

平成 21 年度  
包括外部監査の結果報告書

特定の事件（テーマ）

「資産の管理について」

平成 22 年 1 月

大田区包括外部監査人

公認会計士 鳥海伸彦

## 目次

|                                 | 頁     |
|---------------------------------|-------|
| 第1章 外部監査の概要                     | 11～13 |
| 1. 外部監査の種類                      | 11    |
| 2. 選定した特定の事件（テーマ）               | 11    |
| 3. 外部監査対象期間                     | 11    |
| 4. 外部監査対象機関（部局）                 | 11    |
| 5. 特定の事件（テーマ）を選定した理由            | 11    |
| 6. 外部監査の方法                      | 13    |
| 1) 主な監査要点                       | 13    |
| 2) 主な監査手続                       | 13    |
| 7. 外部監査の実施期間                    | 13    |
| 8. 補助者                          | 13    |
| 9. 利害関係                         | 13    |
| 第2章 外部監査対象の概要                   | 14～28 |
| 1. 地方自治法を中心とした「財産」に関する制度規定について  | 14    |
| 1) 管理について                       | 14    |
| 2) 開示について                       | 16    |
| 2. 総務省通知等を中心とした「資産」に関する制度規定について | 19    |
| 3. 大田区での資産を巡る概況について             | 25    |
| 1) 資産全体の推移の状況                   | 27    |
| 2) 有形固定資産の推移状況                  | 27    |
| 3) 投資等の推移状況                     | 28    |
| 4) 流動資産の推移状況                    | 28    |
| 4. 他の類似特別区と大田区との比較について          | 28    |
| 1) 土地                           | 30    |
| 2) 建物                           | 31    |
| 3) 無体財産権                        | 32    |
| 4) 有価証券                         | 33    |
| 5) 出資による権利                      | 33    |
| 6) 物品                           | 34    |
| 7) 債権                           | 35    |
| 8) 基金                           | 35    |
| 5. 大田区における資産の管理について             | 36    |

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| 第3章 土地及び建物について                       | 39～90 |
| 1. 概要                                | 39    |
| 2. 平成20年度の「財産に関する調書」(土地及び建物(総括))について | 40    |
| 3. 過去10年間の残高の推移について                  | 40    |
| 1) 土地及び建物                            | 40    |
| 2) 土地                                | 40    |
| 3) 建物                                | 41    |
| 4. 個別の内容の検討について                      | 41    |
| 1) (旧)蒲田東特別出張所                       | 42    |
| 2) (旧)保健福祉部機材倉庫                      | 43    |
| 3) (旧)蒲田保健福祉センター蒲田東庁舎                | 45    |
| 4) (旧)蒲田東口公園                         | 48    |
| 5) 6) 東六郷一丁目公共事業用地                   | 49    |
| 7) 売払い予定地(旧弁天橋公衆便所の一部)               | 52    |
| 8) 旧公共施設用地                           | 53    |
| 9) 羽田旭町売払い予定地                        | 55    |
| 10) (旧)仲六郷寮                          | 57    |
| 11) 工業用地再開発支援事業用地(賃貸予定)              | 59    |
| 12) 旧馬込庁舎(まごめ園)                      | 62    |
| 13) 公共施設用地                           | 64    |
| 14) 旧中央二丁目自転車駐車場                     | 66    |
| 15) (旧)中央四丁目アパート                     | 68    |
| 16) (旧)大森北六丁目保育園                     | 70    |
| 17) (旧)旧庁舎臨時駐車場用地                    | 72    |
| 18) 19) (旧)本庁舎第二分室                   | 73    |
| 20) (旧)北嶺町保育園                        | 74    |
| 21) 久が原ハーモニー保育園                      | 75    |
| 22) (旧)仮称多摩川第二保育園                    | 77    |
| 23) 京浜急行線連続立体交差事業用地                  | 78    |
| 24) (旧)池上保育園                         | 80    |
| 25) 京浜急行電鉄連続立体交差事業代替用地               | 82    |
| 26) 東雪谷四丁目広場                         | 83    |
| 27) 大田区社会福祉センター                      | 85    |
| 5. 全体の内容の検討について                      | 89    |
| 1) 結果及び意見                            | 89    |

|   |         |
|---|---------|
| 第4章 無体財産権について                               | 91～95   |
| 1. 概要                                       | 91      |
| 2. 平成20年度の「財産に関する調書」（無体財産権）について             | 92      |
| 3. 過去10年間の残高の推移について                         | 92      |
| 4. 個別の内容の検討について                             | 93      |
| 1) 「一目でわかる戸籍の記載」                            | 93      |
| 2) 「システム統合基盤の基本機能、行政基礎関連機能に係るプログラム及びドキュメント」 | 94      |
| 5. 全体の内容の検討について                             | 94      |
| 1) 結果及び意見                                   | 94      |
| 第5章 有価証券について                                | 96～106  |
| 1. 概要                                       | 96      |
| 2. 平成20年度の「財産に関する調書」（有価証券）について              | 97      |
| 3. 過去10年間の残高の推移について                         | 98      |
| 4. 個別の内容の検討について                             | 98      |
| 1) 蒲田開発事業株式会社                               | 99      |
| 2) 株式会社大田ケーブルネットワーク                         | 100     |
| 3) アロマスクエア株式会社                              | 103     |
| 5. 全体の内容の検討について                             | 105     |
| 1) 結果及び意見                                   | 105     |
| 第6章 出資による権利について                             | 107～147 |
| 1. 概要                                       | 107     |
| 2. 平成20年度の「財産に関する調書」（出資による権利）について           | 110     |
| 3. 過去10年間の残高の推移について                         | 111     |
| 4. 個別の内容の検討について                             | 111     |
| (A) 大田区が設立した団体への出えん金                        | 111     |
| 1) (財)大田区体育協会出えん金                           | 112     |
| 2) (財)大田区文化振興協会出えん金                         | 114     |
| 3) 大田区土地開発公社出えん金                            | 116     |
| 4) (財)大田区産業振興協会出えん金                         | 119     |
| (B) 東京都が設立した団体への出えん金                        | 122     |
| 1) (社)東京労働者共同保証協会出えん金                       | 122     |
| 2) (財)東京しごと財団出えん金（旧：(財)東京都高齢者事業振興財団出えん金）    | 124     |
| 3) (財)東京都農林水産振興財団出えん金                       | 127     |
| 4) (財)東京都高齢者研究・福祉振興財団出えん金                   | 129     |

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| 5) (財)東京都防災・建築まちづくりセンター出えん金        | 135     |
| 6) (財)暴力団追放運動推進都民センター出えん金          | 139     |
| (C) 国が設立した団体への出えん金                 | 142     |
| 1) (財)道路管理センター出えん金                 | 142     |
| 2) (財)国有財産管理調査センター出えん金             | 145     |
| 5. 全体の内容の検討について                    | 147     |
| 1) 結果及び意見                          | 147     |
| <br>                               |         |
| 第7章 物品について                         | 148～188 |
| 1. 概要                              | 148     |
| 2. 平成20年度の「財産に関する調書」(物品(一般会計))について | 148     |
| 3. 過去10年間の残高の推移について                | 149     |
| 4. 個別の内容の検討について                    | 149     |
| 1) 大田区民プラザ                         | 150     |
| 2) 大田区民ホール・アプリコ                    | 151     |
| 3) 大田区営アロマ地下駐車場                    | 153     |
| 4) 大田区民センター                        | 154     |
| 5) 環境清掃部 環境保全課                     | 155     |
| 6) 龍子記念館                           | 156     |
| 7) 熊谷恒子記念館                         | 158     |
| 8) 教育総務部(各区中学校)                    | 159     |
| 9) 大田区立特別養護老人ホーム池上                 | 161     |
| 10) 大田区立郷土博物館                      | 162     |
| 11) 多摩川清掃事業所                       | 163     |
| 12) 大田区立特別養護老人ホーム(たまがわ、糞谷)         | 165     |
| 13) 大田区立くすのき園                      | 166     |
| 14) 山王会館                           | 167     |
| 15) 糞谷・羽田地域健康課                     | 168     |
| 16) 教育総務部(各区小学校)                   | 169     |
| 17) 経営管理部 情報システム課                  | 174     |
| 18) 選挙管理事務局                        | 175     |
| 19) 都市基盤部 蒲田まちなみ維持課                | 176     |
| 20) 都市基盤部 大森まちなみ維持課                | 177     |
| 21) 保健所 大森地域健康課                    | 178     |
| 22) 地域振興部 池上特別出張所                  | 179     |
| 23) 経営管理部 総務課 絵画                   | 180     |

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| 24) 経営管理部 総務課 裁断機            | 182     |
| 25) 地域振興部 地域振興課 コンビスターマー     | 183     |
| 5. 自己検査について                  | 185     |
| 1) 概要                        | 185     |
| 2) 結果及び意見                    | 186     |
| 6. 全体の内容の検討について              | 186     |
| 1) 結果及び意見                    | 186     |
| <br>                         |         |
| 第8章 債権について                   | 189～258 |
| 1. 概要                        | 189     |
| 1) 債権の定義と分類                  | 189     |
| 2) 債権管理                      | 190     |
| ①事実の発生                       | 191     |
| ②調定                          | 191     |
| ③納入通知等                       | 192     |
| ④収納または収入未済                   | 193     |
| ⑤回収手続                        | 193     |
| ⑥不納欠損                        | 203     |
| 2. 平成20年度の「財産に関する調書」(債権)について | 204     |
| 3. 過去10年間の残高の推移について          | 204     |
| 4. 個別の内容の検討について              | 205     |
| <b>(A) 福祉部系債権</b>            | 205     |
| 1) 概要(根拠条例等)                 | 205     |
| －1. 一般奨学金貸付金                 | 205     |
| －2. 応急小口資金貸付金                | 206     |
| －3. 身体障害者奨学貸付金               | 207     |
| －4. 生業資金貸付金                  | 207     |
| －5. 特別奨学金貸付金                 | 209     |
| －6. 女性福祉資金貸付金                | 210     |
| －7. 母子福祉応急小口資金貸付金            | 211     |
| 2) 過去10年間の残高の推移について          | 212     |
| 3) 管理に関する状況                  | 213     |
| 4) 回収不能額等の処理状況               | 216     |
| 5) 結果及び意見                    | 218     |
| <b>(B) 産業経済部系債権</b>          | 220     |
| 1) 概要(根拠条例等)                 | 220     |

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| - 1. 小規模企業特別緊急資金貸付金       | 220 |
| - 2. 小規模企業特別事業資金債権        | 220 |
| - 3. 事業経営資金債権（景気対策特別資金債権） | 220 |
| - 4. 事業経営資金債権（経営支援資金債権）   | 220 |
| 2) 過去 10 年間の残高の推移について     | 223 |
| 3) 管理に関する状況               | 224 |
| 4) 回収不能額等の処理状況            | 226 |
| 5) 結果及び意見                 | 226 |
| <b>(C) 経営管理部系債権</b>       | 228 |
| - 1. 同和対策資金貸付金            | 228 |
| 1) 概要（根拠条例等）              | 228 |
| 2) 過去 10 年間の残高の推移について     | 229 |
| 3) 管理に関する状況               | 229 |
| 4) 回収不能額等の処理状況            | 229 |
| 5) 結果及び意見                 | 230 |
| - 2. 職員厚生資金貸付金及び職員住宅資金貸付金 | 230 |
| 1) 概要（根拠条例等）              | 230 |
| 2) 過去 10 年間の残高の推移について     | 232 |
| 3) 管理に関する状況               | 232 |
| 4) 回収不能額等の処理状況            | 233 |
| 5) 結果及び意見                 | 233 |
| - 3. 土地開発公社貸付金            | 234 |
| 1) 概要                     | 234 |
| 2) 過去 10 年間の債権残高の推移について   | 237 |
| 3) 現在保有している公有用地土地別一覧      | 238 |
| 4) 個別の土地の検討               | 241 |
| 5) 結果及び意見                 | 253 |
| - 4. 敷金                   | 255 |
| 1) 概要                     | 255 |
| 2) 過去 10 年間の残高の推移について     | 256 |
| 3) 管理に関する状況               | 256 |
| 4) 回収不能額等の処理状況            | 256 |
| 5) 結果及び意見                 | 257 |
| 5. 全体の内容の検討について           | 257 |
| 1) 結果及び意見                 | 257 |

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| 第9章 基金について                        | 259～275 |
| 1. 概要                             | 259     |
| 2. 平成20年度の「財産に関する調書」(基金)について      | 259     |
| 3. 過去10年間の基金の推移について               | 260     |
| 4. 個別の内容の検討について                   | 261     |
| 1) 大田区財政基金                        | 261     |
| 2) 大田区中小企業融資基金                    | 262     |
| 3) 中小企業勤労者生活資金融資基金                | 262     |
| 4) 住宅修築資金融資基金                     | 263     |
| 5) 大田区介護給付費準備基金                   | 263     |
| 6) 大田区国民健康保険高額療養費資金貸付基金           | 264     |
| 7) 大田区国民健康保険出産資金貸付基金              | 265     |
| 8) 介護従事者処遇改善臨時特例基金                | 267     |
| 9) 減債基金                           | 267     |
| 10) 地域力応援基金(旧大田区区民活動積立基金)         | 268     |
| 11) 大田区立学校積立基金                    | 269     |
| 12) 大田区総合体育館整備資金積立基金              | 270     |
| 13) 郷土博物館資料取得積立基金                 | 270     |
| 14) 自転車等駐車場整備資金積立基金               | 271     |
| 15) 羽田空港対策積立基金                    | 272     |
| 16) 福祉事業積立基金                      | 272     |
| 17) 公共施設整備資金積立基金                  | 273     |
| 5. 全体の内容の検討について                   | 274     |
| 1) 結果及び意見                         | 274     |
| 第10章 収入未済額について                    | 276～322 |
| 1. 概要                             | 276     |
| 2. 平成20年度の「財産に関する調書」について          | 276     |
| 3. 過去10年間の収入未済額の推移について            | 277     |
| 4. 個別の内容の検討について                   | 278     |
| (A) 区民部系収入未済額                     | 278     |
| － 1. 特別区税、－ 2. 軽自動車税、－ 3. 特別区たばこ税 | 278     |
| 1) 概要(根拠条例等)                      | 278     |
| 2) 過去3年間の残高の推移について                | 287     |
| 3) 管理に関する状況                       | 289     |
| 4) 回収不能額等の処理状況                    | 291     |



|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 5) 結果及び意見                 | 293 |
| <b>(B) こども家庭部系収入未済額</b>   | 293 |
| 1. 児童福祉負担金                | 293 |
| 1) 概要（根拠条例等）              | 293 |
| 2) 過去3年間の残高の推移について        | 294 |
| 3) 管理に関する状況               | 296 |
| 4) 回収不能額等の処理状況            | 297 |
| 5) 結果及び意見                 | 300 |
| <b>(C) 産業経済部系収入未済額</b>    | 301 |
| 1. 産業施設使用料                | 301 |
| 1) 概要（根拠条例等）              | 301 |
| 2) 過去3年間の残高の推移について        | 302 |
| 3) 管理に関する状況               | 302 |
| 4) 回収不能額等の処理状況            | 304 |
| 5) 結果及び意見                 | 305 |
| 2. 融資信用保証料の返納             | 306 |
| 1) 概要（根拠条例等）              | 306 |
| 2) 過去3年間の残高の推移について        | 307 |
| 3) 管理に関する状況               | 307 |
| 4) 回収不能額等の処理状況            | 308 |
| 5) 結果及び意見                 | 308 |
| <b>(D) まちづくり推進部系収入未済額</b> | 309 |
| 1. 区営住宅使用料および区民住宅使用料      | 309 |
| 1) 概要（根拠条例等）              | 309 |
| 2) 過去3年間の残高の推移について        | 309 |
| 3) 管理に関する状況               | 310 |
| 4) 回収不能額等の処理状況            | 310 |
| 5) 結果及び意見                 | 312 |
| <b>(E) 福祉部系収入未済額</b>      | 313 |
| 1. 生活保護弁償金                | 313 |
| 1) 概要（根拠条例等）              | 313 |
| 2) 過去3年間の残高の推移について        | 313 |
| 3) 管理に関する状況               | 315 |
| 4) 回収不能額等の処理状況            | 315 |
| 5) 結果及び意見                 | 316 |
| 2. 生活保護返納金                | 316 |

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 1) 概要（根拠条例等）                   | 316     |
| 2) 過去3年間の残高の推移について             | 317     |
| 3) 管理に関する状況                    | 319     |
| 4) 回収不能額等の処理状況                 | 320     |
| 5) 結果及び意見                      | 320     |
| 5. 全体の内容の検討について                | 321     |
| 1) 結果及び意見                      | 321     |
| <br>                           |         |
| 第11章 用益物権について                  | 323～325 |
| 1. 概要                          | 323     |
| 2. 平成20年度の「財産に関する調書」（用益物権）について | 323     |
| 3. 過去10年間の残高の推移について            | 323     |
| 4. 個別の内容の検討について                | 324     |
| 5. 全体の内容の検討について                | 324     |
| 1) 結果及び意見                      | 324     |
| <br>                           |         |
| 第12章 結語                        | 326～332 |
| 1. 各章の結果及び意見の集計について            | 326     |
| 2. 結語                          | 326     |

# 第1章 外部監査の概要

## 1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の27第2項並びに「大田区外部監査契約に基づく監査に関する条例」第2条第1項の規定に基づく包括外部監査

## 2. 選定した特定の事件（テーマ）

資産<sup>1</sup>の管理<sup>2</sup>について

## 3. 外部監査対象期間

原則として、平成20年度に係る資産の管理を監査対象とし、必要に応じて平成21年度に触れる場合及び過年度に遡る場合がある。

## 4. 外部監査対象機関（部局）

資産の管理を行っている担当部局及び外郭団体等

なお、今回の監査では、特に収入未済額について「一般会計」をその主たる対象としており、平成19年度の包括外部監査で実施された「国民健康保険事業特別会計」等において発生している収入未済額については、対象外としている。

## 5. 特定の事件（テーマ）を選定した理由

従来、地方公共団体においては、いわゆる現金主義をベースにした単式簿記に基づく公会計の仕組みの中で、ストック面、とくに、支出後の資産の管理の重要性について、フロー面に比較し等閑視されてきた感がある<sup>3</sup>。しかしながら、ここ数年の間に、「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針（総務省事務次官通知、総行整第24号）」（平成18年8月31日、総務省）<sup>4</sup>が公表され、また、「地方公共団体の財政の健全化に関する法

<sup>1</sup> ここでいう「資産」とは、地方自治法第237条第1項の規定する「財産」すなわち「公有財産、物品及び債権並びに基金」に必ずしも限定されず、「収入未済額」等、一般に資産と考えられるものを広く含む概念を想定している。

<sup>2</sup> ここでいう「管理」とは、「大田区公有財産管理規則」等が規定する、取得、保管、処分等の資産に関する、いわゆる管理事務全体を広く含む概念を想定している。

<sup>3</sup> 高橋秀夫『地方公共団体公有財産管理実務必携』（大成出版社、平成20年2月）の序において、著者は「地方公共団体の財務は、現金（歳計現金）と財産（公有財産）の適正かつ効率的な管理運用を究極の目標とし、その実現に向け地方自治法を始め多くの規定が設けられている。しかし歳計現金以外の財産の管理に関しては、一般にその取扱いが軽視される傾向にあり、管理運営上適正を欠く事例が少なくないのが実情である。財産は現金が形を変えたものであり、その管理が十分でないときは、公金の追加支出となるなど、地方公共団体の財政上少なからぬ損失を招く結果となるもので、財産の管理を現金の取り扱いよりも軽く、または粗略に考える慣習は、速やかに改めねばならない」としている。なお、高橋氏は昭和22年に東京帝国大学法学部卒業後、昭和48年まで会計検査院に勤務している。

<sup>4</sup> 当該「指針」「第3 地方公会計改革（地方の資産・債務管理改革）」「1 公会計の整備」において、「人口3万人以上の都市は、3年後までに、（中略）4表の整備又は4表作成に必要な情報の開示に取り組むこと」

律」(平成19年6月22日)<sup>5</sup>が制定・施行されるなど、地方公共団体が置かれている公会計の仕組みの中にも、いわゆる発生主義をベースにした複式簿記への移行を目指した制度見直しの機運が高まってきている状況にあるといえる。

一方、地方財政法第8条には、「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、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」と定められており、また、地方自治法第237条以下等には、物品管理に関する条項が設けられている。さらには、「大田区公有財産管理規則」(平成21年3月31日最終改正)もほぼ毎年改正がみられることから、上記制度導入いかににかかわらず、各担当部局の現場レベルにおける資産の管理の重要性については論を俟たないものがある。

ところで、毎年発行される「大田区財政白書」(第二部)によれば、普通会計バランスシート<sup>6</sup>の資産総額は、

- ・平成17年度(平成18年3月31日現在):634,228,299千円
- ・平成18年度(平成19年3月31日現在):662,671,083千円
- ・平成19年度(平成20年3月31日現在):687,023,713千円

となっており、少なくともここ数年間、大田区の資産総額は増加し続けてきている<sup>7</sup>ことが示されている。とりわけ、最新の同白書(第一部)(平成20年12月)において、「景気諸指標の悪化にも見られるように、今後はこれまでのような増収が期待できなくなる一方、大田区総合体育館建設や老朽化した公共施設の建替えなどに多額の資金需要が見込まれます」(31頁)、あるいは、「区では、施設の建築や橋の架設経過年数等から、改築や大規模改修が必要となる施設が今後約10年間に集中すると予測しています」(33頁)との記載があり、このような将来予想も、現在の資産の管理の重要性をより一層高めさせる要因の1つとして捉えることができる。

以上のような状況、すなわち、資産を巡る公会計の制度面での変化がみられること、従来から資産(財産)管理の重要性について論を俟たないこと、近年において資産総額が増大傾向にあること、今後多額の設備投資が行われる可能性が高いこと等、に鑑み、当該テーマに関しては住民の関心も高いと考え、本テーマを監査テーマとして位置づけることとした。

---

としていわゆる財務書類4表(貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書、純資産変動計算書)作成が義務付けられ、また、同「2資産・債務管理」において、「各地方公共団体においては、財務書類の作成・活用等を通じて資産・債務に関する情報開示と適正な管理を一層進めるとともに、国の資産・債務改革も参考にしつつ、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を3年以内に策定すること」とされている。

<sup>5</sup> 当該「法律」が導入した4つの指針のうち、とくに「将来負担比率」の算定にあたっては、債務面を中心にストックの考え方が取り入れられている。

<sup>6</sup> 同白書では、外郭団体まで含んだ連結のバランスシートの資産総額を、平成18年度(平成19年3月31日現在):7,163億円、平成19年度(平成20年3月31日現在):7,380億円、としている。

<sup>7</sup> ここには、地方自治法第2条第14項でいう「費用」の投入が一定額以上なされていると考えられることから、包括外部監査の制度趣旨に照らして、資産の管理を監査の対象とすることには合理性が認められると考える。

## 6. 外部監査の方法

### 1) 主な監査要点

- (1) 資産の管理は法令、条例、規則等に合致して適切に行われているか。
- (2) 資産は行政目的に照らして有効に利用されているか。
- (3) 資産（財産）台帳の記載は適切になされているか。
- (4) 資産の物理的な管理は適切になされているか。
- (5) 資産の実態の状況と「財産に関する調書」の開示内容との間に差異はないか等を主な監査要点として位置付けた。

### 2) 主な監査手続

上記の監査要点に対して、

- (1) 監査対象資産の管理の状況の概況を聴取し、
- (2) 監査対象資産を一定の基準に基づき抽出し、
- (3) 当該資産につき担当対象部局から関係資料を入手し、当該資料を閲覧、担当者へのヒアリングを実施し、
- (4) 実物を確認する必要のある資産に関しては、実物の管理状況を確認し、
- (5) ヒアリング、資料の閲覧、現場の状況等を踏まえ、さらに必要な資料を追加請求し、
- (6) 法令、条例、制度趣旨等に照らして、大田区での管理運用上の問題点を抽出する等の監査手続を行った。なお、詳細な監査要点および監査手続については資産毎に異なっているので、各資産のパラグラフの内容を参考にされたい。

## 7. 外部監査の実施期間

平成 21 年 8 月 4 日～平成 22 年 1 月 18 日

(なお、上記期間には予備調査の実施期間は含まれていない。)

## 8. 補助者

(順不同)

三田村典昭（公認会計士）

森河道太（公認会計士）

菊池努（公認会計士）

## 9. 利害関係

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。

(本文中、表、グラフについて、とくに記載のない場合は、円単位で表示している。)

## 第2章 外部監査対象の概要

### 1. 地方自治法を中心とした「財産」に関する制度規定について

地方公共団体における資産については、従来、地方自治法において、「資産」という文言は用いられず、専ら「財産」という文言が用いられてきた。すなわち、地方自治法第237条第1項には、「この法律において、『財産』とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう」と定められており、例えば、歳計現金<sup>8</sup>であるとか、「債権以外の債権」<sup>9</sup>であるとかいったものは、「財産」の概念には含まれていない。ここでは、まず、当該地方自治法が定める「財産」に関する制度規定を概観することとする。

#### 1) 管理について

公有財産については同法第238条第1項<sup>10</sup>に、「この法律において、『公有財産』とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう」として、

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

と規定されている。

以上は、公有財産について形態ごとに範囲と分類を定めた規定であるが、他方、使用目的によつての分類を定めた規定がある。地方自治法第238条第3項は、「公有財産は、これを行政財産と普通財産に分類する」<sup>11</sup>とし、同条第4項は、「行政財産とは、地方公共団体

<sup>8</sup> 地方自治法第235条の4第1項には「普通地方公共団体の歳入歳出に属する現金（以下『歳計現金』という。）」とされており、事実上歳計現金の定義がされている。

<sup>9</sup> 第10章2. 参照のこと。

<sup>10</sup> 松本英昭『逐条地方自治法』874頁（学陽書房、第4次改定版、平成19年3月）には「本条は、公有財産の範囲を法定し、分類を明定した規定である。公有財産の範囲を法定した趣旨は、公有財産の範囲を統一的に定めることにより、同じ財産の範疇に属する物品、債権及び基金との区分関係を明確にし、公有財産の管理体制の確立と責任関係を明らかにするためである」とある。

<sup>11</sup> 松本英昭『逐条地方自治法』876頁（学陽書房、第4次改定版、平成19年3月）には「第三項及び第四項は、公有財産の分類に関する規定である。公有財産を行政財産と普通財産に分類したのは、所有の目的を異にする公有財産を分類することにより、当該分類された公有財産の所有の目的に応じて適切な管理を図ろうとするものである」とある。

において公用または公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう<sup>12</sup>とされている。さらに、行政財産の管理及び処分については、地方自治法第 238 条の 4 第 1 項を中心にその規定が定められており、そこには「行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない」と定められている。一方、普通財産の管理及び処分については、地方自治法第 238 条の 5 第 1 項に、「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」と定められている。

また、物品については同法第 239 条第 1 項に、「この法律において、『物品』とは、普通地方公共団体の所有に属する動産で次の各号に掲げるもの以外のもの及び普通地方公共団体が使用のために保管する動産（政令で定める動産を除く。）をいう」として、

- 一 現金（現金に代えて納付される証券を含む。）
  - 二 公有財産に属するもの
  - 三 基金に属するもの
- と規定されている。

さらに、債権については同法第 240 条第 1 項に、「この章において、『債権』とは、金銭の給付を目的とする普通地方公共団体の権利をいう」とされており、また、第 2 項に、「普通地方公共団体の長は、債権について、政令の定めるところにより、その督促、強制執行その他その保全及び取立てに関し必要な措置をとらなければならない」としており、第 3 項では、「普通地方公共団体の長は、債権について、政令の定めるところにより、その徴収停止、履行期限の延長又は当該債権に係る債務の免除をすることができる」とある。第 4 項には、「前二項の規定は、次の各号に掲げる債権については、これを適用しない」として、

- 一 地方税法（昭和 25 年法律第 226 条）の規定に基づく徴収金に係る債権
- 二 過料に係る債権
- 三 証券に化体されている債権（国債に関する法律（明治 39 年法律第 34 号）の規定により登録されたもの及び社債、株式等の振替に関する法律の規定により振替口座簿に記載され、又は記録されたものを含む。）
- 四 電子記録債権法（平成 19 年法律第 102 号）第二条第一項に規定する電子記録債権
- 五 預金に係る債権
- 六 歳入歳出外現金となるべき金銭の給付を目的とする債権
- 七 寄附金に係る債権
- 八 基金に属する債権

をあげている。

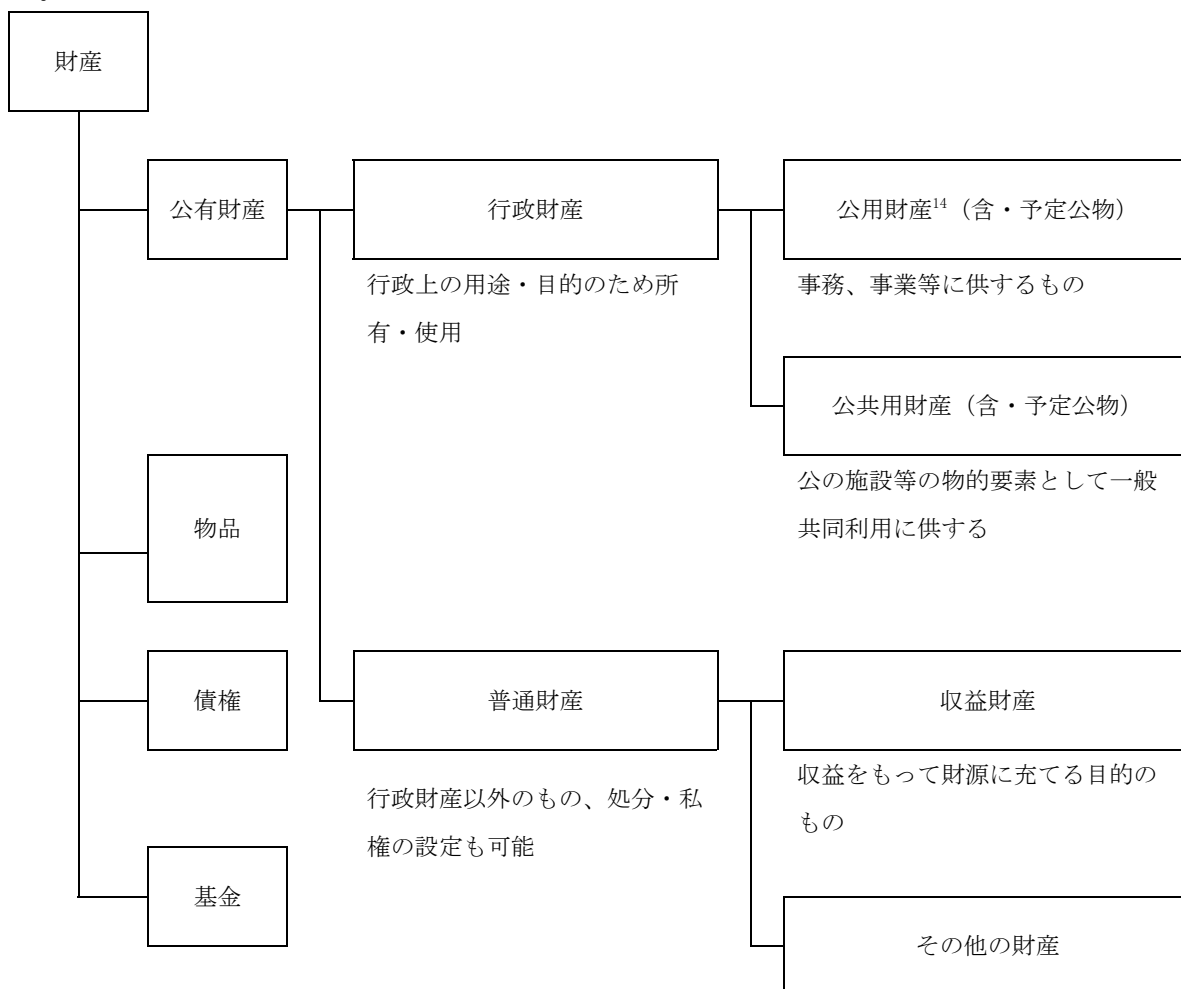
基金については同法第 241 条第 1 項に、「普通地方公共団体は、条例の定めるところによ

---

<sup>12</sup>松本英昭『逐条地方自治法』877 頁（学陽書房、第 4 次改定版、平成 19 年 3 月）には「『普通財産』とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。普通財産は、直接特定の行政目的のために供されるものではなく、一般私人と同様の立場でこれを保持する財産である」とある。

り、特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するための基金を設けることができる」としている。

以上の地方自治法が定める資産（財産）の状況を図で示す<sup>13</sup>と以下のとおりである。下記のような分類によって、地方自治法は財産の適切な管理を行うことを予定しているといえる。



## 2) 開示について

他方、開示の局面についてである。これらの財産に関する現行制度の開示（一部評価を

<sup>13</sup>高橋秀夫『地方公共団体公有財産管理実務必携』5頁（大成出版社、平成20年2月）の図「地方公共団体の財産の種類と分類」より抜粋して引用。

<sup>14</sup>松本英昭『逐条地方自治法』876～877頁（学陽書房、第4次改定版、平成19年3月）には「『公用』に供する財産とは、普通地方公共団体はその事務又は事業を執行するため直接使用することをその本来の目的とする公有財産をいう。たとえば、庁舎、議事堂、試験場、研究所、実習船等である。『公共の用』に供する財産とは、住民の一般的共同利用に供することをその本来の目的とする公有財産をいい、公の施設（法二四四）を構成する物的要素たる場合が多い。たとえば、道路、病院、福祉施設、学校、公園等の敷地及び建物等である。通常、前者を公用財産、後者を公共用財産と称する。公用又は公共用に『供することと決定した財産』とは、未だ現実に公用または公共用に供されていないが、将来、公用又は公共用の目的に供すべきことを決定した財産をいい、いわゆる予定公物を指す。たとえば、道路予定地などである」とある。



含む)の局面に関する規定については、まず、地方自治法第233条第1項において、「会計管理者は、毎会計年度、政令の定めるところにより、決算を調製し、出納の閉鎖後三箇月以内に、証書類その他政令で定める書類とあわせて、普通地方公共団体の長に提出しなければならない」とされており、次いで、地方自治法施行令第166条第2項には、「地方自治法第233条第1項及び第5項に規定する政令で定める書類は、歳入歳出決算事項別明細書、実質収支に関する調書及び財産に関する調書とする」とあり、さらに、同条第3項には、「決算の調製の様式及び前項に規定する書類の様式は、総務省令で定める様式を基準としなければならない」<sup>15</sup>とある。そして、地方自治法施行規則第16条の2には「歳入歳出決算事項別明細書、実質収支に関する調書及び財産に関する調書の様式は、別記のとおりとする」とあり、「財産に関する調書様式」が別記されている。なお、これに関し、現総務省通知(昭和38年12月19日)は「令第166条第2項の『政令で定める書類』は、すべて出納長又は収入役(現行法では会計管理者)が調製するものである」としている。

以下で述べるように今回の本件監査においては、「財産に関する調書」に記載された項目を中心に、これに他の資産を補足するような形で監査を進行させている。大田区における平成20年度ベースでの「財産に関する調書」に記載された事項を、各科目別にまとめると以下のとおりとなる。

#### 財産に関する調書

| 区分                 | 期末数量         |                | 金額(単位:円)    |
|--------------------|--------------|----------------|-------------|
| 土地                 |              |                |             |
| 行政財産               | 2,419,836.06 | m <sup>2</sup> | —           |
| 普通財産               | 51,124.06    | m <sup>2</sup> | —           |
| 建物                 |              |                |             |
| 行政財産               | 1,198,061.94 | m <sup>2</sup> | —           |
| 普通財産               | 24,436.18    | m <sup>2</sup> | —           |
| 物品                 |              |                |             |
| 一般会計               | 1,898        | 点              | —           |
|                    |              |                |             |
| 無体財産権              | 47           | 件              | —           |
| 用益物権 <sup>16</sup> | 1            | 件              | —           |
| 有価証券               | 3            | 団体             | 40,200,000  |
| 出資による権利            | 12           | 団体             | 917,839,392 |

<sup>15</sup> 松本英昭『逐条地方自治法』788頁(学陽書房、第4次改定版、平成19年3月)には、「この場合、正式の決算を提出せず、略式のものを出した場合は適法なる決算を行ったものとはいえない(行判明25、2、18)」とある。

<sup>16</sup> 「用益物権」については、20年度において東京都から譲与を受けて初めて発生した「地上権」である。今回は19年度決算を対象とした予備調査の段階で、発生の事実が捕捉できなかったため、他の資産とは切り離し、第11章において補足的に監査している。

|      |    |   |                 |
|------|----|---|-----------------|
| 債権   |    |   |                 |
| 貸付金  | 12 | 件 | 8,787,021,131   |
| 債権   | 3  | 件 | 849,865,221     |
| 敷金   | 1  | 件 | 50,055,000      |
|      |    |   |                 |
| 基金   |    |   |                 |
| 積立基金 | 13 | 件 | 107,221,508,000 |
| 運用基金 | 5  | 件 | 5,315,280,000   |

これを見ると、地方自治法施行規則第16条の2及び別記様式が示す「財産に関する調書」には、金額の記載すなわち評価が要請されていない科目が多い。このため、「財産に関する調書」に記載された情報を区の財政状態等を分析するツールとして利用することには限界があるといえる。また、制度上、開示の局面において金額の記載が要請されていないということは、資産（≒財産）評価の問題について現行制度は等閑視を容認しているということの意味し、このことが、間接的に資産あるいは事業の効率的な運用についても軽視することを助長しているように思われる。

どういうことかといえば、資産の効率的な運用について、何らかの指標を用いて管理を行うとした場合に、利用頻度や利用回数、利用時間等による指標だけでは不十分であり、それに、投下資本全体の金銭的な指標をも加える必要があることは、論を俟たないはずである<sup>17</sup>。なぜなら、金銭的な指標を持ち込まないと、金銭的な投資効果の算定ができないからである。つまり、資産を用いた住民サービスの提供に、どれぐらいのコストが費やされたのかを詳細に把握することは、地方公共団体が事業運営する上では不可欠であり、この認識に立てば、当該コストの把握の過程においては、いわゆるフローで把握される部分に留まらず、資産についても一定のルールの下で毎期の資産の評価を継続的に行い、価値が減価した部分についてそれをコストとして認識することが必要になるのである。いわゆる減価償却や評価損、あるいは貸倒損失等の考え方の導入である。この部分を先に述べたコストに加味することによって、はじめて、総コストによる計算が成立するのである。このように、会計上、発生主義とよばれる考え方に基づいた複式簿記の方法によって、決算数値をキャッシュベースではなくコストベースで引きなおして算出されたコストをもとに原価計算を行い、この結果をもとにサービスを基準にした利用単価計算等を行ったり、あるいは、使用料等との対応関係で比較分析等を行ったりすれば、原理的には効率的な運用の行われていない高コスト事業や高コスト資産等を洗い出せることになる。この結果を指標にして資産の管理を行っていくことが、資産の効率的な運用の観点からは理に適っていると思われる。

<sup>17</sup> 平成21年9月に大田区が出している「平成20年度行政評価（事務事業）結果報告書」には、決算額の記載はあるものの、これには減価償却費部分等は含まれておらず、問題は残る。

しかしながら、現状、地方自治法の定める制度としては、資産の評価を行うという考え方は取り入れられていない。それは、例えば、効率化の追求だけが地方公共団体の役割ではない、企業ではないので投下資本の回収計算の必要はない等、しばしば耳にする理由の一つにはあろう。このような理由により、官公庁が会計上の制度として財産評価の考え方を取入れないでいる一方で、企業会計においては、減価償却に留まらず、いわゆる「減損会計」<sup>18</sup>が導入されたことにより、土地等を中心とした対象資産については、固定資産の使用価値の算定、すなわち、評価の問題が従前に増しより広範囲で常に問われることになった。このため、企業会計においては土地を含めた資産の効率的な運用について、好むと好まざるとに関わらず要求されることとなったことと、現状の官公庁の会計のあり方は極めて対照的である。「減損会計」においては、将来の用途が定まっていない遊休資産について、使用価値での評価ができないため、正味売却価額で評価されるという扱いであるので、遊休資産について、時価が下落傾向にある場合は、結果として、売却を含めた将来用途を早期に策定する必要に迫られることになった。先に述べた効率化<sup>19</sup>の問題にこのことも含めて考えると、財産評価の等閑視の容認が、地方公共団体における財産管理や効率的な運用を軽視する傾向を、間接的に促してきたとも考えられる面があるといえる。

## 2. 総務省通知等を中心とした「資産」に関する制度規定について

ところで、第1章にも述べたように、上記のような従来から地方自治法に規定された「財産」に関する取扱いとは別に、近年、「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針（総務省事務次官通知、総行整第24号）」（平成18年8月31日、総務省）が公表され、当該「指針」「第3 地方公会計改革（地方の資産・債務管理改革）」「1 公会計の整備」において、「人口3万人以上の都市は、3年後までに、（中略）4表の整備又は4表作成に必要な情報の開示に取り組むこと」としていわゆる財務書類4表（貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書、純資産変動計算書）作成が指示<sup>20</sup>され、また、同「2 資産・債務

<sup>18</sup> 「固定資産の減損に係る会計基準」（企業会計審議会、平成14年8月9日）、「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会、平成15年10月31日）等参照

<sup>19</sup> 神野直彦「公会計改革の視点」公会計改革研究会編『公会計改革』24頁～25頁（日本経済新聞社、平成20年2月）において、筆者は「公会計改革が唱えられる要因は、政府が市場に抱かれ始めたこととともに、政府に効率性が求められるようになったことがある。この効率性は、政府が市場に抱かれるようになったことのメダルの裏面だといってよい。こうした効率性の面でも、政府と企業という経済主体の相違が認識されなければならない。市場に抱かれている企業では、市場での収益から費用を差し引いた利潤を最大化することを目的としている。費用対効果が効率性だとしても、企業にとって効果とは収益であり、効率化そのものが目的である。これに対し、政府にとっての効果とは社会統合にある。公共サービスを提供する目的は社会統合にあり、効率性とは社会のニーズに合致しているか否かという外部効率性が求められる。公共サービスは市場で売却されないの、販売価格も存在しない。ところが、公共サービスの費用には価格が存在する。要素市場に人件費を支払い、生産物市場に物件費を支払い、公共サービスを生産するからである。そうすると、公共サービスにも企業と同様に、内部効率性が求められることになる。こうした内部効率性を高めるには、企業で内部利用される管理会計に学ぶべきである。行政の執行過程における内部統制のために、企業の管理会計に学びながら、公会計制度を整えていくことも公会計の重要なアジェンダである」として、政府＝官公庁にも管理会計の手法を導入した内部効率性が求められるとしている。

<sup>20</sup> 地方自治法第245条の3第1項には「国は、普通地方公共団体が、その事務の処理に関し、普通地方公共団体に対する国又は都道府県の関与を受け、又は要することとする場合には、その目的を達成するため

管理」において、「各地方公共団体においては、財務書類の作成・活用等を通じて資産・債務に関する情報開示と適正な管理を一層進めるとともに、国の資産・債務改革<sup>21</sup>も参考にしつつ、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を3年以内に策定すること」とされ、また、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（平成19年6月22日）が制定・施行されるなど、地方公共団体が置かれている公会計の仕組みにも、いわゆる発生主義をベースにした複式簿記への移行を目指した制度見直しの機運が高まってきている状況にあるといえる。上記の通知並びに法律といった制度の具体的な運用に関しては、「新地方公会計制度実務研究会報告書」総務省（平成19年10月）が、実質的に重要な規準として機能していると考えられる。この報告書では4頁において「資産」概念を以下のように定義している。「7. 基準モデルにおいては、資産概念<sup>22</sup>

---

に必要な最小限度のものとするとともに、普通地方公共団体の自主性及び自立性に配慮しなければならない」とあるので、本件通知の履行が「義務」ではないのではないかとの意見もあることから、ここでは単に「指示」と表記しているが、ヒアリングによる大田区の方向性としては、この通知に従うことを確認している。また、「大田区財政白書」（第二部）（平成21年3月）の「参考資料」には「1. 公会計を取り巻く環境」として「（2）財務書類4表作成の義務化」（注：アンダーライン著者強調）とあり、「平成18年8月31日には『地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針（総務省事務次官通知）』において、平成20年度決算までに財務書類4表（貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書、純資産変動計算書）の作成を義務付けました」（注：アンダーライン著者強調）としていることから、大田区としては「義務」と捉えているようである。なお、地方自治法第245条の3条の規定に関する解釈については、松本英昭『逐条地方自治法』1000頁以下（学陽書房、第4次改定版、平成19年3月）に詳しい。

<sup>21</sup> その趣旨としては、会田一雄、小西砂千夫、高木勇三、兵藤廣治、村山徳五郎、横山和夫「国の貸借対照表作成の基本的考え方」（平成12年10月）4頁「2. 国の貸借対照表作成の趣旨・目的」が参考になる。そこには次のようである。「（1）我が国の財政が極めて悪化しており、今後、財政構造改革を進めていく必要がある状況の中、財政事情をよりわかりやすく国民に説明すべきとの要請が高まっている。また、これまで国の資産・負債に関する各種の資料については、① 一般会計・各特別会計がそれぞれ別々に報告がなされていて国の会計全体の財政状況を把握することが難しい、② 国の資産・負債については、その種類ごとに「国の債権の現在額総報告」、「国有財産増減及び現在額総計算書」、「物品増減及び現在額総報告」、「国の債務に関する計算書」等、別々に報告されていて全体像を把握することが難しい、③ 上記、資料の対象範囲は管理等の所管・態様等により別々に定められており、国の資産・負債の状況を網羅的に把握しているわけではない、④ 企業会計において把握されている減価償却後の評価額や退職給与引当金等の情報が把握されていない、といった問題点の指摘がある。（2）これらの指摘を踏まえ、先進諸国の事例も参考にしつつ、国民にとって利用可能な国の財政活動の基礎的・総合的な情報を、企業会計における貸借対照表の手法を用いて提供することとし、その際、最近の企業会計の動向に即して国の貸借対照表にふさわしいものをできる限り導入して、財政事情の開示について国民に対する説明責任（アカウンタビリティ）を一層向上させることとした。（3）これにより、上記の指摘については以下のように改善することが可能になる。① 一般会計と各特別会計を連結した貸借対照表を作成することにより国（政府）全体の財政状況を示すことができる。② 国の資産・負債に関する各報告書のストック情報を統合することにより、その全体像を把握できる。③ 公共用財産等、従来報告の対象外とされていた情報を新たに作成し、貸借対照表の形で一体的に説明することができる。④ 未収収益・前受収益、減価償却後の資産額、退職給与引当金等、企業会計における期間損益計算のための手法を考慮した資産・負債情報を国の財政状況に関する新たな情報として提供することができる。また、この結果、国の資産・負債に係る各種の情報について、一覧性のある形で説明をすることができるようになり、単なる財政状況の説明にとどまらず、国の広範な活動の全貌を俯瞰する手がかりをも与えることになる」。

<sup>22</sup> 資産概念については、対象とする会計単位が属する分野や時代でその定義が異なる。たとえば、企業会計においては、現行の国際財務報告基準（IFRS）の資産の定義は「過去の事象の結果として当該企業が支配し、かつ、将来の経済的便益が当該企業に流入することが期待される資源」（「財務諸表の作成及び表示に関するフレームワーク49(a)」）とされている。他方、わが国において検討された資産の定義としては、齋藤真哉「財務諸表の構成要素」齋藤静樹編著『詳解討議資料財務会計の概念フレームワーク』59頁（中央経済社、平成17年6月）に詳しい。ここでは、討議資料「財務会計の概念フレームワーク」基本概念ワ

を、①将来の資金流入をもたらすものと、②将来の行政サービス提供能力を有するものの2点で定義し、①の定義に合致する資産については、将来の資金流入額を資産評価の基礎とする考え方を採用し、現在価値に基づく評価を行うこととし、②の定義に合致する資産については、将来の行政サービス提供能力の基礎とする考え方を採用し、将来の行政サービス提供能力を最もよく表す評価方法である再調達原価（減価償却後）に基づく評価を行うことを原則としている。8. 総務省方式改訂モデルにおいては、決算統計数値を活用して、取得原価等に基づく評価を代替的・簡便的に認めることとした上で、売却可能資産から段階的に上記の考え方に移行することとしている<sup>23</sup>。

ところで、このような貸借対照表の作成という作業を通じて期待される効果として、例えば、森田祐司<sup>24</sup>「公会計改革と総務省方式改革モデル」公会計改革研究会編『公会計改革』118頁以下（日本経済新聞社、平成20年2月25日）において、森田氏は、「公会計改革をもたらす三つの効果」として以下の3点を挙げている。次のとおりである。

①<sub>F</sub> 住民に対する開示で得られる効果（透明性の向上、説明責任の履行）

ーキング・グループ（平成16年7月）の解説を行っている。ここでは、「資産は『過去の取引または事象の結果として、報告主体（entity）が支配（control）している経済的資源（economic resources）、またはその同等物』（『構成要素』第4項）と定義されている。ここにいう支配とは、「報告主体がその経済的資源を利用し、そこから生み出される便益を享受できる状態」（『構成要素』脚注2）を指している。したがって支配とは、報告主体ではない他者が、その経済的資源からの便益に接近することについて、否定または制御できないことを意味している。また経済的資源とは、『キャッシュの獲得に貢献する便益の集合体（benefits）』（『構成要素』脚注2）を指し、その同等物とは「典型的には、将来において支配する可能性のある経済的資源」を指している。そのため、資産と看做されるために所有権は絶対的なものではない。こうした資産の定義は、海外の類似した概念フレームワークにおけるものと同様である」として、「資産と看做されるために所有権は絶対的なものではない」としている。また、会田一雄、小西砂千夫、高木勇三、兵藤廣治、村山徳五郎、横山和夫「国の貸借対照表作成の基本的考え方」（平成12年10月）9頁では、次のような資産概念の定義を紹介し、それにより国の貸借対照表の資産概念の考え方を定めている。「IFAC（国際会計士連盟）・PSC（公会計基準委員会）の政府の財務諸表のためのガイドラインでは、国際会計基準委員会（IASB）の基準を基に、『資産は、資産の定義及び資産の認識基準の双方を満たしたときに認識されるべき』とし、資産を以下のように定義している。（i）『サービス提供能力及び将来の経済的便益の存在』（ii）『サービス提供能力及び将来の経済的便益は過去の取引又は事象から発生したものでなければならない（つまり、将来の資産は財務諸表上、認識することはできない）』（iii）『サービス提供能力及び将来の経済的便益は、基準日に報告主体により支配（コントロール）されていなければならない』また、資産の認識基準として以下のように示している。『…将来の経済的便益の流入の蓋然性が高く、その費用及び価額は信頼できる方法で計測できる』国の貸借対照表では上記に準拠して作成することとした。なお、『報告主体により支配されていなければならない』との要件については、国の所有を基準とすることとした。したがって、例えば国の補助金等によって地方公共団体などにおいて形成される資産は計上されない一方、地方公共団体の直轄負担金により形成される資産であっても国の所有となるものは計上することとなる」としている。

<sup>23</sup> ところで、このような資産の定義の問題に関連して、平成16年度の公益法人会計基準の改正における、川村義則発言「座談会『公益法人会計基準の改正』をめぐって」加古宜士、川村義則、駒形健一、出塚清治、亀岡保夫、佐竹正幸 JICPA ジャーナル第17巻第3号13頁（平成17年）が参考になる。そこにはこうある。「今回の公益法人会計基準の改正では、多くの部分で企業会計の考え方を導入しております。ただこれは単に流行に合わせたという話ではありません。1つは公益法人と企業の行う経済活動には、もともと営利目的と非営利目的という違いはありますが、その出発点の違いが会計上どの程度の差異をもたらすのかというのはいはっきりしないということです。そもそも、資産の定義や負債の定義について考えたときに営利組織と非営利組織とで異なることを正当化するというのは難しいと思います。例えば退職給付債務が企業だと負債で公益法人だと負債でない、そんなことが言えるのだろうかという問題です」。

<sup>24</sup> 本書において森田祐司氏の肩書は総務省新地方公会計制度研究会委員となっている。

② 行政経営への活用で得られる効果（マネジメント力の向上）

③ 整備過程で得られる効果（資産債務の適切な管理）

このうち、今回の監査のテーマに関連して、とくに重要な③について、森田氏は、「今回の公会計の整備にあたっては、総務省方式によるバランスシート等ではそのほとんどが捨象されていた『資産台帳の整備』と『資産の適切な評価』が、いずれの財務諸表作成モデルにおいても求められている。これは、今回の公会計制度改革が『資産債務改革』を目指していることに加え、台帳の整備や資産の評価を行うことによって得られる効果が非常に大きいことを意図しているものと思われる」として、得られる効果を以下のように説明している。

③ 整備過程で得られる効果（資産債務の適切な管理）

●遊休資産の把握による資産の効果的運用

・全庁的に遊休資産を把握することにより、資産の売却・活用を促進させる効果

●資産台帳整備による公有財産管理の実効性・効率性の向上

・資産現物と貸借対照表との整合性を確保し、管理の実効性を高める効果

●貸付金・未収金等の台帳整備による収納事務の実効性・効率性の向上

・滞納管理を促進させる効果

●債務（将来支払）に対する備えが適切になされているか

・退職手当引当金に対する基金等積立状況

以上のように、森田氏は棚卸等による「資産台帳の整備」の面を強く強調しており、存在・不存在、あるいは、活用・遊休の区分けが行われることを強調している。しかしながら、これらの状態の間、すなわち、資産価値が減少しているが消滅はしていないような状態にあたるものをどのように扱うかにつき、「資産の適切な評価」がもたらす効用については、ほとんど説明がなされておらず、書き方が不十分となっているように思える。先にも述べたように、「資産台帳の整備」は確かに資産の適切な管理の第一歩であるが、制度的に「資産の適切な評価」をすることにより、この部分をコストとして把握することにより得られる効果こそが、資産の管理の実効性を高めるものであると考える。そのことをここでは、あらためて強調しておきたい。

さて、現在、大田区での当該貸借対照表の「整備過程」はどの辺りにあるといえるのであろうか。この点に関連して、企画財政課では毎年「大田区財政白書」を発行しているが、このうち、とくに第二部においては一定の基準により、普通会計ベースのバランスシートを作成して、公表するという作業を継続的に行ってきた。これに対して、すでに述べたように、「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針（総務省事務次官通知、総行整第24号）」（平成18年8月31日、総務省）において、財務書類4表の作成が指示されたことから、区では「総務省改訂モデル」によって財務書類4表の作成・分析・公表を行うこととしている。平成20年度という期限に先立ち、「大田区財政白書」（第二部）の中で、平成19年度においては「参考資料」として財務書類4表の作成を行っている。従

来型の「バランスシート」(5 頁)と試行版(42 頁)「貸借対照表」の状況は以下のとおりである。

|          | 従来型           | (単位：千円)            |   |          | 試行版         | (単位：千円)            |   | 差異                 |
|----------|---------------|--------------------|---|----------|-------------|--------------------|---|--------------------|
| <b>1</b> | <b>有形固定資産</b> | <b>574,310,874</b> | K | <b>1</b> | <b>公共資産</b> | <b>600,194,689</b> | k | <b>△25,883,815</b> |
|          | 総務費           | 55,637,600         |   | (1)      | 有形固定資産      | 600,194,689        |   |                    |
|          | 民生費           | 59,747,268         |   |          | 生活インフラ・国土保全 | 266,125,821        |   |                    |
|          | 衛生費           | 3,510,973          |   |          | 教育          | 167,760,396        |   |                    |
|          | 労働費           | 118,455            |   |          | 福祉          | 78,425,159         |   |                    |
|          | 農林水産業費        | 3,203              |   |          | 環境衛生        | 3,366,783          |   |                    |
|          | 商工費           | 19,315,064         |   |          | 産業振興        | 20,176,082         |   |                    |
|          | 土木費           | 268,687,388        |   |          | 消防          | 1,384,985          |   |                    |
|          | 消防費           | 3,374,131          |   |          | 総務          | 62,955,463         |   |                    |
|          | 教育費           | 163,876,467        |   |          |             |                    |   |                    |
|          | その他           | 40,325             |   | (2)      | 売却可能資産*     | 0                  |   |                    |
|          | (うち土地)        | (289,867,401)      |   |          |             |                    |   |                    |
| <b>2</b> | <b>投資等</b>    | <b>46,940,952</b>  |   | <b>2</b> | <b>投資等</b>  | <b>46,876,413</b>  |   | <b>64,539</b>      |
|          | 投資及び出資金       | 958,039            | D | (1)      | 投資及び出資金     | 868,500            | d | 89,539             |
|          |               |                    |   |          | 投資及び出資金     | 868,500            | d | 89,539             |
|          |               |                    |   |          | 投資損失引当金     | 0                  |   |                    |
|          | 貸付金           | 10,466,155         |   | (2)      | 貸付金         | 10,466,155         |   | 0                  |
|          | 基金            | 35,516,758         |   | (3)      | 基金等         |                    |   |                    |
|          | 特定目的基金        | 30,226,758         | A |          | 退職手当目的基金    | 0                  |   |                    |
|          | 土地開発基金        | 0                  | B |          | その他特定目的基金   | 30,226,758         | a | 0                  |
|          | 定額運用基金        | 5,290,000          | C |          | 土地開発基金      | 0                  | b | 0                  |
|          |               |                    |   |          | その他定額運用基金   | 5,315,000          | c | △ 25,000           |
|          |               |                    |   |          | 基金等計        | 35,541,758         |   | △ 25,000           |
|          |               |                    |   | (4)      | 長期延滞債権*     | 0                  |   |                    |
|          |               |                    |   | (5)      | 回収不能見込額*    | 0                  |   |                    |
| <b>3</b> | <b>流動資産</b>   | <b>65,771,887</b>  |   | <b>3</b> | <b>流動資産</b> | <b>68,855,408</b>  |   | <b>△ 3,083,521</b> |
|          | 現金・預金         | 58,217,053         |   | (1)      | 現金預金        | 61,298,955         |   | △ 3,081,902        |
|          | 財政基金          | 31,903,303         | E |          | 財政調整基金      | 31,903,303         | e | 0                  |
|          | 減債基金          | 14,704,424         | F |          | 減債基金        | 17,786,326         | f | △ 3,081,902        |

|           |                    |   |           |                    |   |         |
|-----------|--------------------|---|-----------|--------------------|---|---------|
| 歳計現金      | 11,609,326         | G | 歳計現金      | 11,609,326         | g | 0       |
| 未収金       | 7,554,834          | H | (2) 未収金   | 7,556,453          | h | △ 1,619 |
| 地方税       | 4,722,745          | I | 地方税       | 4,722,745          | i | 0       |
| その他       | 2,832,089          | J | その他       | 2,833,708          | j | △ 1,619 |
|           |                    |   | 回収不能見込額*  | 0                  |   |         |
| <b>合計</b> | <b>687,023,713</b> |   | <b>合計</b> | <b>715,926,510</b> |   |         |

(なお、大田区財政白書(第二部)参考書類には、「※上表のうち、『\*』印が付いている項目については算定しておりません」とある。)

「総務省改訂モデル」による「貸借対照表」の作成に関しては、「地方財政状況調査」いわゆる「決算統計情報」等を用いることを全面的に認めており<sup>25</sup>、そして、大田区において、その具体的方法に関しては、「新地方公会計制度実務研究会報告書」総務省(平成19年10月)「第3部 総務省改訂モデルに基づく財務書類作成要領」によっているとのことであった。その方法というのは、例えば、公共資産については、「当面の間取得原価を基礎として算定した価額をもって計上することもできる」としており、「取得原価を基礎として算定する方法として、昭和44年度からN年度(筆者注：N年度の決算書を作成することを前提としている)までの普通建設事業費の累計額によることができる。ただし、他団体等に対する補助金・負担金は控除する。また、昭和44年度以降に売却もしくは除却した資産については、財産台帳や過去の会計伝票などから把握し、可能な限り対象資産の取得価額をもとに減価償却累計額を計算して有形固定資産勘定から控除する」(158頁)としている。ここで問題となるのは、従来型の「バランスシート」と試行版「貸借対照表」の差異である。ヒアリングによれば、差異が生じる原因としては、減価償却の開始の時期が問題とされていた。それは、当該「作成要領」が「減価償却計算は、当該固定資産取得又は普通建設事業費支出の翌年度から開始するものとする」(160頁)として取得翌年度からの償却を指示している一方、従来型バランスシートでは取得年度からの償却を実行しており、このことが違いの1つになっているとのことであった。また、「作成要領」は、一部の公共資産については有形固定資産から切出し「売却可能資産」として「時価評価」することを指示している<sup>26</sup>。ここで示した試行版においては脚注に「※上表のうち、『\*』印が付いている項目については算定しておりません」とあることから、この点を原因とする差異はないのかもしれないが、従来型が普通財産の評価についても減価償却の方法を適用していることから、差異が生じてくる虞がある。また、「売却可能資産」以外に現状では、「長期延滞債権」「回収不能見込額」の切出しも行っておらず、この点、平成20年度決算においては対応す

<sup>25</sup> 「新地方公会計制度実務研究会報告書」総務省(平成19年10月)152頁には「総務省方式改訂モデルは、その目指す方向性は基準モデルと同様であるが、財務書類作成事務の負荷を考慮して、公有財産の状況や発生主義による取引情報を、当面の間、公有財産台帳や個々の複式記帳によらず既存の決算統計情報等を活用して作成することを認めているモデルである。その結果、早期の財務情報の開示と、公有財産の整備財源情報など有用な情報開示が可能となるなどの特徴がある」とある。

<sup>26</sup> 「新地方公会計制度実務研究会報告書」総務省(平成19年10月)161頁参照。



る必要があるとのことであった。

### 3. 大田区での資産を巡る概況について

すでに述べたように、ヒアリングによれば、大田区では平成20年度の大田区財政白書（第二部）からは、「平成18年8月31日には『地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針（総務省事務次官通知）』において、平成20年度決算までに財務書類4表（貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書、純資産変動計算書）の作成を義務付けました<sup>27</sup>との認識等から、「総務省改訂モデル」によって財務書類4表の作成・分析・公表を行うこととしており、従来型バランスシートの作成は取りやめるとのことであった。しかしながら、平成12年度から、一定の基準に基づき継続的に行ってきたバランスシートの作成は、ここ8年間の大田区の資産の推移を見るのに一定の効果をもたらしているといえる。以下にその概況を示す。

（単位：千円）

|          | 区分            | 平成12年度             | 平成13年度             | 平成14年度             | 平成15年度             |
|----------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1</b> | <b>有形固定資産</b> | <b>549,634,522</b> | <b>550,868,697</b> | <b>547,288,807</b> | <b>542,230,520</b> |
|          | 総務費           | 66,372,594         | 67,386,758         | 65,969,474         | 64,744,722         |
|          | 民生費           | 81,755,277         | 83,530,086         | 82,053,005         | 80,068,069         |
|          | 衛生費           | 3,698,432          | 3,969,136          | 3,841,837          | 3,703,275          |
|          | 労働費           | 217,087            | 202,854            | 188,621            | 174,388            |
|          | 農林水産業費        | 4,900              | 4,410              | 3,938              | 3,478              |
|          | 商工費           | 20,662,969         | 19,806,422         | 19,130,909         | 18,272,188         |
|          | 土木費           | 203,249,751        | 204,047,521        | 206,308,222        | 207,594,244        |
|          | 消防費           | 1,439,562          | 1,401,526          | 1,308,004          | 1,224,923          |
|          | 教育費           | 172,167,648        | 170,457,393        | 168,425,917        | 166,390,064        |
|          | その他           | 66,302             | 62,591             | 58,880             | 55,169             |
|          | （うち土地）        | (265,548,701)      | (270,402,582)      | (274,305,259)      | (278,431,657)      |
| <b>2</b> | <b>投資等</b>    | <b>22,785,512</b>  | <b>19,374,500</b>  | <b>19,954,382</b>  | <b>21,422,549</b>  |
|          | 投資及び出資金       | 1,993,039          | 1,964,509          | 1,988,039          | 1,458,040          |
|          | 貸付金           | 11,403,910         | 8,410,033          | 8,987,740          | 10,790,573         |
|          | 基金            | 9,388,563          | 8,999,958          | 8,978,603          | 9,173,936          |
|          | 特定目的基金        | 4,242,563          | 3,843,958          | 3,846,603          | 3,851,936          |
|          | 土地開発基金        | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
|          | 定額運用基金        | 5,146,000          | 5,156,000          | 5,132,000          | 5,322,000          |
| <b>3</b> | <b>流動資産</b>   | <b>24,051,229</b>  | <b>32,047,318</b>  | <b>34,657,099</b>  | <b>38,604,066</b>  |

<sup>27</sup> 「大田区財政白書第二部」平成21年3月「参考資料」39頁より引用。

|             |                    |                    |                    |                    |
|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 現金・預金       | 15,205,664         | 23,697,137         | 26,511,253         | 30,495,972         |
| 財政基金        | 6,514,342          | 8,632,515          | 11,907,845         | 14,291,478         |
| 減債基金        | 4,381,858          | 7,566,318          | 9,374,099          | 8,792,841          |
| 歳計現金        | 4,309,464          | 7,498,304          | 5,229,309          | 7,411,653          |
| 未収金         | 8,845,565          | 8,350,181          | 8,145,846          | 8,108,094          |
| 地方税         | 6,161,523          | 5,905,608          | 5,561,131          | 5,436,424          |
| その他         | 2,684,042          | 2,444,573          | 2,584,715          | 2,671,670          |
| <b>資産合計</b> | <b>596,471,263</b> | <b>602,290,515</b> | <b>601,900,288</b> | <b>602,257,135</b> |

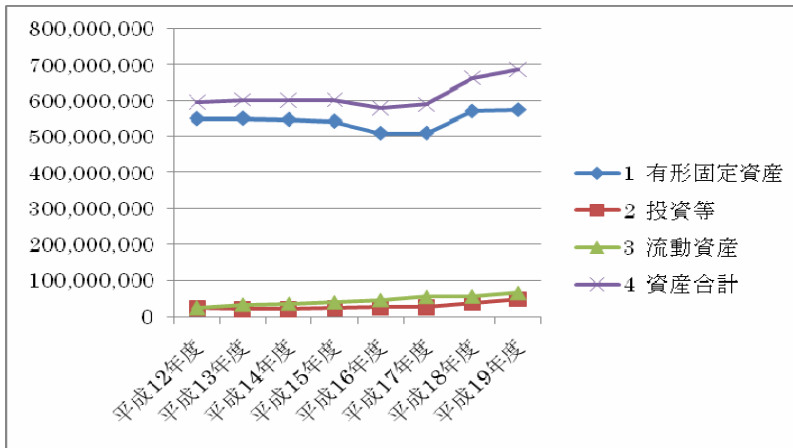
(単位：千円)

|          | 区分            | 平成16年度             | 平成17年度             | 平成18年度             | 平成19年度             |
|----------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1</b> | <b>有形固定資産</b> | <b>508,750,027</b> | <b>509,333,566</b> | <b>570,592,891</b> | <b>574,310,874</b> |
|          | 総務費           | 55,275,225         | 54,769,369         | 56,111,910         | 55,637,600         |
|          | 民生費           | 54,265,570         | 53,723,247         | 60,444,513         | 59,747,268         |
|          | 衛生費           | 3,568,876          | 3,445,627          | 3,623,429          | 3,510,973          |
|          | 労働費           | 160,155            | 145,922            | 132,651            | 118,455            |
|          | 農林水産業費        | 3,018              | 2,558              | 3,663              | 3,203              |
|          | 商工費           | 17,443,448         | 18,455,927         | 18,381,840         | 19,315,064         |
|          | 土木費           | 212,537,886        | 214,657,045        | 263,476,255        | 268,687,388        |
|          | 消防費           | 1,146,965          | 1,112,813          | 3,401,788          | 3,374,131          |
|          | 教育費           | 164,297,426        | 162,973,311        | 164,972,806        | 163,876,467        |
|          | その他           | 51,458             | 47,747             | 44,036             | 40,325             |
|          | (うち土地)        | (286,295,929)      | (274,752,391)      | (286,234,693)      | (289,867,401)      |
| <b>2</b> | <b>投資等</b>    | <b>24,618,686</b>  | <b>25,107,102</b>  | <b>35,753,599</b>  | <b>46,940,952</b>  |
|          | 投資及び出資金       | 1,308,039          | 1,258,039          | 1,108,039          | 958,039            |
|          | 貸付金           | 14,108,832         | 14,625,515         | 12,441,018         | 10,466,155         |
|          | 基金            | 9,201,815          | 9,223,548          | 22,204,542         | 35,516,758         |
|          | 特定目的基金        | 3,906,815          | 3,928,548          | 16,914,542         | 30,226,758         |
|          | 土地開発基金        | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
|          | 定額運用基金        | 5,295,000          | 5,295,000          | 5,290,000          | 5,290,000          |
| <b>3</b> | <b>流動資産</b>   | <b>45,383,102</b>  | <b>54,487,566</b>  | <b>56,324,593</b>  | <b>65,771,887</b>  |
|          | 現金・預金         | 38,224,799         | 47,596,717         | 49,412,078         | 58,217,053         |
|          | 財政基金          | 17,964,972         | 22,092,147         | 25,763,942         | 31,903,303         |
|          | 減債基金          | 11,970,967         | 18,192,629         | 15,350,673         | 14,704,424         |
|          | 歳計現金          | 8,288,860          | 7,311,941          | 8,297,463          | 11,609,326         |
|          | 未収金           | 7,158,303          | 6,890,849          | 6,912,515          | 7,554,834          |

|             |                    |                    |                    |                    |
|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 地方税         | 4,551,291          | 4,228,723          | 4,307,584          | 4,722,745          |
| その他         | 2,607,012          | 2,662,126          | 2,604,931          | 2,832,089          |
| <b>資産合計</b> | <b>578,751,815</b> | <b>588,928,234</b> | <b>662,671,083</b> | <b>687,023,713</b> |

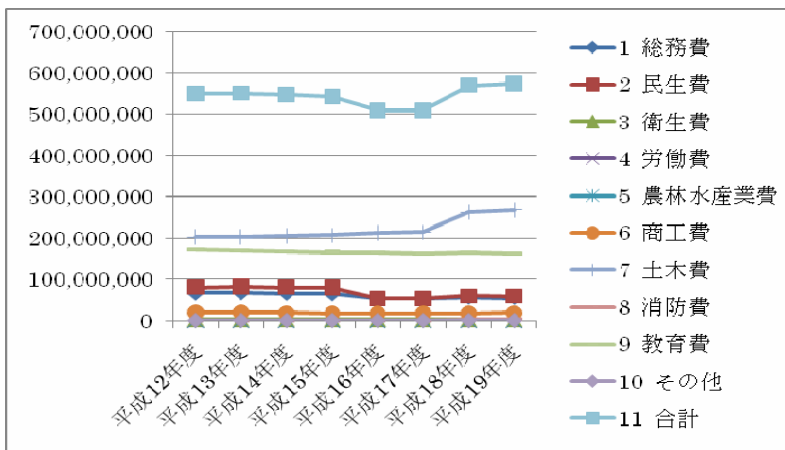
ここで、まず、資産全体の推移の状況をグラフで示すと以下のようなになる。

### 1) 資産全体の推移の状況



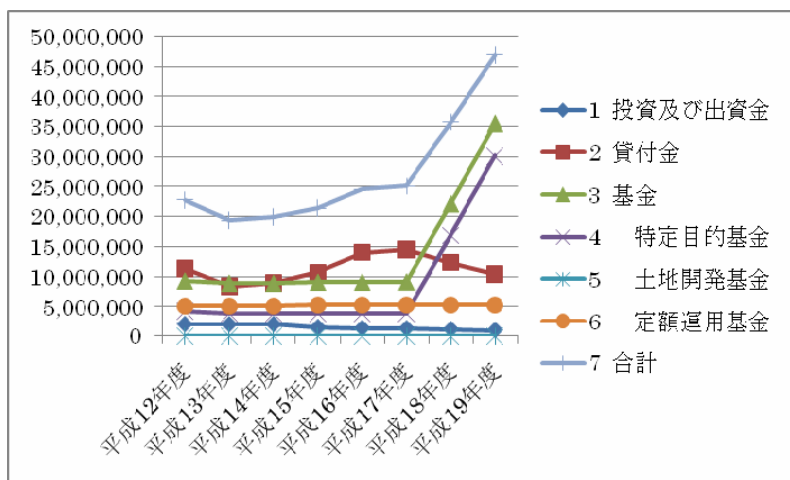
これを見ると資産の中で圧倒的に金額的割合が高いものは、有形固定資産であることが分かる。金額的に見ると、有形固定資産は、平成 16 年度、平成 17 年度といったん減少したものの、平成 18 年度には上昇に転じ、平成 19 年度においては、ここ 8 年間で最高の計上額となっている。

### 2) 有形固定資産の推移状況



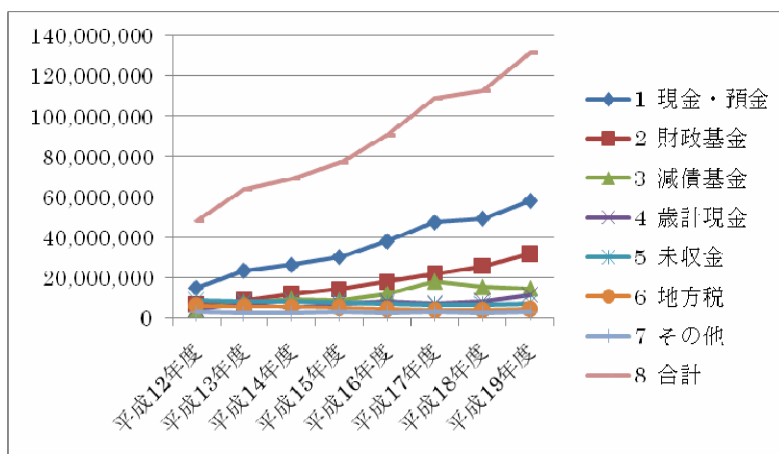
有形固定資産の内容を見てみると、平成 16 年度、平成 17 年度の減少は、総務費及び民生費の減少が原因であることがわかる。また、平成 18 年度の上昇は主として土木費によるものであり、大田区財政白書はその内容について「都市計画公園や都市計画道路の整備が進んだことによるもの」としている。

### 3) 投資等の推移状況



投資等については、平成 18 年度、平成 19 年度における特定目的基金の増加が著しい伸びを見せていることが分かる。このことが基金全体さらには投資等全体の伸びに貢献している。また、貸付金については平成 15 年度～平成 17 年度にかけて増加したが、平成 18 年度、平成 19 年度には減少に転じている。当該貸付金のより詳細な内容については貸付金の章で検討する。

### 4) 流動資産の推移状況



流動資産については、平成 12 年度から一貫して現金・預金あるいは財政基金が伸びてきている。これが流動全体の伸びを支えているという構造にある。

### 4. 他の類似特別区と大田区との比較について

上記のとおり、時の経過とともに推移する資産の状況を把握すること、すなわち、縦の比較は、資産の管理の概況を把握する上で重要な視点をもたらすが、その一方で、横の比較も同様に大切である。ここでいう横の比較とは他の類似特別区と大田区との資産所有構

造との比較のことである。そこで、ここでは東京都の 23 特別区のなかで、①面積が概ね 50k m<sup>2</sup>以上であり、②住民登録者数が 500,000 人以上であり、③予算規模が概ね 2,000 億円以上である大田区とその規模が類似している 4 区を選び、「財産に関する調書」（平成 20 年度）に記載された財産について、それらの平均と大田区との比較を行ってみた。以下がその概況である。（なお、物権及び用益物権については、比較の単位が異なっている関係で、比較を行っていない。第 1 1 章参照のこと。）

| 区分         | 大田区             | 世田谷区           | 練馬区            | 足立区            | 江戸川区            | 単位             |
|------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| (財産に関する調書) |                 |                |                |                |                 |                |
| 土地         | 2,470,959.12    | 2,339,936.93   | 2,806,886.27   | 3,331,245.31   | 2,281,665.11    | m <sup>2</sup> |
| 行政財産       | 2,419,836.06    | 2,245,870.02   | 2,766,423.32   | 3,118,338.31   | 2,260,681.19    | m <sup>2</sup> |
| 普通財産       | 51,124.06       | 94,066.91      | 40,462.95      | 212,907.00     | 20,983.92       | m <sup>2</sup> |
| 建物         | 1,222,498.12    | 1,196,480.37   | 1,151,286.00   | 1,192,436.78   | 1,039,562.42    | m <sup>2</sup> |
| 行政財産       | 1,198,061.94    | 1,181,642.60   | 1,130,840.12   | 1,169,911.40   | 1,027,867.33    | m <sup>2</sup> |
| 普通財産       | 24,436.18       | 14,837.77      | 20,445.88      | 22,525.38      | 11,695.09       | m <sup>2</sup> |
| 山林         |                 | 133,431.00     |                |                |                 | m <sup>2</sup> |
| 物権（地上権等）   |                 | 397.96         |                | 1,659.81       |                 | m <sup>2</sup> |
| 用益物権（地上権）  | 1               |                |                |                |                 | 件              |
| 無体財産権      | 47              | 2              |                |                |                 | 件              |
| 有価証券       | 40,200,000      | 484,000,000    | 42,500,000     | 375,000,000    | 15,100,000      | 円              |
| 出資による権利    | 917,839,392     | 2,816,962,392  | 506,337,392    | 18,332,327,392 | 130,217,400     | 円              |
| 物品         | 1,898           | 3,601          | 2,355          | 2,900          | 1,643           | 点              |
| 債権（金額）     | 9,686,941,352   | 2,181,444,107  | 5,631,213,720  | 24,103,624,963 | 8,533,296,099   | 円              |
| 債権（件数）     | 16              | 11             | 10             | 9              | 19              | 件              |
| 基金（金額）     | 112,536,788,000 | 72,943,196,143 | 85,318,586,077 | 97,064,236,497 | 113,886,414,656 | 円              |
| 基金（件数）     | 18              | 18             | 12             | 19             | 14              | 件              |

| 区分     | 大田区     | 世田谷区    | 練馬区     | 足立区     | 江戸川区    | 単位               |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------|
| (参考資料) |         |         |         |         |         |                  |
| 区の面積   | 59.46   | 58.08   | 48.16   | 53.20   | 49.09   | k m <sup>2</sup> |
| 住民登録者数 | 671,637 | 829,808 | 688,500 | 633,195 | 673,005 | 人                |
| 予算     | 2,187   | 2,355   | 2,109   | 2,174   | 1,977   | 億円               |

ここで（参考資料）として引用してきたものは、特別区人事・厚生事務組合特別区職員研修所編『特別区職員ハンドブック 2009』24 頁以下（時事通信出版局、平成 21 年 2 月）のデータに基づくものである。区の面積および住民登録者数は、平成 20 年 8 月 1 日現在のものであり、予算は平成 20 年度一般会計当初予のものである。したがって「財産に関する調書」、（参考資料）、いずれのデータも平成 20 年度のものである。

る。

| 区分         | 5区の平均          | 大田区との差異            | 単位             |
|------------|----------------|--------------------|----------------|
| (財産に関する調書) |                |                    |                |
| 土地         | 2,646,138.55   | △ 175,179.43       | m <sup>2</sup> |
| 行政財産       | 2,562,229.78   | △ 142,393.72       | m <sup>2</sup> |
| 普通財産       | 83,908.97      | △ 32,784.91        | m <sup>2</sup> |
| 建物         | 1,160,452.74   | 62,045.38          | m <sup>2</sup> |
| 行政財産       | 1,141,664.68   | 56,397.26          | m <sup>2</sup> |
| 普通財産       | 18,788.06      | 5,648.12           | m <sup>2</sup> |
| 山林         | 26,686.20      | △ 26,686.20        | m <sup>2</sup> |
| 物権（地上権等）   | 411.55         | △ 411.55           | m <sup>2</sup> |
| 用益物権（地上権）  | 0.20           | △ 0.80             | 件              |
| 無体財産権      | 10             | 37                 | 件              |
| 有価証券       | 191,360,000    | △ 151,160,000      | 円              |
| 出資による権利    | 4,540,736,794  | △<br>3,622,897,402 | 円              |
| 物品         | 2,479          | △ 581              | 点              |
| 債権（金額）     | 10,027,304,048 | △ 340,362,696      | 円              |
| 債権（件数）     | 13             | 3                  | 件              |
| 基金（金額）     | 96,349,844,275 | 16,186,943,725     | 円              |
| 基金（件数）     | 16             | 2                  | 件              |

\*5区の平均値は四捨五入をしている。

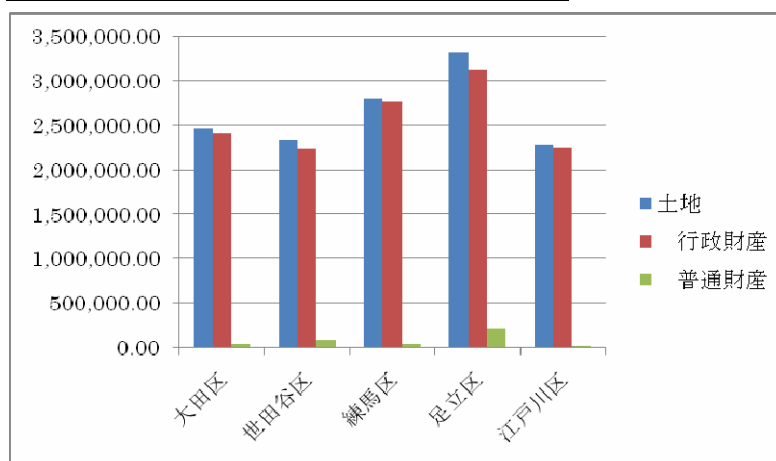
| 区分     | 5区の平均   | 大田区との差異  | 単位               |
|--------|---------|----------|------------------|
| (参考資料) |         |          |                  |
| 区の面積   | 53.60   | 5.86     | k m <sup>2</sup> |
| 住民登録者数 | 699,229 | △ 27,592 | 人                |
| 予算     | 2,160   | 27       | 億円               |

全体としては、上記のとおりであるが、以下では個別に規模と各々の資産を中心に比較検討を行ってみた。

### 1) 土地

| 指標         | 大田区   | 世田谷区  | 練馬区   | 足立区   | 江戸川区  |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ①土地/区的面積   | 4.16% | 4.03% | 5.83% | 6.26% | 4.65% |
| ②土地/住民登録者数 | 3.68  | 2.82  | 4.08  | 5.26  | 3.39  |

|            |        |         |        |        |        |
|------------|--------|---------|--------|--------|--------|
| ③行政財産／土地   | 97.93% | 95.98%  | 98.56% | 93.61% | 99.08% |
| ④普通財産／土地   | 2.07%  | 4.02%   | 1.44%  | 6.39%  | 0.92%  |
| 指標         | 5区の平均  | 大田区との差異 |        |        |        |
| ①土地／区の面積   | 4.98%  | -0.83%  |        |        |        |
| ②土地／住民登録者数 | 3.85   | △ 0.17  |        |        |        |
| ③行政財産／土地   | 96.83% | 1.10%   |        |        |        |
| ④普通財産／土地   | 3.17%  | -1.10%  |        |        |        |

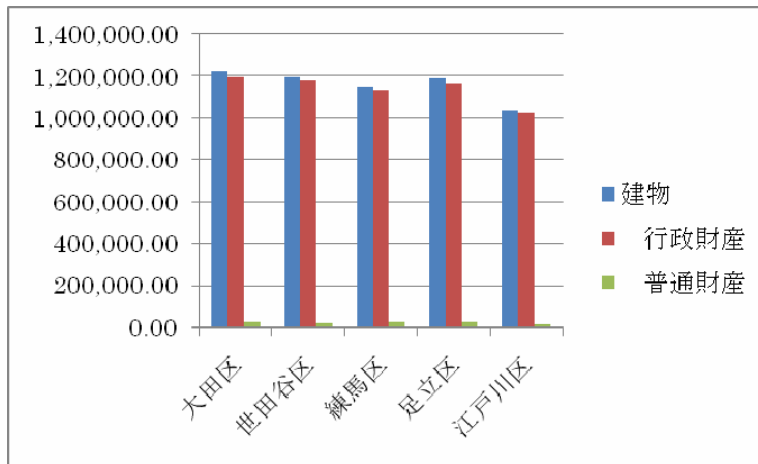


土地については、大田区が保有する土地は区全体の面積に比して、やや小さいという結果が出た。最大は足立区で6.26%であり、最小は世田谷区で4.03%であった。既述のとおり、大田区のこの小ささは、住民登録者数に対しても、また、予算に対しても変わらないものであった。注目すべきは、区が保有する土地全体に対して、行政財産としての土地、あるいは、普通財産としての土地がどれくらいあるかであるが、足立区と世田谷区（行政財産／土地全体）は93.61%、95.98%と小さく、反対に江戸川区のそれは99.08%と大きいものであった。土地の章で詳しく述べるが、従来、普通財産の保有は行政目的に照らして好ましくないとされていたようであるが、現在、民営化が進行すると普通財産の割合が高まることも予想され得ることから、今後は、この指標の意味が変わってくるのかもしれない。

## 2) 建物

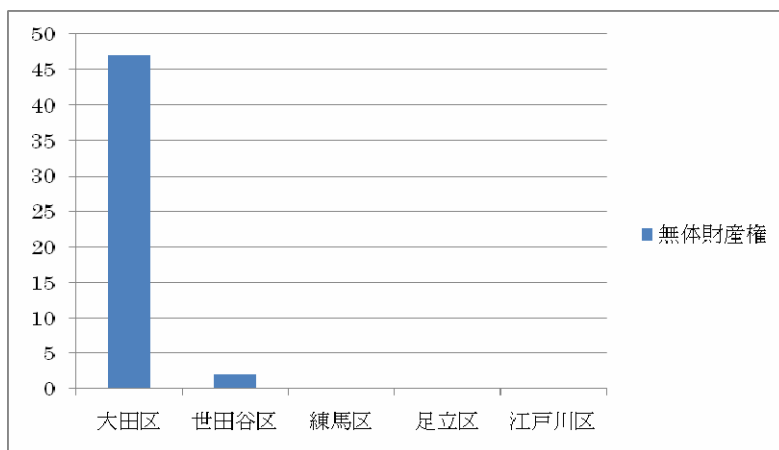
|            |        |         |        |        |        |
|------------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 指標         | 大田区    | 世田谷区    | 練馬区    | 足立区    | 江戸川区   |
| ①建物／区の面積   | 2.06%  | 2.06%   | 2.39%  | 2.24%  | 2.12%  |
| ②建物／住民登録者数 | 1.82   | 1.44    | 1.67   | 1.88   | 1.54   |
| ③行政財産／建物   | 98.00% | 98.76%  | 98.22% | 98.11% | 98.87% |
| ④普通財産／建物   | 2.00%  | 1.24%   | 1.78%  | 1.89%  | 1.13%  |
| 指標         | 5区の平均  | 大田区との差異 |        |        |        |
| ①建物／区の面積   | 2.17%  | -0.11%  |        |        |        |

|            |        |        |
|------------|--------|--------|
| ②建物／住民登録者数 | 1.66   | 0.16   |
| ③行政財産／建物   | 98.38% | -0.38% |
| ④普通財産／建物   | 1.62%  | 0.38%  |



建物については、大田区が保有する建物は区の面積に比して、やや小さいという結果が出た。この点については土地と同様である。しかし、土地では、住民登録者数についても同様の指標が小さかったのに比べて、建物では逆の動きを示している。大田区では、住民登録者数に対する建物の面積割合が、5区の中で比較的大きなものとなっており、この点が土地とは逆の動きを見せている所以であるといえそうである。なお、普通財産としての建物が全体の建物に対してどれだけの割合を占めているかについては、大田区は最大の値となっていた。

### 3) 無体財産権

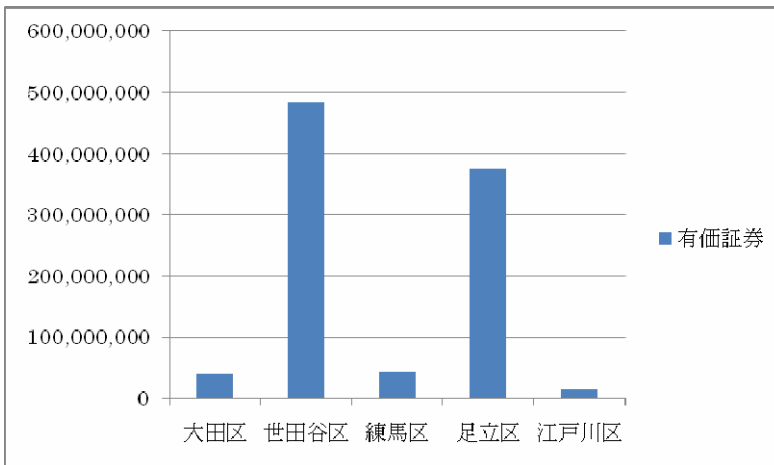


無体財産権については、5区のうち計上されている区は大田区と世田谷区のみであった。世田谷区は商標権2件を計上していた。なお、無体財産権の件数ベースでは、比較の指標の表については、比較して意味のある数値が出なかったため、提示しても意味がなく、ここでは割愛している。



#### 4) 有価証券

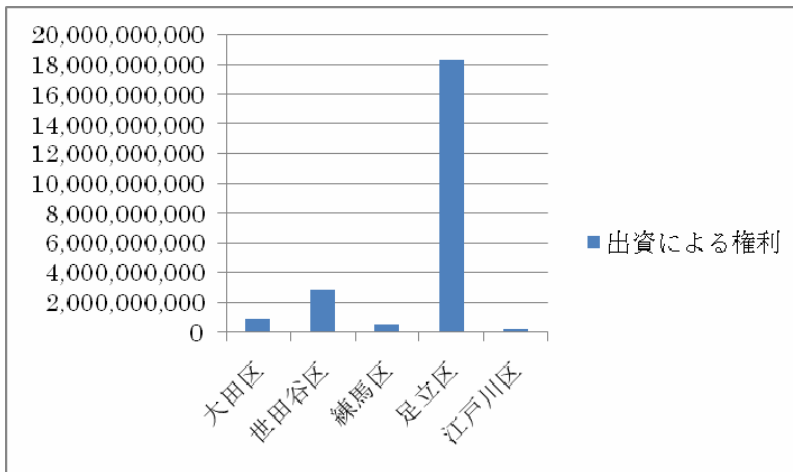
| 指標           | 大田区    | 世田谷区     | 練馬区   | 足立区    | 江戸川区  |
|--------------|--------|----------|-------|--------|-------|
| ①有価証券／住民登録者数 | 59.85  | 583.27   | 61.73 | 592.23 | 22.44 |
| ②有価証券／予算     | 0.02%  | 0.21%    | 0.02% | 0.17%  | 0.01% |
| 指標           | 5区の平均  | 大田区との差異  |       |        |       |
| ①有価証券／住民登録者数 | 273.67 | △ 213.82 |       |        |       |
| ②有価証券／予算     | 0.09%  | -0.07%   |       |        |       |



有価証券については、世田谷区が484百万円、足立区が375百万円の2区が突出して大きい。この2区が平均を引き上げている。世田谷区の「財産に関する調書」には、「区分」の欄に、「株式」とあるのみで484百万円の具体的内容までの記載はなかったが、足立区については「㈱ケーブルテレビ足立株券」375百万円の記載があった。大田区も「株式会社大田ケーブルネットワーク」の株式を保有しているが、その金額は30百万円にすぎない。この2区が突出しているために、指標で見ると、大田区は対住民登録者数ベースで見ても、対予算ベースで見ても平均以下になっている。

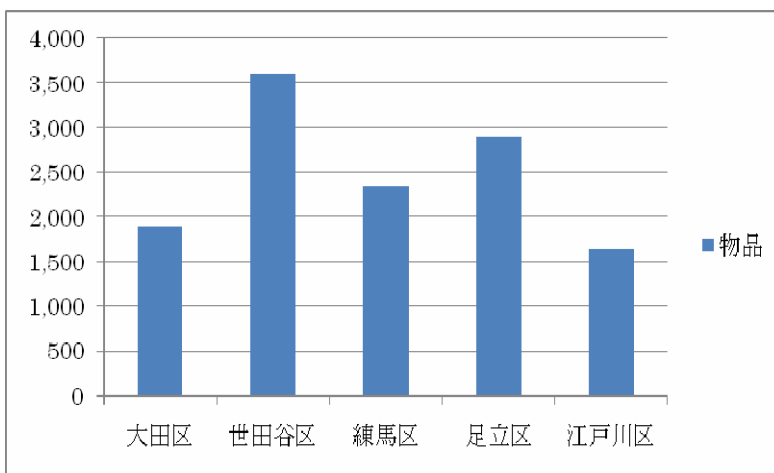
#### 5) 出資による権利

| 指標         | 大田区      | 世田谷区     | 練馬区    | 足立区       | 江戸川区   |
|------------|----------|----------|--------|-----------|--------|
| ①出資／住民登録者数 | 1,366.57 | 3,394.72 | 735.42 | 28,952.10 | 193.49 |
| ②出資／予算     | 0.42%    | 1.20%    | 0.24%  | 8.43%     | 0.07%  |
| 指標         | 5区の平均    | 大田区との差異  |        |           |        |
| ①出資／住民登録者数 | 6,493.92 | △ 5,127  |        |           |        |
| ②出資／予算     | 2.10%    | -1.68%   |        |           |        |



出資による権利についても、世田谷区と足立区の金額は、他の 3 区に比して大きい。とりわけ足立区は、18,332 百万円と突出しているが、その内容は「首都圏新都市鉄道株」が 13,064 百万円、「足立市街地開発株」が 3,022 百万円とその大部分を構成している<sup>28</sup>。また、世田谷区においては「財団法人世田谷保健センターに対する出えん金」400 百万円、「財団法人世田谷区スポーツ振興財団に対する出えん金」500 百万円、「財団法人せたがや文化財団に対する出えん金」800 百万円、「財団法人世田谷トラストまちづくりに対する出えん金」500 百万円、「財団法人世田谷区産業振興公社に対する出えん金」500 百万円など、外郭団体である財団法人への出えんの金額が 1 つ 1 つ大きなものとなっている。足立区が突出しているために、指標で見ると、大田区は対住民登録者数ベースで見ても、対予算ベースで見ても平均以下になっている。

## 6) 物品



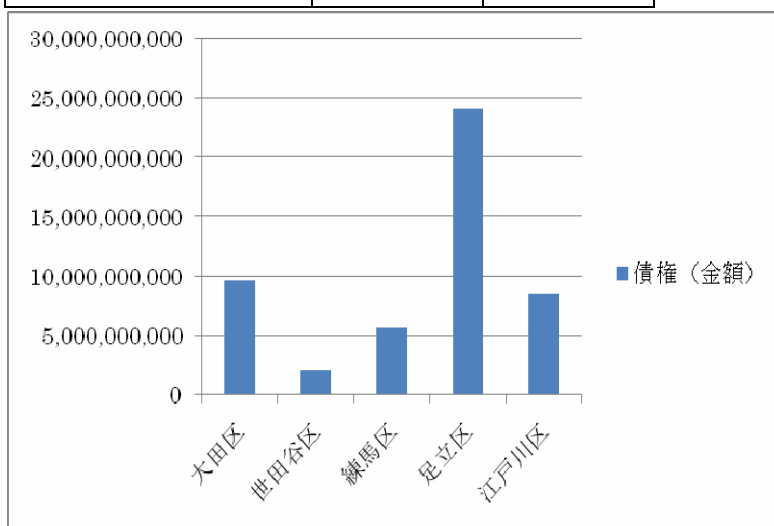
物品については、ここで取上げた 5 区においては、どの区も 100 万円以上の重要物品（特別整理備品）のみを「財産に関する調書」に記載している。（それ以外の特別区では 50 万

<sup>28</sup> これらは株式会社への出資であるから、地方自治法第 238 条第 1 項第 6 号の規定により「株式」に該当するため、「有価証券」として表示すべきであると思われる。ここへ記載している理由は不明である。

円以上で記載しているところもある。)ここでもやはり、世田谷区が3,601点、足立区が2,900点と大きく、江戸川区が1,643点と最も少ない。なお、物品の点数ベースでは、比較の指標の表については、比較して意味のある数値が出なかったため、ここでは割愛している。

## 7) 債権

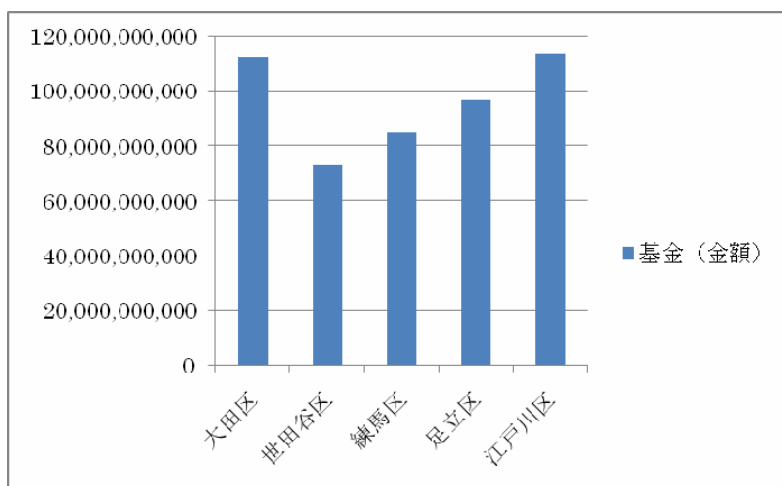
| 指標             | 大田区         | 世田谷区         | 練馬区         | 足立区           | 江戸川区        |
|----------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
| ①債権(金額)／住民登録者数 | 14,422.88   | 2,628.85     | 8,178.96    | 38,066.67     | 12,679.39   |
| ②債権(金額)／予算     | 4.43%       | 0.93%        | 2.67%       | 11.09%        | 4.32%       |
| ③債権(金額)／債権(件数) | 605,433,835 | 198,313,101  | 563,121,372 | 2,678,180,551 | 449,120,847 |
| 指標             | 5区の平均       | 大田区との差異      |             |               |             |
| ①債権(金額)／住民登録者数 | 15,195.35   | △772.47      |             |               |             |
| ②債権(金額)／予算     | 4.64%       | -0.21%       |             |               |             |
| ③債権(金額)／債権(件数) | 771,331,081 | △165,897,246 |             |               |             |



債権については、大田区は当該5区の中で足立区の24,103百万円に次いで2番目に大きい。足立区の場合、債権合計24,103百万円のうち、「足立区土地開発公社運用資金貸付金」22,978百万円を差引くと1,125百万円となる。一方、大田区の場合には、債権合計9,686百万円のうち、「土地開発公社貸付金」2,893百万円を差引くと6,793百万円となり、控除後では足立区よりも大きい。この金額は練馬区(「土地開発公社」分控除後：431百万円)や世田谷区(「土地開発公社」分控除後：1,291百万円)よりも大きい。江戸川区よりは小さい。(江戸川区の債権の中には「土地開発公社」分が見当たらない。)大田区の中で「土地開発公社貸付金」を除き、突出して大きいのが「一般奨学金貸付金」4,458百万円および「特別奨学金貸付金」750百万円という奨学金関係の貸付金である。詳細は第8章参照のこと。

## 8) 基金

| 指標             | 大田区           | 世田谷区          | 練馬区           | 足立区           | 江戸川区          |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ①基金（金額）／住民登録者数 | 167,555.97    | 87,903.70     | 123,919.51    | 153,292.80    | 169,220.76    |
| ②基金（金額）／予算     | 51.46%        | 30.97%        | 40.45%        | 44.65%        | 57.61%        |
| ③基金（金額）／基金（件数） | 6,252,043,778 | 4,052,399,786 | 7,109,882,173 | 5,108,644,026 | 8,134,743,904 |
| 指標             | 5区の平均         | 大田区との差異       |               |               |               |
| ①基金（金額）／住民登録者数 | 137,794.41    | 29,761.56     |               |               |               |
| ②基金（金額）／予算     | 44.60%        | 6.86%         |               |               |               |
| ③基金（金額）／基金（件数） | 5,947,521,252 | 304,522,526   |               |               |               |



基金について、大田区は江戸川区 113,886 百万円に次いで大きな金額となっており、その差も小さくなってきている。また、対住民登録者数に対する値についても江戸川区の 169 千円に次いで 2 位、対予算に対する値についても江戸川区の 57.61% について 2 位であった。件数比はあまり問題とならないであろうが、事業の大きさの指標となるとも考えられたため、参考として記載した。

#### 5. 大田区における資産の管理について

大田区では資産の種類によって、それを規定する条例ないし規則等が異なっている。以下のおりである。なお、下記の表は基本的に平成 20 年度を基準にしている。

| 資産の種類 | 条例、規則等      | 内容           |               | 管理の手段方法等       |
|-------|-------------|--------------|---------------|----------------|
| 公有財産  | 大田区公有財産管理規則 | 別記公有財産台帳整理基準 | 土地（甲、乙に区分する）  | 台帳及び増減異動<br>調書 |
|       |             |              | 建物            |                |
|       |             |              | 工作物           |                |
|       |             |              | 立木            |                |
|       |             |              | 地上権等          |                |
|       |             |              | 有価証券、出資による権利等 |                |

|                  |                                     |           |                                    |              |
|------------------|-------------------------------------|-----------|------------------------------------|--------------|
|                  |                                     |           | 特許権等                               |              |
| 物品               | 大田区物品管理規則                           | 第四十五条以下   | 備品                                 | 出納簿、整理簿      |
|                  |                                     |           | 消耗品                                |              |
|                  |                                     |           | 材料品                                |              |
|                  |                                     |           | 動物                                 |              |
|                  |                                     |           | 不用品                                |              |
|                  |                                     |           | 寄託品                                |              |
|                  |                                     |           | 貸付品                                |              |
|                  |                                     |           | 委託物品                               |              |
| 債権               | 大田区債権の管理に関する条例および大田区債権の管理に関する条例施行規則 | 第二条       | 「区の債権」 <sup>29</sup>               | 6分類等         |
|                  | その他個別の条例、規則等                        | —         | 上記以外の債権                            | その他個別の条例、規則等 |
| 基金               | 大田区財政基金条例                           | —         | 財政基金                               | 第3条（管理）参照    |
|                  | 大田区積立基金条例                           | 別表（第一条関係） | 大田区立学校積立基金                         | 第3条（管理）参照    |
|                  |                                     |           | 公共施設整備資金積立基金                       |              |
|                  |                                     |           | 減債基金                               |              |
|                  |                                     |           | 地域福祉活動振興資金積立基金 <sup>30</sup>       |              |
|                  |                                     |           | 羽田空港対策積立基金                         |              |
|                  |                                     |           | 郷土博物館資料取得積立基金                      |              |
|                  |                                     |           | 自転車等駐車場整備資金積立基金                    |              |
|                  |                                     |           | 地域力応援基金（旧大田区民活動積立基金） <sup>31</sup> |              |
|                  |                                     |           | 福祉事業積立基金                           |              |
| 大田区総合体育館整備資金積立基金 |                                     |           |                                    |              |

<sup>29</sup> ここでは便宜的に「大田区債権の管理に関する条例施行規則」第2条規定の債権を、本レポート第8章の概要の説明に合わせて「区の債権」としている。

<sup>30</sup> 地域福祉活動振興資金積立基金は平成21年3月16日に廃止された。

<sup>31</sup> 大田区民活動積立基金は平成21年4月1日に「地域力応援基金」に改正された。

|       |   |   |                    |              |
|-------|---|---|--------------------|--------------|
|       | 大田区介護給付費準備基金条例                                  | — | 介護給付費準備基金          |              |
|       | 大田区介護従事者処遇改善臨時特別基金条例                            | — | 大田区介護従事者処遇改善臨時特別基金 |              |
| 収入未済額 | 収入未済額については上記債権に基本的に包摂されるが、その他個別の条例、規則等がある場合がある。 | — | 上記債権の収入未済額         | その他個別の条例、規則等 |

以上のような概要に基づき、どのような管理の状況にあるのかについて個別の資産毎にスコープをあて、以下では詳細に検討していくこととする。

## 第3章 土地及び建物について

### 1. 概要

先の第2章で述べたように、金額ベースで見た場合、大田区において土地および建物が全資産の中で占める割合は圧倒的に大きく、平成19年度ベースでは全体の約84%を占める。その中でも土地の占める割合は、面積ベースでは建物の2倍であり、金額ベースでは建物の約4.68倍ある。したがって、金額的な重要性を第一に考えた場合には、土地について監査資源を最大限投入して監査を行う必要があるのかもしれない。しかしながら、総務省改訂モデルによる貸借対照表の作成を始めた段階のこの時期においては、すべての資産項目について均一的に概観することにより、各資産の問題点を早期に抽出することこそが、時宜を得た監査手法であると考え、今回は、この項目に他の資産と同程度の監査資源しか投入していない。このことを、まずここで、お断りしておきたい。

一般に、公有財産の管理といった場合、1)取得と2)保管、管理の局面に大きく分けて考えることができるが、1)取得の局面については、土地開発公社のところでの検討に委ねている部分もあるので、こちらも参考にされたい。また、2)保管、管理の局面については、基本的には、地方財政法第8条の「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、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」との規定に則り、管理される必要があるのは、すでに述べてきたとおりである。大田区では、土地および建物に関する財産台帳は、すべて経理管財課の所管となっているため、土地および建物に関する管理については、経理管財課が調整窓口になっている。ヒアリング時に経理管財課から提出された「公有財産の基礎知識」(平成20年9月2日)という研修用資料には、「財産管理の注意義務」として(1)注意点、(2)運用に関する点、(3)財産台帳、(4)財産の変動、がそれぞれ説明されているが、中でも(2)運用に関する点には、「①財産の用途に応じて効率よく利用し、活用されているかを確認すること、②使用許可及び貸付をした場合は、使用許可書、契約書の履行を確認すること、③未利用のものはないかを確認すること」とされていた。なお、その取扱いは「大田区公有財産管理規則」(昭和39年4月1日規則第19号)によって規定されている。昨年度の監査では「委託契約(指定管理者制度を含む)について」をテーマに取上げたが、例えば、区立区営保育園を民立民営保育園に委託した場合には、行政財産から普通財産への用途変更が生じる可能性が高いことになる。このケースのように、多様な行政需要に効率的に対応するために民間委託が各分野において進行している現状においては、行政財産<sup>32</sup>よりも普通財産を、金額や割合ベースでは小さいものの監査の対象に据えることがより有益であると考え、以下のように個別監査の対象を普通財産に特化して検討している。

<sup>32</sup> 行政財産は「公用」に供する財産、すなわち、普通地方公共団体がその事務又は事業を執行するため直接使用することをその本来の目的とする公有財産と「公共の用」に供する財産、すなわち、住民の一般的共同利用に供することをその本来の目的とする公有財産とで構成される。第2章の脚注参照。

## 2. 平成20年度「財産に関する調書」(土地及び建物(総括))について

以下は平成20年度「財産に関する調書」(土地及び建物(総括))を抜粋したものである。

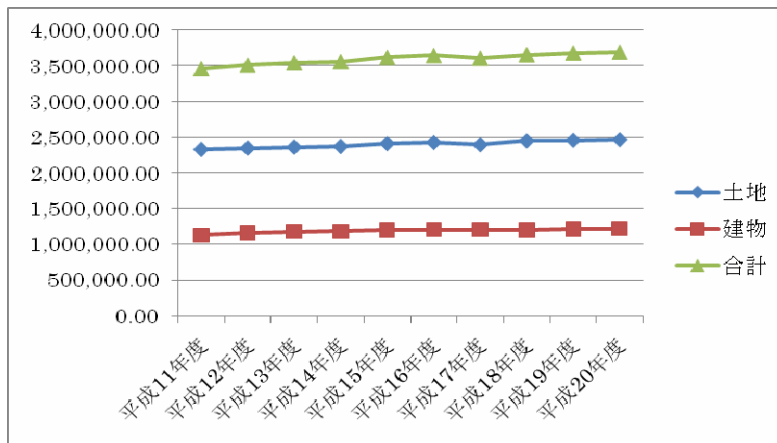
(単位:㎡)

| 区分   | 土地(地積)       |           |           |              | 建物           |           |           |              |
|------|--------------|-----------|-----------|--------------|--------------|-----------|-----------|--------------|
|      |              |           |           |              | 延床面積(木造+非木造) |           |           |              |
|      | 前年度末         | 決算年度中増減高  |           | 決算年度         | 前年度末         | 決算年度中増減高  |           | 決算年度         |
|      | 末現在高         | 増         | 減         | 末現在高         | 末現在高         | 増         | 減         | 末現在高         |
| 行政財産 | 2,418,842.88 | 13,879.25 | 12,886.07 | 2,419,836.06 | 1,206,169.82 | 5,439.59  | 13,547.47 | 1,198,061.94 |
| 普通財産 | 44,378.64    | 10,151.09 | 3,405.67  | 51,124.06    | 12,818.63    | 15,116.33 | 3,498.78  | 24,436.18    |
| 合計   | 2,463,220.52 | 24,030.34 | 16,291.74 | 2,479,959.12 | 1,218,988.45 | 20,555.92 | 17,046.25 | 1,222,498.12 |

## 3. 過去10年間の残高の推移について

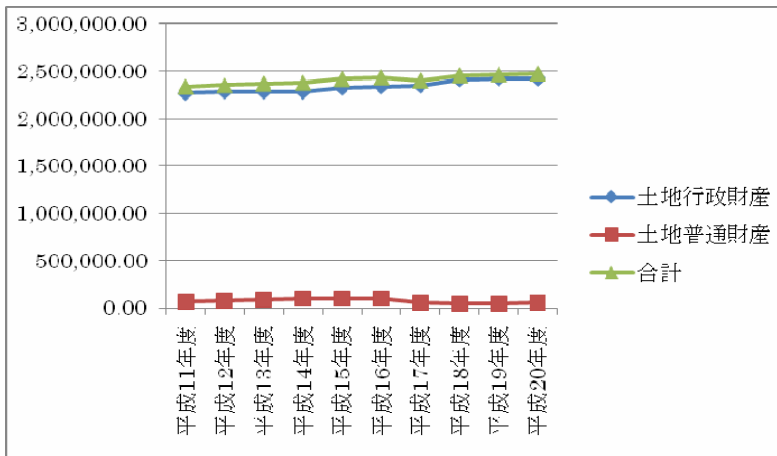
過去10年間の推移については以下のとおりである。ここでの単位は「財産に関する調書」に合わせ㎡となっている。以下のグラフをみると過去10年間保有面積はほぼ一定で推移しており、土地についても建物についても大きな変動ないと考えられる。

### 1) 土地及び建物

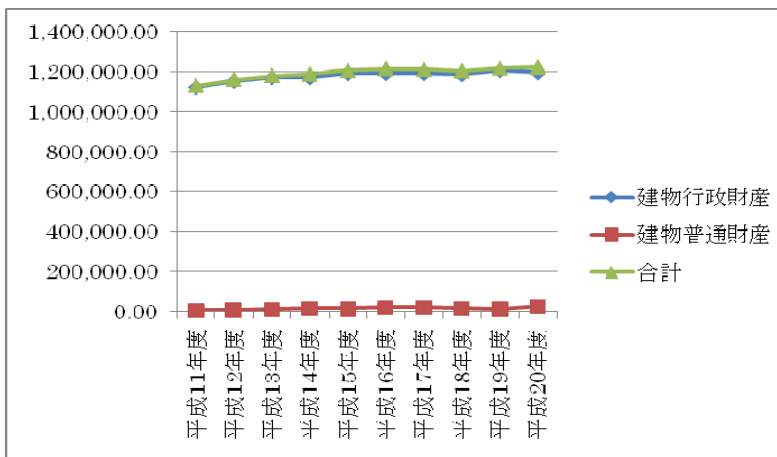


### 2) 土地





### 3) 建物



### 4. 個別の内容の検討について

上記のとおり、今回は普通財産を個別の監査の対象としたが、その抽出に当たっては平成21年7月30日を基準日にして、土地台帳を打ち出していただき、それをエクセルデータに落とし、それをサンプリングの対象にした。行政財産を含めたデータのボリュームとしては、土地が3,584行あり、建物が1,796行あった。このうち、「処分データ」というシートに区分されていた普通財産に属する土地は97行あり、このうち、27件を金額ベース等の基準により抽出し、以下のように監査要点等に従って個別に検討している。また、同様に「処分データ」というシートに区分されていた普通財産に属する建物は60行あり、このうち、上記サンプリングした土地に建物がある場合に、それも検討対象とした。以下のとおりである。全件、該当土地の現場視察も行っており、問題があったもの等を中心にして現場写真を添付している。なお、本報告書の作成に当たっては、「大田区情報公開条例」（昭和60年11月28日条例第51号）や「大田区個人情報保護条例」（平成10年10月2日条例第66号）等の趣旨に鑑み、開示されると個人または法人の財産権を不当に侵害する虞のあると思われる事項、あるいは、公開されると今後の大田区の事業運営に多大な影響を

及ぼす虞のあると思われる事項については、包括外部監査の趣旨等に基づき記さないこととした。

1) (旧) 蒲田東特別出張所

(1) 概要

|          |             |
|----------|-------------|
| 施設番号     | 914         |
| 施設名称     | (旧)蒲田東特別出張所 |
| 施設所在地    | 東蒲田1丁目11-1  |
| 所管       | 経営管理部経理管財課  |
| 用途       | 普通財産        |
| 財産分類     | 普通財産        |
| 財産種別     | 普通財産        |
| 土地番号     | 2506        |
| 明細所在地    | 東蒲田1丁目17-1  |
| 現況地目     | 宅地          |
| 登記地目     | 宅地          |
| 実測地積 (㎡) | 0.00        |
| 登記地積 (㎡) | 1,545.13    |
| 台帳価格 (円) | 624,233,000 |
| 取得年月日    | S23.11.16   |
| 取得価格 (円) | 872,000     |
| 取得事由     | 買入          |
| 登記年月日    |             |



(2) 管理に関する状況

本件土地については、昭和23年11月16日に、日本理化工業株式会社から土地および建物を購入し、昭和39年9月30日に地上4階建鉄筋コンクリート造の建物を109,465,500円で建設したものである。その後、昭和50年10月31日には1階建スプレー庫を885,500円で建設し、建設後は(旧)蒲田東特別出張所((旧)大田区役所第三庁舎の中あり)として使用されてきたが、その一部を平成14年4月1日より社団法人大田区シルバー人材センターに無償貸付し、同センターでは同所を倉庫として利用していたものである。なお、無

償貸付については「財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例」（昭和39年4月1日条例第6号）第4条<sup>33</sup>に定められており、本件については第1号該当として処理している。なお、行政財産の用途廃止についての手続については、平成14年3月8日「行政財産の用途廃止について（協議）」保福管発第680号にて、保健福祉部長が総務部長宛てに用途廃止の協議をしており、ここには用途廃止理由として「（旧）第三庁舎は、移転先改修工事の間の一時的避難場所として活用してきたが、13年度末で活用を終えるため、用途廃止したい」としている。これを受けて平成14年3月11日起案「行政財産の用途廃止について〔（旧）蒲田東特別出張所（旧第三庁舎）〕総経収発第410号にて、同15日部長決定により、行政財産から普通財産への異動手続を行っている。

（3）結果及び意見

（意見）

①「2. 全体の内容の検討について」の（意見）②を参照のこと。

2）（旧）保健福祉部機材倉庫

（1）概要

|         |              |
|---------|--------------|
| 施設番号    | 986          |
| 施設名称    | （旧）保健福祉部機材倉庫 |
| 施設所在地   | 蒲田3丁目        |
| 所管      | 経営管理部経理管財課   |
| 用途      | 普通財産         |
| 財産分類    | 普通財産         |
| 財産種別    | 普通財産         |
| 土地番号    | 2408         |
| 明細所在地   | 蒲田3丁目16-15   |
| 現況地目    | 宅地           |
| 登記地目    | 宅地           |
| 実測地積（㎡） | 0.00         |
| 登記地積（㎡） | 180.16       |
| 台帳価格（円） | 92,963,000   |
| 取得年月日   | S27.4.1      |
| 取得価格（円） | 23,900       |

<sup>33</sup>「財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例」（昭和39年4月1日条例第6号）第4条には、「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)国又は公法人が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。(2)天災地変その他不可抗力によって、貸付を受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めたとき。(3)その他区長が特に必要があると認めたとき」とある。

|       |    |
|-------|----|
| 取得事由  | 譲与 |
| 登記年月日 |    |



## (2) 管理に関する状況

本件土地については昭和 27 年 4 月 1 日附の財管収第 2160 号指令により東京都から特別区の営造物である公益質屋の用に供するため、土地、建物及び備品類について無償譲与されたものである。当初譲与されたものは「特別区に譲与する都有財産目録」によれば土地は 54.50 坪で財産価格 2,389,500 円、建物は鉄筋コンクリート造 2 階建てで 22.00 坪の倉庫と、木造和洋式瓦葺 2 階建てで 21.50 坪の事務所で財産価格は合わせて 2,560,700 円、動産は蒲田公益質屋、カード箱 3 個外 43 点、財産価格 111,370 円及び池上公益質屋、座机 2 脚他 42 点、財産価格 35,620 円である。その後用途が保健福祉部の機材倉庫となり、保健福祉部計画調整課長が当該財産を保管していた。当初は行政財産であったが、その後建物の取壊しにより平成 14 年 3 月 29 日の保福管発第 777 号で保健福祉部長より機材置場としての活用を終え、当該建物を撤去したいとの協議があったが、経営管理部はこれを起案書 13 総経発第 461 号「行政財産に用途廃止について(保健福祉部機材置場)」によりこれを認め、平成 14 年 4 月 1 日に行政財産から普通財産に異動手続きを行っている。その後平成 14 年 10 月 1 日に蒲田一丁目自治会、本蒲田一丁目町会、蒲田二丁目東町会、蒲田二丁目自治会、蒲田三丁目町会と土地無償貸付契約を締結している。無償貸付は町会からの無償での申し出があったとのことである。現況は花壇等、菜園として使用されているが、これは本契約では土地無償貸付契約書第 4 条用途指定等で花菜園の用地として使用するものとされており、その他の目的には使用することができないと明記されているためである。本件土地は平成 14 年 10 月 1 日からと長期間に渡って町会等に無償で貸し付けられているが、敷地が狭いことから今後の利用計画はまだ決定されていない、とのことである。

## (3) 結果及び意見

### (結果)

①本件については、蒲田町会等に無償貸付を行っているが、それに対する無償貸付契約書はあるものの契約期限が経過してしまっている。すなわち貸付期間は平成 14 年 10 月 1 日から平成 15 年 3 月 31 日となっており、大幅に貸付期間を経過している状態である。地方自治法第 238 条の 5 条第 6 項の規定はあるものの、これに対する対応を早急に検討し、新たな無償貸付契約を速やかに締結するべきであると考えられる。

(意見)

①「2. 全体の内容の検討について」の(意見)②を参照のこと。

②本件土地はその面積が小さく利用し難い物件であることから、特に本件土地を利用した計画はないとのことであった。利用予定が全くないものについては管理コストの観点からも民間へ売却することを検討すべきであると考えられる。

### 3) (旧)蒲田保健福祉センター蒲田東庁舎

#### (1) 概要

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 施設番号     | 992                |
| 施設名称     | (旧)蒲田保健福祉センター蒲田東庁舎 |
| 施設所在地    | 蒲田5丁目28-9          |
| 所管       | 経営管理部経理管財課         |
| 用途       | 普通財産               |
| 財産分類     | 普通財産               |
| 財産種別     | 普通財産               |
| 土地番号     | 2415               |
| 明細所在地    | 蒲田5丁目28-2          |
| 現況地目     | 宅地                 |
| 登記地目     | 宅地                 |
| 実測地積 (㎡) | 1244.02            |
| 登記地積 (㎡) | 1244.02            |
| 台帳価格 (円) | 848,858,000        |
| 取得年月日    | S50.4.1            |
| 取得価格 (円) | 61,584,000         |
| 取得事由     | 譲与                 |
| 登記年月日    |                    |



#### (2) 管理に関する状況

本件は、東京都よりの保健所事務事業移管に伴い、昭和50年(1975年)4月1日に東京都から土地および建物を無償で譲り受けたものである(土地建物譲与契約(以下、「本契約」

と称す) 締結日は昭和 50 年 3 月 31 日)。大田区では、本契約の用途指定に基づき、同年 4 月 1 日以降 20 年間保健所として使用したが、その後、区庁舎、各地域行政センター内に保健所を設置したことから、本件土地にて保健所を設置する目的は消失した。また、東京都との間においても 20 年後の用途につき一切の制限はないとのことであった。この間の、昭和 59 年より旧蒲田保健所跡地の再開発につき協議が開始され、協議会による協議を経て、平成 15 年 1 月には事業用定期借地権による公募が決定され選定委員会が組織された。同年 5 月 28 日には選定委員会における常任委員会により醍醐ビルグループの提案が採択された旨が報告された。同年 6 月 27 日には大田区と醍醐ビルとの間において事業用定期借地権設定に関する基本協定書が締結され、これに基づき 20 年経過後の平成 16 年(2006 年)に、地域活性化に資するテナント用店舗ビル運営事業の用に供する建物を所有する条件で、醍醐ビルグループである有限会社五丁目開発(以下、「本会社」と称す)との間に事業用借地権(期間は 20 年(平成 16 年 11 月 29 日から平成 36 年 11 月 29 日まで))を設定した。賃料は月額 1,551,250 円、保証金は 76,168,000 円(平成 16 年における建物取り壊し費用相当額)とされていた。また、保証金は原状回復を含む債務の完全履行後に、本会社の大田区に対する債務充当残額を返還することとされていた。また、当該保証金に利息は付さないとされていた。

本件事業の選定に関しては、既述の選定委員会により、「蒲田五丁目 28 番旧蒲田保健所跡地事業用定期借地賃借人募集要項」に基づき賃借人候補者であった本会社が賃借人として決定された。募集要項等の詳細は資料としての提出はなく、応募者、決定プロセス、決定要因等は定かではないが、選定された醍醐ビルグループとしての提案書は、醍醐ビル株式会社、株式会社ティップネス、株式会社日本エスコンの共同提案として提出されたものであった。

提案概要としては、醍醐ビル株式会社が代表となり、特定事業目的の有限会社(SPC)である本会社を設立、本会社はテナント会社等から匿名組合出資を仰ぐとともに、中央三井信託銀行よりノンリコースローンを受けて商業施設を建設し中央三井信託銀行に信託譲渡を実施するというものであった。また、中央三井信託銀行は、商業施設の取得に合わせて大田区からも土地の定期借地(信託)を受け、株式会社ティップネスならびに株式会社日本エスコンは中央三井信託銀行より 20 年間の定期借家契約を締結するというものであった。このうち株式会社ティップネスはスポーツジムの経営を、株式会社日本エスコンは株式会社マルエツ他にサブリースを実施する計画となっていた。本会社は、中央三井信託銀行から信託受益権を得て、地代支払後の家賃収益を受けて管理費用の支払、ノンリコースローンの返済、出資金の償還ならびに配当を行うこととされていた。

これら計画のもと、選定委員会により本件事業が選定されたものの、上記の提案概要と異なり、事業用借地契約は本会社と締結され、商業施設は本会社が建設するとともに、借地権ならびに商業施設をみずほ信託銀行株式会社に対して信託することとなった。この信託に伴い、大田区は、本会社ならびにみずほ信託銀行株式会社との間で「事業用借地権の

信託に関する承諾書」を締結し、本件土地の賃借料の請求先および納入人をみずほ信託銀行株式会社として設定するとともに、借地権者ならびに商業施設の所有権者の変動にもなう措置を義務付けていた。これら一連の変更に伴い、醍醐ビル株式会社は大田区に対して「グループ構成員の一部変更について」と題する文書において、株式会社日本エスコンから株式会社オリンピックへの変更につき文書を提出しており、大田区においては当該文書を保管しているが、これ以外の変更に係る文書は、選定委員における選定根拠を含め不明とのことであった。また、事業用定期借地権に関する賃料ならびに保証金に関する具体的算定根拠については、完全ではないが発見された。

ところで、地積についてであるが、台帳では 1244.02 m<sup>2</sup>であるものの不動産登記簿謄本では 1241.02 m<sup>2</sup>であった。これは東京都より本件土地の取得時に実測し、地境確認に伴い生じた誤差であり、実測値を台帳上の値として採用していることによるものであった。また、本件土地は、平成 13 年 3 月 30 日決定起案総経収第 627 号「行政財産の用途廃止について（旧蒲田保健福祉センター蒲田東庁舎）」に基づき、平成 13 年 4 月 1 日に用途廃止をしており、平成 20 年度末日現在においては、普通財産として取り扱われていた。なお、本件借地料については、既述のとおり、みずほ信託銀行株式会社とその納入元となっており、滞納は発生していないとのことであった。

### （３） 結果及び意見

#### （意見）

①選定委員における選定根拠ならびに選定後の内容変更に伴う資料の整備が不十分である。大田区の業務の経緯ならびに結果であることから、文書保存期間内（今回の場合における保存期間は不詳）における各種資料は確実に保存し、何時でも提示可能としておく体制の構築が必要と考える（賃料、保証金についても同様である）。

②選定段階における提案書ならびに「グループ構成員の一部変更について」のいずれにおいても、大田区と信託銀行間で定期借地契約が締結され、当該信託財産上に上物を構築し、大田区は賃料ならびに保証金を信託銀行より受領するとされているが、事業の実態としては、SPC が借地に上物を構築しその双方を信託設定するという仕組みになっており、乖離（賃料ならびに保証金のスキームについては一致）している。選定時において本スキームが理解され、当該理解に基づく正当な選定がなされたか否かにつき疑問が残る。

③本件事業の選定につき、提案内容と実施事業に生じた乖離につき、どこまでが認められ、どこまでが認められないとするのか判然としない。今回のケースにおいても、借地権設定権者が根本的に異なっているが、これは軽微<sup>34</sup>と判断できるものであろうか。何らかのガイ

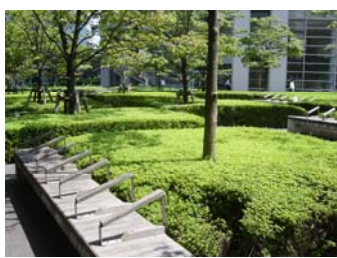
<sup>34</sup> 例えば、平成 16 年 2 月 16 日起案書まま発第 1071 号「グループ構成員の一部変更について」では、当初のグループ構成員である株式会社日本エスコンが株式会社オリンピックに変更になったことについて、「グループ構成員の一部変更については、当初提案事業スキームには変更をきたさず、また、グループ内の了承や募集要領の申込者資格要件を満たしている企業への変更ということから問題はないと考えられるので、別紙報告内容を承諾する」としており、本件は同 18 日に区長決定されているが、大田区が中央三井信託に

ドライン等を設けるべきである。

#### 4) (旧) 蒲田東口公園

##### (1) 概要

|          |               |
|----------|---------------|
| 施設番号     | 996           |
| 施設名称     | (旧)蒲田東口公園     |
| 施設所在地    | 蒲田5丁目37       |
| 所管       | 経営管理部経理管財課    |
| 用途       | 普通財産          |
| 財産分類     | 普通財産          |
| 財産種別     | 普通財産          |
| 土地番号     | 2417          |
| 明細所在地    | 蒲田5丁目37-1     |
| 現況地目     | 宅地            |
| 登記地目     | 宅地            |
| 実測地積 (㎡) | 0.00          |
| 登記地積 (㎡) | 2,355.98      |
| 台帳価格 (円) | 1,611,490,000 |
| 取得年月日    | H7.4.26       |
| 取得価格 (円) | 0             |
| 取得事由     | 帰属            |
| 登記年月日    |               |



##### (2) 管理に関する状況

本件土地については、2筆で構成されている。蒲田5丁目54-34 (1.15㎡) は昭和46年12月24日に、高砂香料株式会社から換地処分で購入したものである。蒲田5丁目37-1 (2,355.98㎡) は、同じく、昭和46年12月24日に、高砂香料株式会社から蒲田5丁目37番 (2,498㎡) として換地処分で購入したものであるが、平成7年4月26日に、土地区画整理事業、すなわち「(仮称) 蒲田駅前 (蒲田5丁目) 共同開発に係る基本協定書」平成7

---

土地を信託するというスキームから、本会社へ土地を貸付けるというスキームへの変更について、その変更についての起案等資料の提出はなかった。



年 3 月 31 日（大田区、高砂香料株式会社、日本生命保険相互会社）に基づき、蒲田 5 丁目 37 番を 37-1 (2,034.39 m<sup>2</sup>)、37-2、37-3 に分筆した。その後、平成 10 年 8 月 7 日には 37-2、56-30、56-37 を 37-1 に合筆し、現在の 2355.87 m<sup>2</sup>としたものである。その理由としては、公園脇の道路に歩道を整備する等の理由により、セットバックする必要が生じたためとのことであった。54-34 がこのように小さな面積のものとして残ってしまったのは、公園内部を流れていた用水路の影響とのことであった。なお、本件土地は、平成 4 年 3 月 31 日決定起案総経収第 495 号「行政財産の用途廃止について（承認）」により、同日をもって行政財産としての用途廃止の承認を受け普通財産となり、その後、上記のような経緯をたどり現在に至っている。原則的に、公園は本来行政財産の中の公共用財産と位置付けられるが、ここでは「(仮称) 蒲田駅前（蒲田 5 丁目）共同開発に係る基本協定書」により相互に使用し管理を行っているとのことから、普通財産としての位置付けを変更していないとのことであった。

### (3) 結果及び意見

#### (結果)

①土地台帳 2,388.98 m<sup>2</sup>と登記簿謄本 2,388.87 m<sup>2</sup>とは差異がある。単なる入力ミスと思われるが、「財産に関する調書」という決算書附属資料への影響もある。発生の理由を調査し、その他の物件にも同様のミスがないことを確かめられたい。

## 5) 6) 東六郷一丁目公共事業用地

### (1) 概要

|                        |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
| 施設番号                   | 754           | 754           |
| 施設名称                   | 東六郷一丁目公共事業用地  | 東六郷一丁目公共事業用地  |
| 施設所在地                  | 東六郷 1 丁目 12   | 東六郷 1 丁目 12   |
| 所管                     | 経営管理部経理管財課    | 経営管理部経理管財課    |
| 用途                     | 普通財産          | 普通財産          |
| 財産分類                   | 普通財産          | 普通財産          |
| 財産種別                   | 普通財産          | 普通財産          |
| 土地番号                   | 2199          | 2202          |
| 明細所在地                  | 東六郷 1 丁目 19-1 | 東六郷 1 丁目 18-1 |
| 現況地目                   | 宅地            | 宅地            |
| 登記地目                   | 宅地            | 宅地            |
| 実測地積 (m <sup>2</sup> ) | 4,545.63      | 0.00          |
| 登記地積 (m <sup>2</sup> ) | 4,757.52      | 1,115.21      |
| 台帳価格 (円)               | 1,874,463,000 | 439,393,000   |

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| 取得年月日    | H13. 10. 15 | H13. 10. 15 |
| 取得価格 (円) | 0           | 0           |
| 取得事由     | 買入          | 買入          |
| 登記年月日    |             |             |



## (2) 管理に関する状況

本件土地については、大田区が取得する以前は、日興電機株式会社の保有の底地あるいは東京都が管轄する蒲田消防署の底地であった。これに対して、大田区が福祉施設用地あるいは特別養護老人ホーム及び高齢者在宅サービス用地として取得している。確認できた書類としては、まず、大田区土地開発公社と日興電機工業株式会社との間で平成 10 年 12 月 25 日に締結された「土地売買契約書」がある。また、同公社と東京都及び大田区と三者間で平成 11 年 3 月 30 日に締結された「土地売買契約書」がある。その後、平成 13 年 8 月 6 日起案された、起案総経発第 126 号「土地の取得に伴う議案の提出について」により、平成 13 年 9 月 27 日により議案提出され、平成 13 年 10 月 9 日原案可決により、取得が決定した案件である。同起案によれば「大田区の依頼により平成 10 年度に大田区土地開発公社が取得した下記の土地について、平成 13 年度区一般会計予算で大田区土地開発公社からの買取りを予定している。取得する土地面積が 5,000 平方メートルを超えることから「大田区議会の議決に付すべき契約、財産又は公の施設に関する条例」第 3 条の規定に基づき別紙(案)のとおり、平成 13 年度第 3 回大田区議会定例会に議案を提出する」としている。取得後、平成 13 年 4 月 26 日起案「特別養護老人ホーム・介護老人保健施設等施設整備・運営事業予定者の決定について」において、「特別養護老人ホーム・介護老人保健施設等施設整備及び運営に係る事業者の推薦について」という書類が添付されており、この書類が推薦する社会福祉法人長寿村が「適当である」として区長決定がされている。

なお、この書類は審査委員会の審査について高齢者施設等公募事業者審査委員会の座長名で提出されたものである。この結果を受け、当該土地は平成 14 年 2 月 6 日付「土地賃貸契約書」により社会福祉法人長寿村に貸付けられている。当該「土地賃貸借契約書」で問題となるのは、以下の規定である。

### 第 3 条 (賃貸借期間)

当該土地の賃貸借期間は、引き渡しの日から 30 年間とする。

### 第 4 条 (借地権利金)

乙は、この契約に関し、借地権利金として金 28,117,000 円を、この契約と同時に、甲の発

行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

#### 第5条（賃料）

乙は、当該土地の賃料として、年額金 28,116,000 円（月額 2,343,000 円）を、毎年度次に定めるところにしたがって、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所で支払うものとする（以下略）。

この点、例えば、「東京都行政財産使用料条例」（昭和 39 年 3 月 31 日条例第 26 号）第 2 条第 1 項第 1 項<sup>35</sup>等を参考にしているとのことであったが、業者の審査に当り配布された「特別養護老人ホーム・介護老人保健施設等施設整備・運営事業者公募要綱」（平成 13 年 2 月、大田区）の貸付条件には、

#### 貸付条件

- ① 貸付期間 30 年（契約の変更も可）
- ② 土地価格 （参考）第一京浜道路（国道 15 号線）に面した相続税路線価は、400,000 円／㎡です。
- ③ 権利金額 貸付料の 1 年分
- ④ 貸付料 事業予定者において、支払い可能な貸付料を提案してください。（参考の貸付料計算例）土地価格×3%=年間貸付料

とあった。

また、賃貸期間が 30 年と長いことから、13) の事例のように定期借地権を設定し、「定期借地権設定契約公正証書」を作成すべきと思われたので、そのように担当者に問うたところ、「土地賃貸契約書」を取交した平成 14 年 2 月 6 日当時は、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）が改正（平成 19 年法律 132 号）される以前であり、定期借地権<sup>36</sup>の扱いの期間が現在とは異なっており、以下の通りだったためとの回答を得た。

|           | 改正後（存続期間）   |               | 改正前（存続期間）   |               |
|-----------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| （一般）定期借地権 | 第 22 条      | 50 年以上        | 第 22 条      | 50 年以上        |
| 事業用定期借地権  | 第 23 条第 1 項 | 30 年以上 50 年未満 | 第 24 条第 1 項 | 10 年以上 20 年以下 |

<sup>35</sup> 「第 2 条 使用料は、一月当りの額により算出するものとし、その額は、財産の種類及び使用の状況に応じ、次の各号に定めるところによる。一 土地を使用させる場合には、当該土地の位置、形状環境、使用の態様等を考慮して算定した当該土地の適正な価格に千分の二・五を乗じて得た額」

<sup>36</sup> 現行の改正後借地借家法（平成 3 年 10 月 4 日法律第 90 号）の第 22 条及び第 23 条には以下のようにある。「第 22 条（定期借地権）存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第一項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない」「第 23 条（事業用定期借地権）専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満とし借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

3 第二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。」

すなわち、改正前においては、30年の契約（存続期間）で定期借地権を設定できる状況に  
なく、このため、「定期借地権設定契約公正証書」を作成しなかったとのことであった。

(3) 結果及び意見

(意見)

①当該土地の賃料として年額金 28,116,000 円であることが、すでに「土地賃貸借契約書」  
(平成 14 年 2 月 6 日)においてすでに調印されている。当該賃料を「東京都行政財産使用  
料条例」第 2 条第 1 項第 1 号の計算式に基づき計算してみると

$$400,000 \times 6,470.75 \times 2.5 / 1,000 = 6,470,750 \text{ 円/月}$$

$$6,470,750 \times 12 \text{ か月} = 77,649,000 \text{ 円/年}$$

となり約 36%である。説明によれば、当該年額金 28,116,000 円の根拠としては、不動産鑑  
定士の鑑定評価書に基づいているとのことであったが、当該鑑定評価における賃料の算定  
は「標準的な借地権があることを前提として、対象不動産の賃借料を平均的活用利率法に  
より判定」したものとされている。ここで当該「借地権」についてであるが、上記契約書  
による借地権権利金は、当該鑑定評価書の指示す借地権価格の約 60 分の 1 程度しかなく、  
この支払いをもって「標準的な借地権がある」として賃借料を計算するには問題がある。  
その結果、賃料が適正であれば借地権権利金が安すぎ、借地権権利金が適正であれば賃料が  
安すぎるのではないかと思われる。意図して、あるいは、結果として「財産の交換、譲与、  
無償貸付等に関する条例」(昭和 39 年 4 月 1 日条例第 6 号) 第 4 条 (普通財産の無償貸付  
又は減額貸付) 第 1 項第 1 号「国又は公法人が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に  
供するとき」に該当させているとしたとしても、どのような場合がこれに該当するのか、  
何らかのガイドライン等の設定が必要と思われる。

7) 売払い予定地 (旧弁天橋公衆便所の一部)

(1) 概要

|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 施設番号  | 3142                     |
| 施設名称  | 売払い予定地 (旧弁天橋公衆<br>便所の一部) |
| 施設所在地 | 羽田 6 丁目 11-4             |
| 所管    | 経営管理部経理管財課               |
| 用途    | 普通財産                     |
| 財産分類  | 普通財産                     |
| 財産種別  | 普通財産                     |
| 土地番号  | 1982                     |
| 明細所在地 | 羽田 6 丁目 11-4             |

|          |           |
|----------|-----------|
| 現況地目     | 宅地        |
| 登記地目     | 宅地        |
| 実測地積 (㎡) | 1.33      |
| 登記地積 (㎡) | 1.33      |
| 台帳価格 (円) | 491,000   |
| 取得年月日    | S52.10.6  |
| 取得価格 (円) | 1,283,100 |
| 取得事由     | 譲与        |
| 登記年月日    | S52.10.25 |



## (2) 管理に関する状況

昭和 52 年 10 月に東京都から弁天橋排水場を譲与されたその敷地である。排水場であった建物、構築物はすでに取り壊されており、更地となっている。現在は使用されていないため、普通財産となっている。隣接する区民が取得の意思を示していたが、現在未だに売買がなされていない。土地が明らかに狭小であり、かつ土地の地積、形状から考えて隣接する区民以外が取得する他なく、その他に利用価値はないと考えられる。

## (3) 結果及び意見

### (意見)

①本件土地を大田区が所有していても、ほとんど利用価値がないため、早急に処分することが望ましい。台帳価額（評価額）が 491 千円ということであるが、土地の位置、形状から考えて、一般的に正確な土地の評価をすることは難しいと考えられる。よって、売却に関しても価格等については、柔軟に対応するべきではないかと考えられる。

## 8) 旧公共施設用地

### (1) 概要

|       |             |
|-------|-------------|
| 施設番号  | 3167        |
| 施設名称  | 旧公共施設用地     |
| 施設所在地 | 西六郷 1 丁目 18 |
| 所管    | 経営管理部経理管財課  |
| 用途    | 普通財産        |

|          |             |
|----------|-------------|
| 財産分類     | 普通財産        |
| 財産種別     | 普通財産        |
| 土地番号     | 2240        |
| 明細所在地    | 西六郷1丁目12-1  |
| 現況地目     | 宅地          |
| 登記地目     | 宅地          |
| 実測地積 (㎡) | 762.60      |
| 登記地積 (㎡) | 762.60      |
| 台帳価格 (円) | 280,637,000 |
| 取得年月日    | H3.8.7      |
| 取得価格 (円) | 629,887,100 |
| 取得事由     | 買入          |
| 登記年月日    | H3.8.7      |



## (2) 管理に関する状況

本件土地については、平成3年8月2日起案の「土地売買契約締結について（大田区西六郷一丁目12番1及び5 公共施設用地）」総土発第361号の区長決定により、平成3年8月7日に公共施設用地として、株式会社進栄建物と土地売買契約を締結し購入したものである。土地の売買代金は12番1及び5合わせて実測1,049.54㎡を㎡当り825,800円で契約を結んだことから866,710,132円であった。その後平成18年9月19日に地番12番5を合筆し、12番1及び12番9を分筆し、現在の地積762.60㎡になっている。本件土地は当初、葬祭場の予定地として取得したものであるが、諸事情により建設を断念したものである。葬祭場の建設を断念したことからその後広場として利用していたが、東京電力株式会社に土地の一部を高圧線鉄塔移設用地として売渡し、残地については工事用地として賃貸借契約する必要が生じたため、平成18年10月19日に起案書18経経発第10276号により行政財産から普通財産に用途変更を行い、平成19年9月1日から平成20年9月30日までを賃貸借期間とする土地等一時賃貸借契約を月額972,225円で締結している。その後東京電力株式会社との土地等一時賃貸借契約は延長され、現在は賃貸借期間が平成21年6月1日から平成21年12月22日まで、賃借料が月額655,836円とする土地等一時賃貸借契約が締結されている。本件土地は東京電力株式会社の高圧線鉄塔取替え工事が終了後、できる

だけ早期に利用計画を策定したいとのことである。

### (3) 結果及び意見

#### (結果)

①本件土地はもともと葬祭場の予定地として取得したが、諸事情によりそれを断念したものである。土地の購入は平成3年8月7日であり、その後は平成19年9月1日に賃貸借契約を締結するまでの約16年間、広場として使われていたとはいえ、ほとんど遊休状態であったといえる。葬祭場については、別の場所に「臨海斎場」<sup>37</sup>として平成16年1月に開場しており、葬祭場としての必要性はすでに乏しい。今後、何らかの利用計画があるとのことであるが、このように長い期間、土地を眠らせておくことは管理コストの観点からも望ましくなく、より迅速な対応が必要であると考えられる。なお、本件土地の賃料について、当初月額972,225円、その後月額655,836円とされているが、5)、6) 東六郷一丁目公共事業用地でも述べたように賃料は「東京都行政財産使用料条例」を参考に行っているとのことである。本件土地についても減額した賃料で計算してみると280,637,000円(土地台帳価格)×2.5/1,000=701,592円/月とほぼ適正な賃料であり、この点について問題がないと考える。

### 9) 羽田旭町売払い予定地

#### (1) 概要

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 施設番号                  | 3183       |
| 施設名称                  | 羽田旭町売払い予定地 |
| 施設所在地                 | 羽田旭町8      |
| 所管                    | 経営管理部経理管財課 |
| 用途                    | 普通財産       |
| 財産分類                  | 普通財産       |
| 財産種別                  | 普通財産       |
| 土地番号                  | 3324       |
| 明細所在地                 | 羽田旭町8-12   |
| 現況地目                  | 宅地         |
| 登記地目                  | 宅地         |
| 実測地積(m <sup>2</sup> ) | 34.99      |
| 登記地積(m <sup>2</sup> ) | 34.99      |
| 台帳価格(円)               | 8,433,000  |

<sup>37</sup> 「臨海斎場」は、港区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区による臨海部広域場組合(地方自治法による一部事務組合)として平成11年10月20日に設立され、平成16年1月に開場している。現在の管理者は大田区長である。

|          |            |
|----------|------------|
| 取得年月日    | H19. 3. 29 |
| 取得価格 (円) | 0          |
| 取得事由     | その他取得      |
| 登記年月日    |            |



### (2) 管理に関する状況

本件土地については、平 14 年 4 月 1 日に、国から国有財産特別措置法第 5 条第 1 項第 5 号の規定に基づき、国有財産の水路敷に対して譲与契約を締結することにより取得している。平成 18 年 6 月 15 日に地番 8 番 7 を 8~14 に分筆している。その後、水路として存置する必要がなくなったため、隣接土地所有者に土地を売り払うことにしたため、行政財産から普通財産へ起案書 18 経経発第 10705 号により平成 19 年 3 月 16 日に用途変更を行い、本件土地以外の分筆土地については全て既に売却されている。本件土地については従来から株式会社 A 社が備品等を置き占有している状態が続いており、当該会社に本件土地の売却を打診していたが、交渉は進展せずひとまず平成 20 年 10 月 1 日より平成 21 年 9 月 30 日まで当該会社と賃料月額 21,800 円で土地一時賃貸借契約を締結し、無許可での占有の状況は解消された。しかし平成 21 年 1 月より賃料未納の状態が続きその後当該会社が破産を申請したことから、土地の売却交渉は当該会社の事業を継承する会社に代わり、現在も進行中であるとのことである。賃料未納分については 7 月から 9 月分は破産管財人より支払われているがその他は現在も未納の状態である。土地の売却交渉については事業を承継する会社との交渉がまとまりつつあり、売却は近々行われる予定であるとのことである。

### (3) 結果及び意見

#### (意見)

①本件土地は長年にわたり A 社が無許可で占有する状態が続いていた。担当課においても、いつ頃からこのような状態になっていたのかは、定かではないとのことであった。このような状態を長年放置することは、無許可で占有した者に時効取得の機会を与える可能性もあり、通常放置は許されないことである。ヒアリングによれば、本件は、平成 12 年の地方自治法の改正に基づき、国から譲与された土地であり、それ以前は、財産の管理は都が行い、機能の管理のみを区が行うという状況にあった。このような土地については、多くの場合、境界確定行為もなされていないことが多く、不法占有が明確となるのは土地の持分等についての何らかの異動行為が見られ、杭が打たれ地境が確定されてからになる。この



ため、無許可での占有に対して迅速に対応すること必要ではあるが、地籍調査、測量等のコスト面あるいは隣地所有者との協議に要する時間及び労力等に鑑みると現実的には難しい状況にあるかと思われる。しかしながら、隣地確定をしなくても明らかに不法占有に当たっているケース等がないとは限らない。このようなケースがあるかどうかについては、土地の管理者として常に調査しておく必要がある。なお、本件については、土地一時賃貸借契約を締結する前の期間についての無許可での占有に対しては何ら相手方に対処を施しておらず、この点も何らかの措置が必要であったと思われる。

## 10) (旧) 仲六郷寮

### (1) 概要

#### 土地

|          |               |
|----------|---------------|
| 施設番号     | 3231          |
| 施設名称     | (旧) 仲六郷寮      |
| 施設所在地    | 仲六郷 3 丁目 19-4 |
| 所管       | 経営管理部経理管財課    |
| 用途       | 普通財産          |
| 財産分類     | 普通財産          |
| 財産種別     | 普通財産          |
| 土地番号     | 1838          |
| 明細所在地    | 仲六郷 3 丁目 17-2 |
| 現況地目     | 宅地            |
| 登記地目     | 宅地            |
| 実測地積 (㎡) | 0.00          |
| 登記地積 (㎡) | 406.61        |
| 台帳価格 (円) | 146,380,000   |
| 取得年月日    | S50.6.20      |
| 取得価格 (円) | 329,270,000   |
| 取得事由     | 買入            |
| 登記年月日    |               |

#### 建物

|       |               |
|-------|---------------|
| 施設番号  | 3231          |
| 施設名称  | (旧) 仲六郷寮      |
| 施設所在地 | 仲六郷 3 丁目 19-4 |
| 所管    | 経営管理部経理管財課    |
| 用途    | 普通財産          |

|          |             |
|----------|-------------|
| 財産分類     | 普通財産        |
| 財産種別     | 普通財産        |
| 棟番号      | 01          |
| 明細所在地    | 仲六郷3丁目17-2  |
| 構造 本体    | R C         |
| 構造 屋根    | 陸           |
| 階数       | 地上4階        |
| 延床面積 (㎡) | 949.41      |
| 台帳価格 (円) | 190,309,000 |
| 取得年月日    | S58.3.8     |
| 取得価格 (円) | 190,309,000 |
| 取得事由     | 新築          |
| 登記年月日    | -           |



## (2) 管理に関する状況

本件土地については、昭和50年6月17日起案の「保育園、職員住宅、防災緑地（公園）用地の売買契約について」総経発第409号の区長決定により、昭和50年6月20日に加藤車体工業株式会社と土地売買契約を締結し購入したものである。地番17-2の他、地番17-3（地積2,191.73㎡）、17-4（地積138.84㎡）を合わせて購入しており、土地売買代金は実測823.17坪に坪辺り単価400,000円から算出した329,270,000円である。後述する建物は昭和58年3月8日に建設されており、仲六郷職員寮として使用されていた。本件建物については、昭和58年3月8日に職員寮として新築された建物である。地上4階建て、鉄筋コンクリート造の建物で床面積は949.41㎡、建築価格は158,110,000円である。土地は購入予定通り職員寮、公園、保育園に使用されている。公園は仲六郷三丁目第二公園として、また保育園は区立高畑保育園として現在も使用されている。今回対象となっているのはそれ以外の部分の土地である。平成20年3月7日に仲六郷職員寮が独身寮の統廃合の一環として職員寮部分の土地が用途廃止となり、起案書19経総発第11741号により行政財産から普通財産へ用途が変更されている。なお用途廃止年月日は平成20年5月1日付である。また、建物についても職員寮はその後入居者が減少し、職員寮は志茂田、大森南に統廃合されることになったことから、土地と同様に平成20年5月1日付で行政財産から普通財産に用途変更され、土地、建物ともに現在は使用されていない。現在も未利用状態は続いているが

今後数年内に何らかの形で本件土地を利用する計画があるとのことである。ただ本件建物については転用が困難であることから取り壊す予定である。

(3) 結果及び意見

(意見)

①本件土地は何らかの形で利用する予定があるとのことである。その具体的な内容については、検討中であるとのことであるが、実現可能性が低い事業であれば管理コストの観点から、売却することも考慮することが必要であると考えられる。

1 1) 工業用地再開発支援事業用地 (賃貸予定)

(1) 概要

|          |                      |
|----------|----------------------|
| 施設番号     | 3237                 |
| 施設名称     | 工業用地再開発支援事業用地 (賃貸予定) |
| 施設所在地    | 大森南4丁目9              |
| 所管       | 産業経済部産業振興課           |
| 用途       | 普通財産                 |
| 財産分類     | 普通財産                 |
| 財産種別     | 普通財産                 |
| 土地番号     | 3401                 |
| 明細所在地    | 大森南4丁目60-2           |
| 現況地目     | 宅地                   |
| 登記地目     | 宅地                   |
| 実測地積 (㎡) | 2,624.81             |
| 登記地積 (㎡) | 2,624.81             |
| 台帳価格 (円) | 753,320,000          |
| 取得年月日    | H20.7.1              |
| 取得価格 (円) | 666,081,681          |
| 取得事由     | 買入                   |
| 登記年月日    | H20.7.1              |



## (2) 管理に関する状況

本件は、当初、米山紙商事株式会社が保有していた土地を、平成16年8月12日に売買により大田区土地開発公社（以下、「公社」と称す）が取得、平成20年7月1日に売買により事業別にその全部を大田区が取得したものである。大田区は取得時点において行政財産として取得したが、平成20年7月3日に用途廃止を実施し、普通財産に用途変更している。普通財産への用途変更理由として、事業者に対する短期間の賃貸が可能となり、区の歳入確保に寄与する旨が明記されている。監査日現在では当該用途変更以降動きはなく、将来において賃貸を実施する方向で調整中となっているとのことであった。

本件土地は、平成16年5月27日付で大田区より公社に対して「用地取得依頼契約書」<sup>38</sup>にて取得を依頼したものである。当該契約書においては、本件土地につき産業再生活用地として取得することを依頼しており、大田区は公社に対して平成19年3月31日までに買い取る旨を（買取日の変更を可能として）規定している。大田区の公社からの買取価額は、公社が取得した価格に公社の協調融資団への借入金支払利息およびこの土地に要した経費を合算した価額として規定されている。これを受けて、本件土地の売買契約が平成20年7月1日に締結されている。本件の目的につき、大田区は工業用地および出張所用地として取得する旨を明記しており、売買価額は公社の土地の取得価額である895,518千円に、協調融資団よりの借入金利息としての22,372千円ならびに土地管理のための諸経費金として1,957千円が加えられ、合計で919,846千円を支払うものとしている。当該金額につき、協調融資団よりの借入金額ならびに利率に関する根拠、土地管理のための諸経費の根拠は記載もしくは添付されてはいなかった。本件土地の地積は、3,623.23㎡であったが、平成20年6月2日に公社により分筆され、分筆後の2,624.81㎡が、本件土地として土地台帳に記載されている。取得価額は、上記金額を面積比にて按分した金額（666,082千円）で設定されている。本件土地に関する用途につき、公社においてはその概念はなく、大田区においてのみ行政財産、普通財産の概念を有する。大田区では、本件土地取得後契約締結後、平成20年7月3日に行政財産から普通財産への用途変更の依頼がなされ、平成20年7月22日に決裁されている（20経経発第10314号）。一方、土地明細書においては、平成20年11月6日に価格改定として87,238千円を追加し、753,320千円とされている。これは、毎年実施される評価替である。基準地価ならびに公示価格に基づき、資産管理システム上で再計算されるもので、本来は年度初めに実施するものであるが、実務的には決算日程の関係から、決算終了後に実施し、年度初めの4月1日に遡る措置を講じたものである。

## (3) 結果及び意見

(意見)

<sup>38</sup> 第1条には「甲（筆者注：大田区）は、末尾に表示する土地を産業再生活用地として取得することを、乙（筆者注：大田区土地開発公社）に依頼する」とある。

①本件は、大田区が土地開発公社を経由して取得した土地になる。当該ケースの場合の外形的な手続には、大田区から土地開発公社への「用地取得契約書」を存在しており、この点については特に問題はないと思われる。しかしながら、大田区が土地開発公社に依頼して購入できる土地の範囲は、「公有地の拡大の推進に関する法律」（昭和47年6月15日法律第六十六号）あるいは「大田区土地開発公社定款」「大田区土地開発公社業務方法書」<sup>39</sup>等で限定されている。とくに、ポイントとなる「大田区土地開発公社定款」第25条第1項には、以下のように規定されている。

第25条 公社は第1条の目的を達成するため、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 次に掲げる土地の取得、造成その他管理及び処分を行うこと。

ア 公有地の拡大の推進に関する法律第4条第1項<sup>40</sup>又は第5条第1項<sup>41</sup>に規定する土地

イ 道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地

ウ ア及びイに掲げるもののほか、地域の秩序ある整備を図るために必要な土地として次に掲げる土地

(ア) 自然環境を保全することが特に必要な土地

(イ) 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために特に必要な土地

(ウ) 航空機の騒音障害を防止し、又は軽減するために特に必要な土地

この点に関連して、問題は次のとおりである。当該土地は上記のとおり「産業再生活用地」として大田区から取得を依頼され、大田区土地開発公社が米山紙商事株式会社より買取った土地であり、当該「産業再生活用地」は「大田区土地開発公社定款」第25条第1項のアの「公有地の拡大の推進に関する法律」第5条第1項に該当するものとして、平成16年6月1日に米山商事株式会社が東京都知事宛に「土地買取希望申出書」を提出し、これに対して、平成16年6月10日に東京都知事が大田区土地開発公社宛に当該土地について「土地買取協議団体決定通知書」（16都市政都申第14号）を提出しているものである。したがって、取得に関しては所定の手続きは踏まれており、手続的な問題はないといえる。しかしながら、当該「公有地の拡大の推進に関する法律」第5条第1項については、「本条による土地の買取りの申出と都市計画法その他の法律の規定による買取り請求との相違につい

<sup>39</sup> 「大田区土地開発公社業務方法書」第3条には「公社は、区の依頼に基づき次の各号に掲げる土地の取得業務を行うことができる。(1) 定款第25条第1項に規定する土地(2) 前号の土地取得のため必要とする代替の土地」とある。

<sup>40</sup> 「公有地の拡大の推進に関する法律」第4条第1項には「次に掲げる土地を所有する者は、当該土地を有償で譲り渡そうとするときは、当該土地の所在及び面積、当該土地の譲渡予定価額、当該土地を譲り渡そうとする相手方その他主務省令で定める事項を、主務省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない」とあり、第1号には「都市計画施設(土地地区画整理事業(土地地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)による土地地区画整理事業をいう。以下同じ。)で第三号に規定するもの以外のものを施行する土地に係るものを除く。)の区域内に所在する土地」とある。

<sup>41</sup> 「公有地の拡大の推進に関する法律」第5条第1項には「前条第一項に規定する土地その他都市計画区域内に所在する土地(その面積が政令で定める規模以上のものに限る。)を所有する者は、当該土地の地方公共団体等による買取りを希望するときは、都道府県知事に対し、同項の規定に準じ主務省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、その旨を申し出ることができる」とある。

ては、本条による土地の買取りの希望の申出にあつては、公有地の確保という観点から公共団体に対して、積極的に協力しようとする者等に対してその道を開いたものであり、地方公共団体等が申出に係る土地を買うかどうかは、別途任意の協議によって決まってくるものであるが、買取り請求にあつては、建築制限その他の行為制限により、土地所有者が自己の所有する土地の利用を妨げられることになるため、それに対して、買取請求権を付与し、土地所有者を救済することを目的とするものである<sup>42</sup>と解説されている。つまり、「公有地の拡大の推進に関する法律」第5条第1項が適用される土地については、「都市計画法その他の法律の規定による買取り請求」よりも弾力化された規定となっているのである。そのため、第5条第1項が適用される土地については、「問題取引につながる危険性を秘めている」<sup>43</sup>という論者もある。本件、土地は当初「産業支援用土地（行政財産）」としての買収を、平成20年6月11日付20産産発第10449号で依頼したのち、わずか20日程度で、平成20年7月3日付20産産発第10608号にて「産業支援用土地（行政財産）」の普通財産への変更について（依頼）を行っている。確かに、この点に関して、「公有地の拡大の推進に関する法律」の規定は、都市計画法の規定や文化財保護法の規定とは異なり<sup>44</sup>、転用してはならないということにはなっていない。その意味では問題はないといえるが、第5条第1項の適用土地については、上記のとおり弊害を生じる余地が大きいとする論者もいることから、その取得についてはより慎重な判断を要すると考える。

## 1 2) 旧馬込庁舎（まごめ園）

### (1) 概要

#### 土地

|       |             |
|-------|-------------|
| 施設番号  | 265         |
| 施設名称  | 旧馬込庁舎（まごめ園） |
| 施設所在地 | 中馬込2丁目3-19  |
| 所管    | 経営管理部経理管財課  |

<sup>42</sup> 地域政策研究会（自治省地域政策室内）編『公有地拡大推進法詳解』52頁（平成6年2月、六訂、ぎょうせい）

<sup>43</sup> 山本節子『土地開発公社』63頁～66頁参照（築地書館、平成11年3月）。とくに64頁以下には次のようにある。「しかし公拡法第五条は次のように、四条とはかなり違う意味合いを持っている。『その他都市計画区域内に所在する土地（その面積が政令で定める規模以上のものに限る。）を所有する者は、当該土地の地方公共団体等による買取りを希望するときは、都道府県知事に対し、同項の規定に準じ主務省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、その旨を申し出ることができる』道路や公園予定地でなくても、土地を自治体を買ってほしいければ知事に届けなさいという規定だ。公拡法施行の背景にはもともと個人の土地を吐き出させようというねらいがあった。しかし都市計画予定地でない土地まで買取請求権を与えてしまえば、土地取引のゆがみ・ひずみを招きかねない。この『五条』適用は問題取引につながる危険性を秘めている」。

<sup>44</sup> 山本節子『土地開発公社』22頁（築地書館、平成11年3月）には、「自治体の用地取得に必要なのは、『売り地』が出た時、それを優先的に買い取る権利（先買権）を持つことである。既存の都市計画法や文化財保護法の先買制度では、時価で買うため価格が高くなり、取得した土地は用途の決まった行政財産であるため、他に転用することができない」とある。

|          |               |
|----------|---------------|
| 用途       | 普通財産          |
| 財産分類     | 普通財産          |
| 財産種別     | 普通財産          |
| 土地番号     | 142           |
| 明細所在地    | 中馬込 2 丁目 13-1 |
| 現況地目     | 宅地            |
| 登記地目     | 宅地            |
| 実測地積 (㎡) | 0.00          |
| 延床面積 (㎡) | 878.80        |
| 台帳価格 (円) | 434,127,000   |
| 取得年月日    | S38.1.5       |
| 取得価格 (円) | 24,457,400    |
| 取得事由     | 買入            |
| 登記年月日    |               |

#### 建物

|          |               |
|----------|---------------|
| 施設番号     | 265           |
| 施設名称     | 旧馬込庁舎 (まごめ園)  |
| 施設所在地    | 中馬込 2 丁目 3-19 |
| 所管       | 経営管理部経理管財課    |
| 用途       | 普通財産          |
| 財産分類     | 普通財産          |
| 財産種別     | 普通財産          |
| 棟番号      | 01            |
| 明細所在地    | 中馬込 2 丁目 3-19 |
| 構造 本体    | R C           |
| 構造 屋根    | 陸             |
| 階数       | 地上 2 階        |
| 床面積 (㎡)  | 589.22        |
| 台帳価格 (円) | 30,722,000    |
| 取得年月日    | S38.12.12     |
| 取得価格 (円) | 30,722,000    |
| 取得事由     | 新築            |
| 登記年月日    | -             |

#### (2) 管理に関する状況

本件土地については、昭和 38 年 1 月 5 日起案の「区立保育園用地買収契約の締結について」収発第 1 号の区長決定により、昭和 38 年 1 月 5 日に B 氏と土地売買契約を締結し購入したものである。土地の売買代金は当初の地積 928.92 m<sup>2</sup>であり、坪辺り 92,000 円で算出された 25,852,000 円であった。その後昭和 54 年 5 月 9 日に 13 番 5 に分筆され、地積は 878.80 m<sup>2</sup>となっている。昭和 38 年 12 月 12 日には鉄筋コンクリート造、地上 2 階建ての建物が建設されている。当該建物の床面積は 589.22 m<sup>2</sup>、建築価格は 33,893,600 円であり、保育園として使用されていた。平成 5 年 3 月 31 日に起案書 総経収第 598 号「行政財産の用途廃止について（土地、建物、工作物 馬込庁舎）」により、行政財産から普通財産に用途変更が行われている。当該起案書は障害福祉部からの協議（障発第 1040 号「行政財産の用途廃止について」）によっているが、この協議内容は次のような趣旨のものである。馬込庁舎の土地、建物、工作物を用途廃止とする。それは馬込庁舎の施設を平成 5 年 4 月 1 日から社会福祉法人大田幸陽会が運営する精神薄弱者通所授産施設「まごめ園」として使用するためである。これは大田幸陽会の法人設立認可の際に、精神薄弱者通所授産施設「まごめ園」を運営する施設を確保しなければならず、その方法としては、大田幸陽会が他に施設を有していないため、大田区としては本施設の譲与又は無償貸付（行政財産使用許可では法人認可されない。）をする必要があるためである。行政財産から普通財産への用途変更が行われたのを受けて、土地と建物の双方を平成 5 年 4 月 1 日から社会福祉法人大田幸陽会に対して区有財産の無償貸付契約が貸付期間を 5 年間として締結されている。その後、当該無償貸付契約は契約を延長し、現在では平成 20 年 4 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日までを貸付期間とする区有財産無償貸付契約が締結されている。

### （3） 結果及び意見

（問題なし）

本件土地と建物は共に区有財産無償貸付契約が締結されているが、精神薄弱者通所授産施設の運営を行うものであり公益性が高く、「財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例」第 4 条に照らしても、当該無償貸付契約は特に問題ないものと考えられる。また、当該無償貸付契約には原状回復規定がないことから保証金を預からないことにも特に問題はないものと考えられる。

## 1 3） 公共施設用地

### （1） 概要

|       |               |
|-------|---------------|
| 施設番号  | 3154          |
| 施設名称  | 公共施設用地        |
| 施設所在地 | 大森北 1 丁目 10-4 |
| 所管    | 経営管理部経理管財課    |
| 用途    | 普通財産          |



|          |               |
|----------|---------------|
| 財産分類     | 普通財産          |
| 財産種別     | 普通財産          |
| 土地番号     | 3286          |
| 明細所在地    | 大森北1丁目10-4    |
| 現況地目     | 宅地            |
| 登記地目     | 宅地            |
| 実測地積 (㎡) | 2,559.17      |
| 登記地積 (㎡) | 2,556.13      |
| 台帳価格 (円) | 1,408,428,000 |
| 取得年月日    | H17.12.1      |
| 取得価格 (円) | 2,169,072,402 |
| 取得事由     | 交換            |
| 登記年月日    | H17.12.1      |



## (2) 管理に関する状況

本件土地については、平成17年7月21日に締結された大田区とエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との「土地交換契約書」による交換によって、取得したものである。大田区は大森北一丁目32番、大田区中央五丁目343番、大田区山王四丁目1164番等の土地の合計と本件の土地を交換し、交換に伴い発生する土地交換差額金及び同社に賦課される不動産取得税相当額を支払っている。大田区では、こうして入手した土地を活用して行う、「(仮称)大森北一丁目開発」の事業実施に当たり、事業の実際の運営を取りまとめる「合同会社大森開発」<sup>45</sup>との間で「定期借地権設定契約」を平成21年7月1日に締結している。ちなみに、この借地権の継続期間は第2条により50年とされており、50年経過後に現状にて引き渡す旨が記載されている。また、同時に当該契約書を「定期借地権設定契約公正証書」を作成して公証人の承認を受けている<sup>46</sup>。地代については、第4条で「(1)存続期間開始日

<sup>45</sup> ヒアリングによれば、当該「合同会社大森開発」は、株式会社丸紅を中心とした7社で構成されるSPCであり、株式会社丸紅が実質的に本件土地の使用権を獲得した経緯については、別に平成19年度のプロポーザルの選考に関する書類がある。

<sup>46</sup> 借地借家法(平成3年10月4日法律第90号)第22条(定期借地権)「存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第一項において同じ。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない」。

から本施設等の「工事完了日」まで 月額金 1,250,000 円、(2)本施設等の「工事完了日」以降 月額金 5,566,000 円」としている。この契約により「合同会社大森開発」は当該土地に同日に賃借権を設定しているが、同日すぐに当該賃借権を「みずほ信託銀行株式会社」に信託しており、1 番賃借権として移転されている。

### (3) 結果及び意見

#### (結果)

① 管理台帳上の取得原価が 2,169,072,402(円)となっているが、正しくは 1,910,676,322(円)である。修正されたい<sup>47</sup>。なお、それ以外には特に問題はなく、上記「土地交換契約書」によれば、差額金考慮後の交換時の両者の土地の金額(時価)は 1,910,676,322 円と算定されている。他方、「東京都行政財産使用料条例」第 2 条第 1 項第 1 号の計算式に基づき計算してみると

$1,910,676,322 \times 2.5 / 1,000 = 4,776,690$  円/月

$4,776,690$  円/月  $\times 12$  か月 =  $57,320,289$  円/年

となり、これより若干高額にて使用料が設定されおり、プロポーザルによる競争の効果が出たものと思われる。

#### 1 4) 旧中央二丁目自転車駐車場

##### (1) 概要

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| 施設番号                   | 3157          |
| 施設名称                   | 旧中央二丁目自転車駐車場  |
| 施設所在地                  | 中央 2 丁目 12    |
| 所管                     | 経営管理部経理管財課    |
| 用途                     | 普通財産          |
| 財産分類                   | 普通財産          |
| 財産種別                   | 普通財産          |
| 土地番号                   | 3192          |
| 明細所在地                  | 中央 2 丁目 510-2 |
| 現況地目                   | 宅地            |
| 登記地目                   | 宅地            |
| 実測地積 (m <sup>2</sup> ) | 156.00        |
| 登記地積 (m <sup>2</sup> ) | 156.00        |
| 台帳価格 (円)               | 79,248,000    |

<sup>47</sup> 取得原価を間違えた理由は、受け取った先方の土地の金額(時価) 1,910,676,322(円)にさらに支払った土地交換差金 258,396,080(円)を加えてしまったことにある。正しくは、差し入れた当区の土地の金額(時価) 1,652,280,242(円)に土地交換差金 258,396,080(円)を加えるべきであった。

|          |              |
|----------|--------------|
| 取得年月日    | S59. 3. 7    |
| 取得価格 (円) | 41, 954, 500 |
| 取得事由     | 買入           |
| 登記年月日    | S59. 3. 7    |



## (2) 管理に関する状況

本件は、昭和 59 年 3 月 7 日に大田区が売買により取得した土地である。取得時においては行政財産として取得しており、平成 15 年 6 月 3 日に用途廃止をし、普通財産に用途変更している。行政財産の用途廃止に関する起案は同日に提出され、同日に決定されている（経経収発第 68 号）。当該財産の状況としては、旧大田区役所の自転車駐車場として整備され供用中であったものの、大田区役所移転に伴い設置された大田文化の森ならびに新井宿福祉園の自転車駐車場の整備が完了したことに伴う用途の廃止である。用途廃止後の措置としては、土地については普通財産として経営管理部にて引き受け、工作物については撤去するとしている。その後、平成 17 年 4 月 1 日から当該土地の一部を東京都に下水道馬込幹線排水ポンプ操作施設用地として賃貸を実施していた。この間、大田区においては、平成 17 年度末における本件土地の売却を前提に平成 18 年 3 月 23 日に分筆（510-2、510-9）したが、平成 19 年 3 月 31 日の期間満了前に、東京都より契約継続の申請があり、これを受けて 510-9 につき、平成 19 年 1 月 17 日付で東京都下水道局との間で賃貸借契約を締結している。当該契約における用途は、幹線排水ポンプ操作施設に限定しており、期間は 5 年（平成 19 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日）、賃料は従前の契約における月額 21,500 円から、地積ならびに路線価の変更を考慮したうえで月額 20,300 円として決定されている。算定根拠としては、平成 18 年度路線価に公示価換算率として 1.25 を乗じ、さらに私道減価割合としての 50%ならびに都条例に基づく期待利回である 3%を乗じる方法で具体的に算定されている。なお、保証金の規定は存在しない。

## (3) 結果及び意見

### (意見)

①本件土地に関する起案、契約等の資料は整備されており、また、賃料の算定についても具体的根拠が明記されていることから、特に問題点は存在しないものとする。本件土地は、既述のとおり、東京都に下水道馬込幹線排水ポンプ操作施設用地として使用されており、本件土地のうち 510-9 については、当該施設の最適地である場合、普通財産として東

京都に賃貸を継続すべきか、売却すべきかの検討の余地は残されているものとする。また、510-2については、現状未稼働の状態となっているとのことであり、公有財産の有効活用の観点から、使用、収益、処分といったいずれかの途での検討を進めることが望まれる。なお、資料によれば、東京都への賃貸期間中に分筆を行っているが、その後も、賃貸契約が継続されている。これは、売却を中心とした交渉を行うことも考えているためとのことである。

#### 15) (旧) 中央四丁目アパート

##### (1) 概要

|          |               |
|----------|---------------|
| 施設番号     | 3181          |
| 施設名称     | (旧) 中央四丁目アパート |
| 施設所在地    | 中央4丁目29-6     |
| 所管       | 経営管理部経理管財課    |
| 用途       | 普通財産          |
| 財産分類     | 普通財産          |
| 財産種別     | 普通財産          |
| 土地番号     | 285           |
| 明細所在地    | 中央4丁目927-1    |
| 現況地目     | 宅地            |
| 登記地目     | 宅地            |
| 実測地積 (㎡) | 1,231.37      |
| 登記地積 (㎡) | 1,231.37      |
| 台帳価格 (円) | 692,030,000   |
| 取得年月日    | H4.1.1        |
| 取得価格 (円) | 525,432,100   |
| 取得事由     | 譲与            |
| 登記年月日    | H19.6.12      |



##### (2) 管理に関する状況

本件土地については、従来、東京都の土地であった。当該土地には、東京都管轄の中央四丁目保健所があり、また、平成3年までは東京都管轄の都営住宅があった。大田区では、

平成3年12月25日に東京都との間で「土地、建物、工作物及び立木譲渡契約書」を締結して、取得している。当該契約書第1条には「甲（注：譲渡人東京都）は、その所有する別紙物件目録記載の土地、建物、工作物及び立木を乙（注：譲受人大田区）に無償で譲渡する」とある。本契約の趣旨は、東京都の100戸未満の都営住宅については各区にその管理を移管するとの方針により、東京都が管理運営していた都営アパートを、「大田中央四丁目アパート」「池上三丁目アパート」「本羽田三丁目アパート」「久が原四丁目アパート」として、区営住宅として用途指定をしたうえで、移譲しようというものであったと考えられる。ここで対象とされている土地はそのうちの1つである「大田中央四丁目アパート」の下の土地である。当該土地は「日本赤十字東京都支部大森日赤病院」に隣接しているが、当該病院の建物は現在老朽化が著しいため、大田区から当該土地を賃借して建替作業を実施中である。賃借に当たっては大田区では「日本赤十字東京都支部大森日赤病院」との間で「土地賃貸借契約書」を平成20年1月31日に締結している。賃貸期間等は平成20年2月1日から30年間となっている。

### （3）結果及び意見

#### （意見）

①賃貸料が非常に安いと思われる。国税庁の発表している当該土地の路線価は、平成20年度において400,000円/㎡であるから、「東京都行政財産使用料条例」第2条第1項第1号の計算式に基づき計算してみると、 $400,000 \times 1,231.37 \times 2.5 / 1,000 = 1,231,370$ 円/月となり、約45%程度しか賃料を受けとっていない。この点、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」（昭和39年4月1日条例第6号）第4条（普通財産の無償貸付又は減額貸付）第1項第1号「国又は公法人が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき」に該当させていると理解したとしても、どのように賃貸料を決定しているのかにつき、恣意的な設定に陥らぬように、ガイドライン等の基準を設けるべきである。この点、確かに行政財産については「大田区行政財産使用許可事務処理要領」というものが存在し、この要領の中に、「東京都大田区行政財産使用料条例」第3条（使用料の減免）の第1号「国又は公法人が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき」に該当させた場合について、「備考」には「『公法人』には、地方公共団体、区の外郭団体を含める」とあり、「許可事例」には「東京都消防庁（防火貯水槽、水利標識）、東京都環境保全局（環境測定機器）、大田区文化振興協会、産業振興協会（事務室）」とあった。しかしながら、本件は行政財産ではなく普通財産についての適用であり、さらに、許可事例には「日本赤十字社等」の記載はなく、これを準用しているとしても、この主張にはやや難がある。他方、「施設利用関係における使用料減免の取扱いについて」（昭和35年8月29日総発第602号助役依命通達）には「1 減免対象の要件 官公署および公益団体であって、その催物が公益のためでなければならない」とあり、「2 減免対象の解釈基準(1) 減免の対象となる官公署および団体等（中略）公益団体→営利を目的とせず社会一般の利益となる事業を行うことを目的とする団体

であって法人格を有するものの外に権利能力を有しない団体も含む」として「従って、民法第34条、その他の特別法によって設立された法人（学校法人、社会福祉法人、日本赤十字社等）（以下略）」とあった。しかし、普通財産としての土地の貸付であって「施設利用」関係に含めてよいかについては、意見が分かれよう。これらの規定を準用して適用させたという考え方が間違っているとは思わないが、問題は、各条例等の定める「公益」等の考え方が、統一的であるとは言い難い現状（対象資産や対象部局、あるいは、支出科目によって、それぞれその定められている状況）にあるため、単純に「準用」という方法を用いてよいかについては、疑問があることにある。結果、本件に関する別個のガイドライン等ないし統一的なガイドライン等を設けるべきと思われる。

#### 16) (旧) 大森北六丁目保育園

##### (1) 概要

##### 土地

|          |               |
|----------|---------------|
| 施設番号     | 3185          |
| 施設名称     | (旧) 大森北六丁目保育園 |
| 施設所在地    | 大森北6丁目9-1     |
| 所管       | こども家庭部子育て支援課  |
| 用途       | 普通財産          |
| 財産分類     | 普通財産          |
| 財産種別     | 普通財産          |
| 土地番号     | 474           |
| 明細所在地    | 大森北6丁目52-3    |
| 現況地目     | 宅地            |
| 登記地目     | 宅地            |
| 実測地積 (㎡) | 1,040.53      |
| 登記地積 (㎡) | 1,040.53      |
| 台帳価格 (円) | 469,279,000   |
| 取得年月日    | S58.5.26      |
| 取得価格 (円) | 327,975,100   |
| 取得事由     | 買入            |
| 登記年月日    |               |

##### 建物

|       |               |
|-------|---------------|
| 施設番号  | 3185          |
| 施設名称  | (旧) 大森北六丁目保育園 |
| 施設所在地 | 大森北6丁目9-1     |

|          |               |
|----------|---------------|
| 所管       | こども家庭部子育て支援課  |
| 用途       | 普通財産          |
| 財産分類     | 普通財産          |
| 財産種別     | 普通財産          |
| 棟番号      | 01            |
| 明細所在地    | 大森北 6 丁目 52-3 |
| 構造 本体    | R C           |
| 構造 屋根    |               |
| 階数       | 地上 2 階        |
| 延床面積 (㎡) | 561.85        |
| 台帳価格 (円) | 113,924,000   |
| 取得年月日    | S59.3.5       |
| 取得価格 (円) | 93,815,000    |
| 取得事由     | 新築            |
| 登記年月日    |               |

## (2) 管理に関する状況

本件土地については、昭和 58 年 5 月 10 日起案の「土地売買契約の締結について（大森北六丁目）」総経発第 394 号の区長決定により、昭和 58 年 5 月 26 日に、東京電力株式会社と土地売買契約を締結し購入したものである。保育園用地として購入しており、建物はその後昭和 59 年に建設されている。土地の売買代金は地積 1,040.53 ㎡を㎡当り 315,200 円で契約を締結したことから 327,975,056 円であった。土地明細書には取得価格は十円単位を切り上げた 327,975,100 円とされている。また建物は昭和 59 年 3 月 5 日に保育園として新築されたものである。地上 2 階建て、鉄筋コンクリート造の建物で床面積は 561.85 ㎡、建築価格は 93,815,000 円である。本件土地は建物の建設後、大森北六丁目保育園として使用されていたが、平成 19 年 3 月 12 日に起案書 18 経経発第 10680 号「行政財産の用途廃止について（土地・建物等）」により当該保育園を民間法人に賃貸借するために、平成 19 年 4 月 1 日をもって行政財産から普通財産への用途変更が行われることが土地、建物ともに決定された。行政財産から普通財産への用途変更の決定後、大田区と社会福祉法人島田福祉会は大森北六丁目保育園の移管にあたり、現こども家庭部保育サービス課による選考委員の選考によって、民間委託の受託業者に選ばれた社会福祉法人島田福祉会との間で、平成 19 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日までを貸付期間とした土地と建物の無償の使用貸借契約を平成 19 年 3 月 20 日に締結している。

## (3) 結果及び意見

(結果)

①「2. 全体の内容の検討について」の(結果)②を参照のこと。

1 7) (旧) 旧庁舎臨時駐車場用地

(1) 概要

|          |               |
|----------|---------------|
| 施設番号     | 3214          |
| 施設名称     | 旧) 旧庁舎臨時駐車場用地 |
| 施設所在地    | 中央1丁目21       |
| 所管       | 経営管理部経理管財課    |
| 用途       | 普通財産          |
| 財産分類     | 普通財産          |
| 財産種別     | 普通財産          |
| 土地番号     | 236           |
| 明細所在地    | 中央1丁目593-1    |
| 現況地目     | 宅地            |
| 登記地目     | 宅地            |
| 実測地積 (㎡) | 752.67        |
| 登記地積 (㎡) | 752.00        |
| 台帳価格 (円) | 422,624,000   |
| 取得年月日    | H2.6.20       |
| 取得価格 (円) | 2,026,413,400 |
| 取得事由     | 買入            |
| 登記年月日    |               |



(2) 管理に関する状況

本件土地については、平成2年6月7日起案の「土地売買契約締結について(大田区中央一丁目593番1 公共施設用地)」総土発第282号の区長決定により、平成2年6月20日に、株式会社共文社と土地売買契約を締結し取得したものである。土地の売買代金については、地積が公簿上752.00㎡であったが実測は752.67㎡で㎡当り2,692,300円で契約を締結したことから2,026,413,441円であった。土地明細書には取得価格は十円単位を切り下げた2,026,413,400円とされている。本件土地は当初は公共施設用地として旧本庁舎の別館を建設する予定で取得したものである。その後計画は変更され、公共施設は建築され



ず臨時駐車場として使用された後は、東京都施工の公共下水道施設現場として使用されてきた。しかし当該工事も終了し、用途が未決定であることから起案書 19 経経発第 10628 号「行政財産の用途廃止について（中央一丁目 593）」により平成 19 年 12 月 13 日に行政財産から普通財産への用途変更が行われた。用途変更後は株式会社キャプティと工事用資機材置場及び駐車場として使用することを目的とした賃貸借期間を平成 21 年 7 月 1 日から平成 21 年 8 月 9 日までとする土地等一時賃貸借契約を月額 1,179,745 円で締結していたが、現在は未利用地となっている。今後、入新井保育園の仮設用地として使用予定とのことであった。

### （３） 結果及び意見

#### （意見）

①本件土地は取得価格が 2,026,413,400 円であり、現在の評価価格は 422,624,000 円と約四分の一以下となっており、大きな含み損を抱えている状態である。もともと、取得の時期は平成 2 年とバブル期にあたり、取得価格が高かったのは致し方ないと思われる。しかし、その後本件土地は計画の変更もあり、ほとんど有効に使用されることなく現在に至っている。駐車場や工事現場として適宜暫定的に利用されてきたかもしれないが、それは本来の目的とは違う使われ方であって、当初の計画の練込が不足していた、あるいは、その後の対応が不十分であったのではないかと考えられる。

## 18) 19) (旧) 本庁舎第二分室

### (1) 概要

|          |              |              |
|----------|--------------|--------------|
| 施設番号     | 3241         | 3241         |
| 施設名称     | (旧) 本庁舎第二分室  | (旧) 本庁舎第二分室  |
| 施設所在地    | 中央 2 丁目 17-3 | 中央 2 丁目 17-3 |
| 所管       | 経営管理部経理管財課   | 経営管理部経理管財課   |
| 用途       | 普通財産         | 普通財産         |
| 財産分類     | 普通財産         | 普通財産         |
| 財産種別     | 普通財産         | 普通財産         |
| 土地番号     | 751          | 752          |
| 明細所在地    | 中央 2 丁目 17-3 | 中央 2 丁目 17-3 |
| 現況地目     | 宅地           | 宅地           |
| 登記地目     | 宅地           | 宅地           |
| 実測地積 (㎡) | 実測せず         | 実測せず         |
| 登記地積 (㎡) | 70.77        | 132.26       |
| 台帳価格 (円) | 35,951,000   | 67,188,000   |
| 取得年月日    | S63.8.6      | S63.8.6      |

|         |            |             |
|---------|------------|-------------|
| 取得価格（円） | 86,845,453 | 162,302,947 |
| 取得事由    | 買入         | 買入          |
| 登記年月日   | S63.8.4    | S63.8.4     |



### （３）管理に関する状況

大田区中央２丁目にあった大田区本庁舎が手狭になってきたため、昭和６３年８月に当該土地及び建物（現在は取り壊されて存在しない）を取得して、本庁舎第二分室として利用していた。当時バブル期であり、地価が高騰している時分に購入したと考えられるため、取得価額が現在と比較して高額であると考えられる。その後、本庁舎が大田区蒲田５丁目に移転したために不要となり、現在、分室を取り壊して現在は更地の状態である。現在、本件土地は使用されていないため、普通財産となっている。近隣の入新井保育園や大森清掃事務所の建替工事が近々予定されており（平成２５年度までかかる予定）、当該土地を工事の際の資材置場として利用する見込みであり、立地的に利用価値が高いため現在売却する予定はない。

### （３）結果及び意見

#### （意見）

①当該土地については、今後、しばらくの間資材置場として利用するとのことであるが、効率的利用という観点からすれば、十分に活用されているとは言い難いといえる。また、資材置場として利用した後について明確な計画がなく、現在の所有理由についても明確でないと考えられる。本件土地を処分せず、今後も所有して続ける予定であるなら、今後の利用予定等について明確で実施可能な計画を策定すべきであると考えられる。もし、明確な計画策定されず、また計画が策定されたとしても計画実施が困難であるようなら、早急に土地の処分等に関して検討すべきである。

## ２０）（旧）北嶺町保育園

### （１）概要

|       |              |
|-------|--------------|
| 施設番号  | 3232         |
| 施設名称  | （旧）北嶺町保育園    |
| 施設所在地 | 北嶺町 19-13    |
| 所管    | こども家庭部子育て支援課 |

|          |             |
|----------|-------------|
| 用途       | 普通財産        |
| 財産分類     | 普通財産        |
| 財産種別     | 普通財産        |
| 土地番号     | 1012        |
| 明細所在地    | 北嶺町 15-4    |
| 現況地目     | 畑           |
| 登記地目     | 畑           |
| 実測地積 (㎡) | 1,303.08    |
| 登記地積 (㎡) | 1,299.00    |
| 台帳価格 (円) | 667,686,000 |
| 取得年月日    | S57.1.8     |
| 取得価格 (円) | 465,199,600 |
| 取得事由     | 買入          |
| 登記年月日    |             |

## (2) 管理に関する状況

本件土地については、昭和 56 年 12 月 7 日の起案「土地売買契約の締結について」総経発第 817 号により、平成 56 年 12 月 14 日の区長決定により、C 氏外 2 名から直接購入したものである。添付資料である「土地買収価格について」によれば、「本件土地は、保育園用地として買収するものであり、この価格評定のために本会の議に付するものであります」とある。実際の「土地売買契約書」の締結は昭和 57 年 1 月 8 日となっている。その後、建物台帳によれば、昭和 59 年 3 月 6 日には地上 2 階の鉄筋コンクリート造の北嶺町保育園が完成し、平成 20 年 3 月 31 日まで区立区営の保育園として運営してきたが、事務事業の効率化の要請に基づく保育園の民間委託化の進行により、当該北嶺町保育園も民間委託することとなった。このため、大田区では現こども家庭部保育サービス課による選考委員の選考によって、民間委託の受託業者に選ばれた「社会福祉法人島田福祉会」との間で、平成 20 年 3 月 31 日に「土地使用賃貸借契約書」「建物使用賃貸借契約書」を締結し、平成 20 年 4 月 1 日から 5 年間、無償で貸付けるという契約を締結している。これを受け、経理管財課でも、平成 20 年 4 月 1 日に行政財産から普通財産に変更している。

## (3) 結果及び意見

### (結果)

①「2. 全体の内容の検討について」の(結果)②を参照のこと。

### 2 1) 久が原ハーモニー保育園

#### (1) 概要

|          |              |
|----------|--------------|
| 施設番号     | 3243         |
| 施設名称     | 久が原ハーモニー保育園  |
| 施設所在地    | 久が原1丁目1      |
| 所管       | こども家庭部子育て支援課 |
| 用途       | 普通財産         |
| 財産分類     | 普通財産         |
| 財産種別     | 普通財産         |
| 土地番号     | 1456         |
| 明細所在地    | 久が原1丁目89-1   |
| 現況地目     | 宅地           |
| 登記地目     | 畑            |
| 実測地積 (㎡) | 998.30       |
| 登記地積 (㎡) | 998.00       |
| 台帳価格 (円) | 573,850,000  |
| 取得年月日    | S46.1.31     |
| 取得価格 (円) | 69,435,900   |
| 取得事由     | 買入           |
| 登記年月日    |              |

## (2) 管理に関する状況

本件土地については、昭和46年1月30日の起案「大田区用地（土木材料置場および詰所用地）買収契約の締結について」発第151号により、同日の区長決裁により、個人から直接購入したものである。添付資料である「土地買収価格について」によれば、当時は、「本件土地は、土木材料置場および詰所用地として買収するものであり、この価格評定のために本会の議に付するものであります」とある。実際の「土地売買契約書」の締結は昭和46年1月31日となっている。その後、本件土地は土木事務所のための行政財産として管理されていたが、時間が経過し、土木事務所が廃止となりこれをもって普通財産とした。さらに、その後、土木事務所の建物を壊す一方、園舎を建設して保育園として使用していた。このため、この時期には再度行政財産として本件土地を登録しなおしている。最近、当該建物の老朽化が著しかったため、これを取壊した。平成20年11月14日に新築の鉄骨造地上2階の仮称久が原一丁目保育園が完成した。

運営事業者については、平成19年9月13日の私立園長会の席上で、大田区私立保育園連合会へ推薦を依頼し、「社会福祉法人扶壮会」の推薦を受けた。設備の完成後、推薦を受けた「社会福祉法人扶壮会」との間に、平成20年11月27日に「土地使用賃貸借契約書」「建物使用賃貸借契約書」を締結し、平成20年12月1日から平成25年3月31日まで、無償で貸付けるという契約を締結している。これを受け、平成20年11月13日にこども育

成部部長が経営管理部総務担当部長あてに「行政財産の用途廃止について（協議）」を出している。これを受けて、翌 14 日付けにて経営管理部総務担当部長がこども育成部長あてに「行政財産の用途廃止について（承認）」を出しており、経理管財課でも、平成 20 年 11 月 14 日に行政財産から普通財産に資産の用途変更をしている。本件については、管理区分が目まぐるしく変わっているが、全体の流れをもう一度記すと、土木事務所であったときには行政財産、土木事務所の取壊し時には普通財産、保育園の建設時には行政財産、竣工後貸付を行う際には普通財産として、その管理台帳上の扱い等を変更している。これらの取扱いについては「大田区公有財産管理規則」（昭和 39 年 4 月 1 日規則第 19 号）に則って処理がなされている。

### （3）結果及び意見

#### （結果）

①「2. 全体の内容の検討について」の（結果）②を参照のこと。

## 2.2）（旧）仮称多摩川第二保育園

### （1）概要

#### 土地

|         |               |
|---------|---------------|
| 施設番号    | 886           |
| 施設名称    | （旧）仮称多摩川第二保育園 |
| 施設所在地   | 矢口 3 丁目 34-12 |
| 所管      | 経営管理部経理管財課    |
| 用途      | 普通財産          |
| 財産分類    | 普通財産          |
| 財産種別    | 普通財産          |
| 土地番号    | 2389          |
| 明細所在地   | 矢口 3 丁目 34-12 |
| 現況地目    | 雑種地           |
| 登記地目    | 雑種地           |
| 実測地積（㎡） | 実測せず          |
| 登記地積（㎡） | 773.00        |
| 台帳価格（円） | 360,991,000   |
| 取得年月日   | S44.5.29      |
| 取得価格（円） | 29,269,800    |
| 取得事由    | 買入            |
| 登記年月日   | S44.6.6       |

#### 建物

|          |                     |
|----------|---------------------|
| 施設番号     | 886                 |
| 施設名称     | (旧) 仮称多摩川第二保育園      |
| 施設所在地    | 矢口3丁目34-12          |
| 所管       | 経営管理部経理管財課          |
| 用途       | 普通財産                |
| 財産分類     | 普通財産                |
| 財産種別     | 普通財産                |
| 明細所在地    | 矢口3丁目34-12          |
| 構造       | 本体：鉄筋コンクリート<br>屋根：陸 |
| 延床面積 (㎡) | 425.60              |
| 台帳価格 (円) | 74,462,000          |
| 取得年月日    | S47.3.30            |
| 取得価格 (円) | 74,462,000          |
| 取得事由     | 新築                  |
| 登記年月日    | —                   |

## (2) 管理に関する状況

本件土地は、昭和44年6月に大田区立多摩川小学校用地として取得したが、実際には昭和47年3月に区立の幼稚園が建設された。その後区立幼稚園を廃止して、平成12年度に社会福祉法人 行道福祉会に建物を無償貸付して私立の認可保育園「おひさま保育園」を開園して現在に至る。その際に行政財産の用途廃止を行い、本件土地を普通財産としている。無償貸付に関して当初の契約期間は平成13年3月1日から平成18年2月28日までとなっており、現在平成18年3月1日から平成23年2月28日までに延長されている。これは、大田区公有財産管理規則第28条第1項第7号において、建物の貸付期間は通常5年以内となっており、この規定に基づくものであると考えられる。本件土地及び建物は社会福祉法人 行道福祉会に無償貸与した時点で行政財産から普通財産に変更している。

## (3) 結果及び意見

### (結果)

①「2. 全体の内容の検討について」の(結果)②を参照のこと。

## 23) 京浜急行線連続立体交差事業用地

### (1) 概要

|      |              |
|------|--------------|
| 施設番号 | 2235         |
| 施設名称 | 京浜急行線連続立体交差事 |

|          |                   |
|----------|-------------------|
|          | 業用地               |
| 施設所在地    | 蒲田 4 丁目 24 先～44 先 |
| 所管       | 連続立体事業本部連続立体事業課   |
| 用途       | 普通財産              |
| 財産分類     | 普通財産              |
| 財産種別     | 普通財産              |
| 土地番号     | 3215              |
| 明細所在地    | 蒲田 4 丁目 52-20 の一部 |
| 現況地目     | 公衆用道路             |
| 登記地目     | 公衆用道路             |
| 実測地積 (㎡) | 0.00              |
| 登記地積 (㎡) | 675.05            |
| 台帳価格 (円) | 348,326,000       |
| 取得年月日    | H15.7.8           |
| 取得価格 (円) | 0                 |
| 取得事由     |                   |
| 登記年月日    |                   |



### (2) 管理に関する状況

本件土地は昭和 46 年 4 月 1 日に土地区画整理法による換地処分により地目、公衆用道路として昭和 46 年 4 月 16 日に登記されているものである。大田区は本件土地について昭和 46 年 12 月 24 日に土地区画整理法第 105 号の規定により所有権保存登記を行っている（起案書、税経第 2561 号）。その後、本件土地は特別区道として道路公園課で管理していたが、道路の一部を京浜急行線連続立体交差事業の工事において使用するため、平成 16 年 3 月 26 日に起案書、ま道発第 463 号を受け、行政財産から普通財産に用途変更が行われている。そして用途変更後、本件土地の使用料を無償とする東京都との土地使用貸借契約を締結している。賃貸借期間は平成 16 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日である。本契約は土地の用途が契約書の第 2 条で、京浜急行線連続立体交差事業に係る鉄道工事（環状 8 号線を跨ぐ仮鉄道高架橋構築等）の用に供する目的と用途指定がされている。

### (3) 結果及び意見

(結果)

①本件土地は平成16年3月31日付けを持って行政財産から普通財産に用途変更が行われ、管轄も経理管理部から交通事業本部交通事業課（現在は連続立体事業本部連続立体事業課）に所管替えが行われている。ところが土地台帳上の取得日付はこれらの事実とは何ら関係のない平成15年7月8日となっている。これは土地台帳に本件土地の内容を入力する際に日付を誤入力したものであったということであるため、取得日付についてはこれを正しい日付に訂正することが必要であると考えられる。なお、本件土地は土地使用貸借契約を無償で締結しているが、契約の相手方が東京都であること、また、使用用途も京浜急行線連続立体交差事業に係る工事であることから、公共性の高い用途の限定されているため、「財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例」第4条に照らしても、特に問題はないものと考えられる。

#### 24) (旧) 池上保育園

##### (1) 概要

|          |              |
|----------|--------------|
| 施設番号     | 3191         |
| 施設名称     | (旧) 池上保育園    |
| 施設所在地    | 池上3丁目29-11   |
| 所管       | こども家庭部子育て支援課 |
| 用途       | 普通財産         |
| 財産分類     | 普通財産         |
| 財産種別     | 普通財産         |
| 土地番号     | 886          |
| 明細所在地    | 池上3丁目614-28  |
| 現況地目     | 宅地           |
| 登記地目     | 宅地           |
| 実測地積 (㎡) | 743.20       |
| 登記地積 (㎡) | 745.32       |
| 台帳価格 (円) | 379,368,000  |
| 取得年月日    | S41.9.7      |
| 取得価格 (円) | 28,408,000   |
| 取得事由     | 買入           |
| 登記年月日    |              |





## (2) 管理に関する状況

本件は昭和 41 年 9 月 7 日に大田区が保育園の建設用地として売買により取得した土地である。取得時点においては行政財産であり、本件土地は区立池上保育園として運営されてきた。その後、公立保育園の民間委託への移行に伴い、「大田区立保育園運営事業者選定委員会設置要綱」に基づき、平成 18 年 9 月 27 日に開催された選定委員会における 6 法人の審査（内、1 法人は書類審査前に辞退）の結果、社会福祉法人弘前愛成園（以下、「本法人」と称す）が選定された。当該選定に基づき、大田区は本法人との間に「大田区池上保育園の移管及び運営に関する基本協定書」（以下、「協定書」と称す）を平成 19 年 3 月 9 日付けで締結した。協定書においては、貸付物件として、土地ならびに建物が指定されており、いずれも無償による使用貸借契約を締結するとされており、このうち、建物の無償による使用貸借契約については、老朽化による建て替えおよび大規模修繕までの間とするとされている。また、遵守事項として、本法人が児童福祉法に基づく認可保育園として設置し、自ら運営すること、本件土地、建物ならびに譲渡される物品につき、保育園の運営以外に使用しないこと、施設移管日および施設開設日を平成 19 年 4 月 1 日とし、以後、長期安定的に運営すること等が定められている。また、返還に当たり本法人は原状回復義務を負っており、当該費用は、原則として本法人の負担とされている。これら規定に基づき、本法人は、平成 19 年 3 月 20 日に土地については使用貸借契約を、建物についても使用貸借契約を締結した。これら契約においては、協定書の内容に基づき、土地については、用途が認可保育所に限定され、期間は 5 年（平成 19 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日まで）、賃料、保証料等の定めはなく、無償とされており、建物についても、土地と同様、用途は認可保育所に限定され、期間ならびに賃料、保証料等に関しても土地と同様に設定されている。本法人は、平成 19 年 4 月 1 日より、本件につき「あっぷる池上保育園」として運営を開始している。なお、本件は、大田区が取得した時点では行政財産であったものにつき、平成 19 年 4 月 1 日に用途廃止を実施し、普通財産に変更している。また、地積についてであるが、台帳では 743.20 m<sup>2</sup>であるものの不動産登記簿謄本では 745.32 m<sup>2</sup>であった。これは東京都より本件土地の取得時に実測し、地境確認に伴い生じた誤差であり、実測値を台帳上の値として採用していることによるものであった。

## (3) 結果及び意見

(結果)

①「2. 全体の内容の検討について」の（結果）②を参照のこと。

（意見）

①本件土地の用途廃止に伴う普通財産への変更は平成19年4月1日において実施されている。一方、本法人との間の使用貸借契約は平成19年3月20日付で締結されている。本件の起案書における起案日は平成19年3月19日、決裁日も同日とされており、使用貸借契約締結日においては行政財産の用途廃止前である。この点につき、契約における貸付期間は平成19年4月1日としていることから、実質的弊害はないものと考えられるが、契約締結前に普通財産への変更手続を完了させておくことが望まれる。

## 2.5) 京浜急行電鉄連続立体交差事業代替用地

### (1) 概要

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 施設番号     | 3261               |
| 施設名称     | 京浜急行電鉄連続立体交差事業代替用地 |
| 施設所在地    | 西糀谷3丁目18           |
| 所管       | 連続立体事業本部連続立体事業課    |
| 用途       | 普通財産               |
| 財産分類     | 普通財産               |
| 財産種別     | 普通財産               |
| 土地番号     | 1893               |
| 明細所在地    | 西糀谷3丁目654-2        |
| 現況地目     | 雑種地                |
| 登記地目     | 雑種地                |
| 実測地積 (㎡) | 767.06             |
| 登記地積 (㎡) | 767.00             |
| 台帳価格 (円) | 302,198,000        |
| 取得年月日    | H1.3.10            |
| 取得価格 (円) | 112,065,700        |
| 取得事由     | 買入                 |
| 登記年月日    |                    |

### (2) 管理に関する状況

本件土地については、昭和49年6月17日（起案総経収第99～2号「土地譲渡契約の締結について」及び「住宅譲渡契約書」も同日締結）に、公立学校共済組合から購入したものであり、大田区役所に勤務する教職員のために「教職員西糀谷住宅」として、建物が建

築された。その後、教職員の居住用社宅およびその用地として利用されていたが、建物の老朽化等に伴い利用者が極端に減少した。このため、「入居率の低下及び老朽化に伴う維持費増大等」を理由に、用途廃止後の措置として「解体除却」として、平成20年3月4日に指導室長が庶務課長あてに「行政財産の用途廃止の協議について（依頼）」を行った。これを受けて平成20年3月14日に教育委員会事務局次長が経営管理部長あてに「行政財産の廃止について（協議）」を提出し、平成20年4月7日、20経経発第10022号で経営管理部長が大田西地域行政センター長あてに「行政財産の用途廃止について（承認）」を提出している。起案としては、平成20年3月14日、起案20経経発第10022号「行政財産の用途変更について（教職員西糶谷住宅）」が出ていたが、実際に決定されたのは平成20年4月7日であり、これをもって、行政財産から普通財産への異動手続を行ったものである。なお、最終的には平成21年6月17日起案21経経発第10264号「公有財産（土地）の引渡しについて（西糶谷3丁目654番2）」が出ている。本件の要旨は「この度、取壊しが完了し且つ京浜急行電鉄連続立体事業代替用地として利用することが決まったので、大田区公有財産管理規則第9条第1項により、別紙のとおり連続立体事業本部長に引渡す」とされている。本件は19日に決定され、経営管理部総務担当部長から連続立体事業本部長あてに「土地引渡書」が出されている。

### （3）結果及び意見

#### （意見）

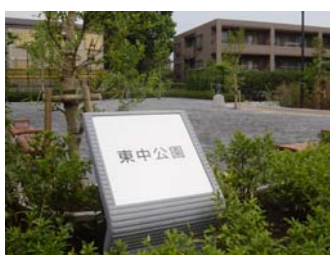
①とくに問題となる事項はないと思われるが、廃止の理由が利用率の低下というのであれば、利用率がどの程度低下すれば廃止を検討するのか、この点について一定の基準を定めたガイドライン等があるのか。ないのであれば、長期にわたり利用率ないし稼働率が低下した状況での資産の保有が継続される可能性も否定できないことになる。判断の基準を明確にすべきである。

## 26）東雪谷四丁目広場

### （1）概要

|       |             |
|-------|-------------|
| 施設番号  | 573         |
| 施設名称  | 東雪谷四丁目広場    |
| 施設所在地 | 東雪谷4丁目3-20  |
| 所管    | 経営管理部経理管財課  |
| 用途    | 普通財産        |
| 財産分類  | 普通財産        |
| 財産種別  | 普通財産        |
| 土地番号  | 1570        |
| 明細所在地 | 東雪谷4丁目489-2 |

|          |             |
|----------|-------------|
| 現況地目     | 宅地          |
| 登記地目     | 宅地          |
| 実測地積 (㎡) | 0.00        |
| 登記地積 (㎡) | 585.12      |
| 台帳価格 (円) | 310,699,000 |
| 取得年月日    | S62.12.8    |
| 取得価格 (円) | 760,656,000 |
| 取得事由     | 寄付受領        |
| 登記年月日    | S62.12.9    |



## (2) 管理に関する状況

本件土地については、昭和 62 年 12 月 8 日に A 及び B から寄付申込を受け受領したものである。起案書（総経収第 248-2 号、248-3 号）によれば寄付当時、土地には建物が存在し、当座は土地だけが寄付の対象であった。また用途が定まっていなかったため普通財産として管理されていた。その後昭和 63 年 6 月 29 日に建物についても寄付を受け、寄付者 A と建物の明け渡し完了までの期間、建物の使用貸借契約を賃貸借期間、昭和 63 年 6 月 29 日から平成元年 3 月 31 日までとして締結している。その後、建物については平成 2 年 6 月 1 日に普通財産から行政財産へ用途変更され雪谷会館として使用された。雪谷会館として使用されていた建物は、平成 14 年 7 月 1 日に行政財産の用途変更が行われ、経営管理部からこども育成部に所管替が行われている。そしてその後、保育所運営業者（ピジョン株式会社）に行政財産使用許可（最終平成 20 年 3 月 31 日まで）を交付し、認可保育所「ピジョンランド雪谷保育園」が平成 14 年 12 月 1 日に開業している。平成 20 年 3 月 31 日付けの 20 こ育発第 13536 号により区立雪谷保育園が旧東中公園跡地へ移転改築し、園児定員が拡大したことからピジョンランド雪谷保育園が閉鎖となり保育園として使用されなくなったため、建物は行政財産から普通財産への用途変更依頼が行われ、平成 21 年 2 月 27 日に用途変更処理が行われた（20 経経発第 11015 号）。雪谷保育園が旧東中公園に移転されることから、雪谷会館跡地の本件土地に新公園として東中公園が新設されることになり、建物は平成 20 年 12 月 25 日に取り壊された。その後、公園整備工事が行われ、本件土地は平成 21 年 7 月 16 日に東中公園として利用されている。

## (3) 結果及び意見

(結果)

①当該土地については、平成 21 年 7 月 1 日にすでに公園としてオープンしている。したがって、行政財産ではなく普通財産となっている。用途変更を早急に行うべきである。

②当該物件について、ピジョン株式会社との土地使用賃貸契約書等の提出はなかったが、ここで取上げている他の保育園のケースに準じて判断してみると、土地の賃貸契約期間が 5 年となっているケースが多い。本件について、結果的に当社は、当初の開業の時点（平成 14 年 12 月 1 日）から平成 20 年 3 月 31 日まで、当該土地を賃貸契約していたことになる。普通財産への用途変更を行わず、行政財産のままでの使用許可により賃貸借を行う場合は、通常 1 年以内を原則とする<sup>48</sup>と定められている（大田区公有財産管理規則第 23 条の 2）。今回のケースにおいては、当初は区として 1 年間での賃貸借を想定していたものと思料するが、その後も、1 年更新の契約ないし協定を繰り返し結ぶとすると、総務省通知平成 38 年 9 月 10 日の趣旨を逸脱していると思われる。このようなケースについては普通財産への用途変更の処理が必要である。

(意見)

①本件土地は平成 20 年 3 月 31 日に行政財産から普通財産への用途変更依頼が行われているにも関わらず、変更承認が行われ台帳上で変更処理が行われたのは平成 21 年 2 月 27 日であり、また建物の取り壊しは平成 20 年 12 月 25 日に行われているにも関わらず、取り壊し処理が建物台帳で行われたのは平成 21 年 2 月 24 日である。使用者の片付けなどの事後処理について、方針がなかなか決まらなかったことなどがあったとのことであるが、平成 21 年 2 月には既に公園の整備工事が行われていることから、用途変更処理が明らかに遅かったものと考えられる。

## 2.7) 大田区社会福祉センター

### (1) 概要

土地

|       |                |
|-------|----------------|
| 施設番号  | 962            |
| 施設名称  | 大田区社会福祉センター    |
| 施設所在地 | 西蒲田 7 丁目 49    |
| 所管    | 経営管理部経理管財課     |
| 用途    | 普通財産           |
| 財産分類  | 普通財産           |
| 財産種別  | 普通財産           |
| 土地番号  | 2660           |
| 明細所在地 | 西蒲田 7 丁目 49-19 |

<sup>48</sup> 高橋秀夫『地方公共団体公有財産管理実務必携』51 頁（大成出版社、平成 20 年 2 月）

|          |             |
|----------|-------------|
| 現況地目     | 宅地          |
| 登記地目     | 宅地          |
| 実測地積 (㎡) | 実測せず        |
| 登記地積 (㎡) | 245.88      |
| 台帳価格 (円) | 222,521,000 |
| 取得年月日    | S46.9.22    |
| 取得価格 (円) | 1,431,450   |
| 取得事由     | 換地          |
| 登記年月日    | S46.10.12   |

#### 建物

|          |             |
|----------|-------------|
| 施設番号     | 962         |
| 施設名称     | 大田区社会福祉センター |
| 施設所在地    | 西蒲田7丁目49-2  |
| 所管       | 経営管理部経理管財課  |
| 用途       | 行政財産        |
| 財産分類     | 行政財産        |
| 財産種別     | 行政財産        |
| 棟番号      |             |
| 明細所在地    | 西蒲田7丁目49-2  |
| 構造 本体    | 鉄骨造         |
| 構造 屋根    |             |
| 階数       |             |
| 延床面積 (㎡) | 1,737.35    |
| 台帳価格 (円) | 371,400,000 |
| 取得年月日    | H3.3.1      |
| 取得価格 (円) | 371,400,000 |
| 取得事由     | 買入          |
| 登記年月日    | —           |

#### (2) 管理に関する状況

本件土地は昭和46年9月22日土地区画整理法による換地処分により、その地積が確定して大田区所有の土地として登記を行った。その後しばらく児童館として利用されていたが、大田区社会福祉センターを建設する構想が持ち上がり、隣接して居住する山口氏と交渉の結果、それぞれの建物を取り壊して両土地にまたがる建物（大田区・山口共同ビル）について両者資金を出しあって建設することとなった。この際、両者の土地（49番17、18

及び19)を合筆して1筆としており、土地は両者が提供した土地の当時の評価額に応じて、山口氏持ち分1,000,000分の443,041、大田区持ち分1,000,000分の556,959の共有の土地(49番19)とした。本件土地に建設された建物(大田区・山口共同ビル)は大田区と山口氏とで区分所有されており、山口氏所有の区分は地上1,2,7,8,9階及び駐車場4台部分でそれ以外は大田区所有である。そのうち8階に山口氏居住しており、その他部分は、大田区が山口氏に賃料を支払い、大田区及び外郭団体である社会福祉法人 大田区社会福祉協議会等が使用している。大田区・山口共同ビル(大田区社会福祉センター)使用状況は下記のとおりである。

| 階       | 建物<br>番号 | 用途      | 施 設   | 使用者              | 財産関係        |                     |
|---------|----------|---------|---|------------------|-------------|---------------------|
|         |          |         |   |                  | 行政財産        | 行政財産<br>使用許可        |
| 地下<br>1 | B101     | 倉庫      | 社協 倉庫   | 社協               | 行政財産        | 行政財産<br>使用許可        |
|         | B102     | 駐車<br>場 | 駐車場 16台   |                  | 行政財産<br>12台 |                     |
| 1 F     | 102      | 駐車<br>場 |   |                  | 普通財産<br>12台 |                     |
|         |          | 101     | 事務<br>所   | 大田区社協・育児サポート・西蒲田 | 社協          |                     |
| 2 F     | 201      | 事務<br>所 | キッズな蒲田<br>(子ども家庭支援センター 蒲田分室)                              | 子ども家庭支<br>援センター  |             | (福祉部<br>長あて使<br>用届) |
| 3 F     | 301      | 事務<br>所 | 蓮沼児童館 学童保育室御園分室   | 子育て支援課           | 行政財産        | 使用承認                |
| 4 F     | 401      | 事務<br>所 | (福)大田区社会福祉協議会 会議室   | 社協               | 行政財産        | 行政財産<br>使用許可        |
|         |          |         | 大田区障害者地域自立生活支援センター<br>(障害福祉課が「大田区障害者地域自立生活<br>支援の会」に業務委託) | 障害福祉課            |             |                     |
| 5 F     | 501      | 事務<br>所 | (福)大田区社会福祉協議会 事務室   | 社協               | 行政財産        | 行政財産<br>使用許可        |
|         |          |         | 電話相談センター<br>(高齢事業課が社協に業務委託)                               | 高齢事業課            |             |                     |
| 6 F     | 601      | 事務<br>所 | (福)大田区社会福祉協議会 事務室 総務<br>課                                 | 社協               | 行政財産        | 行政財産<br>使用許可        |

|     |     |     |                                       |     |      |                   |
|-----|-----|-----|---------------------------------------|-----|------|-------------------|
| 7 F | 701 | 事務所 | 障害者団体室・ボランティア活動室                      | 社協  | 行政財産 | 行政財産<br>使用許可      |
|     | 702 | 事務所 | 地域包括支援センターさわやかサポート西蒲田（高齢事業課が長寿園に業務委託） | 長寿園 |      | 事務室無<br>償貸付契<br>約 |
|     |     |     | （福）大田区社会福祉協議会 会議室                     | 社協  |      | 事務室無<br>償貸付契<br>約 |
|     |     |     | 通路部分等                                 | 大田区 |      |                   |
| 8 F | 801 | 住宅  | 山口氏住居                                 |     |      |                   |
|     | 802 | 住宅  |                                       |     |      |                   |
| 9 F | 901 | 住宅  | （福）大田区社会福祉協議会 事務室                     | 社協  |      | 事務室無<br>償貸付契<br>約 |
|     | 902 | 住宅  |                                       |     |      |                   |

注）社協：社会福祉法人大田区社会福祉協議会

長寿園：社会福祉法人池上長寿園

区が直接使用している区分と大田区から使用許可を得て社会福祉法人 大田区社会福祉協議会が使用している区分に分かれているものの当該建物の大田区所有部分は行政財産であるとの認識である。区は大田区公有財産管理規則第 23 条第 1 項第 1 号に基づき、「国、地方公共団体又はその他公共団体が、公用又は公共用に供するため必要と認められる場合」であるとして社会福祉法人 大田区社会福祉協議会に行政財産の使用を認めている。一方で、建物に山口氏が区分所有している部分が存在することから、土地に関しては普通財産として分類している。

### （3）結果及び意見

#### （結果）

①大田区公有財産管理規則第 23 条の 2 において以下のように定めている。「行政財産の使用の許可をする期間は、1 年を超えてはならない。ただし、電柱又は水道管、ガス管その他の埋設物を設置するために使用させるとき、その他特別の理由があると認めるときは、この限りではない」。この規定は、普通財産とは違い、行政財産の貸付けがあくまで一時的な貸付であるという趣旨から、平成 19 年 3 月 30 日に定められた条文である。行政財産である大田区社会福祉センターの建物の使用を社会福祉法人大田区社会福祉協議会に対して認可しているが、本件に関する「大田区行政財産使用許可書」上で使用期間を 2 年間としている。平成 18 年度以前の同規則の改正前は、行政財産と普通財産の取扱いが同じであって、本件の場合使用期間は最大 5 年以内であり、実際は使用期間を 2 年間として許可していた。この「2 年間」という期間を、改正後も特に検討することなく踏襲していたと考えられる。



これについて、区側は第 23 条の 2 のただし書きの「その他特別の理由があると認めるとき」に該当しているという解釈である。「特別な場合」というものが必ずしも明確でなく、また、法の趣旨からして使用期間を 2 年間としている点については規則違反であると考えられる。早急に使用許可書について期間を 1 年間として、再度使用許可を認めるべきである。また、大田区が所有するその他の行政財産の使用の許可についても、規則第 23 条の 2 に違反していないか、もう一度見直す必要がある。

(意見)

①建物が行政財産であるのに対して、当該建物の建っている土地が普通財産であるのに違和感を覚える。本件土地と建物ともに共有、区分所有といった複雑な権利関係になっているため生じた事象であるが、こうした複雑な権利関係が今後様々な問題を引き起こす可能性も考えられる。大田区社会福祉センター建設当時はバブル期であり、建物の建設コストが大きく、区の意向を受け借入金によって建設した山口氏においては、解決が難しい部分もあると思われるが、山口氏の所有分を区が買い取るなどして問題解決する必要があると考えられる。

## 5. 全体の内容の検討について

以下では、上記の個別の検討によって、共通的にみられた問題点等について、記載している。

### 1) 結果及び意見

(結果)

①土地台帳に、登記がなされているにもかかわらず、登記年月日が記載されていない。登記年月日が登記簿謄本等によって確認できるものについては、日付を確認の上、記載すべきである。

②ヒアリングによれば、保育園を民間委託する場合において、既存の建物を利用した場合には無償で貸付を行っており、新規の建物を利用した場合には家賃をとって貸付を行っているとのことである。どちらのケースにおいても、無償貸付あるいは減額貸付の契約となっていると考えられる。ところで、これは、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」(昭和 39 年 4 月 1 日条例第 6 号) 第 4 条(普通財産の無償貸付又は減額貸付) 第 1 項第 1 号「国又は公法人が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき」に該当させたものであることは首肯できるが、当該「建物賃貸借契約書」第 2 条 2 項には「乙は、(中略) 自己の負担で直ちに原状に回復して」という原状回復規定が、いずれのケースについても存在する。このため、当該部分について保証料等を取ることを検討するべきではないかと思われる。

③現行の土地建物管理台帳(システム)においては、例えば、平成 21 年 3 月 31 日現在における土地台帳データを、当日以後の特定日に打出すことが難しい状況にある。すなわち、

「財産に関する調書」に掲載されているデータの残高内訳を、翌日以降、土地建物管理台帳（システム）を使って打出そうと思っても、すでに更新がなされてしまっており、過去のものを出すことができない状況にある。少なくとも決算日のデータについては、バックアップデータを録るなど、「財産に関する調書」の根拠となるデータを保存すべきである。（意見）

①区有地のうえの区が建設した建物の登記は行われていない。とくに、建物全体を無償で貸付けているときなど、登記されていないことによって民法上の問題が生じる虞がある。大田区においては、「大田区公有財産管理規則」を定めており、第 15 条において「登記又は登録ができる財産を買入れ、交換、寄付その他の方法により取得したときは、速やかにその手続をしなければならない」とするも、「ただし、登記又は登録をする必要がないと認められる場合は、これを省略することができる」としていることから、但書の規定に基づき、通常は登記を実施していないとのことであった。この但書における、「登記又は登録をする必要がないと認められる場合」については、特に明文化したものは存在しないとのことであった。理由として、登記に関する嘱託権限は経理管財課にあり、他部局には存在しないことからあえて文書化する必要性はないと理解しているとのことであったが、条例、規則が大田区における業務の指針として公開され、当該条例、規則に基づき業務が遂行されている以上、文書化しておくことが必要ではないかと考える。

②上記に関連して、無償貸付のケースにおいて、「財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例」（昭和 39 年 4 月 1 日条例第 6 号）第 4 条には、「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)国又は公法人が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。(2)天災地変その他不可抗力によって、貸付を受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めたとき。(3)その他区長が特に必要があると認めたとき」とある。この場合における、第 1 号の範囲については、現状、「行政財産使用許可事務処理要領」に基づいて処理を行っているとのことであるが、他の事業支出、例えば、地方自治法第 232 条の 2 の寄附や補助金の場合の裁判上の「公益性」の概念、あるいは、「区長が指定する委託契約」（平成 4 年 3 月 30 日訓令甲第 6 号）第 2 号「営利を目的としない団体又は個人との委託契約」等での考え方を参考にして、それらと整合するように明確にすべきである。また、第 3 号についても同様である。なお、本件に関しては、4. 個別の土地及び建物の検討について 15）（旧）中央四丁目アパートの（3）を参照のこと。

## 第4章 無体財産権について

### 1. 概要

#### 1) 無体財産権の定義

一般に、「無体財産権」とは、「発明・考案・創作や営業上の信用などの非有体物を支配しうる権利。特許権・実用新案権・意匠権・商標権の工業所有権と著作権の総称。知的財産権。知的所有権」<sup>49</sup>である。また「知的財産権基本法」(平成14年12月4日法律第122号)によれば、「『知的財産』とは発明、考案、植物の新品種、意匠、著作物その他の人間の創造的活動により生み出されるもの(発見又は解明がされた自然の法則又は現象であつて、産業上の利用可能性のあるものを含む)、商標、商号その他事業活動に用いられる商品又は役務を表示するもの及び営業秘密その他の事業活動に有用な技術上又は営業上の情報を用いる権利をいう」<sup>50</sup>とされ、「『知的財産権』とは、特許権、実用新案権、育成者権、意匠権、著作権、商標権その他の知的財産に関して法令により定められた権利又は法律上保護される利益に係る権利をいう」<sup>51</sup>とされている。

#### 2) 著作権一般

一般に、「著作権」とは、「知的財産権の一つ。著作者がその著作物を排他的・独占的に利用できる権利。その種類は著作物の複製・上演・演奏・放送・口述・展示・翻訳などを含み、著作者の死後一定期間存続する」<sup>52</sup>である。換言すれば、言語、音楽、絵画、建築、図形、映画、写真、コンピュータープログラム等の表現形式によって自らの思想、感情を創作的に表現した者に認められる、それらの創作物の利用を支配することを目的とする権利をいう。従来コンピュータープログラムは著作権として保護されるか不明確であったが、昭和60年に行われた著作権法(昭和45年5月6日法律第48号)の改正により、コンピュータープログラムが著作権法の保護対象とされることが明確にされた。またデータベースの著作物についても昭和61年の改正で、その保護が明確にされた。著作権は著作者に対して付与される財産権の一種であり、著作者に対して著作権の対象である著作物を排他的、独占的に利用する権利を認めるものである。また特許権、意匠権、商標権等が登録を要件として権利が発生するのに対して、著作権は著作物を創作した時点で発生し、権利を得るための手続きは特に必要なく、登録は第三者に対する対抗要件にすぎない。著作権の保護

<sup>49</sup> 松村明編『大辞林』(三省堂、第2版、平成7年11月)。なお、国税庁のHP、とくに質疑応答事例、印紙税目次一覧 <http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/inshi/08/06.htm> では、「無体財産権の範囲」について「無体財産権という用語は、一般に物件及び債権を除いたところの財産権として用いられていますが、印紙税法では、特許権、実用新案権、商標権、意匠権、回線配置利用権、育成者権、商号及び著作権の8種類のものに限って無体財産権ということにしています(第1号文書の定義欄参照)」とある。

<sup>50</sup> 知的財産基本法(平成14年12月4日法律第122号)第2条第1項

<sup>51</sup> 知的財産基本法(平成14年12月4日法律第122号)第2条第2項

<sup>52</sup> 新村出編『広辞苑』(岩波書店、第6版、平成20年1月)

期間は原則として著作者の生存年間及びその死後 50 年間であり、例外として無名、変名の著作物や団体名義の著作物は公表後 50 年<sup>53</sup>、映画の著作物は公表後 70 年とされている。

## 2. 平成 20 年度の「財産に関する調書」（無体財産権）について

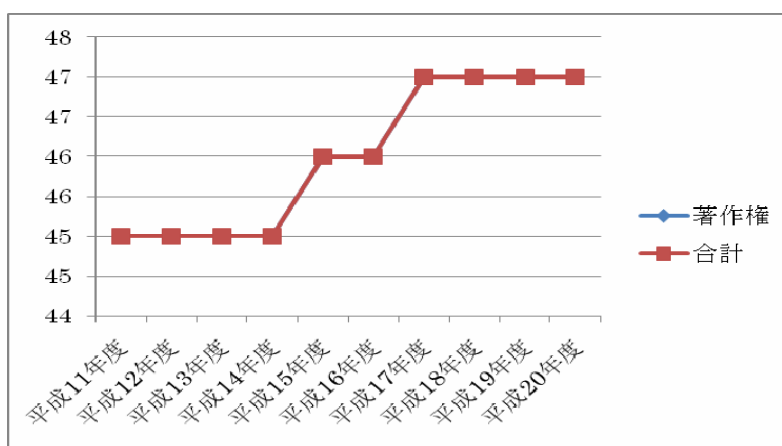
(単位：件)

| 区分  | 前年度末現在<br>高 | 決算年度中増減高 |   | 決算年度末現<br>在高 |
|-----|-------------|----------|---|--------------|
|     |             | 増        | 減 |              |
| 著作権 | 47          | 0        | 0 | 47           |
| 合計  | 47          | 0        | 0 | 47           |

「平成 20 年度大田区財産に関する調書」によれば、無体財産権として著作権 47 件が決算年度末現在高として挙がっている。

## 3. 過去 10 年間の残高の推移について

以下が過去 10 年間の無体財産権の推移である。単位は件である。著作権数＝無体財産権合計数となっている。



第 2 章で記したとおり、大田区では無体財産権として著作権が 47 件計上されており、他の特別区に比較するとその計上数が多い。大田区の著作権は団体名義の著作物に該当することから、著作権の保護期間は公表後 50 年間である。著作権台帳上は 49 件あるが、このうち 2 件、大森区史と大田区史は既に 50 年間に経過しており、著作権の保護期間を経過しており、保護期間中の著作権は 47 件である。著作権は大田区史等の書籍のものが大半であるが、昭和 60 年、61 年の著作権法改正によりプログラムやデータベースのものも近年では数件、著作権として挙げられている。他方、他の特別区の比較であるが、特別区の財産に関する調書によると、大田区以外の特別区ではその大半の 12 区で無体財産権が財産として計上されていない状況である。また無体財産権の計上が 1 件の区が 3 区、2 件の区が 1 区、7 件の区が 2 区、8 件の区が 1 区あり、大田区の件数より多い区は 3 区（48 件、144 件、146

<sup>53</sup> 著作権法（昭和 45 年 5 月 6 日法律第 48 号）第 52 条第 1 項

件が 1 区ずつ) に止まっている。無体財産権としては著作権がほとんどであるが、一部商標権や特許権を計上している区も見られた。

#### 4. 個別の内容の検討について

大田区においては上記のように 47 件の無体財産権が計上されているが、この無体財産権を特に計上する基準や規則は設けられていない。金額の大小に関わらず有償で販売しているものについて無体財産権を計上しており、各管轄の部からの財産の取得の報告により、経理管材課で著作権台帳に記載され、管理されているとのことである。大半の無体財産権は起案書の保存年限が過ぎており、無体財産権を計上した経緯は不明であるが、平成 15 年度以降計上の 2 件については起案書が保存されていたため、以下起案書の保存されていた 2 件について検討する。

##### 1) 「一目でわかる戸籍の記載」

###### (1) 概要

本無体財産権は平成 14 年 7 月 9 日に区戸発第 206 号「図書出版契約の締結について」に基づき、大田区が日本加除出版株式会社と出版契約を締結することにより、著作権として取得したものである。契約の要旨は、書名は「コンピューター記載例対照 一目でわかる戸籍の記載」、著作者は大田区であり、当該著作物を書籍として出版する契約を日本加除出版株式会社と締結している。著作権使用料は発行部数 1 部毎に定価（本体価格）の 10%相当額、発行部数は 3,600 部、本体価格は 6,000 円であることから著作権使用料は  $3,600 \text{ 部} \times 6,000 \text{ 円} \times 10\% = 2,160,000 \text{ 円}$  である。この著作権使用料は本著作の発行と同時に著作権使用料の全額の二分の一が支払われ、残りの二分の一については本著作物発行後 6 ヶ月以内に支払われるものである。大田区では上記図書出版契約を受け平成 14 年 11 月 18 日、区戸発第 488 号「財産の取得について（報告）」により無体財産権として計上された。また平成 15 年 3 月 31 日に経経収第 253 号「普通財産（著作権）の管理について」により区民生活部（現区民部）において存続期間中（平成 14 年 7 月 15 日から平成 64 年 12 月 31 日まで）の管理が託されている。

###### (2) 結果及び意見

###### (意見)

①「一目でわかる戸籍の記載」では著作権使用料は発行部数 1 部ごとに定価の 10%に相当する額と定められている。しかし、増刷した場合の支払方法、時期については明記されていない。確かに増刷の可能性は少ない著作物であるかもしれないが、出版契約書に増刷の通知義務が定められていることから、増刷の可能性は全くない著作物ではないと考えていると思われることから、増刷した場合の支払方法、時期についても契約書に定めておく必要があると思われる。

## 2) 「システム統合基盤の基本機能、行政基礎関連機能に係るプログラム及びドキュメント」

### (1) 概要

本無体財産権は大田区が株式会社日本総合研究所に委託して開発した、システム統合基盤の基本機能・行政基礎情報関連機能に係るプログラム及びドキュメント（以下「大田区版プロダクト」という。）の扱いに関して協議した結果、合意書を締結したことにより経情発第 486 号「システム統合基盤に係る合意書の締結について」により無体財産権として平成 18 年 3 月 22 日に計上されている。この合意書の要旨は、株式会社日本総合研究所が大田区のために設計・製造した大田区版プロダクトの全部又は一部を複製、改変若しくは翻案した二次的著作物を中核部分として、一部新たなプログラムを追加することにより汎用的なシステム統合基盤の基本機能、行政基礎情報関連機能プログラムとして作成したプログラム及びその説明ドキュメントを、それを導入する地方公共団体に対して貸与、使用許諾その他導入形態を問わず販売したときは、導入した地方公共団体 1 団体当たり 1,000,000 円をロイヤリティとして大田区に支払う、としたものである。なお当該ロイヤリティは、当該導入地方公共団体より本件プロダクト提供の対価の入金を受けてから遅滞なく支払われることになっており、導入地方公共団体が決定した場合には、ロイヤリティの支払計画を株式会社日本総合研究所は遅滞なく大田区に通知するものとされている。なお本無体財産権もその存続期間を平成 18 年 3 月 22 日から平成 68 年 12 月 31 日までの 50 年間として管理している。

### (2) 結果及び意見

#### (意見)

① 「システム統合基盤の基本機能、行政基礎関連機能に係るプログラム及びドキュメント」では株式会社日本総合研究所が該当プロダクトを地方公共団体に販売等を行った際に導入地方公共団体 1 団体当たり 1,000,000 円をロイヤリティとして受け取れることになっている。しかし、ロイヤリティをこの金額に定めた根拠が明確ではなく、また実際に本件プロダクトが使用され、ロイヤリティが支払われる状況があるのか疑問があり、その資産性に問題があると思われる。

## 5. 全体の内容の検討について

以下では、上記の個別の検討によって、共通的にみられた問題点等について、記載している。

### 1) 結果及び意見

#### (意見)

①無体財産権について 47 件も財産として計上されているにも関わらず、現状は特に具体的

に何を計上するのかについて計上する基準や規則は設けられていない。現在は無体財産権については著作権台帳に件数のみしか記載されていないが、今後公会計制度の改革の進行により総務省が提案している基準モデル<sup>54</sup>または総務省方式改訂モデル<sup>55</sup>のいずれを選択するにしても無形固定資産は計上することが必要になってくる。そのため何らかの基準や規則を設け、無体財産権として計上すべきものを洩れなく管理することが今後は必要になると思われる。

---

<sup>54</sup> 総務省「新地方公会計制度実務研究会報告書」45頁（平成19年10月）には「特許権、著作権、商標権等の無体財産権は、財務省令に定める償却資産として、定額法により償却を行う」とある。

<sup>55</sup> 総務省「新地方公会計制度実務研究会報告書」155頁（平成19年10月）には「固定資産台帳の段階的整備に伴って地上権やソフトウェア等を計上する場合には、有形固定資産の次に無形固定資産の区分を設けて別に表示するものとする」とある。

## 第5章 有価証券について

### 1. 概要

地方自治法における有価証券<sup>56</sup>の範囲については、同法第238条第1項第6号<sup>57</sup>に定めがある<sup>58</sup>。(しかしながら、地方公共団体における保有の是非は別にして、一般的な有価証券の範囲としては、金融商品取引法第2条第1項<sup>59</sup>に委ねられていると考えて問題がないと思われる。)この範囲のうち、現在、大田区で保有している有価証券は株券だけである。株券とは、一般に、株式としての権利が表章された証券とされ、株式とは細分化され均等化された割合的単位としての株式会社の社員としての地位とされる。この株式会社の社員たる地位は「社員権」と呼ばれるが、この社員権には、自益権(一般には会社から経済的利益を受ける権利)と共益権(一般には会社の経営に参加する権利)に分類される多数の権利

<sup>56</sup> 弥永真生『リーガルマインド会社法』85頁(有斐閣、平成18年3月)注68には「有価証券とは、財産的価値を有する私権を表章する証券であって、権利の行使および移転に証券を必要とするものをいう。株券発行会社においても、株主としての権利行使は株主名簿の記載が基準とされるが、これは株主による権利の行使とそれに対応する義務の履行を円滑に処理できるようにするために、株主名簿の記載をもって株券の提示に代えたものであるとも説明できる」とある。

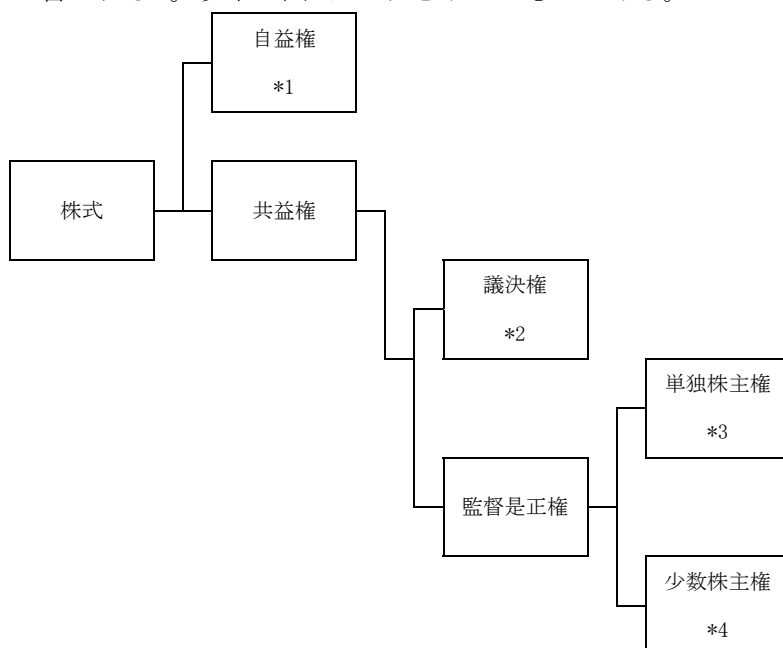
<sup>57</sup> そこには「六 株式、社債(特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。)、地方債及び国債その他これらに準ずる権利」とある。また、地方自治制度研究会『地方自治省六法』159頁(学陽書房、平成20年度版、平成19年9月)には注釈として『その他これらに準ずる権利』とは、投資信託の受益証券・貸付信託の受益証券等にかかる権利をいう」とある。

<sup>58</sup> この条文に直接的に有価証券の範囲として定めているわけではないが、本条と地方自治法施行規則第16条の2別記「財産に関する調書様式」との対応等を考えると、こう解することが自然であろう。

<sup>59</sup> そこには「第二条 この法律において「有価証券」とは、次に掲げるものをいう。一 国債証券 二 地方債証券 三 特別の法律により法人の発行する債券(次号及び第十一号に掲げるものを除く。) 四 資産の流動化に関する法律(平成十年法律第五号)に規定する特定社債券 五 社債券(相互会社の社債券を含む。以下同じ。) 六 特別の法律により設立された法人の発行する出資証券(次号、第八号及び第十一号に掲げるものを除く。) 七 協同組織金融機関の優先出資に関する法律(平成五年法律第四十四号。以下「優先出資法」という。)に規定する優先出資証券 八 資産の流動化に関する法律に規定する優先出資証券又は新優先出資引受権を表示する証券 九 株券又は新株予約権証券 十 投資信託及び投資法人に関する法律(昭和二十六年法律第九十八号)に規定する投資信託又は外国投資信託の受益証券 十一 投資信託及び投資法人に関する法律に規定する投資証券若しくは投資法人債券又は外国投資証券 十二 貸付信託の受益証券 十三 資産の流動化に関する法律に規定する特定目的信託の受益証券 十四 信託法(平成十八年法律第八号)に規定する受益証券発行信託の受益証券 十五 法人が事業に必要な資金を調達するために発行する約束手形のうち、内閣府令で定めるもの 十六 抵当証券法(昭和六年法律第十五号)に規定する抵当証券 十七 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で第一号から第九号まで又は第十二号から前号までに掲げる証券又は証書の性質を有するもの(次号に掲げるものを除く。) 十八 外国の者の発行する証券又は証書で銀行業を営む者その他の金銭の貸付けを業として行う者の貸付債権を信託する信託の受益権又はこれに類する権利を表示するもののうち、内閣府令で定めるもの 十九 金融商品市場において金融商品市場を開設する者の定める基準及び方法に従い行う第二十一項第三号に掲げる取引に係る権利、外国金融商品市場(第八項第三号ロに規定する外国金融商品市場をいう。以下この号において同じ。)において行う取引であつて第二十一項第三号に掲げる取引と類似の取引に係る権利又は金融商品市場及び外国金融商品市場によらないで行う第二十二項第三号若しくは第四号に掲げる取引に係る権利(以下「オプション」という。)を表示する証券又は証書 二十 前各号に掲げる証券又は証書の預託を受けた者が当該証券又は証書の発行された国以外の国において発行する証券又は証書で、当該預託を受けた証券又は証書に係る権利を表示するもの 二十一 前各号に掲げるもののほか、流通性その他の事情を勘案し、公益又は投資者の保護を確保することが必要と認められるものとして政令で定める証券又は証書」とある。



が含まれる<sup>60</sup>。以下の図<sup>61</sup>はこれを示したものである。



\*1：剰余金の配当を受ける権利、残余財産の分配を受ける権利を中核とする（会社法第105条第1項第1号第2号）

\*2：（会社法第105条第1項第3号）

\*3：1株の株主でも行使できる権利

\*4：総株主の議決権の一定割合あるいは一定数の議決権あるいは発行済株式総数の一定割合の株式を有する株主のみが行使できる権利

地方公共団体が営利性の高い株式会社の株式を保有することについては、「民業圧迫」等の問題が生じる虞等もあると考えられ、地方公共団体として株式の保有目的や株式保有会社の会社自体の事業目的等については、とくに営利性に関して一定の留保が必要になると考える。以下、4. ではこの点等につき個別に検討としている。

## 2. 平成20年度の「財産に関する調書」（有価証券）について

（単位：円）

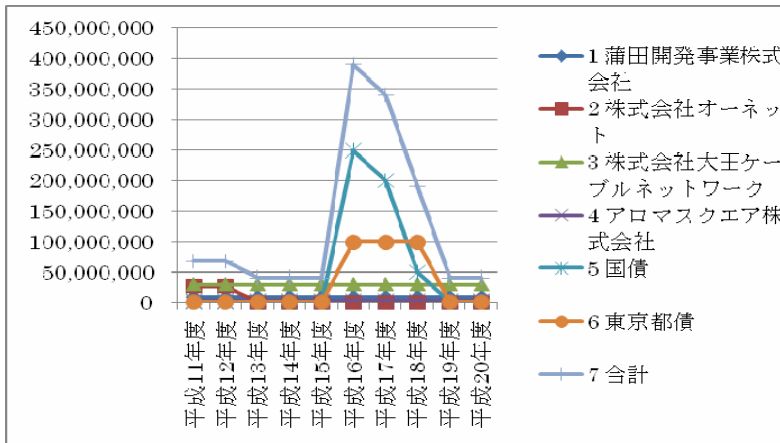
| 区分 | 内訳 | 前年度末現在高 | 決算年度中増減高 |   | 決算年度末現在高 |
|----|----|---------|----------|---|----------|
|    |    |         | 増        | 減 |          |
|    |    |         |          |   |          |

<sup>60</sup> 鈴木竹雄＝竹内昭夫『会社法』89頁（有斐閣、新版、昭和62年2月）では、「株主の地位も一般の社団における社員としての地位と同一のものであるが、このような社員の地位は、通説によれば、社員権という単一の、しかも多くの権能を有する権利として認められている。そしてそれらの諸権能は、自益権すなわち社員が団体から経済的利益を受けることを目的とする権利と、共益権すなわち社員が団体の経営に参与することを目的とする権利の二種類の権利を含むと考えられている。このような考え方に対して、一部に、この自益権と共益権とを包含する社員権という概念を否認する社員権否認論や、さらに、株式会社の社団法人性を否認し、株式会社を営利財団法人とする説が現れている」と説明されている。また、弥永真生『演習会社法』27頁以下（有斐閣、平成18年5月）では「【設問】株主の権利にはどのようなものが含まれるか」という設問に対して説明解説等がなされている。

<sup>61</sup> 弥永真生『リーガルマインド会社法』34頁（有斐閣、平成18年3月）より引用。

|    |                  |            |   |   |            |
|----|------------------|------------|---|---|------------|
| 株券 | 蒲田開発事業株式会社       | 8,500,000  | 0 | 0 | 8,500,000  |
|    | 株式会社大田ケーブルネットワーク | 30,000,000 | 0 | 0 | 30,000,000 |
|    | アロマスクエア株式会社      | 1,700,000  | 0 | 0 | 1,700,000  |
| 合計 |                  | 40,200,000 | 0 | 0 | 40,200,000 |

### 3. 過去10年間の残高の推移について



上記過去10年間の有価証券の推移によれば、平成16年度～平成18年度までの残高が大きく、それ以外はほぼ一定した動きを見せている。変化が大きかったものは、国債および東京都債の取得によるものであり、該当年度末時点の株券以外の項目の残高の推移は以下の通りとなっている。

|      | 平成16年度      | 平成17年度      | 平成18年度      |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 国債   | 250,000,000 | 200,000,000 | 50,000,000  |
| 東京都債 | 100,000,000 | 100,000,000 | 100,000,000 |
| 合計   | 350,000,000 | 300,000,000 | 150,000,000 |

なお、この時期のみ国債、東京都債の増加がみられるかであるが、平成16年度の「財産に関する調書」「(3) 有価証券」の欄外によれば、「大田区福祉公社解散による返還分」とある。したがって、当該年度において当該公社は解散され、当該公社への出えん金の返還分の一部が国債、東京都債であったため、この時期に上記のとおり増加がみられたものと考えられる。(なお、同年度の「財産に関する調書」「(4) 出資による権利」の欄外には「(財) 大田区福祉公社は、平成16年3月31日付で解散」とあり、当該公社への出えん金の減少が認められ、本件と整合している。) いずれにせよ、すでにこれらの債権は償還等されているため、特に問題となる点はないと考える。

### 4. 個別の内容の検討について

以下では、(1) 概要、(2) 直近の財政状態及び決算監査状況、(3) 資産の内容(過度にリスクのある資産はないか) (4) 株券取得による効果および管理に関する状況、について

検討し、最終的に（５）結果及び意見、をまとめている。なお、（２）において負債、特に引当金の状況等に言及していないのは、出資団体には出向者が多いため、最大の影響をもつ退職給付引当金の計上がされていないとしても、不合理と言えない面があるからである。

## 1) 蒲田開発事業株式会社

### (1) 概要

提出されている資料によれば、当社の設立は昭和 61 年 12 月 26 日であり、定款第 2 条によれば当会社の目的は次の通りになっている。「当会社は、再開発事業の参加組合員等として、事業の推進を図るため以下の事業を営むことを目的とする。(1)都市開発事業の調査・企画及びコンサルティング、(2)不動産の保有、売買及び賃貸借、(3)不動産の管理、維持、補修、保安及び清掃、(4)駐車場の管理、運営、(5)展示場の管理、運営、(6)損害保険代理業、(7)広告及び宣伝業、(8)切手類・酒類・煙草及び日用品雑貨等の販売、(9)前各号に付帯する一切の業務」とある。設立当初は、資本金は 1,250 万円であり、そのうち大田区は 600 万円（120 株、全体の 48%）を出資していた。その後、平成 4 年 12 月 1 日起案総経収第 364 号『株券』の取得（増資）について（蒲田開発事業株式会社）で第三者割当増資により大田区は、追加で 250 万円（50 株）を取得し、合計での出資比率は全体の 56.66% となった。他には、東京急行電鉄株式会社が約 10%、同じく京浜急行電鉄株式会社が約 10%、当社の株式を保有している。

### (2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|         |           |           |           |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| 流動資産    | 619,625   | 流動負債      | 8,070,115 |
| 固定資産    | 7,510,057 | 固定負債      | —         |
| 建物付属設備  | 40        | 負債の部計     | 8,070,115 |
| 工具器具備品  | 17        | 資本金       | 15,000    |
| 駅総建設仮勘定 | 7,510,000 | 利益剰余金     | 45,068    |
|         |           | 自己株式      | △500      |
|         |           | 純資産合計     | 59,568    |
| 資産の部計   | 8,129,683 | 負債及び純資産合計 | 8,129,683 |

なお、決算書には監査役の「監査報告書」が添付されており、そこには「平成 20 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日までの第 23 期営業年度の貸借対照表、損益計算書、営業報告書、株主資本変動計算書、個別注記表及び附属明細書等を監査した結果、適法かつ正確であることを認めます」との監査意見が出されている。

### (3) 資産の内容（過度にリスクのある資産はないか）

流動資産の主なもの、預金 299 百万円と駅総未収入金 281 百万円である。固定資産の

うち主なものは上記駅総建設仮勘定 7,510 百万円である。やや複雑なのは、京急蒲田駅総合改善事業関係の項目であるが、流動資産に「駅総未収入金」が 281,200 千円、固定資産に「駅総建設仮勘定」が 7,510,000 千円計上されており、他方、流動負債の中に「駅総前受金」が 2,913,200 千円、「駅総未払金」が 592,000 千円、「駅総預り金」が 4,543,388 千円計上されている。これらの勘定の概要としては、原則的には貸借バランスするが、この貸借の差が 4,286,000 千円貸方負債側にある。現状、出資した資本金自体に欠損はない。

#### (4) 株券取得による効果および管理に関する状況

当該出資の担当部局はまちづくり管理課である。回答票によれば、当会社の代表取締役は副区長が兼務（平成 19 年 7 月 4 日就任以来継続中）しているとのことであるから、副区長が、取締役会および株主総会には、出席しており、区としても決算書・事業報告は入手しているとのことであった。また、当該出資が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「各種委託業務（主として区営・区民住宅の管理）に対する報告などから業務の健全性・効率性などを判断し、その内容から区民にとって相応の利益があるものと判断している」との回答を得ている。

#### (5) 結果及び意見

##### (意見)

①当社は、大田区が発行済み株式総数の 50%超を保有する区の外郭団体であり、総務省改定モデル方式によれば、連結対象の法人となる。行っている業務の内容は、a. 住宅の建物維持管理業務、b. 自転車駐車場及び放置自転車保管所の業務、c. 鉄道駅総合改善事業、d. その他の事業、である。今回の保有資産の管理という観点だけから見ると、平成 20 年度の貸借対照表上、資本の欠損が生じていないため、自益権は保護されており、すぐさま問題となる状況にあるとはいえないが、昨年度すでに問題提起済みである大田区との委託契約における随意契約の問題や、これに関連する再委託先との随意契約の問題等、大田区からの委託料すなわちフロー面での問題までも鑑みると、連結ベースで効率的な業務が行われているかにつき、今後は現状以上に注意を要する。また、株主としての権利である自益権の行使、すなわち、剰余金の蓄積に予定があるのであれば別であるが、配当が長期間行われていない点も問題が残る。

## 2) 株式会社大田ケーブルネットワーク

### (1) 概要

提出された当社の第 14 期（平成 21 年 3 月期）の事業報告書「2. 会社の株式に関する事項」によれば、当社の大株主はジャパンケーブルネット株式会社である。その出資比率は 99.11%である。残りの 0.88%（600 株、30 百万円）を大田区で出資している。「3. 会社役員に関する事項」によれば、大田区の役職員等での兼務や出向者はいないようである。定

款第 2 条の（目的）には、「当社は、次の各号に記載する業務を営むことを目的とする。  
 (1)有線テレビジョン放送法による有線テレビジョン放送事業及びその運営受託業務、(2)  
 有線ラジオ放送業務の運用の規正に関する法律による有線ラジオ放送事業 …（中略）…  
 (11)放送・通信機器及び関連技術の開発、販売業、(12)スタジオ及びその付属設備の賃貸、  
 (13)情報処理サービス業及び情報提供サービス業、(14)出版物の発行及び販売、(15)広告  
 代理店業務、生命保険の募集に関する業務及び損害保険の代理業、(16)不動産の賃貸業務、  
 (17)各種イベントの企画、実施及び運営、(18)前各号に関するコンサルティング業務…（中  
 略）…(20)前各号に付帯する一切の業務」とある。

(2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|          |                         |           |            |
|----------|-------------------------|-----------|------------|
| 流動資産     | 531,677                 | 流動負債      | 1,438,443  |
| 固定資産     | 1,591,394               | 固定負債      | 453,741    |
| 有形固定資産   | 1,534,138               | 負債の部計     | 1,892,185  |
| 無形固定資産   | 5,542                   | 資本金       | 2,046,250  |
| 投資その他の資産 | 51,713                  | 資本剰余金     | 99,750     |
|          |                         | 利益剰余金     | △1,915,113 |
|          |                         | 純資産合計     | 230,886    |
| 資産の部計    | 2,123,071 <sup>62</sup> | 負債及び純資産合計 | 2,123,071  |

なお、決算書には監査役 3 名連署の「監査報告書」が添付されており、そこには監査の結果として「(1)事業報告等の監査結果 一. 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。二. 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。三. 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は見当たりません。(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果 会計監査人京都監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます」としている。また、監査法人による「独立監査人の監査報告書」も添付されており、そこには「当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める」とある。

(3) 資産の内容（過度にリスクのある資産はないか）

個別注記表において「この計算書類は、中小企業の会計に関する指針によって作成して

<sup>62</sup> 提出された計算書類の中の貸借対照表の資産合計は「2,174,785」と記載されており、負債・純資産合計「2,123,071」と不一致であった。資産合計は記載誤りで「2,123,071」が正しいと思われる。

います」とあり、監査法人の「独立監査人の監査報告書」も適正意見で出ていることから、とくに含み損を多額に抱えるリスクのある資産は存在しないと考えられる。しかしながら、純資産の部の利益剰余金のマイナスが極めて大きく、「1株当たりの情報に関する注記」の「1株当たり純資産額 3,424円10銭」が現状の資産価値の基準値と仮定すると

600株×3,424.10円=2,054,460円

となってしまう、当初の有価証券取得額 30,000,000円から 2,054,460円－30,000,000円＝△27,945,540円、大きく目減りしていることになる。なお、直近2年度については、いずれも当期純利益ベースで54百万円（平成19年度）、64百万円（平成20年度）と黒字である。

#### （4）株券取得による効果および管理に関する状況

当該出資の担当部局は経営管理部情報システム課である。回答票によれば、大田区の関係者が当会社に兼務ないし出向していることはないが、株主総会には出席しており、区としても決算書・事業報告は入手しているとのことであった。また、当該出資が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、以下のような回答があった。「㈱大田ケーブルネットワークへ最初に出資したのは平成8年6月です。この当時、大田区では、第二京浜国道以西の地域においては㈱東急ケーブルテレビジョン（現、イツ・コミュニケーションズ㈱）がCATV事業を展開していましたが、第二京浜国道以東の地域において事業展開する意思がなく、地域格差が生じていました。そうした中で、平成7年12月に地元企業を中心として㈱大田ケーブルネットワーク企画が、第二京浜国道以東の地域でCATV事業を展開する目的で設立されました。区では、地域ごとの情報格差を解消し、地域の活性化に寄与できることから、資本参加の形で協力することにしました。出資額は平成8年6月に1000万円（200株）、平成9年6月に1000万円（200株）、平成10年7月に1000万円（200株）と計3000万円（600株）で持ち分比率は0.89%です。当初の目的であった情報格差が解消され、さらに『シティーニュースおおた（大田区広報）』や『デイリー大田（地域ニュース）』などの独自番組を通じて、大田区内へ情報を発信し、地域の情報化・活性化に役立っています。また、2011年の地上波デジタル移行対応などでも、重要度が増しているところ です」。

#### （5）結果及び意見

##### （結果）

①新地方公会計制度実務研究会報告書（平成19年10月）第3部「総務省改定モデルに基づく財務書類作成要領」162頁には次のようにある。「256. 市場価格のない投資及び出資金のうち連結対象団体以外に対する投資及び出資金について、実質価額が著しく低下した場合は実質価額と取得原価との差額を純資産変動計算書の臨時損益項目に「投資損失」の科目をもって計上し、N年度以降の財務書類作成においてはN年度末の実質価額により評価した

金額を取得原価とみなす。なお、実質価額が30%以上低下した場合には、著しく低下したものとみなす」。当該法人に対する区が保有している株式の状態は、まさにこの状態に該当するものとする。現状大田区財政白書第二部（平成21年3月）試行版42頁の貸借対照表（平成20年3月31日）では、当該評価損の計上を行っていないものとする。これを行うべきである。

②当該株式会社への出資等のあり方については、別途協議する必要がある。すなわち、資本参加するということは、大田区が株主になり、株主として自益権、共益権という2つの権利を有することになることである。しかしながら、現状の資本欠損の状況では自益権（分配請求権等）の行使については事実上望めず、共益権（議決権等）の行使についても持分比率が低いことで株主総会での発言力が弱いこと、あるいは、区の者が取締役会に参加していないことで、事実上望めなくなっている。足立区のようにケーブルテレビ会社に更に追加出資を行うことも考えられなくはないが、回答票にも「当初の目的であった情報格差が解消され」とあることから、今後は、「シティーニュースおおた（大田区広報）」や「デイリー大田（地域ニュース）」などの独自番組のスポンサーになるに留めるなど、当該事業への協力のあり方を再考すべきである。

③回答票にあるように、「出資額は平成8年6月に1000万円（200株）、平成9年6月に1000万円（200株）、平成10年7月に1000万円（200株）と計3000万円（600株）」となっていたようであるが、当初から損失ないし回収不能が見込まれる出資の場合には、形式的には出資であるが、経済的実質上には出資とはいえず、むしろ、補助金や寄附として処理が適当であると思われる。こうなると、少なくとも手続的には、地方自治法第232条の2の規定や「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」（昭和39年4月1日条例第6号）に該当する可能性もあると言える。この辺りの取扱いについては、別章にも記したが考え方を整理されたい。

### 3) アロマスクエア株式会社

#### (1) 概要

アロマスクエア株式会社設立にかかる出資については、まず、平成10年5月6日起案地区建発第11号「蒲田駅前共同開発にかかる管理会社設立のための協定締結と会社定款の調印について」がある。これには「共同出資会社設立の関する協定書」が添付されていたが、当該協定書は、日本生命保険相互会社、東京都大田区、高砂香料株式会社との三者間の協定書である。ここで、記載されている出資比率は、日生80.5%、大田区17.0%、高砂2.5%となっている。その後に関しては、平成10年5月13日起案地区建発第15号「アロマスクエア株式会社設立にかかる出資について」に詳しい。ここに記載されている支出予定額は「1,700,000円 @50,000×34株（全発行株式の17%）」とあり、上記協定書と同じである。現在もこの金額が「財産に関する調書」にあるので、追加出資等はないものと考えられる。当会社の定款第2条（目的）には次のようにある。「当社は、次の事業を営むことを目的

とする。1. ニッセイアロマスクエアビル及び同一敷地内大田区施設の維持管理に関する業務の受託、2. ニッセイアロマスクエアビルの設計監理に関する業務の受託、3. ニッセイアロマスクエアビル及び関連施設の利用運営に関する業務の受託、4. ニッセイアロマスクエアビルの賃貸に関する業務の受託、5. 前各号に付帯する一切の業務」。なお、当該アロマスクエア株式会社に対する委託業務については、「個別注記表」「関連当事者との取引に関する注記」には 82,785,193 円の管理委託費の支払いがあったと記載されている。さらに、詳細な内容については、昨年度の包括外部監査の結果報告書参照のこと。

## (2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|          |        |           |        |
|----------|--------|-----------|--------|
| 流動資産     | 45,519 | 流動負債      | 3,726  |
| 固定資産     | 1,986  | 固定負債      | 5,208  |
| 有形固定資産   | —      | 負債の部計     | 8,935  |
| 無形固定資産   | 460    | 資本金       | 10,000 |
| 投資その他の資産 | 1,526  | 資本剰余金     | —      |
|          |        | 利益剰余金     | 28,571 |
|          |        | 純資産合計     | 38,571 |
| 資産の部計    | 47,506 | 負債及び純資産合計 | 47,506 |

なお、決算書には監査役 2 名連署の「監査報告書」が添付されており、前段に「なお、当会社の監査役は、定款第 29 条に定めるところにより、監査の範囲が会計に関するものに限られているため、事業報告を監査する権限を有しておりません」とあり、これを受け、監査の結果として「計算書類及びその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます」とある。

## (3) 資産の内容 (過度にリスクのある資産はないか)

過度にリスクがある資産とはいえないが、流動資産のうち 526,102 円が繰延税金資産、投資その他の資産のうち 1,526,041 円も繰延税金資産となっている。「個別注記表」「5. 税効果会計に関する注記」にあるこれらの発生の主たる原因は、流動資産は賞与引当金であり、固定資産は役員退職慰労引当金である。

## (4) 株券取得による効果および管理に関する状況

当該出資の担当部局は地域振興課である。回答票によれば、当会社の監査役は副区長が兼務しているとのことであり、副区長が、取締役会および株主総会には、出席しており、区としても決算書・事業報告は入手しているとのことであった。当該出資が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「年 4 回開催される事業運営会議に出席し、各四半期の業務執行状況についての報告を受けるとともに、次年度



の実施計画等の説明を受ける中で、設立目的に沿った事業執行が行われていることを確認している」との回答を得ている。

#### (5) 結果及び意見

##### (意見)

①昨年度の監査テーマである「委託契約（指定管理者制度を含む）について」で記載した通り、平成19年度のアロマスクエア株式会社に対する「アロマスクエア街区内施設等の維持管理業務委託」の契約目途額は87,096,387円であり、また、20年度決算の決算書における「関連当事者との取引に関する注記」では大田区との取引は82,785,193円となっている。一方、損益計算書の全体の売上高は611百万円となっている。現在のところ、アロマスクエア株式会社は「新地方公会計制度実務研究会報告書」第3部「総務省改定モデルに基づく財務書類作成要領」193頁477が指示する連結対象の団体には含まれていないが、企業会計の制度変遷等を考えると、重要性が高い場合に持分比率25%以下の団体への出資も持分法として取組むことが、将来的には制度化されることも予想される。この場合には、アロマスクエア株式会社の決算状況が、大田区の連結情報に反映される可能性がある。このことを踏まえ、同社の決算に関してはより注視し、株式の権利を有効に活用すべきである。

#### 5. 全体の内容の検討について

以下では、上記の個別の検討によって、共通的にみられた問題点等について、記載している。

##### 1) 結果及び意見

##### (意見)

①大田区が、株式会社すなわち営利社団法人に出資するに当たっては、出資先の公益性を担保するため、何らかの基準やガイドラインが必要なる考える。これは、例えば、「大田区公有財産管理規則」（昭和39年4月1日条例第6号）第2章取得のうち第13条<sup>63</sup>といった手続面の規制についての問題ではなく、定款にどのような内容が定められている場合にその取得が認められるのか、といった会社の事業目的のうち何を公益性ありとして認めるのか、その判断の基準を示すものが現状何も存在していないことについての問題である。また、これは出資時に留まらず出資後の事業の公益性をどう担保していくのかという問題にも繋がるものである。何らかの対応策を講じることが望ましい。

②各所で触れているが、出資額についてその効果が検証されていない。検証体制の構築が

<sup>63</sup> 「大田区公有財産管理規則」第13条には「部局の長、工事施行担当課長又は教育委員会は、財産の取得原因となるべき事項があったときは、経営管理部総務担当部長に対し第43条第4号及び第5号に規定する帳簿の記載に必要な書類、図面等を提出しなければならない。ただし、工作物の増改移転及び立木については、部局の長又は教育委員会は、財産増減異動調書（付属図面を含む。）及び財産台帳の写しを提出するものとする。

望まれる。

## 第6章 出資による権利について

### 1. 概要

本稿における「出資による権利」の部分では、上記第5章以外の有価証券類似項目が記載することを予定されており、当該部分は主として公益法人・公社等への出えん金で構成されているが、当該出えん金の資産性については従前より議論がある<sup>64</sup>。

総務省（旧自治省）は「出捐<sup>しゅつせん</sup><sup>65</sup>は、本条<sup>66</sup>第1項第7号に該当し、公有財産である」（昭和38年）という通達を出し、その資産性（財産性）を明確にしている。調査した限りにおいては、この後、これを否定する通知等は出されていない。したがって、総務省は出えん金を資産（財産）として捉えているといえる。これを補足する別の角度からの議論としては、冒頭に述べた資産の定義に関する議論の中の「新地方公会計制度実務研究会報告書」総務省（平成19年10月）の考え方がある。まず、総務省基準モデルでの扱いであるが、ここでは、「基準モデルにおいては、資産概念を、①将来の資金流入をもたらすもの②将来の行政サービス提供能力を有するものの2点で定義し」<sup>67</sup>と整理しており、出えん金については、少なくとも、②の定義に合致する資産と総務省は考えている蓋然性が高いと思われる。というのも、同「報告書」第2部基準モデルに基づく財務書類作成要領49頁には、「206. 出資金のうち、市場価格がないものは、出資金額をもって貸借対照表価額とする。ただし、市場価格のないものについて、出資先の財政状態の悪化により出資金の価値が著しく低下した場合には、相当の減額を行う。なお、出資金の価値の低下割合が30%以上である場合には、『著しく低下したとき』に該当するものとする。この強制評価減に係る評価差額については、純資産変動計算書の評価・換算差額等の変動として計上する」としており、ここでは「有価証券」ではなく「出資金」という文言が使われていることから、ここでの記載は「出資による権利」を含むと解釈するのが自然であろう。その結果、総務省基準モデルはその資産性を認めていると考えられる。一方、総務省改訂モデルについてであるが、「第3部総務省方式改訂モデルに基づく財務書類作成要領」162頁には「256. 市場価格のない投資及び出資金のうち連結対象団体以外に対する投資及び出資金について、実質価額が著しく低下した場合は実質価額と取得原価との差額を純資産変動計算書の臨時損益項目に『投資損失』の科目をもって計上し、N年度以降の財務書類作成においてはN年度末

<sup>64</sup> 下記本文における(財)東京都防災・建築まちづくりセンターや(財)東京都防災・建築まちづくりセンターの出えん金については、東京都の処理や東京都の指導、各区の扱いの間に差がみられる。(財)東京都防災・建築まちづくりセンターや(財)東京都防災・建築まちづくりセンターのパラグラフ参照のこと。

<sup>65</sup> 出えん金は「出捐金」と表記されるが、兼田正＝米山寅太郎『漢語林』412頁（大修館書店、昭和62年4月）によれば、そもそも「捐」の文字には「①すてる。やめる。除く。すておく。②さしだす。寄附する③金で官位を買う。『捐官』等の意味があり、「音符のエン（筆者注：捐のつくりの部分）は、細く小さいの意味。手で細く小さくする、すてるの意味を表す」とあり、さらに、「【捐金】①金をすてる。②金を寄付する。『義捐金』等の熟語例が出ている。

<sup>66</sup> 地方自治法第238条

<sup>67</sup> 「新地方公会計制度実務研究会報告書の概要」総務省（平成19年10月）4頁「5. 資産評価について」

の実質価額により評価した金額を取得原価とみなす。なお、実質価額が30%以上低下した場合には、著しく低下したものとみなす」さらには、「260. 市場価格のない投資及び出資金のうち連結対象団体及び会計に対する投資及び出資金について、実質価額が著しく低下した場合は実質価額と取得原価との差額を純資産変動計算書の臨時損益項目に『投資損失』の科目をもって計上し、同額を貸借対照表の投資損失引当金に計上する。なお、実質価額が30%以上低下した場合には、著しく低下したものとみなす」として、「投資損失引当金」を利用した評価の方法が記されていて<sup>68</sup>、改定モデルにおいても基準モデルと同様の理論によりその資産性を認めているといえる。蛇足になるが、両者とも、ここでいう「出資金」という文言を使っており、「出資による権利」という文言を使っていないという言葉上の問題はあるものの、当該「出資金」には「出捐」が含まれるのが、各規定の前後の文脈や上記通達、あるいは「財産に関する調書様式」との整合、下記481.の内容等を考えれば、適当な解釈であると思われる。

さらに、連結での扱いでも現総務省は出えん金は資産計上するという見解をとっているとするのが整合的であると考えられる。というのは、同192頁以下には、「連結財務諸表の作成要領」に関する内容の記載があり、同192頁には「連結の範囲は、地方公共団体（普通会計、公営事業会計）及び、地方公共団体が設立した地方独立行政法人、地方三公社、地方公共団体が加入している一部事務組合・広域連合、地方公共団体が出資・出捐している第三セクター等とする」とある。同193頁には「第三セクター等」として次の内容が記載されている。「476. 地方公共団体の出資比率が50%以上の法人はすべて連結対象とする」「477. 地方公共団体の出資比率が25%以上50%未満の法人については、役員のパ遣、財政支援等の実態から、地方公共団体が当該法人の業務運営に実質的主導的な立場を確保していると認められる場合には、連結対象とする」「480. これら判断の基礎となる出資金・出捐金等は、普通会計もしくは第三セクター等の貸借対照表において投資及び出資金として計上されていなければならないことに留意する」「481. 株式会社、財団法人のほか、社会福祉協議会などの社会福祉法人や社団法人等も含まれることに留意する」としており、もし、出捐金を資産計上していないまま連結を行うとなると、「投資（強制評価減実施前）と資本金等の差額は『のれん』（または『負のれん』）として処理する」<sup>69</sup>こととなり、連結により多額の『負のれん』が計上されることになり、会計的には不合理な結果となる。したがって、現総務省は出えん金の資産性を認める方法で議論を進めているといえる。

その一方、官公庁以外の機関団体等の出えん金については、その資産性を否定する見解

<sup>68</sup>桜内文城「第6章 地方公会計制度の改革と『基準モデル』」公会計改革研究会『公会計改革』140頁（日本経済新聞出版社、平成20年2月）には「現行の総務省方式モデルでは、出資団体の業績が悪化した場合、出資した金額に加え、業績悪化の程度に応じて『投資損失引当金』もマイナスで計上（出資額と引当額をそれぞれ表示）する（省略）。これにより、貸借対照表に『投資損失引当金』が計上された自治体では、業績不振の三セクがあることが明らかになり、当該三セクの早期処理を促すとともに、住民や議会による業績不振三セクへの監視がこれまで以上に強まる効果が期待できる」としている。

<sup>69</sup>「新地方公会計制度実務研究会報告書」総務省（平成19年10月）35頁

もある。例えば、税務訴訟裁判で高松地方裁判所平成12年<sup>70</sup>（行ウ）第7号の2・平成14年（行ウ）第7号法人税課税処分取消請求事件（国側当事者・松山税務署）平成15年6月24日第2部判決では、出えん金を繰延資産としていったん資産計上し法定期間にわたって均等償却しようとした取扱いについて、当該処理を認めず支出時に一括的に寄附金として処理することを指示し、出えん金の資産性は明確に否定されているのである。ここで裁判所が示している論拠は参考になる。ここでは内容の詳細は割愛するが、裁判所は、「しかし、B協会が、伊予灘地区における漁業の発展と漁業者の生活安定に寄与することを目的とする公益法人であり、その基本財産として本件出捐金が拠出されたことは前記のとおりである。とすれば、B協会の事業活動は、あくまで公益、すなわち社会全般の利益のために行われるものであり、本件出捐金も、この公益目的を遂行するための財産的基礎を形成するものとして拠出されたものというべきであって、B協会の事業活動の成果の多くを原告及び原告組合員が享受する関係にあるとしても、これはいわば反射的な効果に過ぎず、本件出捐金の対価であるということとはできない」「そして、本件においては、原告が、本件出捐金を支出したことにより、その対価としてB協会から何らかの便益を享受するということができないことは前に説示したとおりである」と判示している。この判示の内容に従うのであれば、公益法人に対する出えん金は、その公益法人の公益性いかんによって影響を受けるといえることになるかと解釈することが適当となろう。

いずれにせよ、資産計上するか否かの問題の本質は、出えん金が寄付又は補助と看做された場合には、地方自治法第232条の2の規定<sup>71</sup>に該当するものと考えられ、制度上の取扱いが地方自治法第238条以下の財産としての扱いとは異なってくると考えられる点にある。また、資産と看做された場合には、その権利の内容は具体的に何なのか、株式の自益権と共益権というように、明確になっていない点にある。自益権について、剰余金配当請求権がないのはもちろんであるが、寄附行為の内容によっては、残余財産分配権がある旨の記載があるものも見受けられるが、記載されていないものも多く、自益権があるのかについて問題は残る。他方、共益権については、実務的には設立者等に委ねられていると考えていいと思われ、自益権以上に曖昧模糊としているのが実情であろう。

<sup>70</sup> 法人税課税処分取消請求控訴事件高松高等裁判所平成15年（行コ）第23号平成16年1月9日第4部判決も同地方裁判所の判決を支持している。

<sup>71</sup> 地方自治法第232条の2には「普通地方公共団体は、その公益上必要がある場合においては、寄附又は補助をすることができる」とある。また、広島高裁平成13年5月29日判決（平成10年（行コ）第11号損害賠償請求控訴事件）では「[地方自治法第232条の2]公益性の必要性の判断に関する判断にあたっては、補助金の要否を決定する地方公共団体の長に一定の裁量権がある[が]…、右裁量権の範囲には一定の限界があ[る]…。…裁量権の逸脱又は濫用があったか否かは、当該補助金交付の目的、趣旨、効用及び経緯、補助の対象となる事業の目的、性質及び状況、当該地方公共団体の財政の規模及び状況、議会の対応、地方財政に係る諸規範等の諸般の事情を総合的に考慮した上で検討することが必要であると解される」と判示されている。なお、「別冊ジュリスト地方自治判例百選（第3版）」桑原勇進（平成15年10月、有斐閣）43頁には「地方自治法232条の2によると、自治体が補助金を交付できるのは公益上の必要性がある場合に限られる。ここでまず、確認しておくべきは、同法同条は自治体に補助金支出権限を認めたのであって、自治体の長に認めたのではないということである（塩野宏・行政法Ⅲ[第2版,2001]142頁注(2)）。つまり、一般的規範の定立ないし議会という形で議会による民主的正当化が必要である（確井光明・要説住民訴訟と自治体財務[改訂版,2002]196頁以下）」とある。

公益法人をめぐるのは、平成 18 年 6 月に公布された公益法人制度の抜本的改革に関する 3 つの法律、いわゆる「一般法人法」「公益認定法」そして「整備法」が、平成 20 年 12 月 1 日に施行され、現在、公益法人はいわゆる公益法人制度改革の途上にある。そして、当該法律の施行日から 5 年以内に一般へ移行するのか、公益へ移行するのか、公益法人ごとに申請をして、公益認定委員会により公益性の判断を仰ぐこととなった。したがって、仮に一般へ移行した公益法人に出えん金を拠出していた場合には、権利という面からみれば、その出えん金の資産性はより高くなると解釈するのが整合的かもしれない。しかしながら、その際には、大田区が公益性の程度が相対的に低い（営利性が高い）団体に出えんしているということにもなり、別の意味で問題が生じる虞がある。以上のように、出えん金の資産性については、議論が分かれていることには間違いがないが、いずれにせよ、大田区として当該団体に出えん等を行ったということは、起案書作成、決定の時点では、出えんすることによって大田区民が何らかの利益・利便を享受することを予定していることが、その背景にあることから、少なくとも、本当に当該利益・利便の享受がなされているか否かを、継続的にモニタリングする必要がある。今回は、この点についての各事業課がどのような対応をとっているのか、回答票により回答を頂いている。

(なお、本文上の表記「出えん(金)」「出捐(金)」の違いについてであるが、大田区の「財産に関する調書」が「出えん(金)」と表記している一方、総務省や上記判決文では「出捐(金)」と表記しており、一定ではない。しかしながら、意味としての違いは特にないものと思われる。したがって、ここでは、引用文及びその関連箇所については、原文が採用している表記のまま引用記載し、地の文では原則として「出えん(金)」と記載している。)

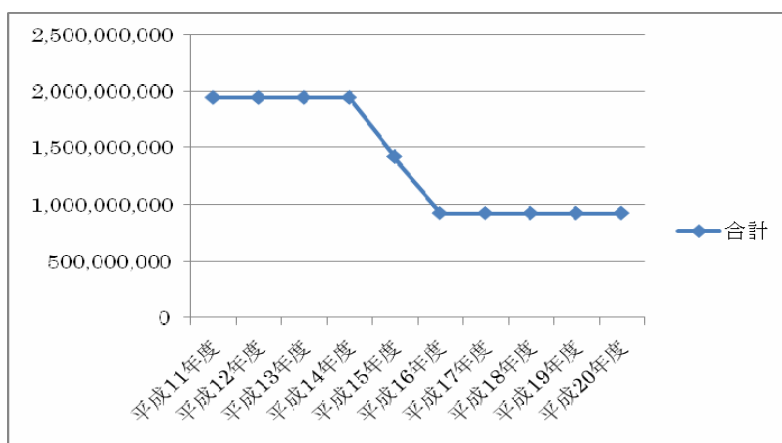
## 2. 平成 20 年度の「財産に関する調書」(出資による権利) について

(単位：円)

| 区分                         | 前年度末<br>現在高 | 決算年度中増減高 |   | 決算年度末<br>現在高 |
|----------------------------|-------------|----------|---|--------------|
|                            |             | 増        | 減 |              |
| (社)東京労働者共同保証協会出えん金         | 5,000,000   | 0        | 0 | 5,000,000    |
| (財)東京しごと財団出えん金             | 5,000,000   | 0        | 0 | 5,000,000    |
| (財)大田区体育協会出えん金             | 100,000,000 | 0        | 0 | 100,000,000  |
| (財)東京都農林水産振興財団出えん金         | 2,545,000   | 0        | 0 | 2,545,000    |
| (財)大田区文化振興協会出えん金           | 220,000,000 | 0        | 0 | 220,000,000  |
| (財)道路管理センター出えん金            | 5,547,000   | 0        | 0 | 5,547,000    |
| (財)国有財産管理調査センター出えん金        | 1,000,000   | 0        | 0 | 1,000,000    |
| (財)暴力団追放運動推進都民センター<br>出えん金 | 15,217,392  | 0        | 0 | 15,217,392   |
| 大田区土地開発公社出えん金              | 10,000,000  | 0        | 0 | 10,000,000   |

|                              |             |   |   |             |
|------------------------------|-------------|---|---|-------------|
| (財)大田区産業振興協会出えん金             | 530,000,000 | 0 | 0 | 530,000,000 |
| (財)東京都高齢者研究・福祉振興財団<br>出えん金   | 1,530,000   | 0 | 0 | 1,530,000   |
| (財)東京都防災・建築まちづくりセンター<br>出えん金 | 22,000,000  | 0 | 0 | 22,000,000  |
| 合計                           | 917,839,392 | 0 | 0 | 917,839,392 |

### 3. 過去10年間の残高の推移について



平成15年度の減少については、(財)大田区公園緑地振興公社出えん金の530百万円の減少が原因であり、平成16年度の減少については、(財)大田区福祉公社出えん金の500百万円の減少が原因である。それ以外に移動はない。

### 4. 個別の内容の検討について

ここでは、個別に出資による権利を検討していくが、便宜的に(A)大田区が設立した団体への出えん金、(B)東京都が設立した団体への出えん金、(C)国が設立した団体への出えん金と分け、グループごとにその内容等を検討することとする。また、各出えん金について、(1)概要、(2)直近の財政状態及び決算監査状況、(3)資産の内容(過度にリスクのある資産はないか)(4)出資金としての権利の確保、(5)出えんによる効果および管理に関する状況、について検討し、最終的に(6)結果及び意見、をまとめている。なお、(2)において負債、特に引当金の状況等に言及していないのは、出資団体には出向者が多いため、最大の影響をもつ退職給付引当金の計上がされていないとしても、不合理と言えない面があるからである。

#### (A) 大田区が設立した団体への出えん金

| 区分 | 平成20年度末<br>現在高 |
|----|----------------|
|    |                |

|                  |             |
|------------------|-------------|
| (財)大田区体育協会出えん金   | 100,000,000 |
| (財)大田区文化振興協会出えん金 | 220,000,000 |
| 大田区土地開発公社出えん金    | 10,000,000  |
| (財)大田区産業振興協会出えん金 | 530,000,000 |

1) (財)大田区体育協会出えん金

(1) 概要

当該団体の寄附行為には次のようにある。第3条(目的)によれば、  
「この法人は大田区内における体育運動を振興し、もって区民の心身の健全な発達と明るく豊かな生活の形成に寄与することを目的とする」

とある。第4条(事業)によれば、

「この法人は、前条の目的を達成するために、次の事業を行う。

一、区民の体位向上とスポーツ(リクリエーションを含む)精神を涵養するため、その根本方針を審議確立すること。

二、加盟団体の強化発展と、相互の融和親交を図ること。

三、加盟団体のスポーツ振興事業に要する経費の一部を補助し、その普及推進を図ること。

四、体育大会、講習会、スポーツ教室、スポーツテスト等の実施、スポーツクラブの育成、スポーツ指導者の養成、研修及び派遣、レクリエーション運動、野外活動、その他体育運動に関する各種事業の実施、相談、協力及び援助等を行うこと。

五、大田区から受託する区立スポーツ施設の管理運営に関する事業を行うこと。

六、体育運動の啓発、指導、宣伝及び奨励を図り、併せて体育運動に関する各種刊行物を発行すること。

七、その他目的を達成するために必要な事業を行うこと」

とある。このような内容をもつ当該法人に対して、昭和58年12月4日起案教社体収第386号「財団法人大田区体育協会の設立に伴う出捐の申込みについて」の区長決定により、昭和59年1月17日起案「財団法人東京都大田区体育協会への出捐金の支出について」の区長決定により、当該団体への30百万の出捐がなされ、その後、平成8年4月23日起案教社ス発第59号「財団法人東京都大田区体育協会への出捐金の支出について」の区長決定により、当該団体への70百万円の追加出捐がなされている。

(2) 直近(21年3月期)の財政状態及び決算監査状況

(単位:千円)

|      |         |        |        |
|------|---------|--------|--------|
| 流動資産 | 20,937  | 流動負債   | 15,955 |
| 固定資産 |         | 固定負債   | —      |
| 基本財産 | 200,000 | 負債の部計  | 15,955 |
| 特定資産 | —       | 指定正味財産 | —      |



|         |         |            |         |
|---------|---------|------------|---------|
| その他固定資産 | 9,384   | 一般正味財産     | 214,366 |
|         |         | 正味財産合計     | 214,366 |
| 資産の部計   | 230,321 | 負債及び正味財産合計 | 230,321 |

上記の貸借対照表を含む平成 20 年度の決算書には監事の「監査報告書」が添付されており、「平成 20 年度事務執行状況及び収支計算書等について監査したところ、いずれも正確妥当であることを認めます」との監査意見が出されている。

### (3) 資産の内容

財産目録によれば、流動資産のうち現金手元有高 621,190 円を除く 20 百万円がみずほ銀行へ預入れた普通預金である。他方、基本財産のうち特定預金 122,000 円を除く 199 百万円すべてが国債であり、その他の固定資産のうち特定預金 205,833 円を除く 9 百万円すべてが国債で運用されている。

### (4) 出資金としての権利の確保

「寄附行為」第 36 条には「この法人の解散に伴う残余財産は、理事及び評議員各々 4 分 3 以上の同意を経、東京都教育委員会の許可を受けて、大田区又は、この法人の目的に類似する目的をもつ公益事業に寄附するものとする」とある。

### (5) 出えんによる効果および管理に関する状況

当該財団法人は、少なくとも昨年度の監査の時点では、大田スタジアム、大田区体育館、大森スポーツセンターの指定管理者になっており、指定管理者としての問題点は前回の報告書で述べているとおりである。出えんによる効果については、当該財団法人の目的が指定管理者として公の施設の管理を受託すること自体にある訳ではないことから、いわゆる自主事業での効果を考えるべきかと思われる。当該出えん金の担当部局は教育総務部社会教育課である。回答票によれば、現在、社会教育課長が平成 20 年 4 月 1 日より 2 年間の予定で当該財団法人の理事に就任しており、理事として年 3 回程度の理事会に出席しているとのことであり、職員の出向はないとのことであった。決算書・事業報告は每期入手しているとのことであった。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「区は昭和 59 年の体育協会の財団法人化に際し、体育協会の社会体育事業への貢献度合い、活動状況、継続性等によりその公益性を確認した結果その趣旨を認め、出えん出資することで公益法人化に寄与している。また事務局人件費、運営費用に充てるため毎年補助金を支出することにより、協会の管理運営を側面から支援している。体育協会の主な事業として、自主事業のほか区からの受託事業、都体協からの受託事業、指定管理者として区スポーツ施設の管理運営の受託等がある。その中でも特に社会体育委託事業等の実施にあたっては、計画・実施・見直しのサイクルを通じて、スポーツ活動を振興し、区民の心身の健全な発達と明るく豊かな生活の形成に寄与するという

活動目的からそれないよう、区が体育協会と密接に関わることで、区民のための事業であるということを明確にし、区民ニーズ等の変化に応じて軌道修正を図っている。また、毎年度終了時には、事業報告・決算書の提出を求め、その内容と補助金の使途を精査し、以降の事務事業実施見直しの契機としている」との回答を得ている。

## (6) 結果及び意見

### (意見)

①頂いた資料から考えるに、当該法人に大田区から 100,000 千円の出えんがあり、この他に前身である大田区体育協会の加盟団体等から 100,000 千円の出えんがあり、両者の合計が基本財産として計上されているものと思料する。現状、正味財産に欠損等は生じておらず、かつ、寄附行為には事実上の残余財産分配権の付与が謳われているので、この意味において自益権は確保されているといえる。他方、共益権であるが、理事に大田区社会教育課長が就任するなど、共益権の行使も認められ、この点も問題ない。問題は、1億円の出えん金の大きさに対する効果の検証である。平成 20 年度正味財産増減計算書において、経常収益 276 百万円のうち大田区からの分に係わる収益は、補助金 46 百万円、受託費 216 百万円であり、これらに財団法人東京都体育協会からの補助金等も加味すると、265 百万円となる。一般に、公益法人は基本財産の運用益で公益事業を行うことがその基本的スキームと言われており、その意味において、この基本財産の大きさに対して現状の自主事業の収益規模が適正であるのか、制度移行の問題も含めたうえで、検証されたい。

## 2) (財)大田区文化振興協会出えん金

### (1) 概要

当該団体の寄附行為には次のようにある。第 3 条 (目的) によれば、  
「この法人は、区民の連携と協調の輪を拓げるため、区民の文化、スポーツ及びそれに関連する地域活動を振興するための事業を行い、もって、『安全で快適な、活力と思いやりのある文化都市』の実現に寄与することを目的とする」

とある。第 4 条 (事業) によれば、

「この法人は、前条の目的を達成するために次の事業を行う。

- (1) 文化、スポーツの振興のための事業
- (2) 区から受託する文化、スポーツの振興のための事業
- (3) 区から受託する大田区民プラザの管理運営に関する事業
- (4) その他目的を達成するために必要な事業」

とある。このような内容をもつ当該法人を、昭和 62 年 5 月 28 日付企企発第 52 号「財団法人大田区文化振興協会設立許可申請について」を企画部が起案し区長決定により、東京都教育委員会あてに昭和 62 年 6 月 23 日付にて「財団法人大田区文化振興協会設立許可申請書」を提出している。その後、昭和 62 年 7 月 13 日付大文振興発第 6 号「財団法人大田区

文化振興協会基本財産の請求について」を財団法人大田区文化振興協会が起案し理事長決定により、2億円を大田区に請求している。さらに、昭和62年7月7日付区庶収第302号「大田区民プラザ運用財産の支出について」を区民部が起案し区長決定により、20百万円のうち10百万円の支払いをしている。残りの10百万円の支払については、昭和62年7月27日付区庶収第355号「大田区民プラザ運用財産の支払いについて」を区民部が起案し区長決定により、残り10百万円の支払いをしている。

(2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|         |         |            |         |
|---------|---------|------------|---------|
| 流動資産    | 99,930  | 流動負債       | 71,438  |
| 固定資産    |         | 固定負債       | 2,342   |
| 基本財産    | 330,000 | 負債の部計      | 73,780  |
| 特定資産    | 2,342   | 指定正味財産     | 200,000 |
| その他固定資産 | 65,020  | 一般正味財産     | 223,511 |
|         |         | 正味財産合計     | 423,511 |
| 資産の部計   | 497,292 | 負債及び正味財産合計 | 497,292 |

上記の貸借対照表を含む平成20年度の決算書には監事の「監査報告書」が示されており、それには、「平成20年度事業執行状況及び収支決算等について監査したところ、いずれも正確妥当であることを認めます」と記載されている。また、公認会計士の「独立監査人の監査報告書」も示されており、それには「私は、上記の計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる公益法人会計の基準に準拠して、財団法人大田区文化振興協会の平成20年度事業年度の収支及び正味財産増減の状況並びに同事業年度末日現在の財政状態をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める」とある。

(3) 資産の内容

財産目録によれば、流動資産99百万円のうち35百万円は現金預金で構成されており、これらは現金2百万円及びみずほ銀行普通預金27百万円、三井住友銀行定期預金5百万円である。また、同流動資産のうち60百万円は有価証券であり、うち50百万円が大和証券MMF、10百万円が野村証券公社債投信であった。また固定資産397百万円のうち什器備品15百万円を除く382百万円は金融商品等であり、うち普通預金・定期預金が52百万円、国債が100百万円、東京都債が200百万円、東日本高速道路債が30百万円であった。

(4) 出資金としての権利の確保

「寄附行為」第31条には「この法人の解散に伴う残余財産は、理事現数及び評議員現在数の各々の4分の3以上の議決を経、かつ、東京都教育委員会の許可を得て、この法人の目的に類似する公益法人若しくは地方公共団体に寄附するものとする」とある。

#### (5) 出えんによる効果および管理に関する状況

当該財団法人は、少なくとも昨年度の監査の時点では、大田区民ホール（アプリコ）、大田区民プラザ、大田文化の森、熊谷恒子記念館、龍子記念館等の指定管理者になっていた。指定管理者としての問題点は前回の報告書で述べているとおりである。出えんによる効果については、当該財団法人の目的が指定管理者として公の施設の管理を受託すること自体にある訳ではないことから、いわゆる自主事業での効果を考えるべきかと思われる。

当該出えん金の担当部局は地域振興部地域振興課である。回答票によれば、現在、副区長と地域振興部長が当該財団法人の理事、会計管理者が監事となっている。職員の出向は8名である。大田区では当該財団法人の評議員会になっている者がいないので評議員会への出席はないが、上記のとおり理事2名、監事1名が理事会へ出席している。決算書・事業報告も毎期入手しているとのことであった。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「毎年、財団の予算案、事業計画案等の提出・説明を受け、区民にとって身近な場所で、良質な音楽や舞台芸術などを低廉な料金で提供すると共に、区民の文化活動を支援するために、芸術文化紹介事業、教養文化事業等が計画されていることをチェックしている。また、収支決算書、事業報告書の提出を受け、財団法人大田区文化振興協会寄付行為に定める目的に沿って事業が行われていることを確認している」との回答を得ている。

#### (6) 結果及び意見

##### (意見)

①当該団体に対する出えん金は2億2千万円である。上記(財)大田区体育協会の場合と同様、現状、正味財産に欠損等は生じておらず、かつ、寄附行為には事実上の残余財産分配権の付与が謳われているので、この意味において自益権は確保されているといえる。他方、共益権であるが、副区長と地域振興部長が当該財団法人の理事、会計管理者が監事など、共益権の行使も認められ、この点も問題ない。問題は、上記(財)大田区体育協会の場合と同様、2億2千万円の出えん金の大きさに対する効果の検証である。平成20年度正味財産増減計算書において、経常収益1,117百万円のうち大田区からの分に係わる収益は、管理受託収入等1,003百万円等である。当該財団法人の場合、事業収益が99百万円ある。一般に、公益法人は基本財産の運用益で公益事業を行うことがその基本的スキームと言われており、その意味において、この基本財産の大きさに対して現状の自主事業の収益規模が適正であるのか、制度移行の問題も含めたうえで、検証されたい。

### 3) 大田区土地開発公社出えん金

#### (1) 概要

当該団体の定款には次のようにある。第1条(目的)によれば、

「この土地開発公社は、公共用地、公用地等の取得、管理及び処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と区民福祉の増進に寄与することを目的とする」

とある。第 25 条（業務の範囲）によれば、

「公社は第 1 条の目的を達成するため、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

ア 公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年法律第 66 号）第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に規定する土地

イ 道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地

ウ ア及びイに掲げるもののほか、地域の秩序ある整備を図るために必要な土地として次に掲げる土地

（ア）自然環境を保全することが特に必要な土地

（イ）史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地

（ウ）航空機の騒音障害を防止し、又は軽減するために特に必要な土地

(2) 住宅用地の造成事業を行うこと

(3) 前 2 号の業務に付帯する業務を行うこと。

2 公社は、前項の業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲において次に掲げる業務を行うことができる。

(1) 前項第 1 号の土地の造成（一団の土地に係るものに限る。）又は同項第 2 号の事業の実施とあわせて整備されるべき公共施設又は公用施設の整備で、地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に付帯する業務を行うこと。

(2) 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得のあつせん、調査、測量その他これらに類する業務を行うこと」とある。

また、第 26 条（業務方法書）には

「公社の業務及びその執行に関し必要な事項は、この定款に定めるもののほか、業務方法書で定める」とある。

このような内容をもつ当該公社への出捐金の支出は、昭和 63 年 10 月 12 日総土発第 586 号「大田区土地開発公社への出捐金の支出について」を総務部副参事が起案し、助役決定がなされている。出捐の根拠としては「大田区土地開発公社設立（設立認可昭和 63 年 10 月 11 日）の為、大田区土地開発公社定款第 27 条に係わる出捐金を下記のとおり支出する」としている。支出の根拠とされている大田区土地開発公社定款第 27 条には、第 27 条（資産）として次のようにある。

「第 27 条 公社の資産は、基本財産及び運用財産とする。

2 公社の基本財産の額は、1,000 万円とする。

3 基本財産は、安全確実な方法により管理するものとし、これを取り崩してはならない」  
なお、これに先立ち、昭和 63 年 10 月 11 日には、東京都知事が、「昭和 63 年 9 月 28 日付総土発第 514 号をもって申請のあった大田区土地開発公社の設立については、公有地の拡

大の推進に関する法律（昭和 47 年法律第 66 号）第 10 条第 2 項の規定により認可する」としている。

（２） 直近の財政状態及び決算監査状況

（単位：千円）

|       |            |            |            |
|-------|------------|------------|------------|
| 流動資産  | 10,760,937 | 流動負債       | 1,031,266  |
| 固定資産  | —          | 固定負債       | 9,669,930  |
|       |            | 負債の部計      | 10,701,197 |
|       |            | 資本金        | 10,000     |
|       |            | 準備金        | 49,739     |
|       |            | 正味財産合計     | 59,739     |
| 資産の部計 | 10,760,937 | 負債及び正味財産合計 | 10,760,937 |

上記の貸借対照表を含む平成 20 年度の決算書には監事の「平成 20 年度大田区土地開発公社決算の監査結果について」が示されており、それには、「監査に付された事業報告、財務諸表及び収入支出決算書に関し、関係諸帳票及び証拠書類について監査した結果、計数に誤りは認められず、財務状況及び経営成績に関する財務諸表は正しく表示され、事務事業の執行は適正なものと認められた」とある。

（３） 資産の内容（過度にリスクのある資産はないか）

財産目録によれば、流動資産 10,760 百万円のうち、現金預金はわずか 65 百万円であり、残りはすべて公有財産、すなわち、先行取得している土地 10,695 百万円となっている。これらは取得原価ベースで計上されている。

（４） 出資金としての権利の確保

「定款」第 34 条（解散）第 2 項には「公社が解散した場合において、債務を弁済してなお残余財産があるときには、当該財産は区に帰属する」とある。

（５） 管理に関する状況

当該出えん金の担当部局は経営管理部経理管財課土地対策担当である。回答票によれば、現在、当該公社へは大田区の副区長 2 名をはじめ 15 名が理事ないし監事として就任しており、実務についても大田区からの出向者が行っている状況にある。また、決算書・事業報告は毎期入手しているとのことであった。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「区の事業実施に必要な用地取得にあたり、『特定財源歳入を最大限確保することを想定し、区による直接の取得を行わず、大田区土地開発公社に代行買収を依頼する』との回答を得ている。

## (6) 結果及び意見

### (問題なし)

出資としての権利については、決算書あるいは定款により、出えん金の額、権利（自益権、共益権）の保全ともなされていると考えられ、特に問題はないと考える。また、出えん金 10 百万円の効果については、公社の制度設計上の問題もあると思われ、他の財団法人と同一に論ずることはできないと思われる。なお、債権としての問題については第 8 章債権の paragraph を参照のこと。

## 4) (財)大田区産業振興協会出えん金

### (1) 概要

当該団体の寄附行為には次のようにある。第 3 条（目的）によれば、  
「協会は、東京都大田区（以下「区」という。）産業の環境基盤を整備し、その活性化を図るための産業振興事業と区内中小企業に勤務する勤労者及び事業主並びにこれに準ずる区民（以下「中小企業勤労者」という。）を対象とした勤労者福祉事業を、総合的、効率的かつ機動的に展開することにより、区内中小企業を振興し、中小企業勤労福祉を向上させ、もって地域社会の発展に寄与することを目的とする」

とある。第 4 条（事業）によれば、

「協会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 産業振興に関する普及・啓蒙事業
- (2) 中小企業者に対する相談事業
- (3) 経営・技術の支援に関する事業
- (4) 人材の育成・確保の支援に関する事業
- (5) 産業情報の収集・提供に関する事業
- (6) 交流の推進・産業コミュニティーづくりに関する事業
- (7) 中小企業勤労者福祉に関する調査研究・情報提供事業
- (8) 中小企業勤労者のための各種セミナー等事業
- (9) 中小企業勤労者に対する勤労者福祉事業
- (10) 上記事業に関連を有する範囲において区から受託する事業
- (11) その他目的達成に必要な事業

とある。

このような内容をもつ当該法人への出えん金の支出を、平成 7 年 9 月 25 日産産発 583 号「財団法人大田区産業振興協会の設立に伴う出えん金の支出について」を産業経済部産業振興課庶務係が起案し、同年 9 月 25 日に区長決定されている。出えんの趣旨としては、上記寄附行為第 3 条の目的を引用し、「平成 7 年 10 月 1 日付で設立の運びとなった。については右記により財団法人設立時の基本財産及び運用財産として、出えん金の支出する」としている。支出の内訳としては、基本財産 500,000,000 円、運用財産 30,000,000 円である。

これに対して区長が決定者となり平成7年9月25日に決定している。なお、これに対する受領書は平成7年10月2日付にて出ており、ここには、「1 基本財産 現金預金 500,000,000円」のほか、「2 運用財産 30,753,071円」とあり、その(内訳)として「(1) 現金預金 30,000,000円 (2) 消耗器具備品、両袖机ほか 19点 753,071円」と記載されていた。

(2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|         |           |            |           |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 流動資産    | 284,730   | 流動負債       | 237,306   |
| 固定資産    |           | 固定負債       | 5,392     |
| 基本財産    | 500,000   | 負債の部計      | 242,699   |
| 特定資産    | 210,875   | 指定正味財産     | 500,000   |
| その他固定資産 | 6,289     | 一般正味財産     | 259,196   |
|         |           | 正味財産合計     | 759,196   |
| 資産の部計   | 1,001,896 | 負債及び正味財産合計 | 1,001,896 |

上記の貸借対照表を含む平成20年度の決算書には監事の「監査報告書」が示されており、それには、「(1) 収支計算書及び財務諸表は、会計帳簿の記載金額と一致し、法人の収支状況及び財政状態を正しく示しているものと認めます。(2) 事業報告書の内容は、真実であると認めます。(3) 理事の職務執行に関する不正の行為又は法令若しくは寄附行為に違反する重大な事実はないと認めます」と記載されている。なお、公認会計士の「独立監査人の監査報告書」の添付はない。

(3) 資産の内容(過度にリスクのある資産はないか)

財産目録によれば、流動資産284百万円のうちとくにリスクのある資産はないと思われる。一方、固定資産の中で基本財産500百万円はすべてパワーリバース・デュアル債で運用されている。「財務諸表に関する注記」5「満期保有目的の債券の内容並びに帳簿価格、時価及び評価損益」から抜粋すると以下のとおりである。

(単位：円)

| 科目                              | 帳簿価格        | 時価         | 評価損益         |
|---------------------------------|-------------|------------|--------------|
| 基本財産(パワーリバース・デュアル債)             |             |            |              |
| 野村証券 KFW インターナショナルファイナンス<br>インク | 100,000,000 | 76,890,000 | △ 23,110,000 |
| 野村証券 ドイツ復興金融公庫                  | 100,000,000 | 78,980,000 | △ 21,020,000 |
| みずほインベスターズ証券 ドイツ復興金融公庫          | 100,000,000 | 98,620,000 | △ 1,380,000  |
| みずほインベスターズ証券 欧州復興金融公庫           | 100,000,000 | 96,400,000 | △ 3,600,000  |
| 日興コーディアル証券 国際復興開発銀行             | 100,000,000 | 71,180,000 | △ 28,820,000 |



|    |             |             |              |
|----|-------------|-------------|--------------|
| 合計 | 500,000,000 | 422,070,000 | △ 77,930,000 |
|----|-------------|-------------|--------------|

※すべて満期時における元本が保証されている円建て債券である。

その他、一定のリスクが想定される資産としては、特定資産の「運営資金等積立資産」に野村証券公社債投資信託 30 百万円と「給付金等準備積立資産」に野村証券公社債投資信託 57 百万円があるが、「財務諸表に関する注記」1「重要な会計方針」(1) 有価証券の評価基準及び評価方法に「その他の有価証券」「時価のあるもの…決算日の市場価格等に基づく時価法を採用している」とあるので、評価損があれば計上されていると考えられる。

#### (4) 出資金としての権利の確保

「寄附行為」第 36 条（解散）第 2 項には「協会が解散したときの残余財産は、理事会の決議を経、かつ、主務官庁の許可を得て、区又は協会と類似の目的を有する公益法人に寄附する」とある。

#### (5) 管理に関する状況

当該出えん金の担当部局は産業経済部である。回答票によれば、現在、当該公社へは大田区の OB が専務理事、会計管理者が監事、産業振興課長が評議員に就任しているとのことであり、区の職員 11 名が出向し、区の OB3 名が勤務しているとのことであった。このため、評議員会や理事会等にも区の職員が出席しており、その他「広域展開調査業務の業者選定委員会」「検討委員会」に産業経済部長が出席されたとのことである。また、決算書・事業報告は毎期入手しているとのことであった。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「産業経済部と産業振興協会事務局は、産業プラザ内で隣接しており、常に連携を図りながらそれぞれの役割に従って大田区の産業振興施策の推進に努めている。また、評議員会や財団の事業費予算査定などを通じてチェック機能を果たしている」との回答を得ている。

#### (6) 結果及び意見

(意見)

①当該産業振興協会に対する出えん金は 5 億 3 千万円である。上記(財)大田区体育協会等の場合と同様、現状、正味財産に欠損等は生じておらず、かつ、寄附行為には事実上の残余財産分配権の付与が謳われているので、この意味において自益権は確保されているといえる。他方、共益権であるが、当該産業振興協会へは大田区の OB が専務理事、会計管理者が監事、産業振興課長が評議員に就任しているなど、共益権の行使も認められ、この点も問題ない。問題は、上記(財)大田区体育協会等の場合と同様、5 億 3 千万円の出えん金の大きさに対する効果の検証である。平成 20 年度正味財産増減計算書において、経常収益 1,133 百万円のうち大田区からの分に係わる収益は、産業プラザ展示ホール等の管理運営収益で約 239 百万円、補助金等収益で 726 百万円である。その他がいわゆる自主事業収益で

あり、それが差引 168 百万円程度あると考えられる。経常収益、自主事業収益の規模は（財）大田区文化振興協会とあまり変わらないが、出えん金の大きさは（財）大田区文化振興協会の 2.3 倍ある。問題はこの点にある。さらに、特定資産の大きさが 210 百万円と他の外郭団体に比べて大きく、これらは財産目録記載の使用目的等があるとされているが、制度移行を視野に入れば「負債で引当金計上が認められているもの、あるいは公益目的保有財産や収益事業・管理・活動財産のうち基本財産として計上しない財産（金融資産を含む）または『特定費用準備資金』および『資産取得資金』となりうる資金を特定資産として計上することが一般的」<sup>72</sup>とされる。一般に、公益法人は基本財産の運用益で公益事業を行うことがその基本的スキームと言われており、その意味において、この基本財産の大きさに対して現状の自主事業の収益規模あるいは内部留保の規模が適正であるのか、制度移行の問題も含めたうえで、検証されたい。

## （Ｂ）東京都が設立した団体への出えん金

| 区分                       | 平成 20 年度末<br>現在高 |
|--------------------------|------------------|
| (社)東京労働者共同保証協会出えん金       | 5,000,000        |
| (財)東京しごと財団出えん金           | 5,000,000        |
| (財)東京都農林水産振興財団出えん金       | 2,545,000        |
| (財)東京都高齢者研究・福祉振興財団出えん金   | 1,530,000        |
| (財)東京都防災・建築まちづくりセンター出えん金 | 22,000,000       |
| (財)暴力団追放運動推進都民センター出えん金   | 15,217,392       |

### 1) (社)東京労働者共同保証協会出えん金

#### (1) 概要

当該団体の寄附行為には次のようにある。第 3 条（目的）によれば、  
「この協会は、中央労働金庫東京地区本部（以下「金庫」という。）を利用する労働者及び団体（以下「労働者等」という。）並びに東京都が行う労働者融資制度を取扱う金融機関（以下「融資機関」という。）の該当制度を利用する労働者の信用を補完し、その利用の円滑化を図り、もって労働者の福祉の増進に寄与することを目的とする」

とある。また、第 4 条（事業）によれば、

「この協会は、前条の目的を達成するために、次の事業を行う。

- (1) 労働者等が金庫から資金の借入をする場合に金庫に対して負担する債務の連帯保証
- (2) 労働者が融資機関から東京都が行う労働者融資制度に係る資金の借入をする場合に融

<sup>72</sup> 公益財団法人協会『新公益法人制度移行はわかり』115 頁（公益財団法人協会、改定版、平成 21 年 3 月）。なお、この特定資金の問題については「平成 17 年度包括外部監査の結果報告書」158 頁でも同様の趣旨の問題があるとする意見が出されている。

資機関に対して負担する債務の連帯保証

(3) 労働者等が金庫の受託業務に係る資金の借入をする場合に委託事業団体に対して負担する債務の連帯保証

(4) 前号のほか、この協会の目的を達成するために必要な事業」

とある。このような内容をもつ当該法人に対して、大田区では出えん金の支出を決定しているが、起案書の提出がなく詳細については不明である。

## (2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|         |               |            |               |
|---------|---------------|------------|---------------|
| 流動資産    | 3,112,312     | 流動負債       | 71,553        |
| 固定資産    |               | 固定負債       | 1,097,777,002 |
| 基本財産    | 8,995,425     | 負債の部計      | 1,097,848,556 |
| 特定資産    | 3,080,538     | 指定正味財産     | 1,234,198     |
| その他固定資産 | 1,095,933,577 | 一般正味財産     | 12,039,099    |
|         |               | 正味財産合計     | 13,273,297    |
| 資産の部計   | 1,111,121,853 | 負債及び正味財産合計 | 1,111,121,853 |

なお、決算書には監事の「監査報告書」が添付されており、「収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表及び財産目録は会計帳簿の記載金額と一致し、法人の収支状況及び財政状態を正しく示しているものと認めます」との監査意見が出されている。

## (3) 資産の内容（過度にリスクのある資産はないか）

財産目録によれば、流動資産のうち18億円は中央労働金庫本店の譲渡性預金であり、固定資産のうち基本財産の66億円も中央労働金庫本店の譲渡性預金である。また、特定資産の全額の30億円も中央労働金庫本店の譲渡性預金である。また、中央労働金庫へ83百万円を出資している。なお、その他の固定資産のうち、1兆914億3百万円は「保証債務見返勘定」であり保証発生時の求償権を現わしている。発生前の段階では債務保証として同額が固定負債に「保証債務」として計上されている。

## (4) 出資金としての権利の確保

「寄附行為」第34条第2項には「この協会が解散した場合において、協会の債務を弁済して、なお残余財産があるときには、これを会員又は出捐者に対し出資又は出捐の額に応じ、且つその出資又は出捐の額を限度として分配するものとする」とある。

## (5) 出えんによる効果および管理に関する状況

出えんによる効果の測定は、大田区民及び大田区所在地がある企業が、実際に中央労働金庫東京地区本部からどれだけ額の借入を行っているかによると思われ、当該出えん金の

担当部局は産業経済部である。回答票によれば、区の関係者が当該社団法人の経営等に関与していることはないとのことであり、理事会および社員総会にも出席していないとのことであった。しかしながら、決算書・事業報告は毎期入手しているとのことであった。また、当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「中小企業勤労生活資金融資あっせん制度は、区のアっせんにより中央労働金庫が勤労者に融資を実行するものである。区は大田区中小企業勤労者生活資金融資保証取引約定書を、東京労働共同保証協会、中央労働者金庫蒲田支店との三者間で取交している。融資を受ける勤労者の現在及び将来負担する債務を東京労働共同保証協会が連帯保証することにより、中央労働金庫は融資を実行しやすくなるため、融資を希望する区民に役立っている」との回答を得ている。

## (6) 結果及び意見

### (結果)

①決算書を見る限りにおいては、監事の「監査報告書」はあるものの、公認会計士等による「独立監査人の監査報告書」の添付はない。保証債務計上後の負債総額は1兆円を超えており、明らかに従来からの外部監査の要請の基準や制度移行後の大規模法人の会計監査人の設置基準（負債総額は200億円以上<sup>73</sup>）に達してしまっている。少なくとも、寄附行為上残余財産の分配権もあることもあり、出えん者として協会側にこの点の具備については働きかける必要があると思われる。

### (意見)

①出資による権利を株式の場合と同様、自益権と共益権に分けられるとした場合、前者については、決算書と「寄附行為」により、正味財産に欠損が生じていないこと、あるいは、残余財産分配権が付与されていることにより、権利は確保されている。問題は、共益権としての議決権等が確保されていないことと、出資額5百万円に応じた効果が得られているのかの検証ができないことにある。何らかの対応を講じられたい。なお、内容的には大田区は制度融資の利用も多く、回答票によるように出資の効果は得られているものと考ええる。

## 2) (財) 東京しごと財団出えん金 (旧：(財) 東京都高齢者事業振興財団出えん金)

### (1) 概要

当該団体の寄附行為には次のようにある。第3条(目的)によれば、  
「この財団は、高齢のため、一般雇用になじまないが、働く意欲をもつ高齢者都民のために、その経験と能力を生かして働く機会を確保することにより、生活感の充実、健康と福祉の増進及びその社会的・経済的地位の向上を図るとともに、高齢化社会にふさわしい条

<sup>73</sup> 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号)第62条には「大規模一般社団法人は、会計監査人を置かなくてはならない」とあり、第2条第1項第2号には大規模一般社団法人の意義として、「最終事業年度に係る貸借対照表の負債の部に計上した額の合計額が二百億円以上である一般社団法人をいう」としている。

件づくりに寄与しようとするものである」

とある。また、第4条（事業）によれば、

「この財団は、前条の目的を達成するために、次の事業を行う。

- (1) 法人格を有するシルバー人材センター高齢者事業団及びこれに準ずる団体（以下「地区高齢者事業団」という。）の育成
- (2) 東京都が発注する事業に関する調整
- (3) 地区高齢者事業団の運営に関する援助
- (4) 地区高齢者事業団相互間の事業遂行上の調整
- (5) 高齢者に適する仕事に関する調査・研究及び開拓・開発
- (6) 高齢者の能力開発、訓練及び研修
- (7) 地区高齢者事業団及び高齢者労働に関する普及啓もう
- (8) 前各号のほか、財団の目的を達成するために必要な事業」

とある。このような内容をもつ当該法人に対して、昭和56年10月29日付厚老収第467号区長決定により、財団との間で「財団法人東京都高齢者事業振興財団への出捐に関する協定」を締結し、この協定に基づき出えん金の支出を決定している。

## （2）直近の財政状態及び決算監査状況

（単位：千円）

|         |           |            |           |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 流動資産    | 1,852,709 | 流動負債       | 1,839,552 |
| 固定資産    |           | 固定負債       | 181,761   |
| 基本財産    | 494,676   | 負債の部計      | 2,021,313 |
| 特定資産    | 243,634   | 指定正味財産     | 504,954   |
| その他固定資産 | 27,231    | 一般正味財産     | 91,982    |
|         |           | 正味財産合計     | 596,936   |
| 資産の部計   | 2,618,250 | 負債及び正味財産合計 | 2,618,250 |

上記の貸借対照表を含む平成20年度の決算書には監事の「監査報告書」が添付されており、「財務諸表は、一般に公正妥当と認められる公益法人会計の基準に準拠して、財団法人東京しごと財団の平成20年度の財政状態及び正味財産増減の状況を適正に表示しているものと認めます」との監査意見が出されている。また、公認会計士の「独立監査人の監査報告書」も添付されており、「財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる公益法人会計の基準に準拠して、財団法人東京しごと財団の平成20年度末日現在の財政状態並びに同年度の正味財産増減及びキャッシュフローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める」とある。

## （3）資産の内容

財産目録によれば、流動資産のうち1,834百万円がみずほ銀行へ預入れた普通預金であ

り、基本財産のうち 493 百万が国債もしくは東京都債、特定資産のうち 171 百万円が国債あるいは東京都債、残りが三井住友銀行、東京都民銀行、東日本銀行、みずほ銀行へ預入れた定期預金であった。

#### (4) 出資金としての権利の確保

「寄附行為」第 31 条第 2 項には「解散後の残余財産は、出捐金額に応じて、東京都及び関係区市に帰属する」とある。また、「財団法人東京都高齢者事業振興財団への出捐に関する協定」第 8 条第 1 項には、「乙は、甲の承認を得なければ解散できない」あり、第 2 項には「解散したときの残余財産は出捐金額に応じて甲に帰属するものとする」とある。

#### (5) 出えんによる効果および管理に関する状況

平成 20 年度の事業報告書によれば、当該財団法人はシルバー人材センターの運営に関する援助、育成等を積極に進めており、この事業は、大田区における社団法人大田区シルバー人材センターとも密接な関係を有するものと思料される。「区長が指定する委託契約について」(平成 4 年 3 月 30 日訓令甲第 6 号) 第 7 号によれば、「社団法人大田区シルバー人材センターとの委託契約」は「区長が指定する委託契約」に該当することとされており、大田区では当該団体に対して多くの作業を委託している。このため、当該出えんによる効果は一定以上認められると考えられる。当該出えん金の担当部局は福祉部高齢事業課である。回答票によれば、現在、「大田区としては、理事等の執行機関、職員としての出向等はない」が、「特別区としては、特別区厚生部長会の会員(各区厚生部関係(管理、生活保護、障害福祉、高齢福祉、児童福祉)の部長)のうち、高齢福祉部の部長で構成する第 3 部会の部長が持ち回り等で理事会の監事に選任されている(監事の任期は 2 年)」としている。このような状況であるので、理事会および評議員会には出席していないとのことであった。しかしながら、決算書・事業報告は每期入手しているとのことであった。また、直近では当該財団法人の主催する平成 21 年 7 月開催の「シルバー人材センター関係機関連絡調整会議」、同日開催の「シルバー人材センターの公益法人制度改革に関する説明会」に出席したとのことである。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「当該財団は、都内の区市シルバー人材センターを会員としている組織(シルバー人材センター連合)として、都知事から指定を受けている者であり、各シルバー人材センターへの援助及び指導等を通じて、都内の高齢者の福祉増進事業に寄与しているところである。したがって担当部局としては、大田区シルバー人材センターが当該財団から援助等を受けながら円滑に事業運営を行っていることを確認することにより、当該団体の事業が出えん目的に則した事業を実施していることを把握しているところである」との回答を得ている。

#### (6) 結果及び意見

(意見)

①大田区と大田区シルバー人材センターとの関係は深く、当該出えんの効果自体については特に問題とするところはない。また、(社)東京労働者共同保証協会と同様、出資による権利を、自益権と共益権に分けられるとした場合、前者については、決算書と「寄附行為」により、正味財産に欠損が生じていないこと、さらには、残余財産分配権が付与されていることにより、権利は確保されている。問題は、共益権としての議決権等が確保されていないことと、出資額 5 百万円に応じた効果が得られているのかの検証ができないことにある。何らかの対応を講じられたい。なお、内容的に大田区は委託契約等を通じた当該センターの利用も多く、回答票による効果は得られているものとする。

### 3) (財)東京都農林水産振興財団出えん金

#### (1) 概要

当該団体の寄附行為には次のようにある。第3条(目的)によれば、  
「この法人は、都内において、農林水産業の担い手となる後継者の確保育成や農林水産業の振興、森林保全整備、緑地推進事業等を行い、もって、都市と調和する農林水産業の振興とうるおいと活力ある都民生活の向上に寄与することを目的とする」

とある。第4条(事業)によれば、

「この法人は、前条の目的を達成するために、次の事業を行う。

- (1) 後継者等の確保、起業等、農林水産事業者への技術支援などに関すること
  - (2) 法律等に基づき行う生産者に対する経営安定対策などの事業
  - (3) 種苗生産など農林水産資源の拡大に関すること
  - (4) 分収林などの森林整備及び林業の振興奨励に関すること
  - (5) 緑の募金及び緑化の推進に関すること
  - (6) 堆肥生産など環境保全型農業の推進に関すること
  - (7) 農林水産業に関する調査・試験研究に関すること
  - (8) 農林水産業についての情報提供、普及啓発に関すること
  - (9) 東京都立食品技術センターの管理・運営に関すること
  - (10) その他この法人の目的を達成するために必要な事業」
- とある。

#### (2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|      |           |        |           |
|------|-----------|--------|-----------|
| 流動資産 | 1,033,018 | 流動負債   | 677,754   |
| 固定資産 |           | 固定負債   | 1,759,118 |
| 基本財産 | 1,187,480 | 負債の部計  | 2,436,873 |
| 特定資産 | 4,039,959 | 指定正味財産 | 4,978,645 |

|         |           |            |           |
|---------|-----------|------------|-----------|
| その他固定資産 | 1,788,786 | 一般正味財産     | 633,725   |
|         |           | 正味財産合計     | 5,612,371 |
| 資産の部計   | 8,049,244 | 負債及び正味財産合計 | 8,049,244 |

上記の貸借対照表を含む平成 20 年度の決算書には監事の「監事の意見」が示されており、それには、「寄附行為第 19 条 5 項の規定により、平成 20 年度の業務執行状況及び財産並びに理事の業務執行状況について監査した結果、事業報告書及び決算書のとおりで、正確、適正であることを認めます」されている。また、公認会計士の「独立監査人の監査報告書」も示されており、「財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる公益法人会計の基準に準拠して、財団法人東京都農林水産振興財団の平成 20 年度末日現在の財政状態並びに同年度の正味財産増減の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める」とある。

### (3) 資産の内容

財産目録によれば、流動資産のうち 736 百万円がみずほ銀行、東京都信連、青梅信金、多摩信金、立川郵便局への普通預金である。また、8 百万円は大和証券、野村証券の MMF である。基本財産のうち、東京都信連、東京都信魚連への定期預金が 286 百万円、残りは投資有価証券であるが、そのうち、国債、北海道債、東京都債、大阪府債、MMF を除いたものが、「イーロードカーブ連動債/三菱 UFJ メリルリンチ PB 証券」100 百万円、「為替償還条項付リバース債/三菱 UFJ メリルリンチ PB 証券」130 百万円、「リバースフローター債/新光証券」100 百万円、「スコットランド為替連動債/新光証券」100 百万円で運用されている。特定資産については、普通預金 38 百万円、定期預金 323 百万円、投資有価証券 2,773 百万円、積立預金 499 百万円という内訳になっている。投資有価証券は基本的に公社債で構成されている。特定資産の中の投資有価証券でリスクがあると思われるものは「パワーリバース債/三菱 UFJ メリルリンチ PB 証券」100 百万円、「為替パワーリバース債/三菱 UFJ メリルリンチ PB 証券」20 百万円などである。

### (4) 出資金としての権利の確保

「寄附行為」第 41 条第 2 項には「解散後の残余財産は、理事会の議決を経、かつ、主務官庁の許可を得て、この法人と類似の目的を持つ公益法人又は地方公共団体に寄附するものとする」とある。

### (5) 出えんによる効果および管理に関する状況

当該財団法人の決算書を見ると、「一般会計」「強化基金会計」「畜産振興会計」「都民基金会計」「分収林会計」「緑の募金会計」「奥多摩共生の森会計」「花粉発生源対策会計」に分かれている。これらの事業の内容は、直接的に大田区民に効果を与えるものは少なく、ごく間接的ないし限定的にしか影響を及ぼすものがないと考えられる。



当該出えん金の担当部局は産業経済部である。回答票によれば、現在、大田区では当該財団法人の評議員会、理事会、あるいは主催会議等には出席しておらず、職員の出向もないとのことであった。また、特別区で持ち回り等での役員就任ないし職員出向の予定もないとのことであった。また、決算書・事業報告も入手していないとのことであった。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「特にナシ」との回答を得ている。

#### (6) 結果及び意見

##### (結果)

①当該財団法人に対する出えん金は、2,545,000円と比較的少額であるが、当該出資が区民のために役立っている、あるいは、役立つように当該財団法人に働きかけているという姿勢が、少なくとも回答票の記述からは見られない。寄附行為をみても事実上残余財産分配権がないと考えられる。他の特別区も同様の状況にあるのであれば、特別区同士が連携して当該財団法人に何らかの働きかけを行うべきではないか。また、当初からこのような状況になることが予想される出えんであれば、実質的に「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」等に相当される必要があったのではないかとも思われる。いずれにせよ、出えん金が効率的に運用されているとはいえない状況にあり問題がある。

##### (意見)

①上述のような状況下で、大田区がどこまで当該団体の運営に関与できるかは不明であるが、決算書を見る限り有価証券の運用について、デリバティブ関連の債権も多く保有していると思われる。この点についても、その内容等を詳らかにしていく必要があると考える。

#### 4) (財)東京都高齢者研究・福祉振興財団出えん金

##### (1) 概要

区では当初「財団法人東京都地域福祉財団」に対して出えん金を支出していた。当該団体の寄附行為には次のようにある。

第3条(目的)によれば、

「財団は、東京都における地域福祉の一層の向上に資するため、民間社会福祉事業に対する財政援助をはじめ、すべての都民が住み慣れた地域で安心していきいきと暮らせるよう地域福祉の推進を図る事業を行い、もって都民の福祉の充実と発展に寄与することを目的とする」

とある。第4条(事業)によれば、

「協会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 民間社会福祉施設に対する支援・助成事業
- (2) 地域における在宅福祉サービスに対する支援・助成事業
- (3) 福祉機器の普及促進のための総合的サービス事業

- (4) 長寿社会の基盤づくり推進事業
  - (5) 老人福祉施設等に対し、都、区及び市町村が支弁すべき委託費の支払い事務の受託事業
  - (6) 東京都福祉人材開発センターの運営に係わる受託事業
  - (7) 東京都高等保育学院の経営に係わる受託事業
  - (8) 東京都社会事業学校の経営に係わる受託事業
  - (9) その他前条の目的を達成するために必要な事業
- とある。

このような内容をもつ当該法人への出捐金の支出を、平成 11 年 2 月 4 日保福発 1528 号「(財)東京都地域福祉財団への出えんについて」を保健福祉部管理課庶務係が起案している。出捐の趣旨としては、「(財)東京都地域福祉財団は、民間社会福祉事業の振興、経営の安定を図るための各種事業、福祉人材の育成等を行っている財団であるが、事業運営、経営基盤の強化を図るため、平成 9 年 2 月に行われた区長会において東京都を通じて財政基盤の根幹をなす基本財産への出えん金について依頼があった。特別区側は、今後の多種多様な情報の収集及び福祉人材の養成等の必要性から、自治体・民間がともに負担することに意義があるとの判断に基づき了承したので、下記のとおり出えんすることとする」とある。これにより区長決定されている(代理印)。実際の支払いについては、平成 11 年 2 月 25 日付の 1,530,000 円の受領書が同財団から出ている。

その後、平成 14 年 3 月 31 日に、当該財団が清算されており、(財)東京都高齢者研究・福祉振興財団に移行されている。この点の関係については、(財)東京都老人総合研究所を甲、(財)東京都地域福祉財団を乙、(財)東京都高齢者研究・福祉振興財団を丙とする「協定書」に詳しい。これによれば、基本的に、「1. 甲並びに乙が行っている諸業務(廃止する業務、他団体へ移管する業務は除く)は丙が承継する。2. 甲並びに乙は基本財産を丙に寄付する。また、平成 14 年 3 月 1 日から平成 14 年 3 月 31 日までの期間の丙の諸経費については、乙の運用財産の一部を寄付する。また、精算事務終了後において、さらに残余財産がある場合は、甲並びに乙は丙に寄付する」という規定になっている。その後、平成 14 年 3 月 4 日付経発収第 395 の 2 号「普通財産(出資による権利)の承継について(財団法人東京都高齢者研究・福祉振興財団)」を経営管理部経理管財課が起案している。その内容は、「平成 14 年 3 月 31 日付けで、当区が出資している下記の財団が解散し、新たな財団として財団法人東京都高齢者研究・福祉振興財団が設立された。当区の出捐金は、平成 14 年 3 月 1 日付け新旧財団の協定により、新財団への寄附により承継されたので、下記のとおり普通財産(出資による権利)の管理を行う」とあり、平成 14 年 5 月 15 日に部長決定されている。

現在の寄附行為には次のようである。第 3 条(目的)によれば、  
「この法人は、老化、老人病等に関する基礎科学的及び医学的研究並びに高齢者問題に関する社会科学研究を総合的に行い、学術の振興を図り、その成果を普及するとともに、福祉サービスの質の向上及び利用者サービスの選択・利用の支援に関する事業を行い、も

って都民の高齢者医療及び福祉の向上と都民本位の開かれた福祉の実現に貢献することを目的とする」

とある。第4条（事業）によれば、

「この法人は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 老化及び老人病等に関する研究並びに高齢者問題に関する研究
- (2) 前号に掲げる研究に係る疾病等の診療
- (3) 第1号に掲げる研究成果の普及に関する事業
- (4) 福祉サービスの総合的な情報提供及び評価に関する事業
- (5) NPO法人及び社会福祉法人等に対する支援、人材育成及び助成事業
- (6) 社会福祉施設に対し都及び区市町村が支弁する委託費の支払事務の受託事業
- (7) その他、法人の目的を達成するために必要な事業」

とある。

## (2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|         |            |            |            |
|---------|------------|------------|------------|
| 流動資産    | 5,958,935  | 流動負債       | 805,805    |
| 固定資産    |            | 固定負債       | 6,618,337  |
| 基本財産    | 500,000    | 負債の部計      | 7,424,142  |
| 特定資産    | 1,339,011  | 指定正味財産     | 1,096,556  |
| その他固定資産 | 6,744,727  | 一般正味財産     | 6,021,976  |
|         |            | 正味財産合計     | 7,118,532  |
| 資産の部計   | 14,542,675 | 負債及び正味財産合計 | 14,542,675 |

上記の貸借対照表を含む平成20年度の決算書には監事の「監査報告書」が示されており、それには、「財団法人東京都高齢者研究・福祉振興財団寄附行為第12条及び財団法人東京都高齢者研究・福祉振興財団財務規程第58条の規定に基づき、平成20年度事業報告、理事の業務執行状況並びに各会計決算について、下記決算諸表及び会計帳簿により監査を行ったところ、いずれも適正に執行され、過誤のないものと認証する」とされ、「記」として、

1. 事業報告書
2. 貸借対照表
3. 正味財産増減計算書
4. 財産目録
5. キャッシュ・フロー計算書
6. 収支計算書
7. その他付属書類

が挙げられている。公認会計士の「独立監査人の監査報告書」も示されており、それには

「(1)財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる公益法人会計の基準に準拠

して、財団法人東京都高齢者研究・福祉振興財団の平成 20 年度末日現在の財政状態並びに同年度の正味財産増減及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める」「(2)収支計算書は、『公益法人会計における内部管理事項について』(平成 17 年 3 月 23 日公益法人等の指導監督等に関する関係省庁連絡会議幹事会申合せ)に従って、財団法人東京都高齢者研究・福祉振興財団の平成 20 年度の収支の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める」とある。

(3) 資産の内容 (過度にリスクのある資産はないか)

「財産目録」によれば、「基本財産」の中の「基本財産投資有価証券」及び「特定資産」の中の「退職給付引当投資有価証券」「運用財産投資有価証券」「欠損補てん積立投資有価証券」が、以下のとおりに運用されている。

(単位：円)

| 科目               | 帳簿価格        | 時価 | 評価損益 |
|------------------|-------------|----|------|
| 基本財産投資有価証券       |             |    |      |
| 政府保証債第 130 回     | 100,000,000 |    |      |
| 政府保証第 24 回政保中日本道 | 99,565,000  |    |      |
| 大阪府公募公債          | 99,900,000  |    |      |
| 神奈川県公募公債         | 139,020,000 |    |      |
| 長野県公募公債          | 59,976,000  |    |      |
| 退職給付引当投資有価証券     |             |    |      |
| 北海道公募債           | 78,838,400  |    |      |
| 運用財産投資有価証券       |             |    |      |
| 北海道公募債           | 118,257,600 |    |      |
| 北九州市公募債          | 98,631,000  |    |      |
| 東京都公募債           | 10,000,000  |    |      |
| 欠損補てん積立投資有価証券    |             |    |      |
| 福岡市公募公債          | 100,000,000 |    |      |
|                  | 904,188,000 |    |      |

本表は、「財務諸表に対する注記」の「7 満期保有目的の債券の内訳並びに帳簿価額及び評価損益」の合計と一致する。ただし、問題は、この 7 の表に上記と同様に、時価及び評価損益の記載がなく、どれくらいの評価損があるのかの明示がないことである。なお、「財務諸表に対する注記」「1 重要な会計方針(1)有価証券の評価基準及び評価方法」には「有価証券の購入価格によって評価する」と記載されている。

(4) 出資金としての権利の確保

当初、出えんした財団法人東京都地域福祉財団の「定款」第 36 条 (解散) 第 2 項には「解

散後の残余財産は、理事会の決議を経、かつ、主務官庁の許可を得て、東京都又は類似の目的を有する公益法人に寄付する」とあった。現在の出えん先である財団法人東京都高齢者研究・福祉振興財団の「定款」第39条（解散）第2項には「解散後の残余財産は、理事会の決議を経、かつ、東京都知事及び東京都教育委員会の許可を得て、この法人と類似の目的を有する公益法人又は地方公共団体に寄附する」とある。

なお、平成14年6月7日付「事務連絡」として東京都福祉局総務部総務課長が各区市町村財産担当課長宛に出した「(財)東京都地域福祉財団の解散に伴う都における出捐金の決算処理について」があるが、それには、「1 (財)東京都地域福祉財団の解散し、(財)東京都高齢者研究・福祉振興財団に統合したことに伴う出捐金について、次のとおり決算処理します」とあり、

(財) 東京都高齢者研究・福祉振興財団

|          |            |
|----------|------------|
| 前期末現在高   | 〇〇〇,〇〇〇千円  |
| 決算年度中増減高 | △〇〇〇,〇〇〇千円 |
| 決算年度末現在高 | 0円         |

としている。また、「2 上記1の処理に伴い、平成14年度は公有財産の「出資による権利」に該当しないため、新財団である(財)東京都高齢者研究・福祉振興財団に対する東京都の出捐金として計上しません。なお、旧財団の公有財産台帳には、新財団に寄付された経過を記録にとどめる処理を行います」とある。これに対して、大田区では平成14年9月6日経経発第172号において経営管理部経理管財課管財係が「普通財産（出資による権利）の取扱いについて[財団法人東京都高齢者研究・福祉振興財団]」を起案している。要旨は、東京都から上記のような通知があったものの、「前回及び今回の新旧財団の寄付行為を比較するも、財産取扱い方法を違える理由は見出せず、地方公共団体公有財産管理事務質疑応答等から判断し、下記のとおり取扱うことを確認する。本区が出捐を支出していた旧財団は解散したが、残余財産は類似の目的を有する新財団に寄付されており、引き続き新財団の活動を通じて、間接的に公益の実現・行政上の目的の達成を図っている。このことから、広い意味での財産価値は有しているものと解される<sup>74</sup>。従って、出捐に伴う権利は、平成14年5月15日付け総経収第395号の2経営管理部長決定のとおり、承継されたものとして引き続き財産管理を行うこととする」として、平成14年9月10日に部長決定がなされている。

<sup>74</sup> 当該起案書では、『地方公共団体公有財産管理事務質疑応答集』822頁～823頁という本を引用しており、そこには、「財団法人においては、出捐後は、出捐比率に応じた財産的な見返りが期待できず、また、理事制をとることから、必ずしも出捐高に応じて意思決定に影響を与える度合いが定まるわけではない。また、設問に見られるように、通常、解散後の残余財産についても出捐者に返戻されるものとはされていない。このようなことから、出捐した市にとって、果たして財産的価値を有するのか、という見解があり得るものである。財産管理の実務が問われるゆえんである。市にとっては、財団法人を設立することにより、当該財団法人の活動を通じて、間接的に公益の実現・行政上の目的の達成を図っているものと考えられる。したがって、私法上の財産価値は実現していないにしても、広い意味での財産価値は有しているものと解される。当該出捐に伴う権利は、自治法第238条第1項第7号の『出資による権利』として管理が行われるべきである」と記されているとのことである。

#### (5) 管理に関する状況

当該出えん金の担当部局は福祉部福祉管理課である。回答票によれば、現在、当該財団法人へ大田区の関係者が出向等をしている状況にはなく評議員会や理事会および他の会議等への出席はないが、「特別区厚生部長会の会員（各区厚生部関係（管理、生活保護、障害福祉、高齢福祉、児童福祉）の部長）のうち、高齢福祉部門の部長で構成する第3部会の部長が持ち回り等で評議員に選任されている（評議員の任期は2年）」とのことであった。決算書・事業報告は「財団からの提供はない。必要の都度請求して入手」とのことであった。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「この財団は、福祉保健サービスの質の向上及び利用者のサービスの選択や利用の支援に関する事業を行い、もって都民の福祉保健の向上と都民本位の開かれた福祉保健の実現に貢献することを目的として設立されている。特別区厚生部長会では、東京都を通じて、会議の場でこの財団の事業概要や新規事業に関する情報提供を受けており、都民、区民の福祉の向上に寄与していることは確認されているところである」との回答を得ている。

#### (6) 結果及び意見

##### (意見)

①当該出えんの効果自体については特に問題とするところはないように思うが、(社)東京労働者共同保証協会等と同様、出資による権利を、自益権と共益権に分けられるとした場合、前者については、決算書と「寄附行為」により、事実上残余財産分配権が付与されていないので、権利は確保されているとはいえない。また、共益権としての議決権等も「特別区厚生部長会の会員（各区厚生部関係（管理、生活保護、障害福祉、高齢福祉、児童福祉）の部長）のうち、高齢福祉部門の部長で構成する第3部会の部長が持ち回り等で評議員に選任されている（評議員の任期は2年）」とのことだけで、現実的に権利が確保されているとはいえない。これを踏まえたうえで、次の点につき若干の意見がある。両方の権利が確保されていないからといっても、(財)東京都高齢者研究・福祉振興財団の出えん金を資産計上（公有財産）しないとする「(財)東京都地域福祉財団の解散に伴う都における出捐金の決算処理について」は東京都の見解については説明が不十分と思われる。この点、担当課が東京都に確認したところ、「『寄付』として東京都が処理したのは、当時の『財団法人東京都地域福祉財団寄附行為』第36条2項の「解散後の残余財産は、理事会の議決を経、かつ、主務官庁の許可を得て、東京都又は類似の目的を有する公益法人に寄付する」という文字通りの規定に基づくものということです。すなわち、財団法人東京都地域福祉財団が解散し、解散後の財産を類似の団体である『財団法人東京都高齢者研究・福祉振興財団』に『寄付する』という形式をとったものだと考えられます」としている。そして、「『寄付』については、『普通地方公共団体は、その公益上必要がある場合においては、寄附又は補助をすることができる』（地方自治法第232条の2）。という規定があります。寄付にあつた

っては、この公益性が問題になりますが、旧財団が解散し、残余財産となった時点で『出資による権利』は消滅したと考えるとすれば、普通財産という位置づけもなくなり、『財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例』の適用の余地はなくなります。したがって、仮に『寄付』として処理する場合には、『公益性の判断』ができる限りにおいては、東京都の処理で足りるものと考えます」と回答して頂いている。しかしながら、

a) 解散時の剰余金等の取扱いを定めた寄付行為上の規定において、「寄付する」とある場合には資産計上をせず、他方「帰属する」とある場合には資産計上を行うとなると、文言によらず解散後の経済的実質は同一の効果をもたらすとしても、会計処理は全く異なるものとなり、その結果、会計情報が経済実質を映さないものとなる虞があること。

b) 複式簿記においては資産が消滅する場合（資産価値がなくなる場合）には、何らかの費用科目で処理する必要が生じる。例えば、出資による権利等の場合、これが時価の下落等によるものであれば「評価損」であり、財政状態の悪化がないのに「評価損」を計上したとすれば、それは経済的実質から見て「譲渡損」あるいは「寄付」等といった認定になろう。つまり、単なる「消滅」はあり得ないのである。今回のケースにおいては、対象財団法人の財政状態から時価の下落は認められず、「評価損」があったとは言えない状態にある。そうすると、「譲渡損」あるいは「寄付」が生じたと考えるべきであり、もし、そうであれば、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」等に従って処理すべきであると思われること。

c) もし、東京都のするような処理が認められるとすると、いったん、ある公益的な団体の解散時の規定に別の公益的な団体への残余財産の寄付を盛り込んだうえで、当該団体に「出えん」し資産計上しておき、その後、当該団体を解散させ残余財産を別の公益的な団体に寄付するというスキームを計画的に行った場合、これが資産計上されないとすると、「総務省改訂モデルに基づく財務書類作成要領」第3章連結財務書類の作成要領5. 第3セクター「480. これらの基礎となる出資金・出捐金等は、普通会計もしくは第三セクター等の貸借対照表において投資及び出資金として計上されていなければならないことに留意する」という規定に反することになり、その結果、いわゆる「連結外し」が制度上可能となってしまう。このようなことは当該制度導入の趣旨に反する結果になること。

等がその理由として挙げられる。いずれにせよ、現状の大田区の処理で問題はないと思われるが、今後の同様のケースが発生する可能性もあることから、現在資産計上をしている出えん金の処理については、安易に消滅させるべきでなく、この点につき区としての考え方を整理すべきである。

②当該財団の公益性については、とくに問題とする点はないが、当該出資額 1.53 百万円に応じた効果が得られているのかの検証ができないことには問題がある。何らかの対応を講じられたい。

##### 5) (財)東京都防災・建築まちづくりセンター出えん金

(1) 概要

区では当初「財団法人東京都住宅・まちづくりセンター」に対して出えん金を支出していた。当該団体の寄附行為には次のようにある。

第3条（目的）によれば、

「この法人は、まちづくりと連動した良質な住宅の供給を促進するため、住宅の供給及び住環境の整備に関する事業（以下「住宅・住環境整備事業」という。）の調査研究、相談、情報の提供及び支援等を行うとともに、住宅に関する相談、消費者の保護等の業務及び不動産に関する業務等を行い、もって都民の住生活の安定と向上に寄与することを目的とする」

とある。第4条（事業）によれば、

「この法人は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 区市町村等が実施する住宅・住環境整備事業に対する支援等住宅・住環境整備事業の推進
- (2) 住宅・住環境整備事業に関する調査研究・講習会等の実施
- (3) 住宅・住環境整備事業に関する広報、相談等の実施及び情報の提供
- (4) 国、東京都、区市町村等が実施する住宅・住環境整備事業及び不動産業務等に対する協力
- (5) その他この法人の目的の達成のために必要な事業」

とある。

このような内容をもつ当該法人への出捐金の支出を、平成5年7月16日総経収171号『出資による権利』の取得について」で総務部経理課管財係が起案している。出捐の趣旨は、設立趣意書としては、「近年の地価高騰の影響による住宅価格の上昇は、中堅所得層を含めた都民の住宅問題を一層深刻化させるとともに、東京のまちづくりにも重大な影響を与えています。このような状況のなかで、都民の住宅対策の充実に寄せる強い期待にこたえるために、住宅対策の総合的な展開が必要となっております。（中略）これらの事業を適切かつ総合的に推進するために、東京都住宅基本条例（平成4年東京都条例第109号）第20条に規定する法人として、財団法人東京都住宅・まちづくりセンターを設立するものであります」とある。これにより平成5年7月19日に部長決定されている。実際の支払いについては、平成11年2月10日付の1,530,000円の受領書が同財団から出ている。

その後、平成10年7月1日に、同法人は清算されており、財団法人東京都建築防災センターに業務等が移行されている。この点の関係については、(財)東京都住宅まちづくりセンターを甲、(財)東京建築防災センターを乙、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターを丙とする「協定書」に詳しい。これによれば、基本的に、「1. 甲及び乙が行っている諸業務は丙が承継する。2. 甲及び乙は、統合の日をもって、基本財産を含む残余財産を丙に寄付するものとし、甲及び乙の清算事務の終了時において、さらに残余財産があるときは、甲及び乙は、これを丙に寄付するものとする」としている。特筆すべきは第2項および第3



項で、第 2 項では「甲及び乙から丙に承継する財産のうち、甲及び乙の基本財産の出捐者は別表 1 のとおりである」としており、別表 1 には大田区 2,000,000 円の記載がある。また、第 3 項では「丙は、前項別表 1 の出捐者の意向を十分尊重した財団運営を行うものとする」とある点である。

現在の寄附行為には次のようにある。第 3 条（目的）によれば、

「この法人は、防災まちづくりの推進を図るため、区市町村及び民間事業者との連携のもとに、まちづくりに関する各種支援事業を行うとともに、住宅、建築、その他まちづくり各分野に関する指導、調査、相談、情報提供等を行い、もって、都民生活の向上と地域社会の発展に寄与することを目的とする」とある。

第 4 条（事業）によれば、

「この法人は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 区市町村等が実施する住宅・住環境整備事業に対する支援等住宅・住環境整備事業の推進
  - (2) 建築物の維持保全、定期調査報告等の建築基準法に基づく事業
  - (3) 建築物及び地域住民の安全性確保に関する事業
  - (4) 建築材料等の品質試験及び技術指導に関する事業
  - (5) 住宅、建築及びまちづくりに関する調査研究、講習会等の実施
  - (6) 住宅、建築及びまちづくりに関する広報、相談等の実施及び情報の提供
  - (7) 国、東京都、区市町村等が実施する住宅、建築及びまちづくりに関する施策並びに不動産に関する施策に対する協力
  - (8) その他この法人の目的を達成するために必要な事業
- とある。

## (2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|         |           |            |           |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 流動資産    | 277,547   | 流動負債       | 104,150   |
| 固定資産    |           | 固定負債       | 150,721   |
| 基本財産    | 1,325,000 | 負債の部計      | 254,871   |
| 特定資産    | 1,215,801 | 指定正味財産     | 1,325,000 |
| その他固定資産 | 143,174   | 一般正味財産     | 1,381,652 |
|         |           | 正味財産合計     | 2,706,652 |
| 資産の部計   | 2,961,524 | 負債及び正味財産合計 | 2,961,524 |

上記の貸借対照表を含む平成 20 年度の決算書には監事の「監査報告書」が示されており、それには、「財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの平成 20 年度における会計及び業務の監査を行った結果、貸借対照表、正味財産増減計算書及び財産目録は会計帳簿の記載金額と一致し、法人の財産及び収支の状況を正しく示しているものと認めます。また

事業報告書の内容は、真実であると認めます。理事の職務執行に関する不整<sup>75</sup>の行為、又は法令若しくは寄附行為に違反する重大な事実はないと認めます」とされている。なお、公認会計士の「独立監査人の監査報告書」の添付はない。

#### (3) 資産の内容（過度にリスクのある資産はないか）

この団体に関しては、財産目録の内容は不十分であり、リスク資産の有無について把握できない。たとえば、基本財産の中の有価証券は 1,298 百万円との記載があるが、内容については「東京都債等」とあるのみである。また、特定資産のなかの事務所対策特定資産の 159 百万円部分についても「社債」という記載があるのみである。また、通常記載が求められる「財務諸表に対する注記」は記載がない。

#### (4) 出資金としての権利の確保

「寄附行為」第 39 条（解散及び残余財産の処分）第 2 項には「解散後の残余財産は、理事会の決議を経、かつ、主務官庁の許可を得て、この法人と類似の目的を有する公益法人又は地方公共団体に寄附する」とある。なお、当該出えん金の「出資金としての権利」に関連して、平成 11 年 9 月 16 日付で新宿区都市計画部住環境整備課から「財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに係る『出資金としての権利』の取り扱い調査（依頼）」が来ており、大田区では「権利は新財団に承継されたものとし、財産高は、新財団に係る『出資金としての権利』として計上した」と回答している。新宿区では当初、旧財団に対する権利が消滅したと処理をしていたが、新宿の監査事務局から他区の処理状況を調査するように求められたとのことである。このときの結果によれば、「1. 旧財団に対する『出資金としての権利』は消滅したものとし、財産高は皆減とした」のが 7 区＋東京都、「2. 権利は新財団に承継されたものとし、財産高は、新財団に係る『出資金としての権利』として計上した」のが 16 区、「3. 新財団に新たに出捐した」のが 1 区であった。ただし、目黒区は 2. と 3. に重複回答であった。

#### (5) 管理に関する状況

当該出えん金の担当部局はまちづくり管理課である。回答票によれば、現在、当該財団法人へ大田区の関係者が執行機関にいる状況がなく、また、職員の出向等もないことであるが、評議員会への出席はあるようであるから区の関係者が評議員となっていると考えられる。他方、決算書・事業報告は每期入手しているとのことであった。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「『まち』『住まい』『建物』の安全安心をサポートすることを目的として各種認定・診断事業などを行っており、その必要性については事業計画などにより判断し、各種業務による事業の健全性について収支予算書により判断している。また、まちづくりに関する課題についてア

<sup>75</sup> 本来は「不正」であると思われるが、「不整」と記されていた。ここでは、原文のまま引用している。

ドバイスできる人材バンク制度については、区単位ではなく当センターにて総括することで効率化を図るとともに、スケールメリットを活かした相談先を確保していることをホームページなどにより確認している」との回答を得ている。

## (6) 結果及び意見

### (意見)

①当該出えんの効果自体については特に問題とするところはないように思うが、(社)東京労働者共同保証協会等と同様、出資による権利を、自益権と共益権に分けられるとした場合、前者については、決算書と「寄附行為」により、事実上残余財産分配権が付与されていないので、権利は確保されているとはいえない。また、共益権としての議決権等も評議員会への出席だけであり、現実的に権利が確保されているとはいえない。しかしながら、(財)東京都高齢者研究・福祉振興財団の場合と同様、当該財団法人に対する出えん金を資産計上(公有財産)から外すとなると、その手続きに当たっては、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」等に従って処理すべきであり、現状の大田区の認識は当を得ているように思われる。他方、当該出資額 22 百万円に応じた相当の効果が得られているのか、その検証ができていないことには問題がある。何らかの対応を講じられたい。

## 6) (財)暴力団追放運動推進都民センター出えん金

### (1) 概要

当該団体の寄附行為には次のようにある。第3条(目的)によれば、  
「暴追都民センターは、東京都民の暴力団追放意識等の高揚に資するとともに、暴力団の排除活動を徹底し、暴力団の資金源の遮断及び社会環境の浄化等を通じて暴力団の存立基盤の根絶を図り、もって、暴力団の存在しない『安心して住める東京』の実現に寄与することを目的とする」

とある。第4条(事業)によれば、

「暴追都民センターは、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 暴力団追放に関する広報事業
- (2) 関係機関との連携による暴力団追放活動に対する支援事業
- (3) 暴力団追放に関する相談事業
- (4) 少年に対する暴力団の影の排除に関する事業
- (5) 暴力団から離脱する意志を有する者に対する援助事業
- (6) 不当要求情報管理機関の業務支援事業
- (7) 暴力団の不当な行為に係る被害者に対する見舞金支給、民事訴訟支援その他の救援事業
- (8) 少年指導委員に対する研修事業
- (9) 暴力団の実態調査及び研究並びに情報の収集及び提供に関する事業
- (10) 公安委員会から委託を受けて行う責任者講習事業

(11)その他暴追都民センターの目的を達成するために必要な事業とある。

このような内容をもつ当該法人への出捐金の支出を行っているが、その支出自体の起案書の提出はなかった。しかしながら、平成4年4月21日総経収第49号『出資による権利』の取得については「(財)暴力団追放都民センターに基本財産を出捐したが、地方自治法第238条第1項7号に規定する『出資による権利』に該当し、公有財産(普通財産)となるのでこれを取得する」としており、「記1.財産の表示 (財)暴力団追放都民センター出捐金 出捐金¥15,217,392 2.取得年月日(支出年月日)平成4年4月20日」とあり、部長決定がなされている。

(2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|         |           |            |           |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 流動資産    | 8,870     | 流動負債       | 1,485     |
| 固定資産    |           | 固定負債       | —         |
| 基本財産    | 3,051,000 | 負債の部計      | 1,486     |
| 特定資産    | 203,330   | 指定正味財産     | 3,051,000 |
| その他固定資産 | 4,295     | 一般正味財産     | 215,010   |
|         |           | 正味財産合計     | 3,266,010 |
| 資産の部計   | 3,267,497 | 負債及び正味財産合計 | 3,267,497 |

上記の貸借対照表を含む平成20年度の決算書には監事の「監査報告書」が示されており、それには、「(1)収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表及び財産目録は、会計帳簿の記載金額と一致し、法人の収支状況及び財政状態並びに正味財産増減計算書の状況を正しく示しているものと認める。(2)事業報告書の内容は真実であると認める。(3)理事の職務執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款(寄附行為)に違反する事実はないと認める」と記載されている。また、公認会計士の「独立監査人の監査報告書」も示されており、それには「(1)財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる公益法人会計の基準に準拠して、財団法人暴力団追放運動推進都民センターの平成20年度末日現在の財政状態並びに同事業年度の正味財産増減の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。(2)収支計算書は、「公益法人会計における内部管理事項について」(平成17年3月23日公益法人等の指導監督等に関する関係省庁連絡会議幹事会申合せ)に従って、財団法人暴力団追放運動推進都民センターの平成20年度の収支の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める」とある。

(3) 資産の内容(過度にリスクのある資産はないか)

財産目録によれば、流動資産15百万円のうちとくにリスクのある資産はないと思われた。また、固定資産の中で基本財産3,051百万円のうち円建外国債3,000百万円、国債30百万

円、横浜市事業公債 19 百万円である。また、特定資産の中にも、東京都公募公債 20 百万円、静岡県公債 19 百万円、兵庫県共同債 9 百万円、横浜市公募公債 20 百万円、東京都公募公債 19 百万円があった。注記 5 によれば、問題は円建外国債 3,000 百万円に約 450 百万円の評価損があることである。

#### (4) 出資金としての権利の確保

「寄附行為」第 40 条第 2 項には「解散後の残余財産は、理事会の議決を経て、かつ、主務官庁の許可を得て、地方公共団体又はこの法人と類似の目的を有する公益法人に寄附する」とある。

#### (5) 出えんによる効果および管理に関する状況

当該出えん金の担当部局は経営管理部総務課である。回答票によれば、現在、当該財団法人へ大田区の関係者が出向等をしている状況にはなく、特別区持ち回りでの役員就任等の予定もないため、評議員会や理事会への出席はないが、年 1 回当該財団法人の主催する「暴力団追放都民大会」（直近では平成 20 年 11 月 4 日）への出席はしているとのことであった。また、決算書・事業報告は每期入手しているとのことであった。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「(財)暴力団追放運動推進都民センターは、民間での暴力団排除運動の推進母体として、東京都と都内全市区町村（島を含む）の出資により、平成 4 年 5 月に設立され、警視庁と連携しながら、都民・都内事務所等を対象に、暴力団排除のための各種事業を行っている団体です。相談所の設置や対応要領に関するリーフレットの作成配布、また暴力団排除関係団体連絡会の設置等、都内での民間における暴力団対策に貢献しているものです。大田区では、以下のように、当該団体との関わりを持ち、ポスター等の掲示・行政対暴力に関する知識の習得等により、対応等に役立てています。

○(財)暴力団追放運動推進都民センターが提供する、当該センターについてのポスターを掲出し、区民に周知している。

○警察署とともに、行政対暴力等の相談窓口として活用することができる。

○人事課が担当する職員研修で、『不正要求防止責任者講習会』を実施する際、当センターに講師の派遣を依頼している。

○年 2 回発行されるパンフレット（最近の状況報告・不当要求等への対応要領等について記載されている）の提供を受けている。

その他、毎年、事業報告書、収支決算書の提供を受け、当該団体の適正な管理を確認しています」との回答を得ている。

#### (6) 結果及び意見

(意見)

①当該出えんは15百万円と金額的に小さくない。活動自体が区民生活に役立っていることは首肯できるが、現状のところ、事実上自益権としての残余財産分配権はなく、共益権としての議決権等もない。さらに、出資額がその効果に比して妥当であったのかを検証するべきがないことには問題が残る。何らかの対応策を講じられたい。

### C) 国が設立した団体への出えん金

| 区分                  | 平成20年度末<br>現在高 |
|---------------------|----------------|
| (財)道路管理センター出えん金     | 5,547,000      |
| (財)国有財産管理調査センター出えん金 | 1,000,000      |

#### 1) (財)道路管理センター出えん金

##### (1) 概要

当該団体の寄附行為には次のようにある。第3条(目的)によれば、  
「この法人は、道路空間の有効かつ適正な利用及び道路占用物件の管理と合理化、高度化に資する調査研究を行うとともに、その一環として道路占用物件を管理するシステム(以下「道路占用管理システム」という。)の開発、運用等を行うことにより、道路交通の安全と円滑その他道路管理の向上を図り、もって、交通の発達と国民生活の向上に寄与することを目的とする」

とある。第4条(事業)によれば、

「この法人は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 道路空間の利用の実態及びその適正化に資する調査研究
- (2) 道路占用物件の管理のシステム化その他道路占用物件の管理の合理化及び高度化に資する調査研究
- (3) 道路占用管理システムの技術開発及び標準化
- (4) 道路占用物件の現況のデータ及びこれに必要な道路の現況のデータの収集、分析、加工及び提供
- (5) 道路占用管理システムの管理
- (6) 道路空間の利用の適正化のための啓発並びに自主的民間活動の育成
- (7) 前各号に関する業務の受託
- (8) 前各号に掲げるもののほか、この法人の目的を達成するために必要な事業」

とある。

このような内容をもつ当該法人を、平成3年1月30日付土管収第1100号「財団法人道路管理センターへの参画および出捐金の支出について」を土木部が起案している。出捐の趣旨としては「建設省指導により、コンピューターマッピング技術を導入した『道路管理システム』を運用する道路管理センターが設立された。これに参画することにより、最新

の道路占用物件の情報を得て、道路工事調整業務の迅速化並びに、道路占用物件管理の高度化・合理化を図る」とされており、これにより区長決定されている。支出は、平成3年1月28日付財団法人道路管理センターからの「道路管理センターへの参画および出捐金の請求について（依頼）」および平成3年2月15日の請求書によるもので、平成3年3月28日に基本財産部分として5,547,000円および運用財産部分として49,923,000円を支出している。なお、平成4年2月18日は大田区と財団法人道路管理センターとの間で東京支部の道路管理システムの利用に関する協定書が締結されている。当該協定書によれば、両者のシステムの利用については別途の「道路管理システム利用約款」によるとされている。

## (2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|         |           |            |           |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 流動資産    | 718,287   | 流動負債       | 812,654   |
| 固定資産    |           | 固定負債       | 1,062,135 |
| 基本財産    | 520,870   | 負債の部計      | 1,874,790 |
| 特定資産    | 1,220,501 | 指定正味財産     | 520,870   |
| その他固定資産 | 1,128,973 | 一般正味財産     | 1,192,972 |
|         |           | 正味財産合計     | 1,713,842 |
| 資産の部計   | 3,588,632 | 負債及び正味財産合計 | 3,588,632 |

上記の貸借対照表を含む平成20年度の決算書には各監事の「監査書」が示されており、それには、「財団法人道路管理センターの平成20年度収支計算書総括表、一般事業会計収支計算書、特別事業会計収支計算書、貸借対照表総括表、一般事業会計貸借対照表、特別事業会計貸借対照表、正味増減計算書総括書、一般事業会計正味増減計算書、特別事業会計正味増減計算書、財産目録及びキャッシュ・フロー計算書を監査した結果、何れも適正に表示しているものと認める」と記載されている。

## (3) 資産の内容（過度にリスクのある資産はないか）

財産目録によれば、流動資産718百万円のうち150百万円は有価証券で構成されているが、これが具体的に何で運用されているかについては記載がない。また、固定資産2,870百万円のうち、基本財産は520百万円、特定資産は1,220百万円で占められている。基本財産520百万円のうち40,000円を除く全てが投資有価証券で運用されているが、具体的な内容の記載はない。また、特定資産1,220百万円のうち、開発準備資産339百万円の全てが有価証券で、また、退職給付引当資産105百万円の全てが有価証券で、さらに、システム運用調整資産769百万円が普通預金及び有価証券で運用されていると記載されているが、具体的に何で運用されているかについての記載はない。仮に、当該769百万円の全てが有価証券で運用されていると仮定すると、これらの有価証券類の合計は1,883百万円となる。他方、注記5.に記載の満期保有目的の債権、すなわち、国債と地方債の合計は、1,220百

万円となっており、その差は約 663 百万円ある。この部分については、運用されている内容が、財産目録上、不明であること、加えて、公認会計士等の専門家による監査が行われていないため、当該有価証券について時価評価が行われているか不明であることから、この点評価損が生じているリスクがありうる。(ただし、会計方針の注記上は満期保有目的の有価証券しか保有していないと読める。)

#### (4) 出資金としての権利の確保

「寄附行為」第 37 条には「この法人の解散したときの残余財産は、理事会及び評議員において、それぞれの理事及び評議員の 3 分の 2 以上の議決を経、かつ、建設大臣の許可を得て、この法人と類似の目的を持つ団体又は国若しくは地方公共団体に寄附するものとする」とある。

#### (5) 出えんによる効果および管理に関する状況

当該団体の理事長は参議院国土交通委員会調査室長であり、常務理事には国土交通省国土交通大学校長、自治省官房審議官、国土交通省国土交通大学副校長が就任している。非常勤理事には札幌市長、東京都建設局長、東京都北区長をはじめ全国の主要都市の市長が就任している。監事には元横浜市技監、みずほ銀行新橋支店副支店長が就任している。当該財団の主要な収入源は、システム運用負担金等収入であるが、これがどこから入ってくるのかについては、限定された資料だけでは明らかにならなかった。いずれにせよ、当該団体への出資の効果は区民にとっては比較的間接的なものと考えられる。当該出えん金の担当部局は都市基盤整備部都市基盤管理課である。回答票によれば、現在、大田区では当該財団法人の評議員会、理事会、あるいは主催会議等には出席しておらず、職員の出向もないとのことであった。また、特別区で持ち回り等での役員就任ないし職員出向の予定もないとのことであった。決算書・事業報告は每期入手しており直近のものは平成 21 年 8 月に入手したとのことであった。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「道路占用許可申請業務、道路工事調整業務などをオンラインでシステム利用が可能としていることはリアルタイムで区民に必要な情報を収集し、かつ、スピーディーな占用許可事務を効率的に行うことで担保していると思われる」との回答を得ている。

#### (6) 結果及び意見

##### (意見)

①一般に、地方公共団体の行う支出については、区民の福祉の向上等に相当の効果があつたことを、検証出来てしかるべきであると考ええる。当該団体は国土交通省(旧建設省)関連の外郭団体と思われるが、大田区としては、基本財産部分として 5,547,000 円および運用財産部分として 49,923,000 円の出えんをしており、金額としては小さくなく、この支出



に見合いの効果が本当にあるのか不明である。また、大田区に対する意見を逸脱しているかもしれないが、当該道路占用管理システム関連の業務について、当該業務は本来的に国や日本道路公団が直接的に行うべき業務であって、各市町村等の出資により当該外郭団体を設立して行うべき業務であるのか、疑問が残る。

## 2) (財) 国有財産管理調査センター出せん金

### (1) 概要

当該団体の寄附行為には次のようにある。第3条（目的）によれば、

「この法人は、国からの委託を受けて国有財産の適切な管理を行うことにより、その周辺住民の利便の増進、周辺地域との整合を図った住環境の保全及び改善並びに街づくりに努めるとともに、国民共有の貴重な財産である国有財産等の利活用について調査及び研究を行い、もって国民生活の向上に寄与することを目的とする」

とある。第4条（事業）によれば、

「この法人は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 国から管理委託を受けた国有財産の管理
- (2) 国有地等の有効活用に関する調査・研究
- (3) 第1号に掲げるもの以外の国有財産の維持及び管理に関する業務の受託
- (4) その他この法人の目的を達成するために必要な事業」

とある。

このような内容をもつ当該法人への出捐金の支出を、平成3年11月12日総経収278-2号「財団法人国有財産管理調整センターへの出捐金の支出について」を総務部経理課管財係が起案している。出捐の趣旨としては「大蔵省より、国有財産の適切な管理を行うことにより、その周辺住民の利便の増進・周辺地域との整合を図った住環境の保全及び改善に努めると共に、国有財産の利活用について調査・研究を行い、区民生活の向上に寄与することを目的とした(財) 国有財産管理調整センターが設立された。については当区においても今後、国有財産の譲与・譲渡や国有地の払下げ等を行うにあたり綿密な関係を維持する必要もあり、(財) 国有財産管理調整センターに出捐金の支出をしたい」とし、これにより区長決定されている。支出は、平成3年10月31日付の請求書により、1,000,000円の請求を受け、平成3年10月31日付寄附書がある。これには「財団法人国有財産管理調査センターに下記の金額を寄附します。記 1 現金金1,000,000円也」との記載がある。他方、平成3年12月3日の領収証には「ただし出捐金として上記正に領収しました」とある。

### (2) 直近の財政状態及び決算監査状況

(単位：千円)

|      |         |      |         |
|------|---------|------|---------|
| 流動資産 | 725,613 | 流動負債 | 70,603  |
| 固定資産 |         | 固定負債 | 103,434 |

|         |           |            |           |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 基本財産    | 1,064,000 | 負債の部計      | 174,038   |
| 特定資産    | 51,928    | 指定正味財産     | 1,064,000 |
| その他固定資産 | 62,875    | 一般正味財産     | 666,379   |
|         |           | 正味財産合計     | 1,730,379 |
| 資産の部計   | 1,904,417 | 負債及び正味財産合計 | 1,904,417 |

上記の貸借対照表を含む平成 20 年度の決算書には監事の理事長あて「平成 20 年度監査について」が示されており、それには、「平成 21 年 5 月 8 日、財団法人国有財産管理調査センターの財産の状態、業務執行状況について監査を行った結果、業務の執行状況及び財務諸表等について、適法かつ適正に処理されていることを認めます」と記載されている。

### (3) 資産の内容（過度にリスクのある資産はないか）

財産目録によれば、流動資産 725 百万円のうちとくにリスクのある資産はないと思われる。強いていえば、未収金（業務受託収入）141 百万円に貸倒引当金の設定がないことであろうか。また、固定資産の中で基本財産 1,064 百万円はすべて公社債（具体的には、国債、都債、商工債券、しんきん中金債券、あおぞら社債券、住金財形住宅債券、東京電力債券）で運用されており、リスクは少ないと思われた。また、特定資産については、退職給付引当資産がみずほ銀行で 51 百万円運用されているようであったが、その形態は不明であった。

### (4) 出資金としての権利の確保

「寄附行為」第 39 条には「解散のときに存する残余財産は、理事会及び評議員において、それぞれの理事現在数及び評議員現在数の 4 分の 3 以上の議決を得て、かつ、財務大臣の許可を受け、国、地方公共団体又はこの法人と類似の目的を有する他の公益法人に寄附するものとする」とある。

### (5) 出えんによる効果および管理に関する状況

当該出えん金の担当部局は経営管理部経理管財課管財・配車担当である。回答票によれば、現在、当該財団法人へ大田区の関係者が出向等をしている状況にはなく評議員会や理事会および他の会議等への出席はないが、「理事の一人に特別区区長会から推薦をうけ、特別区の副区長が就任している」とのことで、現在は台東区副区長が平成 21 年 4 月～任期 2 年で就任しているとのことである。決算書・事業報告は每期入手しているとのことであった。当該出えん金が区民のために役立っていることをどのように担保しているかとの質問に対しては、「毎年、事業報告書、収支決算書により、適正な管理を確認している」との回答を得ている。

### (6) 結果及び意見

(意見)

①当該出えんは100万円と金額的に小さいため大きな問題とはいえないが、上記(財)道路管理センター出えん金と同様の問題がある。例えば、平成20年度には土地開発公社が国から土地を取得しているため、財務省(旧大蔵省)が設立した当該団体が大田区民の役に立っているとはいえることにはなるが、出資額がその効果に比して妥当であったのかを検証すべがないことには問題が残る。また、上記(財)道路管理センター出えん金と同様、その設立自体にも問題がないとはいえない。

## 5. 全体の内容の検討について

以下では、上記の個別の検討によって、共通的にみられた問題点等について、記載している。

### 1) 結果及び意見

(意見)

①大田区が、現在出資している財団法人ないし社団法人については、いわゆる公益法人制度改革の途上にある。これらの法人は平成20年12月1日以降5年以内に、移行認定申請書あるいは移行認可申請書を所轄官庁に提出しなければならない。このため、今後、公益認定等委員会等の判断等によって、これらの法人が公益認定法人になれない可能性も出てくる。もし、公益認定されないとすると、税務上、有価証券の利子配当を中心とした基本財産、有価証券等の運用益部分にも源泉所得課税が生じることとなり、また、みなし寄附金の制度が使えなくなることから、一般的には法人税課税が増大する可能性が強い。このような場合には、出えんされた財産の効率的運用を妨げる結果となり、スキームの見直しも必要な情勢となると思われる。とくに、(A)大田区が設立した団体、いわゆる外郭団体については、連結対象でもあることから、本件については十分な検討が必要である。

②出えん金についてその効果が検証されていない。検証体制の構築が望まれる。