令和６年度

行政監査報告書

「公有財産の管理状況について」

河合町監査委員

１　監査の種類

地方自治法第１９９条第２項の規定に基づく行政監査

２　監査のテーマ

「公有財産の管理状況について」

３　監査の選定理由

本町では、人口減少と少子高齢化が進み、行政運営に必要な税収の増加が見込めない中、社会保障費が増加している状況である。人口減少と少子高齢化に対応し、健全な財政運営を継続するには、新たな財源を確保し、地域経済の活性化・好循環を創出する事業に取組む必要があり、その施策の一つとして公有財産の活用が挙げられる。

また、歳出面では公共施設及び未利用財産の保有による財政的負荷を軽減する観点から、適性な管理と有効利用を実施して歳出を抑制する必要があると考える。さらに本町では、現在ある全ての施設について、維持・更新の継続が困難な財政状況にあるため、施設の再編や縮減を進め、公共施設の最適な維持管理を推進する必要がある。

そのためには、資産情報を管理・更新して財産の現況を的確に把握及び再確認することが必要であり、登記、地籍測量調査による境界標の設置などによる財産保全手続きを確実にすることが重要である。

特に公有財産のうち行政財産は、行政目的のためにのみ保有しているが、旧土地開発公社地を含む普通財産は、貸付けや売却等の利活用が可能であり、普通財産の利活用は積極的に進められるべきと考える。

以上のことから、町の経営資源である普通財産が、適正な維持管理と効率的な運営が行われているかを確認するため、行政監査のテーマとした。

４　監査の対象及び方法

１）監査の対象

財産の管理総括と利活用の所管課である総務部総務課が管理する普通財産の土地及び建物を監査対象とした。

２）監査の方法

提出を求めた監査資料(＊)に基づき、監査の着眼点に従って関係書類等を調査するとともに、関係職員へのヒアリング及び現地確認を実施した。

＊普通財産管理台帳、貸付財産関係資料、寄付及び贈与土地関係資料、利活用関係書類、関係例規等。

５　監査の実施期間

令和６年５月１４日から令和６年１１月　８日

６　監査の実施場所

河合町役場において実施した。

7　監査の着眼点

1）財産台帳は規則等に基づき、整備・管理されているか。

2）寄付・贈与により財産を取得した場合、諸手続きが適正に行なわれているか。

3）維持管理は適正に行なわれているか。

4）貸付条件、貸付けの理由、貸付期間、貸付料等について、適正な事務手続きが行われているか。

5）未利用地等の利活用取扱いに基づき、財産の利活用は進められているか。

8　監査の結果

目　　次

第１　監査の種類　・・・・・・・・・・・・・・・１

第２　監査のテーマ　・・・・・・・・・・・・・・１

第３　公有財産の概要　・・・・・・・・・・・・・１
１）範囲及び分類
２）保有状況

第４　本町の状況　・・・・・・・・・・・・・・・１
１）適用法令等
２）公有財産の状況

第５　監査の結果　・・・・・・・・・・・・・・・２
１）財産台帳の整備と管理
（１）不備事項
（２）旧土地開発公社土地　・・・・・・・・３
２）寄付された土地の手続き
３）維持管理の適正化
（１）維持管理の内容と合理性
（２）不適切な使用状況
４）貸付条件等について
（１）契約書によらない貸付　・・・・・・・４
（２）貸付料の算定
（３）減額貸付及び無償貸付
（４）貸付期間の設定
（５）連帯保証人の設定
（６）貸付土地　・・・・・・・・・・・・・５
（７）貸付建物
（８）自動販売機
５）未利用地等の利活用　・・・・・・・・・６

第６　総括　・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

第１　監査の種類

地方自治法(以下、「法」という。)第１９９条２項の規定による行政監査を実施した。

第２　監査のテーマ

「公有財産の管理状況について」

第３　公有財産の概要

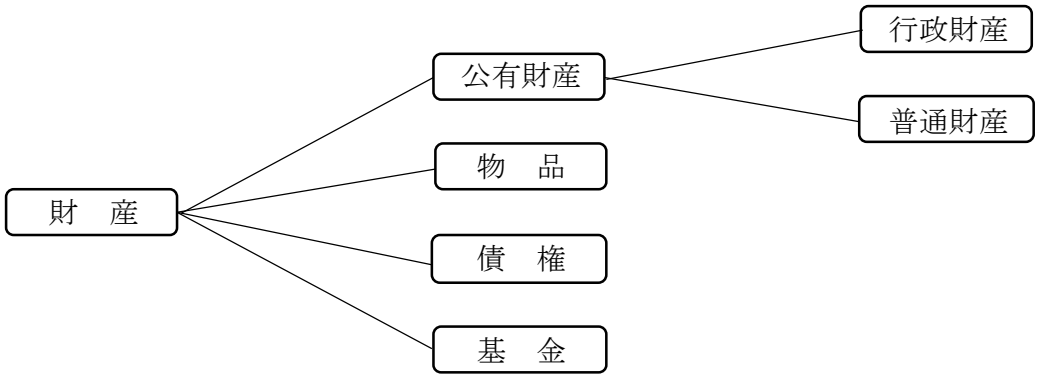
１）範囲及び分類

地方公共団体が所有する財産は、法第２３７条において公有財産、物品及び債権並びに基金とされている。

このうち、公有財産は不動産、船舶、地上権、特許権、株式等に分類され、さらにその使用目的によって行政財産と普通財産に分類される。

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、又は供することを決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の公有財産をいう。

【財産の分類】



２）保有状況

土地の面積１，０３２，１０１㎡のうち、普通財産は６８，５１９㎡となっており、全体の６．６４％となっている。また、建物では、９２，９８５㎡のうち、普通財産は７，０７６㎡となっており、全体の７．６１％となっている。

第４　本町の状況

１）適用法令等

本町における公有財産の取得、管理、貸付け、処分は、法令その他別に定めのあるもののほか、条例、規則、要綱等を定めて行われている。

２）公有財産の状況

本町が保有する公有財産の内訳は次のとおりとなっている。

【普通財産(土地)の保有状況】　（㎡）

区　　分	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度
保 有 面 積	43,933	45,838	69,534	68,519	68,519
前年度比較	――	1,905	23,696	−1,015	0
うち旧土地開発公社	26,574	26,574	26,574	26,574	26,574

【普通財産(建物)の保有状況】　　(㎡)

区　　分	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度
保 有 面 積	0	960	7,201	7,021	7,076
前年度比較	――	960	6,241	0	−125
うち旧土地開発公社	0	0	0	0	0

【普通財産資産の状況】

分　　類		土　　地		建　　物	
		件　数	面積(㎡)	件　数	面積(㎡)
利活用(計画含む)	貸付けしているもの	16	3,223	13	1,058
	売払い中のもの	39	5,782	0	0
	一般競争入札予定地	4	13,316	2	2,062
	計画があり保有する	47	9,964	0	0
未利用	未利用(用途廃止を含む)	138	30,909	0	0
その他	山林・防風林	42	5,325	0	0
	墳　墓　地	0	0	0	0
合　　計		286	68,519	15	3,120

第５　監査の結果

１）財産台帳の整備と管理

提出された資料から、財産台帳が規則等に基づき整備、管理されてるかを確認した結果、記載内容誤り及び記載内容変更の処理漏れが複数件確認された。

【公有財産台帳の整備状況】

公有財産台帳の有無				記載事項の更新			
土　地		建　物		土　　地		建　　物	
有	無	有	無	実施	未実施(更新時期)	実施	未実施(更新時期)
○		○		随時		随時	

財産台帳は、財産管理のための基本情報であり、正確に記録・整理されていることは、資産の利活用を行う上で必要であることから、財産台帳の記録が最新のものになるよう、日々の管理を十分行われたい。

（１）不備事項

次の不備事項はいずれも年度を超えるものであり、今回の監査を実施したことがきっかけとなり不備が識別されたと言わざるを得ないものもあり、町有財産台帳の管理不十分であることを示すところである。

・記載違い：既に売却済み記載違い　６件
・地目違い：台帳地目田・山林、公衆用道路へ地目変更　２件
・記載漏れ：分筆及び旧公社リスト記載もれ　８件
・合筆及び地積更生:雑種地　４件

保有財産の実態を公有財産台帳において適正に表すため、速やかに修正を実施されたい。

（２）旧土地開発公社地

地目が「田」、「畑」の土地がある。市街化区域の農地については、農地法第５条に基づく届出が必要であるが、公共事業目的とした「土地収用法対象事業」で農地をその目的に供する場合、農地法第５条の許可が不要となる。

財産台帳では、旧土地開発公社地の多くが農地のままとなっている。売却時には地目変更を行うと回答を得ているが、利活用をスムーズに進めるにあたり、事前に地目変更をするべきである。

２）寄付された土地の手続き

提出された資料では寄付は３７件で、うち１件は名義変更手続き中と報告されている。この３７件は町道敷内にあり、様々な事情により所有権移転登記がされず、町が管理する道路内に個人(法人)名義で残る私有地である。これら未登記道路の解消には、所有者に「登記原因証明情報兼登記承諾書」をいただき、分筆等の作業が必要となる。道路及び水路用地の取得に関する担当は、当該施設を管理する建設課である。建設課は現在の所有者から名義変更に関する承諾書等をとり、所有権移転手続きを行われたい。なお、３７件の固定資産税については、公衆用道路扱いとして非課税としている。

３）維持管理の適正化

（１）維持管理の内容と合理性

財産を保有することは、維持管理費用がかかり財政負担となることから、その費用は最小限度に抑える必要がある。

【維持管理の状況(普通財産)】

区　分	除草、樹木管理	施錠・侵入防止	その他	合　計
件　数	6	2	0	8
金額(円)	7,279,800	0	0	7,279,800

維持管理費用には施設修繕費と管理費があるが、本監査では普通財産の土地についての監査とし、建物の修繕及び管理費については監査対象から除外した。表にある除草、樹木管理費は、必要な箇所を主に年２回外部委託している他、職員による除草を実施し、一定の維持管理が適正に行なわれている状況であった。

旧土地開発公社地含む未利用土地については、利活用を進め維持管理費用削減に努められたい。

（２）不適切な使用状況

土地、駐車場、建物、構築物等、不法占拠や無断で使用されている等の不適切な使用状況については、事実関係を確認し必要な対応をすべきである。

４）貸付条件等について

「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」及び「行政財産使用料条例施行規則」により、普通財産の貸付けにあたっては、その用途を調査し、適当と認める場合でなければ貸付けることができない。貸付資産について、貸付相手として適当と認められる者に対して貸付けを行っているか、貸付けの理由や条件は正当なものであるか、契約書が交わされているか等、提出された資料に基づき監査を行った。

【貸付契約の状況】　　（単位:件）

区　分	契約書を作成し貸付	貸付契約せずに貸付	合　計
土　地	9	7	16
建　物	11	2	13

「【貸付料の状況】　　（単位:件）

区　分	貸付料の徴収状況			無償貸付の理由		
	徴収している（減額含む）	無償貸付	合　計	公用・公共用公益事業の用に供するため	その他	合　計
土　地	15	1	16	1	0	1
建　物	12	1	13	1	0	1

（１）契約書によらない貸付け

普通財産の貸付けは、有償、無償にかかわらず契約書によらなければいけないが、複数が契約書を交わすことなく、貸付けていることが確認された。この場合、町と借主双方が、契約内容を十分に把握することが難しく、特にトラブルが発生した際、円滑に対応できない可能性がある。速やかに契約書を作成し、借主と契約を締結するよう改善されたい。

（２）貸付料の算定

貸付けを行っている土地及び建物の貸付料を確認したところ、概ね適正に算定されていた。

（３）減額貸付及び無償貸付

本監査では、減額貸付及び無償貸付の妥当性について確認したが、地域活動を行う公益団体への貸付けでは、無償及び有償の取扱いが統一されていない。相応の理由により、貸付けが行われていると考えるが、急速な社会経済の変化及び本町の財政状況等により、その理由が適当でなくなる可能性も考えられるので、契約を更新する際には、従前どおり減額又は無償の貸付けを継続するのではなく、妥当性及び必要性を負担公平性の点から検討する必要がある。

（４）貸付期間の設定

貸付期間は、河合町行政財産使用料条例施行規則(以下、「規則」という。)第５条で、行政財産の使用期間は１年と定められており、契約当事者双方の合意により契約を締結している。

貸付けに関する書類を確認した限りにおいては、規則の範囲内で貸付けが行われていることを確認した。

（５）連帯保証人の設定

規則第３条により「許可申請者は連帯保証人を立てなければならない」とされている。連帯保証人の設定が適切か契約書を確認したところ、契約書における連帯保証人の設定について改善すべき事例が見られた。令和２年４月１日に改正された民法により、契約書に保証限度額を明記していない場合には、保証人との契約は無効となる(民法第４６５条の２)制度改正があった。なお、改正民法施行以前の賃貸借契約に係る保証契約については引き継がれ、保証契約も有効となる。

これを踏まえ確認した結果、各契約においては、令和２年４月１日以降に契約

(更新)したものに保証限度額の記載漏れがあり、契約書として不備と考えられるものがあった。適正な契約書類作成や貸付料の不払いへのリスクヘッジとして、次年度以降の新規契約や契約更新するものについては、改正民法に沿った形式で契約を締結されたい。

（６）貸付土地

提出された資料により、貸付土地は１６件で、未記載の商工会館の土地１件を含めれば１７件となる。

①無償貸付・・・２件

本監査では無償貸付についての妥当性について、地域活動を行う公益団体への無償貸付等、相応の理由により貸付けが行われていることが確認できた。無償貸付契約に関しては、法第２３８条の５による制約を確認し、土地の用途、目的、期間を定めた「使用賃借契約書」を締結する必要がある。

ア　水道事業

無償貸付：西穴闇１７，８５５．０５㎡

中山台　２，８０８．００㎡

令和７年県営水道一本化により、県営水道事業に移転登記されることから、契約締結は必要ではないと考える。

イ　商工会(商工会館)

無償貸付：池部１－２－１２　　１，０３５㎡

契約書を作成し、借主と契約を締結するよう改善されたい。

②有償貸付・・・１５件

ア　年間賃貸料

１件を除き関係帳票を調査した結果、貸付けはおおむね適切に執行されている。賃貸料は、令和６年度で年間５，７９４，３４０円を予定している。

イ　山坊８９２番地１

本件は資材置場として貸付けている土地であるが、市街化調整区域にもかかわらず建築物を建築していることから、奈良県より建築物を撤去するよう指導を受けている。奈良県の指導により、本町としては契約更新を行わず、用途違反と判断し、債務不履行状態を解消するよう口頭で催告してる。また、借地権者が用途違反を解消しない場合には、土地明渡請求手続きを取るとの報告を受けている。しかし、借地権者が本町住民であることを十分考慮した上で、法的な論点を十分に整理し、協議や訴訟に取り組むことが望ましい。

（７）貸付建物

提出された資料によれば貸付建物１３件で、関係帳票を調査した結果、貸付は概ね適正に執行されている。

①年間建物賃貸料

賃貸料年間合計は９，８０９，９２４円であり、うち上下水道課の携帯電話アンテナ基地局２件の賃料は上下水道事業会計収入となるため、本町年間実質歳入となる賃貸料は７，６４７，８２０円となる。

②地域活動を行う公益団体及び準法人の事務所使用料及び光熱費

ア　下水道事業者

下水道事業者は、本町から独立した別の法人格を有するのではなく、あくまでも本町の行政機関の一つであるため、庁舎の使用許可を出す必要ない。行政財産の使用許可は、別法人に対して行うものなので、同一法人格内で、賃貸料を徴収することはできない。

イ　社会福祉協議会

河合町総合福祉会館の管理及び運営規則第１０条(２)において免除と定めている。上記下水道事業と同様な事由によるものである。

ウ　シルバー人材センター

シルバー人材センター事業が行う高年齢者就業機会確保事業の実施に必要な経費の　１/２がシルバー人材センター連合会から交付金として支給され、残りの　１/２を当該市町村から補助金として支給されています。したがって賃貸料(使用料)免除した場合は、交付金及び補助金が減額される。負担の公平性から免除の検討の必要はありますが、果たして政策判断として正しいものと言えるか極めて疑問であると考え、現在の手続が適正であると判断する。

（８）自動販売機

提出された資料によれば、設置場所６箇所、販売機９台。使用料については、「行政財産使用料条例」により算定し、電気使用量は自販機製造メーカー「富士電機株式会社」による消費電力量を参考に算定されていることを確認し、一定の維持管理が適正に行なわれている状況であった。しかし、清涼飲料水自動販売機は、行政財産の目的外使用許可として、自動販売機設置者の自主事業として取扱っていることについて、行政財産の転貸に当たる適正でない管理と判断されている。法第２３８条の４第２項第４号による目的外使用許可としているが、許可は各施設の条例に基づくものでなければならない。例として、公園内は都市公園法に基づき目的外使用許可でなく設置管理許可となる。個別法では行政財産であっても私権の設定が認められないため、貸付による設置となる。本件については制度の見直しを行い、法第２３８条の４第２項第７号による行政財産の貸付けとし、公募による入札に変更するよう要望する。

５）未利用地等の利活用

公有財産については、地方財政法第８条で、「地方公共団体の財産は、常に良好な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。」と規定されている。

【運用例】

・公有地の売却
・公有地の周辺を含めた再開発
・使い勝手の悪い土地の整理
・公共施設移転後の余った土地の活用
・既存建物の用途転換

公有財産は適切に管理し、有効に活用することが上記第８条で求められており、普通財産の土地も同様であることを考えると、維持管理費用を掛け、利活用の見込のない土地を保有している状況は早期に改善する必要がある。普通財産管理の所管課(総務課)では、利活用の推進を急がなければならないことは理解しているものと考えるが、現在総合計画立案まで利活用が先送りとなっている。総合計画確定後は利活用を一層推進するため、所管課の強化や見直しについて検討する余地があるものと考える。

また、普通財産(土地)等は、売払いや貸付が可能であることから、自主財源の確保に繋がる貴重な経営資源でもある、適切なファシリティマネジメントを行い、本町の財政改善の一助として活用することが重要である。こうした状況を再認識した上で、普通財産(土地)等の適正な利活用業務執行に努めるよう要望する。

第６　総括

令和６年度の行政監査は、「公有財産の管理状況について」をテーマとして、普通財産(対象とする土地及び建物)の適正な管理と実施と利活用等が進められているかについて、財産管理を行う総務課が取扱う業務に関する書類を調査し、ヒアリングを実施した。

税収基盤が脆弱な本町では、地方交付税を合わせた一般財源の動向は極めて不透明である。依然として高い水準にある公債費比率や、公共施設の老朽化対策、高齢化による社会保障費関係の増加等、多くの財政圧迫要因を抱えて、厳しい財政運営を強いられることを予想しなければならない状況の中、歳入確保は喫緊の課題である。これらを踏まえて実施した本監査では、本町が所有している公有財産について、適切な管理や効率的な運用が行われているか検証した。その結果、土地及び建物の維持管理や貸付等の一部の事務において改善を要するものがあったが、概ね適正な事務処理が行われていることが確認できた。

歳入確保のための利活用は、「未利用土地の利活用にかかる取扱い方針」により、未利用地の売却、貸付等による利活用を図る基本方針は策定されてるが、ＰＤＣＡのプラン(Plan)での状態で実行(Do)されておらず、今後の用途も未定である土地を複数所有してる。計画している総合計画立案後は、速やかに利活用することに期待したい。

ヒアリングでは、財産台帳不備事項や地目変更、寄付財産、土地整理、自動販売機設置の入札制度導入等、適切な事務処理実行の確約をいただけたことが大いに評価できた。最後に、引き続き本町における貴重な経営資源である公有財産の適正な管理と利活用を進め、積極的な歳入確保やコスト低減につなげることを望むものである。