

令和 6 年 度

行政監査結果報告書

《民有地等の借り受けに係る賃借料について》

甲賀市監査委員

目 次

1	監査のテーマ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	監査の目的及び着眼点・・・・・・・・・・・・・・・・	1
3	監査日・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
4	監査を実施した委員・・・・・・・・・・・・・・・・	1
5	監査の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
6	監査の方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3
7	所見・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4
8	まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5

1 監査のテーマ

「民有地等の借り受けに係る賃借料について」

2 監査の目的及び着眼点

公用又は公共用に供するための土地の借地契約について、事務手続きや金額設定等が適正に行われているか、また、永続的な土地賃借が社会情勢や行政需要の変化に対応し、有効に活用されているか。その借り受けの必要性など、借り受けの実態について全庁横断的に監査を実施することにより、今後の土地の効率的な活用と将来的な財政負担の軽減、事務の適正な執行に資することを目的とする。

3 監査日

(1) 1次調査

令和7年1月20日(月)～令和7年1月27日(月)

(2) 2次調査

現地調査 令和7年2月18日(火)及び19日(水)

聴 取 令和7年2月25日(火)

4 監査を実施した委員

甲賀市監査委員 山本 哲雄

甲賀市監査委員 瀬古 幾司

5 監査の対象

令和5年度定期監査(後期分)及び令和6年度定期監査(前期分)において、各所属より提出された借地契約116件(電柱については、全てを合わせ1件とする)のうち、年間の賃借料が50万円以上の借地契約17件を監査対象とした。

なお、全借地契約のうち約15パーセントの抽出となり、対象は別表1の17件である。

【別表 1】

	部局名	所属名	面積(㎡)	施設名
1	総合政策部	市民活動推進課	990.33	水口西部コミュニティ センター駐車場
2	総務部	管財課	904.62	旧信楽伝統産業会館
3	市民環境部	生活環境課	845.00	油日駅前駐車場一部
4	市民環境部	生活環境課	122,700.00	信楽不燃物処理場
5	健康福祉部	医療政策室	1,909.77	みなくち診療所
6	こども政策部	保育幼稚園課	2,628.00	甲南のぞみ保育園
7	こども政策部	保育幼稚園課	5,120.00	甲南のぞみ保育園
8	建設部	建設管理課	2,151.00	あいの丘文化公園
9	建設部	建設管理課	1,666.00	水口スポーツの森 駐車場
10	建設部	建設管理課	17,775.00	柏木公園
11	建設部	建設管理課	9,263.00	水口公園
12	建設部	建設管理課	7,852.00	野洲川児童公園グラウ ンドゴルフ場
13	建設部	建設管理課	26,457.00	信楽運動公園
14	建設部	建設管理課	603.82	新水口宿
15	教育委員会事務局	社会教育スポーツ課	10,032.00	みなくち子どもの森 ため池
16	教育委員会事務局	社会教育スポーツ課	4,689.00	甲南体育館駐車場
17	教育委員会事務局	社会教育スポーツ課	730.36	甲南図書交流館駐車場

6 監査の方法

(1) 1次調査

監査対象に該当する土地（別表1）17件を管理する部局に対し、賃借料の積算根拠について照会し回答を求めた。

内容を確認し、1年間の賃借料が宅地、宅地見込地及び農地については、固定資産税の路線価（路線価が付設されていない地域は標準地価格）に借地面積と6パーセントを乗じて得た額、もしくは林地及びその他の土地については、借地面積と標準地の価格に5パーセントを乗じて得た額を賃借料算定額の指標とした場合、賃借料がこれらの金額を超えていないか調査をした。

なお、1次調査にあたっては、賃借料の算定に用いる率について、「公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定最新改正令和3年3月19日）」を参考とした。また、正常な取引価格については、不動産鑑定士調査報告書、もしくは売買実例価額を基に算定した正常売買価格を基礎として地目別に定められた固定資産評価基準に基づく、路線価（路線価が付設されていない地域は標準地価格）とした。

調査の結果、17件のうち11件については、賃借料が上記の算定額以下となり1次調査で終了とした。

賃借料が算定額を超えた6件について2次調査の対象とした。

(2) 2次調査

土地の賃借料について、上記（1）の指標で比較した場合に、高い金額で借り上げている案件は別表2のとおりである。これらの土地について、現地調査及び聴取を行った。

【別表2】

	所属名	賃借料（円/年）	面積(㎡)	施設名
1	市民環境部生活環境課	500,000	845.00	油日駅前駐車場一部

2	建設部建設管理課	863,000	2,151.00	あいの丘文化公園
3	建設部建設管理課	1,300,000	17,775.00	柏木公園
4	建設部建設管理課	1,000,000	9,263.00	水口公園
5	教育委員会事務局 社会教育スポーツ課	501,600	10,032.00	みなくち子どもの森 ため池
6	教育委員会事務局 社会教育スポーツ課	1,554,000	730.36	甲南図書交流館駐車場

7 所見（賃借している用地の状況）

（1）油日駅前駐車場一部

公共交通利用促進の面からも駐車場は必要であるが、利用台数が近年減少してきており、稼働率が約40パーセントを下回っているのが現状である。収益を上げる方法を検討するか、借地契約解除、もしくは賃借料の再交渉をされたい。

所管部局についても関係部局で検討されたい。

（2）あいの丘文化公園

賃借料について、令和5年に減額見直しをされているが、定期的に交渉されたい。

（3）柏木公園

利用者が多く、有効利用されている。

借地の用途が複数の地目に跨る土地であるため、公平性の観点からも算定根拠の指標を決められたい。

（4）水口公園

利用者が多く、有効利用されている。

借地の用途が複数の地目に跨る土地であるため、公平性の観点からも算定根拠の指標を決められたい。

（5）みなくち子どもの森ため池

賃借料の公平性の観点からも基準を作成し、賃料の見直しを検討されたい。

（６）甲南図書交流館駐車場

甲南図書交流館にとって駐車場は必要なものである。駐車場を有効利用して、図書館の利用価値を上げられたい。

常時の駐車台数は少ないが、イベント開催時は満車となる。賃借料の再交渉をするか、付近の宅地（空地）を賃借するか、もしくは長期的には買い取りも検討されたい。

８ まとめ

今回の監査の対象とした事務については、今後は以下の点に留意されたい。

市の借地とは、行政財産又は、普通財産として取得できない土地について、所有者から土地を借りて使用する場合に、所有者と市との賃貸借契約等により、市がその土地の使用権を有している土地のことであり、一般的に土地の賃借料は、使用する土地の正常な取引価格（その地域周辺の相場や実数価格）を基に算定することが多い。

他市では、賃借料の算定基準を作成している例もある。しかし、本市では土地を借用する場合の根拠となる条例や規則がなく、また、賃借料の算定の根拠となる基準やガイドラインも作成されていない。

これらのことから、各部局において独自に賃借料が算定されており、借り受け開始時の賃借料のまま見直しや更新がなされず当初の地価で賃借料を支払い続けている契約も見受けられる。

公平性を担保するためにも、財産管理部局における全庁統一的な「財産の借り受けに関する基準・ガイドライン」を作成されたい。

全庁的に悉皆調査を実施し状況の把握を行い、使用している施設が現在の場所に本当に必要かどうか再検討されたい。また、使用実態の検証を行い、場合によっては移転または廃止、取得を進めるよう検討されたい。

さらに、２次調査及び悉皆調査を踏まえ、ガイドラインを超える賃借料については、特段に配慮すべき事情がなければ、改善に努められたい。

なお、改善状況については、今後の定期監査において交渉経緯等について確認を行う。

最後に、年月の経過に伴い、社会情勢も変化している。市民の便益のため必要な施設であると思われても、土地の賃借料も市民の税金であるという意識を持ち、真に必要な施設か合理的な視点で判断し、計画的かつ効率的な管理をより一層努められたい。