

所在地	湯沢市関口
種別	(普通財産) 土地
面積	土地：1,085 m ²
価格	土地：8,836 千円
構造・間取り	—
現況	<p>車両は、現地視察時に使用した車両である。</p> 

(取得から現在に至った経緯)

昭和 43 年 7 月に職員公舎を新築した。その後、平成 8 年に職員公舎としての利用を停止し平成 8 年 9 月に公舎を解体した。平成 14 年 8 月に一般競争入札により公募するも応札者はいなかった。その後先着順による売却に移行した。

(県の方針等)

現況は県道に接する通路部分の幅員が狭く(約 2m の地点がある。)、接道から急こう配(上り坂)になっている。そのため長期間にわたり処分できていない。今後は、処分価額見直しのうえ、再度競争入札を行う。なお、処分価額は、平成 23 年 11 月 16 日現在、15,848 千円である。

【指摘事項】

(未利用地の適切な管理について)

現地視察を行った際に、担当課(財産活用課)が承諾していない工事用資材(ポールや看板)が置いてあった(平成 23 年 11 月 15 日現地視察)。当該土地は売却中であり「売地」の看板も設置されている。この土地は県の所有地であることから管理を厳重にする必要があることは、(11)旧秋田技術専門校跡地、

(16) 小児療育センターに記載のとおりである。なお、資材を置いている業者が必要とするのであれば、貸付を検討すべきことも同じである。

写真ア：中央に工事用資材がある。



【意見】

(未利用地の売却促進方法について)

平成14年8月の一般競争入札実施以降、長期にわたり売却できていない状況である。要因は地形（旗竿地、接道から急こう配）や、墓地が隣接している等周辺環境も含めた複数の要因があると考えられる。

県が公表している売却価格は平成23年11月16日現在、15,848千円であり、当該価格は平成14年の競争入札時の予定価格である。当該土地の問合せがなく売却できない要因は、上記地形もあるが売却価格も要素の一つと考えられる。

土地処分に関しては普通財産取扱要綱第2.2(5)に、下記のとおり規定されている。

(土地（更地に限る。）の売り払いにおいて減額できる場合)

売払いに係る最初の一般競争入札の日から2年を経過した場合は、時価から25%以内の減額ができるものとする。以後1年経過するごとにさらに5%減額ができるものとする。ただし、40%の減額を限度とする。

これによると、当該土地は時価から40%減額することが可能である。処分が進まない理由について、県は売却価格が高いこと以上に地形や周辺環境にあると考えている。また、鑑定費用も必要となることから、問い合わせがあれば検討するものとして、売却価格は減額修正していない。しかし、価格も購入者の

検討要素の一つであることは間違いなく、上記を適用し売却価格を減額し売却物件として公表すべきである。

なお、当該処分物件については、県のホームページにて告知を行っているほか、現地でも「売地」の看板を設置している。しかし、この看板は敷地奥に設置されており接道からは確認できない状態になっている。看板を敷地奥に設置した理由は、この土地は旗竿地かつ接道が急こう配でコンクリート敷になっており、看板を敷地の旗竿部分に設置することが物理的に困難であることによる。仮に、看板をこの近くの地面に設置するとなると、コンクリート敷を取り去ることや、急こう配のコンクリートの上に設置することになり、費用の問題や看板が倒れた時に事故が発生する恐れがある。宅地部分で接道に近くかつコンクリート敷ではない地点は存在するのであるから、今後は、当該場所に看板を立てることにより県の所有地であり売却対象である旨を明示すべきである。

2. 貸付財産

(1) 公有財産の貸付に関する制度

「第2. 県有財産の概要 1. 監査の対象とした県有財産」にも記載したとおり、行政財産と普通財産のいずれにおいても貸付を行うことができる。

ここで、行政財産は行政施策上必要不可欠な財産であることから、一定の場合に限り外部への貸付又は私権の設定をすることができる（地方自治法第238条の4第2項）。

行政財産を貸し付ける場合は、行政財産使用希望者から行政財産使用許可申請書を受領し、行政財産使用許可書を交付することとなる（秋田県財務規則（以下この項で「財務規則」という）。第329条の2、第329条の3、第329条の4）。

他方、普通財産は行政財産の使用目的がなくなったために行政財産から普通財産に振り替えられたもの等であり、県での利用が見込まれないものについては、貸付、売却、交換等の方法で利活用を求めることとなる。普通財産を貸し付ける場合は、普通財産使用希望者から普通財産貸付申込書を受領し、普通財産の貸付に関する契約を締結することとなる（財務規則第330条の4、第330条の6）。

(2) 貸付に係る対価の取り扱い

① 原則的な取り扱い

県有財産の貸付を行った場合、貸付の対価として使用者から使用料を徴収することとなるが、使用料は原則として、入札による場合を除き秋田県行政

財産使用料徴収条例の規定が準用される（財務規則第 329 条の 4、第 330 条の 2、秋田県行政財産使用料徴収条例第 2 条）。財産区分毎の年間徴収額は（表 3-2-1）に記載のとおりである。

（表 3-2-1）貸付財産の使用料

区分	単位	使用料の額	
		所在地	
		市	町村
第一種電柱	1 本につき 1 年	560 円	460 円
第二種電柱		860 円	700 円
第三種電柱		1,200 円	950 円
第一種電話柱		500 円	410 円
第二種電話柱		800 円	650 円
第三種電話柱		1,100 円	900 円
その他の柱類		50 円	41 円
標識		800 円	650 円
共架電線その他上空に設ける線類	長さ 1 メートルにつき 1 年	5 円	4 円
地下に設ける電線その他の線類		3 円	2 円
水管	外径が 0.07 メートル未満のもの	21 円	17 円
		30 円	25 円
下水道管	外径が 0.07 メートル以上 0.1 メートル未満のもの	45 円	37 円
		60 円	49 円
ガス管その他	外径が 0.15 メートル以上 0.2 メートル未満のもの	90 円	74 円
	外径が 0.2 メートル以上 0.3 メートル未満のもの		

これらに類する物件	外径が0.3メートル以上0.4メートル未満のもの		120円	98円
	外径が0.4メートル以上0.7メートル未満のもの		210円	170円
	外径が0.7メートル以上1メートル未満のもの		300円	250円
	外径が1メートル以上のもの		600円	490円
変圧塔その他これに類するもの及び公衆電話所		1個につき1年	1,000円	820円
郵便差出箱及び信書便差出箱			420円	340円
広告塔、看板及びポスター		表示面積1平方メートルにつき1年	2,000円	990円
旗ざお		1本につき1日	20円	10円
その他のもの	土地の使用に係るもの（農地を除く）	使用面積1平方メートルにつき1年	1平方メートル当たりの公有財産台帳価格に100分の4（普通財産の場合は100分の5）を乗じて得た額	
	建物又は工作物の使用に係るもの		1平方メートル当たりの公有財産台帳価格に100分の8.4（普通財産の場合は100分の9.87）を乗じて得た額	

※ なお、農地については上記の計算によらず、「普通財産（農地）の貸付料の取り扱いについて（平成22年10月13日付け財活-1105）」の通知に従い、農地法第52条の規定により貸付けしている農地が所在する地域を管轄する農業委員会が情報提供する農地の賃借料により算定した使用料を徴収することとなる。

② 減免を行うことが出来る場合

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例により、普通財産の貸付にあ

たつて、一定の条件に該当する場合には貸付料の減免を行うことができる。

第5条 普通財産は、次のいずれかに該当する場合は、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

- 1 国又は他の地方公共団体その他公共団体若しくは私人において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- 2 普通財産の貸付けを受けた者が、地震、火災、水害等の災害により当該財産を使用の目的に供しがたくなつたと認められるとき。

減免の割合、どのような場合に減免が認められるかについての具体的な基準は（表3-2-2）のとおり、普通財産取扱要綱第3の2において定められている。

（表3-2-2）具体的な減免の基準

減免の種類	条件
無償の場合	寄附受け財産を寄附した者において、公用、公共用又は公益事業の用に供する場合
	譲与できる要件を具備する財産を地方公共団体その他公共団体に貸付ける場合
	市町村道若しくは公共下水道の新設又は改築が予定され、道路法の規定による路線の認定があり、かつ、区域の決定があつた土地若しくは下水道法に規定する事業計画の認可があつた土地を貸し付ける場合。ただし、次に掲げる場合は適用しない。 <ul style="list-style-type: none"> ・将来的に利用計画が見込まれる土地 ・貸付の結果、周辺県有地の価値が著しく損なわれる土地
	地震、火災、風水害等の災害により、当該財産を借受者が借受目的に供し難くなつた場合
	地方公共団体その他公共団体、公共的団体又は公益事業者において、災害が発生した場合の応急措置の用に供するとき
	県有地が建築基準法上の道路等として使用されている場合において、当該道路に公共の水道管等を設置するとき

	<p>市町村において、公用又は公共用に供する小規模かつ簡易な構造の工作物で、次に掲げる用途に供する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公職選挙用ポスター掲示板 ・史跡又は名勝に係る表示・標識等
	<p>地方公共団体その他公共団体、公共的団体又は公益事業者において、公用、公共用又は公益事業の用に供するもので県の重要な施策の推進に資するものとして定めた事業のうち県と共同で行う実証等の事業であって、知事が特別に認めた場合</p>
50%を超えて減額できる場合	<p>地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用、公共用又は公益事業に供するもので、県の行政施策に資すると判断される場合。ただし、75%の減額を限度とする。</p> <p>特別な事情による場合。ただし、平成11年度以前に開始された貸付で正規貸付料に是正すべき事例に限る。</p>
50%まで減額できる場合	<p>地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用、公共用又は公益事業の用に供する場合（※1）</p>
25%まで減額できる場合	<p>民間団体又は個人において、公共用又は公益事業の用に供する場合。ただし、電気事業者、電気通信事業者、郵便事業者、ガス供給事業者が当該事業の用に供する場合を除く。（※1）</p>

※1 この場合であっても、以下のいずれかに該当する場合は減額を行わないものとされている（普通財産取扱要綱第3の3）。

- ・ 当該事業の用に供するための土地賃貸借に関し国等の補助の対象となっている場合
- ・ 貸付を受ける者が相応の利益を得る場合
- ・ 農地の貸付料について農地法（昭和27年法律第229号）第52条の規定に基づき農業委員会が情報提供する農地の賃借料により算定した場合

（3）貸付財産の現況

① 普通財産の貸付状況

平成23年3月31日現在における普通財産の貸付状況は（表3-2-3）のとおりである。

(表 3-2-3) 普通財産における貸付の状況

	貸付面積 (㎡)	公有財産価格 (千円)
土地	11,237,877.90	26,927,961
建物	21,136.64	783,853
合計	11,259,014.54	27,711,814

② 主な貸付財産の一覧

主な貸付財産（長期貸付地上位 30 位）及びその貸付先は（表 3-2-4）のとおりである。

(表 3-2-4) 主な貸付財産（長期貸付地）の内訳

名 称	所 在 地	面積 (㎡)	貸付先	減免の有無
旧農業担い手研修教育センター	北秋田市下杉字上清水沢 15-1 ほか	686,601.89	有限会社大野台グリーンファーム	100%
旧固形粗飼料生産利用試験用地	南秋田郡大潟村字大潟 7	651,900.00	大潟村農業協同組合	なし
茨島地区貸付地	秋田市茨島三丁目 17 ほか	251,290.79	コープケミカル(株) ほか	なし
榎森牧場用地	仙北市田沢湖玉川字蒲谷地 301	223,474.80	秋田県(公営企業)	100%
秋田県種苗センター(神岡)	大仙市神宮寺字海草沼谷地 2-2 ほか	150,217.90	社団法人秋田県農業公社	100%
鳥海観光道路	由利本荘市矢島町元町字能仙坊 5-3 他	144,624.02	由利本荘市	100%
森吉山ダム代替造成農地	北秋田市米内沢字長野岱ほか	103,414.71	佐藤薫ほか	なし
畜産振興事業用地	秋田市河辺松淵字風無台 49 ほか	99,469.00	秋田県畜産農業協同組合連合会代表理事会長	100%
畜産試験場(普通財産)	大仙市神宮寺字海草沼谷地 1-4	47,738.78	社団法人秋田県農業公社	100%
旧農業試験場跡地	秋田市仁井田字小中島 70-1 ほか	30,421.23	秋田市長	なし
飯島工業団地	秋田市飯島穀丁大谷地 259-1 ほか	29,426.75	(株) ウッドミル ほか	なし

秋田職業能力開発促進センター	潟上市天王字上北野 4-143	26,526.77	雇用能力開発機構 理事長	44%
秋田新都市工業団地	秋田市御所野湯本4 丁目2-1ほか	23,331.53	アルス運送株式会 社ほか	なし
北秋田市大野岱県有地	北秋田市米内沢字大 野岱12-71ほか	17,560.00	樋岡悦子	なし
北港背後工業団地	秋田市飯島穀丁大谷 地1-8ほか	15,513.18	鮫川運送株式会社 ほか	なし
横手第二工業団地	横手市新藤柳田家猿 田小屋23-11ほか	14,992.51	秋田県南木材高度 加工協同組合	なし
秋田県種苗センター	南秋田郡大潟村字東 一丁目1	12,713.94	社団法人秋田県農 業公社	100%
特別養護老人ホーム・ 日赤乳児院貸付地	秋田市寺内字焼山 125-2	9,365.13	社会福祉法人秋田 県厚生協会	50%
秋田県花き種苗セン ター	潟上市昭和豊川竜毛 字山ノ下1-1	7,176.97	潟上市長	75%
向浜旧空港近隣	秋田市新屋町天秤野 153-4ほか	5,886.52	秋田県森林組合連 合会	なし
船越第3地区	男鹿市船越字一向 207-2ほか	5,190.11	男鹿地区衛生処理 一部事務組合ほか	なし
健診センター	秋田市川尻町字大川 反233-186	4,591.68	財団法人秋田県総 合保健事業団	なし
成人病医療センター	秋田市千秋久保田町 6-17	4,343.79	財団法人秋田県成 人病医療センター	100%
ルポールみずほ	秋田市山王四丁目 2-12	4,271.68	地方職員共済組合 秋田県支部	100%
血液センター敷地	秋田市川尻町字大川 反233-186	3,300.00	日本赤十字秋田県 支部	100%
総合生活文化会館	秋田市中通二丁目 201-1	3,207.52	日本生命保険相互 会社	なし
能代・山本老人福祉総 合エリア（高齢者交流 センター）	能代市腹鉾の沢及び 能代市檜山字新田沢 地内	2,998.27	能代山本広域市町 村圏組合	100%
育英会東京寮	東京都世田谷区北沢 一丁目336ほか	2,931.86	財団法人秋田県育 英会	なし

旧湯沢高等職業訓練校体育館敷地	湯沢市山田字下宿川原 20-3 ほか	2,511.38	湯沢市長	なし
産業会館貸付地	秋田市中通一丁目 43 ほか	2,207.52	秋田市長	100%

県の貸付地は、農業用地、山林、工業用地と種々に渡っている。また、貸付先も地方公共団体、公共的団体、公益事業者から民間事業会社まで多岐に及んでいるのがわかる。なお、100%減免を行っている旧農業担い手研修教育センターの貸付先である有限会社大野台グリーンファームは有限会社であり、事業会社であることから減免基準に合致しないように見える。しかし、同社はフロンティア農業者育成事業等における研修生の受入先にもなっており、農畜産物の生産販売の技術指導を行うことにより、より実践的な生産技術、企業的な経営技術を習得させる場所として機能していることから、県はその施策の一部を行う公共性を帯びた法人と位置付け、県議会の承認を得たうえで減免措置を行っている。

(4) ルポールみずほ

財産管理者	人事課
所在地	秋田市山王四丁目 5 番
種別	土地、建物
面積	4,271.68 m ²
価格	(土地) 303,408 千円 (建物) 383,426 千円
貸付先及び貸付料	地方職員共済組合秋田県支部(以下この項で「共済組合」という。) 無償 なお、原則的な徴収額の算定方法に従い貸付料を算出し徴収する場合、年間貸付料は 53,014,546 円となる。
構造・間取り	鉄筋コンクリート 6 階
現況	官公庁街の一角に位置しており、商業地域の宅地として利用されている。1 階にフロントとロビーとレストランがあり、2 階と 3 階は会議室や宴会場として利用され、4 階から 6 階が宿泊施設として利用されている。 (正面から撮影)

	
貸付に至った経緯	<p>ルポールみずほ（以下この項で「ルポール」という。）建設以前に当該土地に共済組合員に対する福利厚生の一環として宿泊施設や会議室の提供を中心とした施設が存在した。</p> <p>しかし、既存施設の老朽化やより充実した施設の需要が高まったことから、昭和 55 年に既存施設を解体し新たな施設としてルポールを建設することを決定した。翌昭和 56 年に建物が完成し、秋田県は共済組合と無償による賃貸借契約を締結した。それ以降契約は更新され、現在に至る。</p>
使用状況	貸付対象の土地及び建物は宿泊等に供されていた。貸付面積の利用率は 100%である。

（表 3-2-2）に記載した無償とする場合の基準によらず、県は共済組合に対しルポールを無償で貸し付けているが、これは地方公務員等共済組合法第 18 条第 2 項において以下のような規定があることによる。

第 18 条

- 2 地方公共団体の機関は、組合の運営に必要な範囲内において、その管理に係る土地、建物その他の施設を無償で組合の利用に供することができる。

また、ルポールは宿泊施設や会議室を共済組合の組合員以外にも貸出しているが、これは旧自治省からの「地方公務員共済組合が取得する建物の一部を貸室とすることについて（昭 41. 2. 28 自治福 62 号）（以下この項で「自治福 62 号」という。）」においてそれが認められるとする通知によるものである。この

通知の内容は以下のとおり。

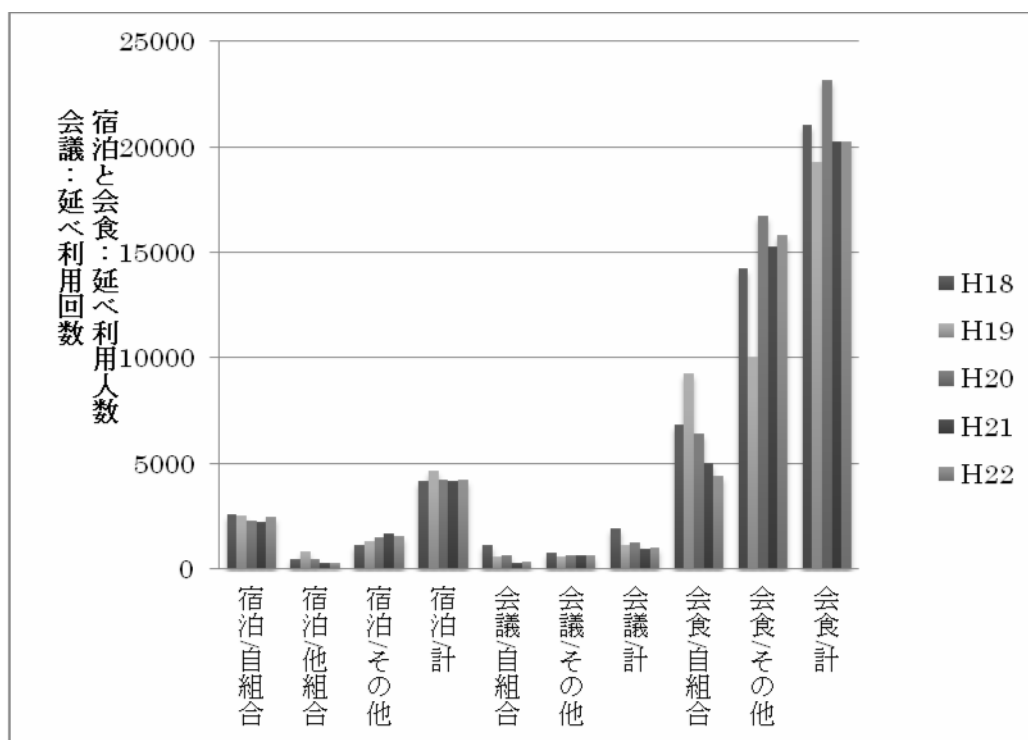
「・・・これらの施設は本来組合の福祉の増進に資するために設けられたものであり、組合の事業の性格からして、組合員の利用にのみ供すべきものと解するのが相当である。しかし、組合員が利用してなお余裕がある場合において、組合員以外の者に利用に供することにより、当該施設の維持管理に要する経費の負担を軽減させ、ひいては他の福祉事業が充実され、間接的に組合員の福祉の増進に資することとなるときは、その利用状況が福祉事業の趣旨及び公的施設としての性格を逸脱しない限り、これらの施設を組合員以外の者の利用に供することも許容されるべきものである。」

【指摘事項】

(組合員による利用促進の申し入れについて)

直近5年間におけるルポールの利用状況は(表3-2-5)のとおりである。

(表3-2-5) 直近5ヵ年の利用人数、利用回数の推移



(表3-2-5)より、宿泊の利用者こそ組合員のほうが非組合員より多いものの、その他は非組合員の利用が多くなっており、特に会食に至っては非組合員の利用は組合員の3倍にも及んでいる。この状態は平成18年以来変わっていないが、

全体的に非組合員の利用は横ばいから増加ぎみであるのに対し、組合員の利用は減少傾向にあると見てとれる。なお、利用料金については、例えば、ツイン又は和室で2人1部屋での宿泊の場合、組合員4,800円に対し非組合員5,700円とする等、組合員が非組合員に比べ低額の設定となっている。(表3-2-5)は平成22年度までの状況であるが、このような傾向は平成23年度に入っても続いている。

ルポールの本来の目的は共済組合の組合員に対するサービス提供であって、そのために県は無償で共済組合に貸し付けているのである。確かに自治福62号では非組合員に対するサービス提供も許容する旨記載されているが、あくまで組合員の利用が中心となることが前提であって、この5年間の利用状態のように非組合員の利用が組合員より多いというのは、本来の目的で使用されていないと言わざるを得ず、県有財産が有効に利用されているとは言い難い。

ルポールは県庁の南隣にあり、ここは秋田市の中心部であって近隣には多数の民間のホテルや飲食店が存在する。ここでルポールの土地、建物は県からの無償貸付であり賃料というコストがかからないことから、近隣の民間業者と比べて商品価格を引き下げることができるという価格優位性を有している。即ち、ルポールの非組合員の利用が増えるということは、それだけ近隣の民間業者の経営を圧迫していることにもなるのであり、現状の利用状態の継続を認めることは、間接的に県が民業圧迫を行っていることになりかねない。県は、共済組合に対し、ルポールの組合員による利用促進を要請すべきである。

なお、会議室利用について、県がルポールを利用するという選択肢も考えられた時もあるようであるが、これは県が無償で貸している設備を借りるのに使用料を支払うということであり、合理性に疑義のある行為であって県民に説明のつくものではない。また、県には庁舎内にも会議室があるのであるから、不用意にルポールを利用することがあってはならない。あくまで組合員による利用促進を求めるべきである。

【意見】

(施設のあり方に対する県の積極的な関与について)

ルポールは、県が共済組合に無償で土地・建物を貸付し、共済組合が運営しているが、(5)ふきみ会館に記載のとおり、「ふきみ会館(以下この項で「ふきみ」という。)」も、県が警察共済組合秋田県支部(以下この項で「警察共済」という。)に無償で土地・建物を貸付し、警察共済が運営を行っている。ふきみの利用状況もルポールに近い状況にあり、宿泊の利用は組合員が多いものの、宴会、会議は組合員の利用に非組合員の利用が追いついてきており、平成22年度はほぼ同程度の利用といった状態になっている。


最近の状況を見る限り、これら 2 つの県の貸付財産の利活用状況は、本来の目的に従った利用を行うべきとする観点からは良好なものと言うことは出来ない。両施設とも更なる組合員の利用の促進を行うべきであるが、現在のような状況が今後も続くのであれば、これらの施設について組合員による利用率の向上に資する案を助言すべきである。例えば、ルポールかふきみのどちらかに施設を一本化し両組合で共同運営することなど、県からならばそれぞれの組合の枠を超えた提案をすることも可能であろう。ここで、ルポールの収支状況は（表 3-2-6）のとおりである。過去 5 年間の収支は芳しい状態にはない。平成 22 年度には 91 百万円の単年度黒字となっているが、他会計からの繰入 97 百万円が行われたことによるものであって、合理化による人件費削減（前年度比 51 百万円減）を行ってもなお厳しい経営状態であったことがわかる。共同運営することになれば、両組合ともさらなる合理化を図ることが出来ることから収支改善にも寄与することになる。

県はルポール、ふきみ双方の現状を把握している。それぞれの施設の運営を単独で行うことを前提とした場合限界があるであろうが、これらの 2 施設を関連づけて検討する、若しくは、さらに検討する範囲を拡大する等によってよりよい解決策が生み出されることもある。利用率が低下している状況にあっては、県は積極的に助言、提案を行うべきである。

（表 3-2-6）ルポールの直近 5 ヶ年の収支状況 （単位：千円）

項目	18 年度	19 年度	20 年度	21 年度	22 年度
宿泊料	16,247	19,069	15,814	15,314	15,333
飲食料	125,551	119,040	124,426	107,596	107,596
会場使用料	13,041	12,972	12,609	10,240	10,294
奉仕料	13,203	13,421	13,832	12,332	12,048
その他	5,595	5,273	3,220	3,078	3,423
他会計からの繰入金	13,269	11,162	15,544	21,609	97,093
経常収入合計	186,907	180,940	185,535	172,285	245,812
人件費	84,325	85,767	96,087	119,034	67,362
飲食材料費	46,960	43,976	46,342	42,556	40,849
水道光熱費	20,226	20,411	19,896	16,091	18,360
その他	47,317	28,505	35,212	26,213	26,831
経常費用合計	199,429	199,072	197,537	203,895	153,404
経常収支	△12,521	△18,132	△12,914	△32,081	91,886

(5) ふきみ会館

財産管理者	警察本部会計課
所在地	秋田市山王五丁目9番6号
種別	土地、建物
面積	1,561.13 m ²
価格	(土地) 90,509 千円 (建物) 229,584 千円
貸付先及び貸付料	警察共済組合秋田県支部（以下この項で「警察共済」という。） 無償 なお、原則的な徴収額の算定方法に従い貸付料を算出し徴収する場合、年間貸付料は 29,426,321 円となる。
構造・間取り	鉄筋コンクリート4階
現況	官公庁街の一角に位置しており、商業地域の宅地として利用されている。宿泊施設の他、レストラン、喫茶、宴会会場、貸会議室を備える。 (正面から撮影) 
貸付に至った経緯	土地は昭和54年に、建物は昭和56年に警察共済が取得し、ともに平成16年5月に県に無償で譲渡されたもの。その後、県が警察共済に無償で貸付けを行っている。
使用状況	貸付対象の土地及び建物は宿泊等に供されていた。貸付面積の利用率は100%である。

(表 3-2-2) に記載した無償とする場合の基準によらず、県は警察共済に対しふきみ会館（以下この項で「ふきみ」という）を無償で貸し付けている。また、ふきみの施設は警察共済の組合員だけではなく、非組合員にも貸出を行っている

るが、これらは（４）ルポールみずほに記載したことと同様の理由による。

【指摘事項】

（組合員による利用促進の申し入れについて）

ふきみの平成 22 年度の利用状況は（表 3-2-7）に記載のとおりである。宿泊の利用は組合員が多い。宴会、会議の組合員の利用率はルポールみずほほど顕著ではないものの低く、非組合員とほぼ同じレベルになっている。なお、平成 23 年度も同じ傾向となっている。料金設定は例えば素泊まりの場合 組合員 4,620 円からであるのに対し非組合員は 4,851 円からと組合員が非組合員に比べ低めに設定されている。組合員の利用率が低いことに関する指摘事項は（４）ルポールみずほに記載のとおりである。ふきみに関しても、県は警察共済に対し組合員の利用促進を要請すべきである。

（表 3-2-7）平成 22 年度のふきみ会館利用状況

		組合員	非組合員	合計	組合員の比率
宿泊	人数(人)	1,337	363	1,700	78.6%
宴会	回数(回)	569	567	1,136	50.0%
	人数(人)	10,948	8,329	19,277	56.7%
会議	回数(回)	178	224	402	44.2%
	人数(人)	5,300	4,638	9,938	53.3%

【意見】

（４）ルポールみずほの【意見】を参照のこと。なお、平成 22 年度のふきみの決算も 7,389 千円の赤字決算となっている。

（６）母子寮貸付地

財産管理者	財産活用課
所在地	秋田市南通築地 15 番 10 号ほか
種別	土地
面積	1,694.49 m ²
価格	85,232 千円
貸付先及び貸付料	社会福祉法人秋田県母子寡婦福祉連合会（以下この項で「福祉連合会」という。） 無償 なお、原則的な徴収額の算定方法に従い貸付料を算出する場合、年間貸付料は 4,262,882 円となる。

現況	<p>中心地の一角に位置し、周辺は閑静な住宅地である。 (正面から撮影)</p> 
貸付に至った経緯	<p>昭和 38 年 4 月 1 日に現在の貸付先の前身である秋田県母子福祉連合会に有償にて土地の貸付を行った。その後、昭和 49 年に「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 5 条の規定に基づき、無償貸付に切り替え、現在に至る。</p>
使用状況	<p>母子家庭を対象とする生活施設と保育園を運営しており、貸付面積の利用率は 100%である。</p>

【指摘事項】

(無償貸付の見直しについて)

県は福祉連合会に対し過去の経緯からこの施設を無償で貸付けているが、(表 3-2-2) に記載した無償による貸付に該当するか否か検討を行う必要がある。福祉連合会がこの施設を利用して行っている事業は母子家庭に対する生活施設と保育園の運営である。福祉連合会は(表 3-2-2) の減免基準において公共的団体に該当し、その行う事業は公益事業に該当するが、母子生活支援施設については県の重要な施策である「ふるさと秋田元気創造プラン」では言及されていないことから無償とする要件を満たしておらず、通常の徴収額の 50%まで減額できる場合に該当しているに留まる。福祉連合会の業務が県の施策に合致していることにより財政的支援を行う必要があるのであれば、他の方法により支援すればよい。

貸付の減免を行う際に貸付申込者が公共的団体であることや貸付条件(使用用途)が公用、公共用、公益事業用であることについては解釈の幅があり、県はその判断を慎重に行う必要がある。本件については、無償の要件には該当しないのであるから、無償としている現在の取扱いを改めるべきである。

なお、(表 3-2-8) において 50%を本来徴収すべき貸付料として試算することとする。

(表 3-2-8)

(母子寮貸付地の徴収額の試算)	
土地公有財産台帳価格÷土地公有財産台帳面積×貸付面積×乗率×(1-減免率)	
=85,232,000円÷1,694.49㎡×1,695㎡×5/100×(1-50%)	
=2,131,441円	

次に、福祉連合会の直近3年間の収支状況は(表 3-2-9)のとおりである。なお、会計間の収支については記載を省略している。


(表 3-2-9) 福祉連合会の直近3年の収支状況

項目		20年度	21年度	22年度
経常活動による収入	措置費収入	57,271	55,535	54,184
	運営費収入	107,935	107,685	106,641
	事業収入	221,136	205,932	217,036
	作業収入	2,172	3,182	2,987
	補助金収入	10,649	9,988	10,891
	受託金収入	58,371	42,803	40,241
	寄付金収入	853	350	561
	雑収入	5,246	2,791	15,705
	受取利息配当金収入	476	307	124
	経常収入計	464,109	428,577	448,373
経常活動による支出	人件費支出	363,032	346,795	354,824
	事務費支出	33,999	34,118	33,012
	事業費支出	59,458	48,243	54,796
	雑損失	-	3,885	-
	経常支出計	456,489	433,042	442,724
経常活動による収支		7,620	△4,465	5,649
施設設備による収入		-	-	-
施設設備による支出		4,364	1,579	2,209

施設設備による収支	△4,364	△1,579	△2,209
経常活動による収支と施設設備による収支合計	3,256	△6,044	3,440

平成 21 年度において事業収入減少とリース解約による雑損失が生じたことから経常収支及び収支合計がマイナスとなっているものの、おおむね資金収支の状況は良好であり、年 3 百万円程度の黒字の状況にある。また、雑収入は年度によって増減が大きいものの、主に福祉協会からの退職金給付収入であり、人件費支出と連動して増減することから、経常収支に与える影響はない。従って、減免を 50%にした場合の 2,131 千円の賃借料の増加があったとしても、カバー出来るだけの収支内容となっている。

(7) 森林科学館

財産管理者	森林整備課
所在地	八峰町八森字三十釜 144 番地 1
種別	建物
面積	380.09 m ²
価格	12,324 千円
貸付先及び貸付料	八峰町長 無償 なお、原則的な徴収額の算定方法に従い貸付料を算出する場合は、年間貸付料は 1,392,090 円となる。
現況	<p>白神山地の玄関口に位置し、周囲は森林である。 (正面より撮影)</p>  <p>(館内の展示物を撮影)</p>

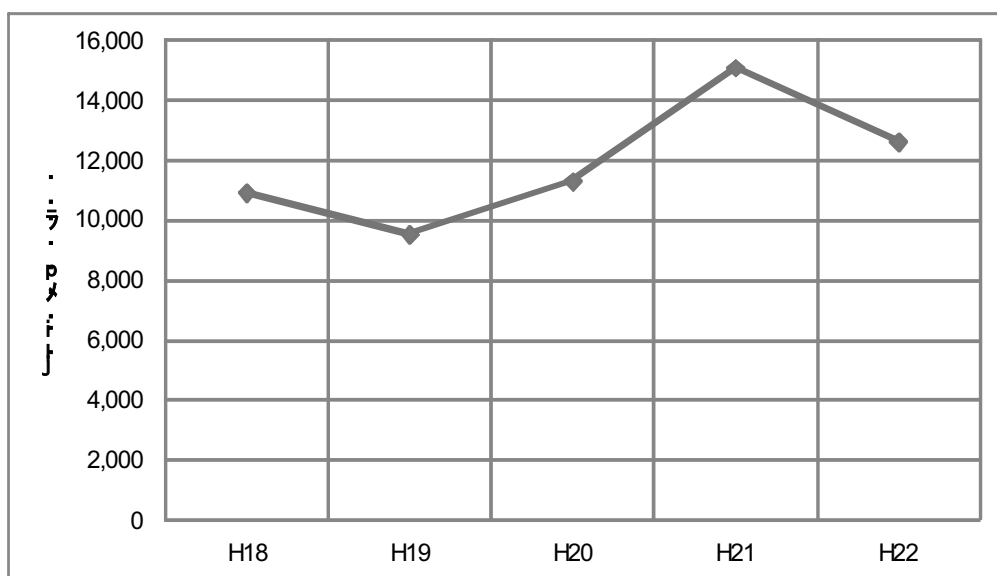
	
貸付に至った経緯	平成 2 年に八森町（現 八峰町）より依頼を受け、町が所有する土地に建設を行った。建設の目的は、林業についての学習・体験施設の場を提供することである。建設当初より、八峰町に無償貸付を行っている。
使用状況	貸付したすべての施設等が使用目的に従い利用されている。

【意見】

（施設の八峰町への譲渡について）

施設の利用人数は（表 3-2-10）に記載のとおりである。ここ数年間の利用者数はおおむね安定的に推移をしており、建設の目的に則った利用がされている。また、世界遺産に指定された白神山地の玄関口に位置し、周辺には類似の施設がないことから、今後も一定数の年間利用者が想定され、白神山地のインフォメーション施設としての意義は認められる。なお、森林科学館の入場は無料であり、通常の修繕に係る経費や管理費は八峰町が負担している。県は、森林科学館に非常勤の管理・案内者 1 名を派遣しており、その人件費については県が負担を行っている。


（表 3-2-10）森林科学館の過去 5 年間の利用者数



この施設は白神山地の西の玄関口にあつて、時代を担う青少年に森林・林業の役割を理解してもらうためにつくられた「ぶなっこランド」の中に併設されている。この「ぶなっこランド」の中には、森林科学館のほか、木工体験館、溪流観察館や、バーベキューハウス、物産館等が設けられており、森林科学館以外の施設の所有、運営は八峰町が行っている。現在のところ森林科学館は、その利用者数から年間を通じて有効に活用されていると評価できるが、当該施設を他の施設と一体と取り扱い、「ぶなっこランド」として運営を行ったほうが財産の有効活用により資することになる。県は森林科学館に非常勤職員1名を派遣しているほか、定期的に県の担当者がこの設備の点検等をしているが、現在の体制では災害等への対応は困難である。また、日常の修繕費、管理費を町が負担していること、町からの要請に応じ建設した施設であることから、当該施設を町に譲渡し、町に管理、運営を一体として委ねるほうがより有効な活用が図られる。県にとっても担当者の施設点検や契約更改等に要する時間的コストの削減につながることから、県は当該施設を八峰町に譲渡する方向で検討を行うべきである。

(8) 旧農業試験場跡地

財産管理者	財産活用課
所在地	秋田市仁井田字小中島 152-1 他
種別	土地
面積	30,421.23 m ²
価格	306,959 千円

貸付先及び貸付料	<p>秋田市長 年額 304,200 円</p> <p>算定式は以下のとおりとなっている。</p> <p>貸付面積×農地 10a あたりの農地貸付料×(1-減免率)</p> <p>=30.42×10,000 円×(1-0%)</p> <p>=304,200 円</p>
現況	<p>住宅街のはずれに位置する。周囲には農地と JA 教育研修所が存在する。</p> <p>(一部を撮影したもの)</p> 
貸付に至った経緯	<p>農業試験場として利用されていたが、平成 12 年に河辺郡雄和町（現秋田市）に農業試験場が移転することに伴い、未利用地となった。その後、農園を市民に開放する自治体が増加し、秋田市にも同様の動きがあったことから、秋田市へ貸し付けを行った。秋田市は市民が農園として利用できるよう秋田市民を対象に貸付を行っている。</p>
使用状況	<p>土地全体は 229,730.64 m²である。</p> <p>貸付地として貸し付けている部分 30,421.23 m²は、市民が使用する農園及び農園関連施設として利用されている。</p> <p>また、秋田県温暖化対策課が 1,000 m²を菜の花畑として利用しており、それ以外の 198,309.41 m²は未利用地となっている。</p>

【意見】

(未利用部分の活用促進について)

秋田市に貸付を行っている 30,421 m²のうち、駐車場、トイレ等を除いた利用可能面積は約 13,000 m² (257 区画 (1 区画約 50 m²)) であるが、平成 21 年から平成 23 年度の利用率は 100%であり、いつも申し込み多数で抽選を行っている状況にあり、有効に活用されている模範例と言ってよい。ただし、貸付地は未利

用地 229,730 m²のほんの一部に過ぎず広大な未利用地が残っていることになる。この未利用地の活用方法については県も種々の検討を行っており、一部については、農林水産部において新エネルギーを活用した周年型農業の効果的な実証・展示・研修を行うための事業に活用することとしているが、未利用部分はまだある。少しでも未利用部分を圧縮できる方策の検討が必要である。

3. 借受財産

(1) 借受財産の概要

平成 23 年 3 月末時点の借受財産(年間の賃貸料 10 百万円以上)の内容は(表 3-3-1)のとおりであるが、その殆どが県職員(公立大学法人秋田県立大学の職員を含む。)のための公舎となっている(公舎は太字で表記した)。なお、借受財産である職員公舎の利用状況については、「第 3. 監査の結果と意見 5. 県職員公舎」で検討を行った。

(表 3-3-1) 主要な借受財産 (金額単位：千円)

名称	所在地	賃借料	借用期間		所有者
県立大学職員住宅(秋田飯島)	秋田市	112,353	H11.4.1	H26.7.20	①
東京アンテナショップ	港区	73,929	H20.2.1	H25.3.31	③
矢留職員住宅 1	秋田市	52,616	H8.5.31	H23.7.20	①
湯沢愛宕職員住宅 1	湯沢市	46,265	H8.5.31	H23.7.20	①
湯沢愛宕職員住宅 2	湯沢市	46,224	H10.4.1	H25.7.20	①
県立大学職員住宅(本荘東町)	由利本荘市	45,468	H11.4.1	H26.7.20	①
県立大学職員住宅(本荘出戸)	由利本荘市	45,044	H11.4.1	H26.7.20	①
湯沢愛宕单身公舎	湯沢市	44,265	H8.5.31	H23.7.20	①
湯沢市愛宕世帯公舎	湯沢市	44,224	H10.4.1	H25.7.20	①
本荘石脇職員住宅	由利本荘市	43,184	H9.3.31	H24.7.20	①
県立大学職員住宅(本荘花畑町)	由利本荘市	42,246	H11.4.1	H26.7.20	①
大曲あけぼの職員住宅	大仙市	39,282	H8.5.31	H23.7.20	①
鹿角合ノ野職員住宅	鹿角市	37,979	H9.3.31	H24.7.20	①
大館能代空港管理事務所 ・貴賓室	北秋田市	33,627	H22.4.1	H23.3.31	③
矢留職員住宅 2	秋田市	31,093	H9.3.31	H24.7.20	①
横手職員住宅	横手市	28,713	H11.12.24	H27.1.20	①
大曲小貫高畑職員住宅	大仙市	26,700	H10.4.1	H25.7.20	①

矢留職員住宅 3	秋田市	22,640	H9. 3. 31	H24. 7. 20	①
脇神職員住宅	北秋田市	19,674	H18. 4. 1	H33. 7. 20	①
警察共済住宅	北秋田市	16,272	H11. 4. 1	H24. 3. 31	②
職員住宅	湯沢市	14,078	H14. 4. 1	H28. 3. 31	②
職員住宅	横手市	12,289	H11. 4. 1	H25. 3. 31	②
福岡事務所	福岡市	11,907	H22. 4. 1	H23. 3. 31	③
きた東北発見プラザ	大阪市	11,622	H22. 4. 1	H23. 3. 31	③
秋田空港管理事務所	秋田市	11,507	H22. 4. 1	H23. 3. 31	③
警察職員住宅	五城目町	11,114	H19. 4. 1	H33. 3. 31	②

※ 所有者の記号の意味は以下のとおりである。

① 地方職員共済組合、② 警察共済組合、③ その他民間会社

(2) 職員公舎の借受について

県の借受財産の主なものは職員公舎であるが、借受先である地方職員共済組合、警察共済組合（以下この項で「共済組合」という。）との取引の概要は以下のような内容である。

- ・ 建設は県の要請に基づき共済組合が行う。建設した公舎の所有権は共済組合にある。
- ・ 県と共済組合は公舎の賃貸契約を締結する。
- ・ 県は公舎建設費に契約期間に対応する利息相当額を加えた額を契約期間にわたり均等に賃貸料として共済組合に支払う。なお、平成 22 年度末に賃貸契約中のものの契約期間は 13 年～16 年である。
- ・ 公租公課、火災保険料、維持管理経費は県の負担である。
- ・ 契約期間満了後、公舎は無償で県に譲渡され所有権は県に移転する。
- ・ 公舎は無償で県に譲渡されるが、財産台帳上は受入時の減価償却未償却残高で評価され記帳される。

上記より、賃貸契約においては、必要な経費は全て借主である県が負担し、契約期間終了後所有権が県に移転する、所有権移転ファイナンシャル・リースであり、実質的には県が共済組合からの借入によって公舎を取得する取引となっている。

【意見】

(借受を行うことの検討について)

共済組合からの公舎の借受について県は、共済組合は不動産の取得を目的と

する貸付を行うことが認められている（地方公務員等共済組合法第 25 条、地方公務員等共済組合法施行令第 16 条第 1 項第 2 号及び地方公務員等共済組合法施行規程第 14 条第 1 項第 2 号）こと、同法第 112 条第 1 項第 2 号に基づき、共済組合が組合員の福祉の増進に資するために行うことができる福祉事業であること、また、その場合の利率（投資不動産に係る貸貸利率）も、例えば警察共済組合の場合、平成 18 年 4 月 21 日以降は警察庁長官官房給与厚生課長から発せられた警察庁給厚発第 126 号によって財政融資資金利率に 0.5%上乗せした利率にする等、各共済組合を所管する省庁によって予め利率が定められていることから、この方法により公舎の借受を行うことに問題はないとする。

確かに、共済組合側からみれば本来行うべき福祉事業であり、県に対する投資も安全かつ確実な利回りが得られるのであるから、よい投資対象であるかもしれない。しかし、共済組合に都合のよい投資を県が必ず受けなければならないというものではない。県は公舎の借受を行う際に、この取引が県側からも最も有利な取引であるのか検討を行うべきである。公舎を取得する方法はこの方法による他、単年度で取得、県債の発行による取得、借入による取得等複数の方法があったはずであるし、借入等を行うにしても借入期間をどうするか等検討すべき事項はあったはずである。

例えば、秋田市飯島の公舎は建設価格 1,258 百万円であり、地方職員共済組合から 15 年 4 ヶ月（平成 11 年 4 月 1 日～平成 26 年 7 月 20 日）の契約で借受を行っているが、利率 3.2%で毎年の賃借料 106 百万円であり、契約終了までの総支払額が 1,635 百万円、内利息相当額は 376 百万円である。ここで、県は平成 11 年 3 月 31 日に利率 2.2%の償還期限 10 年の県債を発行しており、この契約と 1%の差が生じている。県は償還等の期間を 15 年とする資金調達は殆ど行っておらず、わずかに行っている平成 21 年、22 年に発行した 15 年債と 10 年債と比べた場合、15 年債が 0.55%～0.88%と 1%に満たない差であったことを考えた場合、平成 11 年当時県が独自に 15 年の期間で資金調達を行う方法と共済組合から借受を行う方法とを比較することには意義のあったことであると考えられる。また、平成 11 年の期間 10 年の県債と同利率で県が資金を調達し 10 年間で均等払いを行ったとすれば、利息は 157 百万円となり 219 百万円少なくて済んだことになる。

県は公舎を建設する場合には、共済組合から借受を行う方法で行ってきたというこれまでの前例によるのではなく、複数ある資金調達の方法を比較検討し、資金の返済の期間を通じ県にとって最も有利な方法を採用すべきであり、また、その検討の過程は文書化し保存するようにすべきである。

4. 県営住宅

(1) 県営住宅の概要

① 県営住宅の定義

秋田県における県営住宅は、普通県営住宅、改良住宅及び特定県営住宅がある。それぞれの定義は（表 3-4-1）に記載のとおりである（秋田県営住宅条例（以下「条例」という。）第 3 条）。

（表 3-4-1）県営住宅の分類

普通県営住宅 （同条第 2 号）	県が建設、買取り又は借上げを行い、県民に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、「公営住宅法」の規定による国の補助に係るもの。
改良住宅 （同条第 3 号）	県が建設し、県民に賃貸するための住宅及びその附帯施設で、「住宅地区改良法」の規定による国の補助に係るもの。
特定県営住宅 （同条第 4 号）	県が建設し、県民に賃貸するための住宅及びその附帯施設で、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の規定による国の補助に係るもの。

普通県営住宅は、いわゆる一般的な公営住宅であり、県が集団的な住宅の建設、買取り等を行って、低所得又は一定の事由により文化的かつ健康的な民間住宅への入居が事実上困難な県民を対象に、住宅を低額で賃貸することを目的とした県営住宅である。

改良住宅は、不良住宅が密集する特定の対象地区における住宅を県が買取り、新たな住宅に建替えたうえで元の住人に低額で賃貸するものであり、都市計画の観点から対象地区の住宅を改良することで当該地区の環境の整備改善を図ることを目的とした県営住宅である。

特定県営住宅は、いわゆる特定公共賃貸住宅（特公賃）と呼ばれるもので、中堅所得者を対象に県が優良な賃貸住宅を直接供給することを目的とした県営住宅である。

これらは、その根拠となる法令や政策的な趣旨が異なることから、主に入居条件や家賃の設定において差異を有している。

② 県営住宅の管理戸数

秋田県における県営住宅は、管理戸数にして総計 2,449 戸（平成 23 年 3