

平成20年度

包括外部監査の結果報告書

(テーマ) 県有財産の有効活用

平成21年3月

山形県包括外部監査人

高橋一夫

## 目次

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

## 1-0-0 【外部監査の概要】

### 1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び第2項に基づく包括外部監査

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

#### （1） 選定した監査テーマ

県有財産（不動産を中心として）の有効活用について

#### （2） テーマ選定した理由

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

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

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

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

### 3. 外部監査の実施期間

平成20年6月11日から平成21年3月15日

### 4. 外部監査の方法

#### （1） 監査の要点（監査の着眼点）

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

か。

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

## (2) 主な監査手続き

### ① 関係書類の閲覧

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

### ② 関係者への質問

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

### ③ 関係財産の現場視察

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

### ④ 改善策の検討

上記の手続を通じて検出された問題点についての改善策の検討を行った。

なお、必要な場合は、各論と個別意見の項で監査手続きについて記載した。

## (3) 往査(現場視察)の実施状況

現場視察の実施状況は以下の通りである。

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

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

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

## 5. 包括外部監査人および補助者の氏名・資格

### (1) 包括外部監査人

公認会計士 高橋一夫

### (2) 包括外部監査補助者

公認会計士 齋藤禎治

公認会計士 吉沢公人

公認会計士 高橋和典

公認会計士 尾形吉則

## 6. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、外部監査人及び補助者は、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

## 2-0-0 【県有財産の概要】

### 2-1-0 県有財産の概要

#### 1. 県有財産の概要

##### (1) 県有財産の概念

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

- ① 公有財産
- ② 物品
- ③ 債権
- ④ 基金

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

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

「行政財産」の処分はできないが、普通財産に切り替えることができる。

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

##### (2) 県有財産の状況

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

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

また、用益物権としての地上権の面積が広い。これは、分収林が広いためである。

推移としては、各公有財産とも、大きな変化はなく過去3年間を経過している。

公有財産総括

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

(出所データ:財産に関する調書)

(2) 土地と建物の状況

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

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

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

土地建物総括表（平成20年3月31日現在）

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

(補足)土地で面積の大きいもの

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



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

(作成データ:平成 19 年度財産に関する調書)

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

(4-1-2 土地開発基金 参照)

## 2-2-0 県有財産への考え方

県有財産の有効活用について、法律の面から整理してみる。

まず、山形県という地方公共団体についてみる。

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

次に、山形県が事務を処理する際の規範をみる。

地方公共団体たる山形県は、その事務を処理するに当っては、住民たる山形県民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。(法2)

また、地方公共団体たる山形県は、常にその組織および運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体の協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。(法2)

ここで、山形県包括外部監査の立場をみる。

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

そして、山形県議会において、山形県包括外部監査契約について議決を受ける。

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

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

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

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

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

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

セントを採用した。

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

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

#### (10) 当報告書の意見区分と当報告書の活用についての留意事項

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

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

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

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

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

#### (用語に関する注記)

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

## 2-3-0 県有財産の管理体制

### 1. 概要

#### (1) 主たる管理体制

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

この規則には、誰が何を管理する責任があるかが定められている。

#### 「山形県公有財産規則」

##### (財産事務の所管及び分掌)

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

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

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

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

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

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

##### (財産事務の総括)

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

にこれらの事務について必要な調整を行わなければならない。

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

これを簡単に要約すれば次の通りである。

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

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

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

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

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



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

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

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

## (2) 補助的管理体制

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

いわゆる部局横断的な性格を有する組織機構である。

### 「山形県県有地有効活用検討委員会設置運営要綱」

#### (設置)

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

#### (検討事項)

第2条 会議は、次の事項を検討する。

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

#### (組織)

第3条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

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

#### (会議の開催)

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

- 2 委員長は、必要に応じ関係課長等の会議への出席を求めることができる。

#### (幹事会)

第5条 会議を補佐するため、幹事会を置く。

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

#### (庶務)

第6条 会議の庶務は、管財課において処理する。

別表1

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

別表2

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

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

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

協議されている資料（サンプルは平成19年度をとった。）は以下の通りである。

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

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

## 2. 意見

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

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

なお、当局より上記の監査人の疑問に対し、次の説明があった。

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

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

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

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

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

ぜひ、議事録の重要性を認識してもらいたい。

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

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

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

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

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

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

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

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

これは県有財産の活用にとって、有意義と評価できよう。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

(私案)

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

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

これは、前年度に対し \* \* \* 千円の増加(減少)となりました。

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

団体名 (ないし 個人名)	貸与 (使用 許可) 県有 財産の 名称	貸与(使 用許可) 県有財産 の種類 使用目的	貸与 (使用 許可) 県有財産 の面積(m <sup>2</sup> )	特別 な取 扱の 種類	特別 な 取 扱 前 に負 担 す べ き 金 額 (年額)	特別 な 取 扱 い と し た 金 額 (年額)	特別 な 取 扱 後 の 金 額 (年額)	特別 な 取 扱 を 行 っ た 理 由	所 管 部 署
(例)									
社団法人山形交響楽協会	山形県新築西通り会館	(建物)事務室・倉庫	182	減免	973	973	0	山形県の音楽文化の普及と発展に寄与。	学術振興課
		(土地)駐車場	60						
合計					* * *	* * *	* * *		

(土地)は建物敷地以外の土地です。

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

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

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

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

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

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

### 3-0-0 【県有財産の有効活用についての意見要約一覧表】

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

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

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

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

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

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



区分	意見要約	項目ラベル
	にかつ積極的に交渉すべきである。	
意見	長期的に使用する総合支庁舎とか学校校舎およびグラウンドのような広大な敷地を賃借することは、著しく低い賃料でない限りは、経済的な合理性はない。	2.(2)
	4 - 2 - 2 アンテナショップ	
意見	当該事業のスケジュールが物件の確保を中心に組み立てられており、その結果、非効率な結果を招いた。その非効率な支出金額は、平成21年4月オープンであれば、最大で約61百万円である。	4.(1)
意見	当該案件の策定については、数量的な目標値が重要である。その目標値と、実際がどの程度乖離しているかを測定すると当該事業の有効性の評価が可能になる。特に、県は民間企業と異なり、県全体の物産やサービスのアピールが重要なのであるから、来館人数を中心にした合理的な指標を設定し、それに対する目標をたて、さらにその達成度を測定することにより、事業の存在価値を客観的に裏付ける必要がある。	4.(2)
意見	虎ノ門の「やまがたプラザゆとり都」が平成20年10月から閉鎖しており、それ以降山形県を従前と同程度以上にアピールすることが出来なくなっている。	4.(3)
意見	当該賃貸借契約書が民間用の契約書の様式に近く、県が契約を結ぶ契約書としては望ましくない。借主が山形県であるのに、契約解除権の項に会社整理、会社更生、民事再生等の不要な記載があった。山形県が結ぶ契約書としては、検討が不十分であった。	4.(4)
	4 - 3 - 0 <貸付財産>	
	4 - 3 - 1 緑町の土地	
意見	(企業局用地)山形県(企業局)が社会福祉法人山形県社会福祉事業団他9団体に貸与している建物の賃借料計算に、建物敷地に該当する地代相当額が考慮されていない。機会損失は年間3,110千円。	3.(6)
意見	(企業局用地)山形県(企業局)の土地で建物敷地以外の部分は、緑町会館に入居している団体およびその職員によって、駐車場として使用されている。入居団体は県ではないため、建物賃借料を山形県(企業局)に支払っている。当然、駐車場の使用料も支払うべきであるが、支払われていない。また、その入居団体の職員が駐車している場合、その入居団体が負担しないのであれば、その職員が駐車場料金を支払うべきであるが、支払われていない。そのため、入居団体ないしその職員が県有財産を無償で使用している結果となっている。そのため、年間約11,475千円の機会損失が生じている。	3.(6)
意見	(普通財産:元警察機動隊)当該ハンドボールコートの利用状況は、山形県立山形工業高校が主張するほど良くはないと判断される。概観から見ても、通りからの入り口が明確でなく、通りからコートまでのアプローチが駐車場の脇のあぜ状態の土で	4.(2)



区分	意見要約	項目ラベル
	あるし、コート of 整備もなされていない。	
意見	(普通財産:元警察機動隊)山形県立山形工業高校が主張するように、体育の授業で使っているのであれば、現在普通財産となっているこのコートを、行政財産(教育財産)に区分を変えるべきである。また、通りからの入り口、コートまでのアプローチ、およびコート内について整備を行う必要がある。	4.(2)
意見	(普通財産:元警察機動隊)機会損失は年間5百万円と判断される。	4.(2)
意見	(行政財産:新築西通り会館、普通財産:元公舎および普通財産:元研修所宿泊施設)山形県新築西通り会館の入居団体およびその職員が土地を駐車場として使用している。しかし、その使用は、「行政財産使用許可書」での使用許可の枠外の使用である。	5.(6)
意見	(同上)山形県新築西通り会館の余剰敷地(使用未許可敷地)の機会損失は年間で約7,000千円である。	5.(6)
意見	(同上)山形県新築西通り会館の使用料算定額と敷地部分機会損失は免除考慮前で1,909千円である。	5.(6)
意見	(普通財産:元山形東高)この土地の相続税評価額は約59百万円であるが、まったく未使用となっており、年間の機会損失は約2,400千円になる。	6.(2)
意見	ここで扱った土地のうち建物の敷地以外の部分は、とりあえず、すべて有料駐車場(月ぎめのいかんは問わない。)として活用してはどうであろうか。推定だが、約26,880千円の収入を得られる可能性がある。 また、当該土地全体の評価額は約782百万円あり、使用率4%での機会損失は年間で31百万円である。	7.(1)
意見	「緑町会館」および「新築西通り会館」の入居団体ないしその職員も、当該土地は県民の財産であることの認識に立ち、県民が納得できる相応の駐車場料金を負担すべきである。	7.(2)
<b>4-3-2 職員駐車場</b>		
意見	職員駐車場について、県民の財産である県有地を県職員が使用しているため、職員駐車場の有料化の是非について、またその適切な料金について、具体的検討を早急に行うべきである。	6.(1)
意見	県庁以外の職員駐車場として使用している県有地についても、通勤等で県職員が自家用車を駐車している場合、その県有地貸与についての有料化の是非について、またその適切な料金について、具体的検討を早急に行うべきである。	6.(2)
<b>4-3-3 地方公共団体間の貸借関係</b>		
意見	山形県が米沢市から借受けている米沢市金池の土地と山形県が米沢市に貸与している米沢市羽黒川の土地について、貸借関係の不均衡については、是正する	1.(3)

区分	意見要約	項目ラベル
	必要がある。	
意見	山形県が他の地方公共団体に対して貸す土地を無償ないし減免することは、慎重に行うべきである。なぜかという、土地を貸与した先の地方公共団体で、地代を支払う必要が無いということで、その土地を有効に利用できない、ないし利用しない可能性があるからである。なお、これらの無償、減免、免除という特別の取扱について、インターネットにおいて公開すれば、県民の納得が得られることにより、当該問題は解決するかもしれない。	2.
	4 - 4 - 0 <平成 12 年度包括外部監査の措置状況検証>	
意見	県は、前掲、措置状況(表1参照)において「公有財産台帳の「価格」の欄へは、取得価格及び路線価又は固定資産評価額を記載する」としているが、公表から5年経過している現在まで適切な処理をしていない。措置状況公表時から現在まで適切な処理をしていないことは公表内容として問題があり、早急に対処することが必要である。上記、新システムへのデータ移行作業時において、取得価格の入力を確実にを行うよう徹底すべきである。	3.(1)
意見	貸付料減免について地方自治法には明確な規定はない。したがって県が定めた条例であるならば減免の摘要範囲を明確にすべきである。	3.(2) -1
意見	「その他知事が特に認めるとき」の減免については、通常回収できた資金を知事の一存により回収しないのであるから、県民に対しその相手先と減免理由並びに減免額について特に公表すべきである。(公表様式については、2 - 2 - 0 県有財産の考え方(10)参照)	3.(2) -2
意見	(4 - 9 - 0 山形県の財務諸表(試案)の作成に関連して) 減免等に関連して、財務諸表の作成について参考意見を述べる。 通常の企業会計は総額主義に則り実施されており、原則として収益及び費用を相殺表示しないこととなっている。しかし、県は減免された貸付金額について「県の財務諸表」へ計上していない。県は、減免対象であっても貸付けにより獲得したであろう金額を収益として、またその減免額を費用又は損失として「県の財務諸表」へ計上すべきである。	3.(2)
意見	県は包括外部監査人からの指摘に対する措置状況については、可及的速やかに対応すべきである。措置が遅れた例は、東北芸術工科大学に対する職員宿舎である。	3.(3)
意見	生活衛生同業組合団体協議会に対する事務所敷地について、県は売却を積極的に主導すべきであり、それでも同協議会等が拒否する場合には、まず貸付に係る減免を排除することが妥当と考える。	3.(3)
意見	借受物件の転貸について、県は、各市への譲渡も視野に入れた検討を行うべきである。	3.(4)

区分	意見要約	項目ラベル
意見	市町村への貸付物件について、買受勧奨活動が継続的定期的に行われなかった事実は、措置状況の公表内容として問題があり、早急な対応が望まれる。また、交換可能な物件がないとしても当該物件を無償貸与すべき積極的理由とならず、当該内容も含め、各市への交渉を積極的に行うべきである。	3.(5)
意見	普通財産利活用計画の処分物件について、県は平成 12 年度に指摘された 31 物件中 23 物件(74.2%)が未処分(表 15 中下線部)となっており、措置状況において「阻害要因に対応しつつ、売払いを促進する」旨の公表内容としては十分なものといえない。県はこれら処分物件に係る問題解決に、柔軟に対応する必要があると考える。また、売却自体も民間に任せることも視野に入れて検討すべきである。	3.(6)
意見	普通財産利活用計画の保有関係物件について、平成 12 年度包括外部監査における指摘物件につき計画がない事実は、措置状況の公表内容として問題であり、早急な対応が望まれる。	3.(7)
意見	県は、行政目的を終え普通財産となる財産及び新たな目的のため行政財産へ移行する財産について、年 1 回各部代表(病院事業局、企業局含む)及び総務部管財課で構成する「県有地有効利用検討委員会」(幹事会 1 回、委員会 1 回)を開催し、利用計画などを検討協議している。情報交換の機会はその委員会のみで行っているが、不動産に係る情報は年単位の情報交換のみで十分とは言い難い。また、すべての県有財産について、部局間を横断した一括管理が行えるような組織の形成が望ましいと考える。	3.(8)
4 - 5 - 0 < 職員公舎 >		
指摘	公舎料の算定について、規則等に則していない、低い価額による公舎料の設定および収納が年額で約 18 万円あった。職員公舎の公舎料が規則等に則していることを毎期確かめ、適正な公舎料を収受すべきである。	4.(1)
意見	管理主体の相違による公舎料算定基礎の相違があった。県(特に病院事業局)は、適時な公舎料算定基礎に係る規程の見直しを行うべきである。	4.(1)
意見	入居手続と入居期間の管理について、職員公舎の入居審査については「審査の徹底」といった額面だけの対応ではなく、例えば、監査委員による申請書の抜き打ちチェック体制を確立した上で、問題のある申請者については入居を拒否するなど、明確な対応策を講じて入居管理を有効に実施する必要がある。また、規程等の内容を再検討すべきである。	4.(3)
意見	公舎使用期間について、県は長期入居対策につき早急に規定を定めるべきである。そして当該規定の制定後、速やかに上記長期入居者に対して退去を前提とした対応を取ることが必要である。	4.(3)
提言	職員公舎における借地借家法の規定適用について、地方自治法の法整備を進めるべきである。	4.(3)

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

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



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

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

## 4-0-0 【県有財産の有効活用についての各論と個別意見】

### 4-1-0 <未低利用資産>

#### 4-1-1 未利用資産

##### 1. 総合意見

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

##### ①売却収入及び賃貸収入の放棄

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

このことは県の財政を圧迫してきたことになるが、それだけではない。

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

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

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

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

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

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

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

##### ② 税金の放棄

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



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

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

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

### ③ 種々の管理コストの発生

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

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

### ④ 処分困難地についての対応策

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

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

#### 1) せり売り

現状の地方自治法にて、不動産のせり売りは禁止されている。

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

#### 2) 処分基準額の柔軟化

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

#### 3) 売却自体を民間事業者に委任

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

#### ⑤ 除却費用

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

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

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

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

なお、以下は、往査した物件についての個別意見である。

## 2. 個別意見

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

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

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

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

### 【個別意見の内容】

#### A-1 元鶴岡第4号職員アパート

##### 【物件の概要】

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



##### 【経緯等】

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

##### 【意見】

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

## A-2 元県営住宅大山団地

### 【物件の概要】

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



(注) 土地の賃借料で算定 (以下同じのため省略)

### 【経緯等】

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

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

### 【意見】

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

A-3 元県立鶴岡西高等学校

【物件の概要】

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



【経緯等】

現状市へ無償貸付を行って、市は、多目的広場として利用している。

【意見】

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

A-4 元鶴岡第 35 号公舎

【物件の概要】

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



【経緯等】

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



### 【意見】

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

#### A-5 元酒田警察署広野警察官駐在所

##### 【物件の概要】

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



##### 【経緯等】

平成 10 年 3 月用途廃止。それ以降未利用である。それ以来引合いなし。

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

##### 【意見】

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

A-6 港湾事務所入船町6

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

B-1 酒田農村整備課

【物件の概要】

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



### 【経緯等】

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

### 【意見】

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

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

## B-2 元酒田警第 14 号公舎

### 【物件の概要】

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



### 【経緯等】

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

### 【意見】

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

## B-3 元酒田警第 10 号公舎

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

B-4 元酒田第6号職員アパート

【物件の概要】

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



**【経緯等】**

平成 8 年 3 月に公舎指定解除を行って以来の遊休資産である。

**【意見】**

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

B-5 企業局公舎団地

**【物件の概要】**

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



**【経緯等】**

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

**【意見】**

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



B-6 元酒田農業改良普及センター

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見1】

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

【意見2】

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

B-7 酒田第20号公舎

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

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

B-8 元庄内高等技術専門校

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

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

土地のほとんどは、遊休のままである。

**【意見】**

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

B-9 元養豚試験場

**【物件の概要】**

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



**【経緯等】**

昭和 63 年 4 月 1 日 用途廃止。現在農道となっている。

**【意見】**

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

B-10 元県立遊佐高等学校

**【物件の概要】**

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





(年間)	
------	--

【経緯等】

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

【意見】

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

B-11 企業局 公舎用地

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

民のためになるのではないかと考える。

## C-1 あこや会館従業員宿舍

### 【物件の概要】

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



### 【経緯等】

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

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

### 【意見】

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

## C-2 元山形第10号公舎

### 【物件の概要】

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



### 【経緯】

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

### 【指摘】

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

## C-3 山形第8号公舎

### 【物件の概要】

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



### 【経緯等】

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

**【指摘】**

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

**【意見】**

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

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

## C-4 花き園関連用地

**【物件の概要】**

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

**【経緯等】**

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

**【意見】**

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

C-5 元寒河江警第2.3号公舎用地

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

C-6 元寒河江第1号職員アパート

【物件の概要】

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



【経緯等】

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



**【意見】**

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

C-7 元山形3号職員アパート

**【物件の概要】**

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



**【経緯等】**

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

**【意見】**

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

D-1 元東原分庁舎

**【物件の概要】**

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



**【経緯等】**

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

茂り、処分を前提とした手入れも行われていない状況である。看板もなかった。

**【指摘】**

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

**【意見】**

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

D-2 元長井第 3 号職員アパート

**【物件の概要】**

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



**【経緯等】**

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

**【意見】**

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



### D-3 元長井警第4号公舎

#### 【物件の概要】

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



#### 【経緯等】

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

#### 【意見】

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

D-4 元県営住宅下川原団地

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

D-5 元長井警第2号職員アパート

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

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

#### 【意見】

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

#### D-6 元県営住宅西団地

##### 【物件の概要】

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



##### 【経緯等】

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

##### 【指摘】

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

##### 【意見】

現状は、管財課でホームページに公開しているが、効果があがっていないため、

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

#### D-7 元南陽警察署竹森警察官駐在所

##### 【物件の概要】

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



##### 【経緯等】

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

##### 【意見】

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

D-8 元南陽警察署二井宿警察官駐在所

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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



E-1 元米沢第1号職員アパート

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

【指摘】

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

## E-2 元米沢第2号職員アパート

### 【物件の概要】

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



### 【経緯等】

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

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

### 【意見】

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

### 【指摘】

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

E-3 元米沢高等技術専門校

【物件の概要】

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

【経緯等】

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

【意見】

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



#### E-4 元米沢建設事務所

##### 【物件の概要】

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



##### 【経緯等】

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

##### 【意見】

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

E-5 元農業試験場置賜分場

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

E-6 元県立南陽高等学校（セミナーハウス）

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

#### E-7 医療増進施設用地 (3-3)

##### 【物件の概要】

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



##### 【経緯等】

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

##### 【意見】

利用可能な土地であり、有効活用が望まれる。

##### 【指摘】

現状、無断で駐車場利用されており、改善が必要なものとする。

#### F-1 元県立新庄工業高等学校

##### 【物件の概要】

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



**【経緯等】**

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

**【意見】**

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

F-2 元新庄第 2 号職員アパート

**【物件の概要】**

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



**【経緯等】**

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

**【意見】**

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

F-3 元新庄警第 1.2 号職員アパート

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

F-4 元県立新庄農業高等学校

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

**【意見】**

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

## F-5 元村山建設事務所

**【物件の概要】**

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

**【経緯等】**

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

**【意見】**

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



F-6 元村山警第4号公舎

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

【意見】

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

F-7 元園芸試験場村山圃場

【物件の概要】

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



【経緯等】

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

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

**【意見】**

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

F-8 東根第 19 号公舎

**【物件の概要】**

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



**【経緯等】**

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

**【意見】**

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



## 4-1-2 土地開発基金

### 1. 土地開発基金の概要

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

当該基金の設置根拠は次による。

山形県土地開発基金条例(昭和44年7月14日山形県条例33号)

(改正昭和58年3月14日条例第6号)

(設置)

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

(基金の額)

第2条 基金の額は4億円とする。

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

(運用)

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

(管理)

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

(繰替運用)

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

(運用益金の整理)

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

(委任)

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

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

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

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

現金については金融機関からの報告と照合した結果、特に問題は無かった。

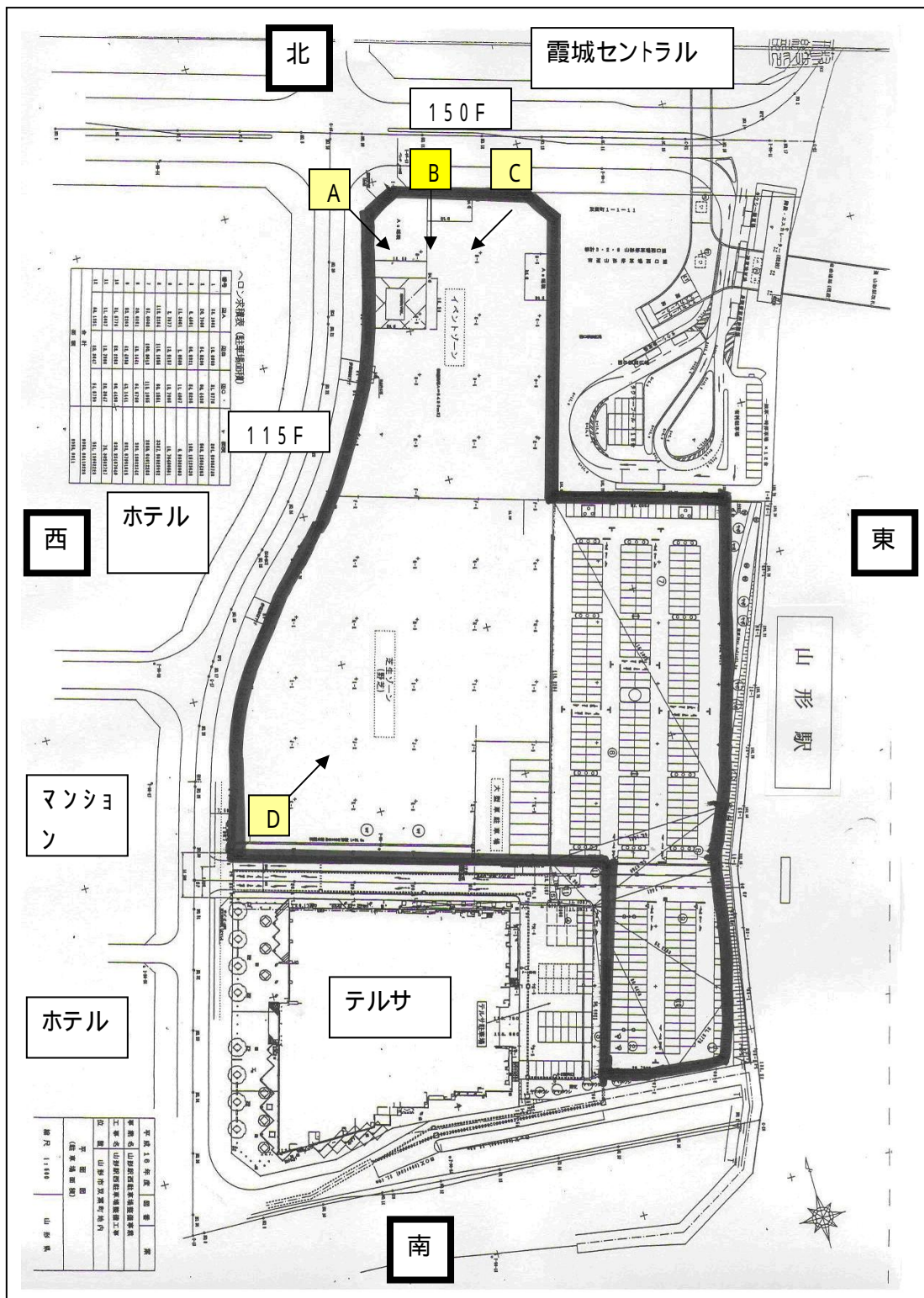
また、貸付金については回収状況の検討を行ったが、当初の予定通り回収されており、現在のところ特に問題は無かった。

## 2. 土地の概況

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

れたビジネスホテルが並び、南側は「山形テルサ」がある。

(2) 形状を図面と写真で見ると次の通りである。



A 東南意に向かって



B 南に向かって



C 南西に向かって



D 北東に向かって



写真でわかるように、現状は広大な空き地である。

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

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

#### (4) 取得の状況

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

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

(5) 相続税路線価

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

3. 意見

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

まず、時価を概算してみる。

相続税法の路線価方式による宅地の概算評価額

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

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

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

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

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

ここでは、時価相当額ではなく、相続税評価額から機会損失を計算してみる。

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

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

機会損失は、年間約 1 5 4 百万円生じている。

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

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

時間の経過とともに機会損失は増大するので、早急の対応策検討が必要であらう。

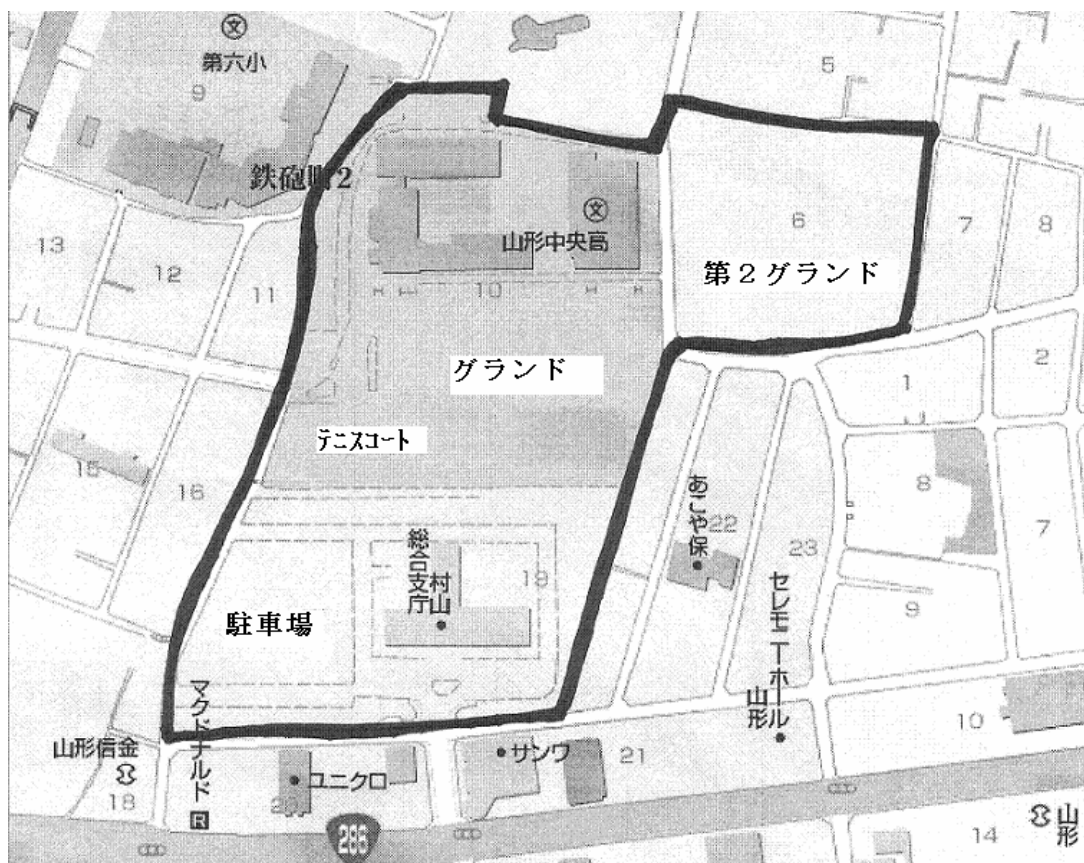


## 4-2-0 <借受財産>

### 4-2-1 鉄砲町の借受土地

#### 1. 借受土地の概要

##### (1) 所在状況



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

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



## (2) 借受の経緯

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

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

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

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

## (3) 借受面積

借受面積は、49,165.88㎡であり、地権者は23名である。

## (4) 賃借料決定の経緯

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

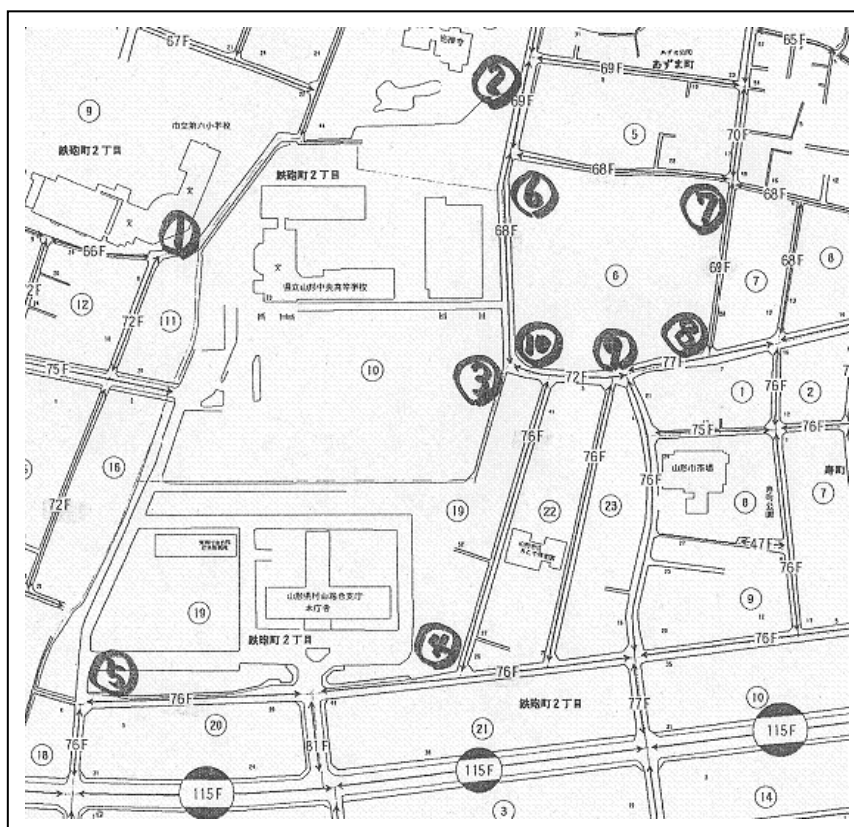
地交渉は3者合同で実施し、現場管理は各々の使用者が実施している。

(5) 単価計算 (平成17年度)

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

a. 平均路線価の算定

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



b. 決定単価

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

平均路線価よりも322円高い単価であった。

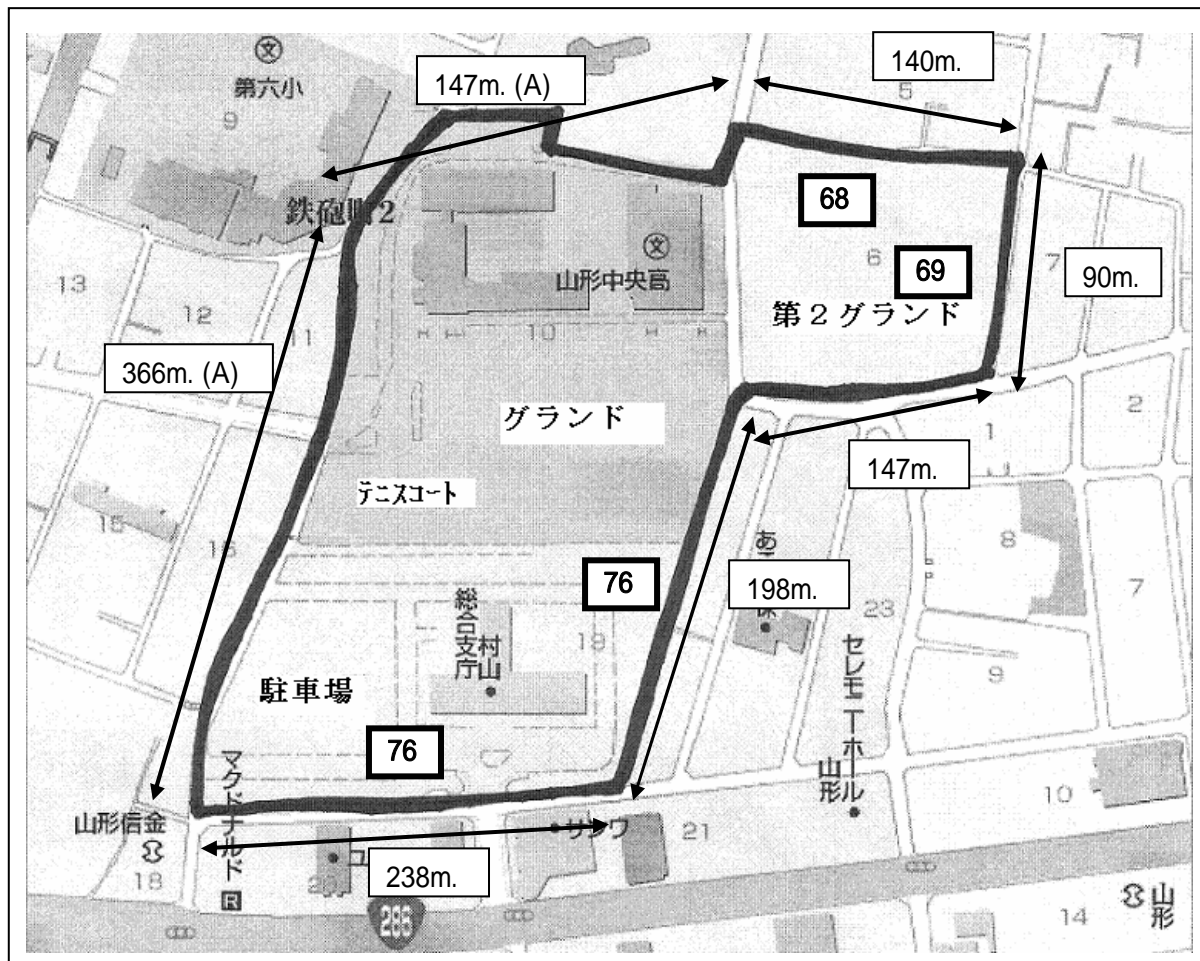
年度	路線価格	賃借料単価 (㎡/年額)		
	平均路線価	平均路線価の4%	妥結額	対路線価
17	71,796	2,871	3,193	111.22%

(6) 過年度の賃借料の支払い状況

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

(7) 奥行き価格補正を考慮し計算した場合（平成17年度の路線価による）

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



図に示した距離は、山形県の計算を参考にした。

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

これらの土地は一体として使用されており、また奥行きが100mを超えている。

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

相続税法の路線価方式による宅地の概算評価額

(平成17年度の路線価によった場合)

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

(旧率)は、平成18年改正前である。

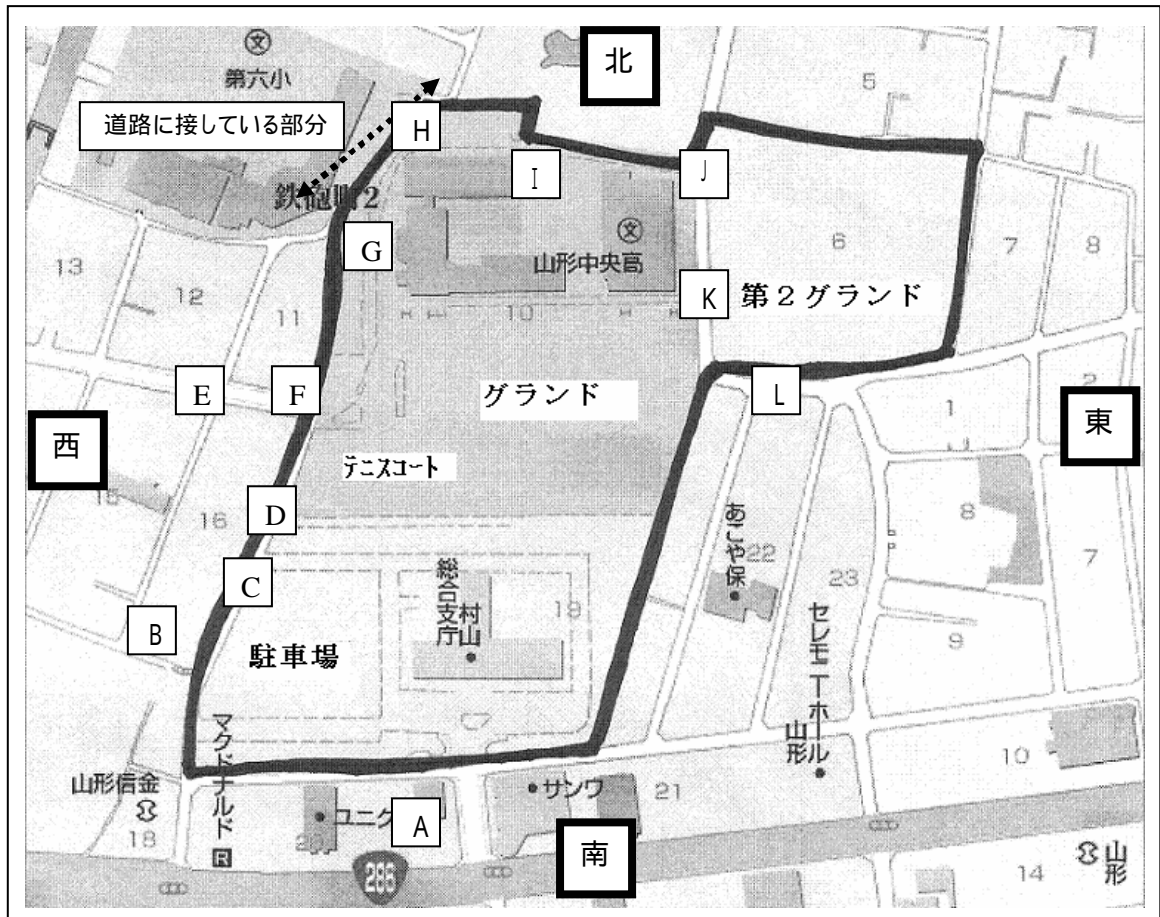
平成17年度の路線価を用い、さらに奥行価格補正率を使用して計算すると1㎡あたり評価額は66,280円である。

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

(8) 賃料を算定する際、土地の評価額に4%を乗じて算出しているが、これは山形県が所有する土地を貸与する場合の使用料をその土地の価格に4%を乗じたものとしていることによる。これについては、「議会の議決に付すべき契約並びに財産の取得、管理及び処分に関する条例(昭和39年3月山形県条例第6号)」別表に記載がある。

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

(10) 現地の状況





(A で北向き)



(B で北東向き) 道路でなく堀の状態



(C で東向き)



(D で東向き) 左が高校で、右が支庁



(E で東向き) 高校の正門



(F で北向き) 高校敷地の西端は堀で、道路でない





(G で北西向き) 一部道路に接する



(H で東向き) 北側の境界は堀、フェンス右は敷地



(I で東向き) 左は墓地



(J で南向き)



(K で南西向き) グラウンド



(L で北東向き) 第2グラウンド



## 2. 意見

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

a. 単価計算（平成20年度、山形県の計算に従う。）

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

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

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

この計算により、山形県のいう平均路線価は58,896円と算定される。

b. 賃借料計算

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

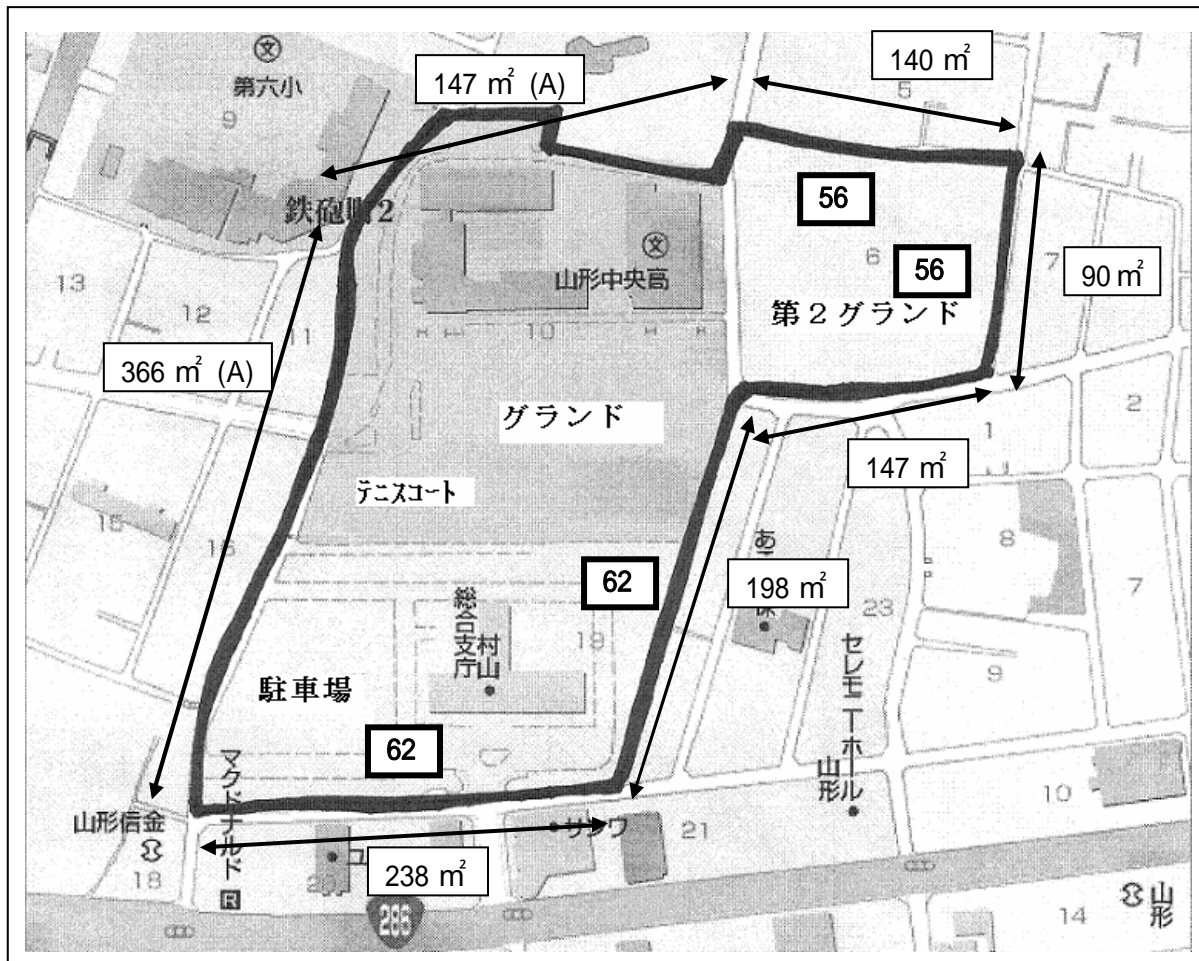
実勢価格による賃借料 =  $2,356 \text{円} \times 49,165.88 \text{m}^2 = 115,834$  千円

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

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

c. 奥行き価格補正を考慮し計算した場合（平成20年度の路線価による）

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



図に示した距離は、山形県の計算を参考にした。

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

これらの土地は一体として使用されており、また奥行きが100mを超えている。

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

相続税法の路線価方式による宅地の概算評価額（平成20年度の相続税路線価）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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