

## 第1 監査の概要

- |          |   |
|----------|---|
| 1 監査の種類  | 出資団体監査  |
| 2 監査対象   | 四日市市土地開発公社<br>政策推進部政策推進課（出資に関する事務の所管所属）   |
| 3 事前調査期間 | 平成24年11月27日から平成25年1月7日まで  |
| 4 監査期間   | 平成25年1月8日   |
| 5 監査対象年度 | 平成23年度  |
| 6 監査対象事項 | 出納その他の事務  |
| 7 監査方法   | 関係帳票の整備、記帳及び証拠書類の保存は適切か、会計経理及び財産管理等は適正に行われているか、財務諸表は適正に表示されているかに重点をおいて、関係帳票、証拠書類等の抽出調査及び監査調書に基づく質問等により行った。<br>また、所管所属に対して、出資団体の事業運営を十分把握し、指導的役割を果たしているかに重点をおいて、監査調書に基づく質問等により行った。 |

## 第2 監査対象の概要

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1 設立年月日   | 昭和48年12月1日            |
| 2 基本財産及び出資者（平成24年3月末日現在）  |                       |
| （1）基本財産   | 5,000千円               |
| （2）出資者  | 四日市市（全額）              |
| 3 役員数及び職員数（平成24年11月末日現在）  |                       |
| （1）理事 8名  |                       |
| 理事長   | 武内 彦司（四日市市副市長）        |
| 常務理事  | 藤井 信雄（四日市市政策推進部長）     |
| その他理事   | 6名                    |
| （2）監事   | 2名                    |
| （3）職員   | 7名（うち市派遣職員1名、市兼務職員2名） |
| 4 事業内容  |                       |
| （1）公共施設又は公用施設の用に供する土地の取得、造成その他の管理及び処分   |                       |
| （2）住宅用地の造成事業、港湾整備事業、地域開発のためにする臨海工業用地、内陸工業用地、流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業並びに造成地について借地借家法第2条第1号に規定する借地権（地上権を除き、同法第23条の規定の適用を受けるものに限る）を設定し、当該造成地を業務施設、福祉増進施設又は立地促進施設の用に供するために賃貸する事業 |                       |

## 5 決算の状況

平成23年度、平成22年度の損益計算書、貸借対照表は次の各表のとおりである。なお、各表は、当法人作成の「決算報告書」から転記したものである。

### (1) 比較損益計算書

科 目	平成23年度	平成22年度	対前年度増減額	増減率
	円	円	円	%
<b>事業収益</b>	<b>286,466,370</b>	<b>1,108,442,096</b>	<b>821,975,726</b>	<b>74.2</b>
公有地取得事業収益	81,017,613	647,384,749	566,367,136	87.5
土地造成事業収益	123,505,662	385,288,158	261,782,496	67.9
附帯等事業収益	26,488,596	26,488,596	0	0.0
補助金等収益	55,454,499	49,280,593	6,173,906	12.5
<b>事業原価</b>	<b>202,193,126</b>	<b>759,898,295</b>	<b>557,705,169</b>	<b>73.4</b>
公有地取得事業原価	82,898,271	637,542,919	554,644,648	87.0
土地造成事業原価	112,009,940	114,993,140	2,983,200	2.6
附帯等事業原価	7,284,915	7,362,236	77,321	1.1
<b>事業総利益</b>	<b>84,273,244</b>	<b>348,543,801</b>	<b>264,270,557</b>	<b>75.8</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>73,877,043</b>	<b>67,632,730</b>	<b>6,244,313</b>	<b>9.2</b>
報酬	47,400	83,200	35,800	43.0
給料	17,792,344	17,140,320	652,024	3.8
手当	12,855,016	12,532,853	322,163	2.6
法定福利費	7,455,571	6,997,792	457,779	6.5
福利厚生費	84,939	87,572	2,633	3.0
旅費	28,780	28,960	180	0.6
需用費	776,602	950,529	173,927	18.3
役務費	300,399	2,062,098	1,761,699	85.4
広告宣伝費	171,150	193,200	22,050	11.4
委託料	21,583,023	18,449,012	3,134,011	17.0
工事請負費	3,039,750	0	3,039,750	皆増
使用料・賃借料	2,735,063	2,737,593	2,530	0.1
負担金	6,962,006	6,322,401	639,605	10.1
公租公課	45,000	47,200	2,200	4.7
<b>事業利益</b>	<b>10,396,201</b>	<b>280,911,071</b>	<b>270,514,870</b>	<b>96.3</b>
<b>事業外収益</b>	<b>3,688,152</b>	<b>3,438,134</b>	<b>250,018</b>	<b>7.3</b>
受取利息	243,028	267,076	24,048	9.0
雑収益	3,445,124	3,171,058	274,066	8.6
<b>事業外費用</b>	<b>163,344,192</b>	<b>185,469,491</b>	<b>22,125,299</b>	<b>11.9</b>
支払利息	162,664,617	185,103,237	22,438,620	12.1
雑損失	679,575	366,254	313,321	85.5
<b>経常利益(損失)</b>	<b>149,259,839</b>	<b>98,879,714</b>	<b>248,139,553</b>	<b>251.0</b>

<b>特別利益</b>	<b>148,207,553</b>	<b>127,598,655</b>	<b>20,608,898</b>	<b>16.2</b>
固定資産売却益	0	8,904,960	8,904,960	皆減
その他の特別利益	148,207,553	118,693,695	29,513,858	24.9
<b>当期純利益（損失）</b>	<b>1,052,286</b>	<b>226,478,369</b>	<b>227,530,655</b>	<b>100.5</b>

（２）比較貸借対照表

科 目	平成 2 3 年度	平成 2 2 年度	対前年度増減額	増減率
	円	円	円	%
<b>流動資産</b>	<b>3,165,895,232</b>	<b>3,658,028,149</b>	<b>492,132,917</b>	<b>13.5</b>
現金及び預金	667,715,165	987,410,901	319,695,736	32.4
未収金	45,084,639	22,613,609	22,471,030	99.4
公有用地	0	33,147,345	33,147,345	皆減
特定土地	1,038,297,827	1,088,048,753	49,750,926	4.6
完成土地等	0	108,488,640	108,488,640	皆減
開発中土地	794,010,129	794,010,129	0	0.0
代替地	620,764,342	624,285,642	3,521,300	0.6
前払金	23,130	23,130	0	0.0
<b>固定資産</b>	<b>344,671,709</b>	<b>348,087,749</b>	<b>3,416,040</b>	<b>1.0</b>
有形固定資産	38,685,780	42,101,820	3,416,040	8.1
構築物	56,934,000	56,934,000	0	0.0
減価償却累計額	18,248,220	14,832,180	3,416,040	23.0
無形固定資産	227,450	227,450	0	0.0
電話加入権	227,450	227,450	0	0.0
投資その他の資産	305,758,479	305,758,479	0	0.0
その他の長期資産	305,758,479	305,758,479	0	0.0
<b>資産合計</b>	<b>3,510,566,941</b>	<b>4,006,115,898</b>	<b>495,548,957</b>	<b>12.4</b>
<b>流動負債</b>	<b>16,887,355</b>	<b>23,783,405</b>	<b>6,896,050</b>	<b>29.0</b>
未払金	10,566,376	12,076,086	1,509,710	12.5
前受金	2,647,283	2,242,683	404,600	18.0
預り金	3,673,696	9,464,636	5,790,940	61.2
<b>固定負債</b>	<b>15,753,630,224</b>	<b>16,241,230,845</b>	<b>487,600,621</b>	<b>3.0</b>
長期借入金	11,321,283,988	13,128,671,673	1,807,387,685	13.8
長期未払金	4,432,346,236	3,112,559,172	1,319,787,064	42.4
<b>負債合計</b>	<b>15,770,517,579</b>	<b>16,265,014,250</b>	<b>494,496,671</b>	<b>3.0</b>
<b>資本金</b>	<b>5,000,000</b>	<b>5,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>
基本財産	5,000,000	5,000,000	0	0.0
<b>準備金（欠損金）</b>	<b>12,264,950,638</b>	<b>12,263,898,352</b>	<b>1,052,286</b>	<b>0.0</b>
前期繰越準備金（損失）	12,263,898,352	12,490,376,721	226,478,369	1.8
当期純利益（損失）	1,052,286	226,478,369	227,530,655	100.5
<b>資本合計</b>	<b>12,259,950,638</b>	<b>12,258,898,352</b>	<b>1,052,286</b>	<b>0.0</b>
<b>負債・資本合計</b>	<b>3,510,566,941</b>	<b>4,006,115,898</b>	<b>495,548,957</b>	<b>12.4</b>

### 第3 監査の結果

「四日市市土地開発公社」の出納及びその他関連する事務並びに所管所属の当法人に対する指導状況等について監査した結果、次の指摘事項及び意見のとおり、是正又は改善を要するものなどが見受けられた。今後の事務執行にあたっては、これらに十分留意するとともに、是正、改善を要するものについては、その措置を講じるよう要望する。

なお、是正、改善等の措置を講じられたときは、遅滞なく通知されたい。

#### 1 指摘事項

##### 【四日市市土地開発公社】

##### (1) 当法人の規程について

当法人の規程第4条では事務局次長を置くと定められているが、次長不在の状態であるので、規程と実態の整合を図るよう見直しを行うこと。 【是正事項】

##### (2) 固定資産について

土地以外の固定資産（構築物）についても、資産の取得、処分による増減が分かるよう台帳として記録すること。 【是正事項】

##### 【政策推進部政策推進課】

特になし

#### 2 意見

##### 【四日市市土地開発公社】

##### (1) 経営健全化計画について

経営健全化計画の期間は平成20年度から平成30年度であり、これまでの進捗状況に基づいて現状での課題を整理し、今後の取組みを明確にするために、経営健全化計画の見直しを行うこと。 【要望事項】

##### (2) 地道な経営改善の取組みについて

土地の先行取得による高利潤をベースとする高度経済成長期思考の当法人経営は転機を迎えて久しく、売却できず利用もされない土地の長期保有を余儀なくされているが、この保有そのものだけに経営悪化の要因を集約させるべきではない。経営悪化の主要因は、売上げの減少、売上げの減少に比例した販売費及び一般管理費の削減不足（平成23年度は前年度から増加！）、借入金による巨額の支払利息の発生、である。

については、本市の主導により既に借入金削減による支払利息負担の軽減措置を行っているが、については、当法人のメインの業務として、全員参加による一層積極的な販売拡大活動の活性化やアイデアの実践を行う必要がある。本市の遊休土地の処分を業務として引き受けることなども一案である。

については、前年度に比べて売上げが3分の1以下に減少しているにもかかわらず、人件費、委託料等が増加するという異常な経営が行われている。早急に人員削減や委託料の見直しなど基本的な経営改善取組みを工夫すること。

これらの取組みを通じて地道な活動を徹底し、まずは本市が支援する借入金削減策が大きく成果をあげるまで、経営努力を続けること。 【改善事項】

(3) 保有資金について

平成23年度末で、667,000千円余の現金預金を保有しているが、当法人の運転資金としては過剰と判断する。合理的な保有資金残高基準を定めて保有額は必要最小限とし、余剰分は借入金の返済に回すことで、身軽で無駄のない経営を実践すること。 【改善事項】

(4) 資産管理について

ア 土地や構築物といった資産の日常管理について、担当者による現場確認、上司による抜き取り実査及びその記録方法を定めた資産実査マニュアルを作成すること。 【改善事項】

イ 隣地との境界が不明瞭な土地については、計画的に売却可能な土地から境界確定作業を進めること。 【改善事項】

ウ 未払金等債務残高についても、本市等相手先との照合を行うこと。 【改善事項】

(5) 1者単独随意契約について

業務委託契約のなかで、特に1者単独随意契約で同一業者と継続して契約している事例が見受けられた。1者単独随意契約を締結するにあたっては、明確な理由に基づき業者を決定するとともに、契約条項を精査できる法的専門能力、委託業務内容が妥当であるかを精査する技術・技能的専門能力に加えて、見積金額を精査できる原価計算能力を高めることにより、委託内容について業者に対し日常の牽制を徹底すること。 【改善事項】

【政策推進部政策推進課】

(1) 当法人の経営に対する指導監督について

月次に業務手順・規則なども含めた定期的な指導監督を行うこと。また、本市の土地取得について、当法人の活用方策を考えるとともに、広く当法人のあり方や将来の方向性を議論し、取組み事項等を決定すること。 【要望事項】