

経緯については、次項「④ 借受料の算定根拠」で説明。
(注3) 基準額については、外部監査人が算定した概算値である。

④ 借受料の算定根拠

広島県が(財)交通安全協会から借り受けている福山試験場と三次試験場の借受は警察本部総務部施設課が所管し、借受料の算定は(財)交通安全協会に貸付規定がないことから、県の貸付要領を準用している。

今回の監査で提出された平成4年度の借受調書によると、平成4年度の貸付要領による貸付料率は土地評価額の6%であり、当該貸付率を準用して算定した額(以下「基準借受料」という。)が平成3年度の借受料の1.15倍の金額より高いため平成3年度の借受料の1.15倍である66,903,437円が借受料として定められた。

その後は土地評価額の値下がりによって更新時毎に算定した基準借受料は下がり続けたが、平成7年度の据置き規定により66,903,437円の借受料は変更されることなく、平成15年度に国道の拡幅工事により、借受面積が減少したことによる減額改定が行われただけである。

⑤ 同一の相手に対する貸貸借の両方の契約がある場合の課題

貸付料、借受料ともそれぞれ県の貸付要領に従って算定されており、貸付料、借受料別々にみれば問題はない。

しかし、貸付料、借受料を同時に見れば、貸付料は平成13年度に、新たな土地評価額に対して2.3%の貸付率を乗じた貸付料を算定し新規貸付として取り扱っているが、借受料については、貸付要領に従い、据置き規定による借受料を支払っている。

先に述べたとおり、それぞれの算定に問題はないものの、同一の相手に対する契約であることから、貸付と借受とを個別に考えるのではなく、トータルで考えれば、貸付契約を新規貸付として取り扱った時に、借受契約も何らかの見直しの提案が行われても良いのではないかと考える。

これは貸付と借受とが同一の相手でありながら所管が異なるために別々に交渉している結果であると考えられる。

土地評価額は下がっているにもかかわらず、平成7年度以降それぞれが「据置き規定」を適用し、地価の動向を反映していない貸付料を徴し、また借受料を払い続けるという不自然さに双方が気付いていれば、適切な貸貸借料を模索できたのではないかと思う。

今後は、同一の相手に対して貸貸借両方の契約がある場合には、それぞれの所管ごとにはばらばらに交渉を行うのではなく、お互いの情報を交換し

て両サイドの事実確認をしたうえで交渉に臨むべきである。

(2) 株式会社広島テクノプラザに対する土地の賃貸借について

① 貸付用地の概要

東広島市鏡山 3-242-37 の普通財産である県有地 19,389.58 m²は、次のように利用されている。

<u>現在の利用状況</u>	<u>用 途</u>	<u>貸付期間</u>	<u>貸付料(年額)</u>	<u>面 積</u>
(ア) テクノプラザ建物敷地				
	建物敷地	H17.4.1 ~ H20.3.31	無 償	17,086.01 m ²
(イ) 広島銀行 ATM 敷地				
	ATM 敷地	H17.4.1 ~ H18.3.31	13,998 円	13.63 m ²
(ウ) 起業家支援施設敷地				
	建物敷地	H17.4.1 ~ H22.3.31	無 償	2,289.94 m ²
計				<u>19,389.58 m²</u>

上記のうち (ア) のテクノプラザ建物敷地は、広島県と株式会社広島テクノプラザとの間で締結された「県有財産使用貸借契約書」に基づいて、無償で貸し付けられているものである。

株式会社広島テクノプラザは、広島中央サイエンスパーク内に昭和 63 年に制定された頭脳立地法（地域産業の高度化に寄与する特定事業の集積の促進に関する法律）に基づき、地域産業の技術高度化を支援する中核的施設として、平成 2 年に整備されたものである。

同社は、国、県、東広島市、県内企業の出資により設立された第三セクターであり、資本金及び日本政策投資銀行からの長期借入金を財源に、鉄筋コンクリート造地上 4 階建のビル「広島テクノプラザ」等を整備している。

株式会社広島テクノプラザは、事業として中小企業の技術高度化を支援するため、研究室や試験研究機器等を賃貸する事業を行い、その使用料金で借入金の返済や維持管理費等を賄うスキームをとっており、テナントの一員として、官民の区別無く有償（同額）としている。

上述のとおり、県はその県有地を株式会社広島テクノプラザに、無償で貸し付けているのであるが、その手続きについては地方自治法第 96 条第

1 項第 6 号の規定に基づき、県議会の議決を経ており問題とすべき点はない。

また、県は無償で貸し付ける理由として以下の項目を掲げている。

- 1 株式会社広島テクノプラザは、県内企業の研究開発の支援、技術人材の育成等を事業目的としており、その事業活動は、科学技術立県という広島県の行政目的に寄与するところが大きいこと。
- 2 その事業内容は、公益性から低廉な料金設定が行なわれていることなどにより、大きな収益を期待することが困難であること。
- 3 県の行政施策上、重要な位置を占めるものであり支援策の一つとして、無償による財産の貸与を行なうものであること。

② 研究室、会議室の利用状況

株式会社広島テクノプラザは、資本金及び日本政策投資銀行からの長期借入金を財源に、以下の 3 棟の建物を整備している。

棟	名 称	床面積 (㎡)	構 造	所 有 者
①	本体棟	6,095.7	鉄筋コンクリート造り 4 階建 (一部鉄骨造り)	(株)広島テクノプラザ
②	エネルギー棟	170.0	鉄筋コンクリート造り 2 階建	〃
③	N C 工作機棟	170.6	鉄骨造り 1 階建	〃
計		6,436.3		

株式会社広島テクノプラザの貸し研究室事業は、収入の約 4 割を占める主要な収益源であり、賃貸料は公共性に配慮しつつ、同社の持続的な経営が維持できるよう、収支見通し等から設定している。

県は、広島県立西部工業技術センターと株式会社広島テクノプラザとの間で、「広島テクノプラザ賃貸借契約」を締結しており、研究室として 12 室 1,071.4㎡を借り受け、月額 3,487,407 円（消費税込）の使用料と月額 562,485 円（消費税込）の共益費の合計月額 4,049,892 円（消費税込）を負担している。

この結果、県はテクノプラザ建物敷地として、17,086.01㎡を株式会社広島テクノプラザに無償で貸し付けていながら、年間 4 千 8 百万円を超える研究室の使用料を負担しているのである。

県は研究室を借り上げて、平成 11 年 4 月に広島テクノプラザ内に生産技術アカデミー（総務企画部所属）を整備し、ハイテク技術と熟練技術を融合した新しい生産システムの研究開発及び高度技術者の人材育成を図る

ため、設計・開発から加工・品質評価までの一貫した生産システムを構築するための研究開発に取り組んでいる。

③ 賃貸借契約の課題

県は、株式会社広島テクノプラザ（第三セクター）に対して、その県有地 17,086.01㎡を無償で貸し付けているが、その理由としては前述 1～3 のとおりである。

株式会社広島テクノプラザの平成 16 年度（第 15 期）までの決算数値を検討してみると、設立初年度以降継続して償却前当期損益は黒字であり、平成 13 年度以降は経常利益を計上している。

財政状態においても、平成 16 年度末における総資産額は 21 億 4,337 万円、累積欠損金 7 億 9,689 万円はあるものの純資産額は 18 億 8,810 万円（資本金 26 億 8,500 万円）であり自己資本比率 88.1%と良好である。また長短借入金も 1 億 9,200 万円と過重な有利子負債を抱えているわけではない。

平成 13 年度以降の業績好転の要因は、貸し研究室事業等の各事業が好転したことやコスト削減に取り組んだこと等によるものであるが、今後更なる経営努力により、県有地の無償貸与という財政支援をしなくても充分事業を継続できる自立した状態を早期に目指すべきである。

現状の「県有財産使用貸借契約書」の契約期間は、平成 17 年 4 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までとなっているが、できるだけ早期に経営の自立化を図った上で、通常の賃貸借契約に切り替え、相当な地代を徴収するように検討すべきである。

（3）広島地域事務所比治山分庁舎について

① 設置の経緯

設置の経緯については、1（3）①で記載のとおりである。

② 契約の概要

県と大和工商リース株式会社との間の賃貸借契約の概要は次のとおりである。

・契約当事者	借主 広島県 貸主 大和工商リース株式会社
・賃貸借物件の名称	広島土木建築事務所 庁舎
・設置場所	広島市南区比治山本町 1046 番 1
・建物の構造	鉄骨造 3 階建て

建築面積 1,358.95㎡

(駐輪場上屋を含む。)

- ・ 契約期間 平成13年7月1日から平成23年6月30日までとする。
- ・ 契約の更新 期間の満了により、契約は終了し更新はないが、貸主からの通知がなければ引き続き賃借することも可能である。
- ・ 賃貸借料 月額8,309,374円
(うち消費税相当額395,684円)

なお、敷地については、県有地を地方自治法第96条第1項第6号に基づき議会の議決を経て、大和工商リース株式会社に対して無償貸し付けしている。

県は、建物の賃貸借期間が満了したとき又はこの契約が解除されたときは、速やかに賃貸借物件を大和工商リース株式会社に返還しなければならない。

大和工商リース株式会社は、賃貸借物件の返還を受けたときは、直ちに賃貸借物件を撤去し、土地を原状に復さなければならない。当該撤去等に要する費用は、県の負担とする。

③ リース方式についての今後の課題

上述の契約期間である10年間に於いて、県が支払う賃借料総額は約10億円(消費税込)にも及ぶことになる。

なお、賃借料総額の中には、建設工事費及び金利以外にも、附帯工事費(電話交換設備、放送設備、自家発電設備、間仕切り等)、公租公課、火災保険料、庁舎保守管理等の維持管理費が含まれている。

この賃借料総額から察するに、県で建物を建設するか、通常の賃貸物件に入居するほうが割安ではなかったのかという疑問も生ずる。

この点に関して、県は土木建築事務所庁舎として必要とされる物件とその調達コストを比較考量し、十分な検討を実施したうえで、広島地域事務所比治山分庁舎の賃貸借契約を締結しているか否かが問題となる。

これに対する県の回答は、「本件のような暫定的使用を前提とする簡易な構造と仕様による庁舎建設においては、民間のリース業者のノウハウにより、適格な仕様とすることにより、建設費においても、直営で行うよりもコスト縮減が図られているものと考えている。」というものである。

当時の県の「広島土木建築事務所庁舎整備に当たっての検討資料」をみる

と、以下の三つの方式からリース方式が選択されたものである。

各方式の概要については、次のとおりである。

〔民間活用方式〕

- リース方式・・・ 県が提示する簡単な仕様書に基づき、業者が設計・建設し、建物・設備のメンテナンスも行なう。
10年間のリースとする。
- 一括買取方式・・・ 県が提示する簡単な仕様書に基づき、民間事業者が設計及び建設を行なう。
県は、建設に要した費用を一括支払いする。

〔見積設計・直接建設方式〕

実施設計委託により、県が簡易な仕様書を作成。

これにより見積書を民間事業者から徴収。

見積書により、県が仕様書を作成し、工事発注。

(単位：百万円)

区 分	初期投資額	10年分必要経費	期間延長の場合の必要経費
リース方式	120.8	1,208	再リース又は買取のための追加経費が必要
一括買取方式	887	1,153	不要
見積設計・直接建設方式	840	1,119	不要

なお、上記3方式のいずれも10年分必要経費には、火災保険料、保守点検経費などが含まれている。

これらから、10年以内の暫定的利用を前提にしても、コスト面でリース方式が他方式に比して縮減出来るとは考えにくい。また、施工及び建物のメンテナンスをリース業者に委ねることにより、県の事務の軽減が図られるというメリットについては、数値的把握が困難である。しかし県は、「当時、平成12年の河川法の改正を受け、河川管理権の政令市への委譲が全国的に議論されており、委譲された場合、広島建設局の事務量が大幅に削減されること、また、地方機関の再編、広島地区合同庁舎整備や市町村合併の可能性から、暫定的利用を前提に検討がなされ、弾力的な対応が可能で初期投資額が少なくてすむリース方式を選択した。」ということである。

しかし暫定的な使用を前提とするならば、一般的には通常の賃貸物件に入居することが経済的と思われるため質問したところ、県は、「当時通常の

賃貸物件についても当然検討したが、業務の性質上広大な公用車等駐車場などのスペースを必要とし、条件に合致する物件がなかった。」ということであった。

今回のリース方式でも、建物の撤去等に要する費用は県の負担となることから、10年以上の利用を前提とすれば、他の2方式のほうが明らかにコスト的に縮減出来る。また、10年以内の暫定的使用の場合においても、契約期間内の解約に際しては損害を賠償しなければならないため、リース方式は他の2方式より割高になると思われる。

上述により、初期投資額が少なくすむとはいえ、コスト的に割高なりリース方式を選択したことには疑問が残る。

今後、平成23年6月30日にリース契約期間は満了となるが、契約更新も有り得ることから、更新後の賃貸条件については大和工商リース株式会社と十分な協議を行う必要がある。

(4) 広島教育事務所庁舎について

広島教育事務所は平成7年3月1日から中区中町の広島クリスタルプラザの11階の一部407.69㎡(123.32坪)を月額1,748,061円、共益費595,635円及び駐車場代(2台分)88,200円(いずれも消費税込み)で賃借している。

この賃借料を坪あたりでみると、賃料は坪14,175円、共益費は4,830円となり、また駐車場代は1台あたり44,100円となる。

これは、県の賃借している県内の物件の中では、最も高額である。

賃借料は、消費税が3%から5%となった平成9年4月1日に引き上げられた消費税分だけ上がっており、賃貸借期間は1年間の自動更新となっている。

バブル崩壊後、広島市の土地の時価は下がり続け、賃貸オフィスビルの相場も空室の増加に伴って同様に下がってきている。民間会社の市場調査によると、広島教育事務所が入居した平成7年における広島市中心部の賃貸相場は坪11,093円であったが、平成17年は、10,101円(とも共益費別、消費税込み)となっている。

平成7年3月の広島クリスタルプラザへの入居は、このビルが信託した県有地に建てられた物件であることから、土地信託との関係が入居決定の動機となったのかを確認したところ、信託契約と賃貸契約は無関係であるという回答であった。

信託契約と関係がないのであれば、県の財政危機の中で坪14,175円という比較的高額な賃借料を支払い続けることが経済的に妥当かどうか

かを考え直すべき時ではないだろうか。広島教育事務所は中町に移転する前には現在の税務庁舎の3階にあった。当時、国体準備局がひろしま国体局となり、人員が大幅に増員されたため、教育事務所は移転の必要に迫られた。たまたまその時に広島クリスタルプラザに空室があったため移転したという経緯がある。

現在不動産の賃貸情報を見ると、県庁から500mの範囲内に坪10,000円未満の物件情報はたくさんある。広島教育事務所が中町になくてはならない理由はない。財政危機による経費節減の方策は教育事務所といえども例外なく考えなければならない。県庁舎のスペースをやりくりして教育事務所の戻れる部屋が確保できるなら年間3,000万円近い経費が節約になる。仮に県庁舎に戻るスペースがないならもっと安い賃借料の物件を探して移転すれば、年間賃借料の経費節減は図れる。

現在の年間賃借料29,182,752円（共益費、駐車料及び消費税込み）の経費節減に向けて広島教育事務所は積極的に創意工夫を重ねて努力をすべきである。

第7 県営住宅における借地について

1 県営住宅における借地の状況

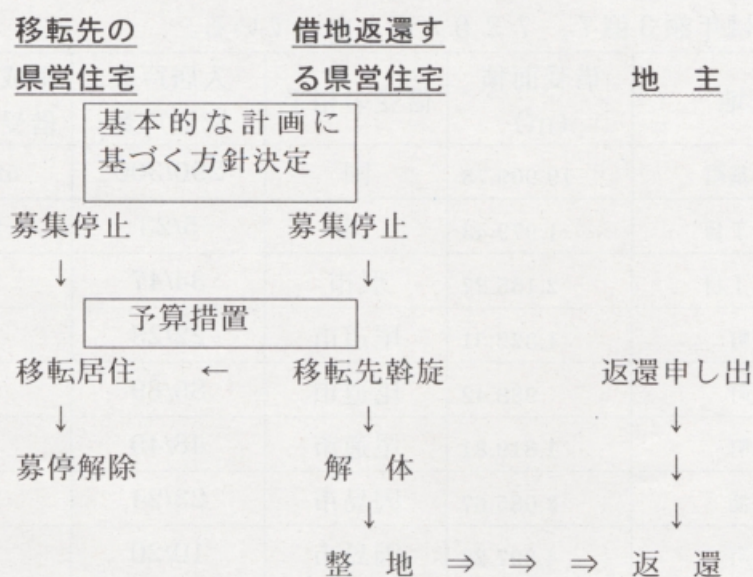
(1) 県営住宅の借地返還の基本方針

県の基本方針は、「特別会計を圧迫している借地は、原則として返還することとし、特に高額な民有借地は早期返還に努める。」こととなっており、この実施状況について検証することとする。

(2) 借地返還の手続き

借地上の県営住宅を用途廃止や建替えをし、借地を返還する場合の一連の手続きの概要は、次の図のとおりである。(次ページ)

○「用途廃止による借地返還の場合」



○「建替えによる借地返還の場合」

