

平成17年度

包括外部監査の結果報告書

平成18年2月

目黒区包括外部監査人

公認会計士 尾崎 充

目 次

第1 外部監査の概要.....	1
1. 外部監査の種類.....	1
2. 特定した事件（監査のテーマ）及び監査対象年度.....	1
3. 監査のテーマ選定の背景と理由.....	2
4. 外部監査の方法.....	3
5. 外部監査の実施期間.....	4
6. 外部監査人補助者.....	4
第2 外部監査対象の概要.....	5
1. 公有財産とは.....	5
2. 公有財産の管理とは.....	6
3. 区の公有財産現在高.....	9
4. 監査対象の選び方.....	11
5. 監査対象一覧.....	12
第3 外部監査の結果及び意見.....	19
総括意見.....	19
個別監査意見一覧.....	23
第1部 借受財産を中心とした管理関係.....	27
< I 住宅関係 >.....	28
< II 事務所、会議室関係 >.....	51
< III 福祉施設関係 >.....	69
< IV 学校施設関係 >.....	75
< V その他の施設関係 >.....	84
< VI 借受契約全般に関する事項 >.....	94
第2部 普通財産を中心とした管理関係.....	99
第3部 公有財産関係全般に関する事項.....	120
資料.....	141

公有財産の管理等に関する事務の執行について

第1 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

目黒区外部監査契約に基づく監査に関する条例(平成13年10月 目黒区条例 第35号) 第2条に定める地方自治法第252条の27第2項に規定する目黒区との包括外部監査契約に基づく監査。

2. 特定した事件（監査のテーマ）及び監査対象年度

(1) 外部監査の対象

<公有財産の管理等に関する事務の執行について>

公有財産は土地、建物等の不動産を中心とする地方公共団体の資産であり、地方行政を運営する財的要件のなかでも特に重要なものである。公有財産に関する事務はその取得、管理及び処分作用であるが、地方行財政の効率的な運営を確保するためには、その運用は極めて大きいものがある。

その内容は不動産を中心として大規模かつ高額なものが多く、その取得、管理及び処分に当たっては多額の経費の支払い又は収入を伴うものである。しかし反面、財産管理に関する事務は従来どちらかというと、地味な業務であり住民の関心もあまり高いものではなかった。

これからは財産の運用管理といった事務は、最近の自治体におけるバランスシートの導入にみられるように重要であり、適正にしてしかも効果的な運用を確保していかなければならない。

(2) 外部監査対象年度

平成16年度目黒区決算に関する付属書類である「財産に関する調書」等を中心にし、必要に応じて平成17年度分及び過年度分についても監査した。

3. 監査のテーマ選定の背景と理由

地方公共団体の財産は、常に良好の状態において管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に運用しなければならないとされている。区が所有する公有財産は大きく行政財産と普通財産に分類されるが、今回の監査に当たっては、通常の財産管理のほかに公有財産に準ずる借受財産の契約にかかる諸問題についても民間からの視点で検証した。

土地・建物等の公有財産は、取得当初は計画された政策のために使用されていたとしても、計画後の社会情勢の変化等により未利用のままであったり、有効利用に欠けている場合がある。

公有財産の中でも土地は財産的価値が高く、適切な利用目的により有効活用することが要請される。また、土地は多くの行政サービス提供において必要とされる財産であり、土地そのものの固有性から代替性が非常に低い財産である。特に普通財産の土地については、管理が適切におこなわれていることは当然としても、現在の区の厳しい財政状況において、保有するに足る有効活用がなされているかは、厳しく検証されるべき課題といえる。

しかしながら、地方公共団体は計画が決定され予算が措置されると、予算を実行することが重要であり、財産がどのように使用されているかはあまり検討されていないのが現状である。

そのため、限りある公有財産を経済的・効率的・有効的に使用しているか、民間財産を経済的・効率的・有効的に借受しているかどうかは重要なテーマであると考え、特定の事件として選定することとした。

4. 外部監査の方法

(1) 監査の要点

【公有財産一般】

- * 公有財産は有効に利用されているか。（利用状況、収支状況等）
維持及び運営に関し適正な管理が行われているか。
- * 公有財産にかかる管理運営等の委託業務（契約等）は適切か。（昨年実施したものは除く）
- * 行政財産と普通財産は条例等に準拠して区分しているか。
- * 財産台帳の記載は適切になされているか。
- * 行政財産の使用許可の手続きは適正か。
- * 普通財産の貸付には合理性があり、適正になされているか。
- * 貸付料または使用料の算定は適正か。
- * 無償貸付の手続は適切に行われているか。
- * 現地調査における管理面等での検証。

【土地】

- * 取得手続きが法令及び条例等に基づき適正に行われているか。
- * 取得価格の決定は適切か。
- * 取得後、事業目的に供するまでの間、適切な管理が行われているか。
- * 遊休化しているものの利用計画・遊休化の理由等は適切か。
- * 売却を検討するものはないか。

【借受財産】

- * 借受手続きが条例等に基づき適正に行われているか。
- * 借受物件は区の事業執行上必要的か。
- * 借受契約における賃借料は妥当か。
- * 敷金・保証金の支払いは妥当か
- * 権利金、礼金の支払いは妥当か。
- * 契約に係る更新料の支払いは妥当か。
- * 賃料の改定は適切に行われているか。
- * 契約期間、解約条項等の契約内容は、適正なものとなっているか。

(2) 外部監査の主な監査手続

監査にあたっては区の決算書の付属書類である「財産に関する調書」に記載されている土地及び建物・物権等について事前に調査を行い内容の聞き取り調査を行った。行政財産については対象が多数あるので抽出監査を行った。普通財産については、ほぼ全件を対象とした。目黒区土地開発公社については過去に先行取得した用地、その土地の買戻し状況、現在の保有地一覧の提出を求めた。

また、今回監査の主眼である賃借権のある土地・建物、使用借権のある土地・建物についても一覧表の作成を求めた。それらの契約等が関係法令、関係条例・規則等に基づき、適正・有効に執行されているかどうか。かつ、それらの利用状況・収支状況が的確なものとなっているか、民間との比較で検証した。これらは通常の財務事務にかかわる監査のほかに、経済性、効率性、有効性の観点を加味し、関係者への質問、関係契約書及び附属書類等との照合を行った。

監査対象である各現場についても必要に応じて赴き、質問、聞き取り調査等を実施したほか、外部監査人が必要と認めた事柄についても監査手続きを実施した。

5. 外部監査の実施期間

予備調査	平成17年5月13日から平成17年7月	7日
監査	平成17年7月12日から平成18年2月	24日

6. 外部監査人補助者

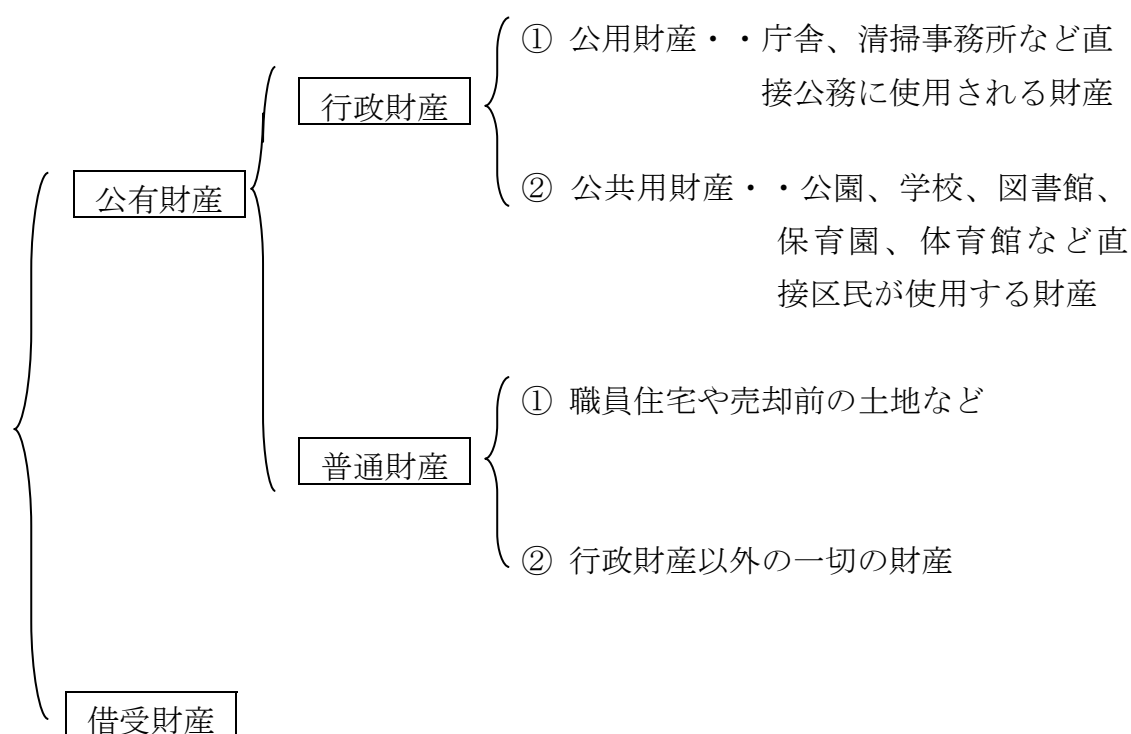
宗 直樹（公認会計士）
木下 英樹（公認会計士）
齋藤 禎治（公認会計士）
都筑 宏充（行政実務精通者）

第2 外部監査対象の概要

1. 公有財産とは

今年度の包括外部監査で対象とした公有財産とは区が財産として管理している「行政財産」と「普通財産」であり次のように分類される。

また、今回は特に民間からの借受財産についても監査対象としている。



* 上記のほかに区が保有する財産として物品、債権、基金などがあるが今回の外部監査の対象としては取り上げていない。

「行政財産」「普通財産」及び「借受財産」の意義は、それぞれ以下のとおりである。

「行政財産」

普通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う。公用に供する財産とは、普通地方公共団体がその事務又は事業を執行するため直接使用することをその本来の目的とする公有財産をいう。公共の用に供する財産とは、住民の一般的共同利用に供することをその本来の目的とする公有財産をいう。

「普通財産」

行政財産以外の一切の公有財産をいう。普通財産は、直接特定の行政目的のために供されるものではなく、一般私人と同様の立場でこれを保持する財産である。

「借受財産」

契約により普通地方公共団体が借用している財産（民有の建物を借受け庁舎等に供している場合）は公有財産ではないが、その管理にあたっては公有財産と同一の取扱いをすることが望ましい。

2. 公有財産の管理とは

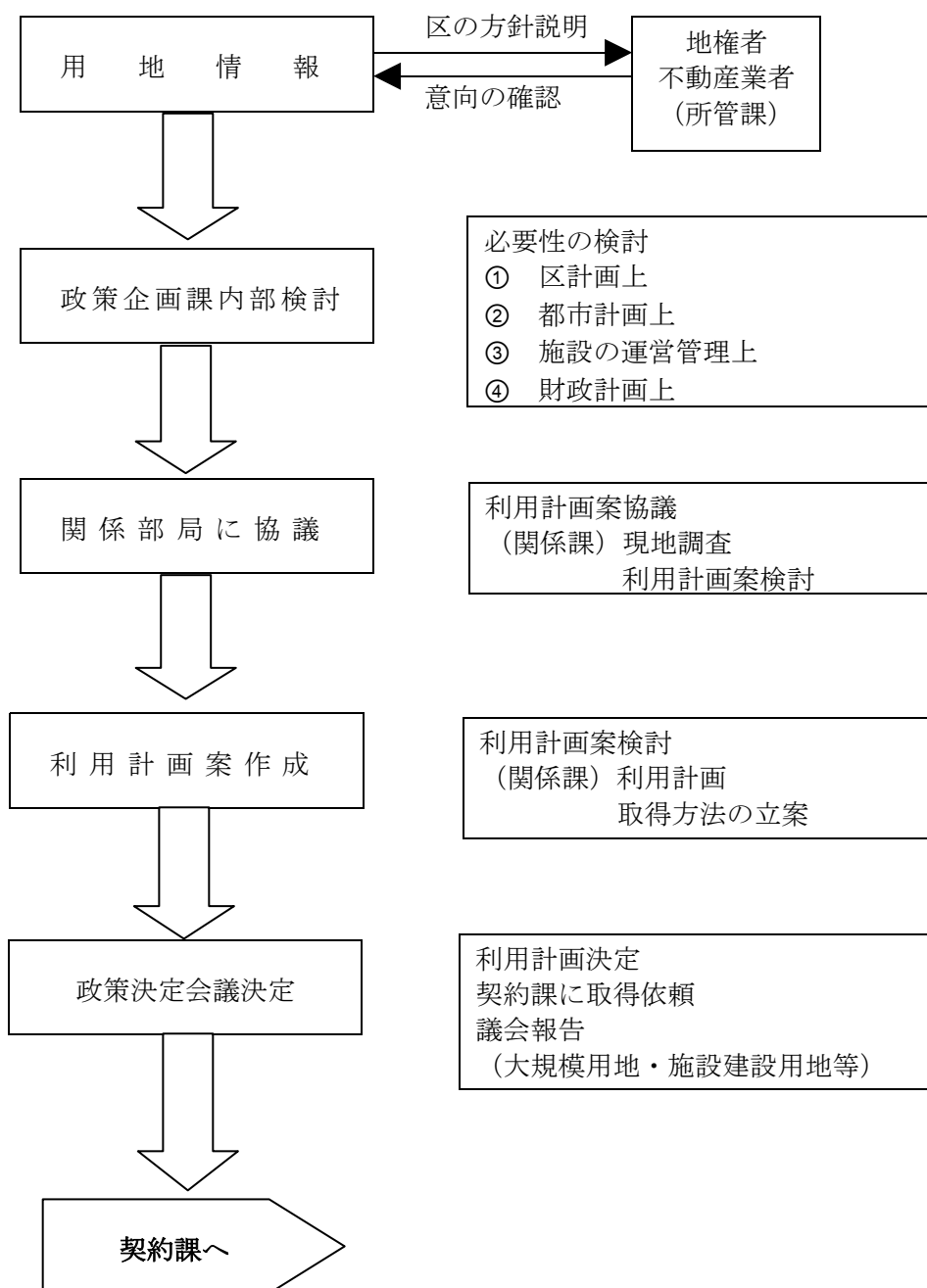
公有財産の管理とは、ここでは公有財産の取得、継続管理、廃止、売却等を含む広い意味での管理をいう。

【用地利用手続の流れ】

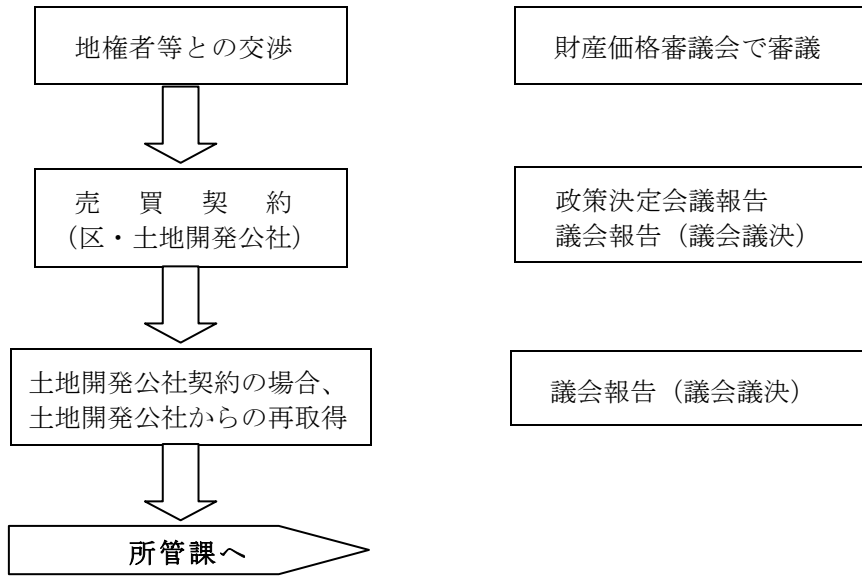
<用地の取得>

用地取得手続については、政策企画課と協議の上、所管課において行う場合もある。

(政策企画課)

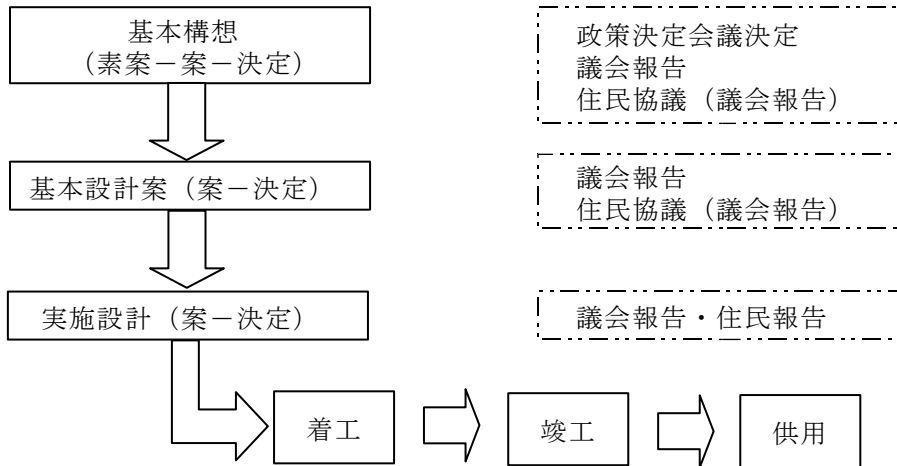


(契約課)



< 用地の利用（施設等の整備計画） >

(所管課)



【借受手続の流れ】

基本的には、上記土地取得の流れと同じである。しかし、新規の借受や更新に当たっては、財産価格審議会の審議を経ないのが実態である。

なお、実施計画等に基づく場合等においては、所管課から直接契約課へ借受依頼する場合もある。

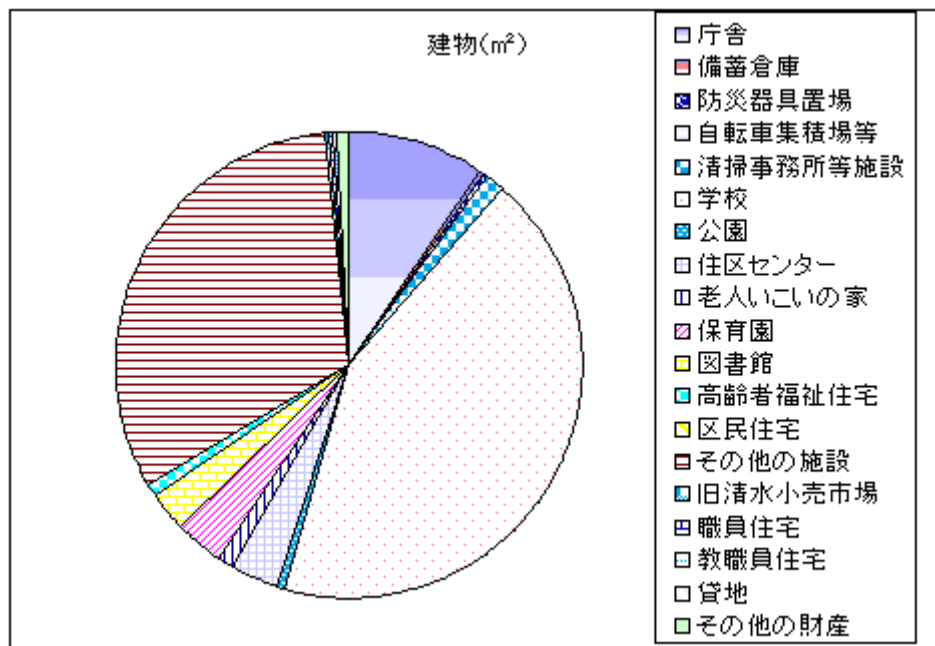
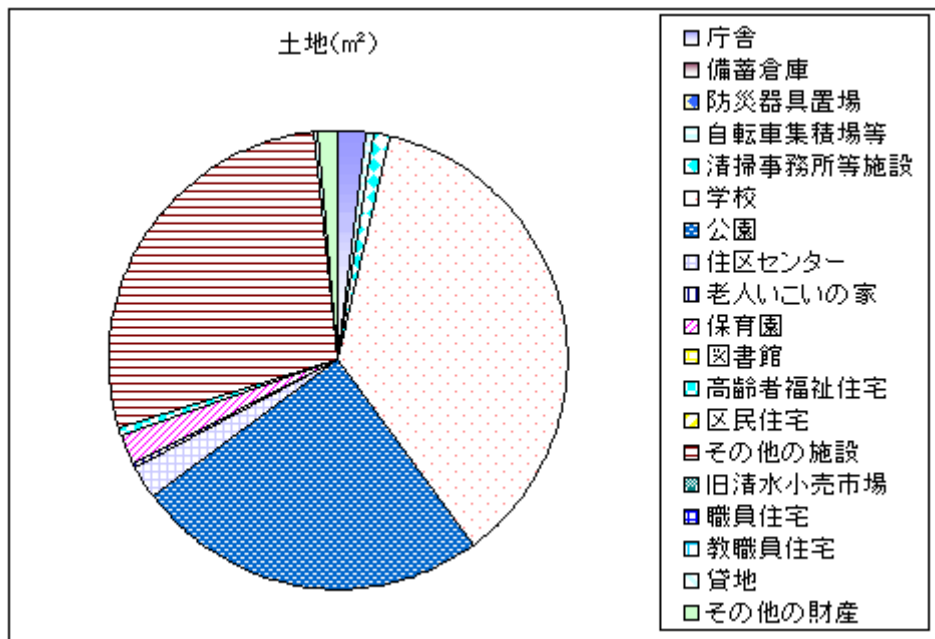
目黒区における公有財産等の管理は、地方自治法、地方自治法施行令、目黒区行政財産使用料条例、財産価格審議会条例、目黒区会計事務規則、目黒区公有財産管理規則、目黒区教育財産管理規則、目黒区契約事務規則、目黒区施設点検規程等に基づき、処理されている。

3. 区の公有財産現在高

区が平成17年5月現在で保有している用途別の土地・建物面積は次の表のとおりである。

区 分		土 地 (㎡)	建 物 (㎡)	
行政財産	公用財産	庁舎	16,340.54	48,075.27
		備蓄倉庫	0	1,967.46
		防災器具置場	41.89	1,135.58
		自転車集積場等	4,856.25	0
		清掃事務所等施設	8,225.52	7,361.11
	公用財産	学校	296,071.77	222,172.60
		公園	203,877.83	3,674.99
		住区センター	17,967.35	16,734.81
		老人いこいの家	2,946.25	5,213.79
		保育園	17,493.91	18,012.45
		図書館	1,558.19	13,712.41
		高齢者福祉住宅	2,599.95	4,475.66
		区民住宅	0	662.08
	その他の施設	228,568.73	164,450.61	
	小 計		800,548.18	507,648.82
普通財産	旧清水小売市場	753.32	513.25	
	職員住宅	199.81	1,740.63	
	教職員住宅	1,119.34	1,424.67	
	貸地	369.40	0.00	
	その他の財産	12,271.50	4,686.33	
	小 計	14,713.37	8,364.88	
合 計		815,261.55	516,013.70	

* 土地面積が0であるものは、合築等によるものである。他にも合築等で土地の面積が他の施設に計上されているものがある。



公用財産の主なものは庁舎であり、中央町から平成14年1月に移転した上目黒にある総合庁舎である。公用財産であるその他の施設の主なものは震災に備えた備蓄倉庫が8ヶ所、防災器具置場が29ヶ所あるが大半は区の公園等に設置されている。他には地区サービス事務所等3ヶ所、自転車集積所・駐輪場4ヶ所、清掃事務所等である。

公共用財産の学校は小学校 22 校、中学校 12 校ある。公園は 58 ケ所、児童遊園 50 ケ所と多数あるが、都立公園 2 ケ所の面積をあわせても区民 1 人あたりの面積は 1.77㎡であり、都市公園法施行令において標準として定める 5㎡には程遠い状況であり、23 区中でもかなり低い水準にある。

公共用財産のその他施設の主なものとして、区民が中心になって幅広く利用されている住区センターが 24 ケ所、老人いこいの家 23 ケ所、保育園 20 ケ所、駐輪場等 9 ケ所、図書館 9 ケ所等々である。

区有の高齢者福祉住宅は 6 ケ所、中堅所得者を対象とする区民住宅は 2 ケ所である。

普通財産の土地面積の大きなものは監査結果でもふれている、旧上目黒一丁目住宅等建設用地（4,270㎡）、菅平の寄付用地（3,305㎡）等である。建物では再開発が予定されている旧上目黒一丁目区営住宅（4,129.28㎡）で現在居住者はいない。

4. 監査対象の選び方

今回監査対象とした公有財産関係は 150 件であり、報告書においては対象を便宜的に、以下の 3 項目にグルーピングした。以下、これに沿って整理し、問題点のあるものを中心に詳述する。

- ① 借受財産を中心とした管理関係
- ② 普通財産を中心とした管理関係
- ③ 公有財産関係全般に関する事項

監査対象とした公有財産等は一覧として次の表にまとめてある。

なお、一覧表の意見指摘欄に○印を付したものは、報告書で取り上げているものである。

5. 監査対象一覧

No.	監 査 対 象	種 別	担 当 所 管	意見の有無
1	砧球技場管理事務所	公共用財産	教育委員会事務局 スポーツ振興課中央体育館	
2	興津健康学園	公共用財産	教育委員会事務局 学務課学事係	○
3	八ヶ岳林間学園	借受財産	教育委員会事務局 地域学習課地域教育係	
4	北軽井沢林間学園	公共用財産		
5	区有通路	借受財産	都市整備部道路管理課境界係	○
6	行政財産の使用許可全般	—	総務部契約課用地管財係	
7	東横線高架下防災拠点施設	借受財産	総務部防災課	
8	災害用貯水槽 14 件	借受財産		
9	消火器設置	借受財産		
10	防災資器材置場 2 件	借受財産		
11	母子寮 氷川荘	借受財産	健康福祉部子育て支援課	
12	知的障害者通所更生施設 大橋えのき園	借受財産	子育て支援係	
13	祐天寺駅東口第一駐輪場	借受財産	都市整備部道路管理課自転車対策係	
14	学芸大学駅西口第一駐輪場	公共用財産		
15	田道ふれあい館	借受財産	区民生活部産業経済課 施設管理係	
16	田道広場公園	借受財産	都市整備部みどりと公園課 公園管理係	
17	駒場野公園	借受財産		
18	駒場野公園（拡張用地）	借受財産		
19	駒場公園	借受財産		
20	東山公園（統合契約）公園用地	借受財産		
21	東山公園（統合契約）拡張部分	借受財産		
22	中目黒公園用地（中目黒 2～283～21, 18）	借受財産		
23	苗圃用地（世田谷区喜多見二丁目）	借受財産		

No.	監 査 対 象	種 別	担 当 所 管	意見の有無
24	すずめのお宿緑地公園	借受財産	都市整備部みどりと公園課 公園管理係	
25	八雲五丁目区民農園	借受財産		
26	深沢区民農園（世田谷区深沢四丁目）	借受財産		
27	その他公園・公衆便所等	借受財産		
28	駒場公園和館	借受財産		
29	都立大学駅公衆便所	借受財産		
30	旧上目黒一丁目住宅等建設用地	普通財産	企画経営部用地活用課	○
31	平町一丁目緩衝緑地用地（*暫定 利用地）	普通財産	総務部契約課用地管財係	○
32	菅平寄付用地（*未利用地）	普通財産		○
33	都立大学跡地	借受財産	教育委員会事務局 八雲中央図書館	
34	中目黒G T 駐車場業務用車駐車場	借受財産		○
35	東が丘福祉工房	借受財産	健康福祉部障害福祉課東が 丘福祉工房	○
36	障害者通所授産施設	借受財産	健康福祉部障害福祉課障害 福祉計画係	○
37	上目黒保育園（上目黒3～1678～ 1の内）	借受財産	健康福祉部保育課保育係	
38	上目黒保育園（上目黒3～1678～1）	借受財産		
39	第二田道保育園	借受財産		
40	唐ヶ崎児童遊園	借受財産	都市整備部みどりと公園課 公園管理係	
41	唐ヶ崎児童遊園 災害対策用貯水槽	借受財産		
42	目黒銀座児童遊園	借受財産		
43	旧伊東保養所（*未利用地）	普通財産	総務部人事課福利係	○
44	旧清水小売市場	普通財産	総務部契約課用地管財係	
45	中目黒職員住宅	普通財産		
46	清水池教職員住宅	普通財産		
47	貸地（旧水溜堀）	普通財産		○
48	貸地（目黒護国神社）	普通財産		○

No.	監 査 対 象	種 別	担 当 所 管	意見の有無
49	私道(旧第五出張所)	普通財産	総務部契約課用地管財係	
50	私道(中町二丁目地内)	普通財産		
51	私道(目黒本町五丁目地内)	普通財産		
52	廃道(鷹番二丁目地内)	普通財産		
53	廃道(緑が丘三丁目地内)	普通財産		
54	上目黒四丁目社会福祉事業用地 (*暫定利用地)	普通財産		
55	旧区営住宅上目黒一丁目アパート	普通財産		
56	寄付用地(目黒本町一丁目地内)	普通財産		
57	中根公園隣接寄付用地	普通財産		
58	旧中根西高齢者ふれあいの家	普通財産		
59	中根二丁目寄付用地	普通財産		
60	東が丘自転車集積所	借受財産	都市整備部道路管理課自転車撤去係	○
61	祐天寺駅東口第二駐輪場	公用財産	都市整備部道路管理課自転車対策係	
62	行人坂下自転車置場	借受財産		○
63	駒場東大前東大口駐輪場	公用財産		○
64	興津健康学園落石防護柵設置用地	借受財産	教育委員会事務局学校施設計画課	
65	中目黒小学校(中目黒3~479~1外11)	借受財産		○
66	中目黒小学校(中目黒3~492)	借受財産		○
67	田道小学校(目黒1-15-28)	借受財産		○
68	第一中学校	借受財産		○
69	第十一中学校	借受財産		○
70	八ヶ岳林間学園	借受財産	教育委員会事務局地域学習課地域教育係	
71	八ヶ岳林間学園(排水路)	借受財産		
72	青葉台二丁目アパート通路	借受財産	都市整備部住宅課住宅計画係	○
73	下目黒三丁目防災まちづくり事業用地(旧薬師湯跡地)(*暫定利用地)	公共用財産	企画経営部政策企画課等	○

No.	監 査 対 象	種 別	担 当 所 管	意見の有無
74	中央町一丁目自転車集積所用地	公共用財産	企画経営部政策企画課	
75	原町二丁目老人いこいの家避難路 (*暫定利用地)	公共用財産	企画経営部政策企画課	
76	碑文谷六丁目仮設学童保育クラブ 用地	公共用財産	企画経営部政策企画課等	○
77	箱根保養所隣地 (*暫定利用地)	公共用財産	企画経営部政策企画課	
78	目黒区社会福祉事業団職員寮	普通財産	総務部人事課福利係	
79	東山一丁目防災資機材置場	借受財産	総務部防災課	
80	区役所前共同ビルA棟	借受財産	教育委員会事務局地域学習 課文化財係等	○
81	区役所前共同ビルB棟	借受財産		○
82	職員住宅<南センチュリー目黒寮>	借受財産	総務部人事課福利係	○
83	職員住宅<コーポふじ>	借受財産		○
84	職員住宅<等々力目黒寮>	借受財産		○
85	職員住宅<目黒L F V>	借受財産		○
86	職員住宅<ラ・ヴィータ目黒寮>	借受財産		○
87	上目黒職員住宅	普通財産		○
88	中目黒職員住宅	普通財産		○
89	東根職員住宅	普通財産		○
90	清水池教職員住宅	普通財産		
91	危機管理要員宿舎ヒルサイド諏訪山	借受財産	総務部防災課	○
92	旧区営住宅上目黒一丁目アパート	普通財産	総務部人事課福利係	
93	旧中根西高齢者ふれあいの家	公共用財産		
94	北部地区・保健福祉サービス事務所 (ダヴィンチ池尻大橋6・7階)	借受財産	区民生活部北部地区サービス 事務所地域係	○
95	目黒駅行政サービス窓口	借受財産	区民生活部南部地区サービス 事務所地域係	○
96	中央地区・保健福祉サービス事務所	借受財産	区民生活部中央地区サービス 事務所地域係	○
97	食販ビル会議室	借受財産		○

No.	監 査 対 象	種 別	担 当 所 管	意見の有無
98	高齢者福祉住宅<コーポ中央町>	借受財産	健康福祉部高齢福祉課高齢者福祉住宅係	○
99	高齢者福祉住宅<コーポやなぎ>	借受財産		○
100	高齢者福祉住宅<コーポみずなか>	借受財産		○
101	高齢者福祉住宅<コーポはぎ荘>	借受財産		○
102	高齢者福祉住宅<しいの木荘>	借受財産		○
103	高齢者福祉住宅<コーポひじり>	借受財産		○
104	高齢者福祉住宅<コーポ烏森>	借受財産		○
105	高齢者福祉住宅<コーポ蛇崩>	借受財産		○
106	区民住宅<スピティ目黒>	借受財産		都市整備部住宅課住宅計画係
107	区民住宅<ボヌール白子>	借受財産	○	
108	区民住宅<トリアス中目黒>	借受財産	○	
109	区民住宅<ヒルフォートメグロ>	借受財産	○	
110	区民住宅<ヒルズ大橋>	借受財産	○	
111	区民住宅<チェリーブロッサムコート目黒>	借受財産	○	
112	区民住宅<グランシャリオ洗足>	借受財産	○	
113	区民住宅<プラトー青葉台>	借受財産	○	
114	区民住宅<メイプル中目黒>	借受財産	○	
115	区民住宅<五反田ヒルズ>	借受財産	○	
116	区民住宅<サントコア目黒>	借受財産	○	
117	区民住宅<グロリア学芸大>	借受財産	○	
118	区民住宅<柿の木坂森戸マンション>	借受財産	○	
119	旧水溜堀敷地（居宅敷地）	普通財産	総務部契約課用地管財係	○
120	旧清水小売市場敷地（都営目黒清水町第2アパート敷地）	普通財産		
121	貸地（旧第一出張所）	普通財産		○
122	貸地（東が丘一丁目交番敷地）	普通財産		○

No.	監 査 対 象	種 別	担 当 所 管	意見の有無
123	目黒区社会福祉事業団職員寮	普通財産	総務部契約課用地管財係	
124	目黒区住宅・街づくりセンター 三田集会室	普通財産	総務部契約課用地管財係等	○
125	旧上目黒一丁目住宅等建設用地 (目黒川合流改善工事用作業基地)	普通財産	総務部契約課用地管財係	
126	旧上目黒一丁目住宅等建設用地 (ガス整圧器設置)	普通財産		
127	私道(目黒本町五丁目地内 ガス 管理設)	普通財産		
128	私道(中町二丁目地内 電力供給 用地中ケーブル)	普通財産		
129	菅平寄付用地(電柱の支線)	普通財産		
130	旧中目黒駅前図書館	普通財産		
131	中町一丁目障害者授産施設(A作業 所)	借受財産		
132	中町一丁目障害者授産施設(B実習 所)	借受財産		
133	補助19号線整備事業用地⑭C	土地開発 公社所有地		
134	補助19号線整備事業用地⑮B	土地開発 公社所有地		
135	補助19号線整備事業用地⑯A	土地開発 公社所有地		
136	駒場三丁目用地	土地開発 公社所有地		
137	補助30号線整備事業用地⑰A	土地開発 公社所有地		
138	平成16年度以前の先行取得用地の 買戻し	公共用財産		
139	第二上目黒保育園	借受財産	健康福祉部保育課保育係	○
140	興津健康学園職員寮<コーポ井上>	借受財産	教育委員会事務局学務課学 事係	○
141	中根ふれあい工房	借受財産	健康福祉部高齢福祉課ふれ あい工房係	○
142	中目黒GT駐車場公用車駐車場	借受財産	総務部庁舎管理課	○
143	箱根保養所	—	区民生活部地域振興課庶務係	○
144	区民自然の村(平成17年度廃止)	—	区民生活部地域振興課庶務係	○
145	立木の管理について	—	総務部契約課用地管財係	○
146	自動販売機の行政財産目的外使用 許可について	—	総務部庁舎管理課等	○

No.	監 査 対 象	種 別	担 当 所 管	意見の有無
147	箱根保養所温泉権	—	区民生活部地域振興課庶務係	○
148	庁舎での行政財産の目的外一時使用許可の手続きについて	—	総務部庁舎管理課	○
149	土地開発公社について	—	総務部契約課用地管財係	○
150	未利用地・暫定利用地の含み損（購入価格と路線価との差）の試算について	—	企画経営部政策企画課等	○

第3 外部監査の結果及び意見

総括意見

1. 借受財産を中心とした管理関係

職員住宅については、かつての住宅に困窮する状況が改善されており、職員住宅を目黒区として持ち続ける意義は乏しくなっているため、災害時の初動出動を課すなどその意義について見直される必要がある。また、職員の負担に帰すべき明確な基準がないため、職員の退去に伴う原状回復費用についても区が負担しており、負担に帰すべき明確な基準を定める必要がある。

高齢者福祉住宅については、入居希望者がありながら、住宅供給の方が進んでおらず、制度的に問題があるのではないかと考えられる。また、応募に対する抽選についても、福祉目的の観点より、困窮度や緊急度に応じたポイント制の採用や都営住宅、区営住宅との連携が必要である。

区民住宅については、区民の定住化が主な目的であり、目黒区として一定の住環境が達成されつつある今日においても、なお一定の事業存続の理由を認めることができる。ただ、区民住宅に対する区の負担が約5,000万円程度発生していることから、区の負担軽減をより一層図っていく必要がある。

事務所、会議室関係については、比較的立地条件が良好な借受建物に埋蔵文化財整理室が配備されていたり、転貸するなど借受財産を有効に活用しているとは言い難いケースがあった。

敷金、保証金は賃借人の賃料不払いや契約履行を担保するために貸主に預託する金員であるが、賃借人が区である場合、通常この様なリスクはないことから、区として賃貸人に敷金や保証金を預託する意義は乏しい。また、すでに支払っている敷金・保証金は、契約終了時には回収されるべき債権である。しかし、現在約2億円近い敷金・保証金が区の財産として管理されていないのが実態であり適切でない。

区と貸主との相対取引でなされる賃貸借契約においては、長期にわたり多額の賃料が貸主に支払われることから、一定額以上のものについては、新規の借受や契約更新にあたっては、支払賃料について不動産鑑定士の鑑定賃料・財産価格審議会の審議などの手続きを経て、適正賃料を把握する必要がある。そして、区を相手方とする貸主は賃料等の収入面等で長期かつ安定的に相当程度保証された立場・地位を取得することから、適正賃料から一定額を差し引いた交渉賃料を設定し、建物オーナーと契約交渉すべきである。

2. 普通財産を中心とした管理関係

現在の区の厳しい財政状況において、区が財産の有効利用を前提としない普通財産を保有する必要はなく、早期に売却すべきである。

例えば、旧上目黒一丁目住宅等建設用地（取得価額 32 億 2 千 8 百万円）については、立地条件が極めて良好で資産価値が極めて高い財産であるにもかかわらず、結果として約 10 年もの長期にわたり何ら利用されずに放置されており、この期に及んでさらに調査費用をかけて有効利用策を模索するのではなく、一定の建築制限を設けて早期に売却すべきである。

一方、現在の区の厳しい財政状況において、なぜ区はこのような土地を保有しつづけているのか、また何故売却しないのかといった視点での検証が定期的になされるような仕組みを構築する必要がある。

3. 公有財産関係の市町村交付金について

平成 17 年度までの 10 年間で、市町村交付金を箱根保養所に関しては約 1 億 3 千 8 百万円、区民自然の村に関しては約 5 千 8 百万円、そして、伊東保養所に関しては約 5 百万円を支払い続けてきた。（ただし、区民自然の村、伊東保養所については平成 17 年度現在廃止されている。）

しかし、この支払い根拠となっている国有資産等所在市町村交付金法を詳細に検討すると、箱根保養所等の施設は区の公共用財産であり、国有資産等所在市町村交付金法の対象外であることがわかる。

このような根拠のない支払いを停止し、過去に支払われた交付金の返還を請求することが必要である。また、その原因を調査するとともに、今後の再発を防ぐためにも、根拠のない支払いを事前に抑止するようなチェック体制の構築及びそのような支払いが仮に行われた場合においても、事後において検出できるような体制を構築する必要がある。

4. 区施設の耐震安全性について

区の建物は公共用の施設として、子どもやお年寄りを始め、多くの区民に利用されている。その建物を住民が利用するにあたり、区民の生命・身体の安全が確保され、安心して使ってもらうことは、区として当然の責務であり、それは、「財産管理」の要諦でもある。また、区の施設にとって、建物としての安全性を保持することは、地震などの災害が発生したときの避難場所・防災拠点として機能させていく上でも、必要不可欠なことといえる。折しも、昨年末から、一連の耐震強度偽装事件が世間を震撼させているが、それは社会全体が重大な関心を抱き、さまざまな対策を講じていることに対して、思いも及ばぬところに陥穽があったという驚きにもあると思える。区の建物の安全性についても、区民の安全を守るという観点から、改めて検証することが必要であると考えます。

この報告書では、区が保有している建物、または民間から借りて行政目的に使用している建物の耐震安全性について、個別の指摘は行っていないが、区民の生命・身体・安全にかかわる重要事項であるので、警鐘の意味を込め、総括意見として指摘をしておきたい。

建物の耐震基準は、十勝沖地震、宮城県沖地震の二つの大地震を契機として、昭和46年と56年に改正されている。目黒区では、昭和56年以前に建設したすべての区の施設（木造を除く）について、耐震診断を行っている。別表にあるとおり、診断を行った41施設（学校関係を除く）のうち、補強が必要だとされたのが25施設あり、そのうち10施設が補強工事を終えている。残りの15施設が未実施である。

区は、優先順位を決めて、補強対策等を行っているようであるが、未実施の15施設のうち、昭和46年以前の耐震基準で建てられた建物が5施設あり、そのうちの3施設は補強の必要性が強く認められているにもかかわらず、結果的に診断後20年経っても補強対策が完了していない。近年になってようやく計画が具体化したようであるが、取り組みの速度が遅いという観は否めない。もちろん施設ごとに、危険性の度合い・緊急度、施設としての将来計画、財政上の課題など、考慮すべき点はあるが、補強対策が未実施の施設については、今後の見通しを明らかにした上での早急な対策が望まれる。

また、区が民間等から借受け、区民が使用している建物についても、当然のことながら、区の施設と同様に安全性の確保が必要であり、建物の所有者から安全性についての担保を求められたい。

一方で、学校施設においては、すでに耐震補強対策をすべて終えている。今後、区民の安全・安心を守る区の責務として、先進自治体が行っているように、区の全施設についての耐震性能に係るリストを作成し、耐震診断結果やその評価、今後の対策等を区民に公表していくことが必要であるといえる。

目黒区施設耐震診断一覧表（学校関係は除く）

(S:昭和 H:平成)

番号	施設名	建設年 (昭和)	耐震診断 実施年度	耐震補強 の必要性	耐震補強 工事	補強補強工事 改築等の予定
1	東山地区センター(東山社会教育館等)	34	-	要	済(S58)	
2	上目黒保育園	34	S58	要	済(H10)	
3	公園事務所(第一勧銀)	36	H11	要		
4	第三ひもんや保育園(旧碑文谷保健所)	37	-	要	済(S61)	
5	総合庁舎(本館・別館)	41	H13	要	済(H14)	
6	中央体育館	42	S60	要	済(S63)	
7	中町保育園	43	S57	要	済(H1)	
8	ひもんや保育園	43	S57	要	済(S62)	
9	碑文谷体育館(第一勧銀)	44	H11	要		
10	大橋図書館	45	S62	要		H21移築予定
11	上目黒保育園増築部分	45	S58	要	済(H10)	
12	守屋教育会館	46	S60	要		H19移設予定
13	東根荘・東が丘福祉工房	46	S62	要		H19移築予定
14	中目黒保育園	46	S58			
15	第二田道保育園	47	H9	要		H19改築予定
16	東山保育園	47	H9	要		H18耐震工事予定
17	清掃事務所	48	都で実施			
18	緑ヶ丘コミュニティセンター 緑ヶ丘文化会館	49	H2	要	済(H5)	
19	目黒区民センター	49	H10	要		
20	南保育園	49	H9	要		
21	中央町保育園	50	H9	要		H18耐震工事予定
22	祐天寺保育園	50	H9	要		
23	高齢者ふれあいの家(中根西老人いこいの家)	50	H11			
24	駒場保育園	51	H9			
25	東山住区センター	51	H11	要		
26	上目黒福祉工房	52	H10			
27	不動住区センター	52	H11			
28	大岡山保育園	52	H9			
29	箱根保養所	53	H10	要		
30	碑住区センター	54	H10			
31	鷹番保育園	54	H9			
32	目黒土木事務所・上目黒職員住宅	54	H12	要		
33	上目黒住区センター	55	H11			
34	緑ヶ丘コミュニティセンター別館	55	H10			
35	ひまわりプラザ(旧第二庁舎)	56	H11			
36	菅刈住区センター	56	H11			
37	月光原住区センター	56	H11	要	済(H17)	
38	菅刈保育園	56	H9			
39	大岡山東住区センター	56	H11	要		
40	南部地区センター(目黒本町社会教育館等)	56	H10			
41	西郷山公園施設(売店・倉庫)	57	H12			

(区の資料に基づき作成)

個別監査意見一覧

個別監査意見として、以下の一覧に掲げる項目について取り上げている。なお重複して問題点及び意見を述べている部分があるが、各担当部課において、それぞれ問題解決に向けて取り組んでもらいたい意義を込めて、あえて案件ごとに記述している。

第1部 借受財産を中心とした管理関係

項目	No.	監査対象	担当所管	
住宅関係	職員住宅	82	職員住宅<南センチュリー目黒寮>	総務部人事課
		83	職員住宅<コーポふじ>	
		84	職員住宅<等々力目黒寮>	
		85	職員住宅<目黒L F V>	
		86	職員住宅<ラ・ヴィータ目黒寮>	
		87	上目黒職員住宅(普通財産)	
		88	中目黒職員住宅(普通財産)	
		89	東根職員住宅(普通財産)	
		90	清水池教職員住宅(普通財産)	
		91	危機管理要員宿舎ヒルサイド諏訪山	
	高齢者福祉住宅	98	高齢者福祉住宅<コーポ中央町>	健康福祉部高齢福祉課
		99	高齢者福祉住宅<コーポやなぎ>	
		100	高齢者福祉住宅<コーポみずなか>	
		101	高齢者福祉住宅<コーポはぎ荘>	
		102	高齢者福祉住宅<しいの木荘>	
		103	高齢者福祉住宅<コーポひじり>	
		104	高齢者福祉住宅<コーポ烏森>	
	区民住宅	106	区民住宅<スピティ目黒>	都市整備部住宅課
		107	区民住宅<ボヌール白子>	
108		区民住宅<トリアス中目黒>		
109		区民住宅<ヒルフォートメグロ>		

項目	No.	監 査 対 象	担 当 所 管	
住宅関係	区民住宅	110	区民住宅<ヒルズ大橋>	都市整備部住宅課
		111	区民住宅 <チェリーブLOSSAMコート目黒>	
		112	区民住宅<グランシャリオ洗足>	
		113	区民住宅<プラトー青葉台>	
		114	区民住宅<メイプル中目黒>	
		115	区民住宅<五反田ヒルズ>	
		116	区民住宅<サントコア目黒>	
		117	区民住宅<グロリア学芸大>	
		118	区民住宅<柿の木坂森戸マンション>	
事務所・会議室関係	共同ビル	80	区役所前共同ビルA棟	教育委員会事務局地域学習課等
		81	区役所前共同ビルB棟	
	サービス事務所	94	北部地区・保健福祉サービス事務所 <ダヴィンチ池尻大橋6・7階>	北部地区サービス事務所
		95	目黒駅行政サービス窓口	南部地区サービス事務所
		96	中央地区サービス事務所・保健福祉サービス事務所	中央地区サービス事務所
	—	97	食販ビル会議室	中央地区サービス事務所
福祉施設関係	—	35	東が丘福祉工房	健康福祉部障害福祉課
	—	36	障害者通所授産施設	健康福祉部障害福祉課
	—	141	中根ふれあい工房	健康福祉部高齢福祉課

項目	No.	監 査 対 象	担 当 所 管
学校施設関係	—	65 中目黒小学校（中目黒3～479～1外11）	教育委員会事務局学校施設計画課
	—	66 中目黒小学校（中目黒3～492）	
	—	67 田道小学校（目黒1-15-28）	
	—	68 第一中学校	
		69 第十一中学校	
	—	139 第二上目黒保育園	健康福祉部保育課
その他	—	34 中目黒G T駐車場業務用車駐車場	八雲中央図書館
	—	60 東が丘自転車集積所	都市整備部道路管理課
	—	62 行人坂下自転車置場	都市整備部道路管理課
	—	63 駒場東大前東大口駐輪場	
	—	140 興津健康学園職員寮<コーポ井上>	教育委員会事務局学務課
	—	142 中目黒G T駐車場公用車駐車場	総務部庁舎管理課
全般	—	① 賃料・借受手続等について	—
	—	② 敷金・保証金について	—
	—	③ 権利金・礼金について	—

第2部 普通財産を中心とした管理関係

No.	監 査 対 象	担当所管
5	区有通路について	都市整備部道路管理課
30	旧上目黒一丁目住宅等建設用地	企画経営部用地活用課
31	平町一丁目緩衝緑地用地（*暫定利用地）	総務部契約課
32	管平寄付用地（*未利用地）	総務部契約課
43	旧伊東保養所（*未利用地）	総務部人事課
47	貸地（旧水溜堀）	総務部契約課
48	貸地（目黒護国神社）	総務部契約課
73	下目黒三丁目防災まちづくり事業用地（旧薬師湯跡地）（*暫定利用地）	企画経営部政策企画課等
76	碑文谷六丁目仮設学童保育クラブ用地（*暫定利用地）	企画経営部政策企画課等
121	貸地（旧第一出張所）	総務部契約課
122	貸地（東が丘一丁目交番敷地）	総務部契約課
124	三田集会室	総務部契約課等

第3部 公有財産関係全般

No.	監 査 対 象	担当所管
2	興津健康学園	教育委員会事務局学務課
72	青葉台二丁目アパート通路	都市整備部住宅課
143	箱根保養所	区民生活部地域振興課
144	区民自然の村（平成17年度廃止）	区民生活部地域振興課
145	立木の管理について	総務部契約課
146	自動販売機の行政財産目的外使用許可について	総務部庁舎管理課等
147	箱根保養所温泉権	区民生活部地域振興課
148	庁舎での行政財産目的外使用許可の手続きについて	総務部庁舎管理課
149	土地開発公社について	総務部契約課
150	未利用地・暫定利用地の含み損（購入価格と路線価との差）の試算について	総務部政策企画課等

第1部 借受財産を中心とした管理関係

最近は、高齢者福祉住宅、中堅所得者向けの区民住宅、職員住宅等について、民間から借り上げているものが増えてきている。それらの借受財産を中心に、経済的・効率的・有効的・必要的観点から、賃料・敷金更新料等は契約内容上適切・妥当であるか、借受物件は事務事業執行上必要不可欠か、契約手続は適切・妥当なものとなっているか等を検証した。

また、この他に区が民間から借り受けている事務所、会議室、学校敷地等についても法令、条例、規則等に基づいて、借受目的・賃料等が契約内容上適切・妥当であるか、契約手続が適切・妥当なものとなっているか等も検証した。

< I 住宅関係 >

No. 82～90

担当所管 総務部人事課福利係

監査対象 職員住宅

【概要】

(1) 職員住宅の意義

現に住宅に困窮する職員に対して住宅を貸与することを目的とし、職員の人材確保及び福利厚生事業の一環として職員に貸与する住宅を設置している。

(2) 借上げ職員住宅一覧

No.	職員住宅 名称	戸数	月額賃料 (注1)	面積 (注2)	m ² 単価	1戸当り 月額賃料	借受 開始年度	借受期間	月額使用料 (注3)	
		戸	円(税込)	m ²	円/m ²	(円)	S：昭和 H：平成	S：昭和 H：平成	世帯用 円	単身用 円
82	南センチュリー目黒寮	3	370,500	124.65 (41.6)	2,972	123,500	S63～	20年間 (S63～H20)	37,100	—
83	コーポふじ	5	589,000	181.12 (36.2)	3,251	117,800	H2～	20年間 (H2～H22)	41,100	21,800
84	等々力目黒寮	4	283,600	99.14 (24.8)	2,860	70,900	H6～	20年間 (H6～H26)	—	21,600
85	目黒LFV	18	2,910,200	762.36 (42.4)	3,901	161,677	H7～	15年間 (H7～H22)	59,500	31,100
86	ラ・ヴィータ(目黒寮)	6	849,200	238.6 (39.8)	3,559	141,533	H8～	20年間 (H8～H28)	49,600	20,400
91	ヒルサイド諏訪山 (注6)	1	150,000	42.84	3,501	150,000	H17～	2年間 (H17～H19)	—	—
合計		36	5,002,500	1,405.87 (39.1)	—	—	—	—	—	—

(注1) 月額賃料については、区と住宅オーナーとの間の契約における金額である。

(注2) 面積のうち()内の数値は、1戸当り平均面積である。

(注3) 使用料については、職員が区の職員寮を使用する場合の使用料である。

(注4) いずれも個人よりの借受住宅である。

(注5) 他に区有の職員住宅(3)で記述)が4件あり、合計9件となる。

(注6) ヒルサイド諏訪山は、危機管理要員宿舎であり職務住宅に位置づけられる。

(3) 区有の職員住宅一覧

No.	職員住宅名称	戸数	土地面積	建物面積	供用開始 年 度	一戸当り の 平均面積	月額使用料	
							世帯用	単身用
87	上目黒 職員住宅	17	—	467.46	単 S54 世 H11	単 22 世 48	41,000	18,800
88	中目黒 職員住宅	13	199.81	228.36	H14	17	—	15,000
89	東根職 員住宅	26	—	1,044.81	S59	単 21 世 57	47,800	17,600
90	清水池教 職員住宅	30	1,119.34	1,424.67	S63	単 21 世 43	30,700	15,400
	合 計	86	1,319.15	2,469.48				

監査の結果及び意見

【問題点 1】

使用料については、平成 16 年度において改定を行っている。改定前は、借り上げ料の約 20% で設定されていたが、改定後は借り上げ料の約 30% で設定されている。

【意 見 1】

民間賃料との差額 70% 分を区が負担するだけの根拠が不十分である。他の住宅に入居している職員（世帯主のみ）の住居手当は、8,500 円程度であるのと比較すると、職員負担割合が少なく、負担比率の増加など検討されたい。

【問題点 2】

職員住宅、教職員住宅とも入居資格として「現に住宅に困窮する者」といった要件が含まれている。この規則は、都内の住宅数が絶対的に不足していた時代に作成されたものである。現在のように、民間の賃貸住宅が十分に供給されている状況のもとで、区の職員や教職員が「現に住宅に困窮する」といった状況は、もはやありえないものと思われる。

【意 見 2】

今後区で職員住宅を持ち続ける意義は少ないものと思われる。仮に今のまま民間に比べて安い使用料で職員に貸与を続けるのであれば、その対価として職員に、災害時の初動出動等の義務を負わせるなどの措置をとられたい。

【問題点3】

南センチュリー目黒寮、コーポふじについて、契約期間内であるにもかかわらず、2年ごとに賃料の1ヶ月分が更新料として支払われている。

更新料とは、賃貸借契約の更新の際に、借借人から賃貸人に支払われる一時金である。契約期間の中途での更新料は民間でも例がなく、貸主に有利な契約となっている。

【意見3】

今後、賃料改定の際には、更新料の支払いのない形で建物オーナーと契約内容の見直し交渉をされたい。

【問題点4】

「目黒区職員住宅の設置及び管理に関する規則」第18条によると、職員住宅を明け渡すときは当該職員住宅を原状に回復しなければならないとあるが、職員がどこまでの原状回復を行い、どこまで職員が負担しなければならないかについては明確な基準がなく、原状回復費用は区が負担しているのが実態である。

【意見4】

職員の負担に帰すべき原状回復費用については、職員に原状回復費を負担させるため、当該運用基準について明確に定められたい。

【問題点5】

区が土地を取得する場合、土地の適正価格を把握するため、通常、土地の鑑定依頼をしている。しかし、不動産の賃貸借契約を締結する場合、契約当事者である区は、賃料の把握については、いわゆる近隣相場のみを収集しているだけである。適正な賃料を把握するために、賃料の鑑定依頼をするなど、専門家による第三者判断を仰ぐことまで行われてこなかったのが実態である。これは、賃貸借契約更新の際も、同様である。

【意見5】

今後、金額が大きい一定額以上の賃貸借契約の締結や契約更新に当たっては、コスト的な観点から、適正な賃料を把握した上で建物オーナーと契約交渉するのが望ましい。そこで、新たに賃貸借契約を結ぶときや契約更新の際には、近隣相場のみを収集するだけでなく、不動産鑑定士へ賃料鑑定を依頼するなどして、適正賃料を把握されたい。

【問題点6】

区が建物1棟の賃貸借契約を締結する場合、通常、空室率がゼロの状態で見積りを設定している。いずれにしても、区を相手とする建物オーナーは、賃料等の収入面等で長期にわたり相当程度の保証された立場・地位（滞納賃料発生リスクゼロなどの長期間の安定的賃料収入、空き室発生に伴う賃借人募集・改修工事の不要等）を取得する。

また、民間の賃貸マンションでは通常10%～20%の空室率が見込まれ、そして、最近では、賃料滞納に伴う債権回収問題も発生し、一定のリスクを貸主が負担せざるを得ない状況もある。

【意見6】

今後、建物オーナーとの賃貸借契約締結や契約更新をする場合、賃料設定にあたっては、貸主の長期的・安定的な保証的地位の取得や空室率・貸主側のリスク負担状況等の差し引き要素も踏まえて賃料設定し、その上で建物オーナーと賃料の契約交渉をされたい。

【問題点7】

南センチュリー目黒寮は672,000円、コーポふじは1,120,000円、ヒルサイド諏訪山は300,000円の敷金が支払われている。

敷金とは、賃貸借契約終了時まで生じた損害を担保するために借家人から家主に交付される一時金である。区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、支払う必要がないものといえる。なお、賃貸借契約上既に支払った敷金については、債権としての管理が不十分といえる。

【意見7】

今後は、本件賃貸借契約の賃料改定の際には、敷金支払いのない形で建物オーナーと契約見直し交渉をされたい。なお、既に支払った敷金については、債権管理を徹底し、契約終了時点では敷金の確実な回収をされたい。

【問題点 8】

南センチュリー目黒寮・コーポふじ・ラヴィータ（目黒寮）においては、賃貸借契約上、礼金がそれぞれ 672,000 円、1,120,000 円、859,000 円が支払われている。

礼金とは建物オーナーに対する謝礼としての一時金である。

最近では、民間でも礼金を授受しないケースが増えている。区が当事者となる長期の賃貸借契約においては、通常の短期（2年）の賃貸借契約と違い、1棟丸ごと借受ける賃貸借契約であり、区を相手とする建物オーナーは、長期的・安定的な保証的地位を取得することから、礼金は、支払う必要がないものといえる。

【意見 8】

今後は、新たな賃貸借契約の際は、礼金の支払いのない形で建物オーナーと契約交渉をされたい。

【問題点 9】

建物自体年々古くなるのであるから、通常は3年毎の賃料改定時に賃料を相当引き下げるべきであるが、実際にはそれほど改定は行われていない。

【意見 9】

今後3年毎の賃料改定時には、賃料指数や物価指数のみならず、実際の類似物件（建物築歴・類似地域をも加味）との比較検討を行い、市場原理が反映した形での改定賃料を試算し、その上で建物オーナーと賃料改定交渉をされたい。

No. 91

担当所管 総務部防災課

監査対象 危機管理要員宿舎ヒルサイド諏訪山

【概要】

借受物件	建物
所在地	上目黒三丁目12番22号
借受先	個人
面積	42.84㎡
月額賃料	月額150,000円
借受期間	平成17年5月16日～平成19年5月15日
敷金	300千円

監査の結果及び意見

【問題点】

賃貸借契約上、敷金300,000円が支払われている。

敷金とは、賃貸借契約終了時までには生じた損害を担保するために借家人から家主に交付される一時金である。

区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、支払う必要がないものといえる。

【意見】

今後は、本件賃貸借契約の更新の際は、敷金支払いのない形で建物オーナーと契約見直し交渉をされたい。

なお、賃貸借契約上既に支払った敷金については、債権管理を徹底し、契約終了時点では敷金の確実な回収をされたい。

No. 98～105

担当所管 健康福祉部高齢福祉課高齢者福祉住宅係

監査対象 高齢者福祉住宅

【概要】

(1) 借上げ高齢者福祉住宅一覧

No.	高齢者福祉住宅名称	戸数 (注1)	月額賃料 (注2)	面積 (注3)	m ² 単価	1戸当り 月額賃料	借受開始年度	借受期間	月額使用料 (注4)
		戸	円(税込)	m ²	月額/ m ²	円	S:昭和 H:平成	S:昭和 H:平成	千円
98	コーポ中央町	10	1,450,000	358.18 (35.8)	4,048	145,000	H2～	20年間 (H2～H22)	9.1×10戸
99	コーポやなぎ	18	1,260,000	349.06 (19.4)	3,621	70,000	S59～	4年間 (H16～H20)	8×12戸 8.5×2戸 9.8×4戸
100	コーポみずなか	8(2)	820,000	272.16 (34.2)	3,012	102,500	H1～	20年間 (H1～H21)	10.1×8戸
101	コーポ はぎ荘	8	468,000	211.26 (26.4)	2,215	58,500	S57～	10年間 (H14～H24)	7.2×8戸
102	しいの木荘	10	660,000	368.84 (36.9)	1,789	66,000	S56～	10年間 (H13～H23)	7.8×9戸 9.5×1戸
103	コーポ ひじり	11(2)	1,002,000	299.70 (27.2)	3,343	91,090	S62～	20年間 (S62～H19)	8.4×3戸 9×8戸
104	コーポ 烏森	18(2)	1,944,000	663.72 (36.9)	2,928	108,000	H8～	20年間 (H8～H28)	18.2×1 8戸
105	コーポ 蛇崩	14(3)	2,009,000	610.38 (43.5)	3,291	143,500	H10～	20年間 (H10～H30)	18.6×1 2戸 33×2戸
合 計		97(9)	9,613,000	3133.3	3,068	99,103	—	—	—

(注1) 戸数のうち () 内の数値は外数であり、管理人室、生活協力員室及び団らん室である。

(注2) 月額賃料については、区と住宅オーナーとの間の契約における金額である。

(注3) 面積のうち () 内の数値は、1戸当たり平均面積である。

(注4) 使用料は、高齢者が区の高齢者住宅を使用する場合の月額使用料である。

(注5) 一部を除き、いずれも個人からの借受住宅である。

(注6) 他に区有の高齢者福祉住宅(別記)と併せ14件(175戸)となる。

(2) 高齢者福祉住宅の意義

65歳以上の高齢の方で、賃貸住宅の取り壊しや建て替えまたは家主の廃業による1年以内の立ち退きか、劣悪な住環境により、現に住宅に困窮している方に住宅を提供することにより、その生活の安定と福祉の増進を図ることを目的とする。

(3) 高齢者福祉住宅の収支の状況

(単位：千円)

年度	H12年度	H13	H14	H15	H16
住宅数	14	14	14	14	14
住宅戸数	175戸	175戸	175戸	175戸	175戸
(歳入)					
家賃収入	29,648	30,805	31,265	31,091	30,599
補助金(国)	6,870	6,478	6,235	6,333	5,824
補助金(都)	3,435	3,239	3,117	3,166	2,912
歳入計	39,953	40,522	40,617	40,590	39,335
(歳出)					
オーナーへの賃借料	118,420	117,542	118,420	117,442	117,916
歳出計	118,420	117,542	118,420	117,442	117,916
差引：区負担額	78,467	77,020	77,803	76,852	78,581

(4) 申込資格について

立ち退きを要求されている等、かなり逼迫した状態であることを入居条件としており、申し込み要件は以下の通りである。

- ① 賃貸住宅の取り壊しや建て替えまたは家主の廃業による1年以内の立ち退きか、劣悪な住環境により、現に住宅に困窮している方（家賃が高額であることや近隣とのトラブルは申し込み要件には該当しない）
- ② 65歳以上であること
- ③ 目黒区内の民間賃貸住宅に、引き続き1年以上住民登録があること（実際に住んでいること）
- ④ 収入が、公営住宅法に定める基準以下であること

(5) 入居者募集状況

常に空きがない状況であり、順番待ちの状態である。毎年50名程度の応募で、登録は約20名（半分くらいは認知症等）とのことである。生活協力員を置いている箇所と、訪問職員（目黒区の非常勤職員）の巡回によっている箇所がある。

① 新規募集

年 度	H14	H15	H16
募集戸数（戸）	0	0	0
応募件数（件）	0	0	0

② 空き家入居待機者募集

年 度	H14	H15	H16
募集戸数（戸）	22	22	22
応募件数（件）	58	48	31
入居戸数	11	11	9

(6) 区有の高齢者福祉住宅一覧

職員住宅名称	戸数	土地面積	建物面積	供用開始 年 度	一戸当り 建物平均 面積	使 用 料	
	戸	m ²	m ²			m ² /戸	世帯用
コーポ 中目黒	28	1,250.02	1,631.23	H10	58.2	27.6 ×4戸	18.5×23戸 26.6×1戸
コーポ 三田	10	—	499.20	H7	49.9	—	19.2×10戸
コーポ 目黒	11	499.17	529.31	H6	48.1	—	15.2×10戸 16.6×1戸
コーポ 中町	10	452.00	495.05	H4	49.5	—	15.1×10戸
コーポ 目黒本町	9	398.76	771.23	H5	85.6	—	15.2×9戸
コーポ 柿の木坂	10	—	549.64	H11		—	18.4×9戸 20.8×1戸
合 計	78	2,599.95	4,475.66	—	—	—	—

監査の結果及び意見

【問題点1】

一般の民間住宅では高齢者の入居は拒否される傾向にあるため、区では民間による高齢者福祉住宅建設に対して補助をする制度がある。建設後は区が借受けて運営するものであるが、平成14年度から事業開始され国及び東京都の建設費補助がついている。しかし、過去3年間の新規募集実績は0件であり全く低調なものとなっている。

【意見1】

区では区報等により事業主を募集したが、応募がなかったとしている。今後は関係業界等に広く働きかけを行い、高齢者福祉住宅建設費補助制度のより積極的なPR活動と活用に努められたい。

【問題点2】

事業主の応募が低調な理由としては、①高齢者に貸すことへの不安感があること②規模が10戸以上ということで区内にそれだけの適地がない等、条件が合わないこと③補助制度が高齢者向きのバリアフリー等のみで建物全体の補助制度でないことなどがあげられる。

【意見2】

国は民間活力の活用の目的として事業を進めてきているが、入居希望者がありながら借上げによる高齢者福祉住宅の供給が進まないことは制度的に問題があるのではないかといわざるを得ない。今後は他の施策とのすりあわせなどして制度の見直しをされたい。

【問題点3】

高齢者福祉住宅は65歳以上で民間アパート等から立ち退きを要求されている人、住宅が老朽化し、衛生上劣悪又は保安上危険な状態にある人等が対象となっている。申込状況は、対象者や相談者等を含めると120件程度の応募がある。しかし、申込要件に該当するのは50人前後である。このうち、1年以内の入居は14年度・15年度とも11件となっており低率である。

【意見3】

応募者のなかには高齢者のため立ち退き等で真に困っている人もいるはずである。一方入居すると退去することはなかなか困難であり、年間を通しての施設の空きは少ない状況にある。今後は応募者の困窮度に応じたポイント制の採用や都営住宅、区営住宅との連携をより進められたい。

【問題点 4】

区が土地を取得する場合、土地の適正価格を把握するため、通常、土地の鑑定依頼をしている。しかし、不動産の賃貸借契約を締結する場合、契約当事者である区は、賃料の把握については、いわゆる近隣相場のみを収集しているだけである。適正な賃料を把握するために、賃料の鑑定依頼をするなどの、専門家による第三者判断を仰ぐことまで行われてこなかったのが実態である。これは、賃貸借契約更新の際も、同様である。

【意見 4】

今後は、金額が大きい一定額以上の賃貸借契約の締結や契約更新に当たっては、コスト的な観点から、適正な賃料を把握した上で建物オーナーと契約交渉するのが望ましい。そこで、新たに賃貸借契約を結ぶときや契約更新の際には、近隣相場のみを収集だけでなく、不動産鑑定士へ賃料鑑定を依頼するなどして、適正賃料を把握されたい。

【問題点 5】

区が建物1棟の賃貸借契約を締結する場合、通常、空室率がゼロの状態です賃料を設定している。いずれにしても、区を相手とする建物オーナーは、賃料等の収入面等で長期にわたり相当程度の保証的地位（滞納賃料発生リスクゼロなどの長期間の安定的賃料収入、空き室発生に伴う賃借人募集・改修工事の不要等）を取得する。また、民間の賃貸マンションでは通常10%～20%の空室率が見込まれ、そして、最近では、賃料滞納に伴う債権回収問題も発生し、一定のリスクを貸主が負担せざるを得ない状況もある。

【意見 5】

今後、建物オーナーとの賃貸借契約締結や契約更新をする場合、賃料設定に当たっては、貸主の長期的・安定的な保証的地位の取得や空室率・貸主側のリスク負担状況等の差し引き要素も踏まえて賃料設定し、その上で建物オーナーと賃料の契約交渉をされたい。

【問題点 6】

コーポやなぎは1,980,000円、コーポみずなかは1,424,000円、はぎ荘は912,000円、しいの木荘は1,240,000円、コーポひじりは1,668,000円、敷金が支払われている。

敷金とは、賃貸借契約終了時まで生じた損害を担保するために借家人から家主に交付される一時金である。区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、支払う必要がないものといえる。なお、賃貸借契約上既に支払った敷金については、債権としての管理が不十分といえる。

【意見 6】

今後は、建物オーナーとの賃貸借契約や更新をする場合、敷金支払いのない形で契約交渉をされたい。なお、既に支払った敷金については、債権管理を徹底し、契約終了時には敷金の確実な回収をされたい。

【問題点 7】

コーポみずなか・コーポ烏森においては、賃貸借契約上、礼金がそれぞれ1,424,000円、1,668,000円が支払われている。

礼金とは建物オーナーに対する謝礼としての一時金である。最近では、民間でも礼金を授受しないケースが増えている。区が当事者となる長期の賃貸借契約においては、通常の短期（2年）の賃貸借契約と違い、1棟丸ごと借受ける賃貸借契約であり、区を相手とする貸主は、長期的・安定的な保証的地位を取得することとなることから、礼金は支払う必要がないものといえる。

【意見 7】

今後は、建物オーナーとの賃貸借契約締結や契約更新をする場合には、礼金の支払いがない形で建物オーナーと契約交渉されたい。

【問題点 8】

建物自体年々古くなるのであるから、通常は3年毎の賃料改定時には賃料を相当引き下げるべきであるが、実際にはそれほど改定は行われていない。

【意見 8】

今後の賃料改定時においては、賃料指数や物価指数のみならず、実際の類似物件（建物築歴・類似地域をも加味）との比較検討を行い、市場原理が反映した形での改定賃料を試算した上で建物オーナーと契約交渉されたい。

【問題点9】

コーポみずなかについては、契約期間内であるにもかかわらず、2年ごとに賃料の1ヶ月分が更新料として支払われている。

更新料とは、賃貸借契約の更新の際に、賃借人から賃貸人に支払われる一時金である。契約期間の中途での更新料は民間でも例がなく、貸主に一方的に有利な契約となっている。

【意見9】

今後は、本件賃貸借契約の賃料改定時には、速やかに更新料の支払いがない形で建物オーナーと契約見直し交渉をされたい。

No. 106～118

担当所管 都市整備部住宅課住宅計画係

監査対象 区民住宅

【概 要】

(1) 区民住宅の意義

区は「区民住宅」の目的を「優良な賃貸住宅の供給を促進するため、国の特定優良賃貸住宅制度を利用し、区内の土地所有者等が一定の条件で建設した住宅を借上げ、又は、特定公共賃貸住宅制度により区が直接建設した住宅を、中堅ファミリー世帯用の住宅として供給することにより、区民の定住化を推進する。」とし、「区営住宅」が低所得者層を対象としているのに対し、入居対象者を年収約300万円から650万円がかつ扶養家族を抱える中所得者（詳細は『（6）1. 主な申込み資格』を参照のこと。）として、中堅世帯用の住宅として供給している。

(2) 借上げ区民住宅一覧

No.	区民住宅名称	戸数	月額賃料 (注1)	面積 (注2)	㎡単価	1戸当たり 月額平均賃料	借受開始 年度	借受期間
		戸	円(税込)	㎡	円/㎡	(円)	H:平成	H:平成
106	スピティ目黒	10	1,754,800	629.88 (63.0)	2,785	175,480	H7～	20年間 (H7～H27)
107	ボヌール白子	12	2,260,800	733.8 (61.2)	3,080	188,400	H8～	20年間 (H8～H28)
108	トリアス中目黒	16	3,321,900	961.36 (60.1)	3,455	207,618	H8～	20年間 (H8～H28)
109	ヒルフォート目黒	33	6,165,500	2,167.83 (65.7)	2,844	181,338	H8～	20年間 (H8～H28)
110	ヒルズ大橋	11	2,261,000	729.36 (72.9)	2,261	205,545	H9～	20年間 (H9～H29)
111	チェリーブロッサムコート目黒	10	1,549,800	637.02 (63.7)	2,432	154,980	H9～	20年間 (H9～H29)
112	グランジャリオ洗足	19	3,243,250	1,277.95 (67.3)	2,537	170,697	H9～	20年間 (H9～H29)
113	プラトー青葉台	12	2,275,000	749.98 (62.5)	3,033	189,583	H10～	20年間 (H10～H29)
114	メイプル中目黒	15	2,655,300	948.60 (63.2)	2,799	177,020	H13～	20年間 (H13～H33)
115	五反田ヒルズ	11	2,059,200	715.22 (65.0)	2,879	187,200	H13～	20年間 (H14～H33)

No.	区民住宅名称	戸数	月額賃料 (注1)	面積 (注2)	m ² 単価	1戸当たり 月額平均賃料	借受開始 年度	借受期間
		戸	円(税込)	m ²	円/m ²	(円)	H:平成	H:平成
116	サントコア目黒	21	3,957,600	1,368.43 (65.2)	2,892	188,457	H14~	20年間 (H14~H34)
117	グロリア学芸大	14	2,599,200	918.46 (65.6)	2,830	185,657	H10~	20年間 (H10~H30)
118	柿の木坂森戸マ ション	14	2,528,600	903.38 (64.5)	2,799	180,614	H12~	20年間 (H12~H31)
	計13団地合計	198	36,631,950	12,741.27 (66.6)	—	—		—

(注1) 月額賃料については、区と住宅オーナーとの間の契約における金額である。

(注2) 面積のうち()内の数値は、1戸当たり平均面積である。

(注3) いずれも個人からの借上住宅である。

(注4) 他に区有の区民住宅2件(合計戸数10戸)があり、借上住宅と併せ合計15団地208戸となる。

(ヒルフォート目黒)



(サントコア目黒)



(サントコア目黒：玄関)

(3) 賃料算定の基礎及び改定状況

賃料は、近傍同種の建物の賃料等を基に算定されており、契約上は「賃料が不相当となった場合には、両者協議のうえ、賃料を改定することができる。」とされているが、現在までに契約後賃料の改訂が行われたことはないのが現状である。

(4) 所有者（オーナー）の募集状況及び契約状況

目黒区民住宅制度の特定優良賃貸住宅制度事業により、オーナーの募集を行っている。しかしながら、制度によるメリットが薄れてきたために、オーナーの募集はいきづまっているのが現状である。

(5) 区民住宅の収支の状況

区民住宅の収支の状況は、以下のとおりであり、家賃収入及び補助金の増加により、平成13年度より区負担額が減少傾向にある。

(金額単位：千円 注：区所有2住宅含む)

年度	H12年度	H13	H14	H15	H16
住宅数	12	15	15	15	15
住宅戸数	187戸	208戸	208戸	208戸	208戸
(歳入)					
家賃収入	180,449	221,134	238,339	261,136	272,352
補助金(国)	26,098	18,464	77,589	81,744	77,749
補助金(都)	30,593	20,225	38,794	40,872	38,874
歳入計	237,140	259,823	354,722	383,752	388,975
(歳出)					
オーナーへの賃借料	351,356	401,986	439,583	439,583	439,583
歳出計	351,356	401,986	439,583	439,583	439,583
差引：区負担額	114,215	142,162	84,861	55,830	50,607

(6) 申込資格について

- ① 区内に1年以上居住していること。
- ② 現に同居し、又は同居しようとする親族（内縁関係及び婚約者を含む）がおり、その中に18歳未満の子（扶養関係にあること。）がいること。
- ③ 所得が定められた基準にあてはまること。同居する親族の全員の収入を合算し、およそ300万円から650万円の所得であること。（親族の人数により詳しく定められているが、ここでは詳細の記載は省略する。）
- ④ 自家所有者及び公営住宅等に入居している者は対象外となる。

(7) 入居者募集状況

① 新規募集

年 度	H11	H12	H13
募集戸数 (戸)	14	26	21
応募件数 (件)	191	201	76
入居倍率	13.6 倍	7.7 倍	3.6 倍

(注) 平成 14 年度以降新規借上げ実績なし。

② 空き家入居待機者募集

年 度	H14	H15	H16
募集戸数 (戸)	10	50	50
応募件数 (件)	126	95	95
あっせん戸数 (戸)	8	14	22
入居倍率 (倍)	12.6 倍	6.8 倍	4.3 倍

当選は申込み資格を充たす応募者によるくじ引きで決められる。空き家入居待機者募集の場合は、同時に順番も決められ、空き室が出た都度、上位当選者から順に入居の権利が発生する。入居の権利を得た応募者は、空き室の状況・使用料の額などの条件を考慮し、実際に入居するか否かを決定する。条件などが合わず、辞退となった場合は、当選者の中で最も下位の順位に回ることとなる。

また入居待機者の権利は、翌年の待機者決定までであり、1年間で入居が決定しなかった場合、その権利は消滅する。

(8) 使用料減免の考え方

使用者の使用年数ではなく、建物の年数により傾斜家賃が設定されている。したがって、新築物件に入居出来た場合には、使用者の負担額は少なくて済むが、中古物件に入居した場合には使用者負担額が大きくなる。

(9) 使用料の滞納状況

監査日 (平成 17 年 7 月 26 日) 現在の 3 ヶ月以上滞納している使用料の調査を行った。また滞納総額の推移も調査した。

ア.長期（3ヶ月以上）滞納している使用料一覧

①【居住中】滞納月数順

No.	滞納額（円）	滞納月数	現 況
1	2,261,900	21	滞納している使用者と「滞納使用料等納付誓約書」などを交わし、債務を確認するとともに、一部分納を認めるなど圧縮に取り組んでいる。
2	1,895,380	18	
3	1,627,370	16	
4	1,315,140	10	
5	897,220	5	
6	347,540	3	
7	345,350	3	
8	227,400	3	
小計		—	

②【退去済】滞納月数順

No.	滞納額（円）	滞納月数	現 況
1	4,894,230	41	提訴済。
2	5,225,220	37	滞納使用料納付誓約書により分割納付中
3	3,245,230	34	相手方と納付金額について協議中
4	2,719,385	30	H17.7.26 納付誓約書更新処理済。誓約書と納付書を送付済。
5	3,317,400	20	現在、行方不明。
6	733,450	7	滞納使用料等納付誓約書により分割納付中
7	577,410	6	H17.7.25 退去。退去立会い時、誓約書による納付約束済。
8	165,550	5	完納（H17.10月）
小計		—	

①②合計：上記16件、29,795,175円

イ. 滞納総額推移

ここでは1ヶ月・2ヶ月の短期の滞納も含む。毎月短期の滞納額は、約1,000千円前後であるとのこと。

(単位：千円)

	H16年9月	H16年12月	H17年3月	H17年7月
滞納総額	38,221	34,885	33,161	32,337

ウ. 区の対処

応募時に、区が所得調査をし、中堅所得者であると認めた入居者ではあるが、その後の景気動向によりリストラ・収入減などの理由で、使用料を支払えなくなった入居者が少なからず生じ、その事が長期にわたる使用料滞留の発生の原因の一つであるとのことである。また目黒区立区民住宅条例第29条第2号では、「正当な理由がなく使用料等を3ヶ月以上滞納したときには、当該区民住宅の明渡しを請求することができる。」旨が規定されているが、実際には即時に強硬な方策を取る事は社会通念上難しく、入居中でありながら3ヶ月以上の滞納となっている入居者も少なくない。

滞納総額は3千万円を超え、数年前から区でも対処の必要性が議論され、滞納している使用者と「滞納使用料等納付誓約書」などを交わし、債務を確認するとともに一部分納を認めるなどの対処も行い、その圧縮に取り組んでいる。

(10) 「中堅ファミリー家賃助成金」の制度概要と位置付け

区では住宅政策の一環として、区民住宅制度とは別に「中堅ファミリー家賃助成制度」を設けている。

ア. 目的・概要

狭小な区内民間賃貸住宅に居住する中堅ファミリー世帯が当該世帯にふさわしい住居面積を有する他の民間住宅に住み替えるまでの一定期間、家賃助成を行うことで居住水準の向上及び区内定住化を推進し、コミュニティの維持に資することを目的とする。年1回世帯の募集を行い、抽選により当選した助成決定世帯に対して月額2万円を2年間にわたって助成する。(平成13年度に制度改正を行い、住居専用面積の資格要件が加わり、助成期間は2年間に短縮されている。)

イ. 実績

年 度	H12	H13	H14	H15	H16
募集世帯数	150	150	100	100	75
応募世帯数	237	117	94	93	100
新規決定世帯	150	100	70	66	73
決定倍率	1.58 倍	1.17 倍	1.34 倍	1.41 倍	1.37 倍
支給額（千円）	108,040	97,907	77,565	47,634	31,480

(11) 「中堅ファミリー世帯住み替え家賃助成」の制度概要と位置付け

区では住宅政策の一環として、上記の他に「中堅ファミリー世帯住み替え家賃助成制度」を設けている。

ア. 目的・概要

狭小な住環境の民間賃貸住宅に居住する中堅ファミリー世帯が、子育て環境に適した広い住宅に住み替えた場合に住み替え後の家賃の一部を助成し家賃負担の軽減化を図ることで安心して住み続けることができるよう支援する。

申込の受付は随時行い、助成決定世帯に対して月額 2 万円から 4 万円を 5 年間にわたって助成する。また、転居一時金として 15 万円の助成も行う。

平成 13 年度に制度改革を行い、転居一時助成金を導入するとともに、助成期間について 1 年間短縮し、2 年ごとの助成額逡減措置を廃止している。（新規対象者のみ）また、平成 16 年度に転居一時金の見直しを行い、上限額 20 万円より一律 15 万円としている。

イ. 実績

年 度	H12	H13	H14	H15	H16
新規決定世帯数	150	150	100	100	75
助成額（千円）	24,193	36,976	44,177	54,880	58,155

監査の結果及び意見

【問題点 1】

区として、区民住宅を設置しているのは、区民の定住化が主な理由である。住宅事業は、民間企業も行っている事業であり、目黒区の住環境は今日において、かなり高いレベルに達しているため、当該政策目的は、ある程度達成されている状況にあるものと考えられる。

しかし、区民住宅のための区の負担は、平成 13 年度から減少傾向にあるとはいえ、平成 16 年度でも約 5,000 万円であり、決して少ないものではない。

【意見1】

区が年間5,000万円もの予算を割いて、区民定住化を図る必要があるかについては、改めて議論が必要かと思われる。国・都の補助金制度を利用し、区民住宅を確保することは、将来にわたる区の負担が増すことにも通じるため、他の区に追従する必要はなく、区民住宅における区の負担軽減策を図られたい。

【問題点2】

区民住宅の入居は抽選によって行なわれ、当選した者と外れた者との間に大きな不公平が生じる。

【意見2】

区民住宅の賃料は新築の場合、入居当初は市場賃料の約50%であることから非常に魅力がある。したがって入居希望が殺到し、抽選による方式も致しかたないものと思われる。ただ、実際に当選した者と外れた者との間には年間支出にしてかなりの格差が生じてしまう。また、民間企業の事業をいたずらに圧迫してしまう可能性もある。中堅世帯の定住化、子育て支援といった目的であれば、こういった不公平を生じる区民住宅制度ではなく、家賃助成制度が公平であるように思える。今後、区民住宅を増やすだけでなく、家賃補助制度とのバランスについても整合性を図られたい。

【問題点3】

使用料の滞納については、前記のとおり平成17年7月現在3,200万円発生している。滞納状況を継続することは、当該債権が不良化するとともに、新たな区民の入居機会も奪っていることとなり、多大な損害を区が被る結果ともなる。

【意見3】

不払いが半年以上にもかかわらず、入居中の者が4件もある。状況によっては、訴訟も視野に入れ、より一層の滞納整理を進められたい。

【問題点 4】

区が土地を取得する場合、土地の適正価格を把握するため、通常、土地の鑑定依頼をしている。しかし、不動産の賃貸借契約を締結する場合、契約当事者である区は、賃料の把握については、いわゆる近隣相場のみを収集しているだけである。適正な賃料を把握するために、賃料の鑑定依頼をするなどの、専門家による第三者の判断を仰ぐことまで行われてこなかったのが実態である。これは、賃貸借契約更新の際も、同様である。

【意見 4】

区民住宅建物オーナーとの賃貸借契約締結や契約更新をする場合、金額が大きい一定額以上の賃貸借契約の締結に当たっては、コスト的な観点から、適正な賃料を把握した上で建物オーナーと契約交渉するのが望ましい。そこで、新たに賃貸借契約を結ぶときや契約更新の際には、近隣相場のみを収集するだけでなく、不動産鑑定士へ賃料鑑定を依頼するなどして、適正賃料を把握されたい。

【問題点 5】

区が建物1棟の賃貸借契約を締結する場合、通常、空室率がゼロの状態では賃料を設定している。いずれにしても、区を相手とする建物オーナーは、賃料等の収入面等で長期にわたり相当程度の保証的地位（滞納賃料発生リスクゼロなどの長期間の安定的賃料収入、空き室発生に伴う賃借人募集・改修工事の不要等）を取得する。また、民間の賃貸マンションでは通常10%～20%の空室率が見込まれ、そして、最近では、賃料滞納に伴う債権回収問題も発生し、一定のリスクを貸主が負担せざるを得ない状況もある。

【意見 5】

今後、建物オーナーとの賃貸借契約締結や契約更新をする場合、賃料設定にあたっては、貸主の長期的・安定的な保証的地位の取得や空室率・貸主側のリスク負担状況等の差し引き要素を踏まえて賃料設定し、建物オーナーと賃料の契約交渉されたい。

【問題点6】

区民住宅の借受に際しては、敷金として、スピティ目黒 3,509,600 円、ポヌール白子 4,521,600 円、ヒルフトメグロ 12,331,000 円、ヒルズ大橋 4,522,000 円、チェリーブロッサムコート目黒 3,099,600 円、グランシャリオ洗足 6,486,500 円、プラトー青葉台 4,550,000 円、メイプル中目黒 5,310,600 円、五反田ヒルズ 4,118,400 円、サントコア目黒 7,915,200 円、グロリア学芸大 5,198,400 円、柿の木坂森戸マンション 5,057,200 円が支払われている。この区民住宅の合計敷金額は、6,600 万円にも及んでいる。

敷金とは、賃貸借契約終了時まで生じた損害を担保するために借家人から家主に交付される一時金である。区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、支払う必要がないものといえる。なお、賃貸借契約上既に支払った敷金については、債権としての管理が不十分といえる。

【意見6】

今後、新規の賃貸借契約締結や契約更新をする場合、敷金支払いのない形で建物オーナーと契約交渉をされたい。そして、既に締結している賃貸借契約についても、賃料改定等の際には、敷金支払いのない形での契約見直し交渉をされたい。なお、既に支払った敷金については、債権管理を徹底し、契約終了時点では敷金の確実な回収をされたい。

【問題点7】

建物自体年々古くなるのであるから、通常は3年毎の賃料改定時に賃料を相当引き下げるべきであるが、実際にはそれほど改定は行われていない。

【意見7】

今後3年毎の賃料改定時においては、賃料指数や物価指数のみならず、実際の類似物件（建物築歴・類似地域をも加味）との比較検討を行い、市場原理が反映した形での改定賃料を試算し、その上で建物オーナーと契約交渉をされたい。

<Ⅱ 事務所、会議室関係>

No. 80, 81

	教育委員会事務局地域学習課文化財係、企画経営部協働推進課
担当所管	健康福祉部健康推進課地域保健係・高齢福祉課いきがい事業係
監査対象	旧区役所前共同ビルA棟、旧区役所前共同ビルB棟

【概要】

(1) 借受物件の概要

No.80. 旧区役所前共同ビルA棟

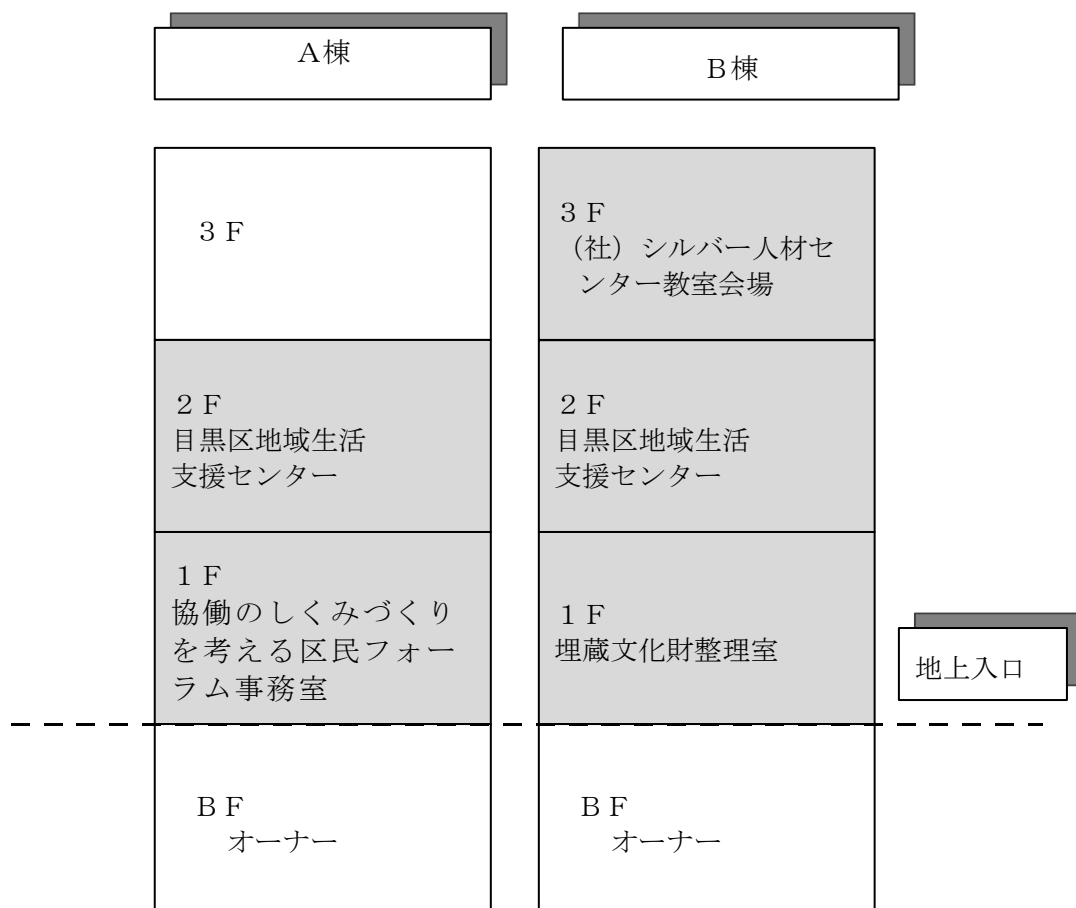
借受物件	建物（RC地上3階地下1階建の1・2階部分）
所在地	中町二丁目44番13号
借受先	個人
面積	169.65㎡
月額賃料	761,250円（税込）
賃料単価	4,487円/（㎡・月）
借受期間	20年間（H2.8.8～H22.8.7）
賃料改定等	現行賃料に対し、賃貸オフィスビル等にかかわる賃料指数をスライドさせて改定賃料を算出するものとし、さらには周辺の地域相場等を考慮しながら決定する。3年毎に賃料改定協議。
保証金	7,200千円
備考	原契約H2.8.8～

No.81. 旧区役所前共同ビルB棟

借受物件	建物（RC地上3階地下1階建の1～3階部分）
所在地	中町二丁目44番12号
借受先	民間団体
面積	427.90㎡
月額賃料	1,848,000円（税込）
賃料単価	4,318円/（㎡・月）
借受期間	20年間（H2.8.8～H22.8.7）
賃料改定等	現行賃料に対し、賃貸オフィスビル等にかかわる賃料指数をスライドさせて改定賃料を算出するものとし、さらには周辺の地域相場等を考慮しながら決定する。3年毎に賃料改定協議。
保証金	17,200千円
備考	原契約H2.8.8～

(2) 賃貸借契約の目的

区が管理している「埋蔵文化財整理室」がB棟の1階部分に設置されており、他のフロアは、区の関係団体3団体に無償で貸している。両ビルの配置図を以下に示す。網掛け部分が区の借り受けている階である。



(平成17年8月現在)



(共同ビル外観)



(A棟1階：協働区民フォーラム)



(B棟1階：埋蔵文化財整理室)



(B棟3階：シルバー人材センター教室)

(3) 貸付け先の活動の状況

区役所本庁舎が現在地に移転したことに伴い、以下全ての施設が新規に貸付け先となった。(H15.3.31付で使用目的の変更契約がなされている。)

① 埋蔵文化財整理室(B棟1階)：区の施設

区内の建設現場などで破壊される遺跡について、文化財保護法に基づく記録保存のための発掘調査を実施した場合、その調査成果である出土遺物・記録写真等を保管する必要がある。出土遺物については、状態が良好なものは当然として、細片となりその性格・用途などが判然としないものでも廃棄できず保管する必要がある。その保管・整理作業場所として、小学校内の余裕教室と、当旧区役所前共同ビルのB棟1階部分が使用されている。保管形態は、コンテナにまとめられ、写真・図面などはダンボールに入れて保管している。

以下その保管資料数及び重量を参考までに記載する。

	共同ビル		小学校内余裕教室		合 計	
	数量(個)	重量(kg)	数量(個)	重量(kg)	数量(個)	重量(kg)
H13 以前計	696	5,576	1,361	9,200	2,057	14,776
H14 新規	64	448	—	—	64	448
H15 新規	2	8	—	—	2	8
H16 新規	11	87	—	—	11	87
保有残高	773	6,119	1,361	9,200	2,134	15,319

(以下、埋蔵文化財整理室内部)





- ② 協働のしくみづくりを考える区民フォーラム事務室（A棟1階）：無償貸付
区の関係団体である「協働のしくみづくりを考える区民フォーラム」の事務室として使用されており、その利用率も高かったが、当団体は本年度（平成17年9月）解散する予定であり、区は今後の利用を検討するとのことであった。
その後、当A棟1階部分につき、平成17年12月から、（社）シルバー人材センターに自主事業の教室として、B棟3階部分とあわせて無償貸与することが決定された。
- ③ 目黒区地域生活支援センター（A棟2階及びB棟2階）：無償貸付
契約書では正式名称が「精神障害者地域生活支援センター」となっており、その運営母体である社会福祉法人に当該建物の一部を無償で貸付けている。当センターでは、主に精神に障害をかかえる人のために、電話による相談や、社会復帰のための生活支援を行っている。また、運営費の大部分は、都の「東京都精神障害者社会復帰施設運営費等補助金」により賄われている。

以下、平成16年度の活動状況の概略を記載する。

[登録会員の状況]

平成16年度会員数		H17.3月末会員分類			
4月末会員数	39人	区内	41人	単身	14人
新規登録者	21人	区外	10人	家族同居	37人
退所者人数	8人	男性	37人	平均年齢	
3月末会員数	51人	女性	14人	40.3才	

[来所者数・相談数] (H16.4～H17.2)

	延べ人数・件数	月平均	1日平均
来所者数	2,040人	185.5人	9.0人
電話相談延べ件数	2,280件	207件	10.4件
面接相談延べ件数	271件	24.6件	1.23件

[主な相談内容]

- (1) 支援センター利用について (2) 精神的病気 (3) 身体的病気 (4) 生活一般
(5) 人間関係 (6) 感情的問題 (7) 就労 など

[主なプログラム内容]

- (1) 夕食会 (2) 音楽鑑賞 (3) パソコンクラブ (4) アート (5) 茶話会
(6) 家族のつどい (7) コミュニケーション学習会 (8) お菓子作り
(9) 就労支援相談 など

④ (社)シルバー人材センター教室会場 (B棟3階) : 無償貸付

B棟3階部分を「目黒区シルバー人材センター」に無償で貸し付けている。
シルバー人材センターでは、主に登録者が講師となり各種教室を開き収益を上げ、登録者に賃金として分配している。

以下、平成16年度の主な活動状況を記載する。このうち、No1～No9までが、共同ビル3階での実施事業である。

No.	仕事の内容	就業実人員 (人)	就業延べ人員 (人・日)	収入金額 (円)
1	パソコン教室	31	1,463	7,185,113
2	中学生学習教室	6	496	1,551,202
3	水曜(学習)教室	16	218	808,000
4	日本画教室	8	286	1,407,000
5	日本画ミニ教室	6	48	176,351

No.	仕事の内容	就業実人員 (人)	就業延べ人員 (人・日)	収入金額 (円)
6	着付け教室	10	176	595,000
7	実用書道教室	9	380	3,266,190
8	実用書道教室資料作成	7	7	14,000
9	小中高生のための書道教室	2	94	829,500
10	小学生学習教室	26	893	3,840,000
11	和洋服のリフォーム 和服の仕立て	21	2,148	6,205,115
12	小物製作	11	223	445,134
13	飲食店	15	1,613	10,467,210
14	家具のリサイクル事業	14	1,728	14,368,600
	合 計	182	9,773	51,158,415

共同ビルでの実施事業計 (No. 1～No. 9)	就業実人員 (人)	就業延べ人員 (人・日)	収入金額 (円)
共同ビル合計	95	3,168	15,832,356
事業全体に占める割合	52.2%	32.4%	30.9%

監査の結果及び意見

【問題点 1】

区の財政援助団体に対して無償で貸付が行なわれている。公共的な事業を行っている団体とはいえ、区が有料で借受けた資産を無償で貸し付けるための根拠に乏しい。また現在の予算及び決算書の表示では、一律、借受資産の賃貸料として総額の中に埋没してしまうことになる。

【意見 1】

無償貸付は、言葉を変えれば、100%の使用料減免とも考えられるが、区民を納得させられるだけの根拠が必要ではないか。また、予算、決算の明瞭表示の観点及び透明性の観点からも、補助金という形にして予算をとり、事業補助の実態及び補助金の流れを明らかにされたい。なお、そうすることによって、当該団体が事業を行うに当たり、立地条件の良い物件等を主体的に決定することができ、当該団体の事業展開がやり易くなるだろう。

【問題点 2】

旧区役所前のビルの1階という立地条件が良好な借受建物に、埋蔵文化財整理室が設置されている。賃料も年間約7,400千円と多額である。

【意見 2】

旧区役所前のビルの1階という立地条件が良好な建物を、区民が直接利用する施設ではない埋蔵物の整理場所として借り受けていることは、問題である。他の小中学校にもまだ空き教室があるであろうし、その他にも区所有の空いているスペースがあると思われる。歳出削減のためにも他のスペースを積極的に利用されたい。

【問題点 3】

A棟の1階は「協働のしくみづくりを考える区民フォーラム」に事務室として無償で貸し出しているが、当団体が平成17年9月に解散し、当該物件借り受けの理由がなくなった。賃料年額も約4,500千円と多額である。

【意見 3】

歳出削減のためにも、今後他団体に貸付をしないなどの契約解除を前提にした対応を検討されたい。

【問題点 4】

A棟の契約に際して、保証金7,200,000円が支払われている。

保証金とは、償却特約がない限りは敷金と同様の性質を持つ、賃借人から賃貸人に交付される一時金である。区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、支払う必要がないものといえる。なお、賃貸借契約上既に支払った保証金については、債権としての管理が不十分といえる。

【意見 4】

今後の賃貸借契約の締結に当たっては、保証金支払いのない形での建物オーナーと契約交渉をされたい。なお、既に支払った保証金については債権管理を徹底し、契約終了時点で保証金の確実な回収をされたい。

【問題点 5】

B棟の契約にも、A棟と同様、保証金 17,200,000 円が支払われている。

【意見 5】

前期意見 4 と同様、したがって、今後の賃貸借契約の締結に当たっては、区が支払うものとする保証金条項に関し建物オーナーと合意しないことを徹底されたい。なお、既に支払った保証金についても債権管理を徹底し、契約終了時点で敷金の確実な回収を図られたい。

【問題点 6】

現在地に庁舎移転したこと、かつ上記問題点 1～5 を総合的に検討すると、旧区役所前共同ビル A 棟 B 棟をこれからも継続してまで借受する必要性があるのか疑問である。

【意見 6】

歳出削減の観点から、速やかに旧区役所前共同ビル A 棟及び B 棟の賃貸借契約解除の契約交渉をされたい。

No. 94～96

	区民生活部北部地区サービス事務所・南部地区サービス事務所
担当所管	中央地区サービス事務所
	No.94 北部地区サービス事務所
	No.95 目黒駅行政サービス窓口（南部地区サービス事務所所管）
監査対象	No.96 中央地区サービス事務所

【概要】

(1) 借受物件の概要

区は、地域に密着した行政サービス及び保健福祉サービス充実のため、5つの地区ごとに地区サービス事務所及び保健福祉サービス事務所を設置している。そのうち、北部地区サービス事務所・保健福祉サービス事務所、中央地区サービス事務所・保健福祉サービス事務所、南部地区サービス事務所目黒駅行政サービス窓口については、民間から建物の一部を借り受けている。

ここでは当該借受建物について個別に述べ、特に地区サービス事務所、行政サービス窓口につき、その利用状況などを記載することとする。

No.94 北部地区サービス事務所・保健福祉サービス事務所

借受物件	建物（SRC 9階建ての6階・7階部分）
所在地	大橋一丁目6番2号
借受先	民間団体
面積	425.12㎡
月額賃料	1,854,090円（税込・共益費405,090円含む）
賃料単価	4,361円/(㎡・月)
借受期間	2年間（H15.12.1～H17.11.30）
賃料改定等	現行賃料に対し賃料指数をスライドさせ、かつ周辺の地域相場等を考慮し算定する。
敷金	16,000千円 更新時に更新料1ヶ月分を支払う。
備考	原契約H7.12.1～ 6階が地区サービス事務所、7階が保健福祉サービス事務所となっている。

No.95 目黒駅行政サービス窓口

賃借物件	建物（鉄骨造 地下4階地上17階建てのうち地下2階の一部）
所在地	品川区上大崎三丁目1番1号
借受先	民間団体
面積	95.67㎡
月額賃料	890,339円（税込・共益費66,562円含む）
賃料単価	9,306円/（㎡・月）
賃借期間	2年間（H16.4.1～H18.3.31）
賃料改定等	区の事務所用借受物件の賃料と比較し、地域相場及び本契約の特殊事情（駅ビル内にあり、利便性が極めて高い等）を考慮し算定している。また更新時に賃料改定協議を行う。
敷金	3,906千円
備考	以前の東部地区の三田分室行政サービス窓口であるが、区民の利便性の観点からH14.4.1から現在の場所に移転している。 また移転時の改修工事の負担金として、H13年度に10,474千円を支出している。



（目黒駅行政サービス窓口）

No.96 中央地区サービス事務所・保健福祉サービス事務所

賃借物件	建物（RC地上4階地下1階建の1・2階部分）
所在地	中央町2-9-13
所有者	民間団体
面積	467.00㎡
月額賃料	2,102,100円（税込）
賃料単価	4,501円/（㎡・月）
借受期間	20年間（H2.3.15～H22.3.14）
賃料改定等	3年毎に改定。現行賃料に対し、賃貸オフィスビル等にかかわる賃料指数と消費者物価指数とを統合してスライドさせて算出し、周辺の地域相場等を考慮しながら決定する。
保証金	30,000千円
備考	原契約H2.3.15～ 中央地区サービス事務所はH14年度に当ビルに移転。以前は他部署が使用していた。また、移転時に改修工事費として30,395千円を支出している。



（中央地区サービス事務所外観）



（中央地区サービス事務所）



（中央保健福祉サービス事務所）

(2) サービス内容及び区民利用状況

建物借受の必要性を検討するため、上記借受施設と他の区所有建物で行われている地区サービス事務所等の業務概要と利用状況の概況を記載する。

各地区サービス事務所では、住民票・戸籍・印鑑登録関係などの登録から証明書等の交付のほか、税金・年金・各種保険などの手続き窓口として、本庁の関係各所管の窓口の一部を担いサービスを提供している。

また各地区の行政サービス窓口などでは、住民票や印鑑証明の交付や一部戸籍関係及び外国人関係の業務を行っている。

【地区サービス事務所及行政サービス窓口のサービス内容及び利用状況】

地区サービス事務所	北部	西部	南部	東部 (本庁)	中央
窓口開設時間					
月～金	8:30～17:00	8:30～17:00	8:30～17:00	8:30～19:00	8:30～17:00
土	閉庁	閉庁	閉庁	10:30～16:30	閉庁
日	閉庁	閉庁	閉庁	10:30～16:30	閉庁
利用件数					
H16年度					
①交付業務等	21,021	54,932	29,894	193,388	24,854
②申請・手続業務等	12,844	30,827	15,266	69,966	11,416
③合計件数	33,865	85,759	45,160	263,354	36,270
行政サービス窓口	駒場行政 サービス窓口	緑ヶ丘行政サ ービス窓口	目黒駅行政サ ービス窓口		
窓口開設時間					
月～金	8:30～17:00	8:30～17:00	8:30～19:00		
土	閉庁	閉庁	10:00～16:00		
日	閉庁	閉庁	10:00～16:00		
H16年度利用件数					
①交付業務等	5,547	15,552	36,432		
②申請・手続業務等	0	0	0		
③合計件数	5,547	15,552	36,432		

注1) 「交付業務等」＝「住民票交付等」「印鑑証明」「戸籍関係」「外国人関係」
「申請・手続業務等」＝「住民異動届」「住記カード」「印鑑登録等」「税金関係」「国保関係」「年金関係」「介護関係」「掲示物依頼」「地域活動団体登録」「その他」

注2) 網掛け部分は借り受けた施設を示す。

監査の結果及び意見

【問題点 1】

北部地区サービス事務所を借受するにあたっては、賃料設定が周辺の近隣相場をベースにしているように思われる。しかし、コスト的観点からは、土地取得の場合（当該土地の適正価格を把握する。）と同じく、客観的な適正賃料をまず把握する必要がある。

【意見 1】

金額が大きい一定額以上のものについては、新たな賃貸借契約を結ぶときや契約更新の際には、まず、近隣相場のみを収集するだけでなく、不動産鑑定士へ賃料鑑定を依頼、財産価格審議会の審議を経るなど一定の手続きを踏まえ、適正な賃料を把握されたい。

【問題点 2】

目黒駅行政サービス窓口は、立地条件的には、確かに、駅ビルの中にあることから、1㎡当たりの賃料が9,120円と他の借受建物の賃料と比べ相当高いと思われる。ただ、移転時に改修工事の負担金として、10,000千円以上のインシヤルコストを支払っているのであるから、この施設が臨時的施設ではなく、貸借期間が2年というのは短かすぎ、ある程度の長期的期間の確保は必要と思われる。そして、区が賃貸借契約の当事者であるということは、通常貸主にとって賃料未払のリスクがないこと等を意味し、貸主の賃料収入面等での安定的な保証者の地位を取得することなのである。その適正な賃料から、契約期間をふまえつつ、貸主の安定的な保証者の地位相当分を差し引き、貸主との交渉賃料を試算することである。したがって、区側においては、その適正な賃料から、契約期間をふまえつつ、貸主の安定的な保証者の地位相当分を差し引き、貸主との交渉賃料を決定することが望まれる。

【意見 2】

賃貸借契約の締結に当たっては、コスト的な観点から、適正な賃料を把握するだけでなく、その適正な賃料から貸主の賃料収入面等での安定的な保証者の地位を取得するなどの差し引き要素を控除した上で、交渉賃料を決定し、建物オーナーと交渉されたい。

【問題点3】

北部地区サービス事務所では、2年ごとに賃料の1ヶ月分が更新料として支払われている。

更新料とは、賃貸借契約の更新の際に、賃借人から賃貸人に支払われる一時金である。これは、法的には賃借人は貸主に対して支払いの義務はない。区が当事者であるということは、貸主にとって賃料収入面等で安定的な保証者の地位を取得するのであるから、更新料は支払う必要はないと考える。

【意見3】

今後、賃北部地区サービス事務所の契約更新の際には、更新料の支払いのない形での建物オーナーと契約内容の見直しの交渉をされたい。

【問題点4】

北部地区サービス事務所では敷金16,000,000円、中央地区サービス事務所では保証金30,000,000円が支払われている。

敷金とは、賃貸借契約終了時まで生じた損害を担保するために借家人から家主に交付される一時金である。本件保証金も、敷金同様の一時金である。

区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、敷金・保証金は支払う必要がないものといえる。

【意見4】

今後の賃貸借契約の締結に当たっては、区が支払うものとする敷金条項・保証金条項に関し、建物オーナーと合意しないことを徹底されたい。なお、既に支払った敷金・保証金については債権管理を徹底し、契約終了時点で敷金の確実な回収をされたい。

【問題点5】

北部地区サービス事務所では礼金1,648,000円が支払われている。

礼金とは建物オーナーに対する謝礼としての一時金である。最近では、民間でも礼金を授受しないケースが増えている。また、区が賃貸借契約の当事者であるということは、貸主にとって賃料収入面等で安定的な保証者の地位を取得するのであるから、礼金は支払う必要はないと考える。

【意見5】

今後は、礼金の支払いのない形で建物オーナーと契約交渉されたい。

No. 97**担当所管** 区民生活部中央地区サービス事務所地域係**監査対象** 食販ビル会議室**【概要】**

(1) 借受物件の概要

借受物件	建物（RC地上4階地下1階建の地下1階部分）
所在地	中央町二丁目9番13号
借受先	民間団体
面積	70.40㎡
月額賃料	252,000円（税込）
賃料単価	3,580円/（㎡・月）
借受期間	20年間（H2.6.1～H22.5.31）
賃料改定等	3年毎に改定。現行賃料に対し、賃貸オフィスビル等にかかわる賃料指数と消費者物価指数とを統合してスライドさせて算出し、周辺の地域相場等を考慮しながら決定する。
保証金	1,000千円
備考	原契約H2.3.15～

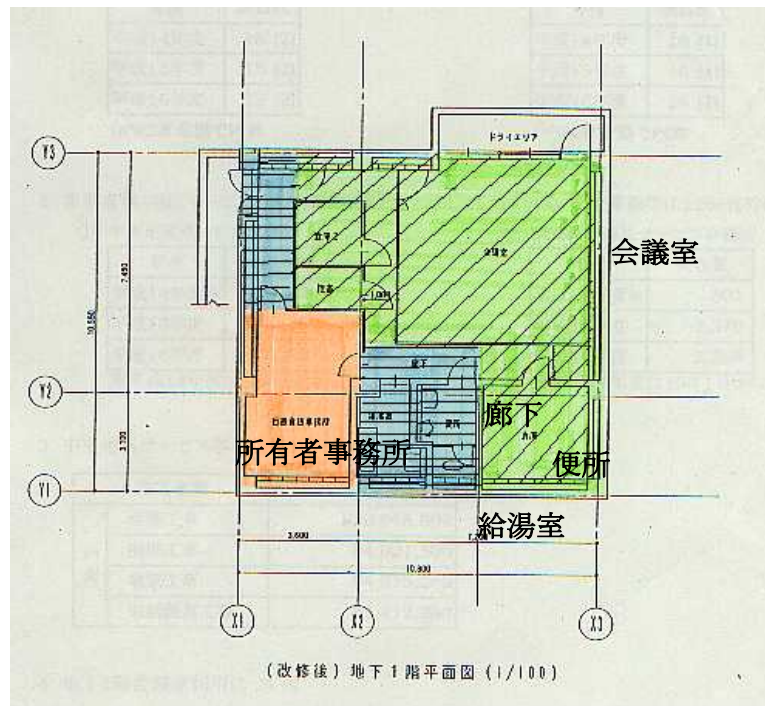


(会議室)



(共有スペース)

(斜線：区使用部分、横線：共有部分、他：所有者使用部分)



(2) 賃貸借契約の目的

当ビルの1階・2階に設置されている中央地区サービス事務所と中央保健福祉サービス事務所が会議室として共同で利用している。中央保健福祉サービス事務所では、平成14年度移転当時から週2回(月、木)の午後審査会で使用していた。今年の4月からは週1回(木)午後審査会を開いている。中央地区サービス事務所では、町会や住民団体との会議や打ち合わせに月に2~3回程度使用している。また日常的には職員が会議等に使用している。

監査の結果及び意見

【問題点1】

中央地区サービス事務所が週1回、中央健康福祉サービス事務所が月に2回から3回使用しているとのことであるが、他の地区及び保健福祉サービス事務所ではこのような専用の会議室は有していない。他の地区及び保健福祉サービス事務所が専用の会議室を有していない中で、決して利用率が高いとはいえない現状である。

【意見1】

本件建物賃貸借契約は、速やかに解約されたい。

【問題点 2】

上記平面図でも示したとおり、地下1階は、所有者である賃貸人の事務所も設置されており、共用部分が存在する。しかしながら共用部分の賃料は区の負担となっている。共用部分の賃料までも区が支払っており、契約締結時の詰めの甘さは否めない。

【意見 2】

速やかに当該賃料の改定を賃貸人に求められたい。

【問題点 3】

本件建物賃貸借契約では、保証金 1,000,000 円が支払われている。

保証金とは、賃貸借契約終了時まで生じた損害を担保するために借借人から賃貸人に交付される一時金である。区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、支払う必要がないものといえる。

【意見 3】

今後、賃貸借契約の締結に当たっては、区が支払うものとする保証金条項に関し建物オーナーと合意しないことを徹底されたい。

なお、賃貸借契約上既に支払った保証金については債権管理を徹底し、契約終了時点で敷金の確実な回収をされたい。

<Ⅲ 福祉施設関係>

No. 35

担当所管 健康福祉部障害福祉課東が丘福祉工房

監査対象 東が丘福祉工房

【概要】

(1) 借受物件の概要

借受物件	土地
所在地	東が丘一丁目21番16号
借受先	国
目的	福祉事業施設のための土地の借入
面積	938.71㎡
月額賃料	425,415円
賃料単価	453円/(㎡・月)
賃借期間	1年間(1年ごとの自動更新)原契約 昭和45年8月5日



(東が丘福祉工房)

監査の結果及び意見

【問題点】

平成17年4月までは、目黒区の事業である母子生活支援施設である東根荘が入っていたが、平成17年4月より特別区人事・厚生事務組合の事業である東が丘荘が暫定利用している。

東が丘荘は、一定期間低額な使用料で住居を提供し、生活の建て直しを図ることを目的とした社会福祉法に基づく施設である。また各区に寄せられた相談のうち、緊急避難的に居住が必要な居室を一時的に提供する目的で特別区人事・厚生事務組合が行っている事業である。この事業は、23区共同の事業である。

東根荘の母子支援施設は、児童福祉法第7条の児童福祉施設に該当することから、国有財産特別措置法第2条第2項第1項に該当し、無償貸付対象となっていたが、東が丘荘が暫定利用することに伴い、国から借受ている土地全体の賃料が上昇することとなった。その価額が3,710,600円（309,217円/月）であった。東が丘荘分としてその価格上昇分を加味した賃料算定をするべきではないかと考える。

【意見】

目黒区に施設があることで目黒区民の利用が多くなるため、目黒区の負担割合が多くなることには、一定の合理性があるが、目黒区が全額負担する必然性はなく、東が丘荘分の賃料について特別区人事・厚生事務組合に対して応分の負担を請求されたい。

No. 36

担当所管 健康福祉部障害福祉課障害者福祉計画係

監査対象 障害者通所授産施設

【概 要】

(1) 借受物件の概要

借 受 物 件	建物
所 在 地	東京都目黒区中町一丁目 977 番 7 号
借 受 先	民間団体
目 的	知的障害者通所授産施設運営のため
面 積	282.92㎡
月 額 賃 料	無償
借 受 期 間	平成 15 年 11 月 16 日～平成 25 年 11 月 15 日
敷 金 礼 金 等	なし



(障害者通所授産施設)

監査の結果及び意見

【問題点】

区が知的障害者授産施設運営団体に補助金を出している関係から、区も責任を持って建物を管理してほしいとの要望に基づいて、区の方で無償で建物を借りており、さらに区が知的障害者授産施設運営団体へ建物を無償で貸し付けている。

無償とはいえ、区の方で建物を借り入れる必然性はなく、また写真からも明らかなように、区の事業としての体裁もなしていない。知的障害者授産施設運営団体と貸主との契約で事足りるものと思われる。

【意見】

現状では、区が契約に関与する必要性はないものと思われる。障害者自立支援法の平成18年4月及び10月の施行に伴い、現状の任意団体である運営団体が法人化することとなることが想定されることより、その機に、知的障害者授産施設運営団体に対して、貸主との直接契約を結ぶよう指導されたい。

No. 141

担当所管 健康福祉部高齢福祉課ふれあい工房係

監査対象 中根ふれあい工房

【概要】

(1) 借受物件の概要

借受物件	土地
所在地	中根一丁目3番12号
借受先	民間団体
設置目的	働く意欲がありながら、一般企業への就労が困難な高齢者及び生計困難な者等に、設備と仕事を提供することにより、生活の安定と生きがいを得ることができるようにすることを目的としている。
賃借面積	279.79㎡
月額賃料 (共益費)	1,599,318円(内共益費266,553円)
借受期間	平成16年11月1日～平成18年10月31日
保証金	8,885千円
備考	原契約 平成14年～



(中根ふれあい工房)

監査の結果及び意見

【問題点 1】

この施設の性格を考えると、特に立地の良い場所にある必要はないと思われる。また、駅近辺に位置していることから、賃貸料が月額 1,599,318 円と高額となっている。

【意見 1】

本件賃貸借契約を終了させ、区有の空きスペースに移転するか、賃貸料の安価な場所へ移転をされたい。

【問題点 2】

この施設には、保証金 8,885,100 円が支払われている。

保証金とは、償却特約がない限りは敷金と同様の性質を持つ、借借人から賃貸人に交付される一時金である。区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、支払う必要がないものといえる。

【意見 2】

今後の賃貸借契約の締結に当たっては、保証金支払いのない形での建物オーナーと契約交渉されたい。なお、賃貸借契約上既に支払った保証金については債権管理を徹底し、契約終了時点で保証金の確実な回収をされたい。

<IV 学校施設関係>

No. 65～69

担当所管 教育委員会事務局学校施設計画課

監査対象 小中学校用地

【概要】

(1) 区立小中学校の概要

区立小中学校の概況及び用地の借受状況は次のとおりである。小学校2校の敷地の一部を民間から借受けるとともに、中学校2校の敷地の一部を国から借受けている。

① 区立の全小中学校の概況

(普通学級 平成17年5月1日現在)

	校数	児童・生徒数	職員数	学級数	1学年当り 平均学級数
小学校	22校	8,441人	454人	278	2.11
中学校	12校	2,833人	214人	88	2.44

② 全小中学校の児童・生徒数、教員数の推移

(単位：人)

	小学校		中学校	
	児童数	教員数	生徒数	教員数
H 11	8,104	430	3,483	221
12	7,984	422	3,325	221
13	8,095	431	3,166	210
14	8,192	439	3,097	217
15	8,389	446	2,923	214
16	8,340	448	2,867	215
17	8,469	454	2,833	214

③ 借受を使用している小・中学校の概要

(平成17年5月1日現在)

小中学校名	児童数・生徒数 割合 (%)	学級数 割合 (%)	借受物件		
			No.	面積	月額賃料
(小学校)					
中目黒小学校	348人	12学級	65,66	10,425m ²	5,630千円
	4.3%	4.3%			
田道小学校	295人	12学級	67	1,684m ²	1,005千円
	3.4%	4.3%			
(中学校)					
第一中学校	182人	6学級	68	14,210m ²	3,160千円
	7.7%	6.8%			
第十一中学校	163人	6学級	69	6,335m ²	1,025千円
	5.6%	6.8%			
合計	988人	36学級		32,656m ²	10,822千円

(注：児童数・生徒数及び学級数の割合は、それぞれ小学校合計または中学校合計に対する割合である。)

(2) 借受物件の概要

No.65 中目黒小学校

賃借物件	土地
所在地	中目黒三丁目13番32号
借受先	民間団体
目的	中目黒小学校敷地の一部として。
面積	10,061.90m ² (中目黒小学校敷地 10,523.22m ² の95.6%)
月額賃料	5,457,990円
賃料単価	542.4円/(m ² ・月)
賃借期間	10年間 (H12.4.1~H22.3.31)
賃料改定等	固定資産税額及び都市計画税額との合計の2倍相当額。 賃料改定：固定資産税改定年毎。
権利金	なし
備考	原契約 S51.4.1~

No.66 中目黒小学校

借 受 物 件	土地
所 在 地	中目黒三丁目 13 番 32 号
借 受 先	民間団体
目 的	中目黒小学校の敷地の一部として
面 積	363.63㎡ (中目黒小学校敷地 10,523.22㎡の 3.5%)
月 額 賃 料	172,950 円
賃 料 単 価	475.6 円/(㎡・月)
借 受 期 間	5 年間 (H17.4.1~H22.3.31)
賃 料 改 定 等	固定資産税額及び都市計画税額との合計の 2 倍相当額。 賃料改定：更新ごとに改定協議。
権 利 金	なし
備 考	

No.67 田道小学校

借 受 物 件	土地
所 在 地	目黒一丁目 15 番 28 号
借 受 先	民間団体
目 的	田道小学校敷地の一部として
面 積	1,684.68㎡ (田道小学校敷地 8,307㎡の 20.3%)
月 額 賃 料	1,005,780 円
賃 料 単 価	597.0 円/(㎡・月)
借 受 期 間	10 年間 (H12.4.1~H22.3.31)
賃 料 改 定 等	固定資産税額及び都市計画税額との合計の 2 倍相当額。 賃料改定：固定資産税改定年毎。
敷 金 礼 金 等	なし
備 考	原契約 S51.4.1~

No.68 第一中学校

賃借物件	土地
所在地	大橋二丁目11番1号
借受先	国
目的	第一中学校の敷地の一部として
面積	14,210.83㎡（第一中学校敷地15,987㎡の88.9%）
月額賃料	3,160,093円
賃料単価	222.4円/（㎡・月）
借受期間	30年間（S61.7.26～H28.7.25）
賃料改定等	国有財産特別措置法（昭和27年法律第219号）第3条第1項の規定に基づき減額されている。 賃料改定：3年毎
権利金	なし
なし	なし

No.69 第十一中学校

借受物件	土地
所在地	緑が丘一丁目8番1号
借受先	国
目的	第十一中学校の敷地の一部として
面積	6,335.14㎡（第十一中学校敷地10,920㎡の58.0%）
月額賃料	1,025,524円
賃料単価	161.9円/（㎡・月）
借受期間	30年間（H1.4.1～H31.3.31）
賃料改定等	国有財産特別措置法（昭和27年法律第219号）第3条第1項の規定に基づき減額されている。 賃料改定：3年毎
権利金	なし
備考	原契約S34.4.1

(第十一中学校)



(第十一中学校、格技室)

監査の結果及び意見

【問題点】

上記のように小学校2ヶ所中学校2ヶ所については敷金礼金とも支払わず借り受けている。借受目的、借受賃料、内容等も概ね適正な借り受けと認められる。しかし、第11中学校の一部は国から借り受けているものであるが、以下のような問題がある。

昭和61年8月14日付関財直5第790号通知「増改築等による現状変更の取扱いについて」に基づき、昭和62年3月31日認可「区立第11中学校校舎等耐震補強・内部補修工事」に関する承諾料7,678,800円を国に納付している。また、平成3年度の格技室新設に関しても増築承諾料117,716,700円を国に納付している。(承諾料額の算定は対象となる敷地の改築時の相続税評価額の10%として計算されていた。なお現在は平成13年3月30日付「普通財産貸付事務要領」通達により、相続税評価額の5%に引き下げられている。)

【意見】

既払いの承諾料の合計額は125,395,500円と多額となり、バランスシートの作成上考慮する必要があるだろう。また国から土地を借りる場合には、比較的安い賃料で借りることができる反面、増築の際には対象財産の相続税評価額の5%もの承諾料を支払うリスクがあることを、区は今後考慮されたい。

No. 139**担当所管** 健康福祉部保育課保育係**監査対象** 第二上目黒保育園**【概要】**

(1) 借受物件の概要

借受物件	建物
所在地	上目黒二丁目 1965 番 79 号
借受先	個人
目的	保育園建物として
面積	1,356.04㎡
月額賃料	5,723,550 円 (税込)
賃料単価	4,220.78 円/(㎡・月)
保証金	25,000 千円
借受期間	20 年間 (昭和 61 年 3 月 3 日～平成 18 年 2 月 28 日) (平成 18 年に更新予定)
賃料改定等	賃料改定 : 3 年毎
備考	原契約/S61.3.3 他に土地 126.87㎡無償借受

監査の結果及び意見**【問題点 1】**

本件賃貸借契約の更新に当たっては、特に理由を必要とせずに、6ヶ月前の予告により解約が可能な契約となっている。使用計画に基づいた予算措置により運営されているはずの施設が、一方的に契約が解除される可能性のある契約により、不安定にされるのでは非常に心許ない。

【意見 1】

今後、一方的に契約が解除される可能性のある契約については、速やかに契約内容見直し変更の交渉をし、契約関係の安定化を図られたい。

【問題点 2】

本件賃貸借契約における当初の契約締結に当たって、賃料の把握については、いわゆる近隣相場のみを収集しているだけである。適正な賃料を把握するためには、賃料の鑑定依頼をするなどの、専門家による第三者判断を仰ぐことまで行われてこなかったのが実態である。これは、今回の賃貸借契約更新の際も、同様である。

【意見 2】

今後、金額が大きい一定額以上の賃貸借契約の締結や契約更新に当たっては、コスト的な観点から、適正な賃料を把握した上で建物オーナーと契約交渉するのが望ましい。そこで、新たに賃貸借契約を結ぶときや契約更新の際には、近隣相場のみを収集だけでなく、不動産鑑定士へ賃料鑑定を依頼するなどして、適正賃料を把握されたい。

【問題点 3】

区が建物1棟（かなりのスペース借受する場合も含む。）の賃貸借契約を締結する場合、通常、空室率がゼロの状態賃料を設定している。いずれにしても、区を相手とする建物オーナーは、賃料等の収入面等で長期にわたり相当程度の保証的地位（滞納賃料発生リスクゼロなどの長期間の安定的賃料収入、空き室発生に伴う賃借人募集・改修工事の不要等）を取得する。

また、民間の賃貸マンションでは通常10%～20%の空室率が見込まれ、そして、最近では、賃料滞納に伴う債権回収問題も発生し、一定のリスクを貸主が負担せざるを得ない状況もある。

【意見 3】

今後、建物オーナーとの賃貸借契約締結や契約更新をする場合、賃料設定にあたっては、貸主の長期的・安定的な保証的地位の取得や空室率・貸主側のリスク負担状況等の差し引き要素も踏まえて賃料設定し、その上で建物オーナーと賃料の契約交渉をされたい。

【問題点 4】

この施設には、保証金25,000,000円が支払われている。保証金とは、償却特約がない限りは敷金と同様の性質を持つ、賃借人から賃貸人に交付される一時金である。区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、支払う必要がないものといえる。なお、この保証金についても債権としての管理が不十分である。

【意見4】

今後の賃貸借契約の締結に当たっては、保証金支払いのない形での建物オーナーと契約交渉をされたい。なお、既に支払った保証金については債権管理を徹底し、契約終了時点で保証金の確実な回収をされたい。

【問題点5】

これまで賃料のみで20年間に約13億円もの金額が支払われている。さらに、20年間契約更新すると、40年間でトータル約27億円もの経費がひとつの保育園の場所代として支払われことになる。

【意見5】

40年間も借受するのであれば、近隣に土地を購入し、同規模の保育園を建設したとしても、整備費は6億円程度で済むと思われる。今後、契約更新に当たっては、賃貸借契約の解除も一つの選択肢とした上で、中学校跡地などの既存施設の積極的な利用や今後の再開発計画への参入等を踏まえた、幅広いコスト面からの可能な限りの多面的な検討をなされたい。

<V その他の施設関係>

No. 34

担当所管 教育委員会事務局八雲中央図書館

監査対象 中目黒G T駐車場業務用駐車場

【概要】

(1) 借受物件の概要

借受物件	駐車場
所在地	上目黒二丁目1番1号
所有者	民間団体
目的	中目黒駅前図書館、中目黒G Tプラザホール及びサンマサロンの業務用駐車場の確保のため
借受物件	駐車場
月額賃料	@50,000円×1台×1.05=52,500円
借受期間	1年間（1年ごとの自動更新）
敷金	50千円
賃料改定等	賃料改定：相場変動時改定協議
備考	原契約H14.4.1

監査の結果及び意見

【問題点1】

この駐車場は、主に区内図書館間の配本を行うための業務車用に、中目黒G T駐車場内に確保しているものである。しかし、その使用実態は、長くても午前、午後、それぞれ30分～1時間程度の業務等での使用を想定しているものであり、現状の使用実績から考えれば、月極契約を行うことについては問題がある。

【意見1】

有効利用の観点より、他の業務上での使用が併用可能かどうかについても検討されたい。また、駐車スペースの利用許可や時間借等での対応も考慮されたい。

【問題点2】

この施設には、敷金50,000円が支払われている。

敷金とは、賃貸借契約終了時までには生じた損害を担保するために借家人から家主に交付される一時金である。区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、支払う必要がないものといえる。

【意見2】

今後は、建物オーナーとの賃貸借契約締結や契約更新をする場合、敷金支払いのない形で建物オーナーと契約交渉をされたい。

なお、賃貸借契約上既に支払った敷金については、債権管理を徹底し、契約終了時点では敷金の確実な回収をされたい。

No. 60**担当所管** 都市整備部道路管理課自転車撤去係**監査対象** 東が丘自転車集積所**【概要】**

(1) 借受物件の概要

借受物件	土地
所在地	東が丘一丁目4番
借受先	個人
目的	自転車集積場用地として
敷地面積	368.95㎡
月額賃借料	190,000円
賃料単価	514.97円/(㎡・月)
借受期間	1年間(平成17.4.1~平成18.3.31)
備考	原契約(昭和61.1.1~)
参考	収容台数は、250台。おおよそ2~3ヶ月は保管をしている。保管料は、自転車3,000円・バイク4,500円であり、おおよその返還率は、自転車50%・バイク100%とのことである。保管期間を過ぎたものについては、以前はスクラップのみであったが、昨年度末から売却をはじめた。収容状況については、撤去計画に依存するが、撤去が続くといっばいになるとのことである。



(東が丘自転車集積所)

監査の結果及び意見

【問題点】

東が丘集積所現地調査時には、かなりの空スペースがあり、有効に活用されている状況ではなかった。

東が丘以外の4ヶ所の集積所では、撤去場所から近い場所に集められることになるが、東が丘は、公園事務所管理の公園、緑道で撤去されたものが集められる。他の4ヶ所に比べて非効率的であり、実際のところかなり狭い。東が丘自転車集積所の現地調査をしたところ、実態として、まず、開設日時が他の4ヶ所では週4～6日であるのに対し、東が丘は週1回であるということ、そして、かなり狭いということを考慮すると、他の4ヶ所に分散して保管することが可能であると思われる。したがって、借受の必要性としてはかなり低い。

【意見】

東が丘自転車集積所のこのような実態を踏まえるならば、速やかに契約終了の検討をされたい。

No. 62、63**担当所管** 都市整備部道路管理課自転車対策係

No.62 行人坂下自転車置場

監査対象 No.63 駒場東大前東大口駐輪場**【概要】**

(1) 借受物件の概要

No.62 行人坂下自転車置場

借受物件	土地
所在地	下目黒一丁目127番2
借受先	民間団体
目的	自転車駐輪場用地として
敷地面積	142.23㎡
月額賃料	147,000円
賃料単価	1,033.54円/(㎡・月)
賃借期間	5年間(平成15年4月1日～平成20年3月31日)
備考	賃料改定3年毎

No.63 駒場東大前東大口駐輪場

借受物件	土地
所在地	駒場三丁目8番1号
借受先	国立大学法人
目的	自転車駐輪場用地として
敷地面積	414.39㎡
月額賃料	360,025円
賃料単価	868.8円/(㎡・月)
借受期間	平成16年10月1日～平成17年3月31日
備考	特段の意思表示がなければ1年間延長

監査の結果及び意見

【問題点 1】

二つの賃貸借契約においては、特に理由を必要とせず、6ヶ月前の予告により解約が可能な契約となっている。使用計画に基づいた予算措置により運営されているはずの施設が、一方的に契約が解除される可能性のある契約により、不安定にされるのでは非常に心許ない。

【意見 1】

今後、一方的に契約が解除される可能性のある契約については、速やかに契約内容見直し変更の交渉をし、契約関係の安定化を図られたい。

【問題点 2】

実際に行人坂下自転車置場を現地調査したところ、空きスペースがかなりあり、有効利用されているとはいえない状況であった。また、目黒駅からもかなりの距離があり、利用状況・設置効果なども考慮すると、設置自体にかなりの疑問が残る。

【意見 2】

有効利用されていない実態をふまえると、速やかに契約終了の検討をされたい。

No. 140**担当所管** 教育委員会事務局学務課学事係**監査対象** 興津健康学園職員寮**【概要】**

(1) 借受物件の概要

借受物件	建物
所在地	千葉県勝浦市興津 141 番
借受先	個人
目的	健康学園職員寮の確保のため
面積	328.71㎡
月額賃料	単身用 6 室 33,500 円 世帯用 4 室 67,000 円 合計 469,000 円
賃料単価	1,426.79 円/(㎡・月)
賃借期間	18 年間 (平成 1 年 4 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日)
賃料改定等	賃料改定：2 年毎
敷金	840 千円
職員使用料	無料
備考	原契約 昭和 62 年 4 月 1 日

監査の結果及び意見**【問題点 1】**

現状、目黒区興津健康学園職員寮管理規程により、職員寮の使用料は、無料となっている。これは、目黒区から、遠方への勤務が命ぜられるため、通勤が困難であり、また健康学園自体が全寮制の施設であることより、緊急時の対応、児童の安全確保など、学園の運営上、職員が学園の近くに生活をすることが望ましいことから、「職務住宅」として位置づけている。しかしながら、目黒区興津健康学園職員寮管理規程上、使用者に対して、緊急時の対応、児童の安全確保の義務について明示していない。

【意見1】

職務住宅として、無償貸与されているからには、規程上、緊急時の対応、児童の安全確保の義務について、使用者の義務として明示するべきと考える。

【問題点2】

契約期間内であるにもかかわらず、2年ごとに賃料の1ヶ月分が更新料として支払われている。更新料とは、賃貸借契約の更新の際に、賃借人から賃貸人に支払われる一時金である。契約期間の中途での更新料は民間でも例がなく、貸主に有利な契約となっている。

【意見2】

今後、賃料改定の際には、更新料の支払いのない形での建物オーナーと契約内容の見直し交渉をされたい。

【問題点3】

この物件には、敷金840,000円が支払われている。

敷金とは、賃貸借契約終了時まで生じた損害を担保するために借家人から家主に交付される一時金である。区に対する貸付で債務不履行が生じる可能性は通常なく、支払う必要がないものといえる。なお、この敷金についても、債権としての管理が不十分といえる。

【意見3】

今後は、建物オーナーとの賃貸借契約締結や契約更新をする場合、敷金支払いのない形で建物オーナーと契約交渉をされたい。なお、賃貸借契約上既に支払った敷金については、債権管理を徹底し、契約終了時点では敷金の確実な回収をされたい。

No. 142**担当所管** 総務部庁舎管理課**監査対象** 中目黒G T駐車場公用車駐車場**【概要】**

(1) 借受物件の概要

借受物件	駐車場
所在地	上目黒二丁目1番1号
用途	中目黒G T駐車場公用車駐車場
所有者	民間団体
目的	公用車駐車場確保のため
月額賃料	75,000円@25,000×3台
借受期間	1年間（平成17年4月1日～平成18年3月31日）
敷金礼金	なし
賃料改定等	賃料改定：相場変動時改定協議
備考	原契約 平成14年4月1日～

監査の結果及び意見**【問題点1】**

当契約は、庁舎が持っている公用車用駐車場スペースが満車状態ということで、別途、庁舎から離れた中目黒G Tに駐車場を借りているものである。しかし、庁舎敷地内においても一般利用者が利用する駐車スペースが常に満車状態であるわけではなく、公用車用に転用も可能であるものとする。反面、現状において、目黒区全体の公用車の利用状況の把握・管理がなされておらず、各担当課で把握されているにすぎないため、各担当課の利用状況から、共同利用も視野に入れて利用することにより、現状の公用車の台数を減らせるのではないかと考えられる。その結果、当契約が不要になることも考えられるため、検討する必要がある。

【意見1】

目黒区庁舎の一般利用者の駐車スペースの公用車転用の可能性を検討するとともに、目黒区全体での公用車の利用状況について、把握管理されたい。

【問題点 2】

平成 17 年度に入り、3 台のスペースの駐車場のうち、1 台については、公用車を廃車したことにより、空きができています。いずれにしても、駐車スペースの確保という点では、庁舎が持っている公用車用駐車場のやりくりで十分と思われる。したがって、借受けの必要性は低い。

【意見 2】

公用車用駐車場不足分をやりくりできる現有の駐車スペースがあることを踏まえると、速やかに賃貸借契約の終了手続をとられたい。

<VI 借受契約全般に関する事項>

① 借受手続（特に賃料）

ア 適正賃料の決定

【問題点】

区が土地を新たに取得する場合、通常、公示価格や路線価等により価格情報を収集するものの、まず、不動産鑑定士に当該土地の鑑定を求め当面の土地適正価格を把握し、そして、財産価格審議会の審議を経て、土地の適正価格を決定している。

これに対して、不動産を新たに借受または契約更新する場合において、区は、賃料把握に関し、いわゆる近隣相場のみを収集しているだけのようである。しかしながら、事業執行の適正手続及び効率的観点から、不動産の借受や更新の際には、やはり、土地を取得する場合と同様に、不動産鑑定士に当該借受物件の賃料鑑定を求め、当面の賃料適正価格を把握することが必要であろう。そして、手続的には、財産価格審議会条例によれば、不動産借受に当たっては財産価格審議会の審議が要求されているのであり、実際の借受に当たってはその審議会を経て、適正賃料を決定すべきである。

【意見】

今後、金額が大きい一定額以上の不動産の賃貸借契約締結や契約更新に当たっては、コスト的な観点から、不動産鑑定士に賃料鑑定を求め、当面の賃料適正価格を把握し、そして、財産価格審議会の審議を経た上で、適正賃料を決定されたい。

イ 交渉賃料の設定

【問題点】

区が不動産を新たに借受または契約更新する場合、空室率ゼロの状態です賃料を設定している。

また、区を相手方とする建物オーナーは、賃料等の収入面等で安定かつ長期にわたり相当程度の保証された立場・地位を得る。つまり、①賃

料の滞納発生リスクゼロ、②滞納不発生に伴う滞納者の明渡等に要する費用のリスクゼロ、③空き室発生に伴う賃借人募集にかかる費用ゼロ、④賃借人交替に伴う改修工事自体の不要など、建物オーナーは、毎月、毎月、高額な賃料収入を長期にわたり、安定的に契約終了まで保証されるのである。

しかしながら、民間の賃貸マンションでは通常10%~20%程度の空室率が見込まれ、そして、最近では、賃料滞納に伴う債権回収問題、さらには家賃滞納者の明け渡し問題等も発生し、かなりのリスクを貸主が負担せざるを得ない状況がでてきている。

【意見】

今後、区が不動産を新たに借受または契約更新する場合には、適正賃料を決定するだけでなく、貸主の長期的・安定的な保証的地位の取得や空室率・貸主側のリスク負担状況等適正賃料からの差し引き要素も踏まえて賃料設定し、その上で建物オーナーと賃料の契約交渉をされたい。

③ 敷金・保証金について

【問題点1】

ア 敷金とは、賃貸借契約終了時までには生じた損害を担保するために借家人から家主に交付される一時金である。賃借人に債務の未払いがない限り、賃貸借契約終了後に無利息で返還されるのが普通である。一般的には、家賃2か月分相当額が一時金として交付される。

区を直接の当事者とする賃貸借契約関係においては、通常、賃料滞納等の債務不履行が生じる可能性はなく、支払う必要がないものといえる。

イ 保証金とは、償却特約がない限りは敷金と同様の性質を持つ、借家人から賃貸人に交付される一時金である。一般的には、賃料10か月分相当額程度が一時金として交付される。

基本的には、前記敷金で述べたことが、そのままあてはまる。

区の借受財産で賃貸人に交付されている敷金・保証金の一覧表は、つぎのとおりである。

【敷金・保証金の支払を行っている借受財産一覧】

(単位：千円)

No.	監 査 対 象	担当所管	敷金・保証金	
			敷 金	保 証 金
34	中目黒G T駐車場業務用駐車場	八雲中央図書館	敷 金	50
80	区役所前共同ビルA棟	地域学習課	保 証 金	7,200
81	区役所前共同ビルB棟	地域学習課	保 証 金	17,200
82	南センチュリー目黒寮	人事課福利係	敷 金	672
83	コーポふじ	人事課福利係	敷 金	1,120
84	等々力目黒寮	人事課福利係	敷 金	576
91	危機管理要員宿舎ヒルサイド諏訪山	防災課	敷 金	300
94	北部地区サービス事務所・保健福祉サービス事務所	北部地区サービス事務所	敷 金	16,000
95	目黒駅行政サービス窓口	南部地区サービス事務所	敷 金	3,906
96	中央地区サービス事務所・保健福祉サービス事務所	中央地区サービス事務所	保 証 金	30,000
98	コーポ中央町	高齢福祉課高齢者福祉住宅係		
97	食販ビル会議室	中央地区サービス事務所	保 証 金	1,000
99	コーポやなぎ	高齢福祉課 高齢者福祉住宅係	敷 金	1,980
100	コーポみずなか	高齢福祉課 高齢者福祉住宅係	敷 金	1,424
101	はぎ荘	高齢福祉課 高齢者福祉住宅係	敷 金	912
102	しいの木荘	高齢福祉課 高齢者福祉住宅係	敷 金	1,240
103	コーポひじり	高齢福祉課 高齢者福祉住宅係	敷 金	1,668
106	スピティ目黒	住宅課住宅計画係	敷 金	3,509
107	ボヌール白子	住宅課住宅計画係	敷 金	4,521
108	トリアス中目黒	住宅課住宅計画係	敷 金	6,643
109	ヒルフオートメグロ	住宅課住宅計画係	敷 金	12,331
110	ヒルズ大橋	住宅課住宅計画係	敷 金	4,522
111	チェリーブロッサムコート目黒	住宅課住宅計画係	敷 金	3,099
112	グランシャリオ洗足	住宅課住宅計画係	敷 金	6,486
113	プラトー青葉台	住宅課住宅計画係	敷 金	4,550
114	メイプル中目黒	住宅課住宅計画係	敷 金	5,310
115	五反田ヒルズ	住宅課住宅計画係	敷 金	4,118
116	サントコア目黒	住宅課住宅計画係	敷 金	7,915
117	グロリア学芸大	住宅課住宅計画係	敷 金	5,198
118	柿の木坂森戸マンション	住宅課住宅計画係	敷 金	5,057

No.	監 査 対 象	担当所管	敷金・保証金	
139	第二上目黒保育園	保育課保育係	保証金	25,000
140	興津健康学園職員寮	学務課学事係	敷 金	840
141	中根ふれあい工房	高齢福祉課ふれあい工房係	保証金	8,885
合 計			敷 金	107,247
			保証金	89,285

【意見1】

ア 今後区が不動産を新たに借受または契約更新する場合、賃貸借契約の締結に当たっては、敷金支払いのない形で建物オーナーと契約交渉をされたい。なお、賃貸借契約上既に支払った敷金については債権管理を徹底し、契約終了時点で敷金の確実な回収をされたい。

イ 今後は、保証金についても、敷金と同様に賃貸借契約の締結に当たっては、保証金支払いの形で建物オーナーと契約交渉をされたい。

なお、賃貸借契約上既に支払った保証金についても債権管理を徹底し、契約終了時点で保証金の確実な回収をされたい。

【問題点2】

敷金・保証金は契約終了時には回収されるべき債権であり、区の財産としての管理が必要であるが、現状では支払った敷金・保証金約2億円が財産として管理されていないのが実態である。

【意見2】

敷金・保証金とも契約終了時には区に返還されるものである。財産台帳に記載し、財産管理を徹底し、契約終了時点での確実な回収を図る必要がある。

③ 礼金等について

【問題点】

礼金とは建物オーナーに対する謝礼としての一時金である。

最近では、民間でも礼金を授受しないケースも増えている。区が当事者となる賃貸借契約において、区を相手とする建物オーナーは、月々高額な賃料収入を長期にわたり、安定的に契約終了まで保証されるのである。したがって、礼金は、支払う必要がないものといえる。

区の借受財産で賃貸人に交付されている礼金等の一覧表は、つぎのとおりである。

【権利金・礼金の支払を行っている借受財産一覧】

(単位：千円)

No.	監査対象	担当所管	権利金・礼金	
39	第二田道保育園	保育課保育係	借地権利金	12,819
82	南センチュリー目黒寮	人事課福利係	礼金	672
83	コーポふじ	人事課福利係	礼金	1,120
86	ラ・ヴィータ（目黒寮）	人事課福利係	礼金	859
94	北部地区サービス事務所・保健福祉サービス事務所	北部地区サービス事務所	礼金	1,648
100	コーポみずなか	高齢福祉課高齢者福祉住宅係	礼金	1,424
104	コーポ鳥森	高齢福祉課高齢者福祉住宅係	礼金	1,668

【意見】

今後は、新たな賃貸借契約の際は、礼金の支払いのない形で建物オーナーと契約交渉をされたい。

④ 更新料

【問題点】

更新料とは、賃貸借契約の更新の際に、借借人から賃貸人に支払われる一時金である。これは、借借人は貸主に対して支払いの義務はないものである。

区が賃貸借契約の当事者であるということは、貸主にとって賃料収入面で安定的な保証者的地位を取得するのであるから、更新料は支払う必要はないものとする。

【意見】

今後、新規の賃貸借契約については、更新料の支払いのない形（更新料の特約条項を盛り込まない形）での建物オーナーと契約交渉をされたい。なお、既に更新料の特約条項を盛り込んだ形の賃料改定などの際に、更新料の支払いのない形での契約交渉をとられたい。

第2部 普通財産を中心とした管理関係

公有財産のうち、普通財産を中心に上げた。区の歳出削減の方針が出ている中で、普通財産を民間と同じような観点から有効に活用しているのかなど、経済性・効率性・有効性の視点から重点的に検証した。したがって、今後区が普通財産として保有していかなければならないほどの必要性が認められるか、もしくは他の行政目的に転用できるか、そして、歳出削減の見地若しくはコストパフォーマンスの見地から売却が望ましいのかなど、必要な限り多面的かつきめ細かな検証を行った。

No. 5

担当所管 都市整備部道路管理課境界係

監査対象 区有通路について

【概要】

区有通路は、道路法上の道路として認定できない幅員4 m未満2.5 m以上の私道を、私道の土地所有者全員の区への寄付行為により公道として区の管理ができるようにするため、昭和43年から条例を制定し認定した道路である。現在204路線、面積47,974.60㎡におよぶものである。

なお、路線全線が4 mに拡幅されれば道路法上の道路認定できるが、そのような事例は数少ない。

監査の結果及び意見

【問題点】

4 m未満の道幅であるが、一般の通行に供されている道路であり、道路法に基づく通常の道路と同様の次のような問題がある。

- ① 区有通路認定には、境界の確認を行い認定しているが、経年により不法占拠が発生し、結果として境界が不明確になってきている状況がある。
- ② 区有通路は4 m未満であることから、狹隘道路拡幅事業対象道路である。この意味において建築基準法のいわゆる2項道路の規定をとりいれて、後退用地に建築物等の築造を認めていない。しかしながら、実態として拡幅事業はほとんど推進されていない状況である。

【意見】

財産管理者として境界の明確化と適正な管理を推進するとともに、拡幅事業の推進を図る方策の検討が必要である。

具体的には区有通路に境界標の埋設を行い境界を明確にするとともに、不法占拠の是正指導を行い、財産管理・機能管理を強化されたい。

No. 30**担当所管** 企画経営部用地活用課**監査対象** 旧上目黒一丁目住宅等建設用地**【概要】**

(1) 貸付財産の概要

財産の種別	普通財産
所在地	上目黒一丁目70番17
敷地面積	4,270㎡
取得価額	3,228,120,000円
財産台帳の 現在価格 (H16/3/31)	1,893,817,600円
現況	目黒川合流改善工事用地として平成16年9月1日より都に貸付
取得目的	区民住宅等の区の施設用地として
取得及びその 後の経緯	平成6年11月 取得方針決定 区の施設①区民住宅20戸②高齢者福祉住宅 20戸③障害者福祉住宅23戸④生活寮20戸 平成7年3月 用地取得 平成10年3月 実施計画(H6～H10年)において利用計画変更。 平成13年3月 実施計画(H13～H17年)において財政上の理由 により計画化見送り。 平成16年3月 行政財産の用途廃止、4月1日より普通財産 (定期借地権活用のため)
備考	(H17年度路線価)53万円/㎡ (H17年度路線価をベースとした価額) 2,263,100,000円(53万×4,270㎡)



(旧上目黒一丁目住宅等建設用地)

監査の結果及び意見

【問題点】

当初の利用計画がありながら、広く公共的に活用されることなく約 32 億円もの区の貴重な財産が約 10 年も放置されている。また、約 10 年以上放置された後にいまだ明確な公共目的も見いだせず、いたずらに時間をかけて利用計画を模索している状況である。さらに、今のところ定期借地権活用によって年間地代収入 3 千万円（投下資本利回り約 0.9%）を得ることを計画しているが、それが果たして公共財の有効な活用といえるのか疑問の残るところである。

東急東横線代官山駅と中目黒駅の間に位置し、両駅から徒歩 7、8 分程度の閑静な場所に位置する。ちょうど代官山ヒルサイドテラスの裏手にあたり資産価値は極めて高いと考えられる。昨今、都内でまとまった土地の需給関係は極めて逼迫しており、一部には路線価の 2 倍から 3 倍の価額で取り引きされているとも聞く。もちろん区の公共性を考えれば有効活用という観点だけで判断することは避けなければならないが、区の貴重な財産を 10 年以上も放置した結果年間地代収入 3 千万円ということでは区としての責任を果たしたとは到底言うことができないと考えられる。別の見方をすれば 10 年の検討を経て、ようやく活用法が年間地代収入 3 千万円という形で結実した格好にすぎない。

【意見】

高い資産価値を有効に活用するような行政目的が見いだせないのであれば、その所有に拘泥せず一定の条件を付けるなどして、民間に売却されたい。

No. 31**担当所管** 総務部契約課用地管財係**監査対象** 平町一丁目緩衝緑地用地（*暫定利用地）**【概要】**

(1) 財産の概要

財産の種類別	普通財産
所在地	平町一丁目 63 番 4
敷地面積	226.09㎡
取得価額	705,400,000 円
財産台帳の 現在価格 (H16/3/31)	116,097,200 円
取得目的	リサイクルセンター、消費者センター用地として
取得及びその後の 経緯	平成3年1月にリサイクルセンター、消費者センター用地として取得し、開発に着手するが断念。その後区役所移転に伴い、一旦は売却候補用地となるが、結局、売却を断念し、結果的に緩衝緑地として存続することになった。
備考	(H17年度路線価) 48万円/㎡ (H17年度路線価をベースとした価額) 108,523,200 円 (48万×226.09㎡)



(平町一丁目緩衝緑地用地)

監査の結果及び意見

【問題点】

リサイクルセンター、消費者センター用地としての当初の利用計画がありながら計画を断念した。その後、一旦は区役所移転に伴う財源として当該土地の売却が検討されたものの、結局、売却を断念し、形式上緩衝緑地を設置し、結果として、広く公共目的に活用されなくなってしまった。せつかく約7億円を投入して取得した区の貴重な財産が約14年ものあいだ放置されている状況を容認することはできない。

【意見】

歳入確保の観点から、本件土地は早急に売却されたい。

No. 32**担当所管** 総務部契約課用地管財係**監査対象** 菅平寄付用地（＊未利用地）**【概要】**

(1) 財産の概要

財産の種類別	普通財産
所在地	長野県小県群真田町大字長字十ノ原 1278 番 381
敷地面積	3,305㎡
取得価額	寄付受領
財産台帳の 現在価格 (H16/3/31)	18,170,900 円
取得目的	財団法人の解散にあたり、区への寄付があったもの。
取得及びその後の 経緯	平成13年7月に財団法人の解散にともない教育等の振興に寄与する目的で区への寄付があり現在に至っており、年に1回草刈りを実施している。

監査の結果及び意見**【問題点】**

平成13年7月に寄付を受けてから教育振興に寄与する有効な利用法を見いだせず現在も未利用地となっている。

【意見】

当初の寄付目的を生かすべく速やかに外部へ売却し、当該売却代金を教育振興などに利用されたい。

No. 43

担当所管 総務部人事課福利係

監査対象 旧伊東保養所（＊未利用地）

【概要】

(1) 財産の概要

財産の種類別	普通財産
所在地	静岡県伊東市広野一丁目 262 番 14 号他
敷地面積	1,928.64m ²
取得価額	13,886,181 円
財産台帳の 現在価格 (H16/3/31)	141,147,600 円
現況	更地
取得及びその 後の経緯	昭和 45 年 3 月 伊東保養所として職員保養所より所管換 11,991,600 円 平成 6 年 2 月 火災により建物消失 平成 6 年 6 月 隣地建物を賃借し、区有地の一部（温泉 場）を取り込む形で事業再開 平成 14 年 3 月 第 2 次目黒区行政改革大綱にて売却決定 平成 15 年 3 月 伊東保養所廃止

監査の結果及び意見

【問題点 1】

平成14年3月の行財政改革大綱を受けて、売却を進めるべく当該用地の不動産鑑定評価を行ったところ、行財政改革大綱の財源確保目標2億4千万円を大幅に下回るものであったため実施が遅れていた。

しかしながら、その後、財産価格審議会等を経て売却価格を決定し売却が予定されるどころ、平成14年10月の政策会議において14年度の売却は見送られることが決定した。そして、現在に至るまで売却が実施されていない。売却実施が決定されているながら実行しない理由は何なのであろうか？

【意見 1】

財源確保目標額の達成は困難と判断されるが、平成14年3月の行財政改革大綱において売却することが決定されており、決定通り、早期に売却を実施されたい。

【問題点 2】

区は、区民に安い料金で安心して宿泊できる施設として伊東市に保養所を平成15年3月まで設置・運営していた。この保養所は区の公共用財産であり、区は伊東市に対して保養所の土地・建物等の固定資産税に相当する、市町村交付金を平成3年度から平成16年度までに494万円余（資料から判明した額のみ）を支払っていた。この市町村交付金は、国有資産等所在市町村交付金法に基づくものであり、従前から支払われてきている。

しかし、この支払い根拠となっている国有資産等所在市町村交付金法を詳細に検討すると、伊東保養所は区の公共用財産であり、国有資産等所在市町村交付金法の対象外であることがわかる。したがって、目黒区は、伊東市に対して市町村交付金を払う必要はないものとする。

今回の調査で判明した平成3年から平成16年までの累計支払額は、約500万円である。このような支出を続けてきたのは、目黒区が支払いの法的根拠を国有資産等所在市町村交付金法という外見のみならず、責任ある地方公共団体（機関委任事務廃止以降、国や都道府県とは対等の関係に立つ）として各条項の解釈・適用までを詳細に検討をしておこなったこと、また、伊東市からの請求に対して疑問をいなく、前例踏襲に基づき毎年支払いを続けてきたことによるものと思われる。

年度別支払額は以下のとおりである。

(平成2年度以前については、資料なし)

(表：年度別の伊東市に対する交付金支払額)

(単位：円)

年度	交付金額	備 考
3	1,096,000	
4	1,174,300	
5	1,215,000	
6	1,219,400	
7	0	
8	49,100	
9	—	不明
10	—	不明
11	—	不明
12	65,200	
13	48,300	
14	34,600	
15	26,300	
16	21,200	
合計	4,949,000	

【意見2】

過去に支払われた市町村交付金の返還を伊東市に速やかに請求することを勧告する。

No. 47**担当所管** 総務部契約課用地管財係**監査対象** 貸地（旧水溜堀）**【概要】**

(1) 貸付財産の概要

財産の種別	普通財産
所在地	目黒本町一丁目 516 番 1
敷地面積	公簿 26.44㎡ 実測 69.83㎡
建物面積	75.20㎡
備考	<p>戦前から戦後にかけての混乱のなかで区の財産台帳に記載もれとなっており、一種の不法占有状態がつづいていたが、昭和 34 年に区と土地の占有者の間に土地賃貸借契約が締結されている。</p> <p>その後、建物の改築許可申請等の行為があり、昭和 57 年に新たに 20 年間の土地賃貸借契約が締結されている。占有者はこの土地を居宅敷地として使用することとなっているが、平成 7 年に死亡している。その後、相続人が新たな契約を平成 9 年に締結している。しかし、現在相続人は他県に在住し、第三者が居住しているようであるが定かではない。</p>



(旧水溜堀)

監査の結果及び意見

【問題点】

この土地の賃貸借料は3年ごとに見直すものとされているが、平成12年9月に地代改定契約書（月額11,800円）が結ばれているが、その後改定されていない。このため賃借料は区に納入されているが賃貸借契約は平成14年11月にきれている状況である。また、区がこのような土地を普通財産として管理し、貸付けをしているのは適当でない。

【意見】

賃借人と改定交渉を行うとともに、賃借人が住んでいないこと等から契約の破棄・土地の売却等の法的整理をされたい。

No. 48

担当所管 総務部契約課用地管財係

監査対象 貸地（目黒護国神社）

【概要】

(1) 貸付財産の概要

財産の種類別	普通財産
所在地	五本木二丁目 1186 番 3 の一部
敷地面積	宅地 198.50㎡
建物面積	木造の小規模建物あり 面積不明
取得及びその後の経緯	昭和 15. 7 寄付申し込み（条件：忠霊を祀る神社を建設すること等） 昭和 15. 9 寄付受領議決 昭和 16. 3 神社建立（区費負担） 昭和 16. 4 土地所有権移転登記 昭和 22. 5 新憲法施行により神社は遺族が管理 昭和 33. 7 図書館改築にあたり神社を敷地内で移転 昭和 34. 10 目黒護国神社崇敬会設立 昭和 46. 4 土地賃貸借契約を崇敬会と締結 昭和 49. 9 賃貸料改定契約 昭和 51. 4 土地賃貸借契約の更新 昭和 56. 4 土地賃貸借契約の更新 昭和 61. 3 土地賃貸借契約の期間満了 昭和 62. 4 地代の授受は継続 平成 10. 2 関係者（遺族会）と話し合い 平成 11. 1 関係者（崇敬会、遺族会）と話し合い 平成 13. 3 地代未納につき土地賃貸借契約解除手続き

監査の結果及び意見

【問題点】

この貸地は、隣接する区施設の守屋教育会館の敷地と一体となっており、下記の写真のとおり、鳥居の奥に神社が存している。

戦前からの複雑な経緯があるが、地方自治体として区が外観上、祠・鳥居等工作物を有している神社の土地を普通財産として管理しているのは適当ではない。

神社としての活動も近年全くなく、以前は貸付料収入が区に納付されていたが、現在は氏子等も高齢化、転居等により構成員も不明であり、また御魂がないことも確認されており、神社としての実質を有していない。

【意見】

工作物も老朽化していることから、安全面も考慮し問題を放置することなく、早い機会に工作物を撤去するなどして敷地の一体管理をされたい。



(目黒護国神社)

No. 73

担当所管 企画経営部政策企画課等

監査対象 下目黒三丁目防災まちづくり事業用地（旧薬師湯跡地）（*暫定利用地）

【概要】

(1) 財産の概要

財産の種別	行政財産
所在地	下目黒三丁目 723 番地
敷地面積	623.96㎡
取得目的	「林試の森周辺地区防災まちづくり計画」に基づく防災まちづくりに資する用地として取得した。（防災生活圏促進事業）
取得年月日	昭和 63 年 3 月 15 日



（下目黒三丁目防災まちづくり事業用地）

監査の結果及び意見

【問題点】

取得から 18 年も経過しているが、本来の目的に使用されず暫定利用となっている。現状は町会の防災資機材格納庫として一部が使用されているが、大半は区の福祉施設である下目黒福祉工場の菜園として長年にわたり一時使用されている。現地調査時には雑草等がおおい繁り利用状況としては有効なものとはいえない。また、取得に当たり東京都の補助金を一部受けているため、他の目的に転用するには違約金（補助金返還）等の問題が生じる。

【意見】

本来の用地取得目的である防災まちづくりに資する活用（公園等）を含め、街区整備のタネ地等としての抜本的な有効な活用方法の策定が望まれる。抜本的な活用方法の策定ができないのであれば、違約金問題（年々増額の一途をたどるだけ）にかかわらず、速やかに売却されたい。

No. 76**担当所管** 企画部政策企画課・健康福祉部子育て支援課児童館係**監査対象** 碑文谷六丁目仮設学童保育クラブ用地（*暫定利用地）**【概要】**

(1) 財産の概要

財産の種類別	行政財産
所在地	目黒区碑文谷六丁目2番1号
敷地面積	567.09㎡
取得価額	1,411,917,252円
取得目的	庁議資料(2.11.1)によると「取得の方向で折衝する。利用計画については、取得折衝中の鷹番三丁目17番用地の利用計画とあわせ、検討する」という記載あり。
取得及びその後 の経緯	平成3年3月 公社より取得
備考	(H17年度路線価)50万円/㎡ (H17年度路線価をベースとした価額) 285,540,000円(50万×571.08㎡)



(碑文谷六丁目仮設学童保育クラブ用地)

監査の結果及び意見

【問題点】

区の利用計画案によると、取得交渉の過程で利用計画を詰めていくことにしていたようである。明確な利用計画もなく取得し、暫定的に仮設建物による学童保育クラブとして利用しているような経緯も伺われる。

【意見】

上記経緯により取得したのであれば、本学童保育クラブについては、近隣の学校の校舎を借りるなどして、本件土地は速やかに外部に売却されたい。

No. 121

担当所管 総務部契約課用地管財係

監査対象 貸地（旧第一出張所）

【概要】

(1) 財産の概要

財産の種類別	普通財産
所在地	大橋2丁目659番2
敷地面積	84.46㎡
取得価額	22,995円
財産台帳の 現在価格 (H16/3/31)	53,627,900円
取得目的	出張所用地
取得及びその後の 経緯	(土地) 昭和26年3月 第一出張所用地として国から購入 昭和34年10月 第一出張所用途廃止 昭和35年4月 町会と賃貸借契約締結 昭和55年4月 賃貸借契約更新(20年間) 平成5年4月 賃貸借契約更新(30年間) (建物) 昭和22年6月 町会より寄付申し込み 昭和35年4月 町会に売却 昭和58年1月 既存建物解体、その後プレハブ建物設置 平成5年9月 プレハブ建物解体、現状建物設置
参 考	(H17年度路線価) 80万円/㎡ (H17年度路線価をベースとした価額) 67,568,000円 (80万×84.46㎡)

監査の結果及び意見

【問題点】

この土地は国道 246 線沿いの商業地域に位置し、近隣の土地は高度有効利用されているにもかかわらず、この土地に関してはわずか年間土地貸付料 117,686 円にて町会に貸し付けられている。

この土地は商業地域における防火地域（容積率 600%、建ぺい率 80%）であり、資産価値が極めて高いことを考えると公共財の有効な活用を行っているとは到底言えない。

【意見】

歳入確保の見地から、速やかに貸付先などへ売却されたい。

No. 122**担当所管** 総務部契約課用地管財係**監査対象** 貸地（東が丘一丁目交番敷地）**【概要】**

(1) 財産の概要

財産の種類別	普通財産
所在地	東が丘一丁目 11 番 5 の一部
敷地面積	60㎡
建物面積	45.77㎡ (1階 26.45㎡、2階 19.32㎡)
設置目的	地域の治安の拠点としての交番設置



(東が丘一丁目交番敷地)

監査の結果及び意見**【問題点】**

当該交番は特別養護老人ホームの敷地の一部を交番敷地として、平成6年から警視庁と土地使用貸借契約を締結しているものである。貸付料は無償で、1年ごとの自動更新となっている。交番は駒沢通りに面しており、2階建ての堅固なものである。従前の交番は東が丘一丁目先にあったものであるが、所有者に土地を返還することになり、代替用地の取得に苦慮した結果、この地に移転したものである。

【意見】

当該交番は立地条件的には重要な場所であり、今後、廃止される見込みはまずありえず、このまま無償で使用貸借をしていくことは財産管理上あまり意味がない。適当な時期に無償もしくは有償で警視庁に譲渡されたい。

No. 124

担当所管	総務部契約課用地管財係・都市整備部都市整備課街づくり調整課
監査対象	三田集会室

【概要】

(1) 財産の概要

財産の種類別	普通財産
所在地	三田一丁目11番26号
建物面積	173.28㎡（A室44.82㎡、B室87.15㎡、附属施設としてロビーホール41.31㎡）
設置目的	自主的な街づくりに取り組んでいる団体等の活動の場として設置されている。目黒区住宅・街づくりセンターが運営管理

監査の結果及び意見**【問題点】**

三田フレンズは住宅、店舗、駐車場、集会室等からなる複合施設であり、地区の再開発（恵比寿地区住宅市街地総合整備促進事業）に伴い造られたものである。この建物の2階にある上記施設は設置目的に掲げられている以外に広く一般区民の利用に供されており、実態としては行政財産である。

したがって、財産管理上、三田集会室のみを普通財産として取り扱うのは適正でない。いずれにしても、この施設は明らかに公用又は公共用に供されており行政執行上の目的に使用されているので公の施設であり、行政財産といえる。

【意見】

実態としては行政財産である以上、速やかに普通財産から行政財産への組み換え手続きを行われたい。

なお、施設の中に在る店舗、駐車場を含め、建物全体のあり方についても、指定管理者制度の導入も考慮のうえ、抜本的な見直しをされたい。

第3部 公有財産関係全般に関する事項

公有財産の管理に関する事務執行を監査した中で、今後特に見直しを図る必要がある財産管理の一般的事項および関連事項、箱根保養所等の市町村交付金の不適正支出における指摘事項、未利用地等コストパフォーマンスによる検証など、可能な限り多面的かつきめ細かな検証を行った。

<公有財産関係全般>

No. 2

担当所管 教育委員会事務局学務課学事係

監査対象 興津健康学園

【概要】

(1) 財産の概要

財産の種類別	行政財産
所在地	千葉県勝浦市興津 143
敷地面積	19,461㎡の一部
建物面積	校舎等面積 延 1,550㎡ 寄宿舍等面積 延 1,872㎡
使用目的	健康上の課題のある児童が区内の小学校と同じ授業を受け、健康の回復と体力の増進を図るとともに、基礎学力の向上を目的とした全寮制の学園である。

(2) 興津健康学園の現況

興津健康学園は、「肥満」や「ぜん息」など身体が虚弱な児童を入園させ、恵まれた自然環境の中で児童一人ひとりの症状に応じた健康学習を行い、健康改善を図るとともに、学習した内容を東京での生活の中で実践できるようきめ細かい指導を行うことを目的とした区立小学校の心身障害学級である。興津健康学園の特長は、

以下のとおりである。

- ア 不動小学校の身体虚弱学級として、千葉県勝浦市興津に設置している。
- イ 入園対象児は、目黒区立小学校に在籍する3～6年生で、肥満、軽いぜん息、偏食、栄養・発育不良、り患傾向が強いなどの健康課題のある児童である。
- ウ 入園期間は原則1年間であるが、児童の状況に応じ、入園の継続や中途入退園を認めている。
- エ 定員は80人（各学年20人）
- オ 原籍校（入園前に在籍していた学校）との関係維持のため、年間14日程度の原籍校への通学日（交流学习）を確保している。
- カ 寄宿舍制をとっている。

また、現状、肥満、偏食等の児童が半数を占めており、ぜん息に対する対象者と興津健康学園の入園対象者は、表1、実際入園者は表2のとおりであり、対象者人数の10%にも満たない入園率である。

(表1 目黒区における入園対象人数)

年度	2年から5年						2から5年全児童数	対象児童割合	2～5年	2～5年	対象児童割合
	肥満	喘息	偏食	り患	栄養	計			アトピー	(アトピー含む計)	
12	224	239	13	4	9	489	5,203	9.4	—	—	—
13	210	208	44	3	11	476	5,252	9.1	—	—	—
14	217	273	4	5	10	509	5,553	9.2	—	—	—
15	234	265	13	6	9	527	5,496	9.6	358	885	16.1
16	166	222	13	0	8	409	5,492	7.4	268	677	12.3

※ 全児童数は、平成17年5月1日現在

※ 栄養とは、栄養状態や発育がよくない児童のことである。

※ 15年度から、アトピー性皮膚炎の調査を実施している。

(表2 興津健康学園 入園児童数の推移)

年度	3年		4年		5年		6年		計	荒川区	理由別(荒川区は除く)				
	男	女	男	女	男	女	男	女			肥満	喘息	偏食	り患	栄養
12	1	0	3	4	2	3	3	3	19	—	3	6	7	3	0
13	3	0	5	3	5	5	4	2	27	4	13	5	7	2	0
14	1	1	4	2	3	5	6	5	27	5	8	5	10	3	1
15	1	0	5	3	7	2	4	3	25	2	5	14	6	0	0
16	3	3	7	1	5	6	9	2	36	1	9	11	14	1	1

また、目黒区の興津健康学園にかけているコストについては、表3のとおりであり、区内小学校1人あたりの経費約1,200千円に対して、高い水準で、推移している。

(表3 興津健康学園の歳出額推移)

(単位：千円)

分 類		12年度	13年度	14年度	15年度	16年度
	人件費単価	8,620	8,720	8,824	8,690	8,561
人件費 (A)	職員人件費 (区13.4人)	115,508	116,848	118,242	116,446	114,717
	職員旅費等	3,802	4,082	3,981	3,755	3,755
	小 計	119,310	120,930	122,223	120,201	118,472
運営費 (B)	一般運営	33,807	35,686	32,773	33,481	31,118
	給食運営	22,106	21,194	21,176	21,056	20,742
	保健運営	2,212	2,528	2,505	2,686	2,346
	小 計	58,125	59,408	56,454	57,223	54,206
建物修繕・管理費等計 (C)		26,666	33,869	27,295	24,134	23,901
歳 出 計 (D=A+B+C)		204,101	214,207	205,972	201,558	196,579
荒川区協力金 (E)		0	5,040	3,891	2,668	1,298
総 計 (F=D-E)		204,101	209,167	202,081	198,890	195,281
延べ在園児童数(G)		37	39	41	46	53
一人当たり執行額(F/G)		5,516	5,363	4,929	4,324	3,685

東京都の他の区でも同様の学園を建設しており、平成9年度から12年度にかけて、財政状況の悪化や児童数の減少から廃園する区が相次いだ。当初20区が健康学園（又は養護学校）を設置していたが、平成17年7月現在では、11区が廃園、4区が検討中、1区が今年度末廃園を予定している。一方で、3区は、検討した結果、存続を決定している。他区の健康学園の廃止・存続の状況は、表4のとおりである。

(表4 健康学園の他区の状況)

名 称	住 所	対 象	状 況
千代田区立 鎌倉臨海学園	神奈川県鎌倉市	小3～6	平成9年度廃止
渋谷区立 富山健康学園	千葉県富山町	小3～6	平成10年度廃止
江東区立 新舞子健康学園	千葉県富津市	小3～6	平成11年度廃止
中野区立 館山健康学園	千葉県館山市	小3～6	平成11年度廃止
豊島区立 竹岡健康学園	千葉県君津市	小3～6	
港区立 伊豆健康学園	静岡県伊東市	小3～6	平成12年度廃止
中央区立 宇佐美学園	静岡県伊東市	小3～6	検討中
新宿区立 箱根岡田高原学園	静岡県箱根町	小3～6	平成12年度廃止
文京区立 岩井学園	千葉県富山町	小3～6	
足立区立 上総健康学園	千葉県富津市	小3～6	平成17年度廃止予定
墨田区立 健康学園	千葉県富津市	小3～6	平成12年度廃止
板橋区立 天津養護学校	千葉県天津小湊	小3～6	検討中
荒川区立 湊健康学園	千葉県富津市	小3～6	平成12年度廃止
葛飾区立 保田養護学校	千葉県鋸南町	小3～6	
台東区立 岩井学園	千葉県鋸南町	小3～6	平成16年度廃止
世田谷区立 三浦健康学園	神奈川県三浦市	小3～6	平成16年度廃止
練馬区立 下田学園	静岡県下田市	小3～6	平成16年度廃止
杉並区立 南伊豆健康学園	静岡県南伊豆町	小3～6	検討中
大田区立 館山養護学校	千葉県館山市	小3～6	検討中



(興津健康学園外景)

監査の結果及び意見

【問題点 1】

興津健康学園は、「肥満」や「ぜん息」など身体が虚弱な児童を入園させ、恵まれた自然環境の中で児童一人ひとりの症状に応じた健康学習を行い、健康改善を図るとともに、学習した内容を東京での生活の中で実践できるようきめ細かい指導を行うことを目的としている。

PRを現状において行っているというが、対象人数に対する入園者が10%も満たない状況で、児童定員80名のうち、生徒数40名という状況である。

このような状況の中で、興津健康学園が有効に機能しているかは疑問であり、その中で多額のコストが掛けられていることには問題がある。

【意見 1】

目的が達成される他の方策、例えば、肥満や偏食の児童については、両親への食事改善指導や児童本人についても肥満改善プログラムの実施等を検討し、有効でコストがかからない他の方策の比較検討するなど、目的達成のための他の方策についても検討されたい

その上で、学園のあり方及び存続も含めて検討されたい。

【問題点 2】

受入協力金の算定について現状は、一人あたり、1,300千円程度であるが、減価償却を加味していない段階における現状の一人当たり執行額は、3,709千円かかっていることから、協力金について、適正なコスト負担がなされていないものと考えられる。

【意見 2】

他区からの受入に伴う協力金の金額について、適正なコストの負担がなされるように見直されたい。

No. 72**担当所管** 都市整備部住宅課住宅計画係**監査対象** 青葉台二丁目アパート通路**【概要】**

(1) 借受財産の概要

借受物件	土地
所在地	青葉台二丁目 522～119
借受先	国
使用目的	居住者用通路に供するため
敷地面積	25.63㎡
年額賃料	21,946 円
賃料単価	71 円/(㎡・年)
借受期間	2 年間 (平成 16 年 2 月～平成 18 年 3 月) (3 年ごとの自動更新)
備考	原契約 昭和 45 年 8 月 5 日

監査の結果及び意見**【問題点】**

本契約は、都営住宅「青葉台二丁目アパート」の区への移管に関し、東京都住宅局が、国から居住者用通路として借受けていた土地を、引き続き国から借り受けている契約である。当該土地は、区が「青葉台二丁目アパート」を管理運営するかぎり、借り受ける必要があるものと考えられる。しかしながら、当該契約について、長期借入や払い下げ又は購入について、国と交渉することなく、当該契約に至っている。

【意見】

本件土地の払い下げや長期借入の可能性について、速やかに国と交渉されたい。

No. 143

担当所管 区民生活部地域振興課庶務係

監査対象 箱根保養所

【概要】

(1) 財産の概要

財産の種類別	行政財産（公共用財産）
所在地	神奈川県足柄下郡箱根町
目的	区民に安い料金で安心して宿泊できる保養所を提供することにより心身の豊かさを創造し、健康の増進を図ることを目的とする。
事業内容	1泊2食付料金 区内在住在勤者 大人6,400円 小人3,750円 区外随伴者 大人7,900円 小人4,500円
敷地面積	19,461㎡
定員	124人
開設	昭和53年7月

監査の結果及び意見

【問題点】

区は、区民に安い料金で安心して宿泊できる施設として箱根町に区民保養所を設置・運営している。この保養所は区の公共用財産であり、区は箱根町に対して保養所の土地・建物等の固定資産税に相当する、市町村交付金を平成16年度に1,198万円余支払っている。この市町村交付金は、国有資産等所在市町村交付金法に基づくものであり、従前から支払われてきている。

しかし、この支払い根拠となっている国有資産等所在市町村交付金法を詳細に検討すると、箱根保養所は区の公共用財産であり、国有資産等所在市町村交付金法の対象外であることがわかる。したがって、目黒区は、箱根町に対して市町村交付金を払う必要はないものとする。

今回の調査で判明した平成8年から平成17年までの10年間の累計支払額は、約1億3千万円にもものぼる。

このような支出を続けてきたのは、目黒区が支払いの法的根拠を国有資産等所在市町村交付金法という外見のみならず、責任ある地方公共団体（機関委任事務廃止以降、国や都道府県とは対等の関係に立つ）として各条項の解釈・適用までを詳細に検討をしておこなったこと、また、箱根町からの請求に対して疑問をいただくことなく、前例踏襲に基づき毎年支払いを続けてきたことによるものと思われる。

年度別支払額は以下のとおりである。

（平成8年度以前については、資料なし）

（表：年度別箱根町に対する交付金支払額）

（単位：円）

年度	交付金額	算定標準額		
		土地	家屋	償却資産
8	16,766,500	184,568,100	906,645,340	106,400,700
9	16,340,300	184,568,100	885,232,360	97,370,291
10	14,790,800	94,961,764	872,290,300	89,234,072
11	14,466,800	96,772,108	854,458,820	82,118,492
12	13,943,100	96,772,108	826,345,260	72,821,426
13	13,408,600	91,450,617	801,759,000	64,552,185
14	12,923,100	89,094,073	777,884,900	56,103,498
15	12,321,700	79,607,528	750,197,280	50,318,629
16	11,984,000	76,645,764	731,609,360	47,750,226
17	11,780,100	73,674,793	720,180,020	47,583,656
合計	138,725,000	1,068,114,955	8,126,602,640	714,253,175

【意見】

平成18年度以降根拠のない交付金の支払いを停止することは当然として、過去に支払われた市町村交付金の返還を箱根町に速やかに請求することを勧告する。

No. 144

担当所管 区民生活部地域振興課庶務係

監査対象 区民自然の村（平成 17 年度廃止）

【概要】

(1) 財産の概要

財産の種別	公共用財産
所在地	長野県小県郡長和町（旧和田村）
目的	豊かな自然環境の中で、共同生活・野外活動等を行なう場として、青少年の健全育成及び区民の健康増進に寄与するため、低廉な料金で安心して活動等が出来る施設を区民に提供する。
敷地面積	50,079㎡
定員	162人
開設	平成元年7月
廃止	平成17年度
備考	土地は国有地

監査の結果及び意見

【問題点】

区は、豊かな自然環境の中で、共同生活・野外活動等を行う場を区民に提供する施設として、旧和田村（現長和町）に区民自然の村を設置・運営していた（平成 17 年度廃止）。この区民自然の村は区の公共用財産であり、区は旧和田村（現長和町）に対して区民自然の村の建物等の固定資産税に相当する、市町村交付金を平成 16 年度に約 500 万円を支払っている。この市町村交付金は、国有資産等所在市町村交付金法に基づくものであり、従前から支払われてきている。

しかし、この支払い根拠となっている国有資産等所在市町村交付金法を詳細に検討すると、区民自然の村は区の公共用財産であり、国有資産等所在市町村交付金法の対象外であることがわかる。したがって、目黒区は、旧和田村（現長和町）に対して市町村交付金を払う必要はないと考える。

今回の調査で判明した平成8年から平成17年までの10年間の累計支払額は、約5千8百円にものぼる。

このような支出を続けてきたのは、目黒区が支払いの法的根拠を国有資産等所在市町村交付金法という外見のみならず、責任ある地方公共団体（機関委任事務廃止以降、国や都道府県とは対等の関係に立つ）として各条項の解釈・適用までを詳細に検討をしておこなったこと、また、旧和田村（現長和町）からの請求に対しては疑問をいなくことなく、前例踏襲に基づき毎年支払いを続けてきたことなどによるものと思われる。

年度別支払額は以下のとおりである。

（平成8年度以前については、資料なし）

（表：年度別旧和田村に対する交付金支払額）

（単位：円）

年度	交付金額	算定標準額		
		土地	家屋	償却資産
8	7,163,600	511,688,300	511,688,300	—
9	6,859,400	489,962,700	489,962,700	—
10	6,619,100	472,799,100	381,661,200	91,137,900
11	6,324,000	451,716,100	367,180,500	84,535,600
12	5,953,300	425,236,700	348,300,500	76,936,200
13	5,695,100	406,798,800	336,874,800	69,924,000
14	5,420,200	387,164,200	323,773,200	63,391,000
15	5,088,500	363,469,700	306,532,100	56,937,600
16	4,843,500	345,965,900	294,280,400	51,685,500
17	4,480,800	320,060,300	284,585,300	35,475,000
合計	58,447,500	4,174,861,800	3,644,839,000	530,022,800

【意見】

過去に支払われた市町村交付金の返還を旧和田村（現長和町）に対し速やかに請求することを勧告する。

【概要】

立木については、東京都においては、「公有財産関係の条例及び規則の施行について（昭和三九・四・一 三九財管一発一四九）において、管理する事項として、以下のとおり、定められている。

第二 管理に関する事項

三 公有財産台帳（建物、立木、工作物及び従物）（第十七条）

（三）立木

ア 公有財産の種類の一つである立木は、次に掲げる種目ごとに整理した立木を指すものであること。

（ア） 森林又は原野にまとまって生立している立木を「立木」として種目整理した立木

（イ） 主として宅地等に生立している立木で、高木類にあっては地上高1.2mの位置における幹の周囲が30cmを超えるもの、高木類以外の立木にあっては一本当たりの価格が5万円を超えるものを「樹木」として種目整理した立木

（ウ） 用材として束をもって取引の対象となる財産的価値のある竹を「竹」として種目整理した立木

監査の結果及び意見

【問題点】

区には財産的に価値のある立木が各施設に多数ある。

目黒区公有財産管理規則第十七条において、土地、建物及び工作物台帳と同様に立木についても財産台帳の作成が義務付けられている。しかし、調査したところ、立木台帳が全く作成されていないことが判明した。

【意見】

施設によっては、一覧表等で把握しているところもある。しかし、財産管理の観点から、都の基準等を参考にして、一定以上のものは立木台帳を作成されたい。

No. 146

担当所管 総務部庁舎管理課等

監査対象 自動販売機の行政財産目的外使用許可について

【概要】

区は、総合庁舎、区民センター、体育館等の区の施設に清涼飲料水、たばこ自動販売機の行政財産の目的外使用許可を申請者の業者等に行っている。両者とも施設利用者の利便に供するためとしている。

監査の結果及び意見

【問題点 1】

使用料徴収の有無についてみると清涼飲料水の自動販売機については有料、たばこ自動販売機については無償としている。

たばこの自動販売機については、たばこ税収入が区の収入になることから、無償としている。しかし、自動販売機を設置した私企業が販売収益を得るといふ点では同一であり、清涼飲料水の業者と均衡を欠くものとなっている。

【意見 1】

財産管理の適切な執行という観点から、たばこ自動販売機についても速やかに有料とされたい。

【問題点 2】

清涼飲料水の価格について見ると、公の施設等に自動販売機を設置させている割には、例えば 500ml のペットボトルが 150 円と割高なものとなっている。他の自治体等の販売単価は、通常市価よりも 20 円から 30 円安めに設定されている。

【意見 2】

契約更新時には、利便性ととともに廉価での販売を指導されたい。

【問題点3】

清涼飲料水等の自動販売機設置の行政財産目的外使用許可に関し、許可の名宛人である一定の団体においては当該自動販売機を直接自ら設置・管理するのではなく、清涼飲料水等の事業者を設置・管理させている実態（中間者の存在）が見受けられる。行政財産の目的外使用許可においては、当該財産の直接の使用者（自販機の設置・管理）が、当該許可の名宛人（申請者）とするのが筋であろう。

【意見3】

行政財産の目的外使用許可においては、財産管理及び財務管理の透明性の観点から、当該財産の直接の使用者（自販機の設置・管理）が、当該許可の名宛人（申請者）とするよう指導されたい。

No. 147

担当所管 区民生活部地域振興課庶務係

監査対象 箱根保養所温泉権

【概要】

(1) 財産の概要

所在地	神奈川県足柄下郡箱根町強羅字向山 1320 番 862
敷地面積	19,461㎡
取得目的	箱根保養所温泉

監査の結果及び意見

【問題点】

箱根保養所の温泉は良質で豊富な湯量を誇っている。この温泉権は物権であるにもかかわらず、財産台帳に登載されていない。温泉は地下水の一種であり、したがって土地の一部をなすものであるが、泉源地盤とは別の経済的価値を有するものと通常されている。このため泉源地盤と離れた独立の権利の客体とみなし物権とする、判例上慣習法上の扱いがされている。

【意見】

地方公共団体の有する温泉権についても、これを公有財産として取り扱うことがその管理の適正化を図る上からも適当と思われる。

伊東にある保養所（平成 15 年 3 月廃止）については財産として管理されている。同様に管理されたい。

No. 148

担当所管 総務部庁舎管理課

監査対象 庁舎での行政財産目的外使用許可の手続きについて

【概要】

区庁舎本館入口近くの一部を、一定の団体等が来庁者等に対して各種物品の販売を行う目的のために毎週利用させている。

監査の結果及び意見

【問題点】

団体ごとの年間利用計画を作成し、販売・展示等をほぼ毎日行っているが、財産管理上正式の手続きをふんでいない。このような販売行為は、本来的な行政目的でなく、行政財産の目的外利用である。

【意見】

行政財産をその用途又は目的を妨げない限度において許可処分により使用させることは自治法上認められている。区の補助金等が支出されている団体であっても、行政財産の目的外使用許可の手続きをとられたい。

No. 149

担当所管 総務部契約課用地管財係

監査対象 土地開発公社について

【概要】

公有地の拡大の推進に関する法律により設立された公社は区に代わって道路、公園、住宅用地等の先行取得を行うため、区の全額出資（500万円）により設立された特別法人である。公社は機動的に公有地等を確保し（先行取得）、地域の秩序ある整備と区民福祉の増進に寄与することを目的としている。

監査の結果及び意見

【問題点】

現在の公社の実態は、区の内部組織である契約課で事務処理を行い、その活動も活発ではなく、もはや時代の役割は終わったものと考えられる。平成16年度における先行取得した用地は5件（314㎡、217,108,406円）であり、都市計画道路の整備事業用地、駐輪場の用地等である。平成17年度5月現在の保有地は5件（172.72㎡、409,596,720円）であり、いずれも道路整備関連の事業用地である。この用地取得に係る道路整備事業も進捗率が9割を超え大幅に進んでいる。

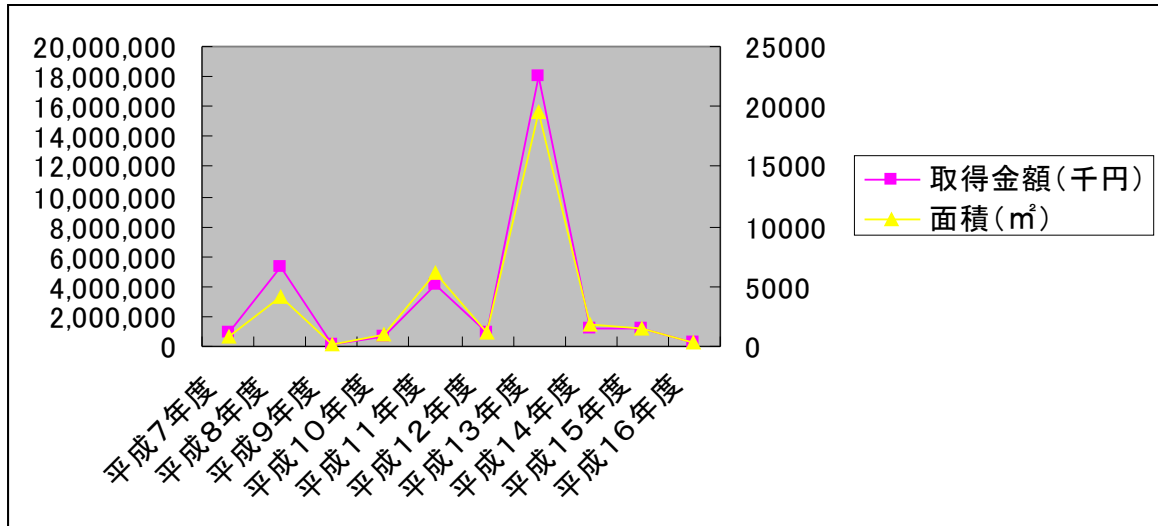
過去10年間の取得状況は下表のとおりであり、平成13年度の庁舎移転に伴う用地買収以降は激減している。

なお、区が公社に土地の購入依頼をしておいて長期にわたり引き取らない、いわゆる「塩漬けの土地」は保有していない。

(過去10年間の取得状況一覧表)

年度	取得金額（千円）	件数	面積（㎡）	事業名
平成7年度	943,759	3	904.70	道路、事務所用地
8年度	5,360,326	5	4,143.66	清掃車庫用地ほか
9年度	156,327	2	181.74	道路用地
10年度	674,518	9	1,016.27	道路用地
11年度	4,115,527	10	6,100.95	道路、自転車集積場等
12年度	882,066	10	1,094.66	道路、公園、駐輪場

年度	取得金額 (千円)	件数	面積 (㎡)	事業名
13年度	17,975,379	10	19,560.25	庁舎、道路、公園用地
14年度	1,222,282	7	1,828.13	道路、公園、駐輪場
15年度	1,208,281	5	1,487.32	道路、駐輪場等
16年度	217,108	5	314.03	道路、公園用地等



【意見】

土地の価格は比較的安定しており、大幅な地価の上昇は見込まれず、内容・金額等からみてもあえて先行取得する緊急性、意義は今後うすいものと思われる。用地取得の必要が生じたときは予算化し、議会の議決を経て行うことが財政の健全化につながるものと思われる。また、活動面からみても公社として存在していく意義は低下してきたと思われる。ちなみに最近の動きとして公社の解散に踏み切る自治体も出てきている。八王子市の土地開発公社は今年の1月に解散、神奈川県、長野県についても近いうちに解散の予定である。解散にむけた動きを始められたい。

No. 150**担当所管** 企画経営部政策企画課、総務部契約課等

未利用地・暫定利用地の含み損（取得価格と現在価格（路線価との差）の試算について

【概要】

平成15年1月の庁舎移転にあたって旧庁舎跡地を含め、未利用地・暫定利用地はかなり売却処分をしたが、平成17年8月現在で区が行政財産・普通財産として区内に管理している未利用地・暫定利用地の含み損価格はつぎのとおりである。

1. 下目黒三丁目防災まちづくり事業用地

所在地・面積	取得年月	取得目的	現状等
下目黒三丁目 10番 623.96㎡	昭和63年3月	「林試の森周辺地区防災まちづくり計画」に基づき防災まちづくりに資する用地	下目黒福祉工場の菜園 防災資機材格納庫設置

- * 取得価格 : 710,473,000円
- * 平成17年度の路線価をベースとした価格 : 187,188,000円
- * 含み損価格 : 523,285,000円

2. 平町一丁目緩衝緑地帯用地

所在地・面積	取得年月	取得目的	現状等
平町一丁目5番 226.09㎡	平成3年1月	隣接区有地を含め、リサイクルセンター、消費者センター建設用地	当面緩衝地帯とし、恒久的利用については検討中

- * 取得価格 : 705,400,000円
- * 平成17年度の路線価をベースとした価格 : 108,523,200円
- * 含み損価格 : 596,877,000円

3. 碑文谷六丁目仮設学童保育クラブ用地

所在地・面積	取得年月	取得目的	現状等
碑文谷六丁目2番 567.69m ²	平成3年3月	鷹番学童保育クラブ仮 設用地	鷹番学童保育クラブと して利用

- * 取得価格 : 1,411,910,000円
- * 平成17年度の路線価をベースとした価格 : 285,540,000円
- * 含み損価格 : 1,126,377,000円

4. 中央町一丁目自転車集積所用地

所在地・面積	取得年月	取得目的	現状等
中央町一丁目 10番 272.71m ²	平成8年3月	中央町粗大中継所関連 用地	自転車集積所として利 用

- * 取得価格 : 214,960,000円
- * 平成17年度の路線価をベースとした価格 : 130,900,800円
- * 含み損価格 : 84,067,000円

5. 原町二丁目老人いこいの家避難路

所在地・面積	取得年月	取得目的	現状等
原町二丁目2番 71.15m ²	平成元年3月	将来的には老人いこい の家改築の際の拡充用 地とする。	老人いこいの家避難路 としての利用

- * 取得価格 : 60,450,000円
- * 平成17年度の路線価をベースとした価格 : 24,902,500円
- * 含み損価格 : 35,548,000円

6. 旧上目黒一丁目住宅等建設用地

所在地・面積	取得年月	取得目的	現状等
上目黒一丁目 8,9番 4,270m ²	平成7年3月	区民住宅等の区の施設 用地	都下水道局、東京ガス への貸付による暫定利 用

- * 取得価格 : 3,228,120,000円
- * 平成17年度の路線価をベースとした価格 : 2,263,100,000円
- * 含み損価格 : 965,020,000円

監査の結果及び意見

【問題点】

取得から本来の目的に使用されず、暫定利用地として10年以上の年数が経過しているものが多い。別項（上記4を除く）の監査結果及び意見において、財産ごとにその適正な利用・最終処分等について個別の問題点・意見を付している。しかし、平成17年度の路線価をベースとした価格で比較すると、取得した時の価格を大幅に下回っている。その結果、いわゆる含み損を試算すると総額で約33億円にも達する。

【意見】

速やかに取得目的に沿った利用方法を実現するか、現状を踏まえた上での適正な利用にするか、そして、さもなくば最終的な売却処分をされたい。

資 料

国有資産等所在市町村交付金及び納付金に関する法律（抜粋）

（用語の意義）

第1条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 地方公共団体 都道府県、市町村、特別区及びこれらの組合をいう。
- 二 固定資産 地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第1号に規定する固定資産に該当するものをいう。
- 三 土地 地方税法第341条第2号に規定する土地に該当するものをいう。
- 四 家屋 地方税法第341条第3号に規定する家屋に該当するものをいう。
- 五 償却資産 地方税法第341条第4号に規定する償却資産に該当するものをいう。

（市町村に対する交付金の交付又は納付金の納付）

第2条 国又は地方公共団体は、毎年度、当該年度の初日の属する年の前年（以下「前年」という。）の3月31日現在において所有する固定資産で次の各号に掲げる固定資産に該当するものにつき、当該固定資産所在の市町村に対して、国有資産等所在市町村交付金（以下「市町村交付金」という。）を交付する。

- 一 当該固定資産を所有する国又は地方公共団体以外の者が使用している固定資産（次号及び第3号に掲げるものを除く。）

3 国又は地方公共団体は、第1項第1号及び第3号に掲げる固定資産のうち、次に掲げるものについては、同項の規定にかかわらず、市町村交付金を交付しない。

（中略）

- 七 前各号に掲げるもののほか、地方税法第348条第2項第1号、第3号から第6号まで、第8号から第11号まで及び第12号に掲げる固定資産（第2号に掲げるものを除き、住宅（専ら人の居住の用に供する家屋をいう。以下同じ。）及び住宅の用に供する土地を除く。）並びに同条第9項各号に掲げる固定資産

地方税法

（固定資産税の非課税の範囲）

第348条

2 固定資産税は、次に掲げる固定資産に対しては課することができない。ただし、固定資産を有料で借り受けた者がこれを次に掲げる固定資産として使用する場合には、当該固定資産の所有者に課することができる。

- 一 国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区が公用又は公共の用に供する固定資産