令</p>
5	普通財産の引継ぎについて	平成 5 年 11 月 30 日 管財 432 号	<p>公有財産の管理については、山形県公有財産規則に基づいて適正に行われているが、規則第 25 条により引き継がれる普通財産について、当時特に多くの問題を抱えたままの引き継ぎされる場合が多かった。そこで、財産管理の適正を図るための留意点を記したものの。</p>
6	総合支庁が管理を所管する普通財産に関する事務取扱いについて	平成 20 年 10 月 20 日	<p>現地に即した適切な財産管理を徹底するため、以下に掲げるような種類の普通財産を、山形県公有財産規則第 4 条の 2 の規定に基づき、知事が総合支庁長に管理の所管を決定したものの。</p>

NO.	例規名	施行	規定されている内容
			<p>総合支庁が管理を所管する普通財産 他の部局長が財産の管理に関する事務の所管の決定を受けて管理している普通財産以外の普通財産 山形県公舎管理規則(昭和 43 年 4 月県規則第 18 号)第3条第2項に規定する公舎</p>
7	公有財産台帳記載要領	平成 20 年度改正 予定	<p>次の趣旨を実現するための記載要領。</p> <p>第1 公有財産台帳の意義 公有財産の取得、管理及び処分に関する事務を適正に行うためには、公有財産の現況を適確に把握することが必要である。そのためには、個々の公有財産が県の所有に帰してから、それが、県の所有から離れるまでの間における当該公有財産の取得、管理運用、維持保存及び処分の経緯の記録を正確に公有財産台帳に明示する必要がある。</p> <p>公有財産台帳とは、いわば公有財産についての戸籍簿というべきものである。この記録を完全な形で行うことにより、はじめて個々の公有財産の現状を把握することができ、当該公有財産の将来の利用又は処分の計画及び実行の適正化が期せられるものである。</p> <p>第2 公有財産台帳記載の原則 公有財産台帳の記録を整理するにあたって、守らなければならない原則として次の三つの原則がある。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 総額主義の原則</li> <li>2 簿価主義の原則</li> <li>3 証拠書類に基づく記載の原則</li> </ol>
8	立木竹台帳に登載する樹木、立木の取扱いについて(通知)	昭和 57 年3月 17 日管財第 692 号	<p>山形県公有財産規則に定める「公有財産」のうち「立木竹」の管理等の事務取扱について、昭和 49 年 4 月 1 日付け管財第 1 号により通知していた。</p> <p>しかし、樹木、立木等の具体的な取扱いについて、従来その統一された基準が設けられていなかったため、登載されなかったり、また、樹木と立木との区別が判然としない等不統一に取り扱われていた。</p> <p>このことにかんがみ、これらの樹木、立木等の適正な管理等を図るため「立木竹台帳登載取扱基準」を定</p>



NO.	例規名	施行	規定されている内容
			めたので、別に定めるもののほか、今後この事務取扱に従う。
9	立木竹台帳登載 取扱基準	昭和 57 年 4 月 1 日	この基準は、山形県公有財産規則第 23 条各項の規定に基づく立木竹台帳に記載する立木に関し、別に定めるものを除くほか、必要な事項を定めたもの。
10	行政財産目的外 使用許可事務取 扱要領	平成 6 年 10 月 1 日	<p>この要領は、山形県公有財産規則が適用される行政財産のうち土地、建物に係る使用許可の事務取扱について定めたもの。</p> <p>第1 意 義</p> <p>行政財産は、地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。)の規定により、行政目的を達成するものであることから売払い、交換等が禁止されているが、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができるものとされている。これは、行政財産であっても、本来の用途又は目的を妨げない限度において使用させることによって、行政財産自体の効用を助長する場合もあるからである。</p> <p>しかし、行政財産の目的外使用許可は、財産の例外的運用である。したがって、使用させる行政財産については、必要最小限にとどめ、原則として現状のまま使用させることとし、容易に原状回復ができる状態にしておく必要がある。</p>
11	簡易型携帯電話 (PHS)の無線基 地局に係る行政 財産の目的外使 用許可の取扱い について(通知)	平成 7 年 12 月 27 日管財第 487 号	<p>行政財産の目的外使用許可については、議会の議決に付すべき契約、財産の取得、管理及び処分に関する条例、山形県公有財産規則、及び行政財産目的外使用許可事務取扱要領により行なう。</p> <p>ここで、電気通信事業法第9条第1項の規定により許可を受けた第一種電気通信事業者が、簡易型携帯電話(パーソナル・ハンディーホン・システム。以下「PHS」という。)に係る電波を受発信する無線基地局を県有財産に設置する場合の取扱いを「PHS無線基地局に係る目的外使用許可の考え方」により定めた事務処理。</p>
12	普通財産売払事 務取扱要領	平成 11 年 4 月 1	普通財産(土地・建物)の売払いに当たっては、「議会の議決に付すべき契約並びに財産の取得、管理及

NO.	例規名	施行	規定されている内容
		日	び処分に関する条例」、「山形県公有財産規則」及び「山形県財務規則」、又は他の法令等に定めるほか、この要領による。
13	普通財産公募売払要領	平成 11 年 4 月 1 日	「普通財産売払事務取扱要領」第2の3に規定する「普通財産公募売払要領」である。
14	公共事業の代替用地売払基準	平成 11 年 4 月 1 日	普通財産を公共事業の用に供するために取得する土地(以下「事業用地」という。)の代替用地として売払う場合の基準。
15	媒介による普通財産売払要領	平成 17 年 11 月 1 日	宅地建物取引業協会会員の媒介を活用し、処分対象普通財産の売買を促進するための手続を規定。
16	行政財産貸付事務取扱要領	平成 13 年 8 月 1 日	<p>この要領は、山形県公有財産規則が適用される行政財産を貸し付ける場合の事務取扱について定めたものである。</p> <p>第1 意義</p> <p>行政財産は、行政目的を達成するために公用または公共用に供し、又は供することを決定した財産であることから、地方自治法第 238 条の4第1項の規定によりその貸付けが原則的に禁止されているが、次のとおり、法令の規定により例外的に可能とされているものがある。</p> <p>これらについては、県の行政財産としての用途又は目的を現在及び将来にわたって妨げないと認められる場合に限り、行政財産を貸し付けることができるものであり、その取扱いについては、この要領の定めるところによる。</p> <p>(1) 自治法第 238 条の4第2項第1号から第4号、第3項及び第4項の規定により貸し付ける場合</p> <p>(2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年7月30日法律第117号。以下「PFI法」という。)第 11 条の2第6項から第9項までの規定により貸し付ける場合</p>
17	普通財産貸付事務取扱要領	平成 11 年 4 月 1	この要領は、普通財産の貸付けについて定めたものであり、議会の議決に付すべき契約並びに財産の

NO.	例規名	施行	規定されている内容
		日	取得、管理及び処分に関する条例及び山形県公有財産規則又は他の法令に定めるほか、この要領の定めるところによる。
18	山形県県有地有効活用検討委員会設置運営要綱	平成 10 年 7 月 10 日	県有普通財産の状況を広く明らかにする中で、未利用地を中心にその有効活用を積極的に図るほか、処分を含めた土地の適正な管理に資するため、「山形県県有地有効活用検討委員会」を設置することを定めたものである。

## (2) 補助的管理体制

補助的管理体制として「山形県県有地有効活用検討委員会設置運営要綱」に基づいて設置されている山形県県有地有効活用検討委員会がある。

いわゆる部局横断的な性格を有する組織機構である。

### 「山形県県有地有効活用検討委員会設置運営要綱」

#### (設置)

第1条 県有普通財産の状況を広く明らかにする中で、未利用地を中心にその有効活用を積極的に図るほか、処分を含めた土地の適正な管理に資するため、「山形県県有地有効活用検討委員会」(以下「委員会」という。)を設置する。

#### (検討事項)

第2条 会議は、次の事項を検討する。

- (1) 県有普通財産の有効な利活用について
- (2) その他目的を達成する上で必要な事項について

#### (組織)

第3条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は総務部次長をもって充てる。
- 3 委員は、別表1に掲げる課長をもって充てる。
- 4 委員長は、会議を代表し、会務を総理する。
- 5 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長が指名した委員がその職務を代理する。

#### (会議の開催)

第4条 会議は、年1回開催することとし委員長が招集する。なお、必要に応じ委員長の招集により開催することができる。

- 2 委員長は、必要に応じ関係課長等の会議への出席を求めることができる。

#### (幹事会)

第5条 会議を補佐するため、幹事会を置く。

- 2 幹事会は、代表幹事及び幹事をもって組織する。
- 3 代表幹事は、管財課長の指定する課長補佐の職にある者をもって充てる。
- 4 幹事は、別表2に掲げる課の課長補佐の職にある者をもって充てる。
- 5 代表幹事は、必要があると認めたときは、関係職員の出席を求めることができる。
- 6 幹事会は、必要に応じ代表幹事が招集する。

#### (庶務)

第6条 会議の庶務は、管財課において処理する。

別表1

検討委員
1. 総務部財政課長
2. 政策推進部政策企画課長
3. 文化環境部県民文化課長

別表2

幹事
1. 総務部財政課
2. 政策推進部政策企画課
3. 文化環境部県民文化課

4. 健康福祉部健康福祉企画課長	4. 健康福祉部健康福祉企画課
5. 商工労働観光部産業政策課長	5. 商工労働観光部産業政策課
6. 農林水産部農政企画課長	6. 農林水産部農政企画課
7. 土木部管理課長	7. 土木部管理課
8. 教育庁総務課長	8. 教育庁総務課
9. 警察本部会計課長	9. 警察本部会計課
10. 企業局総務企画課長	10. 企業局総務企画課
11. 病院事業局県立病院課長	11. 病院事業局県立病院課
12. 村山総合支庁総務企画部総務課長	12. 村山総合支庁総務企画部総務課
13. 最上総合支庁総務企画部総務課長	13. 最上総合支庁総務企画部総務課
14. 置賜総合支庁総務企画部総務課長	14. 置賜総合支庁総務企画部総務課
15. 庄内総合支庁総務企画部総務課長	15. 庄内総合支庁総務企画部総務課
16. 総務部管財課長	16. 総務部管財課
	※幹事は、上記「課」の課長補佐

委員会の構成メンバーをみると、確かに県有財産を所管する部局のすべてが一同に会し協議する体制を構築している。

協議されている資料（サンプルは平成19年度をとった。）は以下の通りである。

名称	項目
県有財産実態調査結果	◇調査件数 (1) 行政財産 (2) 公舎 (3) 普通財産 ◇調査時点 ◇調査結果 I 利用状況 1 利用計画 2 土地利用状況 3 建物利用状況 II 維持管理 1 土地境界 2 土地維持管理 3 建物維持管理
検討案件	参照のため「普通財産の区分定義」が記載されてい

名称	項目
	る。
	リスト
	地図
普通財産の利用計画（案）	参照のため「普通財産の区分定義」が記載されている。
	普通財産（土地）の利活用状況総括（案）
	リスト
	企業局所有普通財産一覧表 病院事業局普通財産一覧表

## 2. 意見

- (1) 山形県県有地有効活用検討委員会の会議の有効性を高めるため、検討頻度および検討時間の拡充、検討結果の記録および検討責任の所在を明らかにする議事録の完備が必要である。【意見】

- ① 平成20年度の委員会の会議録をみると、平成20年9月10日（水）10：00～11：30とあり、1時間30分しか委員会を行っていない。

なお、当局より上記の監査人の疑問に対し、次の説明があった。

当委員会の前に、県有地を今後どのように利用処分していくかを、庁内の施策を踏まえて幹事会を開催し、調整した案を基に、委員会で協議し、最終決定しているとのことであった。（当該案件の幹事会は平成20年8月28日午前10：00から12：00までの開催であった。）

合計しても、年間当り3時間30分しか県有地の有効活用を検討していないわけであり、会議の有効性をさらに拡充する必要があると思われる。

- ② また、各年度の議事録の存在を問い合わせたところ、委員会は平成10年度から開催されているが、議事録のある年度は平成11年、12年、15年、16年、20年度で、議事録のない年度は平成10年、13年、14年、17年、18年、19年度であった。

議事録がないことについて問い合わせると、議事録がない年度は、原案のとおり決定されている、とのことである。

しかし、会議の実態を示すものは、議事録しかない。すなわち、会議に出席した者、会議の状況、決定された事項、さらに、その決議の責任の所在を明らかにするものが議事録だからである。

ぜひ、議事録の重要性を認識してもらいたい。

- (2) どの財産をどこの部署でいつまで処分等を行うのか、といった具体的な対応策を補完し、有効活用が迅速に確実に行われる管理体制でなければならない。【意見】

いつまで誰が何を実施するという具体的対策がまったくなされていない。特に、時間の経過から生ずる損害の意識が欠落している。

具体的イメージとしては、土俵に上がっている県有財産について、処分目標の期限を定めておくことである。それも誰（担当所管部署）が責任を持って行うのか明示しておく必要もある。処分が難しい場合は、民間も含め誰に相談するのか、特別の処分方法が必要なのか（例えば、相当低い価格でない現実には処分できない場合。）も検討しておくべきであろう。

管財課の話では、県有地を今後どのように利用処分していくかを、庁内の施策を踏まえて委員会で判断してもらっており、事前に幹事会を開催し調整した案を基に、委員会を開催協議し、最終決定しているとのことである。

委員会の議事録を見ると、議案については最終決定されている。しかし、その他部局からのコメントに対し、管財課が返答する形で委員会の質疑が進められているが、その回答が「考えてゆきたい。」というものが多かった。是非、各部局から事前に情報を収集しておき、委員会が最終決定できるよう準備されたい。

- (3) 山形県県有財産有効活用検討委員会メンバーを山形県職員に限定しないで、広く人材を求めなければならない。【意見】

委員会の構成メンバーを見るに、すべて県庁内の人になっている。これでは、県庁内の人だけが県有財産の情報を独占的に有していることになるので危険とまでは言えないが、有効利用への対応の可能性が小さくなっていると思われる。また、県有財産を有効に利用するには、県庁内の人たちだけでは、その専門知識や経験や気合からして十分と言えるか疑問である。是非優れた人材を広く募られることを望む。また、公務員以外から募る場合は、相応の報酬を準備すべきである。

なお、先の山形県有財産に関する主な関係例規のリストの15番に、「媒介による普通財産売払要領」（平成17年11月1日）があり、宅地建物取引業協会会員の媒介を活用し、処分対象普通財産の売買を促進するための手続をきめている。

これは県有財産の活用にとって、有意義と評価できよう。

また宅地建物取引業協会会員以外の民間の方にも業者の方にも広く参加してもらってはどうか。

ただ単に意見を聞くというだけではなく、聞いた意見で決まったことは、必ず実行するという縛り(評価)も必要である。

なお、県との協議の中で、民間の人が参加する場合、対象が土地だけに、「配偶者が

らの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律に基づく施設の設置(DV防止法)等」で問題があるのではないかという県からの問いかけがあった。監査人としてこの問いかけはもっともだと了解する。そこで、「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律に基づく施設の設置(DV防止法)等」の問題の対象となる土地については、別途協議するようにはどうだろう。

そして、それ以外については活発な意見を交換し、県民にとって県有財産の有効活用を最大限に発揮できる管理体制を構築してもらいたい。

- (4) 平成19年度山形県県有地有効活用検討委員会の資料の中に、数年に一度実施される「県有財産実態調査結果(概要)」があった。これをみると、境界線の未確定の件数が多いことがわかる。行政財産で26.9%、公舎で50%、そして普通財産で24.5%が、境界線未確定となっている。

境界線が確定していないと、その土地が遊休になったとき、処分が著しく遅れる結果となる。境界線確定のためには、相応の時間や費用がかかるので、予算の確保も含め、計画的に境界を確定する必要がある。【意見】

- (5) 山形県は、他の地方公共団体や公益法人等に対し、県有財産の貸与について無償、減免さらに免除等の特別な取扱いを行っている。この特別な取扱は、貸与の内容その金額(計算方法を明示)について、申請書を提出させ、それを受けた所管部署の協議により承認されている。しかし、その特別な取扱を県民の目線で見ただけの場合、果たして適正なもの、県民が納得できるものかについては、山形県の所管部署にとっても確証を持ち得ないだろう。そこで、この特別な取扱いの公共性、公益性を保証するため、山形県のホームページにおいて、その特別な取扱いの内容を、「県有財産無償貸与リスト」とか「県有財産使用料減額貸与リスト」といった形で、県民に公表すべきである。【意見】

また、無償、減免さらに免除等の特別な取扱いについて公開すれば、実質的に相殺の状況になっているものについても、その実態が明らかになる。

本稿の地方公共団体間の貸借関係の章で1.山形県と米沢市との貸借関係の項の事例は、地方公共団体間の減免、無償に関する取扱いの不均衡について述べているが、別の角度から見ると実質的な相殺関係の問題を含んでいる。

項目	対象 山形県が米沢市から土地を有償で借りている物件(50%減免)	山形県が米沢市に土地を無償で貸している物件
無償ないし減免前の使用料	4,432,447円	2,428,554円
実際の使用料	2,216,223円	0円
差額	2,216,224円	2,428,554円

ここで、約2百万円が、表に出てこない金額となっている。すなわち、お互い支出する金



額と収入となる金額が同じくらいで、行って来い、のような場合、それが実質的に相殺となっているのではないかという事象である。

相殺が悪いというわけでないが、相殺の結果、見えない金額が発生し、全体のスケールがわからなくなるという欠点があるわけで、これについてはあくまでも総額で判断できる手当が必要と考える。

無償、減免さらに免除等の特別な取扱いについて、これらをすべて公開すれば、このような実態も明らかにされる。

公開の対象は、無償、減免および免除等の特別な取扱いを行っているすべての県有財産で、各種団体、個人を問わず、もちろん他の地方公共団体に対する特別な取扱いをも含むべきである。

なお、無償、減免および免除等の特別な取扱いを、インターネット上に公開するための様式の家を作ってみた。

(私案)

山形県では、すべての県有財産につき、無償、減免および免除等の特別な取扱いを行った状況を、県民の皆様に公開しております。

平成 年度の特別な取扱いを行った金額は、下記の一覧表のとおり、 千円であります。

これは、前年度に対し \* \* \* 千円の増加(減少)となりました。

無償、減免および免除等の特別な取扱い一覧表 (平成 年度)  
(金額単位:千円)

団体名 (ないし 個人名)	貸与 (使用 許可) 県有 財産の 名称	貸与(使 用許可) 県有財産 の種類 使用目的	貸与 (使用 許可) 県有財産 の面積(m <sup>2</sup> )	特別な 取扱いの 種類	特別な 取扱い前 に負担 すべき 金額 (年額)	特別な 取扱い とした金 額 (年額)	特別な 取扱い後 の金額 (年額)	特別な取扱 を行った理 由	所管部 署
(例)									
社団法人山形交響楽協会	山形県新築西通り会館	(建物)事務室・倉庫	182	減免	973	973	0	山形県の音楽文化の普及と発展に寄与。	学術振興課
		(土地)駐車場	60						
合計					* * *	* * *	* * *		

(土地)は建物敷地以外の土地です。

(6) 県有財産を有効活用するためには、県有財産に対する組織的一体感を持った一元管理が必要である。【意見】

財産管理システムにより、管財課において管理台帳ないし明細表ベースのデータでは一元管理されている。しかし、県有資産の有効活用の観点からみると、行政財産の管理については各所管部署に任せられ、また、普通財産も総合支庁に任されているため、知事部局管財課の指導力の強化がより必要と思われた。

例えば、普通財産の処分について、長期間滞っている一因として、そのような分担を決めている「山形県公有財産規則」の縛りがあるのではないかと思われる。その縛りの欠点を補完するため、山形県県有地有効活用検討委員会があるのであろうが、年1回の開催である。やはり、現実的には現在のところ、知事部局管財課が、県有財産有効活用に関してリーダーシップをとるのが妥当であり、強いリーダーシップが望まれるところである。

そのリーダーシップが発揮できるためには、制度的対応が必要な場合もあるかもしれない。また、県庁内の方々だけでは、解決が難しい場合もあるので、一部制約があってもやむをえない場合があろうが(例えば、配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律に基づく施設の設置(DV防止法)等)、民間や有識者に広く協力を仰ぐ必要もある。

監査人は、山形県が、県有財産に対して努力をまったく行っていなかったと思っているわけではない。ただ、法律や規則(例規)の縛りがあり、それを遵守する態勢をとらざるを得ないため、県有財産の有効活用に関し、十分な手当が出来なかったのではないだろうか。

今後は、国の縛りにもものを言い、山形県の規則の改訂も積極的に行うことも視野にいれ、県有財産の有効活用に対し、より迅速で、公平で、効率的に対応されることを、山形県に切に願うものである。この対応のためにも、一体感のある一元管理がなければならない。

### 3-0-0 【県有財産の有効活用についての意見要約一覧表】

以下に、県有財産の有効活用についての各論と個別意見を要約して一覧表とする。当該記載だけでは言葉足らずであるので、ぜひ本文をご覧ください。参照の便を図るため項目ラベルを準備した。

区分	意見要約	項目ラベル
	1-0-0 【外部監査の概要】	
	2-0-0 【県有財産の概要】	
	2-1-0 県有財産の概要	
	2-2-0 県有財産への考え方	
	2-3-0 県有財産の管理体制	
意見	山形県県有地有効活用検討委員会の会議の有効性を高めるため、検討頻度および検討時間の拡充、検討結果の記録および検討責任の所在を明らかにする議事録の完備が必要である。	2.(1)
意見	どの財産をどここの部署でいつまで処分等を行うのか、といった具体的な対応策を補完し、有効活用が迅速に確実に行われる管理体制でなければならない。	2.(2)
意見	山形県県有財産有効活用検討委員会メンバーを山形県庁内に限定しないで、広く人材を求めなければならない。	2.(3)
意見	境界線が未確定となっている土地が多いので、境界線の確定を計画的に実施すべきである。	2.(4)
意見	無償、減免さらに免除等の特別な取扱いについて公共性、公益性を確保するため、山形県のホームページにおいてその特別な取扱いの内容を公表すべきである。	2.(5)
意見	県有財産を有効活用するためには、県有財産に対する組織的一体感を持った一元管理が必要である。	2.(6)
	3-0-0 【県有財産の有効活用についての意見要約表】	
	4-0-0 【県有財産の有効活用についての各論と個別意見】	
	4-1-0 <未低利用資産>	
	4-1-1 未利用資産	
提言	処分困難地についての対応策 いずれも現行法上は不可能であるので、提言とする。現行法の改正が望まれる。 1) せり売り 2) 処分基準額の柔軟化 3) 売却自体を民間事業者に委任	1.
提言	除却や処分がスムーズに行われ、次なる資産の活用が容易に行えるようにす	1.

区分	意見要約	項目ラベル
	るため、除却費用を、除却年次に予算をとるのではなく、使用期間に渡って予算の積立を行うことが望ましい。その仕組みの構築が必要である。	
意見	元鶴岡第4号職員アパート(建物・土地): 除却費用がでないため、更地にできない状況にある。使用期間に渡って除却予算の積立を行うなど、除却がスムーズに行われる仕組みを構築することが必要。職員アパートに限らず、建物を建てた時は常に必要。	2.(以下同じ) A-1
意見	元県営住宅大山団地(土地):(未利用による年間機会損失 = 621千円) 現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている(以下、この状況を「処分基準による困難」という。 )。	A-2
意見	元県立鶴岡西高等学校(土地): 当該利用状況については、利用している市から報告を受ける必要がある。	A-3
意見	元鶴岡第35号公舎(土地):(未利用による年間機会損失 = 167千円) 「処分基準による困難」がある。	A-4
意見	元酒田警察署広野警察官駐在所(土地):(未利用による年間機会損失 = 97千円) 「処分基準による困難」がある。	A-5
意見	港湾事務所入船町17 - 18(土地):すでに、道路として利用している部分があり、速やかに登記手続を実施すべき。財産台帳上、実態を反映するべき。	A-6
意見	酒田農村整備課(建物・土地): 事務所を閉鎖したが行政財産として管理されている。速やかに普通財産として管理を実施。各部局の現場の状況が管財課に速やかに反映されていない事例。管財課による各部局への行政財産の実査の実施を検討すべき。	B-1
意見	元酒田警第14号公舎(土地):(未利用による年間機会損失 = 203千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	B-2
意見	元酒田警第10号公舎(土地):(未利用による年間機会損失 = 332千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	B-3
意見	元酒田第6号職員アパート(土地):(未利用による年間機会損失 = 1,331千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	B-4
意見	企業局 公舎用地(酒田)(土地):(未利用による年間機会損失 = 497千円) 「処分基準による困難」がある。	B-5
意見	元酒田農業改良普及センター(土地):(未利用による年間機会損失 = 4,135千円) 「処分基準による困難」がある。侵入者を防ぐフェンスの補修が必要である。	B-6
意見	元酒田第20号公舎(土地): (未利用による年間機会損失 = 265千円)隣地の住民により利用されている。隣地	B-7

区分	意見要約	項目ラベル
	の方に交渉されたい。「処分基準による困難」がある。	
意見	元庄内高等技術専門学校(土地): (未利用による年間機会損失 = 4,581千円)「処分基準による困難」がある。	B-8
意見	元養豚試験場(土地):(未利用による年間機会損失 = 150千円) 現在、外観は農道となっている。	B-9
意見	元県立遊佐高等学校(土地):(未利用による年間機会損失 = 877千円) 「処分基準による困難」がある。	B-10
意見	企業局 公舎用地(鶴岡)(土地):(未利用による年間機会損失 = 1,195千円) 「処分基準による困難」がある。	B-11
意見	あこや会館従業員宿舎(土地):(未利用による年間機会損失 = 1,179千円) 「処分基準による困難」がある。	C-1
指摘	元山形第10号公舎(土地):(未利用による年間機会損失 = 1,121千円) 売却看板がない。	C-2
意見	元山形第8号公舎(土地):(未利用による年間機会損失 = 177千円) 「処分基準による困難」がある。	C-3
指摘	同上:隣接住民が無断で花壇として利用。	
意見	花き園関連用地(土地):(未利用による年間機会損失 = 312千円) 現在、外観は農道となっている。	C-4
意見	元寒河江第2、3号公舎用地(土地):(未利用による年間機会損失 = 238千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	C-5
意見	元寒河江第1号職員アパート(土地):(未利用による年間機会損失 = 208千円) 現在、外観は市道となっている。	C-6
意見	元山形第3号職員アパート(土地):(未利用による年間機会損失 = 936千円) 隣接する山形中央病院第2号職員アパート敷地、空き家状況が続いている隣地の 山形県第4号公舎と合わせて当該土地利用のあり方を検討。	C-7
意見	東原分庁舎(土地):(未利用による年間機会損失 = 29千円) 「処分基準による困難」がある。	D-1
指摘	同上:売却看板なし。草が生い茂る。	
意見	元長井第3号職員アパート(土地・建物):(土地未利用による年間機会損失 = 579 千円) 売却が進まなければ、建物の除却費用も考慮した価額での売却も検討していく必 要がある。	D-2
意見	元長井警第4号公舎(土地):(未利用による年間機会損失 = 116千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	D-3

区分	意見要約	項目ラベル
意見	元県営住宅下川原団地(土地):(未利用による年間機会損失=775千円) 売買実績の高い情報サイトへの登録等(YAHOOシステムについて平成21年度導入予定)で不動産の売却の努力をしていくべき。	D-4
意見	元長井警第2号職員アパート(土地):(未利用による年間機会損失=514千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	D-5
意見	元県営住宅西団地(土地):(未利用による年間機会損失=895千円) 売買実績の高い情報サイトへの登録等(YAHOOシステムについて平成21年度導入予定)で不動産の売却の努力をしていくべき。	D-6
指摘	同上:売却処分地としての県民への周知および無断利用の注意喚起のため看板設置は必要。	
意見	元南陽警察署竹森警察官駐在所(土地):(未利用による年間機会損失=108千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	D-7
意見	元南陽警察署二井宿警察官駐在所(土地):(未利用による年間機会損失=36千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	D-8
意見	元米沢第1号職員アパート(土地):(未利用による年間機会損失=795千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	E-1
指摘	同上:売却土地は、侵入が容易であり、また、往査時当日、無許可の車が敷地内に駐車されていたこともあり、看板設置と、関係者以外の立入りができないように、ロープやチェーンをかけておくべき。	
意見	元米沢第2号職員アパート(土地):(未利用による年間機会損失=428千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	E-2
指摘	同上:侵入が容易であり、また、往査時当日、見ず知らずの車が敷地内に駐車されていたこともあり、看板設置と、関係者以外の立入りができないように、徹底し、ロープやチェーンをかけておくべきと考える。	
意見	元米沢高等技術専門校(土地・建物):(土地未利用による年間機会損失=5,423千円) 将来企業誘致を検討しているということなので、当該誘致活動を積極的に行っていくべきと考える。	E-3
意見	元米沢建設事務所(土地):(未利用による年間機会損失=1,405千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	E-4
意見	元農業試験場置賜分場(土地):(未利用による年間機会損失=1,405千円) 処分に当っては測量が必要。県の所有部分を明らかにするとともに、利用計画を設計して有効利用されたい。	E-5

区分	意見要約	項目ラベル
意見	元県立南陽高等学校(セミナーハウス)(土地):(未利用による年間機会損失=7,994千円)県民のニーズを把握し、地元市とも協議し、利用計画を策定のこと。	E-6
意見	医療増進施設用地(土地):(未利用による年間機会損失=5,071千円) 利用可能な土地であり、有効活用が望まれる。	E-7
指摘	同上:現状、無断で駐車場利用されており、改善が必要なものと考える。	
意見	元県立新庄工業高等学校(土地):(未利用による年間機会損失=32,019千円) 43,697.41 m <sup>2</sup> という広大な土地でもあり、利用計画、県民にとってのニーズを把握し、出来るだけ速やかに有効な活用ができるように、検討していくべき。	F-1
意見	元新庄第2号職員アパート(土地):(未利用による年間機会損失=2,252千円) 平成9.3.31 公舎指定解除してより、利用がなされていない。	F-2
意見	元新庄警第1,2号職員アパート(土地):(未利用による年間機会損失=45千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	F-3
意見	元県立新庄農業高等学校(土地):(未利用による年間機会損失=341千円) 職員の公舎住宅が隣接し建設されているが、当該土地は、利用されていない。	F-4
意見	元村山建設事務所(車庫)(土地):(未利用による年間機会損失=720千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	F-5
意見	元村山警第4号公舎(土地):(未利用による年間機会損失=94千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	F-6
意見	元園芸試験場村山圃場(土地):(未利用による年間機会損失=28,763千円) 機会費用の金額が大きいため、早急な対応と計画実行までの期間での有効な活用も視野に入れて、検討することが望ましい。	F-7
意見	元東根第19号公舎(土地):(未利用による年間機会損失=161千円) 平成12年度の指摘と同じ状況。「処分基準による困難」がある。	F-8
	4-1-2 土地開発基金	
意見	山形駅西口の土地への資金投下額は6,757百万円であるが、含み損が約1,696百万円にのぼる可能性がある。	3.(1)
意見	山形駅西口の土地の機会損失は、年間 約154百万円である。現在は有料駐車場となっている一部を除いて遊休地となっている。場所が山形駅の西側に隣接するだけに、このまま放置することは、県民にとって有益ではない。売却も考慮に入れた有効利用を期限付きで早急に立案すべきである。	3.(2)
	4-2-0 <借受財産>	
	4-2-1 鉄砲町の借受土地	
意見	総合支庁舎や学校公舎およびグラウンドの賃借料を実勢価格から乖離した金額で、本来の相場より多く支払っている可能性がある。土地所有者との過去のいきさつもあろうかと思慮するが、不動産鑑定士の鑑定評価を得て、期限を決めて早急	2.(1)

区分	意見要約	項目ラベル
	にかつ積極的に交渉すべきである。	
意見	長期的に使用する総合支庁舎とか学校校舎およびグラウンドのような広大な敷地を賃借することは、著しく低い賃料でない限りは、経済的な合理性はない。	2.(2)
	4 - 2 - 2 アンテナショップ	
意見	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。	4.(1)
意見	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。	4.(2)
意見	虎ノ門の「やまがたプラザゆとり都」が平成20年10月から閉鎖しており、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。	4.(3)
意見	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。	4.(4)
	4 - 3 - 0 <貸付財産>	
	4 - 3 - 1 緑町の土地	
意見	(企業局用地)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借料計算に、建物敷地に該当する地代相当額が考慮されていない。機会損失は年間3,110千円。	3.(6)
意見	(企業局用地)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、建物賃借料を山形県(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。	3.(6)
意見	(普通財産:元警察機動隊)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はないと判断される。概観から見ても、通りからの入り口が明確でなく、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	4.(2)



区分	意見要約	項目ラベル
	あるし、コート of 整備もなされていない。	
意見	(普通財産:元警察機動隊)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。	4.(2)
意見	(普通財産:元警察機動隊)機会損失は年間5百万円と判断される。	4.(2)
意見	(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)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。	5.(6)
意見	(同上)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。	5.(6)
意見	(同上)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は免除考慮前で1,909千円である。	5.(6)
意見	(普通財産:元山形東高)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。	6.(2)
意見	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。)として活用してはどうであろうか。推定だが、約26,880千円の収入を得られる可能性がある。 また、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。	7.(1)
意見	「緑町会館」および「新築西通り会館」の入居団体ないしその職員も、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。	7.(2)
<b>4-3-2 職員駐車場</b>		
意見	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。	6.(1)
意見	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。	6.(2)
<b>4-3-3 地方公共団体間の貸借関係</b>		
意見	山形県が米沢市から借受けている米沢市金池の土地と山形県が米沢市に貸与している米沢市羽黒川の土地について、貸借関係の不均衡については、是正する	1.(3)

区分	意見要約	項目ラベル
	必要がある。	
意見	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。	2.
	4 - 4 - 0 <平成 12 年度包括外部監査の措置状況検証>	
意見	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。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を行うよう徹底すべきである。	3.(1)
意見	貸付料減免について地方自治法には明確な規定はない。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。	3.(2) -1
意見	「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。(公表様式については、2 - 2 - 0 県有財産の考え方(10)参照)	3.(2) -2
意見	(4 - 9 - 0 山形県の財務諸表(試案)の作成に関連して) 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。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.(2)
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。措置が遅れた例は、東北芸術工科大学に対する職員宿舎である。	3.(3)
意見	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、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。	3.(3)
意見	借受物件の転貸について、県は、各市への譲渡も視野に入れた検討を行うべきである。	3.(4)

区分	意見要約	項目ラベル
意見	市町村への貸付物件について、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。	3.(5)
意見	普通財産利活用計画の処分物件について、県は平成 12 年度に指摘された 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。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、売却自体も民間に任せることも視野に入れて検討すべきである。	3.(6)
意見	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。	3.(7)
意見	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。情報交換の機会はそ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。また、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。	3.(8)
4 - 5 - 0 < 職員公舎 >		
指摘	公舎料の算定について、規則等に則していない、低い価額による公舎料の設定および収納が年額で約 18 万円あった。職員公舎の公舎料が規則等に則していることを毎期確かめ、適正な公舎料を収受すべきである。	4.(1)
意見	管理主体の相違による公舎料算定基礎の相違があった。県(特に病院事業局)は、適時な公舎料算定基礎に係る規程の見直しを行うべきである。	4.(1)
意見	入居手続と入居期間の管理について、職員公舎の入居審査については「審査の徹底」といった額面だけの対応ではなく、例えば、監査委員による申請書の抜き打ちチェック体制を確立した上で、問題のある申請者については入居を拒否するなど、明確な対応策を講じて入居管理を有効に実施する必要がある。また、規程等の内容を再検討すべきである。	4.(3)
意見	公舎使用期間について、県は長期入居対策につき早急に規定を定めるべきである。そして当該規定の制定後、速やかに上記長期入居者に対して退去を前提とした対応を取ることが必要である。	4.(3)
提言	職員公舎における借地借家法の規定適用について、地方自治法の法整備を進めるべきである。	4.(3)

区分	意見要約	項目ラベル
意見	職員公舎の情報交換について、組織横断的に一元管理することが望ましい。	4.(4)
指摘	借上公舎について、県有公舎に空室があるにもかかわらず借上公舎を利用することは、最少の経費で最大の効果を得ようとする地方自治法の主旨に反するものであり、借上指定の解除等改善を要する。	4.(4)
意見	県は入居後の職員公舎の管理については入居者の自治に一任しているが、入居率の低い職員公舎については入居者個人の負担が大きくなり、結果、物件管理が杜撰なものとなってしまふ。県有資産として職員公舎を保有する以上、管理が行き届いていない職員公舎については県が責任をもって管理し、周辺住民の衛生を確保すべきである。 また、入居者が少なく有効利用されていない職員公舎は保有コストを最小限にするため、指定解除の上、積極的な売却処分等により規模の適正化を図るべきである。	4.(5)
提言	県は共済組合との間で締結した償還契約の利率等について、再度見直しを検討すべきである。 また、県が共済組合等と締結する契約が適正なものであることを審議する第三者委員会を設置し、毎期締結される契約等につき当該委員会が検証した上で県民に公表すべきである。さらに、契約締結後の毎期の支出等についても適正な価額であるか検証すべきである。	5.(1)
提言	指定解除後の職員公舎について、その有効利用や売却処分の方法について、県は柔軟に対応すべきである。 本来、県職員の業務は自らが動かなくても県という巨大な組織が上手く回るような仕組みを作り出す「クリエイティブ」な仕事であるべきである。今、県民が何を求めているのか、それに対して県では何ができるのか、その提供するシステムをどのように構築したら良いのかを、県職員がそれぞれの専門分野で創出できる柔軟な組織であってほしいと一県民として提言するものである。	5.(2)
提言	職員公舎につき、廃止を視野に入れた県全体としての再検討が必要である。	5.(3)
4 - 6 - 0 < 県営住宅 >		
意見	収入超過者の不適切な入居長期化を回避するため、収入超過者に対する積極的な民間賃貸施設への入居斡旋、収入超過者に関しても、高額所得者と同様の退去請求を行うことができるように条例等の整備を行う、等の措置が必要と考える。	3.(1)
意見	県営住宅の家賃を定めるもとなる「近傍同種の住宅の家賃」が公営住宅法により定められているが、近隣の相場との比較等を積極的に行い、家賃の上限の設定が不合理に低い水準となっていないかの検討が必須と考える。	3.(2)
意見	現在、入居対象者の適格性の審査では、所得のみを考慮することとなっているが、入居対象者の世帯の資産についても入居審査の対象となるように、制度設計を行う必要がある。(もっと入居に適した人に入ってもらうためである。)	3.(3)

区分	意見要約	項目ラベル
意見	入居基準は、現在、一律の抽選であるが、困窮度、障害者等、県営住宅に本来の目的に合致した人が入居できるように、ポイント制の導入を図っていったらどうでしょう。	3.(4)
	4 - 7 - 0 <アスベストと耐震対策>	
	4 - 7 - 1 アスベスト対策	
意見	県有施設は、追加調査を除き、対策が終了している状況にあるが、山形県に存在する民間施設については、未措置の建物が 58 件も存在しており、継続して要請が必要である。早期対策実行のため、山形県としては、アスベスト対策工事を行う中小企業者を対象として、「環境保全促進基金」を創設しており、当該制度を認知・利用してもらうとともに、ばく露対策を実施されるように、継続して県としても要請及び努力していく必要があるものとする。	
	4 - 7 - 2 耐震対策	
意見	防災出動、対応を担う職員自体が、地震被害によって、当該対応に支障を来す状況にならないように、公舎についての耐震がなされているのかといった観点からの状況把握が必要なものとする。当該観点より、危機管理上、出動が予想される公舎に関しては、耐震強化対策の優先度も考慮のうえ対応していくべきとする。	
	4 - 8 - 0 <事務手続>	
	4 - 8 - 1 財産台帳	
意見	財産台帳について取得原価及び評価額の未記載のものが散見された。取得原価は、当初の固定資産の取得情報として有用であり、財産台帳上、把握が要請されている事項でもあることより、できる限り把握していくべきである。	(1)
指摘	名称が実態を表していないものがあった。	(2)
	4 - 8 - 2 有価証券に係る事務手続	
意見	監査人が平成 20 年 8 月 25 日に実施した有価証券実査の結果、証券等は実在するが財産調書に掲載されていない出捐金が次の 3 件検出された。いずれも解散済みの法人であり、証券処分の手続が未了であった。当該事実の場合、事務取扱に関する特別な規定は存在しないが、出捐担当部局は出捐先の状況を的確に把握し速やかに出捐証券の処分等事務手続を行うべきである。	1.
指摘	証券等の管理について、公有財産規則等に規定された手続に則っていないものが 4 件あった。有価証券の保管・管理につき、県は規程等に基づいて速やかに事務手続を行うべきである。 山形県公有財産規則等での有価証券管理の規定は、有価証券の管理を会計管理者に一元化することにより地方自治法の主旨である最少の経費で最大の効果を生み出そうとするため、そして何より金庫保管となるため資産の保全を目的として定	2.

区分	意見要約	項目ラベル
	められたものである。 また、機構等の再編、名称変更等があった場合にも、証券保管部署である出納局へ連絡し一元管理することが望ましい。	
	4 - 9 - 0 < 山形県の財務諸表(試案) >	
	4 - 9 - 1 財務諸表の概要	
意見	「山形県の財務諸表(試案)」は、山形県で現在整備途中である。ただ、インターネット上で公開されているため、有形固定資産(土地)が一部計上されていない事実を明示し、読者が誤解しないように注意を大きく喚起しておくことが望ましいと考える。	
	4 - 9 - 2 貸借対照表価額	
意見	土地については取得原価が不明なものが多数存在しており、当該土地については貸借対照表に計上していない。	2.
意見	(出資金及び出捐金による影響) 県の保有する有価証券についてその回収可能性・残余財産分配請求権の有無を確かめた。出資金及び出捐金のうち回収可能性が明確にあるものが検出された。当該影響を考慮すると、県が試算する財務諸表を企業会計基準ベースで算定した場合、有価証券は約 81 億円余り過少計上となっている。	3.(1)
意見	(強制評価減による影響) 県の試算する財務諸表に計上されている株式は取得時の額面金額により計上されているが、企業会計基準では実質価額が著しく下落し回復の見込みがない場合には評価損の計上、いわゆる強制評価減が必要となる。 監査人は、株式の所管課から出資先の直近の財務諸表を入手し、純資産に対する持分割合を算出して強制評価減の必要性を検討した。その結果、強制評価減の対象となる出資先は 2 件であった。 当該影響を考慮すると、県が試算する財務諸表を企業会計基準ベースで算定した場合、有価証券は約 84 百万円余り過大計上となっている。	3.(2)
意見	県は今後、財務諸表を作成していくことが予定されているため、出資金または出捐金の違いにつき明確に区分して取り扱うことが望ましいと思量する。	3.(3)
	4 - 9 - 3 財務諸表のその他	
意見	貸借対照表において、有形固定資産が一行で表現されているが、土地、建物等の有形固定資産の種類ごとの貸借対照表価額を明示したほうが良い。また、注記において、行政財産や普通財産にも分けて記載しておくこと、議会で決議される「財産関する調書」との整合性も取りやすくなり、財務諸表の信頼性が高まる。	2.(1)
意見	行政コスト計算書において、歳出総額が一行で表現されている。これを、人にかかるコスト(人件費等)、物にかかるコスト(物件費等)、移転支的コスト(扶助費	2.(2)

区分	意見要約	項目ラベル
	等)その他のコストに分けて明示することにより、県民にとって、県の行っている行政活動がコストの面でよりわかりやすくなる。	
意見	キャッシュ・フロー計算書において、行政サービス活動の支出のその他の経費が行で表現されている。これを、人にかかるコスト(人件費等)、物にかかるコスト(物件費等)、移転支出的なコスト(扶助費等)その他のコストに分けて明示することにより、県民にとって、県の行っている行政活動がキャッシュ・フローの面でよりわかりやすくなる。	2.(3)

## 4-0-0 【県有財産の有効活用についての各論と個別意見】

### 4-1-0 <未低利用資産>

#### 4-1-1 未利用資産

##### 1. 総合意見

県有財産について、平成12年度にも指摘がなされているが、措置または改善が不完全であり、相当の土地が、未だ処分できずに未利用のままに残っている。県有財産における未利用地は、以下の理由で、売却できないからといって、放置された結果となっている。県財政においては、得られるべき収入が得られていないこととなり、機会損失を知らず知らずに発生させている。

##### ①売却収入及び賃貸収入の放棄

未利用・低利用の県有財産をそのままの状態にしておくことは、未利用・低利用の県有財産を売却していれば得られたであろう収入を放棄してきたこととなる。

このことは県の財政を圧迫してきたことになるが、それだけではない。

売却収入があれば実施出来たかもしれない有効な行政施策ができない結果となった。

また、公有財産の売却収入により県債を償還（あるいは新規の起債の抑制）していたとすれば、その県債の利息は支払わなくてもよかった。

このように、未利用・低利用の県有財産を売却していないため、表面的な売却金額にとどまらない不利益を県民にもたらしたのである。

また、売却しないとしても、期間を定めて事業用地等として貸付を行うことで有効活用可能な土地・建物も多く含まれている。

その土地・建物の賃貸を行わなかったことは、その土地・建物の貸付を行ったとすれば得られたであろう収入を放棄してきた結果となる。

今回の意見の中で、機会損失を算定しているが、その算定は、当該遊休財産を賃貸すれば、どのくらいの賃貸収入が得られるのかといった観点のみに焦点を当てており、事業から生み出されるであろう税金や売却のことを考えているわけではない。

その点では当報告書で計算している機会損失は正確なものではないが、賃貸を行えば、機会損失がどのくらい発生しているといった認識を高めてもらうために、参考まであえて表示したものである。

##### ② 税金の放棄

未利用・低利用の県有財産を無償で民間に引き渡していたとしても、遊休のまま放置することで、法人税、事業税、消費税等、事業からもたらされる税金や、事業を行うこ



とで、個人に所得が発生し、当該所得に関する税収入を得られたであろう機会を逸していることとなっている。また、市町村に対しては、固定資産税収入がもたらされることとなる。

この収入によって県債の発行抑制や県債の償還に充てることで、さらに、県のコストが下がるため、相当の規模の税額を無意識に放棄してきたこととなる。

長期の遊休物件については、放棄してきた、これらの県有財産から得られたであろう税収入の累積金額はかなりのものと想定される。

### ③ 種々の管理コストの発生

未利用・低利用の県有財産を、自ら保有していなかった場合には次の費用は発生しなかった。

雑草や害虫の駆除、不法投棄ゴミ等の管理を外注した場合に支払う費用、その作業を管理部局で行った場合の県職員に対する人件費、公有財産の管理作業自体に関して発生する人件費等である。

### ④ 処分困難地についての対応策

上記のように、県有財産を遊休のままで保有していることは、何の価値も生まず、県民の税金から購入した資産を無駄に放置していることとなり、時間の経過に伴い機会損失を確実に生じる。

機会損失は、実際の支出として顕在化しているものではないが、非常に大きいものとなっている。したがって、遊休のままで当該土地を保有する理由を明確にすることも必要であるが、それよりも、通常の時価における売却が不能な処分困難地については、現実的に売れる売却可能価額での速やかな売却を行うことが望ましい。そのための方策を提示してみる。ただし、いずれも現行法上は不可能であるので提言とする。現行法の改正が望まれる。【提言】

#### 1) せり売り

現状の地方自治法にて、不動産のせり売りは禁止されている。

しかし、処分困難地に関していえば、不動産のせり売りは、速やかに売却可能価額を決定するうえで有効であるものと考えられる。そのため、当該法規制改正への実現に向けて努力することも意義があるものとする。

#### 2) 処分基準額の柔軟化

また、現状では、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

#### 3) 売却自体を民間事業者に委任

処分困難地を視察した結果、民間事業者により、県に代わって、処分困難地を売却してもらう必要性を、痛切に感じた。百戦錬磨の民間事業者の手腕を十分に発揮してもらわなければ、県有財産の整理整頓は無理の感触であった。当然、公共性や公益性をなんらかの形で担保しなければならないが、適正な報酬により民間事業者の支援を仰ぐ必要がある。

#### ⑤ 除却費用

本来除却費用は、取得段階から、ある程度見込まれるものであり、使用期間に渡る世代が負担してしかるべきである。したがって、除却に関して、除却年次に予算をとるのではなく、使用期間に渡って予算の積立を行うことが望ましい。

民間でいう、「ライフサイクルコストリング」の概念（取得から保有、除売却までの一連の費用を比較して取得するか否かを検討する手法）の意識である。

現実、個別意見で記載した各資産のうち、除却や処分の必要な資産が、除却の先延ばしや、処分がままならない状況に陥っているものが多々見受けられる。

除却や処分がスムーズに行われ、次なる資産の活用が容易に行える仕組みを構築することが必要と考える。【提言】

なお、以下は、往査した物件についての個別意見である。

## 2. 個別意見

監査実施上、未利用資産の状況を把握するため、以下の日程で、土地の視察を行った。  
個別意見があった項目については、以下のとおりである。

日程	番号	口座名称	意見の有無	No.		
11月6日	A	鶴岡警第4号・5号職員アパート	—	—		
		鶴岡警第14号職員アパート	—	—		
		元山形大学農学部	—	—		
		元鶴岡第4号職員アパート	○	A-1		
		元県営住宅大山団地	○	A-2		
		元県立鶴岡西高等学校	○	A-3		
		元鶴岡第35号公舎	○	A-4		
		元酒田警察署広野警察官駐在所	○	A-5		
		元庄内支庁建設部酒田分所	—	—		
		庄内総合支庁港湾事務所(入船町6、17、18)	○	A-6		
		庄内総合支庁港湾事務所(大浜その他)	—	—		
		元臨港交通施設宮海北護岸線	—	—		
		11月7日	B	酒田農村整備課	○	B-1
				県営住宅北新町団地	—	—
元酒田警第14号公舎	○			B-2		
元酒田警第10号公舎	○			B-3		
元酒田第6号職員アパート	○			B-4		
元酒田警第1号アパート	—			—		
元県営住宅住吉団地	—			—		
元県営住宅松境団地	—			—		
企業局 公舎用地(酒田)	○			B-5		
元酒田農業改良普及センター	○			B-6		
元酒田第20号公舎	○			B-7		
元庄内高等技術専門校	○			B-8		
元養豚試験場	○			B-9		
企業局 造成土地(遊佐)	—			—		
元県立遊佐高等学校	○			B-10		
病院局 医師公舎用地(5号公舎)	—			—		
病院局 病院公舎敷地(1号アパート)	—			—		
病院局 医師住宅敷地(2号公舎)	—	—				
企業局 公舎用地(鶴岡)	○	B-11				

日程	番号	口座名称	意見の有無	No.
10月7日	C	あこや会館従業員宿舎	○	C-1
		元山形第10号公舎	○	C-2
		元山形第8号公舎	○	C-3
		元山形第86～89号公舎	—	—
		元山形県立山形東高校・研修宿泊施設、 元山形第114～123号公舎	—	—
		元山形警第11号職員アパート	—	—
		元県営住宅鈴川団地	—	—
		花き園関連用地	○	C-4
		元天童警第1号職員アパート	—	—
		乱川廃川敷地	—	—
		元寒河江第2、3号公舎用地	○	C-5
		元寒河江第1号職員アパート	○	C-6
		元山形第3号職員アパート	○	C-7
9月25日	D	元東原分庁舎	○	D-1
		元長井第3号職員アパート	○	D-2
		元長井警第4号公舎	○	D-3
		元県営住宅下川原団地	○	D-4
		元長井警第2号職員アパート	○	D-5
		元県営住宅西団地	○	D-6
		元南陽警察署竹森警察官駐在所	○	D-7
		元南陽警察署二井宿警察官駐在所	○	D-8
		元県立上山農業高等学校（修景園用地）	—	—
		元県立上山農業高等学校（万桑農園）	—	—
		元県立上山農業高等学校（百花園）	—	—

日程	番号	口座名称	意見の有無	No.
9月26日	E	元米沢第1号職員アパート	○	E-1
		元米沢第2号職員アパート	○	E-2
		羽黒川廃川敷地	—	—
		元米沢高等技術専門学校	○	E-3
		元南陽警第1号アパート	—	—
		元米沢建設事務所	○	E-4
		元農業試験場置賜分場	○	E-5
		元県立南陽高等学校（セミナーハウス）	○	E-6
		元山形警察署飯田交番	—	—
		医療増進施設用地	—	—
		医療増進施設用地	—	—
		医療増進施設用地	○	E-7
		医療増進施設用地	—	—
		蔵王桜田土地区画整理関連用地	—	—
10月8日	F	元県立新庄工業高等学校	○	F-1
		元新庄第2号職員アパート	○	F-2
		元新庄農林合同庁舎	—	—
		元新庄警第1,2号職員アパート	○	F-3
		元県立新庄農業高等学校	○	F-4
		元村山建設事務所	○	F-5
		元村山警第4号公舎	○	F-6
		県立蚕試験場用地内国有道水路付替関連用地	—	—
		元園芸試験場村山圃場	○	F-7
元東根第19号公舎	○	F-8		

**【個別意見の内容】**

A-1 元鶴岡第4号職員アパート

**【物件の概要】**

所在地	鶴岡市若葉町 5 - 1
物件	建物
建面積	272.99 m <sup>2</sup>
建物評価額	36,364,216 円



**【経緯等】**

平成5年3月に公立学校共済組合から無償譲渡を受け、平成5年4月に所有権移転登記済（家屋番号5番1の1）、平成16年3月に公舎指定解除により、庄内総合支庁長から総務部長へ管理換えを行っている。除却に係るコストが高く、そのままコストを上乗せして売却しても売却不能であるため、建物は建設されたままである。また、たとえ時価で売却しても、除却コストは賄えなえず、結局、処分が出来ない。しかしながら、いつかは、処分せざるを得ず、除却コストの次世代への先送りの結果となってしまっている。

**【意見】**

現状、売却コストで、除却費用がでないため、更地にできない状況にある。現状における有効利用がなされていないこと、また、将来に向けてのコストの先送りされていることより、望ましいことではなく速やかな処分が必要である。

## A-2 元県営住宅大山団地

### 【物件の概要】

所在地	鶴岡市菱津字坂 下 36-1
物件	土地
土地面積	2,175.14 m <sup>2</sup>
土地評価額	15,539,200 円
機会損失 (年間)(注)	621,568 円



(注) 土地の賃借料で算定 (以下同じのため省略)

### 【経緯等】

平成 10 年用途廃止から、10 年近く経過している。売却を考えているが、売れない土地である。ホームページで、募集をかけているが、引き合いはない。

周辺一体が農地であることより、住環境的には、厳しいことより、利用については、限られた需要となる。また、周辺の市の土地も遊休している

### 【意見】

隣地に市の土地もあり、処分に関しては、協力して行ったほうが、有効に機能するものと考えられるため、市と協議して、企業誘致や当該土地の利用をどのように利用していくのかといった方向性を決めていくことが望ましい。現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等 (YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定) により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

A-3 元県立鶴岡西高等学校

【物件の概要】

所在地	鶴岡市大山三丁目 47-37 外 1
物件	土地
土地面積	7,546 m <sup>2</sup>
土地評価額	103,223,441 円



【経緯等】

現状市へ無償貸付を行って、市は、多目的広場として利用している。

【意見】

大山公園の管理者は、市であり、当該公園の一部として利用されている状況にある。無償で貸し付けている以上、利用状況については、市から報告を受ける必要があると考えられるが、行っておらず、当該利用状況については、市から報告を受ける必要があるものとする。

A-4 元鶴岡第 35 号公舎

【物件の概要】

所在地	鶴岡市大山三丁目 28 -51
物件	土地
土地面積	321.45 m <sup>2</sup>
土地評価額	4,178,850 円
機会損失 (年間)	167,154 円



【経緯等】

平成 10 年公舎指定が解除され、それ以降未利用、平成 11 年に引合いがあったものの不調、それ以来引合いなし。進入経路が狭く、平成 12 年の外部包括監査時には、処分困難地として報告されている。



### 【意見】

平成 12 年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

#### A-5 元酒田警察署広野警察官駐在所

##### 【物件の概要】

所在地	酒田市広野字上通 141-2
物件	土地
土地面積	313.31 m <sup>2</sup>
土地評価額	2,434,417 円
機会損失 (年間)	97,377 円



##### 【経緯等】

平成 10 年 3 月用途廃止。それ以降未利用である。それ以来引合いなし。

平成 12 年の外部監査報告時には、国有財産が介在するため、当該国有財産購入後でなければ処分できないのではないかとして処分困難地としての報告がなされている。平成 16 年 6 月には国有地を取得している。

### 【意見】

現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

A-6 港湾事務所入船町6

【物件の概要】

所在地	酒田入船町6
物件	土地
土地面積	9,960 m <sup>2</sup>
土地評価額	117,826,800 円



【経緯等】

港湾道路全体の計画が終了してから、登記を実施するつもりであったが、計画が遅れ登記を行っていない。

【意見】

すでに、道路として利用している部分があり、速やかに登記手続を実施すべき。財産台帳上、実態を反映するべきである。

B-1 酒田農村整備課

【物件の概要】

物件名	建面積	延床面積	評価額	現況
事務所①	226.95 m <sup>2</sup>	705.6 m <sup>2</sup>	31,266,550	未利用
事務所②	257.9 m <sup>2</sup>	903.35 m <sup>2</sup>	42,447,122 円	未利用
事務所③	214.3 m <sup>2</sup>	630.4 m <sup>2</sup>	43,120,040 円	未利用
車庫	195.64 m <sup>2</sup>	195.64 m <sup>2</sup>	10,660,426 円	利用
自転車置場	8.11 m <sup>2</sup>	8.11 m <sup>2</sup>	199,364 円	未利用



### 【経緯等】

平成 18 年 4 月に庄内総合支庁組織改変に伴い、産業経済部農村整備課として支庁本庁舎内に移転に伴って、事務所を閉鎖し、現在に至っている。

### 【意見】

用途廃止については、公有財産規則第 25 条に定められるように、直ちに総務部長に引継ぎを行い、普通財産として管理しなければならないのにもかかわらず、行政財産として、管理されている。速やかに普通財産として管理を実施するとともに、利用計画を策定するべきであると考えます。

また、このようなことが発生しないように、たとえば管財課による各部局への行政財産の実査の実施を検討するべきと考えます。

## B-2 元酒田警第 14 号公舎

### 【物件の概要】

所在地	酒田市光が丘二丁目 58-43
物件	土地
土地面積	239.76 m <sup>2</sup>
土地評価額	5,085,309 円
機会損失 (年間)	203,412 円



### 【経緯等】

平成 4 年 12 月に公舎指定解除を行って以来の遊休資産である。平成 12 年度における外部監査報告書においては、土留め用補修工事後処分となっていたが、土留め補修工事（平成 18 年度）後も処分できず、現在に至っている。

### 【意見】

現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものと考えます。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考えます。

## B-3 元酒田警第 10 号公舎

【物件の概要】

所在地	酒田市光が丘二丁目 58-48
物件	土地
土地面積	388.86 m <sup>2</sup>
土地評価額	8,317,500 円
機会損失 (年間)	332,700 円



【経緯等】

平成4年12月に公舎指定解除を行って以来の遊休資産である。平成12年度における外部監査報告書においては、土留め用補修工事後処分となっていたが、土留め補修工事（平成18年度）後も処分できず、現在に至っている。

【意見】

現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成21年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

B-4 元酒田第6号職員アパート

【物件の概要】

所在地	酒田市光が丘一丁目 15-4
物件	土地
土地面積	1415.80 m <sup>2</sup>
土地評価額	33,281,102 円
機会損失 (年間)	1,331,244 円



**【経緯等】**

平成 8 年 3 月に公舎指定解除を行って以来の遊休資産である。

**【意見】**

現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

B-5 企業局公舎団地

**【物件の概要】**

所在地	酒田市北千日町103-1
物件	土地
土地面積	330.78 m <sup>2</sup>
土地評価額	12,437,000 円 (H15)
機会損失 (年間)	497,480 円



**【経緯等】**

昭和 56 年 1 月に指定解除し、同年に建物解体し、更地とした。平成 15 年、平成 17 年に入札を実施するも応募者なし。

**【意見】**

売買実績の高い情報サイトへの登録等により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

B-6 元酒田農業改良普及センター

【物件の概要】

所在地	酒田市新橋二丁目1番13号
物件	土地
土地面積	3,304.39 m <sup>2</sup>
土地評価額	103,394,363 円
機会損失 (年間)	4,135,775 円



【経緯等】

平成13年4月に用途廃止。現状は処分の方で検討され、売却先を公募している状況である。

【意見1】

実査時、フェンスが壊れていたため、侵入者が入らないように修繕が必要と考える。

【意見2】

現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成21年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

B-7 酒田第20号公舎

【物件の概要】

所在地	酒田市亀ヶ崎1丁目53-43
物件	土地
土地面積	249.25 m <sup>2</sup>
土地評価額	6,647,497 円
機会損失 (年間)	265,900 円



【経緯等】

昭和 58 年に公舎解体、平成 4 年隣地交渉を行うも交渉決裂し、現在に至っている。

【意見】

処分は、隣地交渉による以外可能性は薄い状況であるが、平成 4 年度に行っている隣地交渉は、土地周辺の全員と交渉を行っていないため、全員へ交渉を試みるべきと考える。

また、遊び場や洗濯物を干す場として利用している形跡がみられるなど、隣地の住民により、土地の一部が使用されている状況にもあることより、隣地交渉を行うべきである。また、隣地交渉の際、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

B-8 元庄内高等技術専門校

【物件の概要】

所在地	酒田市東町一丁目 23-5
物件	土地
土地面積	5,744.11 m <sup>2</sup>
土地評価額	114,543,297 円
機会損失 (年間)	4,581,732 円



【経緯等】

平成 9 年用途廃止。平成 9 年 12 月には、酒田市へ都市計画道路用地として 2,301.16 m<sup>2</sup>譲渡、売買代金 120,120,552 円。平成 10 年 23-1(10,629.95 m<sup>2</sup>)、23-4(2,301.16 m<sup>2</sup>)に分筆。平成 13 年 6 月、平成 20 年 3 月に一般競争入札を行ったが、入札参加者なし。平成 15 年に 23-1(4,885.84 m<sup>2</sup>)、23-5(5,744.11 m<sup>2</sup>)に分筆。及び 23-2(326.96 m<sup>2</sup>)、23-3(1,374.04 m<sup>2</sup>)を合筆し 23-1 は 6,586.84 m<sup>2</sup>になった。

平成 16 年 1 月、23-1 は(財)山形県結核成人病予防協会へ売払い。23-5 の土地が売却できないまま、現在に至っている。一部を貸し付けているが、その

土地のほとんどは、遊休のままである。

**【意見】**

現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

B-9 元養豚試験場

**【物件の概要】**

所在地	酒田市大字宮海字林内 11-77 外 3
物件	土地
土地面積	688 m <sup>2</sup>
土地評価額	3,770,928 円
機会損失 (年間)	150,837 円



**【経緯等】**

昭和 63 年 4 月 1 日 用途廃止。現在農道となっている。

**【意見】**

当該農道の管理者が現状特定できておらず、当該管理者を明らかにし、管理者と協議して、管理者への無償貸付として扱うのか、管理者へ譲渡し整理することが望ましい。

B-10 元県立遊佐高等学校

**【物件の概要】**

所在地	遊佐町大字遊佐町字川端 27-1 外 1
物件	土地
土地面積	1,942 m <sup>2</sup>
土地評価額	21,944,600 円
機会損失	877,784 円





(年間)	
------	--

**【経緯等】**

昭和 39 年 3 月 16 日、購入し実習田として利用していたが、園芸家政科が昭和 63 年より募集停止、平成元年より廃止になったことに伴い、平成 2 年 1 月に用途廃止により教育委員会教育長より引継している資産である。

**【意見】**

現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。隣地交渉にあたって、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

B-11 企業局 公舎用地

**【物件の概要】**

所在地	鶴岡市家中新町 12-46
物件	土地
土地面積	949.64 m <sup>2</sup>
土地評価額	29,897,000 円 (H16)
機会損失 (年間)	1,195,880 円



**【経緯等】**

昭和 58 年 5 月に指定解除され、同年に建物が解体されている。公募は未実施である。

**【意見】**

売買実績の高い情報サイトへの登録等により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県

民のためになるのではないかと考える。

## C-1 あこや会館従業員宿舍

### 【物件の概要】

所在地	山形市松波四丁目 2-35
物件	建物
構造	鉄筋コンクリート造
建面積	180.71 m <sup>2</sup>
延床面積	383.95 m <sup>2</sup>
建物評価額	27,317,862 円
土地面積	573.73 m <sup>2</sup>
土地評価額	29,489,722 円
機会損失 (年間)	1,179,589 円



### 【経緯等】

昭和 51 年 3 月 31 日 新築し、昭和 51 年 4 月 25 日 地共済と建物賃貸借契約締結されている。昭和 50 年 5 月 31 日 県庁建設代替地として土地開発基金で購入した土地のうち、職員会館従業員宿舍建設用地を取得するため、土地開発基金から一般会計へ振替取得したものである。

過去に引き合いあり。隣の教育環境・交通環境等が充実しており、売却が可能な土地であると考えられる。現状、倉庫として利用している。建物については、築約 30 年の建物である。

### 【意見】

現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ、処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

C-2 元山形第10号公舎

【物件の概要】

所在地	山形市あずま町 20-5
物件	土地
土地面積	563.22 m <sup>2</sup>
土地評価額	28,048,356 円
機会損失 (年間)	1,121,934 円



【経緯】

平成17年10月に公舎指定解除により村山総合支庁長から管理換されている。その後平成18年10月 地積更正による増、また20-5から20-8に分筆されている。平成17年以来、利用されていない。近隣に、村山総合支庁総務課において、山形第26号職員アパート敷地として管理している空き地もあり、当該部分を含めての利用計画が必要なものとする。

【指摘】

売却看板がない状況であった。広報的意味合いからも、注意喚起の意味合いからも看板設置が必要である。

C-3 山形第8号公舎

【物件の概要】

所在地	山形市東原町一丁目 117-2
物件	土地
土地面積	95.73 m <sup>2</sup>
土地評価額	4,441,872 円
機会損失 (年間)	177,675 円



【経緯等】

平成8年3月の公舎指定解除後、現在に至っている。平成12年の外部包括監査報告書には、道路との接続がない立地条件が劣る物件として報告され、隣接者への処分の方で検討すべき旨が記載されている。現状、花畑として、無断で隣接者が使用されている状況である。

**【指摘】**

平成 12 年の外部包括監査でも指摘されており、状況は変わっていない。上記の場合、無断で花畑として利用されており、当該状況については、隣地に注意を要するものと考えられる。

**【意見】**

花畑の利用がなされている分、利用ニーズは、あるものと考えられ、花畑として利用している人に、無断利用について注意するとともに、売却交渉を行うべきものとする。

現状において、売却交渉にあたっては、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ、処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

## C-4 花き園関連用地

**【物件の概要】**

所在地	天童市大字下萩 字南新開ほか
物件	土地
土地面積	2,099.76 m <sup>2</sup>
土地評価額	7,821,600 円
機会損失 (年間)	312,864 円

**【経緯等】**

ほとんどの利用は、道路沿いの民間業者の利用がなされていると考えられる。公衆用道路として利用されているが、県道としては、認定することはできず、普通財産としている。

**【意見】**

市や専ら利用している道路沿いの民間業者に払い下げする方が実態にあっているものとする。

C-5 元寒河江警第2.3号公舎用地

【物件の概要】

所在地	寒河江市六供町一丁目 462-2
物件	土地
土地面積	314.19 m <sup>2</sup>
土地評価額	5,970,816 円
機会損失 (年間)	238,833 円



【経緯等】

昭和 57 年 5 月公舎指定解除し、現在に至るまで処分ができない土地である。平成 12 年度包括外部監査報告書においても道路との接続がない処分困難地として報告があり、対策として、隣接者の処分を検討するべきと報告がある。現在、隣地が空き地になっていることもあり、状況により同時に売却が可能なのも考えられる。

【意見】

平成 12 年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

C-6 元寒河江第1号職員アパート

【物件の概要】

所在地	寒河江市大字島字 島南 435-3 他 1
物件	土地
土地面積	280 m <sup>2</sup>
土地評価額	5,208,000 円
機会損失 (年間)	208,320 円



【経緯等】

平成 10 年 3 月に、公舎指定解除されたことに伴い、発生した物件である。現在、当該土地の上物として道路があり、当該道路用途以外には利用できない状況である。

**【意見】**

市道として利用されており、市道としての用途以外には、現状では、考えにくい。  
市と協議の上、処分を検討することが望ましい。

C-7 元山形3号職員アパート

**【物件の概要】**

所在地	山形市飯塚町字 石関 1353-19
物件	土地
土地面積	873.44 m <sup>2</sup>
土地評価額	23,408,192 円
機会損失 (年間)	936,328 円



**【経緯等】**

平成7年3月 公舎指定解除の物件で、平成7年時、県施設移転候補地として保留されている土地でもある。

**【意見】**

近隣の山形中央病院第2号職員アパート敷地が、平成20年3月に建物を解体済みであり、隣地の山形県第4号公舎も空き家状況が続いていることより、当該土地利用のあり方と合わせて検討していく必要がある。

D-1 元東原分庁舎

**【物件の概要】**

所在地	山形市東原町四丁目 100-3
物件	土地
土地面積	12.19 m <sup>2</sup>
土地評価額	744,809 円
機会損失 (年間)	29,792 円



**【経緯等】**

昭和52年11月用途廃止の物件で、平成12年包括外部監査報告書にも道路との接道がない物件であり処分困難地として上げられていた物件である。草が生い

茂り、処分を前提とした手入れも行われていない状況である。看板もなかった。

**【指摘】**

草が生い茂り、看板もない状況であり、処分を考えているとはとてもいえない。手入れを行ったうえ、隣地交渉を行うべきである。

**【意見】**

昭和 52 年用途廃止より、相当な年数がかかっているが、売却まで至っていない。現状、隣地交渉しか考えられない。現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

D-2 元長井第 3 号職員アパート

**【物件の概要】**

所在地	長井市宮字大町東 ー 154-12
物件	土地・建物
土地面積	991.74 m <sup>2</sup>
土地評価額	14,483,370 円
建物面積	456.43 m <sup>2</sup>
建物評価額	23,906,567 円
機会損失 (年間)	579,335 円



**【経緯等】**

平成 18 年 3 月公舎指定解除の物件であり、比較的用途廃止になってからの時は、あまり経ていない物件である。職員の入居率が悪く、公舎指定解除となった。

**【意見】**

現在、売却処分を検討している。建物の除却費用が土地売却価格よりも高く、更地として土地売却が行えない状況である。築 38 年ぐらいの物件で、除却ができなければ、売却可能性も低くなることより、売却が進まなければ、建物の除却処分も含め、検討していく必要があるものと考えます。



### D-3 元長井警第4号公舎

#### 【物件の概要】

所在地	長井市ままの上 2078-6
物件	土地
土地面積	167.48 m <sup>2</sup>
土地評価額	2,919,343 円
摘要	第1種住居地域
機会損失 (年間)	116,774 円



#### 【経緯等】

平成8年3月公舎指定解除の物件であり、平成12年度の包括外部監査報告書においても、進入道路または接続する道路が狭小である処分困難地として報告されていた事項である。売却の看板およびホームページ上でも公開されているが、売却にいたっていない。

#### 【意見】

平成12年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。現状は、管財課のホームページにて公開し相当な年数がかかっているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成21年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

D-4 元県営住宅下川原団地

【物件の概要】

所在地	長井市清水町二丁目 8番1号
物件	土地
土地面積	1,091.90 m <sup>2</sup>
土地評価額	19,379,041 円
摘要	第1種中高層住居専 用地域
機会損失 (年間)	775,162 円



【経緯等】

平成17年7月用途廃止の物件である。売却にあたっては、送電線が幾重にも通っているといった障壁がある。

【意見】

平成17年に用途廃止されて、未だ売却までいたっていない。現状は、管財課でホームページにて公開しているが、売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成21年度導入予定）。まだ、長期間滞留している物件ではないため、不動産の売却の努力をしていくべきものとする。

D-5 元長井警第2号職員アパート

【物件の概要】

所在地	長井市清水町二丁目 198-1
物件	土地
土地面積	1,174.06 m <sup>2</sup>
土地評価額	12,867,697 円
機会損失 (年間)	514,708 円



【経緯等】

平成8年3月公舎指定解除の物件である。周辺は田であり、住宅としてのニーズの想定がしにくい立地であった。平成12年度外部包括監査報告書においても、

道路と接している箇所が狭小という報告がなされており、その状況から、特に変更はない。

**【意見】**

平成 12 年度の外部包括監査報告書でも指摘されており、状況は変わっていない。現状は、管財課のホームページで公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。また、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

D-6 元県営住宅西団地

**【物件の概要】**

所在地	小国町大字幸町 4-1 ほか 3 筆
物件	土地
土地面積	2,451.89 m <sup>2</sup>
土地評価額	22,375,944 円
摘要	第 1 種中高層住宅専用地域
機会損失 (年間)	895,038 円



**【経緯等】**

平成 12 年 3 月に用途廃止の物件である。売地の看板がなかったが、ホームページ上で、売払処分県有地リストとして公開し、購入者を募っている状況であるが、売却できない状況である。

**【指摘】**

売却処分地としての県民への周知および無断利用の注意喚起のため看板設置は必要である。

**【意見】**

現状は、管財課でホームページに公開しているが、効果があがっていないため、

売買実績の高い情報サイトへの登録（YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定）等により売却できる可能性は、高まるものとする。

#### D-7 元南陽警察署竹森警察官駐在所

##### 【物件の概要】

所在地	東置賜郡高島町大字竹森字前田 506
物件	土地
土地面積	246.65 m <sup>2</sup>
土地評価額	2,713,150 円
機会損失 (年間)	108,526 円



##### 【経緯等】

平成 12 年 3 月用途廃止の物件である。この土地のみでの利用は考えにくく、隣地への交渉により売却する等利用に関しては、非常に制限される土地である。平成 12 年度の包括外部監査報告書においては、土地利用上の規制があって処分が制限される用地であり処分困難地として報告されている。その対応は、道路拡幅用地としての利用を検討する方向性を示しているが、現状に至っている。

##### 【意見】

平成 12 年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

D-8 元南陽警察署二井宿警察官駐在所

【物件の概要】

所在地	東置賜郡高畠町大字 二井宿 1925-6
物件	土地
土地面積	204.98 m <sup>2</sup>
土地評価額	906,011 円
機会損失 (年間)	36,240 円



【経緯等】

平成6年3月用途廃止の物件である。看板はない。ホームページ上で公開しているが、売却にいたっていない。平成12年度の包括外部監査報告書においては、郊外等で宅地の需要が少ない場所にある物件であり、処分困難地として報告されている。周りは住宅地でもあり、小さな住宅を建築するには妥当な土地である。しかしながら、長年募集しても、売却にいたっていない土地でもあることより、現状のニーズは乏しいのではないかと考えられる。

【意見】

平成12年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成21年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

## E-1 元米沢第1号職員アパート

### 【物件の概要】

所在地	米沢市城西三丁目 5260-2
物件	土地
土地面積	904.46 m <sup>2</sup>
土地評価額	19,898,120 円
摘要	第一種住居地域
機会損失 (年間)	795,925 円



### 【経緯等】

平成5年4月に公舎指定解除。平成7年12月に一般競争入札を行ったが、応札者なし。平成12年度外部包括監査報告書においても、進入道路又は接続する道路が狭小である物件で、隣接者への処分か分筆して処分する方向で報告がなされているが、現在まで遊休で残っている資産である。管財課ホームページにて、公募しているけれども、引合いはない。現状、冬に、雪を積み上げる場所として利用されている。往査時、駐車している車があり、また、看板も設置されておらず、進入は容易な状況であった。

### 【意見】

平成12年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成21年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ、処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

### 【指摘】

売却土地は、侵入が容易であり、また、往査時当日、無許可の車が敷地内に駐車されていたこともあり、看板設置と関係者以外の立入りができないように、ロープやチェーンをかけておくべきと考える。

## E-2 元米沢第2号職員アパート

### 【物件の概要】

所在地	米沢市松が岬二丁目6番24号
物件	土地
土地面積	444.96 m <sup>2</sup>
土地評価額	10,723,536 円
摘要	第一種住居地域
機会損失 (年間)	428,941 円



### 【経緯等】

平成7年3月に公舎指定解除。平成9年10月に一般競争入札を行ったが、応札者なし。平成12年度外部包括監査報告書においても、進入道路又は接続する道路が狭小である物件で、公募を検討するべきという報告がなされているが、現在まで遊休で残っている資産である。管財課ホームページにて、公募しているけれども、今のところ引合いはない。

往査時、駐車している車があり、また、看板は設置されていたが、草で隠れていた。また、進入を防ぐ紐もあったが、進入は容易な状況であった。

### 【意見】

平成12年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成21年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ、処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

### 【指摘】

売却土地は、侵入が容易であり、また、往査時当日、見ず知らずの車が敷地内に駐車されていたこともあり、看板設置と関係者以外の立入りができないように、徹底し、ロープやチェーンをかけておくべきと考える。

E-3 元米沢高等技術専門校

【物件の概要】

所在地	米沢市大字窪田町窪田 字堂ノ前 2736	
物件	土地・建物	
土地面積	16,533.73 m <sup>2</sup>	
土地評価額	135,576,586 円	
建物面積	4,189.94 m <sup>2</sup>	
建物評価額	213,619,873 円	
庁舎	1,299.26 m <sup>2</sup>	
実習棟	1,476.60 m <sup>2</sup>	
寄宿舍	466.50 m <sup>2</sup>	
体育館	820.35 m <sup>2</sup>	
摘要	工業地域	
機会損失 (年間)	5,423,063 円	

【経緯等】

平成 15 年 4 月に用途廃止により、商工労働観光部長から総務部長へ引継後、米沢商工会議所において利活用するため商工労働観光部長へ所管決定されている。現在、管財課のホームページにて公募しているが引合いはない。

【意見】

将来企業誘致を検討していることより、当該誘致活動を積極的に行っていくべきと考える。また、企業誘致にあたっては、市にも相当な影響があるため、一体となり、魅力ある誘致策を検討するべきと考える。



#### E-4 元米沢建設事務所

##### 【物件の概要】

所在地	南陽市宮内字関口七 187-1 ほか1筆
物件	土地
土地面積	2,104.15 m <sup>2</sup>
土地評価額	35,139,305 円
摘要	第一種住居地域
機会損失 (年間)	1,405,572 円



##### 【経緯等】

平成9年3月に用途廃止。土木部長より引継いでいる土地である。また、平成10年9月に一般競争入札を行っているが、応札者なし。平成12年度外部包括監査報告書にて、面積が過大で需要に合致しない物件として報告がなされており、売却費用との費用対効果をみて、再検討が必要な旨の報告があり、現在管財課のホームページにて、公募しているが、処分できずに現在に至っている。

##### 【意見】

平成12年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成21年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

E-5 元農業試験場置賜分場

【物件の概要】

所在地	南陽市宮内字清水 水貳2220-2外8
物件	土地
土地面積	13,224.51 m <sup>2</sup>
土地評価額	162,661,473 円
機会損失 (年間)	6,506,459 円



【経緯等】

平成2年10月に用途廃止されている。市道、法定外公共物、民有地が混在しており、処分に当たっては、測量が必要とされる。

【意見】

測量にコストがかかるかもしれないが、処分するにあたっては、いずれ必要なコストでもあり、速やかに測量を実施し、県の所有部分を明らかにするとともに、利用計画を設計して有効利用されたい。

E-6 元県立南陽高等学校（セミナーハウス）

【物件の概要】

所在地	南陽市宮内字尾嶋 2100-1外5
物件	土地
土地面積	16,249.71 m <sup>2</sup>
土地評価額	199,871,433 円
機会損失 (年間)	7,994,857 円



【経緯等】

平成14年4月に用途廃止。教育委員会教育長(教育庁総務課)より総務部長へ引継が行われている。広大な敷地でもあり、また、隣地である、元農業試験場置賜分場の土地もあり、当該状況を踏まえた処分計画が必要となっている。

【意見】

元農業試験場置賜分場の土地もあわせ、広大な土地の利用計画でもあることより、県民にとってのニーズを把握し、地元市とも協議し、利用計画を策定の上、有効な活用ができるように、検討していくべきものとする。

#### E-7 医療増進施設用地 (3-3)

##### 【物件の概要】

所在地	山形市飯田西二丁目 40-5 外 22
物件	土地
土地面積	2,762.23 m <sup>2</sup>
土地評価額	126,786,357 円
機会損失 (年間)	5,071,454 円



##### 【経緯等】

昭和 56 年 4 月に分筆された土地である。その他（利用および処分が見込めない財産）と整理されてはいるが、一部駐車場として利用可能な土地であり、現に、駐車場として無断で利用されているものであった。

##### 【意見】

利用可能な土地であり、有効活用が望まれる。

##### 【指摘】

現状、無断で駐車場利用されており、改善が必要なものとする。

#### F-1 元県立新庄工業高等学校

##### 【物件の概要】

所在地	新庄市大字金沢字 北沢 1444-8 ほか
物件	土地
土地面積	43,697.41 m <sup>2</sup>
土地評価額	800,487,567 円
摘要	第 1 種中高層住居専 用地域
機会損失 (年間)	32,019,503 円



**【経緯等】**

平成 18 年 3 月 31 日 用途廃止により教育長から引継をした資産である。現在、最上総合支庁で利用計画を検討中であるが具体的利用計画は未だ定まっていない。

**【意見】**

43,697.41 m<sup>2</sup>という広大な土地でもあり、利用計画上、県民にとってのニーズを把握し、出来るだけ速やかに有効な活用ができるように、検討していくべきものとする。健全化法により財政健全化団体となることが見込まれているなど地元、新庄市の財政状況の状況が思わしくないことより、地元市の健全化に向けて、好影響の施策にもつなげていければ、なお一層望ましいものとする。

F-2 元新庄第 2 号職員アパート

**【物件の概要】**

所在地	新庄市十日町字高檀 1379-2 外 1
物件	土地
土地面積	5632.1 m <sup>2</sup>
土地評価額	56,321,000 円
機会損失 (年間)	2,252,840 円



**【経緯等】**

平成 9 年 3 月 31 日 公舎指定解除してより、利用がなされていない。一般保有（隣接の公舎と一体的に利用）を考えている。しかしながら、計画が進んでおらず、遊休のまま現状に至っている。

**【意見】**

計画が進んでいないため、遊休のままであるが、当該計画の実行性を見極めた上で、有効な利用を考えていくべきとする。

F-3 元新庄警第 1.2 号職員アパート

【物件の概要】

所在地	新庄市沖の町 1049-14
物件	土地
土地面積	40.62 m <sup>2</sup>
土地評価額	1,125,174 円
機会損失 (年間)	45,007 円



【経緯等】

昭和 55 年分筆し、生じた土地であるが、その土地だけで、利用できる用途は限られており、接道がない処分困難地として平成 12 年の外部包括監査報告書でも取り上げられているが、状況は変わらず、また、隣地交渉が不調であり、処分困難となっている土地である。

【意見】

接道がない条件はかわらない。隣地への売却交渉にあたっては、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ、処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

F-4 元県立新庄農業高等学校

【物件の概要】

所在地	新庄市大字松本 字大道端 55-1
物件	土地
土地面積	409.94 m <sup>2</sup>
土地評価額	8,526,752 円
機会損失 (年間)	341,070 円



【経緯等】

平成 10 年 4 月教育長より総務部長へ引継、普通財産として所有している。現状、職員の公舎住宅が建設されているが、当該土地は、利用されていない。

**【意見】**

職員公舎用の通路としての利用又は住居者共同利用土地、子供の遊び場としての福利厚生用の利用等さまざまな用途としての利用が考えられる土地である。公舎利用者とも協議し、有効利用を検討していくべきと考える。

## F-5 元村山建設事務所

**【物件の概要】**

所在地	村山市楯岡鶴ヶ町 一丁目 1991-8
物件	土地
土地面積	819.14 m <sup>2</sup>
土地評価額	18,021,080 円
摘要	第1種中高層住居 専用地域
機会損失 (年間)	720,843 円

**【経緯等】**

平成10年3月用途廃止。土木部長より総務部長へ引継いだ資産である。平成12年度外部包括監査報告書において、面積が過大で、需要に合致していない物件として挙げられており、売却費用との費用対効果を考慮して、再検討ということで挙げられている。入札を平成12年、15年と試みているが、引き合いはなく不調に終わっている。

**【意見】**

平成12年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成21年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

F-6 元村山警第4号公舎

【物件の概要】

所在地	村山市楯岡馬場 3956-4
物件	土地
土地面積	169.22 m <sup>2</sup>
土地評価額	2,369,080 円
機会損失 (年間)	94,763 円



【経緯等】

平成8年3月 公舎指定解除されて以来の遊休財産である。平成12年度外部包括監査報告書においても、道路との接続がない物件で、隣接者への処分を検討する旨の報告がなされているが、現在まで遊休で残っている資産である。

【意見】

平成12年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。

F-7 元園芸試験場村山圃場

【物件の概要】

所在地	村山市楯岡三丁目 5642-1 外4筆
物件	土地
土地面積	33290.76 m <sup>2</sup>
土地評価額	719,080,416 円
機会損失 (年間)	28,763,217 円



【経緯等】

平成16年3月用途廃止し、平成18年10月、一部を村山市へ売払をしている物件である。広大な土地であり、往査現在、現状市道徳内・シーボルトライン道

路改良舗装工事であり、当該工事後の状況より、需要が喚起される可能性もある。現状、村山市に一部雪捨て場として貸付を行っている。

**【意見】**

現在、現状市道徳内・シーボルトライン道路工事であり、その工事により、需要喚起される可能性はある。また、広大な土地でもあり、街づくりの観点より重要な意味を持つことより、市と共同で、どのように利用していくかを検討していくことが望ましいと考える。機会費用の観点から早急な対応と計画実行までの期間での有効な活用も視野に入れて、検討することが望ましい。

F-8 東根第 19 号公舎

**【物件の概要】**

所在地	東根市大字東根元東根 字津河 3040-2
物件	土地
土地面積	722.99 m <sup>2</sup>
土地評価額	4,048,744 円
機会損失 (年間)	161,950 円



**【経緯等】**

昭和 59 年 6 月公舎指定解除以来、処分できずに残っている資産であり平成 12 年度外部包括監査報告書においても、郊外等で宅地の需要が少ない場所にある物件で、市へ処分努力をするべきであるとの報告がなされているが、現在まで遊休で残っている資産である。

**【意見】**

平成 12 年度の包括外部監査報告書においても指摘されており、状況は変わっていない。現状は、管財課のホームページにて公開しているが、売却まで至っていない。売買実績の高い情報サイトへの登録等（YAHOO システムについて平成 21 年度導入予定）により売却できる可能性は高くなるものとする。しかしながら、現状において、鑑定評価額の一定限度以下の対価での処分ができないといった基準があり、このことが処分を困難ならしめている大きな原因ともなっている。この基準を滞留年度に応じて引下げるなどして、売買を成立させ処分した方が、何も使用されずに年々機会損失を生じさせるより、県民のためになるのではないかと考える。



## 4-1-2 土地開発基金

### 1. 土地開発基金の概要

この基金は、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要のある土地を、あらかじめ取得し、事業を円滑かつ効率的に行うことを目的として、昭和44年度に設けたものである。

当該基金の設置根拠は次による。

山形県土地開発基金条例(昭和44年7月14日山形県条例33号)

(改正昭和58年3月14日条例第6号)

(設置)

第1条 公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要のある土地を、あらかじめ取得し、又は取得を促進することにより、事業の円滑な執行を図るため、山形県土地開発基金(以下「基金」という。)を設置する。

(基金の額)

第2条 基金の額は4億円とする。

- 2 必要があるときは、予算の定めるところにより、基金に追加して積立てをすることができる。
- 3 前項の規定により積立てが行われたときは、予算の定めるところにより、当該積立てをした額を限度として取崩しをすることができる。
- 4 第2項又は前項の規定により積立て又は取崩しが行われたときは、基金の額は、それぞれ積立額相当額増加し、又は取崩額相当額減少するものとする。

(運用)

第3条 知事は、基金設置の目的に応じ、基金の确实かつ効率的な運用に努めなければならない。

(管理)

第4条 基金に属する現金は、金融機関への預金その他最も确实有利な方法により保管しなければならない。

(繰替運用)

第5条 知事は、財政上必要があると認めるときは、确实な繰戻しの方法、期間及び利率を定めて、基金に属する現金を歳計現金に繰り替えて運用することができる。

(運用益金の整理)

第6条 基金の運用から生ずる収益は、一般会計歳入歳出予算に計上して整理するものとする。

(委任)

第7条 この条例に定めるものを除くほか、基金の管理に関し必要な事項は、知事が定める。

平成 19 年度においては、14,378,087 円の追加積み立てを行った結果、合わせて帳簿価額が 12,626,086,987 円となっている。

「平成 19 年度定額資金を運用するための基金の運用状況を示す書類」によれば平成 20 年 3 月 31 日現在の残高 12,626,086,987 円の構成は次の通りである。

区分	帳簿価額	内容
現金	4,673,284,637 円	一般会計、特別会計、他の基金の預金と繰替運用されている。 (繰替とは転用や流用を意味し、当該現金が、一般会計、特別会計および他の基金の預金と流動的にまとめて運用されている。小分けにしてあるよりもまとめた方が運用効率が良いからと考える。)
土地	6,757,101,000 円	面積は、32,643.04 m <sup>2</sup> である。 山形市双葉町一丁目 500 番 1 (宅地、26,647.26 m <sup>2</sup> ) 山形市双葉町一丁目 500 番 2 (宅地、5,995.78 m <sup>2</sup> ) 山形駅西口に所在する。
貸付金	1,195,701,350 円	貸付先はすべて山形県土地開発公社である。 1. 山形新都市開発整備事業に係る用地取得資金として 1,741,392,103 円を貸し付けていたが、同公社から 545,690,753 円が償還され、残高は 1,195,701,350 円となった。 2. また、一般国道 112 号霞城改良工事に係る用地取得資金として、同公社に対して 2,182,901,441 円を貸し付けていたが、平成 19 年度に同公社から全額が償還された。 上記については、当初の貸付金償還表のとおり遂行された結果である。
合計	12,626,086,987 円	

現金については金融機関からの報告と照合した結果、特に問題は無かった。

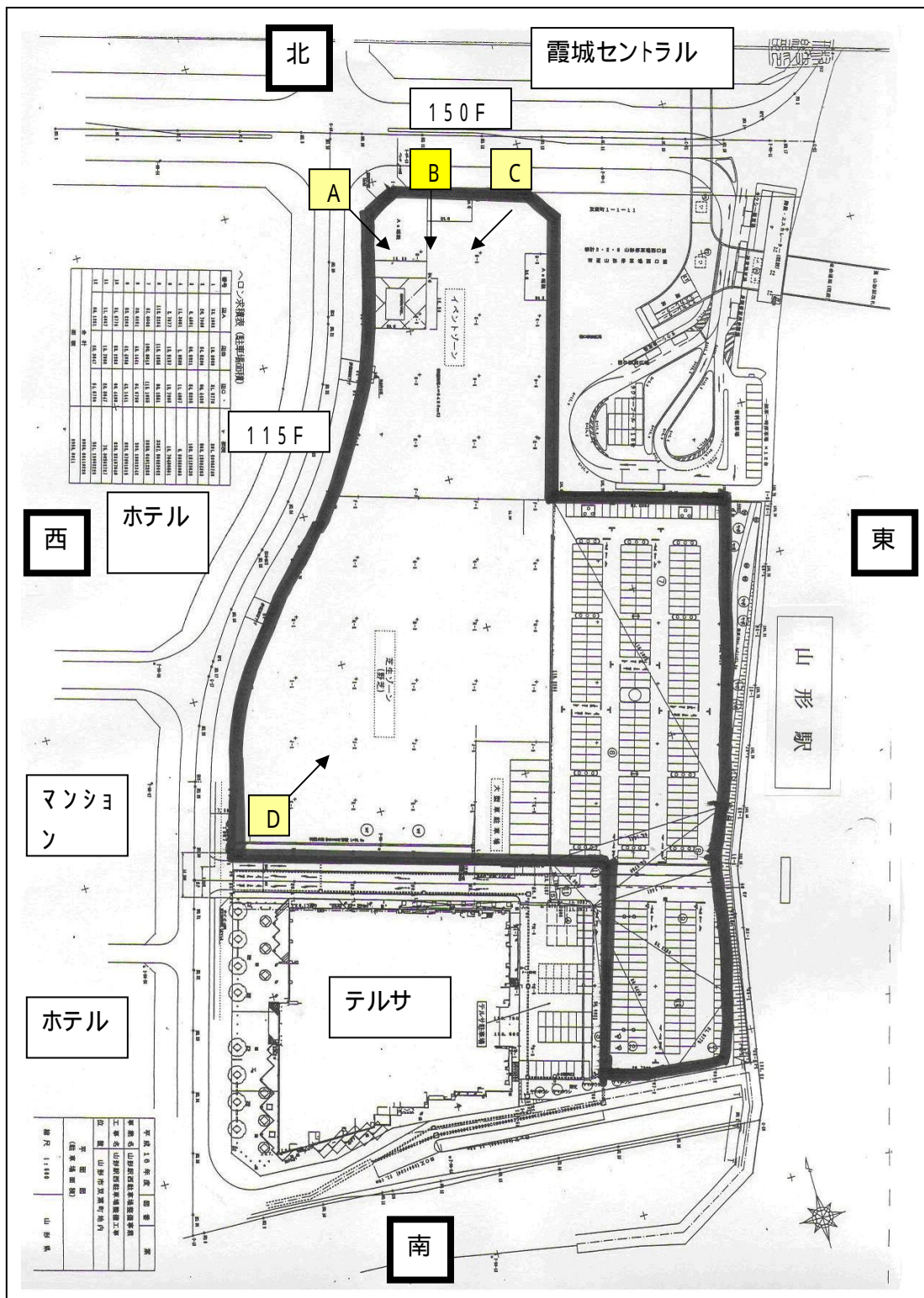
また、貸付金については回収状況の検討を行ったが、当初の予定通り回収されており、現在のところ特に問題は無かった。

## 2. 土地の概況

(1) 当該土地は、山形駅の西側で接している。また北側には道路を挟んで「霞城セントラル」という 24 階建てのインテリジェント・ビルがある。西側に、新しく建設さ

れたビジネスホテルが並び、南側は「山形テルサ」がある。

(2) 形状を図面と写真で見ると次の通りである。



A 東南意に向かって



B 南に向かって



C 南西に向かって



D 北東に向かって



写真でわかるように、現状は広大な空き地である。

(3) 当該土地のうち9,958㎡は、「社団法人山形県観光物産協会」に年間賃貸料14,088,490円で賃貸されている。当該賃貸料は土地開発基金に積み立てられている。「社団法人 山形県観光物産協会」はこの土地を駐車場として利用し、収入を得て、運営している。

それ以外の部分の32,643㎡-9,958㎡=22,685㎡については、空き地となっている。(たまに、イベント会場になっている。)

#### (4) 取得の状況

当該土地は、東ソー株式会社から山形県が、県が施行する山形駅西地区再開発事業に

必要な土地として、一部を平成12年9月29日に1,242,000,000円で、残りを平成13年2月20日に5,515,101,000円で購入した。購入合計金額は6,757,101,000円である。これが、土地開発基金の土地となっている。

(5) 相続税路線価

平成20年分相続税の相続税路線価を見ると、当該土地の北側が1㎡あたり150千円、西側が1㎡あたり115千円となっている。

3. 意見

- (1) 当該土地への資金投下額は6,757百万円であるが、含み損が約1,696百万円にのぼる可能性がある。【意見】

まず、時価を概算してみる。

相続税法の路線価方式による宅地の概算評価額

形状の想定	角地の宅地		
地区区分の想定	高度商業地区		
項目	計算式	数値	備考
正面路線価 (円)		150,000	
奥行価格補正率		0.80	奥行 100m 以上と想定
側方路線価 (円)		115,000	
奥行価格補正率		0.80	奥行 100m 以上と想定
側方路線影響加算率		0.1	角地
地積 (㎡)		32,643.04	
評価額 (円)	$(( \times ) + ( \times \times )) \times$	<b>4,217,480,768</b>	

相続税評価額を時価相当額に換算するため、1.2を乗じる。(あくまでも目安である。)

$$\begin{aligned} \text{時価相当額} &= 4,217,480,768 \text{円} \times 1.2 \\ &= 5,060,976,921 \text{円} \end{aligned}$$

この金額は、現在の取得価額であり帳簿価額である6,757,101,000円より低い金額である。その差額はマイナスの約1,696百万円であり、時価相当額は帳簿価額の約75%である。

(2) 当該土地の機会損失は、年間 約 1 5 4 百万円である。現在は有料駐車場となっている一部を除いて遊休地となっている。場所が山形駅の西側に隣接するだけに、このまま放置することは、県民にとって有益ではない。売却も考慮に入れた有効利用を期限付きで早急に立案すべきである。【意見】

ここでは、時価相当額ではなく、相続税評価額から機会損失を計算してみる。

また「社団法人山形県観光物産協会」から入金される年間賃貸料 1 4, 0 8 8, 4 9 0 円は差し引くものとする。

機会損失（年間）＝ 4, 2 1 7, 4 8 0, 7 6 8 × 4 % - 1 4, 0 8 8, 4 9 0 円  
＝約 1 5 4 百万円

機会損失は、年間約 1 5 4 百万円生じている。

これまで約 8 年間空き地となっており、機会損失は単純に計算しても累計で約 1, 2 3 2 百万円にもものぼる計算である。山形県として県民の為に有効活用できるすべが無く、単なる空き地（空き地という公共の用は達成していると思うが。）でしか利用できないのであれば、土地自体の売却も考慮に入れる必要があろう。

なぜなら、この土地に、6, 7 5 7 百万円の県民の税金が投下されており、それが眠っている状態であるとともに、貸すこともままならぬため、毎年約 1 5 4 百万円にもものぼる、得られるであろう収入の道を閉ざしているからである。

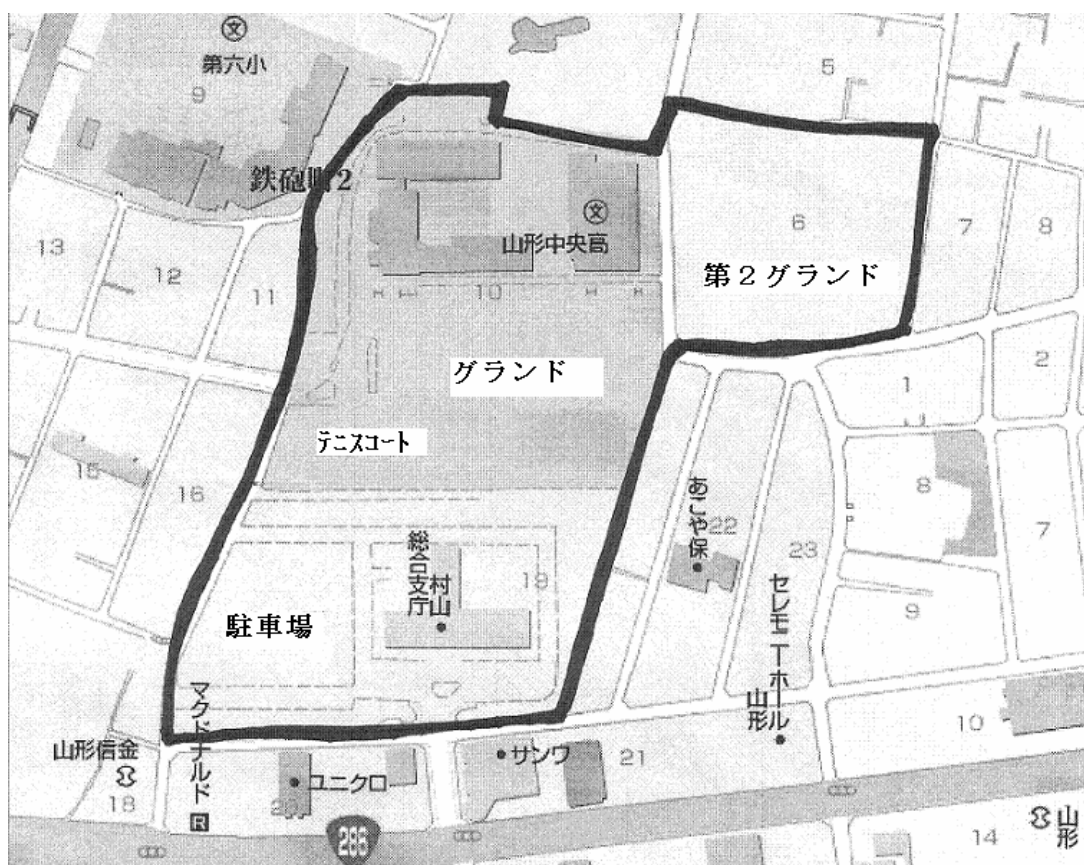
時間の経過とともに機会損失は増大するので、早急の対応策検討が必要であろう。

## 4-2-0 <借受財産>

### 4-2-1 鉄砲町の借受土地

#### 1. 借受土地の概要

##### (1) 所在状況



当該借受土地は、山形市鉄砲町2丁目の一部およびあずま町の一部に所在している土地で、黒の太線で囲んだ土地である。

山形県は、村山総合支庁舎のために7名の地権者から21,518.49㎡の土地を借受け年間68,708千円の賃借料を、また山形県立山形中央高校の校舎およびグラウンド用に27,647.39㎡の土地を19名の地権者から借受け年間88,278千円の賃借料を支払っている。これらの土地は地続きで、合計で23名（両土地にまたがる地権者が存在する。）の地権者から49,165.88㎡の土地を借受け、年間156,986千円（平成20年度）の賃借料の支出が生じている。



## (2) 借受の経緯

この土地は旧来より山形県が元農業試験場用として借りていたが、昭和57年度からは、東南村山合同庁舎、県立山形中央高校、県立図書館予定地として、現地権者から借受けているものである。

県立図書館について当初の事業計画が変更となり、これを別の場所にある生涯学習センターに併設することになった。このことから、「計画の変更は新たな契約事項である」と地権者から申し入れがあり、昭和61年度に知事が直接地権者に経緯等を説明し、借地の継続の了解を得た。

昭和56年以前は農業試験場の農地として借上げていた。その借上料については交渉で決定するのではなく積算根拠を小作料に求め契約していた。このことから、地権者は山形県からの一方的な押し付けという認識を強く持っており、借上げ料が供託された時期もあったようである。

これらのことから、地権者側では賃借料を毎年の交渉で決定するよう強く求め、現在に至っている。

## (3) 借受面積

借受面積は、49,165.88㎡であり、地権者は23名である。

## (4) 賃借料決定の経緯

- ① 毎年2月～3月に、地権者連絡員4名（平成20年度から3名）と価格について話し合いを行い、翌年度の借上げ料単価を決定している。
- ② 具体的な単価は、従来から平均路線価の4%を基本として交渉してきた。しかし、4%固定の考えは地価が下がる場合を憂慮する地権者から拒否されてきた。それで、平成11年度からは、現行単価に固定資産税等のアップ額を加算した額で妥結した。平成15年度から18年度は交渉の結果据置きとなり、現在に至っている。
  - ・平成11年度 3,140円
  - ・平成12年度 3,160円（+20円）
  - ・平成13年度 3,180円（+20円）
  - ・平成14年度 3,193円（+13円）
  - ・平成15年度～平成20年度 3,193円（同 額）
- ③ 平成21年度以降は、実勢価格を基に契約すべく交渉を行っている。
- ④ 山形県の担当は総務部管財課、教育庁総務課及び村山総合支庁総務課である。借

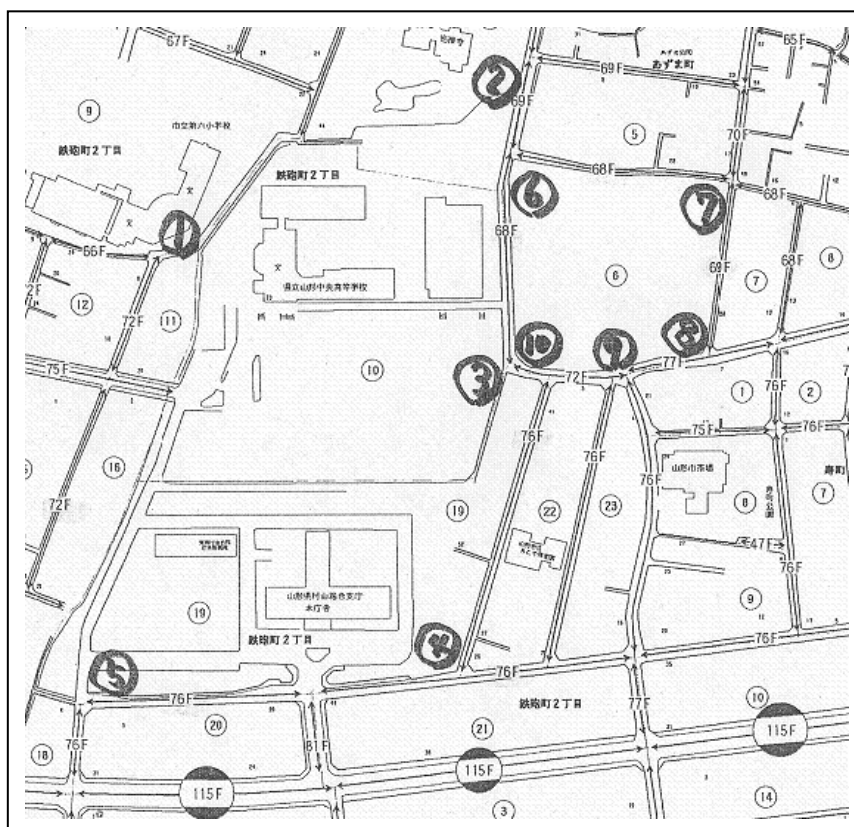
地交渉は3者合同で実施し、現場管理は各々の使用者が実施している。

(5) 単価計算 (平成17年度)

山形県では、平成17年度の賃借料単価を算出するため、平均路線価を算定した。次にその計算を示す。

a. 平均路線価の算定

区間	路線延長 (m <sup>2</sup> )	平成16年度路線価(平成16年7月発表)	
		路線価格(円)	路線価×延長(千円)
①～②	147	67,000	9,879
②～③	127	69,000	8,763
③～④	198	76,000	15,048
④～⑤	238	76,000	18,088
⑤～①	366	72,000	26,352
⑥～⑦	140	68,000	9,520
⑦～⑧	90	69,000	6,210
⑧～⑨	60	77,000	4,620
⑨～⑩	87	72,000	6,264
⑩～⑥	104	68,000	7,072
合計	1,557		111,786
	平均路線価	71,796	



b. 決定単価

賃借料単価は、平均路線価の4%で、1㎡あたり年額で2,871円と算出されたが、この時の実際の単価は3,193円に決定された。

平均路線価よりも322円高い単価であった。

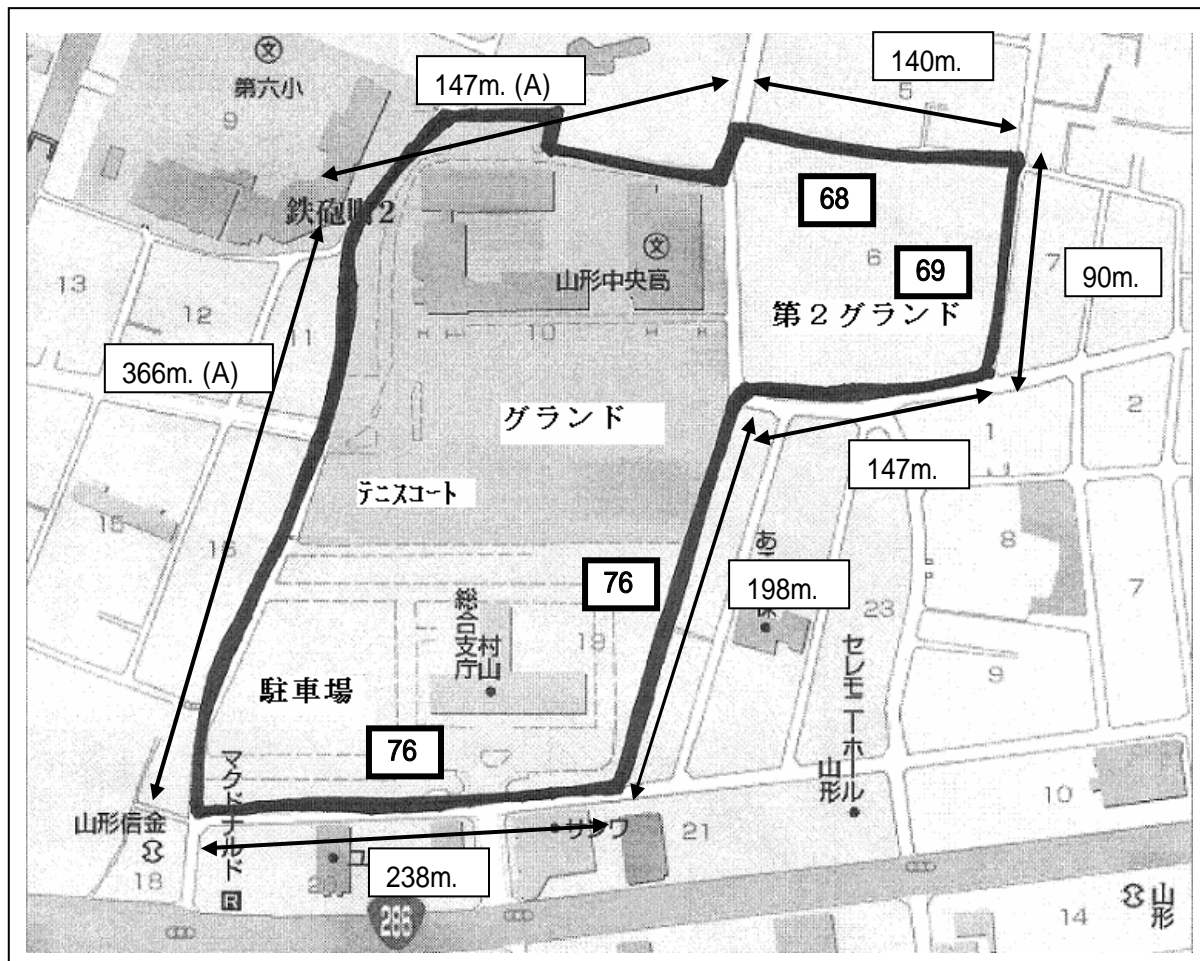
年度	路線価格	賃借料単価 (㎡/年額)		
	平均路線価	平均路線価の4%	妥結額	対路線価
17	71,796	2,871	3,193	111.22%

(6) 過年度の賃借料の支払い状況

年度	金額 (円)	年度	金額 (円)
平成元年度	110,146,193	平成11年度	167,093,552
平成2年度	116,423,954	平成12年度	168,157,842
平成3年度	123,843,128	平成13年度	169,222,133
平成4年度	129,667,200	平成14年度	169,913,920
平成5年度	140,332,475	平成15年度	169,913,920
平成6年度	149,875,074	平成16年度	160,296,540
平成7年度	151,129,200	平成17年度	160,296,540
平成8年度	159,643,530	平成18年度	160,296,540
平成9年度	162,836,392	平成19年度	160,296,540
平成10年度	166,029,262	平成20年度	156,986,644
		合計	3,052,400,579

(7) 奥行き価格補正を考慮し計算した場合（平成17年度の路線価による）

土地全体が広大なため、土地の評価には奥行き価格補正の考え方を導入すべきと判断した。



図に示した距離は、山形県の計算を参考にした。

(A)の箇所には、現場視察の結果、明確な路線価を示す道路は認められなかった。

これらの土地は一体として使用されており、また奥行きが100mを超えている。

また、不正整形地のため種々の計算方法があると思うが、簡便的に次の計算を行った。

相続税法の路線価方式による宅地の概算評価額

(平成 17 年度の路線価によった場合)

形状の想定	三方に路線がある宅地		
地区区分の想定	普通住宅		
項目	計算式	数値	備考
正面路線価 (円)		76,000	
奥行価格補正率		0.80	奥行 100m 以上と想定(旧率)
側方路線価 (円)		69,000	
奥行価格補正率		0.80	奥行 100m 以上と想定(旧率)
側方路線影響加算率		0.05	角地(旧率)
側方路線価 (円)		68,000	
奥行価格補正率		0.80	奥行 100m 以上と想定(旧率)
側方路線影響加算率		0.05	角地(旧率)
1㎡あたり評価額 (円)	$( \quad \times \quad ) + ( \quad \times \quad \times \quad ) + ( \quad \times \quad \times \quad )$	<b>66,280</b>	

(旧率)は、平成 18 年改正前である。

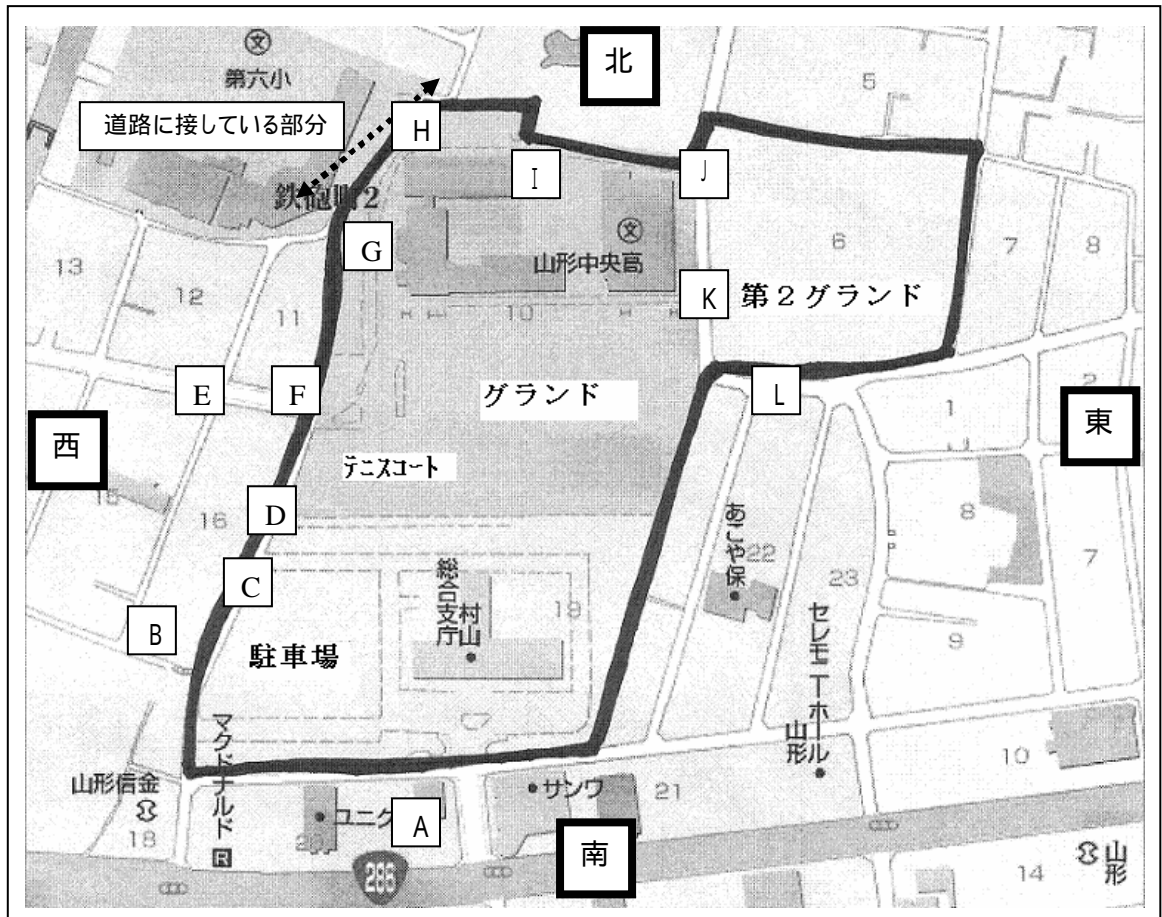
平成 17 年度の路線価を用い、さらに奥行価格補正率を使用して計算すると 1㎡あたり評価額は 66,280 円である。

平成 17 年度の路線価を用い、平均路線価をとった山形県の計算は 71,796 円であるので、奥行価格補正率を用いた方が 1㎡あたり 5,516 円安く計算される結果となる。

(8) 賃料を算定する際、土地の評価額に 4% を乗じて算出しているが、これは山形県が所有する土地を貸与する場合の使用料をその土地の価格に 4% を乗じたものとしていることによる。これについては、「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(昭和 39 年 3 月山形県条例第 6 号)」別表に記載がある。

(9) 土地の価格を相続税の路線価によっているが、本来は時価である。ちなみに、時価は路線価に 1.2 を乗じたものとの考え方もあるが、ここでは、昨今の土地価格下落の事情、および当該土地の所在の位置を勘案し、相続税の評価額を時価と仮定している。

(10) 現地の状況



(A で北向き)



(B で北東向き) 道路でなく堀の状態



(C で東向き)



(D で東向き) 左が高校で、右が支庁



(E で東向き) 高校の正門



(F で北向き) 高校敷地の西端は堀で、道路でない





(G で北西向き) 一部道路に接する



(H で東向き) 北側の境界は堀、フェンス右は敷地



(I で東向き) 左は墓地



(J で南向き)



(K で南西向き) グラウンド



(L で北東向き) 第2グラウンド



## 2. 意見

(1) 賃借料を実勢価格から乖離した金額で、本来の相場より多く支払っている可能性がある。土地所有者との過去のいきさつもあろうかと思量するが、不動産鑑定士の鑑定評価を得て、期限を決めて早急にかつ積極的に交渉すべきである。【意見】

a. 単価計算（平成20年度、山形県の計算に従う。）

賃借料単価は、平成15年からずっと3,193円（ $\text{m}^2$ /年額）に据え置かれている。

山形県の計算方法（平均路線価を算出しそれに4%を乗じる。）と同じやり方で、平成20年度の単価を計算する。

区間	路線延長 ( $\text{m}^2$ )	平成20年度路線価(平成20年7月発表)	
		路線価格(円)	路線価×延長(千円)
①～②	147	55,000	8,085
②～③	127	56,000	7,112
③～④	198	62,000	12,276
④～⑤	238	62,000	14,756
⑤～①	366	59,000	21,594
⑥～⑦	140	56,000	7,840
⑦～⑧	90	56,000	5,040
⑧～⑨	60	63,000	3,780
⑨～⑩	87	62,000	5,394
⑩～⑥	104	56,000	5,824
合計	1,557		91,701
	平均路線価	58,896	

この計算により、山形県のいう平均路線価は58,896円と算定される。

b. 賃借料計算

山形県の計算方式 =  $58,896 \times 4\% = 2,356$  (円/ $\text{m}^2$ /年額)

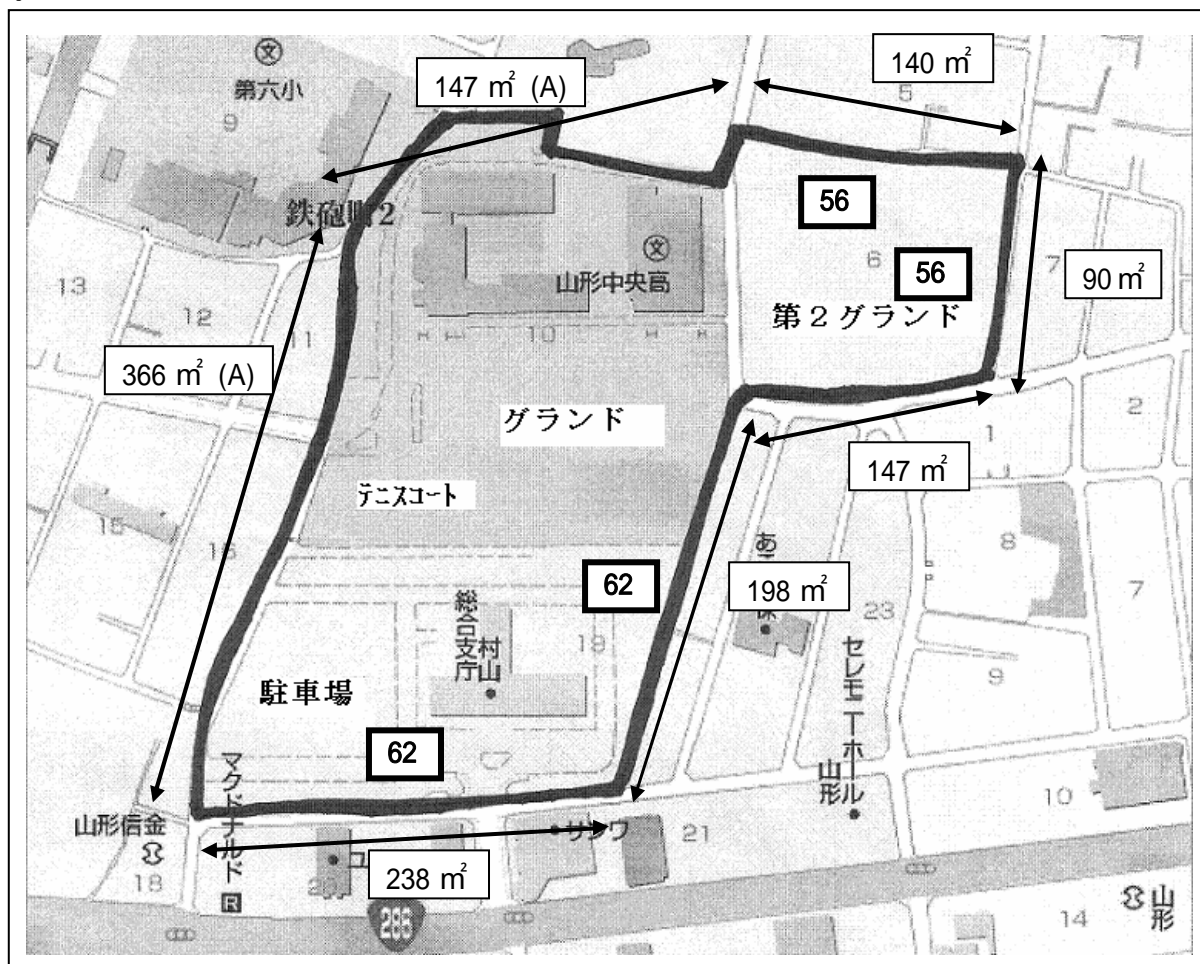
実勢価格による賃借料 =  $2,356 \text{円} \times 49,165.88 \text{m}^2 = 115,834$  千円

実際の賃借料 =  $3,193 \text{円} \times 49,165.88 \text{m}^2 = 156,986$  千円

実勢価格を考慮した山形県の方式による賃借料よりも、41,152千円多く支払っている。

c. 奥行き価格補正を考慮し計算した場合（平成20年度の路線価による）

土地全体が広大なため、土地の評価には奥行き価格補正の考え方を導入すべきと判断した。



図に示した距離は、山形県の計算を参考にした。

(A)の箇所には、現場視察の結果、明確な路線価を示す道路は認められなかった。

これらの土地は一体として使用されており、また奥行きが100mを超えている。

また、不正整形地のため種々の計算方法があろうかと思うが、簡便的に次の計算してみた。

相続税法の路線価方式による宅地の概算評価額（平成20年度の相続税路線価）

形状の想定	三方に路線がある宅地		
地区区分の想定	普通住宅		
項目	計算式	数値	備考
正面路線価（円）		62,000	
奥行価格補正率		0.80	奥行 100m 以上と想定
側方路線価（円）		56,000	
奥行価格補正率		0.80	奥行 100m 以上と想定
側方路線影響加算率		0.03	角地
側方路線価（円）		56,000	
奥行価格補正率		0.80	奥行 100m 以上と想定
側方路線影響加算率		0.03	角地
地積（㎡）		49,165.88	
1㎡あたり評価額（円）	$= ( \quad \times \quad ) + ( \quad \times \quad \times \quad ) + ( \quad \times \quad \times \quad )$	<b>52,288</b>	
評価額（円）	$= \quad \times$	<b>2,570,785,533</b>	

使用料率(年間)		0.04
使用料(円/年間)	$\times$	102,831,421

1㎡あたり評価額は52,288円であり、全面積の評価額は約2,570百万円、さらに賃借料（使用料）の年額は約102,831千円である。

実際の賃借料は、156,986千円であるので、奥行き価格補正を考慮した相続税評価額から計算した賃借料（概算額）よりも、54,155千円高く（多く）支払っていることになる。

以上は、相続税評価額により概算的に算出したものであるが、実際の適用においては、不動産鑑定士に依頼し、納得できる賃料を算定し、地権者との交渉を進めていくべきと考える。また、概算によるが、差額の金額も相当な額にのぼっており、不動産鑑定士へ鑑定報酬を支払ってもその意義は大きいと考える。

（2）長期的に使用する総合支庁舎とか学校校舎およびグラウンドのような広大な敷地を賃借することは、著しく低い賃料でない限りは、経済的な合理性はない。【意見】

先に計算した平均路線価58,896円に面積49,165.88㎡を乗じると土地の時価相当額が算出される。金額は2,895百万円である。

また、奥行き価格補正を考慮した土地の評価額52,288円に面積49,165.88㎡を乗じた金額は2,570百万円である。

一方、過年度の賃借料の支払合計は3,052百万円で、賃借料の合計額の方が土地代よりもはるかに高くなっている。

今後も賃借料が支出されるわけであるから、県民にとって合理的な方法への移行を早急に検討する必要があるだろう。

## 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>

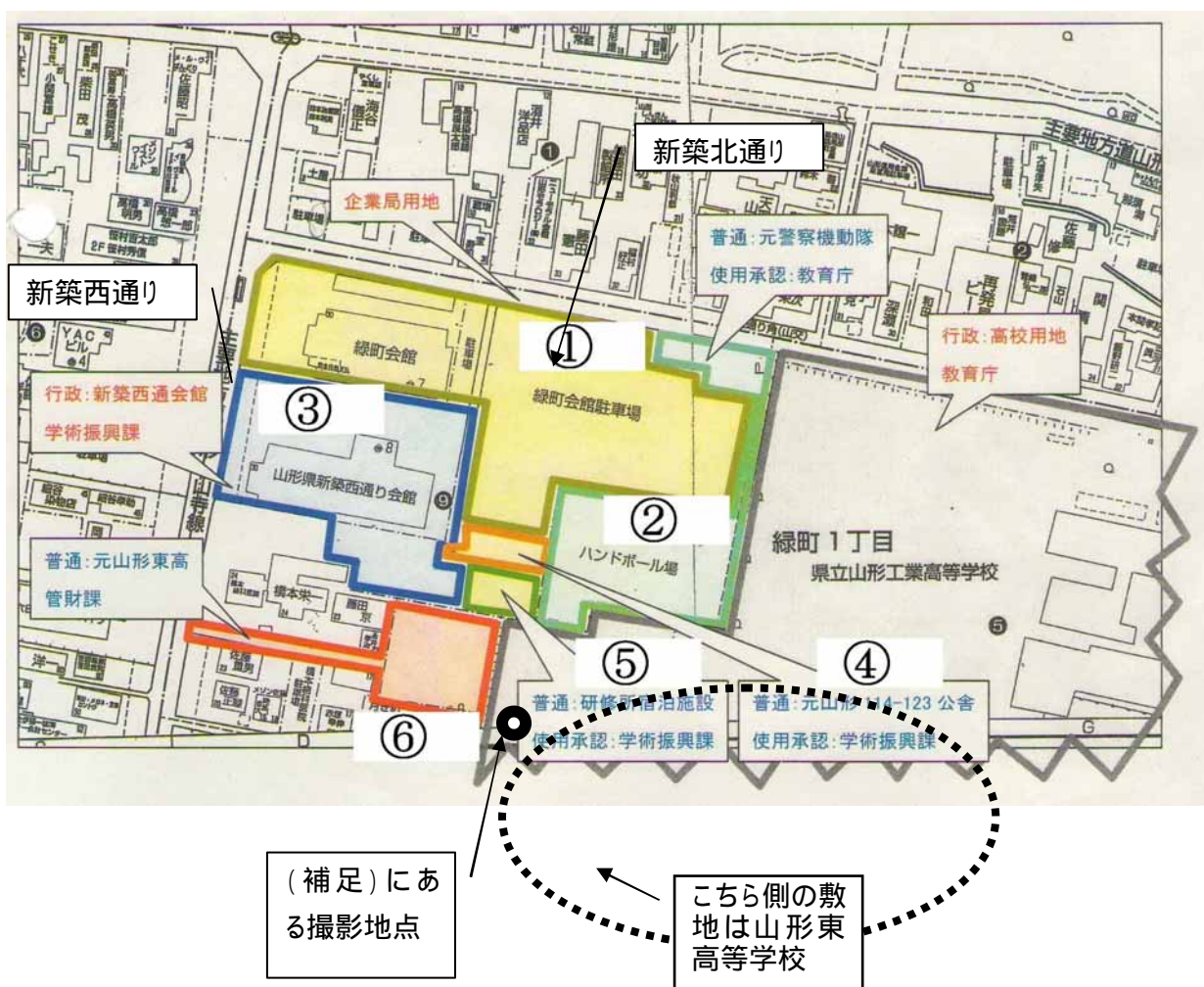
### 4-3-1 緑町の土地

#### 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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)		

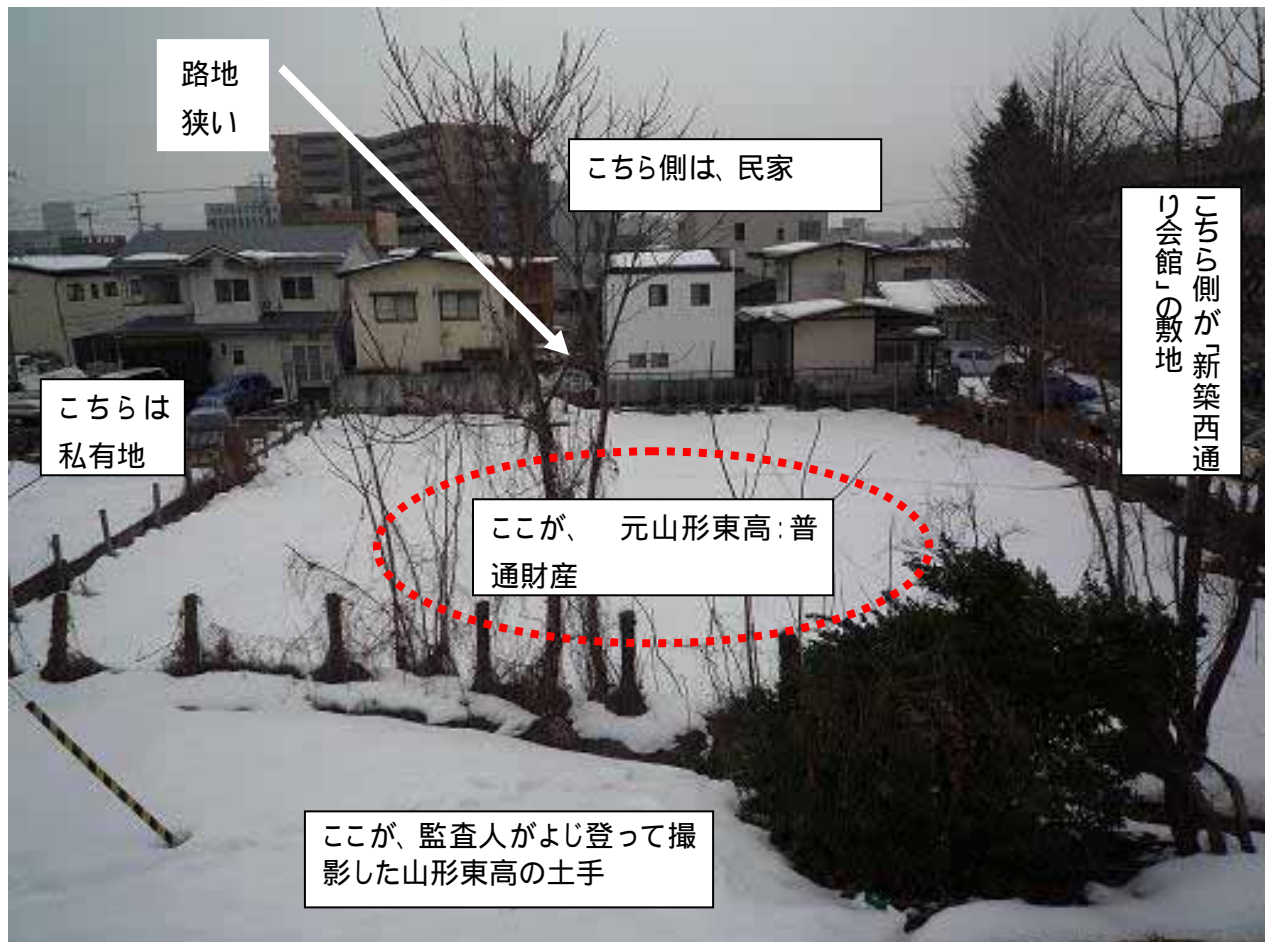
【面積に関する注記】

- 1) 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。
- 2) ※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。
- 3) ※※は、土地台帳の現在実測面積による。
- 4) ※※※は、使用承認を受けている面積による。
- 5) ( ) 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、 + + = 3,663m<sup>2</sup>である。

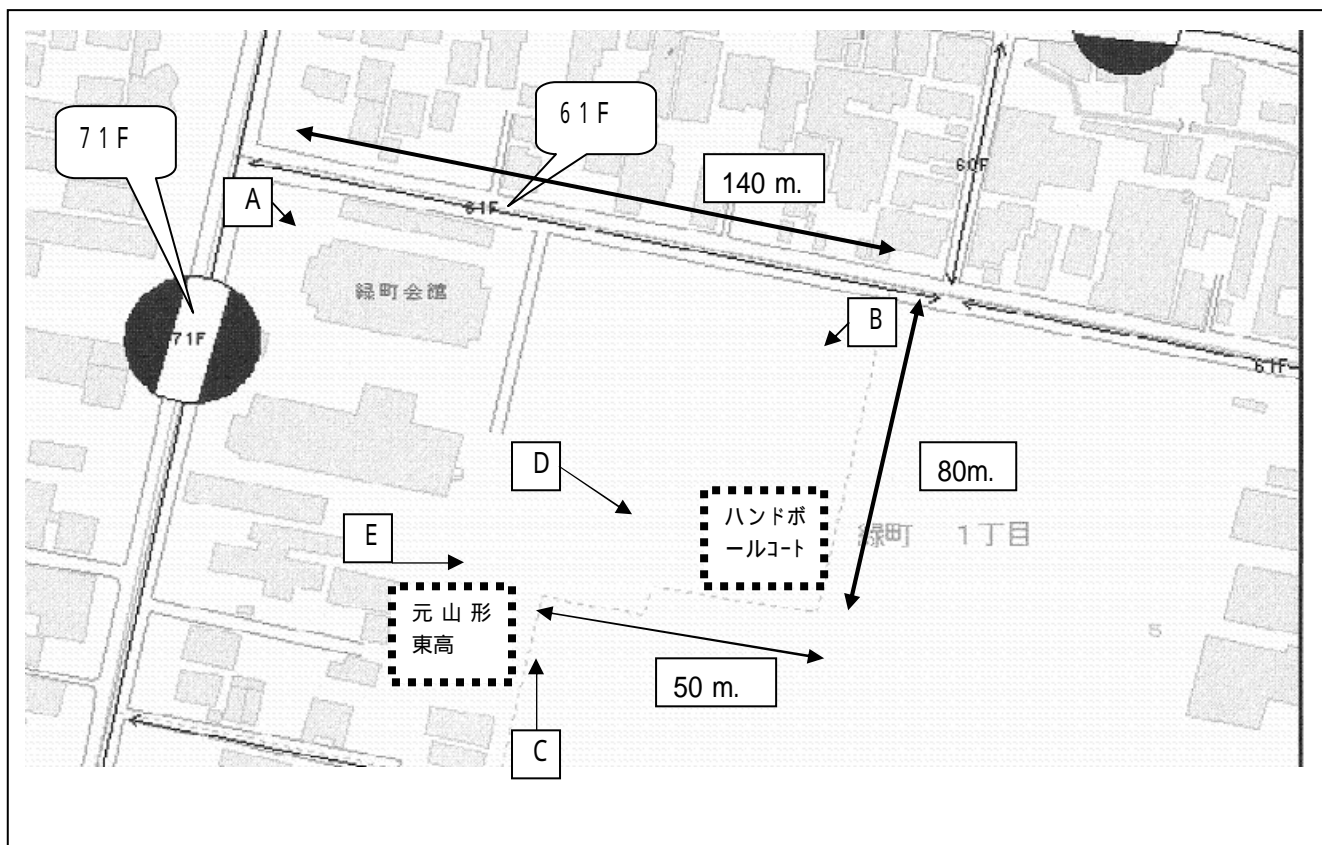
(補足)

⑥ 普通財産：元山形東高の所在の形状



(2) 相続税評価額

路線価と形状と距離は下記の通りである。



(□で囲まれたアルファベットはこの節の末にある写真番号である。)

当該土地はすべて地続きである。

相続税評価額を概算をすると次の通りである。

相続税法の路線価方式による宅地の概算評価額

形状の想定	角地の宅地		
地区区分の想定	普通商業・併用住宅		
項目	計算式	数値	備考
正面路線価 (円)		71,000	
奥行価格補正率		0.80	奥行 100m 以上と想定
側方路線価 (円)		61,000	
奥行価格補正率		0.81	奥行 80m 以上 84m 未満と想定
側方路線影響加算率		0.08	角地
1㎡当り評価額 (円)	$( \times ) + ( \times \times )$	<b>60,753</b>	

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 <sup>2</sup> )	
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 <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> 、 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 <sup>2</sup> ・(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 <sup>2</sup> )
	財団法人やまがた農業支援センター	(303.9 m <sup>2</sup> )
	山形県農業会議	(164.7 m <sup>2</sup> )
	財団法人山形県林業公社	(172.2 m <sup>2</sup> )
	財団法人山形県建設技術センター	(580.6 m <sup>2</sup> )
	山形土地開発公社	(274.6 m <sup>2</sup> )
	山形県道路公社	(137.3 m <sup>2</sup> )
	財団法人山形県公営企業振興協会	(281.2 m <sup>2</sup> )
	山形商工会議所	(274.4 m <sup>2</sup> )
	社団法人山形県シルバー人材センター連合会	(112.3 m <sup>2</sup> )
	(合計)	(2,530.6 m <sup>2</sup> )
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/m<sup>2</sup>で、また管理費の単価は月額1,250円/m<sup>2</sup>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 <sup>2</sup>
2	建物賃貸面積	2,837	m <sup>2</sup>
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。



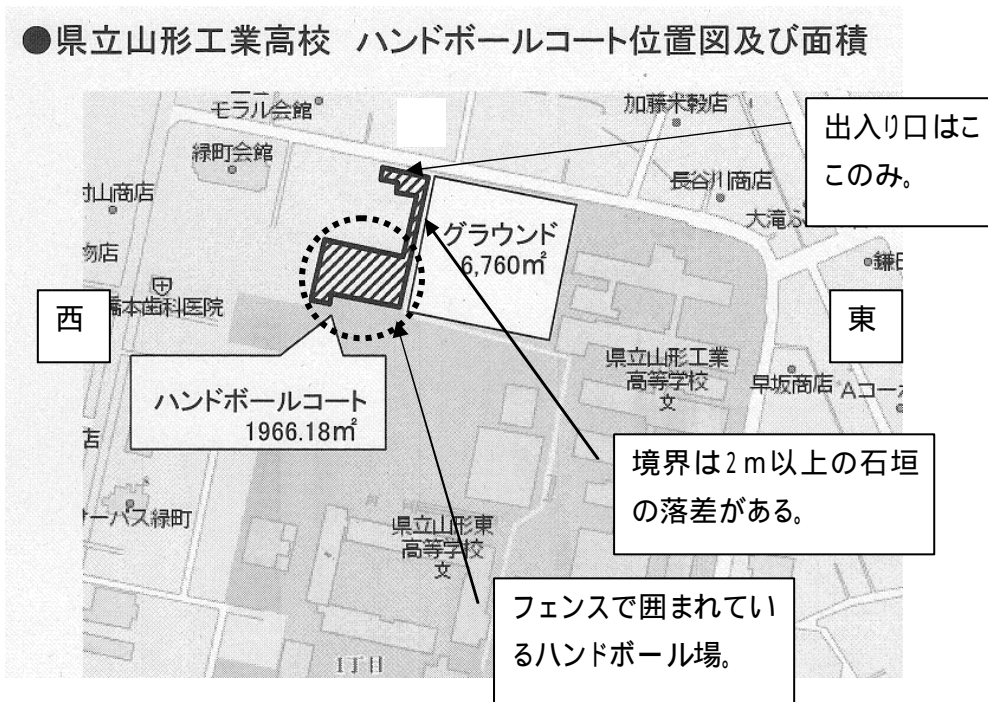


#### 4. 普通財産:元警察機動隊( )

##### (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 m<sup>2</sup>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(23.1m<sup>2</sup>)として、2,209m<sup>2</sup>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。

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

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 <sup>2</sup> )	785.70
延床面積(m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 、1階 785.70 m <sup>2</sup> 、2階 677.70 m <sup>2</sup> 、3階 677.70 m <sup>2</sup> 、塔屋 86.50 m <sup>2</sup> 、 合計 2,440.00 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

(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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>減（2,354.06 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup></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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 減（625. 85 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>

(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 <sup>2</sup> )	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
<b>沿革</b>	<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 m<sup>2</sup></p> <p>平成 8.8.1 6-14 の内の一部 15.00 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup></p>

(地番6 - 6の内)

<b>主務課</b>	学術振興課
<b>分掌課所</b>	学術振興課
<b>口座名称</b>	山形県新築西通り会館
<b>所在地</b>	山形市緑町一丁目 9-30
<b>分類</b>	行政財産
<b>種類</b>	公用財産
<b>用途</b>	その他公用施設
<b>土地種目</b>	宅地
<b>土地面積(m<sup>2</sup>)</b>	159.33
<b>土地価格</b>	(未記載)
<b>備考</b>	用途：通路用地
<b>沿革</b>	<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 m<sup>2</sup>のうち 159.33 m<sup>2</sup>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 <sup>2</sup>
--	---

(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 <sup>2</sup> )	駐車場としての土地の許可面積(m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	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(23.1m<sup>2</sup>)として、2,793m<sup>2</sup>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

項目	土地の区分	民間の土地	県有地
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。

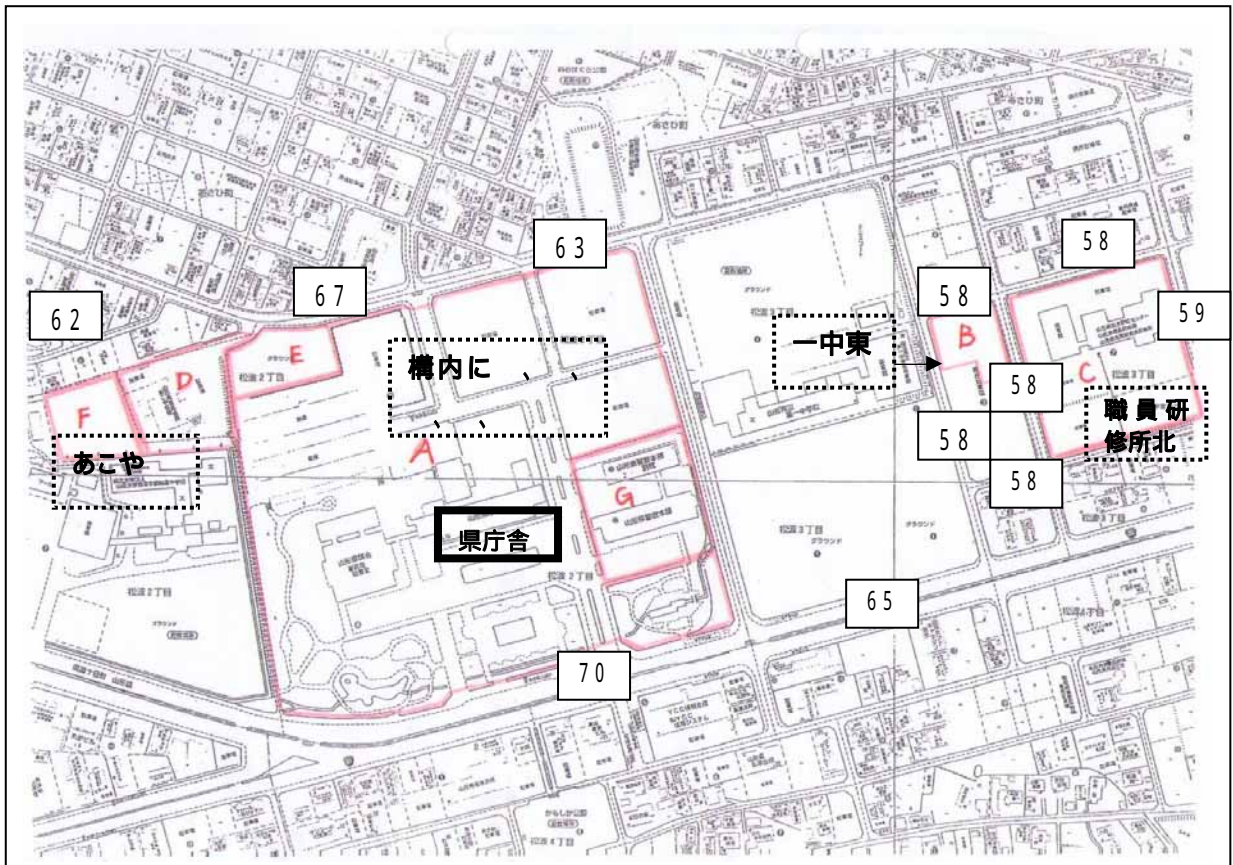
当該規則は、職員駐車場の管理運営についての許可基準が主な内容で、使用料についての定めが無く、無料ということである。

#### 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 <sup>2</sup> × 2430.07m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>）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 <sup>2</sup> )	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。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 m<sup>2</sup>) ・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 m<sup>2</sup> 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"> <li>・ 地方職員共済組合山形県支部</li> <li>・ 公立学校共済組合山形支部</li> <li>・ 警察共済組合山形県支部</li> </ul> <p>○互助会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財団法人山形県職員互助会</li> <li>・ 財団法人山形県教職員互助会</li> <li>・ 財団法人山形県警察職員互助会</li> </ul>

【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 1 8 4 百万円、建物 1 0 4 百万円の計 2 8 8 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 一般競争入札売却処分	

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	上山市	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）。

#### 4-5-0 <職員公舎>

##### 4. 職員公舎の概要と現状

###### (1) 職員公舎の概況

山形県は県有財産として、職員公舎及び職員アパート（以下、職員公舎という。）を保有している。平成 20 年 4 月現在の保有数は、知事部局（教職員含む）71 棟 1,056 戸（借上 12 戸含む）、警察本部 86 棟 989 戸、病院事業局 19 棟 167 戸（借上 6 戸含む）、企業局 5 棟 62 戸（借上 12 戸含む）の計 181 棟 2,274 戸（借上 30 戸含む）であり、1,986 人の職員等が利用している（表 1 参照）。

表 1：職員公舎の概況

管理部局	公舎数(棟)	戸数(戸)	入居数(人)	入居率	借上入居数(人)	総入居数(人)
知事部局(警察本部除く)	71	1,044	909	87.1%	12	921
警察本部	86	989	930	94.0%		930
病院事業局	19	161	85	52.8%	6	91
企業局	5	50	32	64.0%	12	44
総計	181	2,244	1,956	87.2%	30	1,986

注) 当該概況は章末、表 1 9「職員公舎一覧」をまとめたものである。

###### (2) 職員公舎の保有目的と環境変化

職員公舎については、福利厚生制度の一環（地方公務員法第 42 条参照）として県の事務又は事業の円滑な運営に資する目的（山形県公舎管理規則第 2 条 2 項参照）で、昭和 33 年頃から整備されてきた。

##### 地方公務員法

第 42 条（厚生制度）地方公共団体は、職員の保健、元気回復その他厚生に関する事項について計画を樹立し、これを実施しなければならない。

##### 山形県公舎管理規則

第 2 条 2 項 この規則において「公舎」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、職員の居住の用に供する建物（中略）をいう。

職員公舎の存在意義は次の点で認められることが一般的に考えられている。

###### ① 従業員厚生

前出地方公務員法第 42 条を根拠とする、職員の福利厚生の一環として職員公舎の必要性を理由付けるものである。これは、民間企業における社宅に相当するもの

と考えられる。しかし、現在、民間企業では社宅を処分している傾向にある点（本項末尾、「財団法人労務行政研究所調査結果」参照）、民間企業の社宅は節税目的で保有している点から考慮して、当理由付けのみで県が職員公舎を保有する根拠とはなりえない。

② 公務の特殊性

前出山形県公舎管理規則第2条2項を根拠とする、事務又は事業の円滑な運営に資するため、転勤が多い状況下では速やかな対応が可能となる。しかし、民間企業の中にも転勤の多い業種もあり、逆に県職員の中にも職種によっては地域間での異動が少ない場合もある。

③ 危機管理

災害等の緊急時などの素早い危機対応を根拠として、職員公舎を必要とするものである。特に緊急出動の要請が予想される県警察本部等には該当するが、すべての部署で緊急対応が必要というわけではない。

職員公舎の整備を始めた昭和30年代から現在まで、民間住宅の充実や交通網の整備に伴う通勤圏の拡大など様々な要因により、県内住宅事情は大きく変化してきている（図1、2参照；平成19年度山形県土木概況より）。下図の推移より、県内の住宅数は年々増加しているが、一方で空室率も増加している傾向にある。県としては、当該住宅環境の変化に適時適切に対応することが必要であろう。

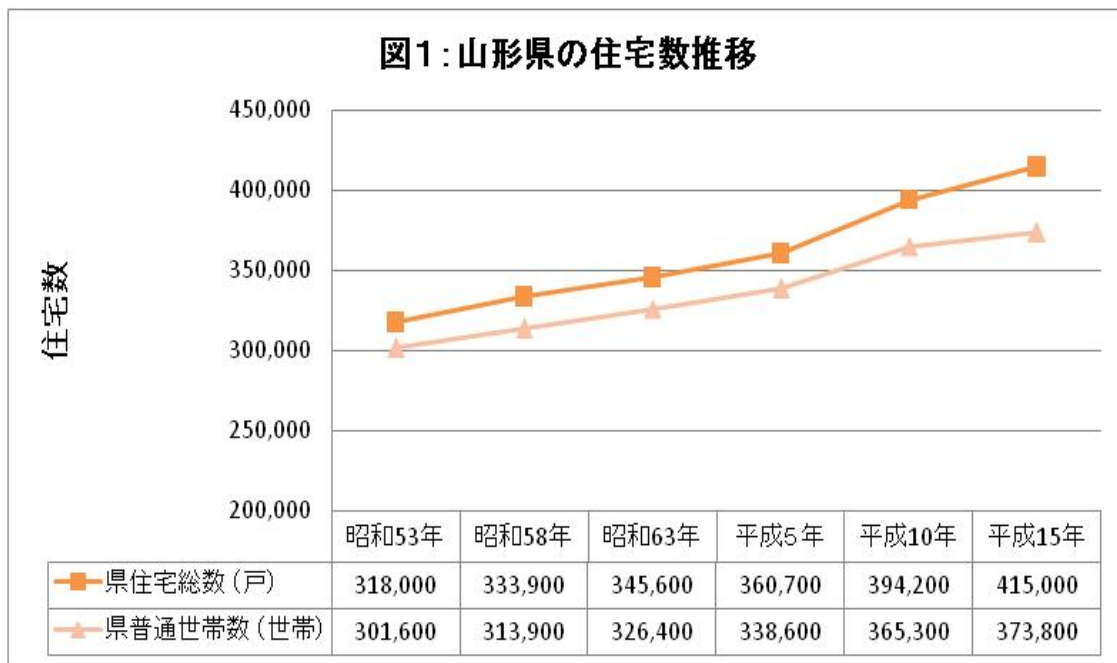
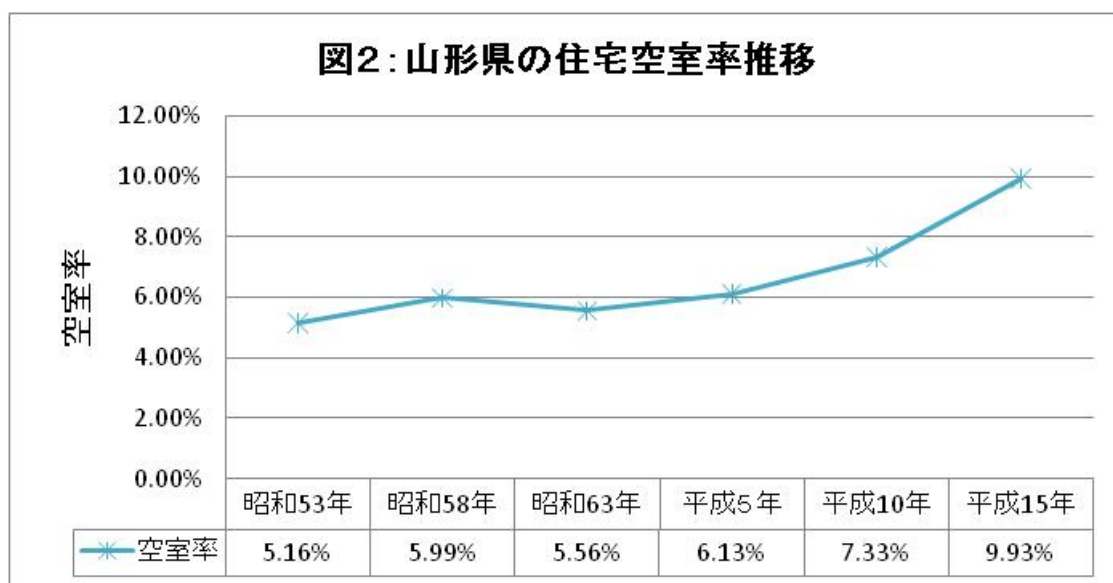


図2：山形県の住宅空室率推移



また、一般企業における独身寮・社宅の動向については、財団法人労務行政研究所により、次のような調査結果がまとめられており、その減少傾向が示されている。

統合・廃止状況…保有していた企業のうち、独身寮については約5割が、社宅については約6割が統合・廃止

「社有の独身寮・社宅を「もともと保有していない」企業は、独身寮で39.7%と約4割、社宅で56.2%と過半数に上る。この「もともと保有していない」企業を除いて、2000年以降の統合・廃止状況をみたところ、独身寮で49.5%、社宅で58.5%が「統合・廃止した」という結果となった。1000人以上規模では独身寮で58.4%、社宅で64.2%に上る。その背景には、老朽化や維持管理コストの負担、入居者・非入居者間の不公平感、福利厚生施策における社宅の位置付けの見直しなどが挙げられよう。いずれにしても、2000年以降に寮・社宅を統合・廃止した企業は、かなりの割合に上ることが明らかとなった。（以下、省略）」

（「社宅・独身寮の最新動向」2008年4月15日報道発表資料より）

### (3) 山形県職員公舎整備構想と環境変化への対応

県総務部管財課では平成19年11月1日付で、職員公舎の効率的な活用を図ることを目的として「山形県職員公舎整備構想（以下、整備構想という。）」をまとめており、次の4点を結論付けている。

- ① 今後5年間で知事部局の4棟93戸を指定解除し、（必要あれば解体後）売却する。

- ② 長期入居者対策として、入居期限を原則として最大 **10** 年とする。
- ③ 公舎料の見直しを **5** 年毎に行う。
- ④ 退去時の修繕に関する運用基準の見直しを行う。

なお、当該整備構想は県総務部管財課内で作成された基本的構想のため、県として決定した内容ではない。また、当該構想は知事部局の職員公舎に関するものであり、他の管理部局（2. (1)参照）では、その職員公舎に関する今後の構想等は策定していない。

## 5. 監査の視点

### (1) 一般的な監査要点

職員公舎は県有財産として保有する以上、地方自治法(以下、法という)第2条第14項及び第15項の趣旨を達成しているか否かが重要である。また、県では職員公舎につき、その管理区分ごとに公舎管理規則等(以下、規則等という)を制定している(表2参照)。

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。

表2:管理区分ごとの公舎管理規則等

	管理区分	公舎管理規則等	制定
1	知事部局(警察本部を含む)	山形県公舎管理規則	昭和43年4月1日山形県規則18号
2	病院事業局	山形県病院事業局職員公舎管理規程	平成15年3月31日山形県病院事業管理規程22号
3	企業局	山形県企業局職員住宅管理規程	昭和30年8月5日山形県電気事業管理規程4号

本監査においては、職員公舎の家賃の設定から入退去の手続、管理状況等が規則等に準拠して有効に管理運営されているかどうかについて検証する。

### (2) 職員公舎に対する県民の声

職員公舎については、山形県ホームページ (<http://www.pref.yamagata.jp/>) 「県民の生の声」において、県民と総務部管財課との間で次のような質疑応答が公表されている（表3参照）。

表3：職員公舎に関する県民による質疑応答

	県民の生の声（質問）	総務部管財課（回答）
1	2008/2/25（県職員アパートへの入居について） 県職員アパートは、一部を除き <u>空室が多い</u> ようです。入居先に困っている人もいますので、職員以外でも入居できるようにはできないでしょうか。	職員の勤務地は、県内一円（県外の一部含む）と広範囲に及んでいることから、人事異動によって転勤を命ぜられた職員が、新勤務地において速やかに公務が遂行できることを目的として職員アパートを設置しております。このため、 <u>使用者の範囲については、職務の性質上公舎を使用しなければならないもの又はその在勤地に居宅を有しないもの</u> としております。 なお、今後とも職員アパートの在り方について検討していくとともに、適正に管理して参ります。
2	2007/8/6（県職員アパートについて） 県職員の職員住宅についてですが、世間では <u>格安の料金</u> だと言っていますが、実態はどうなっているのか。折を見て <u>公表してもらいたい</u> ものです。民間の賃貸住宅と比較してどうなのか。かなり多くの職員住宅がありますが、是非明らかにしてください。	県職員の勤務地は、県内一円をはじめ東京、大阪及び名古屋と広範囲に及んでおり、自宅等から通勤できない職員は、単身又は家族とともに勤務地に転居のうえ赴任しております。このため、県では、事務及び事業の円滑な運営に資する目的から職員公舎を設置しております。 公舎の使用料については、山形県公舎管理規則において、公舎の構造、建築年次並びに面積区分に応じて額が定められておりますが、一例をあげますと次のとおりとなっております。また、 <u>公舎の使用料は、原則5年ごとに、物価変動や国、他都道府県の状況を参考にしながら見直しを行う</u> ことにしております。  (例)



		(建築年)	(間取り)	(面積)	(公舎料)
		昭 56 築	3DK	65.88 m <sup>2</sup>	16,300 円
		昭 60 築	3DK	65.09 m <sup>2</sup>	17,200 円
		平 4 築	1DK	34.31 m <sup>2</sup>	9,400 円
		平 8 築	3DK	73.70 m <sup>2</sup>	20,600 円
		平 15 築	2LDK	73.15 m <sup>2</sup>	21,400 円
3	2006/12/18(県職員公舎の売却について)	<p>県が保有していることにより、本来なら見込める税収が全く見込めません。<b>県職員は住む住居を保障され、さらには家賃を優遇され、まさに「二重の優遇」と言わざるを得ません。民間のアパートに住めば、事業主に家賃収入が発生します。それは、確実に税収のアップに繋がることと認識しております。</b>知事の仰る「改革」とは、何をもって「改革」と位置づけているのでしょうか？知事の経歴から、この問題だけでなく、全てにおいて「公務員を優遇しても、全くメリットがない。特に財政面でのデメリットは大きい」ことは重々承知していらっしゃいますよね？何故、「改革」といえる「改革」を実行していただけないのか...改革を期待して投票した一人として大変寂しく思えてなりません。</p> <p>県職員の勤務地は、県内一円をはじめ県外の一部まで広範囲に及んでいることから、<b>多くの職員が人事異動により遠隔地へ赴任しており、自宅等から通勤できない職員は、単身又は家族とともに転居のうえ赴任しております。</b>このため、事務又は事業の円滑な運営に資する目的から職員公舎を設置しており、他の都道府県でも同様に設置しております。また、山形県公舎管理規則において、例えば、<b>使用者の範囲について、職務の性質上公舎を使用しなければならないもの又はその在勤地に居宅を有しないもの等</b>と定められており、規則に基づき適正な管理に努めております。</p> <p>なお、<b>職員公舎の必要性については毎年見直し</b>をしており、<b>不要な職員公舎は売却などの処分</b>をしております。</p> <p>このように、職員公舎は、必要性に基づいて設置しているものでありますが、今後とも適正に管理して参ります。</p>			
4	2005/9/20 (県職員アパートへの入居期間について)	<p>私の近所には県立高校の先生が多く居住している県職員のアパートがありますが、中には<b>十数年も同じアパートに住み続けている先生</b>がいます。また中には、県の事務方の職員でしょうか、2～3年で転出される方もいました。</p> <p>そもそも、<b>県の職員アパートは、転勤</b></p> <p><b>教員等を含む県職員</b>の勤務地は、県内一円（県外もあり）に及んでいることから、人事異動により転勤を命ぜられた職員が、新任地において、<b>速やかに公務が遂行できるようにするために職員アパートを設置</b>しております。</p> <p>職員アパートにつきましては、山形県公舎</p>			

	<p>により居住地の変更を余儀なくされた職員の方が一定期間住むためのものであるべきだと思いますし、家賃が安く敷金や礼金が無いと聞きますが、それは転勤が多い職業なら仕方がないのかと思います。</p> <p>しかし、<u>転勤により居住地の変更を余儀なくされる可能性が低い県立高校の先生</u>などが、例えば<u>10年以上とか長期間にわたり職員アパートに居住することは、アパートの家賃から判断し、とても経済的に優遇されるものであり、民間のアパートに住んでいる一般県民の常識で考えれば、好ましくないこと</u>だと思います。</p>	<p>管理規則（昭和43年県規則第18号）に基づき入居管理がなされておりますが、①公舎の定義といたしましては、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、職員の居住の用に供する建物となっており、②公舎の使用者の範囲といたしましては、職員の職務の性質上、公舎を使用しなければならないもの又はその在勤地に居宅を有しないもの等と定められており、<u>親元を離れたいとか家族や経済的事情などの個人的都合により入居を希望しても入居を認めるものではありません</u>。確かに、<u>長期にわたり職員アパートに入居している者も存在しております</u>が、職員アパートは、あくまでも県の事務、事業の円滑な運営に資することを目的とし設置されているものであり、当該勤務地における県の設置機関の数や民間アパートの状況などの地域事情がそれぞれ異なることもあり、<u>職種や職員個々の人事異動との絡みからも、一概に入居期間に制限を設けることは困難な面があります</u>。</p> <p>なお、職員アパートのあり方については、今後とも検討して参ります。</p>
5	<p>2005/8/29（一人暮らし世帯の入居できるアパートについて）</p> <p>山形市南栄町の<u>県職員アパート</u>付近をよく通行するが、当該アパートの<u>空室が多い</u>ことに憤りを感じている。</p> <p>自分は1人暮らしをしており、将来を考え市営アパートに入居しようとしたところ、市では1人暮らしの世帯が入居できるのは小白川、飯塚、南松原しかなく、限られた交通手段しかないものにとってはより利便性の高い場所に住みたいという希望が叶えられない。</p> <p><u>県職員のアパートを空けておくより</u></p>	<p>県職員の勤務地は、原則として県内一円が対象となっており、人事異動によって転勤を命ぜられた職員が、新勤務地において速やかに公務が遂行できるようにするために職員アパートを設置しているものであり、そのため入居できる者は県職員に限っております。ただ、県職員であっても入居できる者は<u>新勤務地に自分の居宅がない職員に限られており、職員の個人的事情の理由では、希望しても入居できるものではありません</u>。</p> <p>南栄町にある職員アパートは、現在、空室</p>

<p><u>も、月額 3 万円ぐらいで誰でも入居させれば県の収入も上がり、市営住宅になかなか入居できない世帯の解消にも繋が</u> り一石二鳥である。</p> <p>南栄町のアパートは今後どうする予定なのか。県職員に限らず是非一般に貸し出すとともに、自分も入居させて欲しい。</p>	<p>もありますが、毎年の人事異動等により山形市内等県の機関に転勤してくる職員のうち入居希望者、他地域転勤による退去者の関係から毎年の入居者数は異なっております。この南栄町にある職員アパートは、現時点では今後とも職員アパートとして存続の予定であり、一般県民が入居できる県営アパート等に転換することは考えておりません。</p> <p>土木部建築住宅課によりますと、一般県民の方を入居対象としている公的住宅として市町村営住宅及び県営住宅がありますが、基本的には同居される親族のおありになる方が対象となっております。一部の公営住宅では单身の方の入居も可能となっておりますが、住宅の供給戸数及び立地等については、全ての方の要望に添える状況には至っておりません。県営住宅につきましても、南栄町近辺では御希望に添えるタイプの供給は残念ながらない現状です。また、民間アパートではありますが、所在地の自治体から家賃補助がなされ、その結果 60 歳以上の单身者や御夫婦の方が、一般の同種民営借家より低廉な家賃で入居出来る、バリアフリー対策や緊急時通報サービス等を完備した「高齢者向け優良賃貸住宅」も供給されております。空き家が生じれば、その都度公募されますので、詳細については山形県すまい情報センターまでお問い合わせ願います。</p>
---	--

上記「県民の生の声」から、県職員公舎に関する次のような疑問についても主眼を置き、以下報告するものである。

- ① 職員公舎の利用料（公舎料）はなぜ優遇されているのか。
- ② 職員公舎の入居期間はどのように管理されているのか。
- ③ 職員公舎の空室をなぜ県営住宅等として有効利用しないのか。
- ④ そもそも職員公舎はなぜ必要なのか。

## 6. 監査要点と監査手続

(1) 公舎料の規則等準拠性

公舎料は規則等に定められた算定基礎により決定しているか確かめる。

(2) 公舎料の収納手続

公舎料の収納手続が規則等に準拠しているか、滞納等の発生は無いか確かめる。

(3) 入居手続と入居期間の管理

入居手続が規則等に準拠しているか確かめ、入居期間についてどのように規定し管理されているか確かめる。

(4) 公舎の情報交換と有効利用

公舎の空室等についてどのような情報交換が行われ、全体として有効利用されているか、利用状況についての資料を入手し確かめる。

(5) 公舎の管理

公舎の管理は適切に行われているか、現場視察により管理状況を実際に確かめる。

7. 監査結果

(1) 公舎料の算定

① 公舎料の算定基礎

公舎料について、規則等のうち知事部局の山形県公舎管理規則では次の通り規定されている。

山形県公舎管理規則

第 11 条（公舎料等）公舎料は、別表第 1 により算定した額とする。

2 知事は、使用していた公舎（以下「旧公舎」という。）の指定の解除に伴い公舎を使用する場合において、当該公舎に係る公舎料の額が旧公舎の公舎料の額に 2 分の 5 を乗じて得た額を超えることとなるときは、前項の規定にかかわらず、使用開始の日から 1 年に限り、旧公舎の公舎料の額に 2 を乗じて得た額を公舎料の額とすることができる。

3 駐車料は、別表第 2 のとおりとする。

4 公舎料は、月額によるものとする。ただし、月の中途において使用を開始し、又は中止した場合は、開始にあつては開始した日から、中止にあつては中止した日まで日割計算した額とする。

5 公舎料は、その月の給料の支給日に納入するものとする。ただし、知事が特に認めた場合は、この限りではない。

6 前 2 項の規定は、駐車料について準用する。

別表 1

1 公舎料の額は、次の表の公舎の構造、建設年次及び面積（当該公舎が共用部分を

有する公舎(以下「共同公舎」という。)の場合にあっては、専用部分の面積)の区分に応じ、それぞれ同表に定める1平方メートル当たりの単価の額に当該公舎の公舎料の額の算定の基礎となる面積を乗じて得た額(その額に100円未満の端数があるときは、これを100円に切り上げて算定した額)とする。

構造	建築年次別区分	公舎面積区分	
		1㎡当たりの単価 の額(70㎡未満)	1㎡当たりの単価 の額(70㎡以上)
木造		円	円
	平成15年以降	292	359
	平成10年から平成14年まで	286	350
	平成5年から平成9年まで	279	342
	昭和63年から平成4年まで	272	334
	昭和60年から昭和62年まで	265	325
	昭和58年から昭和59年まで	229	281
	昭和53年から昭和57年まで	215	265
	昭和48年から昭和52年まで	163	210
昭和43年から昭和47年まで	137	173	
昭和42年以前	112	145	
組積造	平成15年以降	292	359
	平成10年から平成14年まで	286	350
	平成5年から平成9年まで	279	342
	昭和63年から平成4年まで	272	334
	昭和60年から昭和62年まで	265	325
	昭和58年から昭和59年まで	229	281
	昭和53年から昭和57年まで	222	273
	昭和48年から昭和52年まで	201	249
	昭和47年以前	176	220
鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造	平成15年以降	292	359
	平成10年から平成14年まで	286	350
	平成5年から平成9年まで	279	342
	昭和63年から平成4年まで	272	334
	昭和58年から昭和62年まで	263	322
	昭和53年から昭和57年まで	247	303
	昭和50年から昭和52年まで	221	272
	昭和48年から昭和49年まで	207	255
	昭和47年以前	189	235

- 2 前項の公舎料の額の算定の基礎となる面積は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める面積(その面積に0.01平方メートル未満の端数があるときは、当該端数を切り捨てて算定した面積)とする。ただし、その面積が100平方メートルを超える場合は、100平方メートルとする。
- (1) 共同公舎 当該公舎の専用部分の面積に共用部分の面積を按分して得た面積の2分の1に相当する面積を加えて得た面積
- (2) 共同公舎以外の公舎 当該公舎の面積
- 3 次の各号に掲げる公舎の公舎料の額は、第1項の規定にかかわらず、同項に規定する面積を乗じて得た額に当該各号に掲げる割合を乗じて得た額(その額に100円未満の端数があるときは、これを100円に切り上げて算定した額)とする。
- (1) 警察署長及び交番所長の公舎 2分の1
- (2) 警察職員宿舎 5分の4
- (3) 独身者用アパート 5分の3
- 4 第1項及び前項の規定により算定した公舎料の額が29,000円を超えることとなる共同公舎の公舎料の額は、第1項及び前項の規定にかかわらず、29,000円とする。
- 別表2(省略)

監査人は、当該基準に基づいて公舎料が正確に算定され収納されているか検証した。結果、次表の公舎料が収納不足となっている。

表4:公舎料の収納不足一覧 (単位:円)

名称	建築年	面積㎡	公舎料 月額	公舎料 単価	あるべき 公舎料	月額差額
(知事部局)						
山形第7号職員アパート	S48	46.68	8,900	207	9,700	-800
山形第8号職員アパート	S48	46.68	8,900	207	9,700	-800
(病院事業局)						
新庄病院第1号アパート	S55	40.9	4,100	223	9,200	-5,100
新庄病院第4号アパート	S62	44.64	5,500	229	10,300	-4,800
鶴岡病院第1号アパート	S38	49.41	7,400	172	8,500	-1,100
新庄病院第31号	H18	65.1	14,700	281	16,000	-1,300

借上公舎						
新庄病院第 32 号 借上公舎	H18	72	14,700	281	16,000	-1,300
					計	-15,200

【問題点】

公舎料は規則等により明確に規定されていることから、当該規則等に則さない低い価額による公舎料の設定および収納は、民間住宅の家賃より優遇されている公舎料をさらに優遇するものであり問題である。なお、現状で、年額18万円あまりの公舎料が収納されていない。

【指摘】

職員公舎の公舎料が規則等に則していることを毎期確かめ、適正な公舎料を収受すべきである。

② 管理主体の相違による公舎料算定基礎の相違

職員公舎の管理に関する規則等は、前述の通り、管理区分ごとに規定されている。しかし、当該区分ごとに前出別表1の公舎料に係る算定基礎が次表のように異なっている。

表5：管理区分による公舎料算定基礎の相違

	知事部局	企業局	病院事業局
規則等	山形県公舎管理規則	山形県企業局職員住宅管理規程	山形県病院事業局職員公舎管理規程
最新建設年次区分*1	平成15年以降	同左	昭和58年以降
面積区分の境界	70㎡	同左	65㎡
最高単価	292円/㎡(70㎡未満) 359円/㎡(70㎡以上)	同左	229円/㎡(65㎡未満) 281円/㎡(65㎡以上)
最大面積 *2	100㎡	同左	80㎡
最大公舎料 *3	29,000円	同左	16,000円

注) \*1: 別表1参照; 病院事業局では、築25年も新築も単価は同一金額となる。

\*2: 別表1第2項参照; 病院事業局では、100㎡でも80㎡を掛けて算定する。

\*3: 別表1第4項参照; 病院事業局では、16,000円以上の公舎料は一律16,000円となる。

### 【問題点】

表5の内容は、病院事業局に係る職員(医師を含む)を優遇する状況にあることを示している。例えば、鉄筋コンクリート造の新築公舎70㎡を借りる場合、知事部局と企業局では25,200円の公舎料であるところ、病院事業局では16,000円のみで済むこととなる。また病院事業局の規程では、築25年57㎡でも新築150㎡でも同じ公舎料(月額16,000円)となってしまうことから、少しでも古くなった物件には住まない意思決定をする傾向にある。その証拠に、病院事業局では職員公舎全体の入居率が低い傾向にあり(表1参照)、空き公舎があるにも関わらず公然と借上公舎指定が行われている現状にある(4.4参照)。

当該事実に関し、病院事業局は「医師確保等の観点から(規程の)改定は行わず(単価等の条件を)据え置くことに決定している」旨、回答している。なお、病院事業局の現行公舎料等の算定基礎は、平成15年当時の知事部局の公舎管理規則を参考にしたものである。

しかし、医師確保等の対策は給与等でも行われていることも考慮すると、古い公舎には入居しない意思決定を導くような規程の優遇は妥当ではない。

### 【意見】

県(特に病院事業局)は、適時な公舎料算定基礎に係る規程の見直しを行うべきである。

## (2) 公舎料の収納手続

公舎料の収納について、規則等のうち知事部局の山形県公舎管理規則第11条第5項において「公舎料は、その月の給料の支給日に納入するものとする。ただし、知事が特に認めた場合は、この限りではない。」と規定されている。当該規定は、他の規則等においても同様である。

また、規則等には明記されていないが、実際の手続きは給与からの天引きにより行われている。したがって、滞納リスクは退職中の職員等に限られることとなるが、この際は各公舎管理者が発行する納付書により収納しており、今年度監査時点までにおいて滞納はない。本件につき、特記すべき問題点はない。

## (3) 入居手続と入居期間の管理

平成12年度包括外部監査において、職員公舎に係る入居手続及び入居期間についての指摘がなされており、これに対する県の措置が公表されている(4-4-0表1指摘10、指摘11参照)。したがって、今回の監査においては、現時点でのそれぞれの状況を改めて検証し、その改善状況を調査する。



⑭ 公舎使用申請について

入居手続について、規則等のうち知事部局の山形県公舎管理規則では次の通り規定されている。

山形県公舎管理規則

第 8 条（公舎の使用許可）公舎を使用しようとする者は、所属長を経由して公舎使用申請書を知事に提出しなければならない。

2 知事は、前項の申請書の提出があったときは、当該申請書の内容を審査し許可するものとする。

3 知事は、公舎の使用を許可したときは、当該申請者に公舎使用許可書を交付するものとする。

また、公舎を使用できる者の範囲について次の通り規定されている。

山形県公舎管理規則

第 5 条（公舎使用者の範囲）公舎を使用することができる者は、(中略)知事が特に必要と認める者で、特別の事由がある場合のほか、職務の性質上公舎を使用しなければならないもの又はその在勤地に居宅を有しないものとする。  
(以下、省略)

公舎使用申請については、平成 12 年度包括外部監査報告において、「公舎使用を許可する為には、公舎使用を必要とする理由を十分に検討すべきである」と報告されている（4-4-0 表 1 指摘 10 参照）。これに対して県は、「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（以下、措置状況という）」を県監査委員に提出し公表している。県は、当該措置状況において「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（4-4-0 表 1 指摘 10 参照）、さらに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入手（表 6 参照）し、その内容が改善されているか検証した。

表6：平成20年度公舎使用申請書の検証

	理由	本庁舎	西村山	北村山	最上	庄内	置賜	計
1	勤務地に居宅が無い 通勤困難	82	6	9	25	65	35	222
2	人事異動	7	2	-	2	2	8	21
3	新規採用等	5	-	3	3	-	5	16
4	体調の理由	-	-	-	1	-	-	1
5	入籍等による世帯用への転居	2	-	-	-	2	-	4
6	家庭の事情	-	-	-	1	2	-	3
7	生活環境を変化させないため	2	-	-	-	-	1	3
8	民間アパートが手狭となった	1	-	-	1	-	-	2
9	経済的理由	-	-	-	1	-	2	3
10	負担の軽減	-	-	-	1	-	-	1
11	一身上の理由	-	-	-	1	-	-	1
12	住居として利用	-	-	-	-	1	-	1
13	(記入なし)	2	-	-	-	1	-	3
14	(部屋番号の記載)	-	-	-	-	-	1	1
	計	101	8	12	36	73	52	282

また、公舎利用の理由として不適切な申請の件数と割合を算出し、平成12年度のデータと比較した。

表7：平成12年度と平成20年度との比較

	平成12年度		平成20年度	
	件数(件)	割合(%)	件数(件)	割合(%)
サンプリング数	203	100	282	100
理由不十分 *1)	21	10.3	12	4.2
理由不適切 *2)	12	5.9	2	0.7
理由未記載 *3)	7	3.4	4	1.4

注：\*1)個人的事情を理由としてあげているもの(表6、No.6~10に相当)

\*2)理由として不適切なもの(表6、No.11~12に相当)

\*3)理由の記載がないか不明なもの(表6、No.13~14に相当)

#### 【問題点】

表7より平成12年度より不適切な申請書の含まれる率は減少しているが、いま

だ入居理由として相応しいと考えられない理由(表 6 No.6~12 参照)及び無記載(表 6 No.13~14 参照)が散見される。これは、措置状況のいう「審査の徹底」といった対応では不十分であったことを示すものである。

現在の公舎入居申請書の提出先は知事または管理者(病院事業局・企業局)であり、その審査及び許可を知事等が行うことと規定されている(公舎管理規則第 8 条第 2 項参照)。また、当該事務は所属支局庁の総務担当部長に権限委譲されている。

しかし、申請書の記載に不備等ある事実から判断して、当該事務に係る統制の無機能化が起こっている危険性がある。

また、県ホームページにおける県民による不満の声に対して、県は「家族や経済的事情などの個人的都合により入居を希望しても入居を認めるものではありません」、あるいは「職員の個人的事情の理由では、希望しても入居できるものではありません」と回答している(表 3-4・5 参照)。当該回答は上記申請書の検証結果と異なるものである。

さらに、当該申請書には実家住所等の記載がないため、実家が近隣にあるにもかかわらず公舎を利用するケースが潜在している可能性がある。この点、規程等では「在勤地に居宅を有しないもの」を公舎使用者の範囲としているが、居宅の解釈によっては使用者に該当しない者も含まれている可能性がある。当該規程等は昭和 30 年代から整備されてきたものであり、居宅の定義も含めた規定内容の再検討が必要であろう。

民間住宅の戸数及び空室率が高まっている(図 1・2 参照)現在において、居宅には民間住宅も含めて検討すべきとの意を汲む県民の声(表 3-3 参照)もあることを県は認識すべきである。

## 【意見】

職員公舎の入居審査については「審査の徹底」といった額面だけの対応ではなく、例えば、監査委員等による申請書の抜き打ち審査が行える体制を確立した上で、問題のある申請者については入居を拒否するなど、明確な対応策を講じて入居管理を有効に実施する必要がある。また、規程等の内容を再検討すべきである。

### ⑮ 公舎使用期間について

職員公舎の使用期間について、規則等に特別な規定はない。したがって、一度入居すれば公舎料の滞納等がなければ民間のような契約の更新等せずに長期間の入居が可能となっている。

そこで平成 12 年度包括外部監査において、「規則等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（４－４－０表１ 指摘１１参照）。県はこれに対する措置状況において「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（４－４－０表１ 指摘１１参照）。そして、その後の平成 19 年 11 月 1 日策定の整備構想にて、以下のような長期入居対策について検討している。

- i. 入居期限を最大 10 年とする。
- ii. 11 年目以降入居しなければならないときは、管財課長と協議する。

現在の公舎入居職員のうち、当該整備構想の対策に基づく長期入居者の数は 84 名である（表 8 参照）。

表 8：公舎長期入居者について

入居年数	平成 20 年 10 月 1 日現在入居数	入居者の内訳				
		知事部局	教職員	警察本部	病院事業局	企業局
10 年	12 人	6 人	4 人	2 人	—	—
11 年	22 人	6 人	9 人	6 人	1 人	—
12 年	13 人	8 人	4 人	—	1 人	—
13 年	13 人	6 人	4 人	3 人	—	—
14 年	5 人	2 人	—	2 人	1 人	—
15 年	5 人	4 人	—	—	1 人	—
16 年	2 人	1 人	1 人	—	—	—
17 年	3 人	2 人	—	—	1 人	—
18 年	4 人	4 人	—	—	—	—
19 年	0 人	—	—	—	—	—
20 年以上	5 人	1 人	1 人	—	3 人	—
計	84 人	40 人	23 人	13 人	8 人	0 人
公舎利用者数	1956 人	600	309	930 人	85 人	32 人
長期入居割合	4.2%	6.6%	7.4%	1.3%	9.4%	0.0%

#### 【問題点】

監査人は、上記整備構想の長期入居対策が決定され順守されているか検証した。

当該整備構想は県知事部局の公舎管理担当部課により策定されたものであり、現時点においても決定内容としての合意が得られていないのは、前述 1. (3)の通りである。したがって、平成 12 年度包括外部監査における長期入居に係る指摘から 8 年を経過した現在も、県は具体的な対応策を講じていない。

これにつき県では、職員公舎を含む普通財産に対する借地借家法適用についての

法規定により障壁があることを一つの理由としている。つまり、地方自治法ではその 238 条の 4 第 8 項において、「(前略) 行政財産の使用については、借地借家法(略)の規定は、これを適用しない」として、借地借家法除外の対象となる財産を行政財産に限定している。当該事由については、全国的な職員公舎に対する流れの中で法整備が望まれる。

#### 【意見】

県ホームページ上で公表する県民からの長期入居に係る不満の声もある以上(表 3-4 参照)、県は長期入居対策につき早急に規定を定めるべきである。そして当該規定の制定後、速やかに上記長期入居者(表 8 参照)に対して退去を前提とした対応を取ることが必要である。

なお、前述県民からの不満の声に対して県は「職種や職員個々の人事異動との絡みからも、一概に入居期間に制限を設けることは困難な面がある」旨回答している(表 3-4 参照)。しかし、表 8 より当該長期入居者の内訳として、教職員及び病院事業局の長期入居割合が高くなっていることを考慮すると、職種等により個別に規定を設けるなど対応すべきと考える。

#### 【提言】

職員公舎における借地借家法の適用除外について、地方自治法の法整備を進めるべきである。

### (4) 職員公舎の情報交換と有効利用

#### ① 職員公舎の情報交換

職員公舎は、知事部局、病院事業局及び企業局の会計管理区分のほか、知事部局のうち警察本部のみ独立して、それぞれ入退居管理がなされている。したがって、職員公舎の空室については各管理部局担当者が最新の情報を管理している。当該空室情報は速やかに情報交換され、管理部局の枠組みを超えて空室をなるべく少なくすることが、最少の経費で最大の効果を得ようとする地方自治法の主旨を満たすことと考えられる。

#### 【問題点】

当該管理部局間の情報交換は、各公舎管理者を対象に「職員公舎調整会議」を必要に応じて開催しており、その中で行っているとの回答を県から得た。

しかし、当該公舎に係る情報は一元管理が効率性・適時性の観点からも望ましい。会計区分に基づいて情報管理している現状において、当該情報交換が有効に行われていないため次項の問題が生じていると考えられる。

#### 【意見】

公舎の情報管理については、組織横断的に一元管理することが望ましい。

## ② 借上公舎の問題

現在、県は 30 件の借上公舎を指定しており、30 名の県職員が公舎として利用している。

表 9：借上公舎一覧

部局	担当課	名称	所在	戸数
知事部局	産業政策課	名古屋借上公舎	愛知県	3
	産業政策課	大阪借上公舎	大阪府	4
	保健医療大学	保健医療大学公舎	山形市	4
	総合防災課	消防防災借上公舎	東根市	1
病院事業局	新庄病院	新庄病院借上公舎	新庄市	6
企業局		寒河江借上公舎	寒河江市	3
		新庄借上公舎	新庄市	9
合計				30

なお、当該表は章末、表 19 職員公舎一覧の一部をまとめたものである。

借上公舎について、明確な規定を有するのは企業局の「借上げ公舎の取扱い基準（以下、借上公舎基準という。）」のみであり、その他の管理部局においては通常の公舎管理規則等が適用される。

企業局「借上公舎基準」においては、「県が所有する公舎（以下、県有公舎という）に空きがなく入居できない」ことを借上公舎指定の条件とし、「県有公舎に空きが生じたときは、すみやかに借上げ公舎を返還し、県有公舎に転居しなければならない」こととしている。ここで、当該県有公舎の範囲については、企業局から「企業局の有する 5 棟に限定されている」との回答を得た。

しかし、県民の視点に立ち地方自治法の主旨から当該基準の意図するところを考慮すると「企業局に限らず県が所有する公舎」と解すべきである。

章末表 19 「職員公舎一覧」を参考に、借上公舎の指定されている管内に県有公舎の空室がないか検証した。その結果は次の通りである。

- 病院事業局において、新庄病院の管内に医師用公舎が 14 戸空室であるところ、6 戸を借上公舎として指定している。
- 知事部局及び病院事業局で公舎に空室がある地域（寒河江市、新庄市）において、企業局が借上公舎を指定し利用している。

表 10：借上公舎と県有公舎の空室状況

	山形市			新庄市		寒河江市
借上公舎	保健医療大学			新庄病院	企業局	企業局
借上戸数	4 戸			6 戸	9 戸	3 戸
				計 15 戸		
県有公舎※	知事部局	中央病院	企業局	新庄病院	知事部局	知事部局
空室数	2 戸	1 戸	4 戸	8 戸	2 戸	9 戸
	計 7 戸			計 10 戸		

※空室のある県有公舎は、築 25 年以内の RC 造 2LDK 以上の物件を抽出した。

【問題点】

県有公舎に空室があるにもかかわらず借上公舎を利用する事は、当該借上公舎の公舎料と実際に県が支払う家賃との差額に、他の公舎を利用した場合の公舎料を加算した額の損失が県に発生していることになる。当該借上公舎利用に伴う損失額を測定すると次表の通り、年間で約 18 百万円にも上っている。

表 11：借上公舎の利用に伴う損失額

借上公舎名称	戸数	月額公舎料総額	月額家賃総額	差額	収納すべき公舎料総額	損失額(月額)
保健医療大学借上公舎	4 戸	78,900 円	323,000 円	244,100 円	109,300 円	353,400 円
新庄病院借上公舎	6 戸	92,100 円	459,000 円	366,900 円	*226,400 円	954,930 円
企業局新庄借上公舎	9 戸	141,500 円	503,130 円	361,630 円		
企業局寒河江借上公舎	3 戸	39,400 円	167,000 円	127,600 円	59,700 円	187,300 円
					合計損失月額	1,495,630 円
					合計損失年額	17,947,560 円

\* 企業局借上公舎のうち 6 戸は 50 m<sup>2</sup>未満のため、収納すべき公舎料には見合う物件を用いて試算した。

【指摘】

県有公舎に空室があるにもかかわらず借上公舎を利用することは、最少の経費で最大の効果を得ようとする地方自治法の主旨に反するものであり、借上指定の解除等改善を要する。

③ 入居率の著しく低い公舎の問題

平成20年度において入居率が50%以下の職員公舎は、次表の通りである。

表 1 2 : 入居率が低い職員公舎一覧

名称	所在地	建築年	構造	間取	面積㎡	入居数/戸数	入居率	公舎料
知事部局（警察本部除く）								
山形第 6 号公舎	山形市緑町	H4	木造 2 階	5DK	117.99	0/1	0%	33,400
山形第4号職員 アパート	山形市飯塚町	S44	RC 4 階	2DK	38.30	6/12	50.0%	7,300
				3DK	47.54	1/4	25.0%	9,000
山形第9号職員 アパート	山形市蔵王成 沢	S49	RC 4 階	1R(寮)	21.90	15/38	39.5%	2,800
寒河江第3号職員 アパート	寒河江市大字 西根字石川西	S62	RC 3 階	3DK	65.88	6/12	50.0%	17,400
村山第4号職員 アパート	村山市楯岡笛 田	S58	RC 3 階	3DK	65.09	5/12	41.7%	17,200
三川第3号職員 アパート	三川町大字横 山字袖東	S57	RC 3 階	1R(寮)	26.37	7/21	33.3%	4,000
警察本部								
山形警第 7 号公 舎	山形市松見町	H1	木造	3DK	89.46	0/1	0.0%	24,000
酒田警第10号職員 アパート	遊佐町大字小 原田字沼田	H9	RC 2 階	3DK	76.08	2/4	50.0%	20,900
鶴岡警温海第 2 号職員アパート	鶴岡市湯温海 字湯の里	S41	RC 3 階	2DK	38.56	1/3	33.3%	6,700
				3DK	47.8	1/3	33.3%	8,300
病院事業局								
新庄病院第1号 アパート	新庄市上金沢 町	S55	RC 3 階	1DK	40.9	0/30	0.0%	4,100
新庄病院第2号 アパート	新庄市小田島 町	S55	RC 3 階	4DK	83.8	1/6	16.7%	16,000
新庄病院第 23 号公舎	新庄市小田島 町	S55	木造 2 階	7DK	167.5	0/1	0.0%	21,200
新庄病院第 28 号公舎	新庄市下金沢 町	S56	木造 2 階	5DK	137.7	0/1	0.0%	21,200



新庄病院第 29号公舎	新庄市下金沢町	S56	木造 2階	5DK	137.7	0/1	0.0%	21,200
河北病院第3号アパート	河北町谷地字砂田	S56	RC 3階	3DK	71.8	1/6	16.7%	16,000
鶴岡病院第1号アパート	鶴岡市稲生	S38	RC 3階	2DK	49.4	0/12	0.0%	7,400
鶴岡病院第5号公舎	鶴岡市大西町	S48	木造	4DK	76.0	0/1	0.0%	16,000
企業局								
米沢公舎	米沢市林泉寺	H1	RC 3階	3LDK	90	0/2	0.0%	29,000
				2DK	52.2	3/4	75.0%	14,200
長井公舎	長井市舟場	S62	RC 3階	3LDK	86.2	0/2	0.0%	27,800
				1LDK	48.4	0/6	0.0%	12,800
						49/183		

表12より、134戸の空室が生じていることがわかる。職員公舎の入居率が低い要因には、次の5点が通常考えられる。

- 築年が古いなど、安全に暮らせる物件ではない。
- 管理状況が粗悪であるなど、住み心地が良いといえない。
- 間取りその他の条件が、現在の住環境に適していない。
- 公舎料が妥当でない。
- そもそも職員公舎が必要な土地ではない。

なお、入居率の低い職員公舎については、平成12年度包括外部監査においても「存続について検討する必要がある」との指摘がなされており、これに対して県は「関係部署との間で調整中の公舎を除いてすべて廃止」との措置を公表している(4-4-0表1指摘13参照)。

#### 【問題点】

職員公舎は、その存在意義、あるいは県有財産として管理されていることから、当然に有効利用されなければならない。したがって、入居率の低い職員公舎については、その原因を究明し適切な対処をした上で有効利用するか、または指定解除の上、売却等により規模の適正化を検討しなければならない。

#### 【意見】

入居率の低い職員公舎については、県職員が入居しない要因を究明し、それぞれの区分ごとに職員公舎の必要性をも含めて対処方法を検討すべきである。

また、県は包括外部監査において指摘された物件のみに対応すれば良いのではなく、職員公舎についての無駄を省く仕組みを作り、積極的に自浄するべく内部統制の構築が必要である。

#### (5) 公舎の管理

職員公舎の管理について、規則等のうち知事部局の山形県公舎管理規則第13条において「使用者は、善良な注意を払い公舎を正常な状態において維持し、保存し、及び災害防止について常に注意しなければならない。」と規定されている。また、同規則第18条において次の通り規定されている。なお、当該規定は他の規則等においても同様である。

##### 山形県公舎管理規則

第18条（使用者の費用負担）公舎の維持管理に関する次に掲げる費用並びに公舎の使用につき必要とする電気、ガス及び水道の料金は、使用者の負担とする。

- (1) 公舎内外の清掃及び汚物の処理並びに浄化槽の清掃に要する費用
- (2) 除雪、雪囲い及び庭木の手入りに要する費用
- (3) 電気、ガス及び水道の設備の小修繕に要する費用
- (4) 障子、ふすま等の張替え及びガラスのはめ替え並びに窓、戸、障子その他の主要構造部以外の小修繕に要する費用
- (5) その他公舎の維持管理上必要な修繕に要する費用

当該規定より、職員公舎の入居後の管理は県が行うのではなく県職員入居者の自治に一任されていると考えられる。

監査人は、職員公舎の管理状況についてサンプル抽出し、実地調査を行った（表13参照）。

表13：管理状況について実地調査を行った職員公舎一覧

	名称	所在地	建築年	構造	間取	面積㎡	入居数/戸数	入居率	公舎料
(知事部局)									
1	山形第4号職員アパート	山形市飯塚町	S44	RC 4階	2DK 3DK	38.30 47.54	6/12 1/4	50.0% 25.0%	7,300 9,000
2	山形第6号職員アパート	山形市久保田	S47	RC 3階	3DK	46.68	15/24	62.5%	8,900

3	山形第 7 号職員アパート	山形市南栄町	S48.	RC 3 階	3DK	46.68	16/24	66.7%	8,900
4	山形第 8 号職員アパート	山形市南栄町	S48	RC 3 階	3DK	46.68	16/24	66.7%	8,900
5	寒河江第 3 号職員アパート	寒河江市大字西根字石川西	S62	RC 3 階	3DK	65.88	6/12	50.0%	17,400
6	新庄第 5 号職員アパート	新庄市十日町	S63	RC 4 階	1K	43.63	13/16	81.3%	11,900
7	新庄第 6 号職員アパート	新庄市松本	H6	RC 4 階	1K	34.65	32/32	100.0%	9,700
8	新庄第 7 号職員アパート	新庄市松本	H9	RC 2 階	3DK	72.34	9/9	100.0%	20,200
					1K	34.49	9/9	100.0%	9,700
9	鶴岡第 8 号職員アパート	鶴岡市若葉町	H11	RC 3 階	3DK	72.34	9/9	100.0%	20,700
					1K	34.49	9/9	100.0%	9,900
10	鶴岡第 9 号職員アパート	鶴岡市若葉町	H16	S 造 2 階	3LDK	74.49	8/8	100.0%	21,800
					1K	33.93	16/16	100.0%	10,000
11	酒田第 7 号職員アパート	酒田市光ヶ丘	H4	RC 4 階	3DK	68.43	7/8	87.5%	18,700
					1K	34.31	8/8	100.0%	9,400
12	山形警第 13 号職員アパート	山形市飯田西	S57	RC 3 階	3DK	65.88	12/12	100.0%	13,100
13	鶴岡警第 4 号職員アパート	鶴岡市新海町	S46	CP(組積造)	3K	50.93	6/6	100.0%	9,000
14	鶴岡警第 5 号職員アパート	鶴岡市新海町	S47	CP(組積造)	3K	50.93	6/6	100.0%	9,000
15	鶴岡警第 13 号職員アパート	鶴岡市若葉町	H12	RC 3 階	1DK	36.7	12/12	100.0%	8,400
					3DK	75.67	7/8	87.5%	21,200
16	鶴岡警第 14 号職員アパート	鶴岡市東新斎町	H20	RC 3 階	3LDK	87.52	8/8	100.0%	25,200
17	米沢警第 4 号職員アパート	米沢市西大通	S46	CP(組積造)	3K	50.93	6/6	100.0%	9,000
18	米沢警第 5 号職員アパート	米沢市成島町	S47	CP(組積造)	3K	50.93	6/6	100.0%	9,000
19	米沢警第 6 号職員アパート	米沢市東大通	S48	CP(組積造)	3K	50.92	6/6	100.0%	10,300

(企業局)									
20	米沢公舎	米沢市林泉寺	H1	RC 3階	3LDK	90	0/2	0.0%	29,000
					2DK	52.2	3/4	75.0%	14,200
21	長井公舎	長井市舟場	S62	RC 3階	3LDK	86.2	0/2	0.0%	27,800
					1LDK	48.4	0/6	0.0%	12,800
22	新庄借上公舎 9	新庄市金沢	H20	木造	1LDK	48.58	1/1	100.0%	14,200
23	寒河江借上公舎 1	寒河江市越井坂町	H12	S	2DK	44.33	1/1	100.0%	12,700
(病院事業局)									
24	新庄病院第 1 号アパート	新庄市上金沢町	S55	RC 3階	1DK	40.9	0/30	0.0%	4,100
25	新庄病院第 2 号アパート	新庄市小田島町	S55	RC 3階	4DK	83.8	1/6	16.7%	16,000
26	新庄病院第 4 号アパート	新庄市東谷地田町	S62	RC 4階	1DK	44.6	21/32	65.6%	5,500
27	新庄病院第 5 号アパート	新庄市東谷地田町	S62	RC 4階	3DK	79.9	8/12	66.7%	16,000
					1LDK	57.7	6/8	75.0%	13,300
28	新庄病院第 23 号公舎	新庄市小田島町	S55	木造 2階	7DK	167.5	0/1	0.0%	21,200
29	新庄病院第 28 号公舎	新庄市下金沢町	S56	木造 2階	5DK	137.7	0/1	0.0%	21,200
30	新庄病院第 29 号公舎	新庄市下金沢町	S56	木造 2階	5DK	137.7	0/1	0.0%	21,200
31	新庄病院第 36 号借上公舎	新庄市沖の町	H20	RC	3LDK	63.0	1/1	100.0%	16,000
32	新庄病院第 37 号借上公舎	新庄市沖の町	H20	RC	3LDK	63.0	1/1	100.0%	16,000
33	河北病院第 3 号アパート	河北町谷地字砂田	S56	RC 3階	3DK	71.8	1/6	16.7%	16,000
34	鶴岡病院第 1 号アパート	鶴岡市稲生	S38	RC 3階	2DK	49.4	0/12	0.0%	7,400
35	鶴岡病院第 5 号公舎	鶴岡市大西町	S48	木造	4DK	76.0	0/1	0.0%	16,000
36	城西アパート	山形市城西町	S38	RC 3階				指定解除	

以下、実地調査時において、管理その他の点で問題のある職員公舎についてそれぞれまとめる。

(知事部局)

● 1. 山形第4号職員アパート

住所	山形市飯塚町	
築年数	築40年 RC4階	
建築費	30,751,327円	
支払総額	59,086,944円	
入居数	7戸/16戸	
		

【問題点】

物件は相当に傷んでおり、屋外倉庫も錆が激しく周囲の景観を損ねている。また、当該物件の土地には広大な空き地があり、有効利用されていない。物件は平成23年度指定解除、平成24年度売却予定とのことだが、それまでの間、適正管理及び資産の有効利用をしないのは妥当とはいえない。

なお、入居率が50%以下の物件である。

● 5. 寒河江第3号職員アパート


住所	寒河江市大 字西根字石 川西	
築年数	築22年 RC3階	
建築費	146,924,000 円	
支払総額	233,581,316 円	
入居数	6戸/12戸	

【問題点】

物件自体も綺麗であり、駐車場その他の管理も行き届いている。当該物件が6戸空室であるにもかかわらず、企業局において同市内に借上公舎を3戸指定している（表10参照）のは妥当とはいえない。

なお、入居率が50%以下の物件である。

● 6. 新庄第5号職員アパート

住所	新庄市十日 町	
築年数	築21年 RC4階	
建築費	135,852,000 円	
支払総額	215,979,766 円	
入居数	13戸/16戸	

【問題点】

物件周辺は人が隠れるほどの草木が覆っており、管理が行き届いていない。

### 11. 酒田第7号職員アパート

住所	酒田市光ヶ丘	
築年数	築 17 年 RC3 階	
建築費	245,516,770 円	
支払総額	391,927,295 円	
入居数	15 戸/16 戸	

#### 【問題点】

物件自体は綺麗だが、ベランダ側の草木が生い茂っており、周辺団地における景観を損ねている。

### ● 12. 山形警第13号職員アパート

住所	山形市飯田西	
築年数	築 27 年 RC3 階	
建築費	136,719,000 円	
支払総額	不明※	
入居数	12 戸/12 戸	

	<p>※県費による発注だが、建築費は県債が充当されているが、記載台帳保存期限が過ぎており、廃棄されているため支払総額は不明。</p>	
--	--	--

**【問題点】**

物件周辺に区画されていない駐車スペースができており、往査時に無断駐車車両が停まっていた。駐車禁止の看板が隠れるほどの草木が生い茂っており、管理が適切とはいえない。

● 13. 14. 鶴岡警第4号・第5号職員アパート

住所	鶴岡市新海町	第4号
築年数	築38年 CP(組積造)	
建築費	23,000,000円	
支払総額	31,809,405円	
入居数	6戸/6戸	
住所	鶴岡市新海町	第5号
築年数	築37年	



	CP(組積造)	
建築費	16,000,000 円	
支払総額	22,027,694 円	
入居数	6戸/6戸	

● 17～19. 米沢警第4～6号職員アパート

住所	米沢市西大通	第4号
築年数	築38年 CP(組積造)	
建築費	22,000,000 円	
支払総額	29,574,885 円	
入居数	6戸/6戸	
住所	米沢市成島町	第5号
築年数	築37年 CP(組積造)	
建築費	17,000,000 円	
支払総額	22,983,497 円	
入居数	6戸/6戸	

住所	米沢市東大通	第 6 号 
築年数	築 36 年 CP(組積造)	
建築費	19,000,000 円	
支払総額	26,096,260 円	
入居数	6 戸/6 戸	

【問題点】

CP 造の 5 物件はいずれも耐用年数を経過しており、耐震強度としても問題がある。また、物件管理担当者の話では、洗濯機置き場がなく浴室に置かれている状況とのことである。

(企業局)

● 20. 米沢公舎

住所	米沢市林泉寺	
築年数	築 21 年 RC3 階	
建築費	119,964,043 円	
支払総額	119,964,043 円	
入居数	3 戸/6 戸	



**【問題点】**

物件自体はそれなりに管理されているようだが、裏庭の草木が生い茂っており、周辺の景観を損ねている。なお、入居率が **50%**以下の物件である。

● 21. 長井公舎

住所	長井市舟場	
築年数	築 22 年 RC3 階	
建築費	122,191,839 円	
支払総額	122,191,839 円	
入居数	0 戸/8 戸	

**【問題点】**

RC 造築 22 年の物件であり耐用年数の半分も経過していないが、入居率が **0%**の物件であり有効利用されていない。

(病院事業局)

● 24. 新庄病院第1号アパート

住所	新庄市上金沢町	
築年数	築 29 年 RC3 階	
建築費	157,141,000 円	
支払総額	191,394,153 円	
入居数	0 戸/30 戸	
		

【問題点】

RC 造築 29 年の物件であり耐用年数の 6 割ほど経過したが、入居率が 0%の物件であり有効利用されていない。また、入居者がいないことから、物件及び裏庭の草木も管理されておらず、周辺の景観を損ねている。

なお、本物件に県営住宅金沢団地が隣接しているが、全く利用および管理されていない職員公舎に対し不満を持ちかねない状況にある。

● 25. 新庄病院第 2 号アパート

住所	新庄市小田島町	
築年数	築 29 年 RC3 階	
建築費	82,485,000 円	
支払総額	103,828,348 円	
入居数	1 戸/6 戸	
		

【問題点】

RC 造築 29 年の物件であり耐用年数の 6 割ほど経過したが、入居率が 50%以下の物件であり有効利用されていない。また、裏庭の草木も管理されておらず、周辺の景観を損ねている。

● 28. 新庄病院第 23 号公舎

住所	新庄市小田島町	
築年数	築 29 年 木造 2 階	
建築費	20,989,000 円	
支払総額	20,989,000 円	
入居数	0 戸/1 戸	
		

【問題点】

新庄病院第 2 号アパートの隣の職員公舎であるが、入居率が 0%の物件であり有効利用されていない。また、物件は耐用年数を超えており、物件脇のガレージは天井壁紙が剥がれており、管理が行き届いていない。

● 29. 30. 新庄病院第 28 号・第 29 号公舎

住所	新庄市下金沢町	
築年数	築 28 年 木造 2 階	
建築費	27,331,913 円	
支払総額	不明※	
入居数	0 戸/2 戸	
	<p>※他の公舎と同時に建築し、併せて起債したため、個別に支払総額を算出するのは困難</p>	

【問題点】

入居率が 0%の物件であり有効利用されていない。また、物件は耐用年数を超えており、裏庭も草木が生い茂り、管理が行き届いていない。

● 33. 河北病院第 3 号アパート

住所	河北町谷地 字砂田	
築年数	築 28 年 RC3 階	
建築費	81,173,000 円	
支払総額	114,538,950 円	
入居数	1 戸/6 戸	
		

【問題点】

RC 造築 28 年の物件であり耐用年数の 6 割ほど経過したが、入居率が 50%以下の物件であり有効利用されていない。また、裏庭の草木も管理されておらず、周辺の景観を損ねている。



● 36. 城西アパート

住所	山形市城西町	
築年数	築 45 年 RC3 階	
建築費	57,152,000 円	
支払総額	57,152,000 円	
経緯	昭和 38 年 9 月建築 平成 19 年 4 月指定解除	

【問題点】

RC 造築 45 年であるが、指定解除物件であり有効利用されていない。

【総括的意見】

県は入居後の職員公舎の管理については入居者の自治に一任しているが、入居率の低い職員公舎については入居者個人の負担が大きくなり、結果、物件管理が杜撰なものとなってしまふ。県有資産として職員公舎を保有する以上、管理が行き届いていない職員公舎については県が責任をもって管理し、周辺住民の衛生を確保すべきである。

また、入居者が少なく有効利用されていない職員公舎は保有コストを最少限にするため、指定解除の上、積極的な売却処分等により規模の適正化を図るべきである。

## 8. 監査の結果に添えて提出する意見

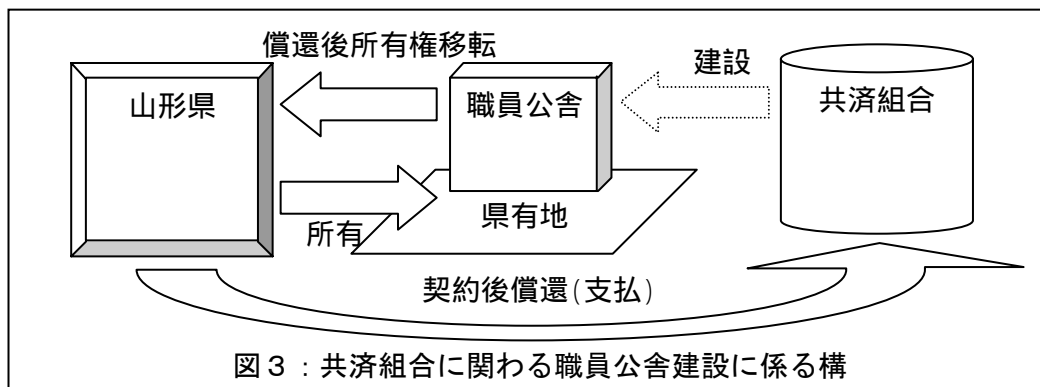
### (1) 公舎の建築に伴う共済組合からの借入について

平成7年度以降に新築された知事部局の職員アパートのうち、表14に掲げる18棟及び警察職員福利厚生施設「パラシオもがみ」については、次のような手続により建設され所有権が移転されている。

＜職員共済組合に関わる職員公舎等の建設事務手続＞

- ① 職員公舎を建設する土地は原則として県が所有する土地である。
- ② 職員公舎の建設は各共済組合が担当し、当該施設の完成後に県と共済組合の間に賃貸借契約（公立学校共済組合の場合は住宅譲渡契約）が締結される。
- ③ ②の契約に基づき、県は每期、建設費用に該当する元金およびその約定利息、当該物件に係る公租公課及び火災保険料を合わせて各共済組合に償還する。
- ④ 償還が終了した時点で、移転登記及び保存登記し、所有権が県に移転する。

これを図示すると次のようになる。



当該取引の契約上の名目は、「賃貸借契約」であるが、その経済的実態としては全額償還後の所有権移転を約する長期賦払いによる譲渡契約、一般にいう所有権移転ファイナンスリース契約と考えられる。当該契約には不動産取得につき承認を受けた日における約定利息が設定されている。当該利息を含めた償還原資は当然県民からの税収が主となることから、約定利率の設定が妥当か否か、以下検証する。

まず、当該借入利率と長期プライムレート（約定年の4月1日時点）の借入時の利率とを比較した（表14参照）。なお、長期プライムレートは公表されている指標のうち、県が金融機関から融資を受ける際の近傍利率と考えられるものである。

表14：職員公舎ごとの共済組合借入利率と長期プライムレートとの比較

① 地方職員共済組合からの借入による物件(公舎名 AP はアパートの略、以下同様)

No.	公舎名	建設元金 (千円)	償還年 数(年)	償還総額 (千円)	約定年 月	借入利 率(%)	長期プ ライム レート (%)	財政融 資資金 貸付金 利(%)
1	山形第 23 号 職員 AP	541,110	15	812,568	H7.3	6.00	4.50	4.20
2	山形第 24 号 職員 AP	115,000	15	171,417	H8.3	6.00	3.20	3.40
3	山形第 25 号 職員 AP	101,600	15	151,966	H8.3	6.00	3.20	3.40
4	山形第 26 号 職員 AP	295,200	15	386,341	H9.3	3.90	2.50	2.70
5	寒河江第 4 号 職員 AP	280,200	15	351,903	H10.3	3.20	2.60	2.10
6	村山第 5 号職 員 AP	428,000	15	643,723	H8.3	6.00	3.20	3.40
7	新庄第 8 号職 員 AP	115,900	15	132,735	H17.3	1.90	1.65	1.50
8	米沢第 8 号職 員 AP	381,650	15	573,110	H7.3	6.00	4.50	4.20
9	米沢第 9 号職 員 AP	179,000	15	206,661	H15.3	2.00	1.50	0.80
10	長井第 5 号職 員 AP	400,900	15	527,408	H9.3	3.90	2.50	2.80
11	鶴岡第 7 号職 員 AP	501,750	15	753,461	H7.3	6.00	4.50	4.20
12	鶴岡第 8 号職 員 AP	325,300	15	389,073	H11.3	2.50	2.60	2.00
13	鶴岡第 9 号職 員 AP	179,100	15	195,405	H16.3	1.20	1.65	1.40
14	酒田第 9 号職 員 AP	522,000	15	783,915	H8.3	6.00	3.20	3.40

② 警察職員共済組合からの借入による物件

No.	公舎名	建設元金 (千円)	償還年 数(年)	償還総額 (千円)	約定年 月	借入利 率(%)	長期プ ライム レート (%)	財政融 資資金 貸付金 利(%)
1	米沢警第 10 号職員 AP	218,000	15	263,303	H11.3	2.60	2.60	2.00
2	酒田警第 10 号職員 AP	108,000	15	142,820	H9.3	3.90	2.50	2.80
3	パラシオもが み	1,327,000	26	2,493,809	H4.3	6.00	6.00	5.50

③ 公立学校共済組合からの借入による物件

No.	公舎名	建設元金 (千円)	償還年 数(年)	償還総額 (千円)	約定年 月	借入利 率(%)	長期プ ライム レート (%)	財政融 資資金 貸付金 利(%)
1	小国第3号職 員 AP	236,446	15	368,992	<u>H9.3</u>	<u>6.00</u>	2.50	2.80
2	新庄第7号職 員 AP	335,233	15	456,020	H9.3	3.90	2.50	2.80

大半が長期プライムレート以上の約定利率で契約しており、表 1 4 ③ - 1 小国第 3 号職員アパートに至っては長期プライムレート 2.50%のところ 2 倍以上の 6.00%で約定している。また、平成 4 年 9 月以降長期プライムレートは 6.00%を上回るこ  
とながなかったにもかかわらず、平成 7 年から平成 9 年にかけて 6.00%の高金利で約定  
しているケースが 8 件もある（表 1 4 中下線部）。

次に、毎年 4 月 1 日時点の長期プライムレートの変動と共済組合からの借入金利  
との差異を比較して図示してみた。

（長期プライムレートと財政融資資金貸付金利は、ほぼ同じなので、長期プライ  
ムレートで図示したものである。なお、上記の財政融資資金貸付金利は約定年月の  
近傍の金利を示した。）

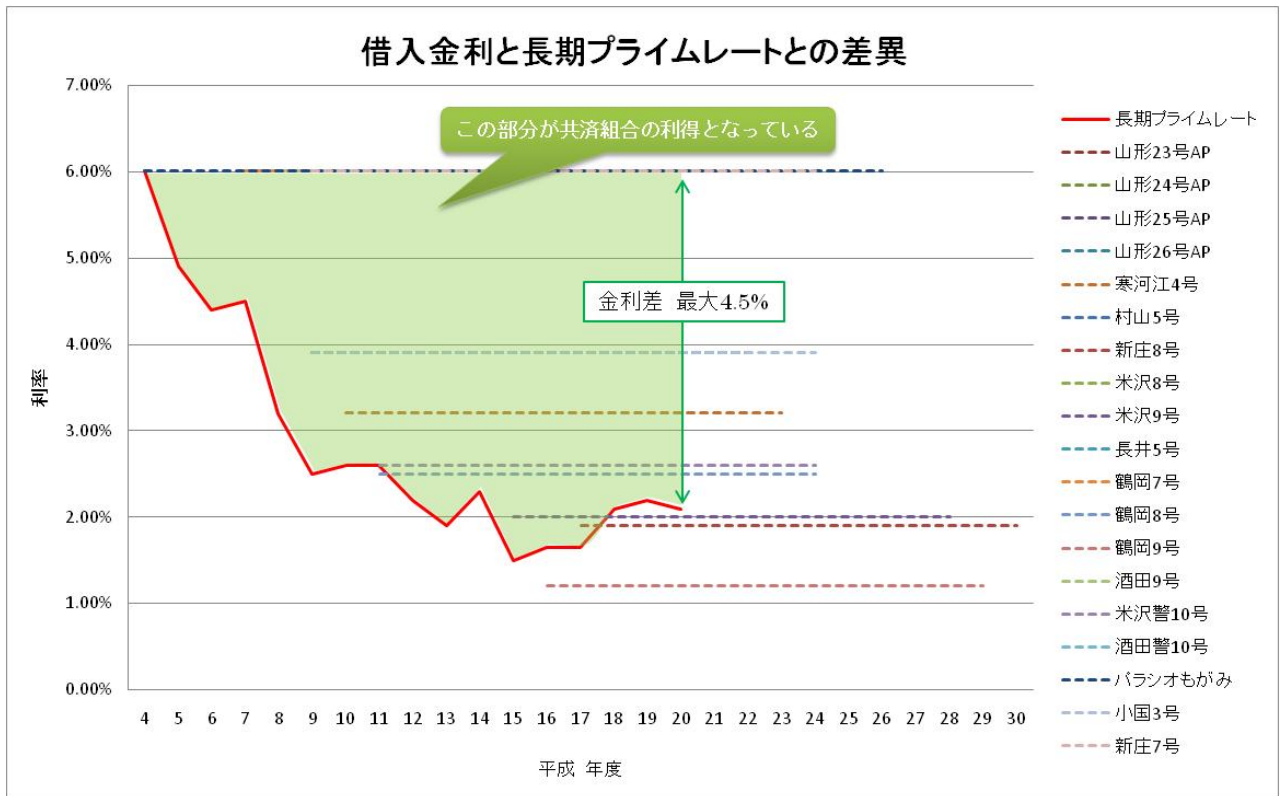


図4：共済組合借入金利と長期プライムレートとの比較図

各共済組合の建設に係る原資は不明であるが、もし長期プライムレートでの借入を一般に行い、每期借入の見直しを行ったと仮定すると、県に対する約定利率との差額が共済組合の利得（図4中、緑部分）となっていると考えられる。

前出の 19 物件につき、当該利得額を概算により算出してみる。この際、次のような仮定及び算出方法を用いて導出した。

＜利率差異による利得算出上の仮定と算出方法＞

- 各物件につき、その償還期間中の長期プライムレートの平均利率を算出する。（これを平均長期PR（プライムレート）という。）
- ①の際、平成 20 年度以降の長期プライムレートは、平成 20 年 4 月 1 日時点の利率を引継ぐものと仮定する。
- 各物件の建設原資を①の利率に基づき償還期間にわたり元利均等返済による借入をした場合の償還総額を求める。
- ③の償還総額と、実際の約定償還総額との差額（＝利得額）を求める。
- 総利得額を求める際、利息額が加算される物件（表 1 5 中、差額がマイナス（▲）の物件）については経済的合理性から除外する。
- なお、職員公舎運用に伴う公舎料収入は、償還期間の 15 年間の総額で建設元金に対して約 17%と低いことから償還差額に影響しないものと仮定する。

以下、算出結果を表15にまとめる。

表15：共済組合に関わる職員公舎等建設資金の償還利率差異による利得額

① 地方職員共済組合からの借入による物件（AP はアパートの略、PR はプライム  
レートの略、以下同様）

No.	公舎名	建設元金 (千円)	借入利 率(%)	平均長期 PR(%)	平均利率償 還総額(千 円)	実際償還総 額(千円)	償還差額 (千円)
1	山形第23号 職員 AP	541,110	6.00	2.36	648,684	812,568	163,885
2	山形第24号 職員 AP	115,000	6.00	2.19	136,121	171,417	35,297
3	山形第25号 職員 AP	101,600	6.00	2.19	120,260	151,966	31,706
4	山形第26号 職員 AP	295,200	3.90	2.11	347,380	386,341	38,962
5	寒河江第4号 職員 AP	280,200	3.20	2.08	329,026	351,903	22,878
6	村山第5号職 員 AP	428,000	6.00	2.19	506,608	643,723	137,116
7	新庄第8号職 員 AP	115,900	1.90	2.08	136,060	132,735	(▲3,325)
8	米沢第8号職 員 AP	381,650	6.00	2.36	457,523	573,110	115,587
9	米沢第9号職 員 AP	179,000	2.00	2.00	208,961	206,661	(▲2,300)
10	長井第5号職 員 AP	400,900	3.90	2.11	471,763	527,408	55,645
11	鶴岡第7号職 員 AP	501,750	6.00	2.36	601,499	753,461	151,963
12	鶴岡第8号職 員 AP	325,300	2.50	2.04	380,968	389,073	8,105
13	鶴岡第9号職 員 AP	179,100	1.20	2.04	209,749	195,405	(▲14,344)
14	酒田第9号職 員 AP	522,000	6.00	2.19	617,872	783,915	166,043
						計	927,187

② 警察職員共済組合からの借入による物件

No.	公舎名	建設元金 (千円)	借入 利率 (%)	平均長期 PR(%)	平均利率 償還総額 (千円)	実際償還 総額(千円)	差額 (千円)
1	米沢警第 10 号職員 AP	218,000	2.60	2.04	254,203	263,303	9,097
2	酒田警第 10 号職員 AP	108,000	3.90	2.11	126,529	142,820	16,291
3	パラシオも がみ	1,327,000	6.00	2.65	1,780,334	2,493,809	713,475
						計	738,863

③ 公立学校共済組合からの借入による物件

No.	公舎名	建設元金 (千円)	借入 利率 (%)	平均長期 PR(%)	平均利率 償還総額 (千円)	実際償還 総額(千円)	差額 (千円)
1	小国第 3 号 職員 AP	236,446	6.00	2.11	276,993	368,992	91,999
2	新庄第 7 号 職員 AP	335,233	3.90	2.11	392,721	456,020	63,300
						計	155,299
						総計	1,821,349

【問題点】

表 15 より、当該 19 物件について、借入時の高利率のまま償還を続けていることに伴い、平成 4 年から平成 26 年までの 23 年間で総額 18 億円の余剰利息を共済組合に支払い続けていることとなる。金利の上昇時には約定時の低い利率を維持していくことが望ましいが、金利が下落傾向にある状況下では定期的な金利の見直しや民間で行われる借換えの検討を実施すべきである。

また、償還金のうち借入利息部分は融資先である共済組合においては投資収益であり、したがって共済年金をはじめとする県職員等の社会保障における原資となるものである。つまり、共済組合に対する余剰利息の支払は県民からの税金を県職員等の共済年金等へ振り替えているのと同様の効果があり、無条件で容認できるものではない。

一方、当該構造の問題点は物件の所有権移転についても考えられる。当該公舎の所有権は、借入償還が終わった時点で共済組合から県に移転されている。つまり、

県は耐用年数の3分の1程を経過した物件を償還終了時点から保有することになるため、その後の修繕費や維持管理費の増加リスク及び建替・取壊費用のリスク、あるいは除売却リスクをすべて抱え込むこととなる。今回の監査時点で職員公舎の指定解除物件や事実上の遊休資産が数多く存在する（表16参照）のは、当該構造が温床となっていた可能性がある。

さらに、当該構造は現時点での本件該当資産 19 物件のみならず、ずっと昔から同様の構造で職員公舎等の建設がなされていた可能性もある。つまり、現時点で償還未了の 19 物件は資料が現存し把握可能であったが、すでに償還済みの物件においても同様の構造により建築されていたものと考えられる。その証拠に、山形県職員福利厚生施設「あこや会館」についても同様の借入に基づき建設されていたことが県からの報告によりわかっているが、平成 13 年度までに全額償還していたため、当該関係書類はすべて廃棄され詳細の把握ができなかったのである。したがって、本報告で検出された金額以上の償還利息が、長年にわたり各共済組合に支払われてきた可能性があることを付記しておく。

#### 【提言】

県が共済組合と契約した利率は、その契約以降の変更は許されないとのことである。このため、長期プライムレート等の世間一般の金利が下落しても、それに追従できない結果を生じさせてしまった。（なお、県として意識しているのは、長期プライムレートではなく、財政融資資金の金利であるとのことである。）

このような長期償還の借入を行う場合、まず、契約する前に、長期プライムレート等の金利の変化に応じて利率を変える方法を選択できるのかについて検討することが必要である。それが出来ない契約をしなければならない場合、金利が下落した時、繰り上げ償還の検討を行うべきである。もちろん、予算措置が必要なので、予算編成作業を行う諸関係部局への働きかけが必要となる。そして、この働きかけが機能することにより、県全体として、資金の効率的運用が向上するのである。

また、県が共済組合等と締結する契約が適正なものであることを審議するため、第三者委員会を設置してはどうだろう。每期締結される契約等につき、当該委員会が検証し、必要であれば県民にインターネットなどで告知することも検討した方が良いであろう。さらに、契約締結後の毎期の支出等についても適正な価額であるか検証することを忘れてはならない。



(2) 指定解除後の職員公舎について

県有財産のうち、公舎指定の解除となった後、他の目的に使用もされず、あるいは売却処分もされていない職員公舎が存在する。平成 20 年度現在の状況を表 1 6 にまとめる。なお、面積が 400 m<sup>2</sup>以上のものを抽出した。

表 1 6 : 未利用・未処分の指定解除職員公舎一覧

	名称	所在	面積(m <sup>2</sup> )	指定解除年度	備考
(知事部局)					
1	元山形第 3 号職員アパート	山形市飯塚町	873.44	平成 6 年	
2	元村山第 1・2 号職員アパート	村山市楯岡笛田	915.23	平成 7 年	
3	元新庄第 2 号職員アパート	新庄市十日町字高壇	5632.10	平成 8 年	
4	元村山第 1 号公舎	村山市楯岡大沢川	1072.11	平成 17 年	
5	元米沢第 1 号職員アパート	米沢市城西	904.46	平成 5 年	
6	元米沢第 2 号職員アパート	米沢市松が岬	444.96	平成 7 年	
7	元南陽警第 1 号職員アパート	南陽市二色根	2020.10	平成 18 年	建物あり
8	元長井警第 2 号職員アパート	長井市清水町	1169.83	平成 8 年	
9	元長井第 3 号職員アパート	長井市宮字大町東	991.74	平成 18 年	建物あり
10	元酒田第 6 号職員アパート	酒田市光が丘	1415.80	平成 8 年	
11	元酒田警第 1 号職員アパート	酒田市光が丘	957.48	平成 10 年	
12	元東根第 19 号公舎	東根市大字東根本東根字津河	722.99	昭和 59 年	
13	元山形第 10 号公舎	山形市あずま町	563.22	平成 17 年	

14	元山形第 86~89 号公舎	山形市緑町	1139	平成 6 年	
15	元鶴岡第 4 号職員アパート	鶴岡市若葉町	—	平成 15 年	建物のみ
(病院事業局)					
16	中央病院城西アパート	山形市城西町	1024.53	平成 19 年	建物あり
17	新庄病院第 17~20 号公舎	新庄市五日町字宮内	1939	平成 18 年	
(企業局)					
18	公舎用地 (鶴岡)	鶴岡市家中新町	949.64	昭和 54 年	

(補足) 元中央病院第 2 号アパートを、上山競馬場の廃止に伴う厩務員の住宅対策として、平成 16 年 3 月 1 日から平成 17 年 4 月 30 日まで上山市に対し貸付した事例があるとのことである。また、指定解除された職員アパートは建物が老朽化しており、基本的には転用は行っていないとのことである。以上は、この報告書作成後の当該所管部署からの追加回答であり、検証を行う機会はなかった。

### 【問題点】

指定解除を受けた職員公舎を含む未利用の県有資産は、他の目的のために有効活用するか、あるいは地方自治体の規模の適正化のため売却処分すること、そして当該意思決定を素早く行うことが、最少の経費で最大の効果を得ようとする地方自治法の主旨を満たすことと考えられる。県の事務は、指定解除から 30 年以上経過している旧職員公舎を保有し続けている点で、地方自治法の主旨に反し問題がある。

監査人は、指定解除後の職員公舎を他の目的をもって有効活用した事例が無いか県へ質問を行ったが、県での実績はないとの回答を得た。

そこで監査人はその一案として、県営住宅への転用、あるいは平成 20 年度現在、社会的な問題となっている非正規雇用労働者への一時居宅としての提供を提案したい。

当該提案のうち県営住宅への転用について何が障壁になるか、県へ質問したところ、次のような回答を得た。

「県営住宅の定義に合致しないため、不可能である。

- ① 当初より県営住宅として建設されたものでないこと。
- ② 公営住宅法の規定する国の補助に係るものでないこと。

<参考>公営住宅法 (用語の意義)

○公営住宅（第2条第2号）

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。（以下、省略）」

県による当該回答は、法律の用語解釈を理由とした障壁の説明であるが、県有資産の有効活用を積極的に進めていない現状に対する本質的な回答とはいえない。有効活用すべき資産が県営住宅の定義に当てはまらないとしても、県有財産は県民のために有効活用すべきなのは当然であり、その方策あるいは代替案を具体的に作り出すことが本来の県職員のなすべき事務であると考ええる。

**【提言】**

指定解除後の職員公舎について、その有効利用や売却処分の方法について、県は柔軟に対応すべきである。

本来、県職員の業務は自らが動かなくても県という巨大な組織が上手く回るような仕組みを作り出す「クリエイティブ」な仕事であるべきである。今、県民が何を求めているのか、それに対して県では何ができるのか、その提供するシステムをどのように構築したら良いのかを、県職員がそれぞれの専門分野で創出できる柔軟な組織であってほしいと一県民として提言するものである。

### (3) 公舎の必要性について

職員公舎がなぜ必要なのかという議論は、前述 1. (2) の通り①従業員厚生、②公務の特殊性、③危機管理の3点を根拠とする見解が一般的に論じられている。

県は、前出整備構想において、職員公舎の意義について①の従業員厚生を論拠に次のように論じている

「地方公務員の福利厚生制度が適切であるか否かは、情勢適応の原則（地方公務員法第 14 条）および均衡の原則（第 24 条第 5 項）の趣旨に準じて判断する必要がある。

つまり、社会一般の情勢や、国、他の地方公共団体、民間企業等との均衡を考慮し、社会的水準として妥当かどうかを判断する必要がある。」

#### 地方公務員法

第 14 条（情勢適応の原則）地方公共団体は、この法律に基いて定められた給与、勤務時間その他の勤務条件が社会一般の情勢に適用するように、随時、適当な措置を講じなければならない。

第 24 条第 5 項（給与、勤務時間その他の勤務条件の根本基準）職員の勤務時間その他職員の給与以外の勤務条件を定めるに当っては、国及び他の地方公共団体の職員との間に権衡を失しないように適当な配慮が払わなければならない。

山形県の職員公舎の公舎料は民間住宅の家賃より優遇されている。県が整備構想で取り扱った、世帯用アパートでの家賃比較を掲載する（表 17 参照）。これによると、年間で約 60 万円、5 年間で 2 百万円余り民間住宅より優遇されていることとなる。

表 17：公舎料と民間家賃との比較（整備構想より）

	民間住宅	山形第 16 号 AP	月額差額	年間差額	5 年間差額
面積	63.88 m <sup>2</sup>	65.09 m <sup>2</sup>	—	—	—
敷金手数料等*	225,000 円	0 円	225,000 円	225,000 円	225,000 円
家賃	75,000 円	17,200 円	57,800 円	693,600 円	3,468,000 円
住宅手当	▲27,000 円	—	▲27,000 円	▲324,000 円	▲1,620,000 円
		合計	255,800 円	594,600 円	2,073,000 円

\*民間住宅の敷金手数料等は「敷金 2 ヶ月、礼金 0、仲介手数料 1 ヶ月」で積算。

一方で、県人事委員会が平成 20 年 10 月に行った職員の給与等に関する報告によると、県職員の給与は県内民間企業の平均給与よりわずかながら上回っている現状にある（表 1 8 参照）。

表 1 8：県職員給与と民間給与との比較（県人事委員会報告より）

民間給与	県職員給与	較差	
		金額	比率
380,864 円	388,561 円	▲7,697 円	▲1.98%

また、先にあげた「社宅・独身寮の最新動向」に、社有社宅の保有状況と社宅使用料の記載があるので見てみよう。これは、民間の会社における、社有社宅のことである。

まず、保有状況では、社有社宅を有している会社が 36.3% である。そのうち、1,000 人以上の規模では過半数の会社が社有社宅を所有している。ただ、300 人未満では 8.1% と低くなっている。山形県内の会社は、そのほとんどが小規模の会社であるので、山形県内に存在する社有社宅は珍しいのではないだろうか。

また過去の調査をみると、1990 年頃のバブル好況、超求人難の時は、社有社宅の保有割合が、今の倍の 7 割というのであるから、ここ 20 年間に激減したのである。

次に民間の社宅使用料をみてみよう。

部屋数別に、平均、最高、最低を記載する。

また、先にあげた「社宅・独身寮の最新動向」に、住宅新報社調査による東京圏の賃貸マンション家賃相場（2007 年 9 月時点）との比較があったので、それも記載する。

	3 部屋	4 部屋	5 部屋
平均 (円/月)	15,169	20,715	28,335
最高 (円/月)	40,000	60,000	74,000
最低 (円/月)	4,250	4,000	6,938
東京圏の賃貸 マンション家 賃相場	108,000	136,000	

この記事の解説では次のことを述べていた。

「家賃の高い東京圏のデータではあるものの、賃貸マンション家賃が、社有社宅使用料の 6～7 倍に相当する。民間の賃貸住宅に比べ、社有社宅の使用料がいかに

安く、入居する従業員の受ける恩恵がおおきいかうかがえよう。」

以上総合すると、山形県には、民間会社で規模が大きいところはほとんど無く、したがって、大手会社の社有社宅というものもほとんど無く、山形県民のほとんどは、社有社宅の恩恵にあずかっていない。

### 【問題点】

県内の民間住宅の戸数及び空室率が増加している傾向にある現在(図1・2参照)、給与面において民間を上回る県職員について、住宅面でも二重の優遇をされているのでは県民から不満の声が聞かれても仕方のないことである(表3参照)。

したがって、整備構想の導く結論をさらに一步踏み込んで、職員公舎自体の必要性を再検討するべき時が来たと考えられる。

事実、整備構想において、平成16年に某県が実施した職員公舎に関する調査に基づいて各都道府県(以下、県という。)の状況が報告されているが、46県中6県は職員公舎の廃止を決定している。その他、縮小が8県、廃止縮小の検討をしている県が9県、一部廃止縮小の方向へ動いている県も含めると、「(都道府県)全体として廃止又は縮小の方向で進んでいる」との報告が整備構想においてなされている。

このような各地方公共団体における職員公舎廃止縮小への流れの中で、山形県が廃止を含めた検討を未だ行っていないのは、地方公務員法が意図する情勢適応の原則及び均衡の原則から考慮して妥当とはいえない。そして、当該検討は知事部局のみならず、他の管理部局を含めた県全体としての検討であるべきと考える。

### 【提言】

職員公舎につき、廃止を視野に入れた県全体としての再検討が必要である。

なお、章末に職員公舎一覧(表19)を添付する。

表 19 : 職員公舎一覧

知事部局（警察本部除く）

名称	所在地	建築年	構造	間取	面積㎡	入居数/ 戸数	入居率	公舎料
山形第3号公舎	山形市緑町	H4	木造 2階	5DK	117.99	1/1	100%	33,400
山形第4号公舎	山形市緑町	H4	木造 2階	5DK	117.99	1/1	100%	33,400
山形第5号公舎	山形市緑町	H4	木造 2階	5DK	117.99	1/1	100%	33,400
山形第6号公舎	山形市緑町	H4	木造 2階	5DK	117.99	0/1	0%	33,400
山形第4号職員 アパート	山形市飯塚 町	S44	RC 4階	2DK	38.30	6/12	50.0%	7,300
				3DK	47.54	1/4	25.0%	9,000
山形第5号職員 アパート	山形市城北 町	S45	RC 3階	3DK	45.65	10/18	55.6%	8,700
山形第6号職員 アパート	山形市久保 田	S47	RC 3階	3DK	46.68	15/24	62.5%	8,900
山形第7号職員 アパート	山形市南栄 町	S48.	RC 3階	3DK	46.68	16/24	66.7%	8,900
山形第8号職員 アパート	山形市南栄 町	S48	RC 3階	3DK	46.68	16/24	66.7%	8,900
山形第9号職員 アパート	山形市蔵王 成沢	S49	RC 4階	1R(寮)	21.90	15/38	39.5%	2,800
山形第10号職員 アパート	山形市飯田 西	S50	RC 3階	3DK	54.66	12/18	66.7%	12,100
山形第11号職員 アパート	山形市飯田 西	S56.03	RC 4階	3DK	65.60	16/16	100.0%	16,300
山形第12号職員 アパート	山形市飯田 西	S56	RC 3階	3DK	65.88	12/12	100.0%	16,300
山形第13号職員 アパート	山形市飯田 西	S57	RC 3階	3DK	65.88	12/12	100.0%	16,300
山形第15号職員 アパート	山形市飯田 西	S59	RC 4階	1K	40.83	4/4	100.0%	10,800
				1K	40.20	15/16	93.8%	10,600
山形第16号職	山形市小白	S60	RC	3DK	65.09	12/12	100.0%	17,200

員アパート	川		3階						
山形第18号職員アパート	山形市東原町	H2	RC 4階	3DK	68.43	16/16	100.0%	18,700	
山形第19号職員アパート	山形市東原町	H2	RC 4階	3DK	68.43	23/24	95.8%	18,700	
山形第21号職員アパート(2棟)	山形市東原町	H3	RC 3階	4DK	90.14	15/16	93.8%	29,000	
山形第22号職員アパート	山形市東原町	H4	RC 4階	1K	34.31	16/16	100.0%	9,400	
山形第23号職員アパート	山形市花楸	H7	RC 4階	3DK	72.07	16/16	100.0%	20,200	
				1K	34.10	8/8	100.0%	9,600	
山形第24号職員アパート	山形市東原町	H8	S造 2階	3DK	72.04	4/4	100.0%	20,100	
				3DK	73.70	2/2	100.0%	20,600	
山形第25号職員アパート	山形市小白川町	H8	S造 2階	3DK	69.26	4/4	100.0%	19,400	
				1K	34.13	2/2	100.0%	9,600	
山形第26号職員アパート	山形市あずま町	H9	RC 2階	1K(寮)	34.64	18/18	100.0%	5,800	
上山第2号職員アパート	上市市旭町	S51	RC 2階	3DK	54.66	5/6	83.3%	12,100	
村山総合支庁(本庁舎)計						294/370	79.5%		
寒河江第3号職員アパート	寒河江市大字西根字石川西	S62	RC 3階	3DK	65.88	6/12	50.0%	17,400	
寒河江第4号職員アパート	寒河江市高田	H10	RC 3階	3DK	72.53	3/3	100.0%	20,800	
				1K	34.67	15/15	100.0%	10,000	
村山総合支庁(西庁舎)計						24/30	80.0%		
村山第9号公舎	村山市楯岡北町	S54	木造 2階	5DK	101.03	1/1	100.0%	26,500	
村山第4号職員アパート	村山市楯岡笛田	S58	RC 3階	3DK	65.09	5/12	41.7%	17,200	
村山第5号職員アパート	村山市楯岡笛田	H8	RC 3階	3DK	72.51	6/6	100.0%	20,300	
				1K	34.65	20/24	83.3%	9,700	
村山総合支庁(北庁舎)計						32/43	74.4%		
新庄第1号公舎	新庄市金沢字大道上	S62	木造	3DK	99.37	1/1	100.0%	32,300	



新庄第3号職員 アパート	新庄市松本	S54	RC 4階	3DK	65.09	16/16	100.0%	16,100
新庄第5号職員 アパート	新庄市十日 町	S63	RC 4階	1K	43.63	13/16	81.3%	11,900
新庄第6号職員 アパート	新庄市松本	H6	RC 4階	1K	34.65	32/32	100.0%	9,700
新庄第7号職員 アパート	新庄市松本	H9	RC 2階	3DK	72.34	9/9	100.0%	20,200
				1K	34.49	9/9	100.0%	9,700
新庄第8号職員 アパート	新庄市松本	H17	S造 2階	1K	34.36	20/20	100.0%	10,100
最上総合支庁計						100/103	97.1%	
米沢第1号公舎	米沢市金池	H9	木造 2階	4K	153.40	1/1	100.0%	34,200
高畠第1号公舎	東置賜郡高 畠町大字安 久津	S56	木造	4DK	97.71	1/1	100.0%	25,900
米沢第3号職員 アパート	米沢市城西	S54	RC 3階	3DK	65.09	12/12	100.0%	16,100
米沢第4号職員 アパート	米沢市太田 町	S59	RC 4階	3DK	73.99	11/16	68.8%	19,500
米沢第5号職員 アパート	米沢市春日	H1	RC 3階	1K	36.36	21/21	100.0%	9,900
米沢第6号職員 アパート	米沢市大字 塩野字成島 町北浦四	H5	RC 5階	1K	34.75	24/24	100.0%	9,700
米沢第7号職員 アパート	米沢市大字 塩野字成島 町北浦四	H5	RC 5階	1K	34.75	23/23	100.0%	9,700
米沢第8号職員 アパート	米沢市大字 塩野字成島 町北浦四	H7	RC 4階	3DK	72.20	16/16	100.0%	20,200
米沢第9号職員 アパート	米沢市金池	H15	S造 2階	2LDK	73.15	4/4	100.0%	21,400
				2LDK	73.17	4/4	100.0%	21,400
				1K	33.48	16/16	100.0%	9,800
置賜総合支庁(本庁舎)計						133/138	96.4%	

長井第4号職員 アパート	長井市成田	S58	RC 2階	3DK	65.09	12/16	75.0%	17,200
長井第5号職員 アパート	長井市神明 町	H9	RC 4階	1K	34.76	29/32	90.6%	9,700
小国第3号職員 アパート	小国町大字 小国小坂町	H9	RC 4階	3K	73.94	2/3	66.7%	20,700
				1K	36.60	5/9	55.6%	10,300
置賜総合支庁(西庁舎)計						48/60	80.0%	
三川第1号公舎	三川町大字 横山字袖東	S44	木造	4DK	93.99	1/1	100.0%	16,300
三川第2号公舎	三川町大字 横山字袖東	S44	木造 2階	4DK	80.16	1/1	100.0%	13,900
三川第3号公舎	三川町大字 横山字袖東	S44	木造 2階	4DK	80.16	1/1	100.0%	13,900
三川第4号公舎	三川町大字 横山字袖東	S44	木造 2階	4DK	80.16	1/1	100.0%	13,900
三川第5号公舎	三川町大字 横山字袖東	S44	木造 2階	4DK	80.16	1/1	100.0%	13,900
鶴岡第5号職員 アパート	鶴岡市錦町	S54	RC 3階	1K	38.70	17/17	100.0%	9,600
				1K	43.38	3/3	100.0%	10,800
鶴岡第6号職員 アパート	鶴岡市大部 町	H3	RC 4階	3DK	72.00	19/20	95.0%	19,600
				1K	35.69	4/4	100.0%	9,800
鶴岡第7号職員 アパート	鶴岡市大部 町	H7	RC 3階	3DK	72.07	12/12	100.0%	20,200
				1K	34.10	11/12	91.7%	9,600
鶴岡第8号職員 アパート	鶴岡市若葉 町	H11	RC 3階	3DK	72.34	9/9	100.0%	20,700
				1K	34.49	9/9	100.0%	9,900
鶴岡第9号職員 アパート	鶴岡市若葉 町	H16	S造 2階	3LDK	74.49	8/8	100.0%	21,800
				1K	33.93	16/16	100.0%	10,000
三川第1号職員 アパート	三川町大字 横山字袖東	S44	RC 3階	2DK	45.44	6/6	100.0%	8,600
				3DK	50.09	12/12	100.0%	9,500
三川第2号職員 アパート	三川町大字 横山字袖東	S45	RC 3階	2DK	45.44	6/6	100.0%	8,600
				3DK	50.09	12/12	100.0%	9,500
三川第3号職員 アパート	三川町大字 横山字袖東	S57	RC 3階	1R(寮)	26.37	7/21	33.3%	4,000
酒田第5号職員 アパート	酒田市富士 見町	S51	RC 4階	3DK	54.48	22/24	91.7%	12,100

酒田第7号職員 アパート	酒田市光ヶ 丘	H4	RC 3階	3DK	68.43	7/8	87.5%	18,700
				1K	34.31	8/8	100.0%	9,400
酒田第8号職員 アパート	酒田市北千 日町	H6	RC 3階	3DK	70.47	4/6	66.7%	19,700
				1K	34.09	6/6	100.0%	9,600
酒田第9号職員 アパート	酒田市旭新 町	H8	RC 4階	1K(寮)	35.33	32/32	100.0%	6,000
庄内支庁計						235/256	91.8%	
総合支庁合計						866/1000	86.6%	
東京第1号職員 アパート	杉並区久我 山	S59	RC 3階	3DK	72.65	12/12	100.0%	19,200
				1K	42.01	6/6	100.0%	11,100
東京第2号職員 アパート	世田谷区赤 堤	H5	RC 2階	3DK	71.66	8/8	100.0%	20,000
東京事務所計						26/26	100.0%	
保健医療大学 第1号教員公舎	山形市落合	H9	RC	3DK	84.58	11/12	91.7%	29,000
				2DK	72.34	6/6	100.0%	20,200
保健医療大学計						17/18	94.4%	
合計(71棟)						909/1044	87.1%	

知事部局借上公舎

名称	所在地	建築年	構造	間取	面積㎡	入居数 /戸数	入居率	公舎料
名古屋借上第1号公舎	名古屋市西 区新道	H3	RC	3LDK	66.72	1/1	100.0%	18,200
名古屋借上第2号公舎	名古屋市中 区正木	S56	RC	3LDK	75.60	1/1	100.0%	23,000
名古屋借上第3号公舎	名古屋市東 区代官町	H5	RC	3DK	75.80	1/1	100.0%	26,000
大阪借上第1号公舎	西宮市門戸 荘	H10	RC	3LDK	70.12	1/1	100.0%	24,600
大阪借上第2号公舎	西宮市北昭 和町	S63	RC	2LDK	59.26	1/1	100.0%	16,200
大阪借上第3号公舎	大阪市城東 区蒲生	H4	RC	3LDK	64.44	1/1	100.0%	17,600
大阪借上第4号公舎	大阪市西区 堀江	H11	RC	2LDK	65.98	1/1	100.0%	19,300
産業政策課計						7/7	100.0%	

保健医療大学第 6号教員借上公 舎	山形市五十 鈴	H12	RC	2LDK	55.00	1/1	100.0%	15,800
保健医療大学第 7号教員借上公 舎	山形市五十 鈴	H12	RC	3LDK	66.50	1/1	100.0%	19,100
保健医療大学第 8号教員借上公 舎	山形市小白 川町	S59	木造 2階	4LDK	115.64	1/1	100.0%	28,100
保健医療大学第 9号教員借上公 舎	山形市大字 七浦	H9	木造 2階	3DK	56.90	1/1	100.0%	15,900
保健医療大学計						4/4	100.0%	
消防防災借上第 6号公舎	東根市大字 蟹沢字長谷	H9	木造 2階	1DK	24.01	1/1	100.0%	6,700
総合防災課計						1/1	100.0%	
合計						12/12	100.0%	

警察本部

名称	所在地	建築 年	構造	間取	面積㎡	入居数/ 戸数	入居率	公舎料
山形警第2号公 舎	山形市前 田町	S62	木造	4DK	122.71	1/1	100.0%	20,000
山形警第7号公 舎	山形市松 見町	H1	木造	3DK	89.46	0/1	0.0%	24,000
山形警第8号公 舎	山形市松 見町	H1	木造	3DK	89.46	1/1	100.0%	24,000
山形警第11号 公舎	山形市緑 町	H4	木造	4LDK	120.78	1/1	100.0%	32,300
山形警第12号 公舎	山形市緑 町	H4	木造	3LDK	101.85	1/1	100.0%	27,300
山形警第5号職 員アパート	山形市緑 町	S41	RC 4階	2DK	38.38	15/16	93.8%	6,700
				3DK	47.62	8/8	100.0%	8,200
山形警第9号職 員アパート	山形市久 保田	S47	RC 3階	3DK	46.68	23/24	95.8%	8,900

山形警第 10 号 職員アパート	山形市大 野目	S47	RC 3 階	3DK	46.5	21/24	87.5%	8,800
山形警第 11 号 職員アパート	山形市六 日町	S42	RC 3 階	1R	23.79	21/21	100.0%	2,700
				1R	25.77	2/2	100.0%	3,000
山形警第 12 号 職員アパート	山形市飯 田西	S56	RC 3 階	3DK	65.88	11/12	91.7%	13,100
山形警第 13 号 職員アパート	山形市飯 田西	S57	RC 3 階	3DK	65.88	12/12	100.0%	13,100
山形警第 14 号 職員アパート	山形市桜 田西	S63	RC 4 階	3DK	68.28	15/16	93.8%	15,700
山形警第 17 号 職員アパート	山形市緑 町	S61	RC 2 階	4DK	73.26	6/8	75.0%	18,900
山形警第 20 号 職員アパート	山形市東 原町	H2	RC 4 階	3DK	68.43	24/24	100.0%	15,700
山形警第 21 号 職員アパート	山形市花 楯	H5	RC 4 階	3DK	68.28	23/24	95.8%	15,300
山形警第 22 号 職員アパート	山形市花 楯	H5	RC 4 階	3DK	68.28	24/24	100.0%	15,300
山形警第 23 号 職員アパート	山形市飯 塚口	H6	RC 4 階	3DK	74.3	22/24	91.7%	20,400
山形警第 24 号 職員アパート	山形市飯 塚口	H6	RC 4 階	3DK	74.3	24/24	100.0%	20,400
山形警第 25 号 職員アパート	山形市五 十鈴	H6	RC 4 階	3DK	72.81	8/8	100.0%	20,000
山形警第 26 号 職員アパート	山形市飯 塚口	H7	RC 4 階	3DK	76.9	16/16	100.0%	21,100
山形警第 27 号 職員アパート	山形市美 畑町	H9	RC 4 階	3DK	75.88	16/16	100.0%	20,800
上山警第 1 号公 舎	上山市南 町	S56	木造	4DK	102.69	1/1	100.0%	13,700
上山警第 2 号職 員アパート	上山市旭 町	S52	RC 2 階	3DK	54.66	2/2	100.0%	11,400
上山警第 3 号職 員アパート	上山市河 崎	S56	RC 4 階	3DK	65.09	15/16	93.8%	14,600
天童警第 1 号公	天童市東	H7	木造	4DK	101.02	1/1	100.0%	17,300

舎	本町							
天童警第 2 号職員アパート	天童市大字老野森	S57	RC 3 階	3DK	65.09	12/12	100.0%	14,600
天童警第 3 号職員アパート	天童市田鶴町	H6	RC 3 階	3DK	74.17	16/18	88.9%	20,300
寒河江警第 1 号公舎	寒河江市大字西根字上川原	H1	木造	4DK	100.04	1/1	100.0%	16,800
寒河江警第 4 号職員アパート	寒河江市字中河原	S59	RC 4 階	3DK	65.09	16/16	100.0%	13,700
寒河江警第 5 号職員アパート	寒河江市高田	H6	RC 3 階	3DK	72.62	9/12	75.0%	19,900
村山警第 1 号公舎	村山市楯岡晦日町	S59	木造	4DK	107.87	1/1	100.0%	15,200
村山警第 3 号職員アパート	村山市中央	S53	RC 2 階	3DK	54.66	12/12	100.0%	10,900
村山警第 4 号職員アパート	東根市中央	S61	RC 4 階	3DK	65.09	16/16	100.0%	15,000
村山警第 5 号職員アパート	村山市楯岡笛田	H8	RC 3 階	3DK	75.43	18/18	100.0%	20,700
尾花沢警第 2 号職員アパート	尾花沢市新町	S52	RC 2 階	3DK	54.66	8/8	100.0%	9,700
尾花沢警第 3 号職員アパート	尾花沢市新町	S57	RC 2 階	3DK	64.49	4/4	100.0%	14,400
尾花沢警第 4 号職員アパート	尾花沢市北町	H16	RC 2 階	3LDK 3LDK	81.73 81.73	4/4 4/4	100.0% 100.0%	23,500 23,500
新庄警第 1 号公舎	新庄市新町	H10	木造	4DK	103.92	1/1	100.0%	18,200
新庄警第 5 号職員アパート	新庄市東谷地田町	S54	RC 3 階	3DK	54.66	16/18	88.9%	12,200
新庄警第 6 号職員アパート	新庄市五日町	S61	RC 4 階	3DK	65.09	15/16	93.8%	13,700
新庄警第 7 号職員アパート	新庄市大字松本	H15	S 造 2 階	2LDK	77.94	23/24	95.8%	22,400
新庄警第 8 号職員アパート	新庄市大字鳥越	H20	RC 3 階	3LDK	82.32	12/12	100.0%	23,700

庄内警第 1 号公舎	庄内町余目字滑石	H7	木造	4DK	100.8	1/1	100.0%	17,300
庄内警第 3 号職員アパート	庄内町払田字サビ	H7	RC 4 階	3DK	74.91	14/24	58.3%	20,500
庄内警第 4 号職員アパート	庄内町払田字サビ	H7	RC 4 階	3DK	74.91	12/16	75.0%	20,500
酒田警第 1 号公舎	酒田市上安町	H3	木造	3DK	96.88	1/1	100.0%	16,200
酒田警第 5 号職員アパート	酒田市富士見町	S50	RC 2 階	3DK	54.66	8/8	100.0%	11,400
酒田警第 6 号職員アパート	酒田市北千日町	S57	RC 2 階	3DK	64.49	4/4	100.0%	14,400
酒田警第 7 号職員アパート	酒田市字松原南	S58	RC 3 階	3DK	65.09	12/12	100.0%	13,700
酒田警第 8 号職員アパート	酒田市大字酒井新田字水口	S62	RC 4 階	3DK	65.09	16/16	100.0%	15,000
酒田警第 9 号職員アパート	酒田市日出町	H4	RC 3 階	3DK	68.47	18/18	100.0%	15,700
酒田警第 10 号職員アパート	遊佐町大字小原田字沼田	H9	RC 2 階	3DK	76.08	2/4	50.0%	20,900
酒田警第 11 号職員アパート	酒田市富士見町	H9	RC 4 階	3DK	77	8/8	100.0%	21,100
酒田警第 12 号職員アパート	酒田市富士見町	H9	RC 4 階	3DK	77	15/16	93.8%	21,100
酒田警第 13 号職員アパート	酒田市富士見町	H10	RC 4 階	3DK	77	16/16	100.0%	21,600
鶴岡警第 1 号公舎	鶴岡市道形町	S57	木造	4DK	92.74	1/1	100.0%	12,300
鶴岡警第 4 号職員アパート	鶴岡市新海町	S46	CP(組積造)	3K	50.93	6/6	100.0%	9,000
鶴岡警第 5 号職員アパート	鶴岡市新海町	S47	CP(組積造)	3K	50.93	6/6	100.0%	9,000
鶴岡警第 10 号職員アパート	鶴岡市日出町	S60	RC 3 階	3DK	65.09	18/18	100.0%	13,700

鶴岡警第 11 号 職員アパート	鶴岡市宝 田	H1	RC 3 階	3DK	68.6	21/24	87.5%	15,800
鶴岡警第 12 号 職員アパート	鶴岡市陽 光町	H10	RC 3 階	1DK	36.43	6/6	100.0%	8,400
				3DK	73.72	11/12	91.7%	20,700
鶴岡警第 13 号 職員アパート	鶴岡市若 葉町	H12	RC 3 階	1DK	36.7	12/12	100.0%	8,400
				3DK	75.67	7/8	87.5%	21,200
鶴岡警第 14 号 職員アパート	鶴岡市東 新斎町	H20	RC 3 階	3LDK	87.52	8/8	100.0%	25,200
鶴岡警温海第 2 号職員アパート	鶴岡市湯 温海字湯 の里	S41	RC 3 階	2DK	38.56	1/3	33.3%	6,700
				3DK	47.8	1/3	33.3%	8,300
鶴岡警温海第 3 号職員アパート	鶴岡市湯 温海字湯 の里	S52	RC 3 階	3DK	54.66	6/6	100.0%	11,400
長井警第 1 号公 舎	長井市小 出	H3	木造	4DK	101.02	1/1	100.0%	16,900
長井警第 3 号職 員アパート	長井市成 田	S59	RC 4 階	3DK	65.09	15/16	93.8%	15,000
長井警第 4 号職 員アパート	長井市神 明町	H8	RC 4 階	3DK	75.29	22/24	91.7%	20,600
小国警第 2 号職 員アパート	小国町大 字小国小 坂町	H8	RC5 階 (一部 4 階)	3DK	73.22	20/22	90.9%	20,100
南陽警第 1 号公 舎	南陽市大 字柗塚	H6	木造	4DK	101.02	1/1	100.0%	17,300
南陽警第 2 号職 員アパート	南陽市宮 内	S58	RC 3 階	3DK	65.88	9/12	75.0%	14,700
南陽警第 3 号職 員アパート	南陽市三 間通	H2	RC 4 階	3DK	68.43	16/16	100.0%	14,900
南陽警第 4 号職 員アパート	南陽市三 間通	H7	RC 3 階	3DK	75.34	10/12	83.3%	20,700
米沢警第 1 号公 舎	米沢市城 北	H1	木造	4DK	120.07	1/1	100.0%	20,100
米沢警第 1 号職 員アパート	米沢市松 が岬	S55	RC 3 階	3DK	54.48	12/12	100.0%	10,800



米沢警第 4 号職員アパート	米沢市西大通	S46	CP(組積造)	3K	50.93	6/6	100.0%	9,000
米沢警第 5 号職員アパート	米沢市成島町	S47	CP(組積造)	3K	50.93	6/6	100.0%	9,000
米沢警第 6 号職員アパート	米沢市東大通	S48	CP(組積造)	3K	50.92	6/6	100.0%	10,300
米沢警第 7 号職員アパート	米沢市春日町	S60	RC 4 階	3DK	65.09	16/16	100.0%	15,000
米沢警第 8 号職員アパート	米沢市春日町	H5	RC 3 階	3DK	68.75	24/24	100.0%	15,800
米沢警第 9 号職員アパート	米沢市相生町	H9	RC 3 階	3DK	75.93	12/12	100.0%	20,800
米沢警第 10 号職員アパート	米沢市松が岬	H11	RC 4 階	3DK	75.99	8/8	100.0%	21,300
米沢警第 11 号職員アパート	米沢市城南	H15	RC 2 階	3LDK	79.24	4/4	100.0%	22,800
米沢警第 12 号職員アパート	米沢市直江町	H17	RC 4 階	2LDK	85.66	4/4	100.0%	24,700
				3LDK	85.78	4/4	100.0%	24,700
合計(86 棟)						930/989	94.0%	

病院事業局

名称	所在地	建築年	構造	間取	面積㎡	入居数/戸数	入居率	公舎料
中央病院旅籠アパート	山形市旅籠町	S62	RC 4 階	3DK	76.1	10/11	90.9%	16,000
中央病院青柳アパート	山形市青柳	H13	RC 4 階	2LDK	81.4	18/18	100.0%	16,000
新庄病院第 1 号アパート	新庄市上金沢町	S55	RC 3 階	1DK	40.9	0/30	0.0%	4,100
新庄病院第 2 号アパート	新庄市小田島町	S55	RC 3 階	4DK	83.8	1/6	16.7%	16,000
新庄病院第 3 号アパート	新庄市松本	S59	RC 4 階	3DK	79.9	14/16	87.5%	16,000
新庄病院第 4 号アパート	新庄市東谷地田町	S62	RC 4 階	1DK	44.6	21/32	65.6%	5,500

新庄病院第5号 アパート	新庄市東谷 地田町	S62	RC 4階	3DK	79.9	8/12	66.7%	16,000
				1LDK	57.7	6/8	75.0%	13,300
新庄病院第21号 公舎	新庄市下金 沢町	S54	木造 2階	5DK	137.7	1/1	100.0%	21,200
新庄病院第22号 公舎	新庄市下金 沢町	S54	木造 2階	5DK	137.7	1/1	100.0%	21,200
新庄病院第23号 公舎	新庄市小田 島町	S55	木造 2階	7DK	167.5	0/1	0.0%	21,200
新庄病院第24号 公舎	新庄市下金 沢町	S55	木造 2階	5DK	137.7	1/1	100.0%	21,200
新庄病院第25号 公舎	新庄市下金 沢町	S55	木造 2階	5DK	137.7	1/1	100.0%	21,200
新庄病院第26号 公舎	新庄市下金 沢町	S56	木造 2階	5DK	137.7	1/1	100.0%	21,200
新庄病院第27号 公舎	新庄市下金 沢町	S56	木造 2階	5DK	137.7	1/1	100.0%	21,200
新庄病院第28号 公舎	新庄市下金 沢町	S56	木造 2階	5DK	137.7	0/1	0.0%	21,200
新庄病院第29号 公舎	新庄市下金 沢町	S56	木造 2階	5DK	137.7	0/1	0.0%	21,200
河北病院第3号 アパート	河北町谷地 字砂田	S56	RC 3階	3DK	71.8	1/6	16.7%	16,000
鶴岡病院第1号 アパート	鶴岡市稲生	S38	RC 3階	2DK	49.4	0/12	0.0%	7,400
鶴岡病院第5号 公舎	鶴岡市大西 町	S48	木造	4DK	76.0	0/1	0.0%	16,000
合計(19棟)						85/161	52.8%	

病院事業局借上公舎

名称	所在地	建築年	構造	間取	面積㎡	入居数 /戸数	入居率	公舎料
新庄病院第30号 借上公舎	新庄市沖の 町	H18	RC	3LDK	63.0	1/1	100.0%	16,000
新庄病院第31号 借上公舎	新庄市末広 町	H18	S造	2LDK	65.1	1/1	100.0%	14,700
新庄病院第32号	新庄市末広	H18	S造	2LDK	72.0	1/1	100.0%	14,700

借上公舎	町							
新庄病院第34号借上公舎	新庄市沖の町	H19	RC	2LDK	63.0	1/1	100.0%	14,700
新庄病院第36号借上公舎	新庄市沖の町	H20	RC	3LDK	63.0	1/1	100.0%	16,000
新庄病院第37号借上公舎	新庄市沖の町	H20	RC	3LDK	63.0	1/1	100.0%	16,000
合計						6/6	100.0%	

企業局

名称	所在地	建築年	構造	間取	面積㎡	入居数/戸数	入居率	公舎料
桜田公舎	山形市桜田西	S61	RC 4階	3LDK	78.5	9/12	75%	25,300
				2DK	44.1	3/4	75%	11,600
鶴岡公舎	鶴岡市宝田	H2	RC3	3LDK	78.7	5/6	83.3%	26,300
				2DK	44.3	5/6	83.3%	12,100
米沢公舎	米沢市林泉寺	H1	RC3	3LDK	90	0/2	0.0%	29,000
				2DK	52.2	3/4	75.0%	14,200
長井公舎	長井市舟場	S62	RC3	3LDK	86.2	0/2	0.0%	27,800
				1LDK	48.4	0/6	0.0%	12,800
酒田公舎	酒田市東泉町	H13	RC2	3LDK	79.6	3/3	100.0%	27,900
				2DK	45.2	4/5	80.0%	13,000
合計(5棟)					計	32/50	64.0%	

企業局借上公舎

名称	所在地	建築年	構造	間取	面積㎡	入居数/戸数	入居率	公舎料
寒河江借上公舎1	寒河江市越井坂町	H12	S	2DK	44.33	1/1	100.0%	12,700
寒河江借上公舎2	寒河江市高田	H8	S	2LDK	52.9	1/1	100.0%	14,800
寒河江借上公舎3	寒河江市中央	H10	S	2DK	41.58	1/1	100.0%	11,900
新庄借上公舎1	新庄市常葉町	H12	RC	2LDK	55	1/1	100.0%	15,800
新庄借上公舎2	新庄市下金	H16	W	1DK	59.4	1/1	100.0%	17,400

	沢町							
新庄借上公舎 3	金山町大字 金山	H16	S	2K	39.6	1/1	100.0%	11,600
新庄借上公舎 4	金山町大字 金山	H16	S	2K	46.2	1/1	100.0%	13,500
新庄借上公舎 5	新庄市大字 松本	H12	S	2K	46.03	1/1	100.0%	13,200
新庄借上公舎 6	新庄市新町	H5	W	2DK	46.44	1/1	100.0%	13,000
新庄借上公舎 7	新庄市金沢 字吉袋	H6	S	2DK	49.19	1/1	100.0%	13,800
新庄借上公舎 8	新庄市千門 町	H3	W	4DK	87.78	1/1	100.0%	29,000
新庄借上公舎 9	新庄市金沢	H20	W	1LDK	48.58	1/1	100.0%	14,200
合計						12/12	100.0%	

## 4-6-0 <県営住宅>

### 1. 県営住宅の設置目的

県営住宅は、公営住宅法及び山形県県営住宅条例に基づき、県民生活の安定と社会福祉の増進のため、住宅事情にお困りの方に低廉な家賃で良質な住宅を供給するために、国と県が協力して設置した公的施設である。（「住まいのしおり」序文）

### 2. 現状

#### (1) 家賃滞納

19年度末（20年3月31日現在）長期滞納者一覧表（表1）によれば、長期滞納者の滞納金額は17,570,640円である。

滞納理由は、収入減・失業・借金等、さまざまである。しかしながら、生活が難しい中でも家賃を納めている大多数の誠実な入居者がいるわけであるから、滞納を放置することは、このような誠実な方と滞納者との公平性を阻害することとなる。

県では、長期滞納者に係る県営住宅明渡し起訴を行い、20年度より連帯保証人への請求を早める等の措置を行っている。

こうした結果、山形県の県営住宅の家賃徴収率は、全国でも平成18年度には7位、平成19年度には8位と上位にある。（表2）平成19年度 都道府県別公営住宅家賃調定収入状況を参照）

（表1）平成19年度末長期滞納者一覧表（要約）

H20.03.31 現在

所管	団地名	滞納金額（円）	滞納月数	備考
置賜	成島	1,338,620	73	
置賜	成島	1,239,760	53	
置賜	太田町	881,700	43	
村山	天童駅西	766,000	40	
村山	天童南部	697,200	14	
村山	馬見ヶ崎	620,600	18	
村山	鈴川第2	611,400	36	
村山	桧町	582,000	32	
置賜	米沢中央	563,700	13	
置賜	糠野目	559,400	41	
村山	中原	541,600	18	
置賜	太田町	527,700	26	

所管	団地名	滞納金額（円）	滞納月数	備考
村山	日光	510,400	21	
村山	五十鈴	509,500	35	
その他 24件	—	7,621,060	—	1件あたり50万円未満
合計		17,570,640		

（表2）平成19年度 都道府県別公営住宅家賃調定収入状況（要約）

順位	都道府県名	調定額（円）	収入額（円）	収入率（%）
1	福岡県	6,595,552,543	6,385,334,772	96.8%
2	島根県	1,259,877,879	1,211,917,896	96.2%
3	長崎県	4,318,953,060	4,148,316,056	96.0%
4	埼玉県	7,484,298,268	7,185,977,218	96.0%
5	東京都	74,326,209,820	71,330,678,133	96.0%
6	三重県	899,944,348	863,441,188	95.9%
7	宮崎県	2,226,290,855	2,116,843,524	95.1%
<b>8</b>	<b>山形県</b>	<b>878,612,567</b>	<b>831,313,126</b>	<b>94.6%</b>
9	大分県	2,283,058,132	2,152,968,409	94.3%
10	長野県	3,262,790,176	3,075,825,621	94.3%
	以下省略			

## (2) 収入超過者

収入超過者とは、「公営住宅に3年以上入居している者のうち、県で認定した収入額が一定の収入基準を超える者」をいう（山形県県営住宅条例第15条3項）。

収入超過者の家賃は、収入超過者となってから段階的に引き上げられ、収入認定額に応じて数年後に近傍同種の家賃と同額となるようになっている。

収入超過者となったことだけでは、「近傍同種の家賃」（公営住宅法第28条2項）と「明渡し努力義務」（公営住宅法第28条1項）が課せられるものの、県営住宅への入居は継続可能である。

平成20年4月1日現在の収入超過者は、「平成20年度分収入認定状況」（表3）によれば入居戸数3,177戸に対して276戸となっている。このうち、収入超過の状況が5年以上も継続している世帯が91世帯ある。

県では、これらの収入超過者に対する明け渡し努力としては、「収入等認定通知書」を発送しているだけである。民間不動産へ異動してもらうための行動（例えば、民間賃貸施設への入居斡旋等）はおこなっていない。

(表3) 平成20年度分収入認定状況

平成20年度分収入認定状況												
平成20年4月1日現在												
所在地	管理 戸数	政令月収(円)									収入 超過者	高額 所得者
		~ 123,000	123,001 ~ 153,000	153,001 ~ 178,000	178,001 ~ 200,000	200,001 ~ 238,000	238,001 ~ 268,000	268,001 ~ 322,000	322,001 ~ 計			
山形市	822	552	75	44	25	39	21	26	22	804	86	5
上山市	174	123	14	9	9	11	3	4	0	173	14	0
天童市	279	174	28	26	13	14	12	5	5	277	29	1
山辺町	40	28	7	1	2	1	1	0	0	40	1	0
中山町	64	52	3	4	1	2	1	1	0	64	4	0
寒河江市	68	41	7	7	2	3	2	0	2	64	7	0
河北町	36	24	1	4	1	3	1	1	1	36	5	0
大江町	24	16	2	2	1	2	0	1	0	24	3	0
村山市	36	29	1	3	1	1	1	0	0	36	2	0
東根市	56	38	6	2	1	3	4	0	1	55	6	0
尾花沢市	16	12	1	0	0	1	0	0	1	15	2	0
大石田町	24	18	2	2	0	1	0	0	1	24	2	0
新庄市	140	104	15	5	6	2	2	3	2	139	9	0
米沢市	442	305	35	23	19	13	7	8	3	413	26	0
南陽市	76	58	6	2	2	4	3	0	0	75	6	0
高島町	64	48	5	1	2	2	1	1	4	64	8	0
川西町	18	13	2	0	0	3	0	0	0	18	3	0
長井市	76	48	6	3	2	4	3	4	6	76	10	1
小国町	48	29	4	3	2	1	2	0	3	44	4	0
白鷹町	52	32	3	3	4	2	1	2	1	48	5	0
飯豊町	12	10	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0
鶴岡市	283	197	20	20	7	9	6	3	5	267	17	1
酒田市	402	274	30	25	8	8	8	6	3	362	20	1
庄内町(旧 立川町)	18	10	3	0	0	1	2	1	0	17	4	0
庄内町(旧 余目町)	16	13	0	0	0	1	0	1	1	16	3	0
遊佐町	16	11	1	1	2	0	0	1	0	16	0	0
合計	3,302	2,259	277	190	110	131	81	68	61	3,177	276	9



### (3) 高額所得者

高額所得者とは、「収入超過者のうち、5年以上の入居者で、かつ、最近2年間引き続き法令で定める基準を超える高額の収入を有する方」をいう（山形県県営住宅条例第15条4項）。

公営住宅法では、「明渡しを請求することが出来る」（公営住宅法第29条1項）とあり、山形県では、「住まいのしおり」に「明け渡さなければならない」と明記し、実際に通知による明け渡しの請求をしている。明け渡しの期間には差（長くとも2年内に完了）があるが、過年度の高額所得者に認定された世帯は漏れなく明け渡しを行っている。20年4月1日現在の高額所得者は、「平成20年度分収入認定状況」によれば入居戸数3,177戸に対して9戸となっている。

(表4)

様式第1号			番	号
			年	日
県営	アパート	号		
			様	
			総合支庁長	印
県営住宅の明渡しについて(通知)				
あなたは、 年 月 日付けで通知した県営住宅入居者の収入認定において高額所得者として認定されました。				
高額所得者に認定された方には、公営住宅法第29条及び県営住宅条例第24条の2の規定により県営住宅を明け渡す義務があります。				
このことは、県営住宅の目的が、住宅に困窮している低額所得者に対して、低廉な家賃で良質な住宅を供給するという公営住宅法の趣旨から規定されているものです。				
つきましては、この趣旨を踏まえ自発的に住宅の明渡しをされるよう通知します。				

(4) 募集倍率

平成19年度の県営住宅募集実績書によれば、募集戸数264戸に対して申込件数2,445件と募集倍率9.2倍の状態にある。平成18年度は11.8倍であり、高い倍率となっている。応募者は、所得基準を満たした低所得者であるが多くの希望者が入居不能である。

(表4)

平成19年度県営住宅募集実績書(要約)			
(本所)			
募集月	募集戸数	申込件数	入居戸数
4月	9	195	9
6月	29	319	29
8月	20	289	20
10月	18	196	18
12月	15	259	15
2月	15	246	14
合計	106	1,504	105
(最上事務所)			
募集月	募集戸数	申込件数	入居戸数
4月	2	23	2
6月	1	15	1
8月	1	19	1
10月	1	15	1
12月	2	18	2
2月	1	13	1
合計	8	103	8
(置賜事務所)			
募集月	募集戸数	申込件数	入居戸数
4月	8	34	6
6月	13	49	8
8月	14	62	11
10月	13	67	7
12月	15	64	11
2月	14	83	11

合計	77	359	54
(庄内事務所)			
募集月	募集戸数	申込件数	入居戸数
4月	4	25	4
5月	13	59	13
6月	14	100	14
8月	7	72	7
10月	16	72	14
12月	8	75	5
2月	11	76	11
合計	73	479	68
全県合計	264	2,445	235

### (5) 家賃設定

「近傍同種の住宅の家賃」は公営住宅法に基づき、住宅ごとに決定される、その住宅の上限の家賃で、その住宅が公的住宅でないものと仮定し算出したものである。

算定の基準は、国が定めた計算式により算出され、必ずしも近隣の相場を反映した金額とならない場合も考えられ、民間より低く設定される可能性がある。

「平成20年度分収入認定状況」によれば、近傍同種の家賃を支払う収入階層が61世帯（うち9世帯は高額所得者）ある。

## 3. 課題

上記の現状を踏まえて県営住宅入居に関する課題を考えた場合、以下の課題があると考えられる。

### (1) 収入超過者の入居長期化【意見】

収入超過者であっても、「近傍同種の家賃」の支払を行ってれば、高額所得者とならないかぎり、県営住宅に入居し続けることが出来る。しかし、募集の倍率が19年度で9.2倍と非常に高倍率であることを考えると、より低所得の世帯に住宅を明け渡すことが、県営住宅設置の目的に合致すると考える。

このためには、収入超過者に対する積極的な民間賃貸施設への入居斡旋、収入超過者

に関しても、高額所得者と同様の退去請求を行うことができるように条例等の整備を行う、等の措置が必要と考える。

特に、募集の倍率が、18年度で11.8倍、19年度で9.2倍と非常に高い水準にあり、多くの希望者に県営住宅が割り当てられない状態になっている。重ねて述べることになるが、新しい県営住宅の建設は差し控えざるを得ない今日、収入超過者から低所得者への移行努力が必要と考える。

#### (2) 近傍家賃の設定について【意見】

県営住宅の家賃を定めるもとになる「近傍同種の住宅の家賃」が公営住宅法により定められている。この「近傍同種の住宅の家賃」の水準が結果として民間より低くなった場合に、収入超過者が入居を長期間継続しようとするのではないかと考えられる。「近傍同種の家賃」を支払う階層が61世帯(うち9世帯は高額所得者)入居しているのは、民間より割安感を持っていることも一因なのではないかと考える。

近隣の相場との比較等を積極的に行い、家賃の上限の設定が不合理に低い水準となっていないかの検討が必須と考える。

#### (3) 資産に関する審査項目の導入【意見】

現在、入居対象者の適格性の審査では、所得のみを考慮することとなっているが、入居対象者の世帯の資産についても入居審査の対象となるように、制度設計を行う必要がある。(もっと入居に適した人に入ってもらうためである。)

今回の包括外部監査の手続きの一環で、早朝に県営住宅を視察していた時、駐車場に高級乗用車が駐車されているのを見た。それ以上の追求は差し控えたが、制度およびその運用に大いに疑問を持ったところである。

#### (4) 審査方式にポイント制を導入にしてはどうか。【意見】

入居基準は、現在、一律の抽選であるが、困窮度、障害者等、県営住宅に本来の目的に合致した人が入居できるように、ポイント制の導入を図っていったらどうでしょう。

### 4. 平成21年度からの取り組み

現行の公営住宅の入居基準や家賃設定基準は、平成8年当時に設定されたままであり、10年余を経過している。このことから、この間の高齢者世帯の増加や世帯の所得状況の変化といった社会経済情勢の変化を公営住宅制度に反映することを目的として、公営

住宅法施行令が改正され、平成21年4月1日から施行される。

主な内容は、21年度からの募集に際して、一般階層の収入基準を現行の20万円から15.8万円に引き下げを行うこと、及び、収入超過者となる基準を引き下げること等であり、本来の収入階層の世帯が入居しやすくなるよう改正が行われる。より入居に適した人が、より多く入れることを、期待したい。

#### 4-7-0 <アスベストと耐震対策>

##### 4-7-1 アスベスト対策

山形県においては、平成 17 年 11 月までに、県有施設のアスベスト含有調査を実施し、その結果を公表し、17 年度末(平成 18 年 3 月末)までにアスベスト対策工事をすべて完了していた。平成 19 年、東京都の保育園や横浜市の公共施設で、トレモライトなど国内で使用実績がないとされていた 3 種類のアスベストが検出されたことにより、平成 20 年 1 月に、総務省自治政策課長の事務連絡でトレモライト等 3 種類のアスベストが確認された場合は、適切な対応をとるように県に対して依頼があり、同年 2 月には、総務省から県に対してアスベストの全 6 種類について、公共施設の除去状況及び今後使用実態調査の予定に関する調査が依頼された。

文部科学省、厚生労働省、国土交通省などからも、同様の通知と調査依頼があったため、アスベストの全 6 種類についての調査を実施し、平成 20 年 6 月末までの状況を各所管省庁に報告している。その報告状況は以下のようになっている。

【アスベスト使用実態調査状況表】

H20.8.6 危機管理室提出資料

	県有施設					
	庁舎	学校等	公営住宅	病院	社会福祉施設等	公共職業能力開発施設
対象施設	532	76	78	6	24	4
含有なし	516	67	78	3	20	3
含有あり						
措置済み	16	9	0	2	2	1
ばくらの恐れなし	0	0	0	1	2	0
ばくらのおそれあるが対策未実施	0	0	0	0	0	0
H20 年以降の要追加調査 (全 6 種類)	14	18	0	1	0	0

## H20.8.6 危機管理室提出資料

	市町村有施設						
	庁舎	学校等	公営住宅	病院	社会福祉施設等	勤労者福祉施設	卸売市場
対象施設	3,561	1,571	193	11	355	10	3
含有なし	3,503	1,523	193	9	334	5	1
含有あり							
措置済み	49	48	0	2	9	2	1
ばくろの恐れなし	9	0	0	0	12	3	1
ばくろのおそれがあるが対策未実施	0	0	0	0	0	0	0
H20 年以降の要追加調査 (全 6 種類)	615	142	0	4	41	1	0

## H20.8.6 危機管理室提出資料

	民間施設					
	民間建築物 1000 m <sup>2</sup> 以上	学校等	病院	社会福祉施設等	認定職業能訓練施設	地方卸売市場、 家畜市場
対象施設	1,493	133	32	690	6	39
含有なし	1,352	117	27	672	4	35
含有あり						
措置済み	84	16	1	12	1	2
ばくろの恐れなし	0	0	3	6	1	2
ばくろのおそれがあるが対策未実施	57	0	1	0	0	0
H20 年以降の要追加調査 (全 6 種類)	0	15	9	90	0	0

県有施設については、ほとんど調査が終了しており、状況的には問題は見られないが、山形県の民間の建築物には、ばく露の恐れがあるが、対策が未実施な物件が 58 件もあり、

早期対応について、県民の安全な生活のため、継続的に要請が必要である。また、県には、当該アスベスト対策工事を行う中小企業者を対象として、「環境保全促進資金」を創設されてもいることより、当該制度の認知してもらうとともに、ばく露対策が実施されるように、継続して県としても要請、努力していく必要があるものとする。

#### 【意見】

県有施設は、追加調査を除き、対策が終了している状況にあるが、山形県に存在する民間施設については、未措置の建物が58件も存在しており、継続して要請が必要である。早期対策実行のため、山形県としては、アスベスト対策工事を行う中小企業者を対象として、「環境保全促進資金」を創設しており、当該制度を認知・利用してもらうとともに、ばく露対策を実施されるように、継続して県としても要請及び努力していく必要があるものとする。



#### 4-7-2 耐震対策

山形県においては、平成16年度に県、市町村、学識経験者等で構成する山形県公共施設等耐震化推進会議を設置し、平成17年3月に「山形県公共施設等耐震化基本指針」を策定した。

この基本指針を踏まえて、平成17年7月に県有施設の所管部局等の主幹課長等で構成される「山形県県有施設耐震化推進会議」を設置し、耐震化についての県の考え方を整理し、総合的、計画的に推進していくための「山形県県有施設耐震化実施計画」を平成17年11月に策定し、防災活動の拠点となる県有施設の耐震化を実施している。

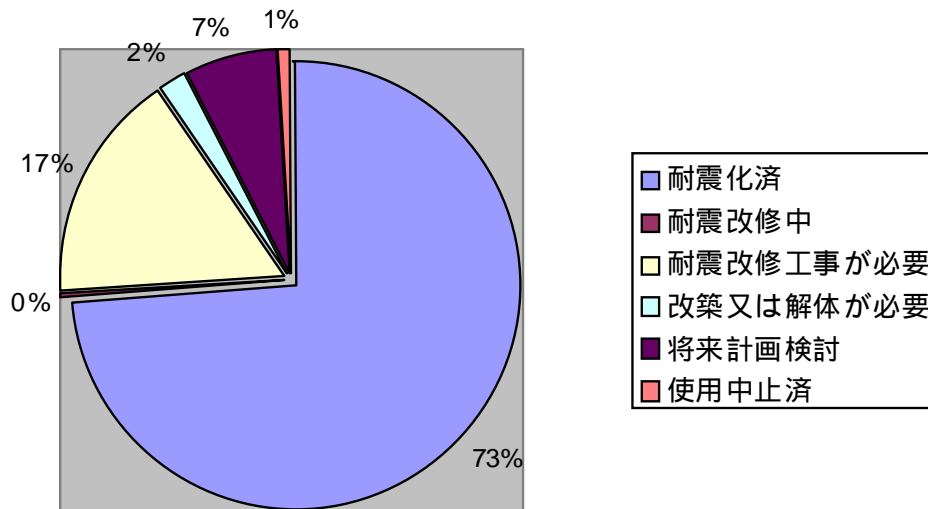
平成20年4月に至り、防災活動の拠点となる県有施設の耐震改修等を早期に完了させるため、「山形県県有施設耐震改修実施計画」を策定している。当該対象施設の範囲は、災害対策基本法第50条に定める災害応急対策を実施するに当たり、拠点となる施設で、かつ県が所有又は管理する施設とされている。

当該、「山形県県有施設耐震改修実施計画」によると、平成20年3月31日現在での山形県防災活動の拠点となる県有施設の総数は、870棟で、このうち42.9%は、県立高校で、19.7%は県営住宅がしめている。新耐震基準で建築された昭和57年以降に建築された施設は、429棟であり、49.3%しかなく、その他は、旧耐震基準で建築されており、その中でも、耐震診断の結果等により、耐震改修の必要がないものと判断されたものが、179棟で、耐震改修済みのものは、32棟で、全体における耐震化率は、73.6%である。

その他の施設について現在、耐震改修工事を実施中なものが、2棟で、今後、耐震改修工事が必要な施設は、145棟である。その中でも、改築又は解体が必要な施設は、18棟、高校再編等の将来計画が検討されている施設は57棟、既に使用を中止した施設が8棟ある。

【防災活動拠点となる県有施設耐震化状況】（平成 20 年 3 月 31 日現在）

合 計	耐震化済	耐震化必要				
		耐震改修中	耐震改修工 事が必要	改築又は 解体が必要	将来計画 検討	使用中止 済
870	640	2	145	18	57	8



しかしながら、このたび外部監査で、現場検証をしたところ、耐震疑義のある公舎が数多く存在するにもかかわらず、調査対象外となっており、昭和 40 年代建築の公舎が数多く存在している状況であった防災活動拠点となる県有施設ではないとして、耐震評価対象外であるため上記調査項目の対象外であることが判明した。予算に制限がある以上、耐震対応の優先順位等はあるとしても、状況把握は、必要なものとする。

防災出動、対応を担う職員自体が、地震被害によって、当該対応に支障を来たす状況にならないように、公舎について耐震化されているのかといった観点からも状況把握が必要なものとする。

【意 見】

防災出動、対応を担う職員自体が、地震被害によって、当該対応に支障を来たす状況にならないように、公舎についての耐震がなされているのかといった観点からの状況把握が必要なものとする。当該観点より、危機管理上、出動が予想される公舎に関しては、耐震強化対策の優先度も考慮のうえ対応していくべきとする。

## 4-8-0 <事務手続>

### 4-8-1 財産台帳

財産データは今年度移行・単価新設など初期段階であった。初期段階でレビューした結果、相当な修正事項が発生していた。ここでは、県としても修正事項についての対応を実施していることもあり、指摘事項としては、割愛した。しかしながら、財産台帳情報については、長期にわたって利用されるデータでもあることより、正確なデータ移行が要請されることは、いうまでもない。次に記載した事項については、現在でも是正されていない点のみ指摘・意見を付するものである。

#### (1) 財産台帳の取得原価・評価額の不明・未記載のもの

財産台帳について取得原価及び評価額の未記載のものが散見された。取得原価については、取得日が相当過去の物件もあり、当該資料も廃棄されている状況でもあり、把握が不可能である物件もある。山形県文書管理規程第40条によれば、県有財産の取得及び処分に関するものは、30年保存しなければならないため、当該文書より容易に判明するものについては、取得原価を把握し、判明しないものは、ある一定の時点の評価額をもって、取得原価とする等で対処するとともに、今後は、取得原価を把握し、台帳情報として残しておくことが必要なものとする。

#### 【意見】

取得原価は、当初の固定資産の取得情報として有用であり、財産台帳上、把握が要請されている事項でもあることより、できる限り把握していくべきである。

#### (2) 名称が実態を表していないもの

口座名称	山形県庄内総合高等学校
建物名称	物置
所在地	東田川郡庄内町廿六木字三ツ車 8-1
建築日	昭和58年01月20日
現在建面積	205.42 m <sup>2</sup>
現在延床面積	205.42 m <sup>2</sup>

現状は、物置ではなく、平成8年3月15日に工業総合実習室準備室として改造している。台帳上の建物名称の変更がなされていないため、修正が必要なものとする。

#### 【指摘】

建物名称について、見直し、修正するべきとする。

#### 4-8-2 有価証券に係る事務手続

監査人は、有価証券の実在性及び事務手続の正確性について検証するため、「平成 19 年度財産に関する調書（以下、「財産調書」という）」に基づき有価証券の現物確認（以下、「実査」という。）を実施した。

##### 1. 出捐証券の処分について

###### 【問題点】

監査人が平成 20 年 8 月 25 日に実施した有価証券実査の結果、証券等は実在するが財産調書に掲載されていない出捐金が次の 3 件検出された。

表 1：証券処分未了の出捐証券

	出捐先	証券等金額 (円)	所管部局
①	財) 山形県長寿社会推進機構	30,000,000	健康福祉部長寿社会課
②	財) 都市農山漁村交流活性化機構	500,000	農林水産部農政企画課
③	財) 山形県スポーツ振興基金	577,220,000	教育庁スポーツ保健課

###### 【意見】

いずれも解散済みの法人であり、証券処分の手続が未了であった。当該事実の場合、事務取扱に関する特別な規定は存在しないが、出捐担当部局は出捐先の状況を的確に把握し速やかに出捐証券の処分等事務手続を行うべきである。

##### 2. 証券等の管理について

有価証券の取扱いについては以下のような規程の下、事務が遂行されている。

###### 山形県公有財産規則

第 5 条 有価証券（出資による権利を証する書類を含む。）の取得、管理及び処分に関する当該有価証券の取得等の目的となった事務を所掌する部局長が所管し、当該事務を所掌する課長が分掌する。

###### 山形県公有財産規則の運用について

第 1 2 (3) 有価証券（出資による権利を証する書類を含む。）の取得、管理及び処分に関する事務の所管は、事務を所掌する部局長が所管し、事務を所掌する課長が分掌する。

- ① 有価証券の出納通知等
  - イ. 出納通知等

部局長は、有価証券を取得したときは、有価証券出納通知書に当該有価証券を添え、会計管理者に保管を依頼するものとする。また、部局長が会計管理者に保管を依頼した有価証券を払い出す必要が生じた場合においても、有価証券出納通知書を会計管理者に提出しなければならない。

ロ. 法定果実等の処理

保管中の有価証券から生じる配当金及び利子収入等の事務処理は、出納通知をした部局長において処理する。

監査人が平成 20 年 8 月 25 日に実施した有価証券実査の結果、財産調書に掲載されている出資金額と現物の額面金額とが一致しないものが検出された。不一致の理由を調査し、問題のある 4 件について以下まとめる（表 2 参照）。

表 2：財産調書計上額と証券金額とが一致しない出資等

	出資先・出捐先 (担当部局)	財産調書金額 (円)	現物金額 (円)	差額 (円)	差額の理由
(出資金)					
①	特) 日本下水道事業団 (土木部都市計画課)	27,124,000	16,891,000	10,233,000	領収書保管が担当部局で行われていた。
(出捐金)					
②	財) 都道府県会館 (総務部管財課)	732,000,000	732,000,000	0	一部の担当部局で出捐証書が未入手であった。
	財) 危機管理室総合防災課 計	643,579,000 1,375,579,000	0 732,000,000	643,579,000 643,579,000	
③	財) 国民休暇村協会 (文化環境部環境保護課)	20,000,000	10,000,000	10,000,000	1 件 (10 百万円) の証書が不明である。組織再編に伴う管理換えの際に不明となったと考えられる。
④	財) 山形大学産業研究所 (商工労働観光部工業振興課)	26,500,000	21,000,000	5,500,000	出捐証書の管理が担当部局で行われていた。なお、実査後の平成 21 年 1

					月 26 日に、平成 6 年 1 月 18 日付の出 捐金受領書が担当 部局から出納局へ 保管依頼された。
--	--	--	--	--	--

**【問題点】**

上記 4 件は、いずれも公有財産規則等に規定された手続に則っていない。当該規則等での有価証券管理の規定は、有価証券の管理を会計管理者に一元化することにより地方自治法の主旨である最少の経費で最大の効果を生み出そうとするため、そして何より金庫保管となるため資産の保全を目的として定められたものである。

また、機構等の再編、名称変更等があった場合にも、証券保管部署である出納局へ連絡し一元管理することが望ましい。

**【指摘事項】**

有価証券の保管・管理につき、県は規程等に基づいて速やかに事務手続を行うべきである。なお、県では現在も組織再編に伴い様々な県有資産の管理換えがあると考えられるが、確実な引き継ぎを行われるよう注意すべきことを付記しておく。

## 4-9-0 <山形県の財務諸表（試案）>

### 4-9-1 財務諸表（試案）の概要

#### 1. 山形県の財務諸表（試案）の監査の要点

山形県の財産に関連する諸表としては、山形県議会の認定に付される「山形県歳入歳出決算書」の参考資料である「山形県歳入歳出決算書附属書類」の「財産に関する調書」がある。

当該「財産に関する調書」は、山形県の財産である公有財産、物品及び債権並びに基金の状況を網羅的に取りまとめたものであり、公有財産については、総務部管財課で作成・管理されている「財産台帳」により報告されている。

「山形県の財務諸表（試案）」は、当該「財産に関する調書」を基に作成されており、公有財産については、「財産台帳」をデータベースとしている。

「山形県の財務諸表（試案）」は、決算と異なり、山形県議会の認定に付されるものではない。

しかし、その内容は、山形県議会に報告され、インターネット上に公表されているものでもあり、利用者の県民に少なからず影響を与える可能性があることから、本件外部監査のテーマである県有財産の現状が明示されている「財産台帳」からどのように導かれているのかについて検討した。

#### 2. 山形県の財務諸表（試案）の前提

山形県が作成する財務諸表は、本年度現在、試案の状況にあり、総務省による財務諸表作成マニュアルに独自の改良を加えて作成している。

したがって、一般企業の財務諸表作成基準である企業会計基準とは異なる部分があることに留意する。

当該前提につき、県の事務に対して特記すべき問題点はない。

ただし、一般的に県民が慣れている企業会計基準に置き換えた場合、県の作成する財務諸表との相違点を把握する上で本報告を行うものである。

#### 3. 山形県の財務諸表（試案）の位置づけ

県からの財務諸表の作成・公表についての説明は次の通りである。

財務諸表の作成・公表は、決算情報がより県民にわかりやすいものとなり、また、行財政運営等の参考となるように、資産、負債、正味資産の状況等のストック情報や、県民

サービスに要したコストの内訳などのフロー情報が、正確に把握できる発生主義会計方式による財務諸表を平成11年度決算から作成し、平成12年度は貸借対照表、平成13年度は行政コスト計算書及び正味資産計算書を作成・公表してきました。

また、平成16年度からはキャッシュ・フロー計算書も作成するとともに、これまでの財務指標による経年比較も行っております。

平成17年度からは、これらの財務諸表に加え、地方3公社や県の出資法人との連結バランスシートを試作いたしました。

財務諸表が、県民に対する説明責任の向上や、行政コストに関心を持っていただくとともに、県職員の意識改革にもつながり、施策の意思決定や効率的な財政運営などに役立つよう、「山形県の財務諸表(試案)」を作成・公表して来たところであります。

また、財務諸表の作成と公表年度は次の通りである。

作成財務諸表		作成・公表年度	対象決算
単体財務諸表 (一般会計+特別会計)	貸借対照表 (バランスシート)	平成12年度～	平成11年度～
	行政コスト計算書	平成13年度～	平成12年度～
	正味資産計算書		
	資金収支計算書 (キャッシュ・フロー計算書)	平成16年度～	平成15年度～
県全体の連結財務諸表 (単体+公営企業会計)	貸借対照表	平成15年度～	平成14年度～
	行政コスト計算書		
公社等との連結財務諸表 (県全体+公社等)	貸借対照表	平成17年度～	平成16年度～

この山形県の財務諸表(試案)は出納局経理課で作成しており、現段階では試案として山形県のホームページに公表されている。

#### 4. 山形県の財務諸表(試案)の利用上の注意

貸借対照表の「正味資産」の金額(企業会計で言えば「純資産」の金額)について判断する際、注意が必要である。

県が主張するように、財務諸表(試案)はまだ整備の途中である。

どの点かという点、別項「貸借対照表価額」に記載してあるが、有形固定資産(土地)の計上金額がまだ網羅していないことである。

当該金額が確定していないと、正味資産の金額が確定しない結果となり、その結果、行財政の運営の資料とするには、誤解される可能性がある。



平成19年度 貸借対照表 (金額単位:億円)

借方		貸方	
諸資産	13,798	諸負債	13,074
計上されていない資産	原因 ?	正味資産	結果 ?
資産合計	?	負債・正味資産合計	?

計上されていない資産があると、資産合計が確定できない。資産合計と負債・正味資産合計は一致しなければならないことにより、負債・正味資産合計が算定できない。これが算定できないと、正味資産が算定できない結果となる。

金額が確定できない資産があるから、財務諸表を作成しない。という段階に留まらないで、判明できるところから先へ進んでいこうという姿勢は評価できる。

「山形県の財務諸表(試案)」の本文では、「第3 山形県のバランスシート」の「3 科目の内容説明」において、「なお、台帳に取得価額が記載されていない資産については、資産額を計上していない。」と記載されているが、インターネット上で公開されていることもあり、誤解される部分については、注意を十分喚起されてはいかがであろうか。

作成および公表年度の表をみると、平成12年度から貸借対照表を作成しており、平成21年度にはほぼ整備は完了するとの回答を得ているので、今後の利用価値は格段に高まると考えられる。

## 5. 意見

「山形県の財務諸表(試案)」は、現在整備途中である。ただし、インターネット上で公開されているため、有形固定資産(土地)が一部計上されていない事実を明示し、読者が誤解しないように注意を大きく喚起しておくことが望ましいと考える。【意見】

## 4-9-2 貸借対照表価額

### 1. 山形県の財務諸表(試案)の作成方法

山形県の財務諸表(試案)の作成方法は、次のとおりである。

基本的には、「山形県の財務諸表(試案)」は、「財産台帳」から導かれていた。

- (1) 行政財産については、財産台帳を基礎として、土地、建物、動産を有形固定資産に計上している。
- (2) 普通財産については、財産台帳を基礎として、土地、建物を流動資産に計上している。
- (3) 土地については、財産台帳に記載されている取得価額に基づいて計上している。
- (4) 建物、動産については財産台帳に記載されている取得価額を基礎として、耐用年数表による償却期間にわたり、残存価額ゼロの定額法により、減価償却費を計上した残存価額を計上している。
- (5) 物権、無体財産権は、貸借対照表に計上していない。
- (6) 有価証券については、財産台帳に記載されている取得価額に基づいて、投資等に計上している。
- (7) 出資による権利(出資金及び出捐金)については、県内部の出資である企業局への出資金残高を投資等に計上している。
- (8) 公有財産以外では指定物品、道路、橋りょう等の社会資本が、固定資産に計上されている。

### 2. 土地の評価について

取得原価が不明なものが多数存在しており、当該土地については貸借対照表に計上していない。【意見】

貸借対照表に計上されていない土地の概要を示すと次ページのとおりである。

この分析結果をみると、面積ベースでの未計上の割合は意外と大きいことがわかる。行政財産たる土地ではまだ面積ベースで53%が、普通財産ではなんと76%が未計上となっている。

これらの未計上となっている土地は、かなり古いものであり、資料も完備されていないため、取得価額の確定は困難を極めているものと思われる。

しかし、複式簿記を基本とした財務諸表を作成するには、貸借対照表の資産価額をどうしても確定する必要があるため、代替的な方法を採用すること等により貸借対照表価額を算定する必要がある。今後の山形県の努力が期待されるところである。

面積ベースでの貸借対照表未計上の土地の割合(平成19年度)

取得価額が不明のもの				「財産に関する調書」の記載	面積ベースで貸借対照表に未計上の割合(%)
土地:行政財産					
用途名称	件数	面積(m <sup>2</sup> )	備考	面積(m <sup>2</sup> )	
その他公共用施設	15	866,545			
その他公用施設	30	2,476,602	面積不明1件		
学校	56	2,904,099			
警察施設	9	21,040			
公営住宅	5	26,949			
公舎	1	4,007			
(小計)	116	6,299,243		15,452,396	40.77
山林(行財)	3	4,036,289		4,036,289	100.00
(合計)	119	10,335,532		19,488,686	53.03
土地:普通財産					
用途名称	件数	面積(m <sup>2</sup> )	備考		
その他の施設	100	663,596			
一般公舎	28	54,757			
警察公舎	32	40,185	面積不明2件		
(小計)	160	758,538		1,054,087	71.96
山林(普財)	3	156,537		156,537	100.00
(合計)	163	915,075		1,210,624	75.59

### 3. 有価証券(株券)及び出資による権利(出資金及び出捐金)の評価について

有価証券(株券)については、「年度末現在所有する株式の額面金額」が計上されている。

出資による権利については、「企業局への出資金残高」が計上されている。

一方、一般企業の財務諸表のベースとなる企業会計基準において、出資金及び出捐金は、その資産性を認識するために回収可能性の検討が必要となる。

したがって、株式以外の出資金や出捐金であっても、資産性のあるものについては貸借対照表への計上が必要となる。

また、株券についても、その時価又は実質価額が著しく下落し、回復の見込みがない場合には、評価損(以下、「強制評価減」という。)を計上しなければならないこととなる。

そこで、「山形県の財務諸表(試案)」が企業会計基準ベースで作成された場合を仮定して、それぞれの影響額を算出してみた。

#### (1) 出資金及び出捐金による影響

監査人は、有価証券についてその回収可能性・残余財産分配請求権の有無を確かめた。出資金及び出捐金のうち回収可能性が明確にあるものが次のとおり検出された(表1参照)。当該影響を考慮すると、「山形県の財務諸表(試案)」を企業会計基準ベースで算定した場合、出資金及び出捐金は、約81億円余り過少計上となっている。【意見】

表1：回収可能性を考慮した場合の出資金及び出捐金の計上差額

	出資または出捐先	貸借対照表 金額(円)	あるべき残高 (円)	差額(円)
(出資金のうち、回収可能性があるもの)				
①	東北公益文科大学教育研究基金	0	165,000,000	165,000,000
②	東北公益文科大学院教育研究基金	0	99,000,000	99,000,000
③	社会福祉法人 山形県社会福祉事業団	0	10,000,000	10,000,000
④	(社)山形県青果物生産出荷安定基金協会	0	100,000,000	100,000,000
⑤	山形県農業信用基金協会	0	837,480,000	837,480,000
⑥	山形県漁業信用基金協会	0	397,800,000	397,800,000

⑦	(独)農林漁業信用基金	0	75,100,000	75,100,000
⑧	(社)日本家畜商協会	0	3,000,000	3,000,000
⑨	(社)日本食肉格付協会	0	4,000,000	4,000,000
⑩	(社)全国鶏卵価格安定基金協会	0	2,000,000	2,000,000
⑪	(社)家畜改良事業団	0	7,600,000	7,600,000
⑫	山形県土地改良事業団体連合会	0	21,000,000	21,000,000
⑬	山形県土地開発公社	0	30,000,000	30,000,000
⑭	山形県住宅供給公社	0	13,000,000	13,000,000
(出捐金のうち、回収可能性があるもの)				
⑮	山形県信用保証協会	0	6,028,081,051	6,028,081,051
⑯	(財)山形県労働者信用基金協会	0	260,000,000	260,000,000
⑰	(財)山形県林業公社	0	10,000,000	10,000,000
⑱	(財)山形美術館	0	40,000,000	40,000,000
⑲	社会福祉法人 山形県社会福祉事業団 (敷地現物出捐)	0	4,491,000	4,491,000
差額合計				8,107,552,051

(2) 強制評価減による影響

「山形県の財務諸表(試案)」に計上されている有価証券(株券)は、取得時の額面金額により計上されているが、企業会計基準では実質価額が著しく下落し回復の見込みがない場合には評価損の計上、いわゆる強制評価減が必要となる。

監査人は、株券の所管課から出資先の直近の財務諸表を入手し、純資産に対する持分割合を算出して強制評価減の必要性を検討した。

その結果、強制評価減の対象となる出資先は2件であった(表2参照)。

当該影響を考慮すると、「山形県の財務諸表(試案)」を企業会計基準ベースで算定した場合、有価証券は約84百万円余り過大計上となっている。【意見】

表2:強制評価減が必要な株式

出資先	保有目的	財産調書金額(円)	減損すべき金額(円)	あるべき資産金額(円)	備考	所管課
日本アルカディアネットワーク(株)	法人の設立・運営等に対する支援(政策目的)	4,000,000	4,000,000	0	債務超過	政策推進部情報企画課
山形鉄道(株)	法人の設立・運営等に対する支援(政策目的)	150,000,000	80,606,536	69,393,464	純資産50%未満	置賜総合支庁総務企画部地域支援課
合計		154,000,000	84,606,536	69,393,464		

なお、地方公会計制度改革の議論の中でも、資産価値の評価については重要性の認識がなされており、財産状況について適切に開示することも必要になると考えられる。したがって、今後、実質価額の状況把握を適切に行うための組織体制の整備が必要となると思われる。

(3) 出資金及び出捐金の財務諸表における区分について

地方公共団体の出資金と出捐金の明確な区分は容易ではない。

出資金でも、その残余財産の帰属が明確でなかったり、出捐金でも、その残余財産の帰属が定められている場合があるからである。

ここでは、財務諸表における、出資金及び出捐金の区分について考察する。

月刊「地方財務」編集局編「地方公共団体 歳入歳出科目解説」によると、出資金及び出捐金の違いについて次の通り記載されている。

『一般的には出捐とは、当事者の一方が、その意思に基づいて財産上の損失をすることにより、他方を利得させることをいう。これに対し出資は、出捐的性格を持つものもあり、何らかの権利を取得する、つまり純然たる出捐とはいえないものがある。しかし地方自治法上は両者をあわせて出資としてとらえ、これを公有財産としている。』

上記、引用文から判断して、回収可能性のない出資は相手に利得を与えるものと考えられることから、出捐金として処理することが、財務諸表を作成する上で望ましいと考えられる。いわゆる、実質的で判断しようという考え方である。

監査人は、上記2.(1)と関連させて、県の保有する出資金および出捐金についてその回収可能性・残余財産分配請求権の有無を確かめた。その結果、出資金のうち回収可能性が明らかでないもの6件及び出捐金のうち回収可能性が明確にあるもの5件がそれぞれ検出された(表3参照)。当該影響を考慮すると、財産調書上、出資金は約41億円余り過少計上、出捐金は約41億円余り過大計上となっている。

表3：回収可能性から判定した出資金と出捐金の区分

	出資または出捐先	出資金 a (円)	出捐金 b (円)	差額 b-a (円)
(出資金のうち、出捐金とすべきもの)				
①	TTCK 学術研究基金	1,925,000,000	—	-1,925,000,000
②	(社)日本草地畜産種子協会	100,000	—	-100,000
③	(社)山形県系統豚普及センター	15,000,000	—	-15,000,000
④	(社)山形県畜産協会	156,500,000	—	-156,500,000
⑤	特殊法人 日本下水道事業団	27,124,000	—	-27,124,000
⑥	(社)山形県私立学校振興基金協会	100,000,000	—	-100,000,000
(出捐金のうち、出資金とすべきもの)				
①	山形県信用保証協会	—	6,028,081,051	6,028,081,051
②	(財)山形県労働者信用基金	—	260,000,000	260,000,000

	協会			
③	(財)山形県林業公社	—	10,000,000	10,000,000
④	(財)山形美術館	—	40,000,000	40,000,000
⑤	社会福祉法人 山形県社会 福祉事業団 (敷地現物出捐)	—	4,491,000	4,491,000
差額合計				<b>4,118,848,051</b>

この結果は、これまで出資金及び出捐金に明確な区分を行う慣行がないまま、その事務がなされてきた結果であると推量される。

県は今後、財務諸表を作成していくことが予定されているため、出資金または出捐金の違いにつき明確に区分して取り扱うことが望ましいと思量する。【意見】



### 4-9-3 財務諸表のその他

1. 山形県が作成している財務諸表（試案）を4年間連続推移表として整理すると次のとおりである。

表1	貸借対照表(バランスシート)	単体財務諸表(一般会計+特別会計)
表2	行政コスト計算書	
表3	正味資産計算書	
表4	正味資産の増減計算	
表5	キャッシュ・フロー計算書(資金収支計算書)	
表6	連結貸借対照表(バランスシート)	山形県全体(単体+地方公営企業会計)と公社等との連結財務諸表

また、各帳票の計数の関連性は次の通りである。

表1	表2	表3	表4	表5
貸借対照表	行政コスト計算書	正味資産計算書	正味資産の増減計算	キャッシュ・フロー計算書
歳計現金 ◀				▶ 期末資金残高
正味資産計 ◀			▶ 期末残高	
	コスト総額 ◀	▶ コスト総額		
	行政コスト ◀	▶ 行政コスト		
		差額 ◀	▶ 一般財源等増減額(当期増減額)	

◀▶ は、同額を示す。

(注) 各帳票（次頁以降参照）の計数は、表示単位未満を四捨五入しているため、各計数を積み上げた数値が合計等と一致しない場合がある。

(表1)山形県の「貸借対照表(バランスシート)」の推移表

(単位:百万円)

科目	年度	16年度	17年度	18年度	19年度	%		
		H17年3月	H18年3月	H19年3月	H20年3月			
資産	有形固定資産		1,273,706	1,253,748	1,228,234	1,202,944	87.2	
	投資等	投資及び出資	46,463	48,467	50,046	51,321	3.7	
		貸付金	58,458	53,345	52,238	56,565	4.1	
		基金	21,542	21,136	22,099	21,425	1.6	
		特定目的基金	8,953	8,536	9,487	8,799	0.6	
		土地開発基金	12,589	12,600	12,612	12,626	0.9	
		計	126,463	122,948	124,383	129,311	9.4	
	流動資産	現金預金	50,428	40,981	34,855	23,760	1.7	
		財政調整基金	1,339	1,523	1,566	1,873	0.1	
		県債管理基金	42,156	32,582	26,233	16,455	1.2	
		歳計現金	6,933	6,876	7,056	5,432	0.4	
		未収金	3,866	3,723	3,740	4,525	0.3	
		県税	1,918	1,812	1,846	2,337	0.2	
		その他	1,948	1,911	1,894	2,187	0.2	
		貸倒・徴収不能引当金	207	203	290	409	0.0	
		普通財産	17,585	18,176	19,662	19,717	1.4	
			計	71,672	62,677	57,967	47,593	3.4
			合計( + + )	1,471,841	1,439,373	1,410,583	1,379,848	100.0
		負債・正味資産	負債	固 定 負 債	1,013,637	1,023,854	1,020,385	966,772
県債								
債務負担行為	4,862			4,533	4,028	3,956	0.3	
退職給与引当金	163,059			166,125	173,699	171,975	12.5	
	債 計		1,181,558	1,194,512	1,198,112	1,142,703	82.8	
流動負債	県債翌年度償還予定額		117,230	106,487	107,680	163,406	11.8	
	未払金		1,022	989	838	820	0.1	
	前受金		890	661	424	429	0.0	
	預り金		7	1	1	0	0.0	
	計		119,149	108,139	108,944	164,655	11.9	
	計 ( + )		1,300,707	1,302,651	1,307,056	1,307,358	94.7	
正味資産	国庫支出金	450,867	449,235	439,915	432,930	31.4		
	市町村等支出金	36,688	35,978	35,928	35,395	2.6		
	一般財源等	316,422	348,491	372,315	395,835	28.7		
		計	171,133	136,722	103,528	72,490	5.3	
	合計( + )	1,471,841	1,439,373	1,410,583	1,379,848	100.0		

有形固定資産内の土地	232,888	235,796	237,814	240,342
------------	---------	---------	---------	---------

なお、上記の土地開発基金については、4 - 1 - 2における土地開発基金の残高と一致している。

(表2) 山形県の「行政コスト計算書」の推移表

(単位:百万円)

科目	年度	16年度	17年度	18年度	19年度	%
		H17年3月	H18年3月	H19年3月	H20年3月	
<b>歳出総額</b>		<b>749,128</b>	<b>750,197</b>	<b>710,459</b>	<b>709,352</b>	
他都道府県との調整 他会計の繰出等		117,860	115,872	114,391	112,452	
資産の増加		114,395	111,425	104,904	102,551	
固定資産等		44,272	36,043	29,874	28,123	
投資・出資金		1,993	2,071	1,615	1,276	
貸付金		63,586	68,532	67,539	69,174	
基金		4,543	4,779	5,876	3,977	
負債の減少		114,681	132,133	120,110	127,930	
県債元金償還		100,288	119,306	106,354	110,030	
退職手当の支払い		13,151	11,382	12,605	16,331	
未払金の支払い等		1,243	1,444	1,152	1,569	
歳出コスト ( - - - )		402,192	390,767	371,053	366,419	84.0
発生コスト		73,869	71,607	76,809	69,760	16.0
県債利子等		0	0	0	0	0.0
退職給与引当金繰入額		15,576	14,448	20,180	14,607	3.3
減価償却費		56,702	56,389	55,761	54,735	12.5
その他		1,591	770	868	418	0.1
コスト総額 ( + )		476,061	462,375	447,862	<b>436,179</b>	100.0
料金等収入		15,285	15,870	15,128	14,881	3.4
国庫等負担 (コストの財源として収入した分)		107,669	95,644	82,578	79,544	18.2
小計(受益者・国等の負担) ( + )		122,954	111,514	97,706	94,425	21.6
行政コスト ( - ) (県税等で賄うこととなる分)		353,108	350,860	350,156	<b>341,754</b>	78.4

(表3) 山形県の「正味資産計算書」の推移表

(単位:百万円)

科目	年度	16年度	17年度	18年度	19年度	%
		H17年3月	H18年3月	H19年3月	H20年3月	
コスト総額		476,061	462,375	447,862	436,179	100.0
行政コスト (県税等で賄うこととなる分)		353,108	350,860	350,156	341,754	78.4
県税等実負担額		310,392	317,849	325,791	321,468	73.7
1 主な県民の負担		111,176	110,964	113,844	127,991	29.3
(1)個人県民税・事業税		15,687	16,315	17,994	32,345	7.4
(2)法人県民税・事業税		26,617	28,744	31,603	32,659	7.5
(3)地方消費税		12,059	12,466	13,439	13,003	3.0
(4)その他の県税等		56,813	53,438	50,808	49,985	11.5
2 主な国民の負担		199,216	206,886	211,947	193,477	44.4
(1)地方交付税		189,875	188,671	188,093	188,735	43.3
(2)地方譲与税		6,000	10,394	23,274	3,792	0.9
(3)地方特例交付金		3,341	7,821	581	951	0.2
差額 ( - )		42,716	33,011	24,365	20,286	4.7

(表4) 山形県の「正味資産の増減計算」の推移表

(単位:百万円)

科目	年度	16年度	17年度	18年度	19年度	%
		H17年3月	H18年3月	H19年3月	H20年3月	
期首残高		215,080	171,133	136,722	103,528	23.7
1 国庫支出金増減額		86	1,631	9,320	6,985	1.6
当期増加額		21,917	18,830	11,060	13,318	3.1
当期戻入額		22,003	20,461	20,380	20,303	4.7
2 市町村等支出金増減額		57	710	50	533	0.1
当期増加額		2,174	1,332	2,318	1,476	0.3
当期戻入額		2,231	2,042	2,369	2,009	0.5
3 一般財源等増減額		43,803	32,069	23,824	23,519	5.4
当期増減額 (= )		42,716	33,011	24,365	20,286	4.7
過年度分修正		1,088	942	541	3,234	0.7
期末残高		171,133	136,722	103,528	72,490	16.6

(表5) 山形県の「キャッシュ・フロー計算書(資金収支計算書)」の推移表

(単位:百万円)

科目		年度	16年度	17年度	18年度	19年度	
			H17年3月	H18年3月	H19年3月	H20年3月	
県税 地方交付税等	収入	県税(現年課税分)	96,919	98,923	103,153	116,922	
		地方消費税清算金	26,167	23,724	23,293	22,892	
		地方交付税	189,875	188,671	188,093	188,735	
		地方譲与税	6,000	10,394	23,274	3,792	
		その他地方特例交付金等	3,341	7,822	583	953	
		計	322,302	329,534	338,395	333,293	
	支出	地方消費税清算金等	12,471	12,210	13,172	12,925	
		計	12,471	12,210	13,172	12,925	
		差引:収支差額 = -	309,831	317,324	325,223	320,368	
	行政活動	収入	料金等収入	使用料及び手数料	9,157	9,029	8,651
分担金及び負担金				622	784	507	311
財産収入				932	1,434	917	1,182
その他貸付金利息等				366	326	349	405
			計	11,077	11,575	10,423	10,332
国庫等負担		国庫支出金等	75,327	64,408	52,457	50,298	
		分担金及び負担金	5,533	6,251	5,354	5,137	
		受託事業収入	695	954	555	749	
		その他	4,862	4,939	5,296	5,128	
		計	86,417	76,552	63,663	61,312	
		計 = +	97,494	88,126	74,086	71,644	
支出		公債費(利子、公債諸費)	24,338	22,755	21,295	20,227	
		その他の経費	377,855	368,012	349,758	346,192	
		計	402,192	390,767	371,053	366,419	
	差引:収支差額 = -	304,698	302,641	296,967	294,775		
	(小計):収支差額 = +	5,133	14,683	28,255	25,593		
社会資本整備等活動	収入	国庫支出金等	21,748	18,986	11,892	10,877	
		分担金及び負担金	1,744	1,695	652	738	
		財産収入	184	556	465	404	
		特定目的・土地開発基金取崩	3,462	1,580	1,253	2,860	
		貸付金元金収入	65,667	73,864	68,542	64,819	
		その他過年度収入等	1,191	1,253	1,321	1,472	
		計	93,996	97,934	84,125	81,170	
	支出	有形固定資産	44,272	36,043	29,874	28,123	
		投資及び出資金	1,993	2,071	1,615	1,276	
		貸付金	63,586	68,532	67,539	69,174	
		特定目的・土地開発基金積立	1,048	1,175	2,215	2,187	
		退職給与支出	13,151	11,382	12,605	16,331	
		その他未払金等	2,171	2,335	2,384	2,896	
	計	126,221	121,538	116,232	119,987		
	差引:収支差額 = -	32,225	23,603	32,107	38,817		
	収支差額合計 = +	27,092	8,920	3,851	13,224		

山形県の「キャッシュ・フロー計算書(資金収支計算書)」の推移表(つづき)

(単位:百万円)

科目		年度		16年度	17年度	18年度	19年度
				H17年3月	H18年3月	H19年3月	H20年3月
財務活動	借入金	収入	県債借入	117,222	118,780	104,079	112,159
			うち臨時財政対策債	32,513	24,954	22,561	20,410
			財政調整・県債管理基金繰入	12,725	12,994	9,966	11,262
			計	129,947	131,774	114,045	123,421
	基金	支出	県債元金償還	100,288	119,306	106,354	110,030
			財政調整・県債管理基金積立	3,495	3,604	3,661	1,791
			計	103,783	122,911	110,015	111,821
差引:収支差額 = -				26,164	8,863	4,031	11,600
総合計	収入合計 = + + +			643,740	647,369	610,651	609,528
	支出合計 = + + +			644,668	647,426	610,472	611,152
	収支差額合計 = -			928	57	180	1,624
	期首資金残高			7,861	6,933	6,876	7,056
	期末資金残高 +			6,933	6,876	7,056	5,432

(注1) 資金の範囲は歳計現金

(注2) 「収入合計」「支出合計」は、一般会計及び特別会計の各合計額から両会計間の繰入・繰出額を控除したものである。

(表6) 山形県全体と公社等との「連結貸借対照表(バランスシート)」の推移表

(単位:百万円)

科目		年度		16年度	17年度	18年度	19年度	%	
				平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月		
資産	有形固定資産	県全体	県会計(一般会計+特別会計)	1,273,706	1,253,748	1,228,234	1,202,944	72.2	
			地方公営企業会計	231,911	235,664	240,268	241,396	14.5	
		計	1,505,617	1,489,411	1,468,502	1,444,340	86.6		
	関係団体	地方三公社	地方三公社	9,196	9,197	6,155	6,411	0.4	
			第三セクター	37,650	37,770	38,002	38,313	2.3	
		計	46,846	46,967	44,158	44,724	2.7		
	計( + )		1,552,462	1,536,378	1,512,660	1,489,064	89.3		
	投資等	投資及び出資	投資及び出資	26,233	26,407	25,421	29,270	1.8	
			貸付金	35,692	33,632	32,355	31,279	1.9	
			基金	21,542	21,136	22,099	21,425	1.3	
			その他	10,904	5,995	6,532	7,039	0.4	
		計	94,372	87,169	86,406	89,013	5.3		
	流動資産	現金預金	現金預金	78,618	71,638	63,624	45,791	2.7	
			未収金	12,161	12,324	12,115	13,831	0.8	
			その他	33,643	33,269	35,812	27,380	1.6	
		計	124,421	117,231	111,551	87,002	5.2		
	繰延資産		1,953	1,885	1,893	1,820	0.1		
	合計( + + + )		1,773,208	1,742,663	1,712,510	1,666,900	100.0		
	負債	固定負債	県債	県債	1,012,935	1,023,850	1,020,379	966,756	58.0
				企業債	107,449	103,305	99,307	86,158	5.2
地方三公社長期借入金			7,720	7,174	6,132	1,494	0.1		
第三セクター長期借入金			14,160	14,218	13,238	12,736	0.8		
債務負担行為			4,862	4,533	4,028	3,956	0.2		
引当金等			191,692	196,150	197,900	194,144	11.6		
その他			8,344	8,317	8,542	8,503	0.5		
計		1,347,162	1,357,548	1,349,526	1,273,746	76.4			
流動負債		翌年度償還予定額	翌年度償還予定額	128,166	116,066	118,940	176,804	10.6	
			その他	13,271	15,271	13,471	11,075	0.7	
		計	141,437	131,337	132,411	187,879	11.3		
計( + )			1,488,599	1,488,885	1,481,937	1,461,625	87.7		
正味資産		284,609	253,778	230,573	205,274	12.3			
合計( + )		1,773,208	1,742,663	1,712,510	1,666,900	100.0			

## 2. 意見

山形県の財務諸表(試案)について、若干の提案を行うので、参考にされたい。

(1) 貸借対照表において、有形固定資産が一行で表現されているが(表1の①)、土地、建物等の有形固定資産の種類ごとの貸借対照表価額を明示したほうが良い。

また、注記において、行政財産や普通財産にも分けて記載しておく、「財産に関する調書」との整合性も取りやすくなり、財務諸表の信頼性が高まる。【意見】

(2) 行政コスト計算書において、歳出総額が一行で表現されている(表2の①)。これを、人にかかるコスト(人件費等)、物にかかるコスト(物件費等)、移転支出的なコスト(扶助費等)その他のコストに分けて明示することにより、県民にとって、県の行っている行政活動がコストの面でよりわかりやすくなる。【意見】

なお、蛇足であるが、負債の減少の退職手当の支払いおよび発生コストの退職給与引当金繰入額を人件費の調整として取り扱えば、人件費の当年度発生額が一本でより明瞭に表示できよう。

また、負債の減少の未払金の支払い等も同様に該当する歳出に調整するとその歳出の当年度発生額も一本でより明瞭に表示できよう。

(3) キャッシュ・フロー計算書において、行政サービス活動の支出のその他の経費が一行で表現されている(表5参照)。これを、(2)と同じように、人にかかるコスト(人件費等)、物にかかるコスト(物件費等)、移転支出的なコスト(扶助費等)その他のコストに分けて明示することにより、県民にとって、県の行っている行政活動がキャッシュ・フローの面でよりわかりやすくなる。【意見】



5-0-0 参考資料

1. 奥行価格補正率表(昭45直資3-13・平3課評2-4外・平18課評2-27外改正)

地区区分 奥行距離 (メートル)	ビル街 地区	高度 商業地 区	繁華街 地区	普通商 業・併用 住宅地区	普通 住宅地 区	中小工 場地区	大工場 地区																												
4 未満	0.8	0.9	0.9	0.9	0.9	0.85	0.85																												
4 以上 6 未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.9	0.9																												
6 " 8 "	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93																												
8 " 10 "	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95																												
10 " 12 "	0.9	0.98	0.99	0.99	1	0.96	0.96																												
12 " 14 "	0.91	0.99	1	1		0.97	0.97																												
14 " 16 "	0.92	1				1	0.98	0.98																											
16 " 20 "	0.93						1	1	0.99	0.99																									
20 " 24 "	0.94								1	1	1	1																							
24 " 28 "	0.95												1	1	1	1																			
28 " 32 "	0.96																1	1	1	1															
32 " 36 "	0.97																				1	1	1	1											
36 " 40 "	0.98																								1	1	1	1							
40 " 44 "	0.99																												1	1	1	1			
44 " 48 "	1				1																												1	1	1
48 " 52 "			0.99	0.88																															
52 " 56 "		0.98	0.87	0.88		0.88																													
56 " 60 "		0.97	0.86	0.87		0.87																													
60 " 64 "		0.96	0.85	0.86		0.86	0.99																												
64 " 68 "		0.95	0.84	0.85		0.85	0.98																												
68 " 72 "		0.94	0.83	0.84		0.84	0.97																												
72 " 76 "		0.93	0.82	0.83		0.83	0.96																												
76 " 80 "		0.92	0.81	0.82																															
80 " 84 "		1	0.9	0.8		0.81	0.82	0.93																											
84 " 88 "	0.88																																		
88 " 92 "	0.86		0.8		0.8	0.81	0.9																												
92 " 96 "	0.99							0.84																											
96 " 100 "	0.97							0.82																											
100 "	0.95							0.8																											

2. 側方路線影響加算率表(平3課評2-4外・平18課評2-27外改正)

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
ビル街地区	0.07	0.03
高度商業地区 繁華街地区	0.1	0.05
普通商業・併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 中小工場地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01