

平成 19 年 2 月 16 日

各 位

包括外部監査人 岩 崎 和 文

包括外部監査（新都市整備事業会計の財務に関する事務の執行
及び経営に関する事業の管理）の結果の概要について

「平成 18 年度包括外部監査の結果報告書」の概要は下記のとおりです。

記

1. 包括外部監査の概要

（ 1 ）包括外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項に基づく包括外部監査

（ 2 ）選定した特定の事件

新都市整備事業会計の財務に関する事務の執行及び経営に係る事業の管理

（ 3 ）包括外部監査の実施期間

平成 18 年 6 月 7 日より平成 19 年 2 月 2 日まで

なお、監査の実施に先立ち特定の事件選定のための資料収集、各局からのヒアリングを実施しました。また、監査に当たっては補助者 5 名を使用しています。

なお、本報告書においては項目毎に結果及び意見について記載しております。この概要書においては、「<結果>」印が報告書中において結果の欄にて記載した部分を、「<意見>」印が報告書中において意見の欄にて記載した部分を、それぞれ表しております。

2. 包括外部結果報告書の概要

新都市整備事業会計の採用する会計処理について

1 土地造成勘定に係る原価計算の方法（報告書 16 頁～23 頁）

<意見> 土地造成勘定 363,565 百万円について一定の仮定に基づく検証の結果、将来売却収入に六甲アイランド及びポートランド沖が含まれていないものの、それらも含む全体の土地の売却原価は将来の見積り売却価額を下回るため、貸借対照表に計上されている土地造成勘定は過大評価されておらず、4%のみなし売却

利益による会計処理は現状では損失の先送りという不健全な計算仮定にはなっていないと考えられます。

しかし、この方法には将来の不確実性を一定の仮定を設け排除している点に留意する必要があります。

まず、将来売却価額と追加費用の計算に当たり 6 つの仮定を設けていますが、売却価額の仮定における「(ウ)将来の売却収入として、予定している全体計画売却量が全てそのみなし売価で売却できるものとする。」という前提条件については、容易には実現できないという点です。

この前提条件の達成いかんによっては、新都市整備事業会計は土地造成に要した費用を回収することはできず、多額の借金を抱えたまま金利上昇局面を迎え利息支払に追われる経営が続くことになってしまいます。参考までに、過去 5 年間の売却契約のペースで将来も土地が売却されていくと仮定した場合、全ての土地が売却されるまでの年数を地域別に推定すると次表のような結果となっています。

(単位 面積：千㎡、年数：年)

地域	平成 12 年度までの 売却契約済み面積	平成 17 年度までの 売却契約済み面積	過去 5 年間の 売却契約面積	平成 17 年度末未売 却契約面積	推定売却年数
	(A)	(B)	(C)=(B)-(A)	(D)	(D)/{(C)/5}
ポートアイランド(第 2 期)	129	159	30	1,743	290
ポートアイランド沖	-	1,465	1,465	967	3
六甲アイランド	1,941	1,941	0	849	
西神住宅団地	3,669	3,761	92	328	17
西神住宅第 2 団地	1,079	1,321	242	919	19
神戸研究学園都市	1,619	1,723	104	147	7
ひよどり台第 2 期住宅団地	-	29	29	91	16
押部谷第 2 団地	258	265	7	61	44
神戸複合産業団地	233	268	35	1,461	209
神戸流通業務団地	589	625	36	99	14
合計	9,517	11,557	2,040	6,665	

実際には、上述 (ウ)の前提条件を達成することが最も重要な課題となっています。例えば、六甲アイランドの過去 5 年間の売却実績を決算書により調査しましたが、直近 5 年間に売却実績は全くありません。

一般の企業経営の観点からは、販売目的の商品が倉庫に 5 年間も滞留していれば問題がありますが、公営企業の性質から、これからのまちづくりに備えるという意味で、ある程度のストックが必要であることは理解できます。

しかしながら、これらは市街地の重要な資産であることを踏まえ、土地の活用という面では工夫が必要であり、例えば当該地では屋外プールを中心とした複合型のスポーツ・健康施設を設置し、地域の活性化に役立てられているという事例もあります。今後さらにこのような積極的な土地活用を図ることが望まれます。

また、ポートアイランド(第 2 期)においては、平成 17 年度末で 1,743 千㎡の未売却土地が残っていますが、最近 5 年間の売却実績は 30 千㎡という事実からも、残された土地を全てスムーズに売却するというの

は非常に困難であることが窺えます。未売却土地 1,743 千㎡に対して 5 年間で 30 千㎡売却というペースでは、すべての土地の処分が完了するまでに大変な期間を要することになります。ポートアイランド(第 2 期)に関する企業債の償還に対応するため、一層土地売却のスピードを上げていく必要があり、これに空港事業にかかるポートアイランド沖事業の償還が始まれば、さらに償還額が多額になります。現在我が国の経済環境から長期金利の上昇が予想されるため、借換は一時的な資金繰にすぎず、債務残高は増加している点に留意する必要があります。

平成17年度末企業債残高の償還期限別内訳 (ただし、5年債等短期債を含む。)

(単位:千円)

償還期限 種類	平成18年度中	平成19年度中	平成20年度中	平成21年度中	平成22年度中	5年超	合計
事業公債	28,676,000	53,220,000	18,468,000	45,292,000	76,820,000	107,957,000	330,433,000
公営企業金融公庫	124,000				431,000	1,163,000	1,718,000
共同発行債						33,986,000	33,986,000
合計	28,800,000	53,220,000	18,468,000	45,292,000	77,251,000	143,106,000	366,137,000

新都市整備事業が現在抱えている債務の償還のためには、大企業が大規模都市開発向けの先行投資をすべく東京などの大都会から中核地方都市に進出してきている、まさに今現在の波に乗り企業誘致を成功させることが鍵となっていると思われます。大企業が本社機能や工場・研究所を中核都市に移転することも珍しいものではなく、固定資産税など安定した税収入の確保のためにも、各地方自治体で企業誘致合戦が繰り広げられており、神戸市においても企業が有利な条件で進出できるよう様々なプランを用意することにより、現在の重要課題に対し前向きな対応をしていることも窺えます。

また、ポートアイランドは、震災の影響で大打撃を受けたものの、近々大学の新設や移転が予定されているため、これに人口流入や商業施設の集積が伴えば街の活性化の転換期となりうる時期にあります。さらに、平成 18 年 2 月に神戸空港が開港したことにより、陸・海・空の交通の拠点としての利便性をもつ好立地条件を武器に売り出す絶好の機会を獲得し、営業活動を活発化させ神戸を進出先の候補地の 1 つと考えている企業への売却のタイミングを逃さないことが直面している最大の課題となっていると考えます。

日本の高度経済成長時代が終焉したこの低成長下の厳しい経済環境であるからこそ、まさに今、神戸市の経営手腕が問われる時期であると考えます。

2 神戸空港完成時の空港整備事業会計への事業用地の処分 < 報告書 23 頁 >

特にお伝えすべき事項はございません。

3 調整勘定 < 報告書 23 頁 ~ 24 頁 >

< 意見 > 新都市整備事業会計の固定負債に調整勘定が計上されています (平成 18 年 3 月末現在残高 78,262 百万円)。この調整勘定は事業用地処分原価の 6 %相当額を、将来の修繕費等の維持管理費用に引き当てる目的で計上しているものです。他都市においても土地造成事業を行う会計においては同様の引当金を計上し

ている事例があるように、土地造成事業においては一定の引当てが必要で、特に事業の規模が大きければ大きいほどその必要性は高いと言えます。ただし、この調整勘定は事業の性質から将来の発生可能額を合理的に見積もることはできない中で継続的に設定率が6%に設定されているものですが、平成17年度末残高で78,262百万円と多額であるものの、設定率の過不足が検証されていません。過去の修繕支出の動向や将来の見通しなどから、引当率が適正であるか検証する必要があると考えます。

また、道路や公園などの公共施設については整備後、道路管理者、公園管理者などのそれぞれの管理者に引き継がれたうえでそれぞれで管理されるため、将来の維持管理費の発生そのものを抑えるという意味では、これらの公共施設をできるだけ速やかに管理者に引き継いでいただくことも大切であると考えます。

調整勘定の状況 (単位：百万円)

	期末残高	増加額	減少額
平成17年度	78,262	1,233	812
平成16年度	77,841	763	672
平成15年度	77,750	781	700
平成14年度	77,669	874	868
平成13年度	77,663	482	769

4 基金の繰替運用（報告書24頁～26頁）

<意見> 基金の繰替運用による空港整備事業費会計への貸付は、貸付期間が50年と非常に長期間とされています。空港整備事業費会計の側からは一時借入金、起債などの対外債務と異なる団体内部の資金調達としてこのような取扱を行っているものと考えますが、長期にわたる債務であることを考慮して一時借入金、起債などとの関係から、このような方法による貸付は慎重であるべきと考えます。また、一時借入金、起債などに準じて会計情報が提供できるよう、財務情報のディスクロージャーのあり方を検討する必要があると考えます。

基金残高のうち、不動産32,648百万円が含まれています。これは主として新都市整備事業を進めるに当たり取得した事業関連用地です。神戸市新都市整備事業基金条例第3条2項によれば、「基金に属する現金は、必要に応じ最も確実かつ有利な不動産に代えることができる。」とありますが、当該不動産の取得は、回収が最も確実とはいえず、また確実な運用益が生じるものでもないことから運用ではなく同条例第6条に基づき基金の設置目的を達成するために使用したものと扱うべきと考えます。

5 新都市整備事業会計の空港整備事業費会計に対する貸付金について（報告書26頁～28頁）

<意見> 新都市整備事業会計は、平成17年度末で366,137百万円の市債を発行する一方で、下記の表1のとおり空港整備事業費会計の事業用地の取得資金等に充当するため、同会計に一部貸付を行っています。（平成17年度末で他会計貸付金として5,217百万円、基金からの貸付12,589百万円、合計17,806百万円）。そのため、新都市整備事業会計が空港整備事業費会計に対して行った貸付金の回収可能性の検討が必要となります。

表1 新都市整備事業会計から空港整備事業費会計への貸付額（単位：百万円）

	貸付金額	貸付年度	償還年度	償還方法
他会計貸付金	276	平成13年度	平成32年度	一括
	654	平成14年度	平成33年度	一括
	1,265	平成15年度	平成34年度	一括
	1,409	平成16年度	平成35年度	一括
	1,612	平成17年度	平成36年度	一括
基金からの貸付金	4,860	平成14年度	～平成64年度	分割
	2,970	平成15年度	～平成65年度	分割
	4,860	平成17年度	～平成67年度	分割

空港整備事業費会計に対する新都市整備事業会計からの貸付金残高の返済原資は、空港の管理運営においてもたらされる将来のキャッシュ・イン・フローです。これは主として空港の管理収入のうち着陸料収入に基づくものであり、空港事業の業績の良否に大きく左右されます。

他会計借入金の返済は平成32年度からと10年以上先であるため、今後十数年間では空港事業業績の良否が新都市整備事業会計に影響することはないとも考えられます。しかしながら、空港事業の業績いかにより正味キャッシュ・イン・フローが左右されるわけですから、新都市整備事業会計は空港事業の業績に常に注視すべきであると考えられます。

6 基金により取得した不動産

含み損益の状況（報告書29頁～31頁）

<意見> 基金より取得した不動産について含み損失のものがああります。少なくとも減損の兆候があると判断される不動産については、時価算定資料を整備しておき健全な会計処理を行う必要があると考えます。

不動産の取得経緯について（報告書31頁）

特にお伝えすべき事項はございません。

7 退職給与引当金（報告書31頁～33頁）

<結果> 決算書に計上されている退職給与引当金は、平成12年度から引当計上されています。

ただし、平成12年当初の計上額が3,052,262千円と多額であることから、15年間で分割計上されており、下記のとおり計上不足額が1,831,357千円生じております。

平成17年度末 退職給与引当金要積立見積額 2,796,218千円

決算書上退職給与引当金 964,861 千円

引当未計上額 1,831,357 千円

(内訳)

平成 12 年度当初 必要計上額 3,052,262 千円・・・

平成 12 年度から平成 17 年度迄の 6 年間の分割計上済額

$3,052,262 \times 6 \text{年} \div 15 \text{年} = 1,220,905 \text{千円} \dots$

引当未計上額 - 1,831,357 千円

従業員の退職給付に備えるため、退職給付引当金を計上することは既に公正な会計慣行として定着しており、会計制度の変更と捉え分割計上することは適切ではありません。なお、地方公営企業法施行に関する命令の実施についての依命通達においては、引当金の計上はできるものとされていますが、分割計上を容認する定めはありません。

この退職給与引当金の計上方法について、新都市整備事業会計決算書上に特に記載はなされておられません。分割処理の方法及び未計上残高がいくらであるか注記開示により明らかにすべきものと考えます。なお、新都市整備事業会計以外の他の特別会計や地方公社その他外郭団体について退職給付引当金の計上の有無や計上方法に違いが見受けられますが、官庁会計に複式簿記・発生主義会計を導入して適正な自治体の財務諸表を作成し、様々な目的に役立てようとする動きのあるなか、自治体間の比較可能性などの観点からも問題があります。

契約事務の執務状況 (報告書 34 頁～38 頁)

<意見> 平成 17 年度までの 3 年間の工事請負契約で予定価格が 80 百万円以上の工事案件を全件抽出し、継続工事ごとに集約 (37 頁～38 頁) した結果、継続工事で同一の業者が複数回にわたり継続して落札している事例は見受けられませんでした。

一方で落札率が 95% 超の高落札率での契約が大半を占めていることに特徴が見いだすことができます。

行政発注コストの効率化を目指す観点からは、その原因を談合の有無に求めるよりも、むしろ現行の予定価格の積算による作業の効率化に求め、ユニットプライス方式などを検討する必要があると考えます。

ユニットプライス方式とは、国土交通省がコスト構造改革の一環として平成 15 年度から開始した方式です。

従来の予定価格は、歩掛や労務単価、資材単価等を積み上げる方式であるのに対し、ユニットプライス方式とは、過去の入札実績や積算実績をもとに、例えば、工事 1 m² 当たり単価 (ユニットプライス) という簡便化された情報をデータベース化し、これに数量を乗じて予定価格を積み上げる方式です。従来の契約方式が「総価契約」(総額でいくらというような工事契約) であるのに対して、ユニットプライス方式で

算定した場合、「総価契約単価合意方式」という契約形態をとることができます。

このような契約形態の場合、総価だけでなく単価についても業者との間で合意しておくことになるため、工事開始後に工程変更・設計変更協議等があった場合、契約変更額を明確にすることができるなどコストの削減に繋がり、また、従来は発注者側が施行方法を仮定して予定価格を算定していたため、施工業者が仮定と異なる施工をすれば発注者側から説明を求められていましたが、施工プロセスではなく完成品としての機能を発注することになるため、民間の技術提案が生かされるとされています。

新都市整備事業に関する事務事業外部評価の結果を受けた対応について

(平成17年度みなと総局)報告書39頁～41頁)

<意見> 新都市整備事業に係る事務事業外部評価(平成17年度)の結果を踏まえ、「説明責任」の強化と「市民との協働・参画」の推進を、より一層進められることが期待されます。

以上