

平成 2 2 年 2 月 2 日
千葉県報第 1 2 4 7 9 号別冊

包括外部監査の結果に係る措置結果

千葉県監査委員

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
1	(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 A. 千葉ニュータウン事業におけ る企業庁の役割について 用地の取得	開発後の処分可能性と発生するコスト及び期間を考慮し た上で買収するか、あるいは計画を変更し買収をとりやめ るかを早期に検討することが望ましい。また、買収する場 合にも具体的に期限を設け、期限内に買収が完了しない場 合には速やかに計画の修正を検討することが望まれる。	平成20年度末に買収の可否を見極めたところであ り、買収が困難な箇所については、平成21年度末を 目途に、事業計画画区域の見直し案の作成作業に着手す る。
2	(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 A. 千葉ニュータウン事業におけ る企業庁の役割について 除外地・代替地の処分	除外地・代替地について、早期に処分することが望まれ る。 県のホームページへの掲載だけではなく、機構や民間企 業に協力を依頼するなど、より積極的に処分を進める方策 を練ることが望まれる。	機構に依頼し、平成20年5月から機構のホーム ページに「事業区域外所有土地」の項目を設け、 土地情報の拡大を図った。 今後、機構に処分促進について、さらに協力を 求めていく。 なお、県のホームページについては処分につながる よつに内容を充実させるとともに、県管財課の土地処 分のページにリンクを貼ったところである。
3	(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 B. 機構との関係 事業収束に向けて	企業庁と機構の間でこれ以上の事業の延伸とならないよ う、収束にむけたスケジュールを具体化するよう早期に協 議することが望まれる。 また、処分見込みと実績にギャップが生じた場合には、 即時に対応がとれるよう、機構と協議し、適時に計画を見 直すことが望まれる。	機構とは平成19年度から清算協議を開始してお り、清算事務スケジュールについても、平成21年度 以降に作成することとしている。 事業区域内の土地についての処分見込みと実績に差 違が生じた場合は、当該処分計画を適宜に見直す。

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
4	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算 について ・ 精算のタイミングの遅れ</p>	<p>精算は事実の発生の都度行い、収支を発生年度の決算に 反映させる必要がある。また、決算に必要な機構が有する データは、機構に協力をもとめ、早期に入手することが必 要である。</p>	<p>平成19年度決算において、貸借対照表に残ってい た過去の分譲収益を全て精算した。 これによって、平成20年度決算からは当該年度に 発生した収益及び費用を正確に決算書の損益計算書に 反映できるようになった。 なお、早期情報入手のため、今後とも機構に協力要 請を行っていく。</p>
5	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算 について ・ 予定原価による精算について a. 適切な予定原価の算定</p>	<p>予定原価を適切に見直し、実際にかかったコストとの乖 離が大きくなり望まれる。</p>	<p>平成20年度決算（精算）において、これまでの計 画事業費をベースとした予定原価を見直し、未成事業 資産の残高をベースとした予定原価の算定に切り替え た。</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
6	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 c. 千葉ニュータウン事業の精算について b. 将来発生原価について</p>	<p>合理的に将来支出を見積り、造成済みの用地にかかる部分を引当金として計上することが望まれる。</p>	<p>精算等推進委員会及び同作業部会により合理的に将来支出を見積り、引当金に計上することとした。</p>
7	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 c. 千葉ニュータウン事業の精算について 内容 ・ 未成事業資産及び完成資産の a. 販売済みの用地にかかる費用</p>	<p>販売済みの用地の瑕疵に伴う補償費用等は、期間費用として発生した年度に処理することが望まれる。</p>	<p>販売済みの用地の瑕疵に伴う補償費用は、平成19年度予算より期間費用として収益的支出予算措置済である。</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
8	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 c. 千葉ニュータウン事業の精算 について ・ 未成事業資産及び完成資産の 内容 c. 仮設備</p>	<p>車両や事業用の備品等の資産は、少額のものを除き、有形固定資産として計上し、事業に関連する資産の減価償却費を未成事業資産に計上することが望まれる。</p>	<p>平成20年度中に仮設備資産の調査を行い、造成工事を使用する設備以外は平成20年度決算（精算）において、固定資産に振替えた。 また、固定資産に振替えた設備の減価償却費については、平成21年度から計上し、各年度の期間費用（営業費用）として処理することとした。</p>
9	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 c. 千葉ニュータウン事業の精算 について ・ 前受金の調整 造成土地代金前受金 a. 平成18年度の処分代金</p>	<p>造成した土地の分譲及び貸付に係る収納金で、造成宅地売却収益に振替えられていないものは全て収益として計上する必要がある。</p>	<p>平成19年度末において、千葉北部地区の前受金残高は約452億円であり、そのうち約328億円は分譲収入、約7億円が土地貸付収入であった。 平成19年度決算においては、これらを全額収益として計上した。 ・ 土地売却収益（営業収益） 約109億円 ・ 事業資産貸付収益（営業収益） 約7億円 ・ 過年度損益修正益（特別利益） 約219億円 合 計 約335億円</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
10	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算 について ・ 前受金の調整 ・ 造成土地代金前受金 b. 公共用地処分収入</p>	<p>機構が特定公共施設事業者として新任事業者から公共用地を有償で取得する場合の用地売却額は、全て収益として計上する必要がある。</p>	<p>平成19年度末において、千葉北部地区の前受金残高は約452億円であり、そのうち約104億円が機構からの公共用地取得代金であった。 平成19年度決算においては、これらを全額収益として計上した。 ・ その他営業収益（営業収益） 約 10億円 ・ 過年度損益修正益（特別利益） 約 94億円 過年度分</p> <hr/> <p>台 計 約104億円</p>
11	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算 について ・ 前受金の調整 ・ 造成土地代金前受金 c. 平成15年度以前分の未精算額</p>	<p>平成15年度以前の未精算額として217億円が計上されているが、分譲の対価として収納した金額は、収益として処理すべきである。 機構との精算により発生することが予測される将来的な負担については、金額が合理的に見積もることが可能になった段階で負債として計上することが望まれる。</p>	<p>平成19年度末において、千葉北部地区の前受金残高は約452億円であり、そのうち約328億円は分譲収入、約7億円が土地貸付収入であった。 このうち、分譲収入について精査した結果、約219億円が平成15年度以前に分譲収入であり、過去の精算時に収益計上すべきであったことが判明した。 平成19年度決算においては、この全額を過年度損益修正益（特別利益）として収益計上した。 平成19年度から開始した機構との精算協議により、精算方法が決定した段階で合理的に将来負担を見積もり、負債として計上する。</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
12	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算 について ・ 前受金の調整 都市再生機構分担金前受金 d. 機構からの用地取得分担金</p>	<p>機構からの用地取得分担金は支出時に未成事業資産に計上しているため、そこから控除する必要がある。</p>	<p>平成19年度末において、千葉北部地区の前受金残高は約452億円であり、そのうち機構からの用地取得費分担金は約1億円であった。 平成19年度決算においては、この全額を未成事業資産との相殺によって処理した。</p>
13	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算 について ・ 前受金の調整 都市再生機構分担金前受金 e. 機構からの受託工事収入・ 事務費収入</p>	<p>機構からの受託工事収入・事務費収入は営業収益として計上せずに未成事業資産から控除し、造成にかかった原価と相殺する必要がある。</p>	<p>平成19年度末において、千葉北部地区の前受金残高は約452億円であり、そのうち機構からの受託工事収入・事務費収入は約10億円であった。 平成19年度決算においては、この全額を未成事業資産との相殺によって処理した。</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
14	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算 について ・前受金の調整 f. 都市再生機構分担保前受金 f. 都市再生機構負担金前受金</p>	<p>結果（意見）の内容 都市再生機構負担金前受金は、企業庁が立替えた機構負担補償費の精算金であり、企業庁が支出した金額から控除する必要がある。</p>	<p>措置状況等 平成19年度末において、千葉北部地区の前受金残高は約452億円であり、そのうち機構からの、補償費に係る負担金収入は約2億円であった。 平成19年度決算においては、この全額を未成事業資産との相殺によって処理した。</p>
15	<p>(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算 について ・前受金の調整 g. 都市再生機構分担保前受金 g. その他前受金</p>	<p>暫定型事業借地事業に係る貸付料収入は、全額収益へ振替える必要がある。</p>	<p>平成19年度末において、千葉北部地区の前受金残高は約452億円であり、そのうち暫定型事業借地事業に係る貸付料収入は約7億円であった。 平成19年度決算においては、この全額を事業資産貸付収益（営業収益）に計上した。</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
16	(3) 新市街地 千葉県幕張A地区及びC地区 イ. 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 A. 幕張A地区及び幕張C地区の 暫定的貸付用地について	どのように貸付条件を見直すのか、あるいは土地の譲渡・土地の返還までの交渉を行うのか、土地造成整備事業の収束に向けて十分な検討協議が必要である。	幕張A地区及び幕張C地区の暫定的貸付用地については、知事部局等と有償譲渡又は有償貸付により調整を図ったところ、メッセ用地については、平成21年3月に県と有償譲渡契約を締結し、県警への無償貸付地については、平成21年度から有償貸付とすることで合意した。 その他の無償貸付地については、有償貸付とすることについて基本的合意を得、具体的な貸付条件について協議を進めているところである。
17	(4) 内陸工業その他 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 イ. 事業用貸付に関する賃料算定 方法について	事業用貸付に関する賃料の算定方法は、通知ではなく、規 定化することが望ましい。 また、算定式の2%及び10%は、数値の妥当性につい て近隣賃借料及び保証料との比較検討を行い、必要であれ ば更新等を行うことが望ましい。	事業用貸付の賃料の算定方法については、明確化を 図るため、千葉県企業庁造成土地等分譲・貸付基準第 14条第1項の「貸付料等の決定」の取扱いについて 同「運用と解釈」に盛り込み、周知徹底を図った。 また、算定式の賃料及び保証金の数値については、 毎年近隣の状況を調査して比較検討しており、今後と も必要があれば更新を行っていく。
18	(4) 内陸工業その他 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 ウ. 3条と4条の処理区分につい て	精算済みである袖ヶ浦准の森工業団地（第 期）に係る 支出は3条予算とすべきであるが、支出内容を検証し、3 条予算と4条予算は適切に区分処理する必要がある。	袖ヶ浦准の森工業団地環境影響評価事後調査委託に 係る支出は、今後は、3条予算で措置する。

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
19	<p>(5) 精算業務について 各地区の事業進捗率、精算実績及び精算計画について</p>	<p>企業庁の精算取扱方針にも記載されているように、方針未決定の残事業が存在する場合には、残事業を切り離して精算を行うなどの措置を講じる必要がある。 また、適切な時期に精算処理を行っていく体制を直ちに構築していくべきである。</p>	<p>平成19年度の精算において、方針未定の残事業費が存在する地区についての精算手法を研究し、精算時における見込達成原価によって精算を行う手法を採用した。（浦安地区第二期、京葉港、幕張A・C地区外） 平成20年度からは、分譲を行った土地は全て年度内に精算を行い、土地売却収益と土地売却原価を当該年度決算において損益計算書に計上できるような体制とした。</p>
20	<p>(5) 精算業務について 精算方法について イ．完成資産への振替額について</p>	<p>現在の精算処理を行うために使用している電算システム上で原価集計が可能かどうか、既に発生済みの原価を再集計することが可能かどうか、といった問題を解消するための「費用」、及び部分精算を実施していくことによる「効果」を十分勘案した上で、部分精算を実施する単位での原価の集計・管理方法の見直しを検討していくことが望まれる。 また、タイムリーに残事業を把握・計算できる体制を構築していくことが必要であるとともに、残事業が見込まない場合には、当該残事業を切り離して精算を行っていくべきである。 残事業が存在するが、事業費を見込めないことから引当金の計上を行っていないような場合には、残事業費の内容（定性情報）を何らかの形で開示していくことが望まれる。 また、予定原価による完成資産への振替を行うような精算方法を採用する場合には、他の精算単位と区分を明確にし、かつ事業計画及び予定原価の見直しをタイムリーに実施する必要がある。</p>	<p>部分精算の単位は分譲状況によって変動するものであって、予定されているものではないため、事業費の執行段階で、予め部分精算単位ごとの区分はされていない。そのため、多くの課題があるが、平成19年度の精算から未成資産残高をベースにした精算に切り替えてこれらの課題に対応した。 精算に関する方針や手法を検討する精算等推進委員会及び作業部会について、分譲・貸付・資産変更等があった場合に機動的に対応できるように組織と運用を見直した。（平成20年4月～） 残事業については、適切に引当金を計上していることとして見直している。 予定原価の見直しについては平成20年度決算（精算）において幕張A地区及び千葉北部地区で実施した。</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
21	(5) 精算業務について 引当金の計上状況について	<p>精算を行う際には、引当金をよりタイムリーかつ正確に計算できるよう、残事業の管理をより徹底していくことが必要と思われ。</p> <p>また、既計上額についても、毎事業年度、引当金計上額の見直しを実施できるような工夫を考えていくことが必要である。</p>	<p>精算時の引当金計上については、所要額を予算措置しており、平成19年度は、浦安2期地区、京葉港地区、松崎地区の3地区で合計88億7,837万2千円を引当金計上措置済である。</p> <p>既引当金計上額については、毎事業年度見直しを行っており、平成19年度は2地区の引当金残額430,636千円の戻入措置済であり、平成20年度は4地区1,985,197千円を戻入措置した。</p>
22	(5) 精算業務について 前受金の状況について	<p>土地分譲に係る前受金については、既存のものを早急に整理するとともに、今後の分譲により收受する代金についても、適時に事業収益として計上できるような体制を構築していくべきである。</p> <p>その他前受金についても、過年度の適切な時期に相殺処理や収益計上の会計処理を行うべきだったものであり、現存する残高について早急に適正な会計処理を行うことはもちろん、今後このような処理誤りが発生しないような処置を講じていくべきである。</p>	<p>平成19年度末における土地会計の前受金残高は約4,352億円であったが、平成19年度決算において、収益計上及び未成事業資産との相殺等により全額解消し、残高をゼロとした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地売却収益（営業収益） 約 3,645億円 ・事業資産貸付収益（営業収益） 約 7億円 ・その他営業収益（営業収益） 約 10億円 ・公共用地処分代金 ・雑収益（営業外収益） 約 73億円 ・分割利息等 ・過年度損益修正益（特別利益） 約 323億円 ・過年度精算もれ等 ・未成事業資産の相殺等 約 294億円 <p>合計 約 4,352億円</p> <p>平成20年度からは、土地分譲収入等について前受金として処理せず、当該年度中に収益計上及び未成事業資産との相殺等を行う体制とした。</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
23	<p>(5) 精算業務について 未成事業資産の状況について ア. 土地造成整備事業関連費用 について</p>	<p>土地分譲に係る人件費や管理部門に係る人件費は、販売費や一般管理費として発生時の期間費用として計上されるべきものと思われる。また、管理業務委託料についても、発生時の期間費用として処理していくべきである。</p> <p>資産項目のマイナスイとして計上されている雑収入のうち、預金利息や有価証券利息、土地使用料のような保有資産から生じる運用収益は、期間収益として営業外収益の区分で計上していくべきである。</p> <p>基金利息については、その基金の設置目的を踏まえて、緑地管理費用の計上区分の見直しにあわせて、計上方法を検討していく必要がある。</p> <p>今後、収益的収支と資本的収支の区分について見直しを行い、より適切な会計処理を図っていくことが必要と考える。</p>	<p>土地分譲に係る人件費や管理部門に係る人件費、造成地の管理業務委託料は、期間費用として平成20年度から収益的支出予算に計上した。</p> <p>預金利息、有価証券利息の運用収益は、平成19年度から営業外収益で計上措置済。</p> <p>基金利息については、計上方法を検討のうえ平成20年度から収益的収入予算に計上した。</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
24	<p>(5) 精算業務について 未成事業資産の状況について イ. 平成18年度末における 未成事業資産残高の検証</p>	<p>決算書を通して開示してきた数値が企業庁の財政状況及び事業成績を正確に表してきたものとは言い難い状況を早急に解消し、今後、タイムリーに正確な情報開示が出来るような体制整備を急ぐべきである。</p>	<p>平成19年度決算において、10地区にわたる大規模な精算を実施したことにより、流動負債となっていた分譲代金等の収入（約4,352億円）は全て処理されて貸借対照表から消えた。 分譲可能な土地については、原則として未成事業資産から完成資産に振替えられた。 （約2,386億円） 割賦売却の経理において、割賦未収金と繰延割賦売却益を計上し、分譲済の土地が貸借対照表の資産の部（固定資産、完成資産）に残っている状況を解消した。 これらの措置により、平成19年度末現在の貸借対照表は、企業庁の財政状況を、以前より正確に反映したものと考えられる。 また、平成20年度決算からは、損益計算書が企業庁の事業成績（期間損益）を正確に表せるようになった。</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
25	(5) 精算業務について 暫定的貸付について	<p>市町村への貸付土地やその上に存在する施設は、今後市町村へ有償譲渡していくのか、あるいは貸付を解除することにより、新たに分譲を進めていくのか、という方針を市町村と継続して協議していく必要がある。</p> <p>千葉県との関係における貸付土地についても市町村への貸付と同様、どのような方針で企業庁として処分していくのかを十分検討していく必要がある。</p> <p>また、平成18年度において見直しの対象としなかった貸付土地についても、土地の処分方針自体を十分に検討していく必要がある。</p>	<p>新経営戦略プランの方針に基づき、市町村への貸付土地については、千葉市を始め関係市町村と、当該貸付土地の取扱い及び処分方法などについて協議を進めている。</p> <p>千葉県への貸付土地についても、市町村同様、当該貸付土地の取扱い及び処分方法などについて協議を進めている。</p> <p>また、平成18年度に、見直しの対象としなかった短期的臨時的貸付土地については、処分方針等を検討し、土地利用の見直しを進めている。</p>
26	(6) 保有する設備及び投資について イ．土地	<p>業務センター用地及び公共用地のうち分譲地については、交通の便に恵まれている立地条件に照らし、商業施設など他の用途でのニーズが高いのであれば、必ずしも公共性及び公益性の高さにこだわらない姿勢も重要と考える。</p>	<p>旧ビジネスセンター21用地については、千葉市と土地利用に関して協議・調整の上、周辺環境にも配慮した土地利用方針を策定の上、平成21年8月31日公募を開始した。</p>
27	(6) 保有する設備及び投資について イ．土地	<p>東京湾岸道路の延伸事業及び第二東京湾岸道路事業の道路用地については、県や市への引継ぎに向けて、早急に県又は地元市との協議を促進することが望まれる。</p>	<p>東京湾岸道路予定地については、県土整備部と協議を行っている。</p> <p>第二東京湾岸道路予定地のうち、浦安地区（1期、2期）については、県土整備部に引継ぐこととし、整備内容等について県土整備部と協議を行っている。</p> <p>また、京葉港地区については、県土整備部と協議を行っている。</p>

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
28	(6) 保有する設備及び投資について 設備 ウ・建物	賃貸料を減免する際の賃貸料の決定に当たり、不公平が生じないよう、例えばガイドラインのような算定方法の目安を設け、弾力的に運用するといった取組の検討が望まれる。	賃貸料を減免する際の賃貸料の決定については、固定資産等管理規程及び「千葉県企業庁固定資産等の管理及び処分に関する事務取扱基準」により行っているが、不公平が生じないよう事務取扱基準の厳正な運用を図って対応している。
29	(6) 保有する設備及び投資について 設備 ウ・建物	幕張職員寮及び住宅は、できる限り早く隣接地の取扱いを確定させ、売却するよう努めることが望まれる。	旧幕張職員寮及び住宅については、早急に隣接地の取扱いを確定させるとともに、売却処分の準備を進めている。
30	(6) 保有する設備及び投資について 設備 エ・仮設備	企業庁にとって事業の遂行上必要なものであるが、仮設備には当てはまらないものについては、有形固定資産に計上し、減価償却費を計上する必要がある。	平成20年8月から仮設備資産の現状把握を行っており、仮設備資産にあてはまらないものは、平成20年度末に有形固定資産に計上し、平成21年度から減価償却費を計上することとした。
31	(6) 保有する設備及び投資について 設備 エ・仮設備	仮設備現物と仮設備資産台帳との突合せを定期的に行い、両者が合致するように適宜修正していくことが必要である。	平成20年8月から仮設備資産の整理の一環として、仮設備資産の現物と台帳の突合せを行っており、両者が合致しない場合は、適宜修正を行うこととした。
32	(6) 保有する設備及び投資について 設備 エ・仮設備	幕張クリーンセンター及び空気輸送管などのように、仮設備に計上されているが、譲渡資産の定義に該当するものについては、譲渡資産に修正する必要がある。また、土地造成整備事業の収束により譲渡資産を後継組織に引き継ぐに当たり、支障のないよう早急に調査を実施するべきである。	幕張クリーンセンター及び空気輸送管などのように、仮設備に計上されているものについて実態を調査し、仮設備資産の定義に該当しないものは譲渡資産又は固定資産に振替を行った。

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
33	(6) 保有する設備及び投資について 設備 工．仮設備	本八幡職員住宅のような用途廃止となっているもの及び未利用となっている仮設備については、利用見込の有無を調べ、利用見込のないものについては、売却等の措置を検討することが望まれる。	用途廃止となっているもの及び未利用となっている仮設備資産については、利用見込を確認し、利用見込がないものについては、廃棄・売却等の措置を行った。 なお、日本八幡職員住宅については、売却処分に向けて平成20年度に境界確定作業を実施した。
34	(6) 保有する設備及び投資について 設備 オ．事業用貸付用地について	完成資産には分譲対象となる用地のみを計上すべきである。事業用貸付用地については有形固定資産に振替えるべきである。	資産区分の見直しを行い、事業用借地、普通借地等については、完成資産から有形固定資産に振替えた。
35	(6) 保有する設備及び投資について 設備 カ．資産管理用の電算システムについて	保有資産の管理を行っていく上では、特定のシステムによる一元管理を行っていくことが効率的であり、現行システムの改良等を検討していくことが望まれる。	保有資産の適正化と効率的な運用のため、固定資産等管理システムの再構築を行った。
36	(6) 保有する設備及び投資について 投資 ア．長期貸付金 A．一般貸付金 ．北総鉄道株式会社への貸付金	必ずしも平成24年度から約定どおり返済されるとは言い切れず、また、再び無利子据置期間を延長する可能性も否定できないことから、北総鉄道株式会社の業績及び資金繰等に留意することが重要と考える。	北総鉄道株式会社の決算書等入手するほか、関係者との意見交換、同社のホームページ、新聞記事等の情報収集を行い、経営状況の把握に努めている。

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
37	(6)保有する設備及び投資について イ・投資有価証券及び出資金 A・保有土地・含み損益・今後の方針等	まちづくり公社に対する出捐は、財団法人に対する出捐であり資産性はないため、費用処理する必要がある。 「千葉県企業庁固定資産等管理規程」等に定めのあるとおり、定期的な現物実査を実施すべきである。	平成19年度決算において固定資産から除外し、特別損失（過年度損益修正損）を計上し、費用化した。（振替額100万円）
38	(6)保有する設備及び投資について イ・投資有価証券及び出資金 B・現物管理について		保有する有価証券については、現物実査を行った。 今後とも定期的に、確認していくこととしている。
39	(8)「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」について	平成19年度以降、企業庁では資金不足比率を算定し、公表していく必要があるため、今後、前受金や未成事業資産の精算方針を適切に定め、実態に沿った財政状態を開示できるとするよう体制を構築していく必要がある。また、比率を算定するに当たっては、販売用土地について時価と簿価を比較していくことになり、適切な時価・簿価管理を行うことが求められる。現状において、保有土地について一定の基準に基づき時価評価を行っているが、簿価との比較検討が行われていないため、今後の改善が望まれる。	平成20年度当初の精算等推進委員会において、分譲した土地及び代金については全て当該年度中に精算する方針を決定し、これに基づき精算を行った。 地方財政健全化法に基づき平成19年度の資金不足比率等の算定に併せて、完成資産以外の保有土地についても時価評価を行い、帳簿価格との比較を行った。

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
40	(9) 長期事業収支見通しに ついて 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 イ．収入について	土地造成に投下した資金を少しでも多く回収するため、特に「千葉ニュータウン」、「浦安第二期」、「幕張A」、「幕張C拡大」、「東葛飾北部柏」、「成田国際物流複合基地（南）」、「東葛飾北部流山」、「樟見川」及び「京葉港」の9地区について、重点的に収入を確保するよう努力することが重要である。	長期事業収支見通しで、収入が多く見込まれる9地区について、重点的に収入が確保されるよう、地区事業ごとに平成24年度の事業収束時までの、処分見込みに係る課題を整理した販売計画（「土地造成整備事業スケジュール」）を作成し、収入の確保に努めている。
41	(9) 長期事業収支見通しに ついて 監査の結果及び監査の結果に 添えて提出する意見 イ．収入について	処分見通しについては、過去の販売実績、今後の土地の処分方針及び引き合い等を考慮した上で、処分見直しを見直す必要がある。 また、地元市町への譲渡等による処分を実施する場合は、地元市町との協議状況をタイムリーに処分見通しに反映させる必要がある。	土地の処分見通しについては、毎年度、地区別に「土地造成整備事業スケジュール」を見直す方針としており、平成20年度においても、販売実績、引き合い、地元市町との協議状況等を十分に踏まえて同スケジュールの見直しを行ったところである。

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
1	土地保有状況と販売計画の差異について	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、保有している分譲宅地は、今後の販売計画を検討する必要がある。 ・分譲宅地の売れ残り物件について、販売方針の再検討が望まれる。 ・米沢団地については、具体的な目処は立ってなく、早期処分を検討することが望ましい。 	<p>県（住宅課）は立入検査等の実施により監査に係る意見等について適切な対応を図るよう指導しており、現在の状況は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状を踏まえ中・長期的な販売計画の策定を検討する。 ・現在、近隣等の売れ行き状況等を勘案し価格を見直しているが、より柔軟な対応により販売促進を図れるよう検討する。 ・米沢団地については、問題点、課題等を平成20年度内に整理したところであり、現在、処分方針の検討を進めている。
2	茂原緑ヶ丘団地の処分保留区域等について	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、処分保留している茂原緑ヶ丘団地の一部（圧密沈下区域）について、経済的合理性も含め、分譲計画そのものの再検討をする必要がある。 ・遊休資産の「オズヘルスクラブ」についても、今後の対応を検討する必要がある。 ・計画面積の縮小により残地として保有している土地は、処分を検討することが望ましい。 	<p>県（住宅課）は立入検査等の実施により監査に係る意見等について適切な対応を図るよう指導しており、現在の状況は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・圧密沈下想定業務の結果が平成20年12月に報告され、処分保留144区画の内60区画は現時点で建設可能であることから、分譲計画に取り入れ、残84区画はボーリング調査等の詳細調査の結果により、用途変更も含め処分方針等を検討することとした。 ・隣接地の集合住宅用地との一体的土地利用としての処分を検討することとした。 ・残地については、隣接地権者へ処分交渉を行うこととした。

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
3	賃料及び保証金の徴収について	<ul style="list-style-type: none"> 「公社所有地使用許可の取扱基準」を実態に合うべく改定すべきである。 	<p>県（住宅課）は立入検査等の実施により監査に係る意見等について適切に対応を図るよう指導しており、以下のとおり改善した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成19年度に実態に合わせて「取扱基準」を改定し、平成20年4月1日以降申請の案件からこれを摘要するものとした。
4	雑損失の内訳について	<ul style="list-style-type: none"> 公社が平成18年度に計上している雑損失は、その内訳のほとんどがランニングコスト及び販売費であり、当該費用を営業外損失ではなく、一般管理費等事業費用に含めて計上することを検討する余地がある。 	<p>県（住宅課）は立入検査等の実施により監査に係る意見について適切に対応を図るよう指導しており、現在の状況は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> 公社は、（社）全国住宅供給公社等連合会が定める会計基準に準拠しており、同組織内研究会等で他公社の状況等の把握をし、問題を提起したが、雑損失として処理することが妥当だとの見解が示されたため、それに沿って処理している。

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
1	公有地取得事業の長期保有土地について イ．かずさアカデミアパーク 公的機関等取得用地 (公有用地)	県は早期に当該用地を再取得すべきであり、土地開発公社としても県に対してより一層の働きかけを行っていくことが必要である。	早期の再取得を県に対し積極的に働きかけている。
2	公有地取得事業の長期保有土地について ウ．大福山北部周辺地域公有化 (公有用地、代行用地)	当該地について、平成22年度末までに再取得・償還が完了するよう留意することが望まれる	早期の再取得を県に対し積極的に働きかけている。
3	公有地取得事業の長期保有土地について エ．公有地取得・都市計画道路 用地(代行用地)	当該地について、県は平成21年度中の償還完了が達成されるよう、留意することが望まれる。	当該用地については、平成21年5月に県は再取得を完了した。
4	公有地取得事業の長期保有土地について カ．かずさアカデミアパーク 公的機関等取得用地 (代替地)	県は早期に当該用地を再取得すべきであり、土地開発公社としても県に対してより一層の働きかけを行っていくことが必要である。	当該用地については、平成20年6月に県は再取得を完了した。
5	土地造成事業の保有土地の状況及び今後の見通しについて ア．佐倉第三工業団地	より一層売却等の処分を検討することが望まれる。	分譲土地については、当面造成工事を見合わせ、インフラ整備を行わず、現状のままで処分できるかを検討している。 代替地については、佐倉市において計画されている道路の整備を見据え、現在公共残土の受入れを行い、隣接土地との一体処分を検討している。

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
6	土地造成事業の保有土地の状況及び今後の見通しについて イ．富津下浜用地	会社が組合員となっている富津市青木土地区画整理組合が債務超過となり金融機関から提訴されている。このことから、計上してある清算支援引当金が十分であるか、決算において見直しを行っていく必要がある。	平成19年度決算において、引当金計上額が十分であるあることを確認した。なお、今後も訴訟の進展に注意しながら見直しを行っていく。
7	土地造成事業の保有土地の状況及び今後の見通しについて ウ．あさひ鎌数工業団地	より一層分譲促進策を講じることが重要と考えられる。	前年度に引き続きインターネットを活用した宣伝広告、ダイレクトメールの送付及び、新たに賃貸を対象とする大規模賃貸優遇制度の実施を予定している。
8	土地造成事業の保有土地の状況及び今後の見通しについて エ．茂原にいはる工業団地	県・茂原市と協議のうえ早期に処分することが望まれる。	「茂原市にいはる工業団地土地利用・処分方針」に基づき、県・茂原市と協議を進めている。

平成19年度包括外部監査

[千葉県まちづくり公社]

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

No	事項名	結果（意見）の内容	措置状況等
1	千城台宅地分譲地内の道路について	千葉県への当該道路用地の寄付の実現に向けて早期解決を図ることが望まれる。	当該道路用地は、県と千葉市との協議が整い、隣接している県所有の道路用地を含め平成21年2月に千葉市への寄付手続きを完了したところである。