

平成29年度

包括外部監査結果報告書  
(概要版)

(広島県土地開発公社・広島県道路公社・広島県住宅供給公社の財務に関する  
事務の執行及び事業の管理について)

広島県包括外部監査人

大場史郎



## 目 次

第1	包括外部監査の概要【報告書1頁～3頁】	1
1	選定したテーマ	1
2	選定した理由	1
(1)	三公社の存在意義と多額の資金の活用のあり方	1
(2)	過去の包括外部監査から長期間が経過していること	1
第2	土地開発公社【報告書6頁～7頁】	2
2	前回指摘された事項の検証【報告書17頁～22頁】	3
3	元兼団地について【報告書22頁～26頁】	3
4	広島県東部流通業務団地について（意見）【報告書29頁】	4
第3	道路公社【報告書30頁～84頁】	5
1	財務分析【報告書32頁～36頁】	5
2	前回指摘された事項の検証【報告書37頁～48頁】	6
(1)	本年度の監査における指摘【報告書48頁】	6
(2)	本年度の監査における意見【報告書48頁】	7
3	広熊道路及び安芸灘大橋（意見）【報告書83頁～84頁】	7
(1)	広熊道路	7
(2)	安芸灘大橋	8
第4	住宅供給公社【報告書85頁～151頁】	9
1	財務分析【報告書93頁～100頁】	9
2	前回指摘された事項の検証等【報告書100頁～103頁】	11
3	その他の会計上等の検討等（意見）【報告書103頁～111頁】	11
4	住宅管理センターとの関係に関する指摘及び意見【報告書132頁～133頁】	12
(1)	指摘	12
(2)	意見	12
5	グリーンエン入野に関する指摘及び意見【報告書140頁～141頁】	12
(1)	指摘	12

(2) 意見 .....	12
6 住宅供給公社の将来（意見）【報告書141頁～151頁】 .....	13
第5 広島県における三公社の見直し状況等【報告書152頁～165頁】 .....	13
第6 組織の統合について【報告書166頁～173頁】 .....	13
1 事務局統合効果についての検証 .....	13
2 労働時間という観点からの事務局統合効果の検証 .....	14
第7 資金運用【報告書174頁～195頁】 .....	14
1 運用資金の状況 .....	14
2 資金運用の状況 .....	14
3 運用実績及び運用のメリット .....	15
4 外部借入との関係 .....	15
5 公社における資金需要 .....	19
6 公社において運用することの問題点 .....	19
7 公社余裕資金の返還方法及び余裕資金の運用に係る提言 .....	20
8 指摘及び意見【報告書195頁】 .....	20
第8 総括意見【報告書196頁～202頁】 .....	20

## 第1 包括外部監査の概要【報告書1頁～3頁】

### 1 選定したテーマ

広島県土地開発公社（以下「土地公社」という。）、広島県道路公社（以下「道路公社」という。）、広島県住宅供給公社（以下「住宅公社」といい、これら三公社を合わせて「三公社」という。）の財務に関する事務の執行及び事業の管理について

### 2 選定した理由

#### (1) 三公社の存在意義と多額の資金の活用のあり方

広島県は、平成21年4月に三公社の事務局を統合し、その後、総額約243億円もの資金を国債等の保有により運用している。

広島県は、多額の県債を発行して、県の「重点施策」に資金を集中して取り組む一方で、三公社の存在意義が低下していると思われる中、それぞれの「重点施策」に投下する資金よりはるかに多額の資金を三公社が保有して運用することが、果たして県民にとって有効な資金の使い方であるといえるのか、三公社の統合効果の有無、存在意義や将来の在り方も踏まえ検証する必要がある。

#### (2) 過去の包括外部監査から長期間が経過していること

三公社については、平成11年（住宅供給公社）、平成13年（道路公社）、平成15年（土地開発公社）にそれぞれ包括外部監査が行われたが、いずれも十数年が経過している。このため、過去の包括外部監査において指摘された事項等がどのように活かされているのか否かも検証する必要がある。

第2 土地開発公社【報告書6頁～7頁】

1 財務分析【報告書8頁～15頁】

・貸借対照表

要約貸借対照表3期推移

(単位:百万円)	H27/3	H28/3	H29/3
<b>流動資産[a]</b>	<b>28,069</b>	<b>29,334</b>	<b>30,464</b>
現金及び預金[c]	23,589	24,474	25,226
(うち、運用有価証券)	23,112	24,121	24,336
事業未収入金	101	128	89
公有用地	2,632	2,990	3,407
完成土地等	1,707	1,707	1,707
流動資産その他	38	33	34
<b>固定資産</b>	<b>74</b>	<b>73</b>	<b>72</b>
有形固定資産	73	72	72
無形固定資産	1	0	0
<b>資産合計[d]</b>	<b>28,144</b>	<b>29,407</b>	<b>30,537</b>

<b>流動負債[b]</b>	<b>8,105</b>	<b>9,055</b>	<b>10,105</b>
短期借入金[e]	222	401	768
1年内返済予定長期借入金[f]	1,532	1,532	1,532
運用受託金	6,200	6,900	7,500
引当金	151	221	305
<b>固定負債</b>	<b>70</b>	<b>200</b>	<b>127</b>
長期借入金[g]	32	183	103
退職給付引当金	37	17	24
<b>負債合計</b>	<b>8,176</b>	<b>9,256</b>	<b>10,233</b>
資本金	30	30	30
準備金	19,937	20,121	20,273
<b>資本合計[h]</b>	<b>19,967</b>	<b>20,151</b>	<b>20,303</b>
<b>負債資本合計[i]</b>	<b>28,144</b>	<b>29,407</b>	<b>30,537</b>

・損益計算書

要約損益計算書3期推移

(単位:百万円)	H27/3	H28/3	H29/3
<b>事業収益[a]</b>	<b>514</b>	<b>239</b>	<b>479</b>
公有地取得事業収益[a-1]	476	201	440
附帯等事業収益[a-2]	10	10	11
補助金等収益[a-3]	26	26	26
<b>事業原価</b>	<b>493</b>	<b>217</b>	<b>454</b>
公有地取得事業原価	490	214	452
附帯等事業原価	2	2	2
<b>事業総利益[b]</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>24</b>
公有地取得事業総利益[b-1]	▲13	▲12	▲11
附帯等事業総利益[b-2]	8	8	9
補助金等総利益[b-3]	26	26	26
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>74</b>
<b>事業利益[c]</b>	<b>▲39</b>	<b>▲45</b>	<b>▲49</b>
<b>事業外収益</b>	<b>243</b>	<b>228</b>	<b>201</b>
有価証券利息[d]	177	172	162
有価証券売却益[e]	62	52	36
雑収益	3	3	2
<b>経常利益</b>	<b>204</b>	<b>183</b>	<b>151</b>
<b>当期純利益[g]</b>	<b>204</b>	<b>183</b>	<b>151</b>

運用益[f]=[d]+[e]	239	225	198
運用益割合f/[g]	117.2%	123.0%	131.1%

## 【貸借対照表】

### ア 公有用地

元兼団地の開発適地先行取得事業の23億66百万円が主要項目であるが、3期に亘り取得価額に変動が認められず、事業が頓挫している可能性もあるため、事業の進捗状況や今後の方向性について検討を行う必要があると判断した。

### イ 完成土地等

すべて東部流通業務団地の取得費用であるが、事業の動きが認められず、売却等による処分見込みがなくなっている可能性も否定できないため、今後の処分方法や見直しにつき、検討を行う必要があると判断した。

### ウ 借入金

平成28年度末現在、広島県から15億32百万円、広島銀行から8億71百万円、計24億4百万円の借入れを行っているが、現金及び預金を潤沢に有している状況で、借入を行う必要があるのかについては疑問が生じるため、借入の必要性につき、検討を行う必要があると判断した。広島県からの借入金については元兼団地に紐づいた借入であるため当該項目（報告書22頁）で、広島銀行からの借入については、「資金運用」の項目（報告書174頁）で検討を行っている。

### エ 運用受託金

道路公社及び住宅公社から受託金を受取り、これに土地公社分を合わせた合計約240億円の資金を土地公社が運用している。多額の運用となっているため、運用状況を確認する必要があると判断した。

## 【損益計算書】

### ア 収益性【報告書12頁】

### イ 運用益、運用有価証券

平成28年度の運用益1億98百万円は当期純利益の131.1%となっており、3期の推移をみても毎期2億円程度の運用益がありすべての期で事業損失を補う結果となっている。この点、資金運用が本来の事業目的ではない土地公社において、本業の損益を大きく上回る運用益を上げることや、多額の資金を公社が保有すること自体についても、その妥当性や問題の有無を検討する必要があると判断した（報告書174頁）。

### 2 前回指摘された事項の検証【報告書17頁～22頁】

### 3 元兼団地について【報告書22頁～26頁】

#### (1) 指摘（情報開示のありかた）【報告書26頁】

土地公社の平成29年度の事業概要には、主要事業の現況等として「県では、県有地等分譲推進会議で利用方法が検討されており、県の早期再取得を要請しているところである」との記載がなされている。

しかし、前記のとおり、実際には県有地等分譲推進会議は平成21年度までしか開催されておらず、同会議において利用方法が検討されているという事実はないのであるから「県では、県有地等分譲推進会議で利用方法が検討されており」との記載は明らかに事実に反する。

土地公社は、その後毎年期限を1年に限って期間延伸契約を行っており、県に対し早期の土地の再取得の要請をしているとするが、契約の期間延伸の締結が再取得の要請を促しているかは疑問がある。

事業概要は、土地公社のホームページにおいて公表されているが、記載された事実が真実でなければ、情報開示の意味をなさないことはもとより、元兼団地は、現状では、その活用も再取得の見込みもない土地であり、その処理が重大な懸案事項となっている不良資産なのであるから、県や土地公社は、元兼団地の実態を県民が入手しやすいようホームページにおいてわかりやすく開示すべきである。

## (2) 意見【報告書26頁】

- ① 県は、元兼団地の活用方法の検討状況や再取得の見込みについて、定期的に（少なくとも年1回）ホームページにおいて公表し、また、土地公社においても県民が見ても分かり易い情報公開をすべきである。
- ② 県は、元兼団地を早急に再取得すべきである。その上で、資産価値を改めて評価し、処分の見通しを建て、最終的な財政負担額を算定して、議会と県民への情報公開による議論を行うべきである。

## 4 広島県東部流通業務団地について（意見）【報告書29頁】

県は、国等に対し、東部流通業務団地を速やかに取得し一般国道2号の早期事業工事着手するよう引き続き強く要請すべきである。



第3 道路公社【報告書30頁～84頁】

1 財務分析【報告書32頁～36頁】

・貸借対照表分析

要約貸借対照表3期推移

(単位:百万円)	H27/3	H28/3	H29/3
<b>流動資産[a]</b>	<b>4,183</b>	<b>4,262</b>	<b>4,290</b>
預金	232	314	435
未収金	51	48	54
流動資産その他[e]	3,900	3,900	3,800
<b>固定資産</b>	<b>19,053</b>	<b>19,052</b>	<b>19,048</b>
事業資産[d]	18,903	18,903	18,903
有形固定資産	147	146	142
無形固定資産	2	2	2
固定資産その他	0	0	0
<b>資産合計[c]</b>	<b>23,237</b>	<b>23,315</b>	<b>23,338</b>

<b>流動負債[b]</b>	<b>749</b>	<b>759</b>	<b>787</b>
短期借入金[f]	617	645	522
流動負債その他	132	113	264
<b>固定負債</b>	<b>1,428</b>	<b>783</b>	<b>260</b>
長期借入金[g]	1,428	783	260
<b>特別法上の引当金等[h]</b>	<b>14,734</b>	<b>15,447</b>	<b>15,965</b>
償還準備金	12,343	12,953	13,366
道路事業損失補てん引当金	2,390	2,494	2,599
<b>負債合計</b>	<b>16,912</b>	<b>16,990</b>	<b>17,013</b>
基本金[i]	6,325	6,325	6,325
<b>資本合計[j]</b>	<b>6,325</b>	<b>6,325</b>	<b>6,325</b>
<b>負債資本合計[k]</b>	<b>23,237</b>	<b>23,315</b>	<b>23,338</b>

運用資産[e]	3,900	3,900	3,800
借入金総額[f]+[g]	2,045	1,428	783

・損益計算書分析

要約損益計算書3期推移

(単位:百万円)	H27/3	H28/3	H29/3
<b>業務収入[a]</b>	<b>1,060</b>	<b>1,127</b>	<b>1,131</b>
道路料金収入	1,059	1,126	1,130
業務雑収入	0	0	0
<b>受託業務収入</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>業務外収入</b>	<b>42</b>	<b>72</b>	<b>58</b>
利息収入	40	39	36
雑収入	1	32	22
<b>収益の部合計</b>	<b>1,110</b>	<b>1,204</b>	<b>1,194</b>

<b>管理業務費[b]</b>	<b>357</b>	<b>348</b>	<b>533</b>
道路管理業務費	357	348	533
<b>一般管理費[d]</b>	<b>120</b>	<b>122</b>	<b>126</b>
<b>減価償却費[e]</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>受託業務費</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>業務外費用</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
支払利息	12	9	6
雑損	0	0	0
<b>特別法上引当金等繰入</b>	<b>607</b>	<b>713</b>	<b>518</b>
償還準備金繰入	509	609	413
道路事業損失補てん引当金繰入	98	104	104
<b>費用の部合計</b>	<b>1,110</b>	<b>1,204</b>	<b>1,194</b>

業務総利益[c]=[a]-[b]	703	778	597
業務総利益率[c]/[a]	66.3%	69.0%	52.8%
業務利益[f]=[c]-[d]-[e]	577	650	466
業務利益率[f]/[a]	54.4%	57.7%	41.2%

## 【貸借対照表】

### ア 運用資産、借入金

平成28年度末現在、運用資金として38億円を土地公社に委託している一方で、借入を総額7億83百万円行っている。ただし、借入金は、国土交通省及び地方公共団体金融機構からの借入であるが、国土交通省からの借入は無利息であり、また、地方公共団体金融機構からの借入は繰り上げ返済に違約金が生じる契約となっており、借入金を返済するデメリットの方が大きいと、特段の対処策はないと考えられる。

なお、三公社での資金の共同運用については、「資金運用」の項目（報告書174頁）で検討を行っている。

### イ 償還準備金

平成28年度末積立額は133億66百万円で、内訳は広熊道路が64億36百万円、安芸灘大橋が69億29百万円となっている。償還準備金は有料道路事業から生じた収支差を積み立てるための勘定であり、無料開放となった場合には事業資産額と相殺される。

現時点で積立額はプラスであるが、事業計画と事業実績とのズレの有無が重要であるため、両有料道路の収支状況及び今後の見通しを検討する必要があると判断した。

### ウ 道路事業損失補てん引当金

道路公社においては、有料道路事業から生じた料金収入の10%を道路事業損失補てん引当金に積み立てることとしており、平成28年度末引当額は25億99百万円となっている。償還準備金と同様、事業計画とのズレを検討していく必要がある性質のものであるため、両有料道路の収支状況及び今後の見通しを検討した。

## 【損益計算書】

### ア 収益性

平成28年度の業務総利益率及び業務利益率はそれぞれ、52.8%、41.2%となっている。3期の推移で見ると、期による変動はあるものの、収入は安定しており、概ね利益を積み上げてきている。ただし、道路公社という事業の性質上、償還準備金と同様、事業計画とのズレを検討していく必要がある性質のものであるため、両有料道路の収支状況及び今後の見通しを検討した。

## 2 前回指摘された事項の検証 【報告書37頁～48頁】

### (1) 本年度の監査における指摘 【報告書48頁】

現行の共通経費配賦基準に従った配賦計算が行われていない。現行の配賦基準より、実務で浸透している配賦基準の方が実態に即しているため、配賦基準自体を最新の基準に見直すべきである。

(2) 本年度の監査における意見【報告書48頁】

減価償却計算を加味した事業損益は、事業の実態を図るうえで有益であるため、参考数値として公表することを引き続き検討してもらいたい。

3 広熊道路及び安芸灘大橋（意見）【報告書 83 頁～84 頁】

有料道路事業は、財政的な制約がある中、早期に事業効果を発現させるための制度で、その制度を活用して整備された広熊道路及び安芸灘大橋は、地方の幹線道路として交通の円滑化を図り、住民の福祉の向上と産業・経済の発展に寄与してきたところであるが、供用後から現在に至るまでの社会情勢の変化や県民、特に地域住民のニーズの変化を的確に捕らえ、さらなる住民の福祉の向上と産業・経済の発展につながるよう努力すべきと考える。

(1) 広熊道路

- ① 平成30年度から無料開放が予定されている平成32年度の間において、笹子トンネル事故に端を発した老朽化対策費として1億6200万円、一般的な老朽化対策費として4億9900万円、委託費として1億7600万円の計8億3700万円を計上しているが、これらの内、委託費以外の費用を他のトンネルと同様、道路管理者（広熊道路では、広島県及び広島市）が負担し、広熊道路の維持費等を従前の維持費等と同程度とした場合には、償還準備金と損失補てん引当金の合計額は平成30年度中に有料道路事業費81億円を超えると予想される。

このようなことを踏まえ、料金徴収期間が延長することのないようにすべきことはもとより、一日も早い無料開放が実現するよう、有料道路の適切な維持管理及び経費節減に努めるべきである。

- ② 道路公社が無料開放までに予定しているすべての老朽化対策を行ったとしても、道路公社の試算によれば無料開放時点において残る見込みの約5千万円の損失補てん引当金をどのように活用するのか、具体的な方策を検討するべきである。

【報告書82頁より】

（単位：千円）

区 分	建設費	償還準備金	未償還額 発生見込額	損失補てん 引当金	未償還額 充当後残高
広熊道路	8,100,000	6,464,457	1,635,543	1,686,745	51,202
安芸灘大橋	11,000,000	9,774,268	1,225,732	1,734,088	508,356

\* 広熊道路の償還準備金6,464,457千円は、平成28年度から平成32年度に計画している老朽化対策費用14億800万円を支出した場合のものである。

(2) 安芸灘大橋

安芸灘4島の少子高齢化に伴う急激な人口の減少や観光客の減少等の状況の変化に鑑みると、無料開放の早期前倒しを強く望む安芸灘4島の島民の声を真摯に受け止めるべきである。

平成31年度には、有料道路事業費110億円のうち、借入金71億5000万円の全額が返済でき、県の出資した38億5000万円の実質未償還額は21億8446万円（有料道路事業費110億円から償還準備金及び損失補てん引当金の合計88億1554万円を控除した金額）になっている予定である。

このような状況を踏まえるとともに、償還不可能な状況下であるなど無料化を判断した背景に違いはあるものの、無料開放を前倒した岡山県、三重県及び長崎県等の他県の事例も参考に、平成32年度以降の早い時期に無料開放が可能となるよう、地元自治体との協議等も含め具体的な方策を検討するべきである。

【報告書70頁より】

○ 安芸灘大橋の収支予測（公社算定）

○ 収支明細

（単位：千円）

年度	借入金・出資金		収入	支 出						収支差 （償還準備金）
	未償還額	償還金		利息	維持費	管理事務 所経費	本社経費 割掛	損失補て ん引当金	計	
建設費	11,000,000									
12~28	4,633,105	6,366,895	11,903,424	417,463	985,358	1,263,326	1,197,887	1,109,833	4,973,867	6,929,557
29	4,633,105	522,708	570,858	4,326	178,350	57,666	90,673	49,907	380,922	189,936
30	4,110,397	243,015	571,790	1,833	40,358	57,666	95,939	50,003	245,799	325,991
31	3,867,382	17,382	554,640	183	256,770	57,666	79,708	49,753	444,080	110,560
32	3,850,000	0	552,082	0	247,615	57,666	80,188	49,505	434,974	117,108
33	3,850,000	0	544,722	0	101,558	57,666	126,212	49,257	334,693	210,029
34	3,850,000	0	542,842	0	42,415	57,666	130,396	49,011	279,488	263,354
35	3,850,000	0	542,468	0	40,358	57,666	130,352	48,766	277,142	265,326
36	3,850,000	0	540,898	0	94,255	57,666	126,165	48,522	326,608	214,290
37	3,850,000	0	539,478	0	33,673	57,666	130,458	48,279	270,076	269,402
38	3,850,000	0	538,672	0	65,558	57,666	127,903	48,038	299,165	239,507
39	3,850,000	0	538,877	0	42,415	57,666	129,425	47,798	277,304	261,573
40	3,850,000	0	538,097	0	72,244	57,666	127,024	47,559	304,493	233,604
41	3,850,000	0	429,385	0	74,713	46,133	126,651	37,857	285,354	144,031
29~41	3,850,000		7,004,809	6,342	1,290,282	738,125	1,501,094	624,255	4,160,098	2,844,711

\* 「12~28年度」は累計、「29~41年度」は計画

\* 28年度末損失補てん引当金1,109,833千円は、決算書金額から尾道大橋有料道路分2,526千円を除いたもの。

第4 住宅供給公社【報告書85頁～151頁】

1 財務分析【報告書93頁～100頁】

・貸借対照表分析

要約貸借対照表3期推移

(単位:百万円)	H26年度	H27年度	H28年度
<b>流動資産[a]</b>	<b>4,401</b>	<b>4,869</b>	<b>5,496</b>
現金預金	133	137	140
運用委託金[c]	2,000	2,100	2,000
分譲事業資産	1,916	1,674	1,576
運用委託金(担保付)[d]	300	900	1,700
流動資産その他	52	57	80
<b>固定資産</b>	<b>16,919</b>	<b>16,406</b>	<b>15,784</b>
賃貸事業資産	16,540	16,054	15,496
事業用土地資産	246	242	194
その他事業資産	88	75	68
有形固定資産	17	14	11
無形固定資産	12	5	0
子会社株式	10	10	10
固定資産その他	4	3	2
<b>資産合計</b>	<b>21,321</b>	<b>21,275</b>	<b>21,281</b>

<b>流動負債[b]</b>	<b>6,165</b>	<b>5,793</b>	<b>5,313</b>
短期借入金[e]	5,300	5,400	5,000
次期返済長期借入金[f]	547	47	47
流動負債その他	318	346	266
<b>固定負債</b>	<b>6,848</b>	<b>6,645</b>	<b>6,472</b>
長期借入金[g]	118	71	23
長期前受金	1,513	1,489	1,464
預り保証金	1,594	1,584	1,572
繰延建設補助金	1,251	1,207	1,164
引当金	2,368	2,290	2,247
固定負債その他	1	1	0
<b>負債合計</b>	<b>13,014</b>	<b>12,439</b>	<b>11,786</b>
剰余金	10	10	10
資本剰余金	8,297	8,826	9,485
利益剰余金	161	161	161
特定目的積立金	6,238	6,238	6,238
特定目的積立金	1,897	2,426	3,084
<b>資本合計[h]</b>	<b>8,307</b>	<b>8,836</b>	<b>9,495</b>
<b>負債及び資本合計[i]</b>	<b>21,321</b>	<b>21,275</b>	<b>21,281</b>
運用資産[c]+[d]	2,300	3,000	3,700
借入金総額[e]+[f]+[g]	5,966	5,518	5,071

・損益計算書分析

要約損益計算書3期推移

(単位:百万円)	H26年度	H27年度	H28年度
<b>事業収益[a]</b>	<b>1,952</b>	<b>2,104</b>	<b>2,188</b>
分譲事業収益[a-1]	400	340	447
賃貸管理事業収益[a-2]	1,494	1,707	1,684
管理受託住宅管理事業収益[a-3]	54	54	53
その他事業収益[a-4]	3	2	2
<b>事業原価</b>	<b>1,321</b>	<b>1,428</b>	<b>1,539</b>
分譲事業原価	278	235	378
賃貸管理事業原価	987	1,137	1,105
管理受託住宅管理事業原価	56	55	54
その他事業原価	0	0	0
<b>事業総利益[b]</b>	<b>631</b>	<b>675</b>	<b>649</b>
分譲事業総利益[b-1]	121	104	68
賃貸管理事業総利益[b-2]	507	570	578
管理受託住宅管理事業総利益[b-3]	▲1	▲1	0
その他事業総利益[b-4]	3	2	2
<b>一般管理費</b>	<b>128</b>	<b>148</b>	<b>134</b>
<b>事業利益[c]</b>	<b>502</b>	<b>527</b>	<b>514</b>
その他経常収益	69	101	127
その他経常費用	139	140	70
経常利益	432	487	571
特別利益	36	135	91
特別損失	206	93	4
<b>当期純利益</b>	<b>261</b>	<b>529</b>	<b>658</b>
<b>当期総利益</b>	<b>261</b>	<b>529</b>	<b>658</b>

事業総利益率[b]/[a]	32.3%	32.1%	29.7%
分譲事業総利益率[b-1]/[a-1]	30.3%	30.6%	15.2%
賃貸管理事業総利益率[b-2]/[a-2]	33.9%	33.4%	34.3%
管理受託住宅管理事業総利益率	▲1.9%	▲1.9%	0.0%
[b-3]/[a-3]	▲1.9%	▲1.9%	0.0%
その他事業総利益率[b-4]/[a-4]	100.0%	100.0%	100.0%
事業利益率[c]/[a]	25.7%	25.0%	23.5%

## 【貸借対照表】

### ア 分譲事業資産

分譲事業資産のほぼ100%（備忘価額1円の法面（福山市の大津野団地）があるため）はグリーンネン入野の分譲事業にかかる開発費用であるが、平成28年度末現在で15億76百万円残っており、毎期の売れ行きも芳しくない状況である。今後の事業計画に留意が必要と思われるため、検討が必要と判断した。

### イ 運用資産、借入金

平成28年度末現在、運用資金として37億円を土地公社に委託している一方で、借入を総額50億71百万円行っている。借入先はすべて広島銀行であるが、資金を運用する一方で、利息を払ってまで外部からの借入を行う必要があるのかについては疑問が生じるため、検討が必要と判断した。

### ウ 子会社株式

住宅公社は賃貸管理事業の一環として管理業務を行う子会社（住宅管理センター）を出資設立している。同社の財政状況は良好で、株式の評価減を行う必要性等は生じていないが、住宅公社の余裕金の運用は国債等の安全資産に限定されているところ、出資を行うことが制度上問題とならないのか等の検討は必要と判断した。

## 【損益計算書】

### ア 収益性【報告書97頁】

#### イ 事業別収支

大きな赤字が生じている事業はなく概ね問題は認められないが、分譲事業については、決算書上、分譲事業の純粋な損益を把握しにくい形となっている。すなわち、公社の分譲事業は実質的にはグリーンネン入野に係る事業のみであるところ、固定資産（賃貸事業資産又は事業用土地資産）として従前使用してきたものを売却する際、当該固定資産を棚卸資産に振り替えて、これらの売却損益を分譲事業損益に含めているためである。

この点については、今後同様の取引が生じた場合、グリーンネン入野の収支状況が決算書から容易に判別できるように、補足情報として注記等により、グリーンネン入野に係る収支状況を開示すべきである。

#### ウ 事業別経常損益・事業損益分析

## 住宅公社全体の事業種類別事業損益及び経常損益

単位:千円

事業内容	平成26年度		平成27年度		平成28年度	
	事業損益	経常損益	事業損益	経常損益	事業損益	経常損益
1)分譲事業 グリュエネン入野	66,820	△ 57,489	56,187	△ 68,087	18,127	△ 25,908
2)賃貸管理事業	437,116	488,806	473,521	555,473	497,803	595,216
3)管理受託住宅管理事業 UR・民間住宅	△ 4,319	△ 2,407	△ 4,812	△ 2,207	△ 3,428	△ 300
4)その他事業 長期割賦・その他	3,093	3,211	2,329	2,451	2,259	2,402
損益計	502,710	432,121	527,225	487,630	514,761	571,410

端数 千円未満切り捨て

## 賃貸管理事業の事業種類別経常損益

単位:千円

2)賃貸管理事業の事業内容	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	事業損益	事業損益	事業損益
①賃貸住宅管理事業 一般・特優賃・高優賃住宅	66,173	82,356	90,073
②ケア付き高齢者住宅	△ 20,378	△ 38,253	△ 35,847
③賃貸施設等管理事業 店舗等 賃貸宅地	391,214	429,381	443,577
④長期分譲住宅管理事業	108	36	0
損益計	437,117	473,520	497,803

端数 千円未満切り捨て

この表から分かるように、住宅公社の主たる収入源は賃貸管理事業となっているが、賃貸管理事業のうち「サニーコート広島」は赤字となっているため、サニーコートの将来見通しを確認する必要があると判断した。

一方、分譲事業も経常損益で見ると重荷になっていることが分かり、グリュエネン入野の分譲事業については、事業資産の評価損を、平成26年度は37百万円、平成27年度は75百万円、平成28年度は14百万円と、過年度から継続して計上（計上区分は、その他経常費用）している。事業資産残高自体も平成28年度末現在で15億76百万円が残っており、この点に関する問題についても検討する必要があると判断した。

## 2 前回指摘された事項の検証等【報告書100頁～103頁】

## 3 その他の会計上等の検討等（意見）【報告書103頁～111頁】

- ① 住宅公社は、財務諸表を会計基準の財務諸表標準様式に忠実に沿って作成している

が、財務諸表は総括表のみでなく、会計別損益計算書等（事業種類別の事業損益を含む）・注記事項・付属明細書・財産目録についてもホームページで公表すべきである。

② 住宅公社は、会計基準以外の追加資料の工夫、作成、公表を検討すべきである。

③ 公社が将来どの方向に向かっているのかを県民が知るためにも「業務報告書、事業計画、中期経営計画等」の公表も早急に行うべきである。

#### 4 住宅管理センターとの関係に関する指摘及び意見【報告書132頁～133頁】

##### (1) 指摘

① 住宅公社は、住宅管理センターとの間で締結している全ての契約について、現在の各契約の期間満了後は、競争入札を行うことを原則とし、随意契約を行う場合は、住宅公社の会計規程86条の何項に基づくものであるのか、当該契約ごとにその具体的根拠を示すとともに、複数の相見積の取得を行った上で、契約を締結すべきである。

② 県は、上記①により住宅公社が締結した契約を精査し、競争入札を実施しているか否か、随意契約による場合はその根拠、当否を検証すべきである。

##### (2) 意見

県及び住宅公社は、住宅管理センターの存在意義について再検討するとともに、抜本的改革を行うべきである。

#### 5 グリューネン入野に関する指摘及び意見【報告書140頁～141頁】

##### (1) 指摘

定期借地権を設定した区画については、分譲（所有権の移転）と異なり、将来的には返還を受けた上で、当該区画をどのように処分するかが問題になるのであるから、未分譲区画の処分状況については、分譲数と、定期借地権の設定数を区分して算出・公表すべきである。

##### (2) 意見

① 前記状況に鑑みると、県及び公社は、協力して、早期にグリューネン入野の全区画を処分するための具体的な処分計画を立てるべきである。

その際、

i 未分譲区画と定期借地権設定分を区別し、それぞれについて処分方法を検討すべきである。

ii 「毎年十数区画の売却」程度の計画（目標）では、早期の完売は不可能であるから、例えば、未分譲区画を一定期間保有することに伴う負担やリスクも考慮した額で一括して事業者売却すること等、幅広い検討を行うべきである。



- ② 県は、処分計画の実行状況を定期的に（少なくとも毎年1回）検証すべきである。
- ③ 県及び住宅公社は、上記計画の策定、変更内容や県による定期的な検証の状況を、インターネットにより公表すべきである。
- ④ 住宅公社は、グリーンエン入野の収支状況が決算書から容易に判別できるように、固定資産（賃貸事業資産又は事業用土地資産）として従前使用してきたものを売却したことにより生じた売却損益を分譲事業損益に含めた場合は、補足情報として注記等により、グリーンエン入野に係る収支状況を開示すべきである。

#### 6 住宅供給公社の将来（意見）【報告書141頁～151頁】

- ① 県及び住宅公社は、住宅公社が担うべき公的役割が現在も存するの否か、住宅公社の存在意義を再検討すべきである。
- ② 県及び住宅公社は、①の検討の結果、住宅供給公社法の趣旨・目的に沿った、民間と競合しないような他の事業（住宅公社が現在行っている事業以外の事業）が見いだせないのであれば、住宅公社の存廃も視野に入れた中長期計画を立てるべきである。
- ③ 県及び住宅公社は、上記①の検討の内容・結果及び②の内容及び計画の実行状況の検証結果をホームページにおいて公表すべきである。

#### 第5 広島県における三公社の見直し状況等【報告書152頁～165頁】

第三セクター等の経営が著しく悪化している場合に抜本的改革を行うべきことは当然であるが、上記事例からも明らかなおおりに、経営が悪化していなければ改革が不要であるというわけではない。大前提として、地方三公社の事業の意義そのもの、公共性、必要性がなお存するの否かが問われなければならない。

#### 第6 組織の統合について【報告書166頁～173頁】

##### 1 事務局統合効果についての検証

- (1) 三公社は、月に一度「経営企画会議」を行い、不動産賃貸の入居状況の説明やグリーンエン入野の販売促進のイベント参加（全体）等それぞれに出された案を理事長へ提出し、その後の会議にて報告を行い、協力している現状にあるというが、その成果がどの程度あるのかは不明である。
- (2) 三公社の会計システムが統一できないことにより三公社での共通経費において、公社ごとに勘定科目が異なるため、内部の実務では費用負担を整理する表を作成して処理しているが、外部の者が共通経費の振分けを見る場合にその擦り合わせが困難であるという問題がある。
- (3) 事務局統合による効果は無かったとはいえないが、経費や人件費の減少が全て事務

局統合によるものであるとはいえないし、かえって、複雑化している部分もある。

## 2 労働時間という観点からの事務局統合効果の検証

時間外労働及び休日出勤が異常に多いこと、さらにそれが住宅公社に集中していることからすると、勤務時間の面では、三公社の総務事務の事務統合による効果があったとは言いがたいのではないかと。

## 第7 資金運用【報告書174頁～195頁】

広島県の三公社においては、「資金運用に関する協定書」を締結し、さらに「広島県地方公社資金管理運用方針」を策定して、各公社が保有する資金を共同して運用している。

### 1 運用資金の状況

三公社の運用資金の推移は以下のとおりであり、三公社合計で231億12百万円～243億36百万円の運用資金を有している。

## 運用資金残高推移

(単位:百万円)	平成26年度	平成27年度	平成28年度
満期保有目的以外 保有する有価証券	23,112	24,121	24,336
土地開発公社持分	16,912	17,221	16,836
道路公社持分	3,900	3,900	3,800
住宅供給公社持分	2,300	3,000	3,700

運用資金の原資に関しては、土地公社及び住宅公社については、過去の事業利益から生み出された資金で、土地公社は追加支出が必要な債務はないため、有する運用資産約170億円は用途を自由に決めることができる資金（以下「余裕資金」という）であると考えられ、住宅公社は実質負担のある金融機関借入金があるため、有する運用資産約30億円は借入金の返済に充てることもできる資金（以下「借入金返済可能資金」という）であると考えられる。

他方、道路公社に関しては、公社の性質上、剰余金という考え方はなく、生じた利益は有料道路無料開放のための原資とされる。

### 2 資金運用の状況

土地公社に道路公社と住宅公社の資金を集めて、三公社分の運用資金をまとめて運用している。運用資産はほとんど国債であり、土地公社において稟議決裁を取った上で、証券会社を通じて運用資産の売買を行っている。

### 3 運用実績及び運用のメリット

#### (1) 運用実績

三公社いずれも過去3期連続して運用益を計上し、三公社合計では、3億31百万円～3億97百万円、簿価（期首期末の平均簿価）に対する割合は1.5%～1.7%と1%を超える利回りとなっている。また、ストックベースで見ても、10億20百万円～17億73百万円の含み益を有しており、運用は高い成果を上げている。

#### 運用実績

(単位:百万円)	平成26年度	平成27年度	平成28年度
<b>住宅供給公社</b>	<b>51</b>	<b>100</b>	<b>126</b>
有価証券利息	21	25	29
有価証券売却益	30	75	97
<b>道路公社</b>	<b>40</b>	<b>71</b>	<b>57</b>
有価証券利息	40	39	36
有価証券売却益	0	31	21
<b>土地開発公社</b>	<b>239</b>	<b>225</b>	<b>198</b>
有価証券利息	177	172	162
有価証券売却益	62	52	36
<b>3公社合計</b>	<b>331</b>	<b>397</b>	<b>382</b>
<b>平均利回り</b>	<b>1.5%</b>	<b>1.7%</b>	<b>1.6%</b>

#### 含み益の推移

(単位:百万円)	平成26年度	平成27年度	平成28年度
<b>有価証券含み損益</b>	<b>1,116</b>	<b>1,773</b>	<b>1,123</b>
簿価	23,112	24,121	24,336
時価	24,229	25,895	25,460

#### (2) 運用に係るその他のメリット

上記の高い運用実績以外のメリットとして、土地公社及び住宅公社の金融機関借入の担保として運用有価証券を供することで借入利率を下げている点が挙げられる。

### 4 外部借入との関係

土地公社、及び、住宅公社においては、金融機関からの借入を行っている。

## 金融機関からの借入

(単位:百万円)	平成26年度	平成27年度	平成28年度
<b>金融機関からの借入</b>	<b>6,220</b>	<b>6,102</b>	<b>5,943</b>
土地開発公社([a]+[b])	254	584	871
住宅供給公社([c]+[d]+[e])	5,966	5,518	5,071
<b>土地開発公社</b>	<b>254</b>	<b>584</b>	<b>871</b>
短期借入金[a]	222	401	768
長期借入金[b]	32	183	103
<b>住宅供給公社</b>	<b>5,966</b>	<b>5,518</b>	<b>5,071</b>
短期借入金[c]	5,300	5,400	5,000
次期返済長期借入金[d]	547	47	47
長期借入金[e]	118	71	23

土地公社借入金利回り（平成28年度）

- ・短期借入金…0.52%～0.68%
- ・長期借入金…0.17%～0.44%

住宅公社借入金利回り（平成28年度）

- ・短期借入金…0.37%
- ・長期借入金…2.11%

会計上の運用利回りが借入金の利回りを上回っているが、会計上の運用実績には過去の運用成果も含まれているため、会計上の運用実績との比較だけでは借入を行いつつ資金を運用することの本質的な良し悪しは判断できない。すなわち、運用主体である土地公社は運用資産につき、決算書上、償却原価法<sup>1</sup>を採用し時価を反映していないが、土地公社が過年度に取得したほとんどの国債等が含み益を有する状況となっているため、当該含み益は国債等を売却した時に一時に実現し売却益として表れることになる。ところが、当該売却益には過去に購入した国債等の時価が時の経過とともに上昇したという過去の運用成果も含まれており、売却時の一時の運用成果を示すものではない。

また、過去に購入した国債等の利回りが現在発行されている国債等よりも高く、その分会計上の運用利息が多くなっているが、このことも、現在購入可能な国債等の利回りよりも高い利回りの国債等を過去に購入したという過去の運用成果によるものであり、現在の純粋な運用成果とは異なる。

このような過去に購入したという成果を過去の運用成果として除いていこうとすると、現在保有している国債等の利回りは、同じ国債等を今購入した場合の運用利回りが現在の

<sup>1</sup> 償却原価法とは、取得価額を基礎とし、取得価額と満期時の償還額に差がある場合、当該差額を満期までの時間に応じて調整していく（有価証券利息として計上）方法のことをいう。

運用成果となると考えられるため、売買を前提としなければ、各年度の運用利回りは、究極的には各年度に購入可能な国債等の平均利回りとなる。結果として、当然に国債等の運用利回りよりは金融機関からの借入利率の方が高くなるのであるから、金融機関からの借入を行いつつ資金運用することは不合理ということになる。

また、各年度の純粋な運用成果を表すための手法として、すべての有価証券を毎年度時価評価することで、過去の時の経過に伴う含み益は過年度の成果として表し、それらを差し引いた運用成果で各年度の運用成果を表すという方法があるが、会計上時価を反映していたと仮定した場合の運用実績は、三公社合計で▲2億67百万円～10億54百万円であり、利回り（期首期末の時価平均の割合）で見ると▲1.0%～4.2%である。平成26年度と平成27年度に高い運用実績を上げているため、3期合計では13億4百万円、3期平均の利回りで1.8%という高い運用実績となっているが、平成27年度と比較して直近の平成28年度の国債の時価が低下しているために平成28年度の運用実績はマイナスとなっている。

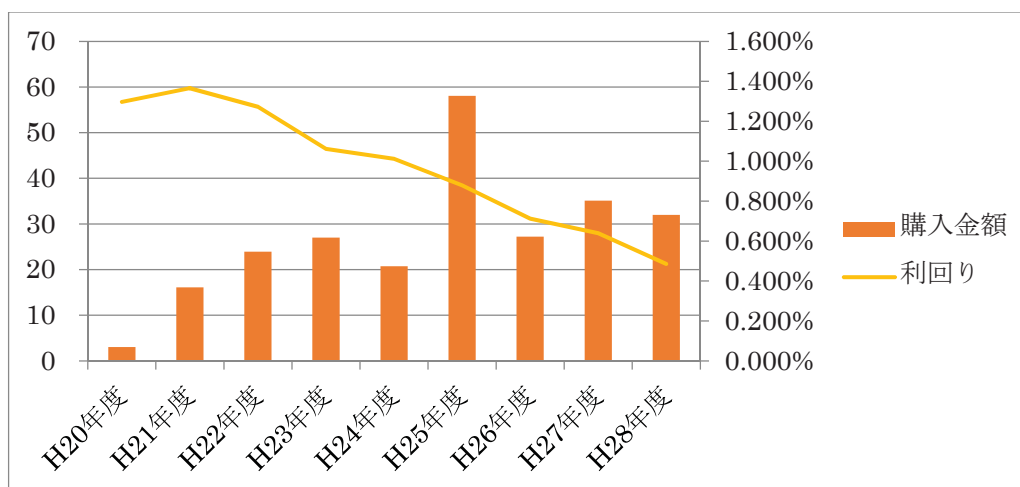
### 時価評価した場合の運用実績

(単位:百万円)	平成26年度	平成27年度	平成28年度
<b>住宅供給公社</b>	<b>23</b>	<b>33</b>	<b>9</b>
有価証券利息	21	25	29
有価証券売却損益	2	8	▲ 19
<b>道路公社</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>29</b>
有価証券利息	40	39	36
有価証券売却損益	0	4	▲ 6
<b>土地開発公社</b>	<b>453</b>	<b>976</b>	<b>▲ 306</b>
有価証券利息	177	172	162
有価証券売却損益	7	2	▲ 10
有価証券評価損益	269	801	▲ 458
<b>3公社合計</b>	<b>517</b>	<b>1,054</b>	<b>▲ 267</b>
<b>平均利回り</b>	<b>2.2%</b>	<b>4.2%</b>	<b>▲ 1.0%</b>

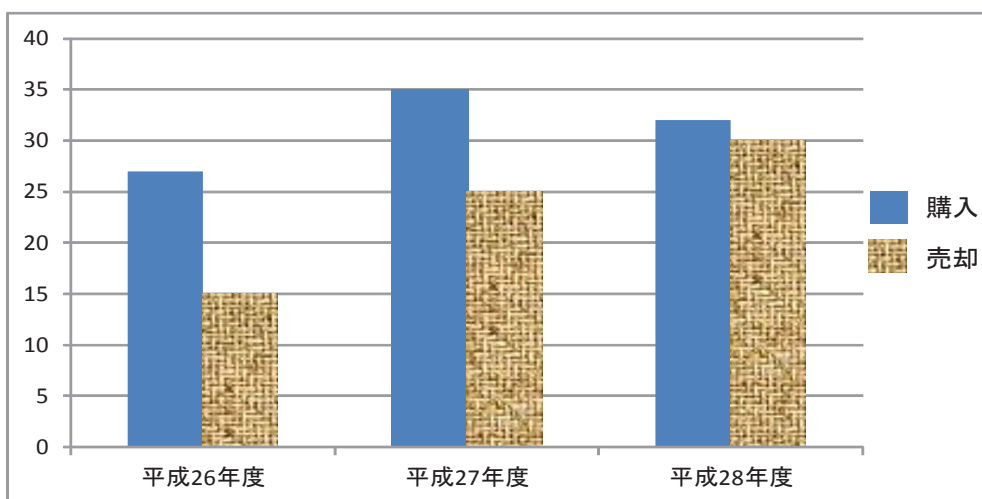
※評価損益はすべて運用主体である土地公社持分として取り扱っている。

さらには現実問題として、以下のグラフからも分かるとおり、市場金利の低下に連動して、年々購入債券の利回りは低下傾向にあり、10年物債券の利回りは平成27年度購入分で0.336%まで低下しており、一部の借入金利率を下回る状況となっている。

■ 総額（単位：億円）



■ 過去3年間の国債等の購入・売却状況（単位：億円）



※ 金額は額面額を基に集計している。

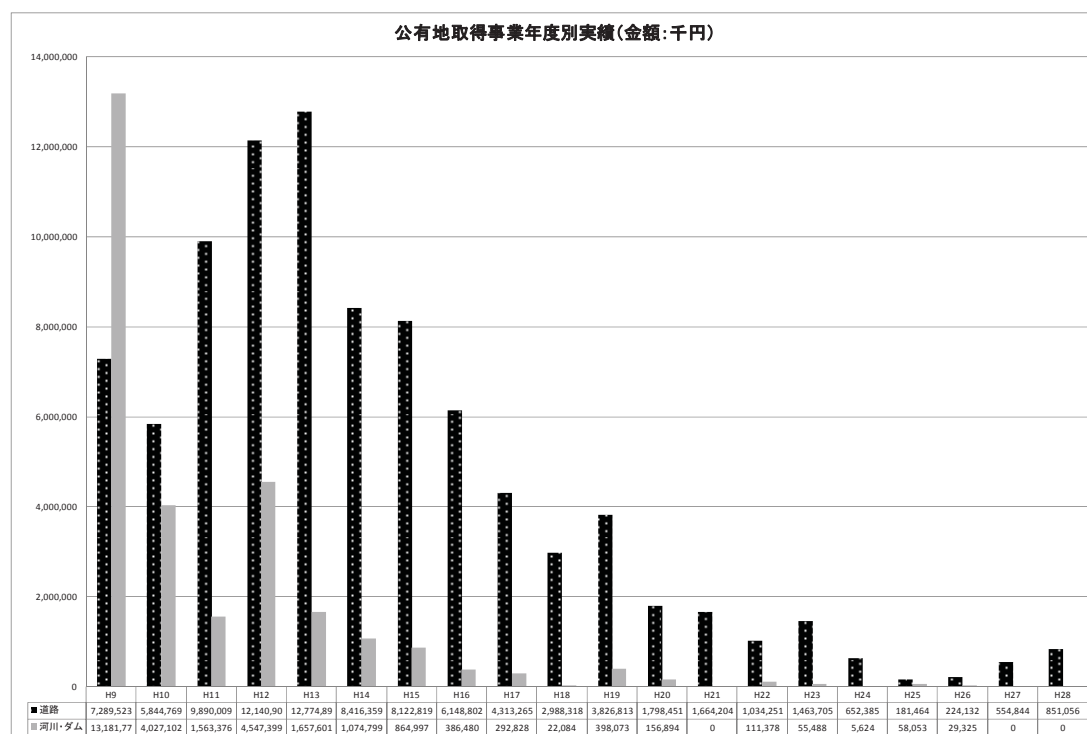
昨今の市場金利低下を受け、三公社は購入債券を10年物から20年物へと、より長期の債券へシフトしてきているが、これは長期に資金を固定化させてしまうというリスクを抱えることに繋がる恐れがある。

また、三公社は毎期国債等の購入と売却を繰り返しているが、売却という行為は過去の運用成果を精算するものである。すなわち、一般的に国債等を売却して売却益が発生することは、売却対象の国債等の利回りが現在購入可能な国債等の利回りより高いためである。三公社は運用会社ではないのであるから、将来獲得できる高い運用利息を割り引いてまで売却して得た資金を使って、利回りの低い国債等を購入する意味があるのだろうか。新たに購入する資金があるのであれば、借入金の返済に充てた方が堅実ではないか。

## 5 公社における資金需要

土地公社の先行取得の実績は、ピークの平成3年度には200億円を超えていたものの、平成29年度には8億円まで減少している。また、県の公共事業の全体予算との関係で見ても、土地公社による先行取得費の占める割合は、1%にも満たない。

近年では土地公社の資金需要は乏しくなっており、現状の余裕資金の大部分は使用する可能性が低くなっていると考えられる。



年度	公共事業の全体予算① (百万円)	用地補償費② (百万円)	箇所数	先行取得費③ (百万円)	箇所数	全体予算に対する先行取得費の割合 (③/①)
26	84,975	5,927	371	253	7	0.30%
27	74,406	4,883	347	554	4	0.74%
28	85,004	4,690	360	851	13	1.00%

## 6 公社において運用することの問題点

余裕金の活用方法は公社単位ではなく広島県全体の問題として捉えるべきで、余裕金の運用が本来の事業目的ではない以上、運用益の最大化という目に見えやすい形の成果をただ求めるのではなく、より県民のためになる活用方法を検討すべきである。また、現在保

有している債券の多くは含み益となっているが、昨今のマイナス金利を考慮すると今以上に金利が低下するとは見込めなくなっており、今後含み益が減少、又は含み損が発生する可能性は否定できない。

さらには、公社はその公共性から税制上の優遇を多く受けており、公社が獲得した利益に対して課税はされておらず、そのような優遇を受けている公社が運用収益を獲得することが、課税の公平性の観点から判断して適切なのか、疑問がある。

## 7 公社余裕資金の返還方法及び余裕資金の運用に係る提言

「土地公社に余裕資金を保有させたまま土地公社を存在させ続ける」ことの意義と、「県民のために余裕資金を活用する」ことの意義を比較衡量した場合、土地公社の存在意義が現在も将来的にもほとんど認められないという状況に鑑みると、土地公社を解散させて公社の余裕資金を広島県に帰属させることができるのであるから（公拡法22条の7、1項3号）、土地公社の解散により、余裕資金を活用することを選択することの方が、広島県全体にとってより有益となるのではないかと思われる。

## 8 指摘及び意見【報告書195頁】

### (1) 指摘

- ① 県及び土地公社は、公社本来の目的に沿った業務での資金需要額を算出し、需要額を超える余裕資金を早期に算出すべきである。
- ② 県が主体となって、土地公社が有している余裕資金の活用方法を検討すべきである。

### (2) 意見

- ① 上記余裕資金の活用方法の検討に際しては、広く県民に情報を開示した上で、県民を上げて検討する機会を設けるべきである。
- ② 県及び土地公社は、余裕資金の県への帰属方法を検討し、早期に県へ帰属させるべきである。当該検討に際しては、土地公社のあり方を含めた具体的な計画を立てるべきである。
- ③ 土地公社は、過去の運用成果を精算させてまで、結果的にこれを購入資金に再び充当することになるような形での運用を行うことは極力控えるべきである。
- ④ 住宅公社は、具体的な計画に落とし込める資金需要額を超える借入金返済可能資金を早期に金融機関からの借入金返済に充てるべきである。

## 第8 総括意見【報告書196頁～202頁】

広島県の人口は現在283万人（平成29年）である。県の試算によると、今後20年で約30万人減ることが見込まれている。9.4人に1人が減少することになる。



特に「働き手」の中心となる15～64歳（生産年齢人口）が大きく減少すると予測されている。一方、高齢者の割合は増加しており、20年後の人口全体の約3分の1を占めることが見込まれる。

平成10年頃は、およそ4人の「働き手」で1人の高齢者を支えていたが、現在はおよそ2人で1人の高齢者を支える時代になった。さらにもう20年経つと1.5人で1人の高齢者を支えることになる。

元々県行政の補助機関として設立されたこれら三公社は、拡大する人口、産業を支えて数々の箱モノを作り、管理することに大いに貢献してきた。しかし現在は社会の要請が当時とは180度変わった。都市は膨張するのではなく、コンパクトに集中する方向にある。住宅は不足するのではなく、むしろ余剰になっている。かつては安価で良質な住宅を県民は求めた。しかし現在は7軒に1軒が空家、さらには10年先には4軒に1軒が空家になるといわれている。

今後、県の予算も増え続ける社会福祉関連費用に割かざるをえない。これから人口減少、高齢化する広島県においては、これら三公社の存廃も含めて、存在意義を見直す時期に来ていると指摘する。