

## 【サンプルNo. 1 貸付】

調査年月日 令和5年12月4日

### 1. 資産概要

施設名称	東部クリーンセンター
所管部署	東部クリーンセンター
資産内容	土地
現況	使用許可
延床面積	63,878.72㎡
使用許可を受けた者	岡山廃棄物リサイクル協同組合
用途	事業系一般廃棄物の集積と資源化のための分別・保管
使用許可面積	665.00㎡
使用許可期間	令和5年4月1日～令和6年3月31日
使用料	460,944円/年

### 2. 背景

平成16年に、事業系廃棄物の実態調査を岡山市が実施したところ、ビンについて埋立ゴミとして処理されているものが多量にあることが判明した。ビンについても事業系廃棄物として処理業者により処理が可能であるにもかかわらず、受入量などが少ないことなどを原因として、埋立ゴミとして処理されている状況であった。

岡山市として埋立施設の延命化などを図る必要があると判断し、平成17年度から当該市有地を貸し出して、岡山廃棄物リサイクル協同組合へ事業系のビン類の回収と資源化ルートの調査委託を行ったところ、埋立量が前年に比して4割減するなど効果がみられた。また岡山廃棄物リサイクル協同組合としても事業化が可能なこと、岡山市としても循環型社会の構築に寄与できることから平成19年より土地の使用許可を行い始めた。その後も、同事業は継続しており、行政財産の使用許可を継続している。

### 3. 関連証憑の確認

	閲覧証憑	内容
1	行政財産使用許可申請書	申請日：令和5年3月31日 申請者：岡山廃棄物リサイクル協同組合 使用しようとする財産について；岡山市東区西大寺新地441番地他4筆の一部 使用目的及び使用を必要とする理由： 岡山市事業系一般廃棄物の集積と貯蔵 使用期間：令和5年4月1日から令和6年3月31日まで
2	起案書	起案日：令和5年4月1日 決裁日：令和5年4月1日 決裁者：環境局長 内容：行政財産の使用許可（継続）について
3	行政財産使用許可書	発行日：令和5年4月1日 発行者：岡山市 宛先：岡山廃棄物リサイクル協同組合 内容：行政財産使用許可申請書について許可する 使用料：年額460,944円

証憑を閲覧し、行政財産使用についての使用料の算定は岡山市財産条例及び行政財産使用許可事務処理要領に従って計算されていることを確かめた。

なお、土地の使用料は以下のような算定方法で計算されている。

参考) 取引事例地の評価額 (単価) × 対象地の固定資産仮評価額 (単価) / 取引事例地の固定資産評価額 (単価)

#### 4. 現地視察



(監査人撮影)



(監査人撮影)

#### 5. 指摘及び意見

該当なし

## 【サンプルNo. 2 貸付】

調査年月日 令和5年12月1日

### 1. 資産概要

施設名称	オリエント美術館
所管部署	オリエント美術館
資産内容	建物
現況	一部使用許可
構造種別	鉄筋コンクリート造
建築面積	1,386.89㎡
延床面積	4,336.13㎡
使用許可を受けた者	C氏
用途	喫茶
使用許可面積	53.0㎡
使用許可期間	令和4年4月22日～令和5年3月31日
使用料	329,190円/年

### 2. 背景

近隣の美術館等では、喫茶店が設置されていることからオリエント美術館においても昭和54年の設立当初から喫茶店の設置が必要として使用許可者に変更はあるものの、喫茶店の設置が行われ続けている。

### 3. 関連証憑の確認

	閲覧証憑	内容
1	行政財産使用許可申請書	申請日：令和4年4月1日 申請者：C氏 使用しようとする財産について：岡山市北区天神町9-31（岡山市立オリエント美術館の喫茶室及び厨房） 使用目的及び使用を必要とする理由：喫茶の経営 使用期間：令和4年4月22日から令和5年3月31日まで
2	起案書	起案日：令和4年4月4日 決裁日：令和4年4月4日 決裁者：館長 内容：オリエント美術館喫茶室及び厨房に係る使用申請及び使用料の徴収について、また休館等期間の減額について
3	行政財産使用許可書	発行日：令和4年4月4日 発行者：岡山市教育委員会 宛先：C氏 内容：行政財産使用許可申請書について許可する 使用料：月額31,420円（休館等の期間は別途計算する）

証憑を閲覧し、行政財産使用について岡山市立オリエント美術館条例の第10条及び別表第4から喫茶店又は売店の使用料として1月につき、31,420円と規定されていることから使用料等について適切であることを確かめた。また岡山市財産条例第3条使用料の減免に定められている「市長が特別の理由があると認めるとき」に該当するものとしてオリエント美術館の休館に対応する日数は減免がなされている。起案書にて休館等期間の減額について決裁を

得ており、行政財産使用許可事務処理要領に従って手続されており問題は発見されなかった。

#### 4. 現地視察



(監査人撮影)



(監査人撮影)

#### 5. 指摘及び意見 該当なし

## 【サンプルNo. 3 貸付】

調査年月日 令和5年12月1日

### 1. 資産概要

施設名称	オリエント美術館
所管部署	オリエント美術館
資産内容	建物
現況	一部使用許可
構造種別	鉄筋コンクリート造
建築面積	1,386.89㎡
延床面積	4,336.13㎡
使用許可を受けた者	A団体
用途	美術館資料の販売
使用許可面積	3.00㎡
使用許可期間	令和4年4月22日～令和5年3月31日
使用料	329,190円/年

### 2. 背景

オリエント美術館での独自グッズの販売などをA団体が実施するために、昭和55年から美術館内の一部について使用許可が実施されている。グッズについては岡山市としての販売物も一部あるが、輸入品などの販売についてはA団体にて実施されている状況である。

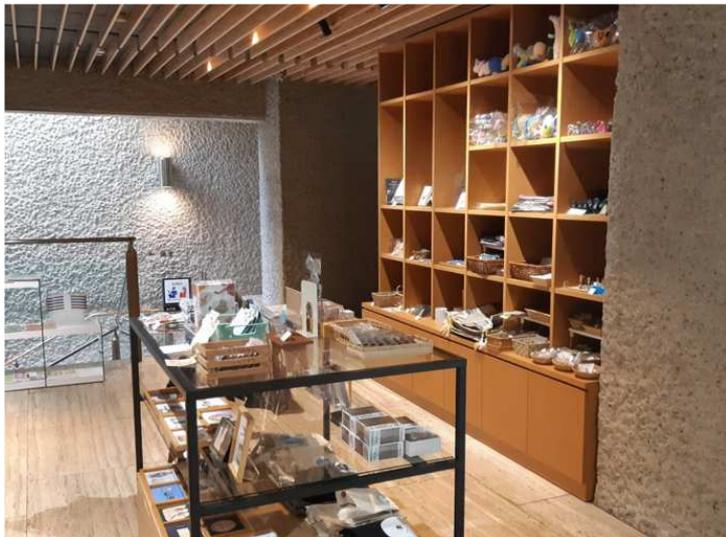
### 3. 関連証憑の確認

	閲覧証憑	内容
1	行政財産使用許可申請書	申請日：令和4年4月1日 申請者：A団体 使用しようとする財産について：岡山市北区天神町9-31（岡山市立オリエント美術館の受付及び受付ロビーの一部） 使用目的及び使用を必要とする理由：美術館来館者へオリエント美術館の趣旨を活かした文化的・教育的効果の高いグッズを販売し、美術館活動の普及に貢献するため 使用期間：令和4年4月22日から令和5年3月31日まで
2	起案書	起案日：令和4年4月4日 決裁日：令和4年4月4日 決裁者：館長 内容：オリエント美術館売店の一部に係る使用申請及び使用料の徴収について、また休館等期間の減額について
3	行政財産使用許可書	発行日：令和4年4月4日 発行者：岡山市教育委員会 宛先：A団体 内容：行政財産使用許可申請書について許可する 使用料：月額31,420円（休館等の期間は別途計算する）

証憑を閲覧し、行政財産使用について岡山市立オリエント美術館条例の第10条及び別表第4から喫茶店又は売店の使用料として1月につき、31,420円と規定されていることから使用料等について適切であることを確かめた。

また、岡山市財産条例第3条使用料の減免に定められている「市長が特別の理由があると認めるとき」に該当するものとして、オリエント美術館の休館に対応する日数は減免がなされている。起案書にて休館等期間の減額について決裁を得ており、行政財産使用許可事務処理要領に従って手続されており、問題は発見されなかった。

#### 4. 現地視察



(監査人撮影)

#### 5. 指摘及び意見 該当なし

## 【サンプルNo. 4 貸付】

調査年月日 令和5年11月30日

### 1. 資産概要

資産名称	興除地域センター
所管部署	興除地域センター
現況	一部土地貸付
貸付面積	34.88㎡

### 2. 資産背景

興除地域センターは、岡山市南区に所在する旧児島郡興除村を管轄する市の出先機関である。当該地域センターは、令和2年度より旧庁舎の建替工事を行っていたが、令和4年5月16日に新庁舎がオープンした。

貸付資産は、興除地域センター庁舎の北側の一部土地を岡山南商工会興除支所として賃貸しているものであり、建替前の旧地域センターからの継続賃貸である。

新しい地域センター庁舎の面積は約250㎡であり、駐車場12台を確保してもなお、余剰地が生じる結果となった。当該余剰地は、現に使用されておらず、今後も使用される目途がないことから、行政財産のまま引き続き岡山南商工会へ貸し付けることとされたものである。

### 3. 関連証憑の確認

以下の関連証憑の閲覧を実施した。

	閲覧証憑	内容
1	公有財産管理委員会への付議資料 (令和4年7月25日)	起案票、付議依頼書、議案及び関連添付資料を閲覧したが、関連財務事務は、全体として適切になされていた。ただし、起案票における決裁日、施行日の記載がなかった。
2	貸付に係る基本協定書 (令和4年9月13日)	岡山市興除地域センター敷地の一部の賃貸借に関する基本協定書を閲覧した。
3	事業用定期借地契約書 (令和4年10月17日)	岡山市保有地事業用定期借地権設定契約公正証書を閲覧した。

#### <監査人検討結果>

公有財産管理委員会への付議に関する起案票及び定期借地権設定契約書の締結に関する起案票のそれぞれにおいて、決裁日及び施行日の記載がなされていなかった。

#### 4. 現地視察 (貸付土地部分)



(監査人撮影)

#### 5. 指摘及び意見

##### 【意見17】

公有財産管理委員会への付議に関する起案票及び定期借地権設定契約書の締結に関する起案票のそれぞれにおいて、決裁日及び施行日の記載がなされていなかった。当該日付は内部決裁の基準日及び決裁結果の施行日として、重要な日付であると考えられるため、漏れなく記載することが望まれる。

## 【サンプルNo. 5 貸付】

調査年月日 令和5年12月13日

### 1. 資産概要

資産名称	旧NHK岡山放送会館跡地
所管部署	事業政策課
現況	貸付
面積	2,381.80㎡

### 2. 背景

旧NHK岡山放送会館跡地暫定活用事業は、岡山城の城郭内に位置している当該跡地の有効活用を図る目的で、民間事業者による暫定活用を行うものである。

平成25年10月から平面駐車場として暫定活用が行われてきたが、現市民会館の閉館が令和6年3月末となったことからそれまでの期間の有効活用を図るため引き続き、暫定活用を行うこととしている。

### 3. 関連証憑の確認

旧NHK岡山放送会館跡地暫定活用事業に関する土地賃貸借契約書の内容を要約すると以下のとおりである。

契約日	令和4年4月1日 当初の契約は、平成25年10月に締結（契約期間5年）。その後、平成30年10月～令和4年3月（契約期間3年半）で新たに賃貸借契約を締結。さらに、令和4年4月1日～2年間の賃貸借契約を締結している。
借受者	安田産業株式会社
貸付物件所在地	岡山市北区丸の内二丁目1-104、105
貸付面積	2,381.80㎡
貸付期間	令和4年4月1日～令和6年3月31日
貸付料（月額）	231,000円（消費税及び地方消費税21,000円を含む）

貸付料の算定にあたっては、不動産鑑定評価により算定したものを基準として決定している。

#### 4. 現地視察

(貸付土地)



(監査人撮影)



(監査人撮影)

#### 5. 指摘及び意見 該当なし

## 【サンプルNo. 6 貸付】

調査年月日 令和5年11月16日

### 1. 資産概要

施設名称	旧青年の家
所管部署	地域子育て支援課
現況	貸付
資産内容	建物
構造種別	鉄筋コンクリート造
建築面積	300.77㎡
延床面積	1,034.74㎡
借主	ソフトバンク株式会社
貸付面積	45.26㎡
貸付期間	令和4年4月1日～令和5年3月31日
貸付料	247,709円/年

### 2. 背景

当該施設は青年の家として建設・運用されていたが、平成20年に廃止となった。以後、建物・土地については未利用の状態が続いており、岡山市役所各部署の機材・物品・書類等の保管場所として利用しているのが現状である。

岡山市中区赤坂台の高台にあることから、携帯電話事業者からの申請により屋上の一部を携帯電話の中継基地として貸し付けているものである。

### 3. 関連証憑の確認

- ・普通財産借受申請書（令和4年1月26日）
- ・起案票「普通財産の貸付契約について」（起案日：令和4年3月24日）
- ・起案票「普通財産の貸付契約について」（起案日：令和4年4月1日）
- ・貸付契約書（貸付期間 令和4年4月1日～令和5年3月31日）

#### <監査人検討結果>

貸付料については「岡山市普通財産貸付料算定基準」に従い、土地については路線価、建物については評価額に基づき算定されている。

#### 4. 現地視察



(監査人撮影)

#### 5. 指摘及び意見 該当なし

## 【サンプルNo. 1 未利用地】

調査年月日 令和5年12月13日

### 1. 資産概要

資産名称	旧岡山県立福渡高等学校跡地
所管部署	事業政策課
異動事由	未利用地（→貸付）
面積	① 18,514.00 m <sup>2</sup>
	② 5,618.00 m <sup>2</sup>

### 2. 異動背景

平成19年3月に旧岡山県立福渡高等学校が閉校となり、平成24年10月に岡山県から取得。  
平成25年1月に教育施設用地として、事業用定期借地権設定契約を学校法人葵会学園と締結した（上記①）。

同様に、平成25年1月に福祉施設用地として、事業用定期借地権設定契約を医療法人社団葵会と締結した（上記②）。

当該資産は、未利用地としてサンプル抽出したが、現在貸付を行っているため、貸付資産として以下、検証している。

### 3. 関連証憑の確認

#### 3-① 事業用定期借地権設定契約公正証書（上記①）

公正証書の内容を要約すると以下のとおりである。

公正証書日付	平成25年1月29日
賃借人	学校法人葵会学園
貸付物件所在地	岡山市北区建部町福渡字寺ノ下400番2 岡山市北区建部町福渡字寺ノ下408番20 岡山市北区建部町福渡字出口422番1 岡山市北区建部町福渡字式町田424番 岡山市北区建部町福渡字出口425番 岡山市北区建部町福渡字上之町422番1 岡山市北区建部町福渡字湯面1067番2
貸付面積	18,514m <sup>2</sup>
貸付期間	平成25年1月29日～平成74年12月31日
貸付用途	教育施設
貸付料（年額）	5,944,000円 ただし、契約締結から3年経過後の最初の4月に別紙3に掲げる方式により、初回の改定を行い、その後は3年毎に改定を行う。

公正証書に記載された貸付料（年額）は、不動産鑑定評価に基づくものである。

直近では、令和4年4月1日に岡山市が公正証書別紙3に定める方式により賃料改定を行い、令和4年度の貸付料（年額）は6,215,000円となっている。

#### 3-② 事業用定期借地権設定契約公正証書（上記②）

公正証書の内容を要約すると以下のとおりである。

公正証書日付	平成25年1月29日
賃借人	医療法人社団葵会

貸付物件所在地	岡山市北区建部町福渡字寺ノ下408番1 岡山市北区建部町福渡字瘠田504番1
貸付面積	5,618㎡
貸付期間	平成25年1月29日～平成74年12月31日
貸付用途	福祉施設
貸付料（年額）	754,000円 ただし、契約締結から3年経過後の最初の4月に別紙3に掲げる方式により、初回の改定を行い、その後は3年毎に改定を行う。

公正証書に記載された貸付料（年額）は、不動産鑑定評価に基づくものである。

貸付面積に比して貸付料（年額）が著しく低く設定されているのは、定期借地権設定契約時に、現有建物の撤去費用を賃借人が負担しており、当該撤去費用の負担額を控除して年間の貸付料を算定しているからである。

直近では、令和4年4月1日に岡山市が公正証書別紙3に定める方式により賃料改定を行い、令和4年度の貸付料（年額）は789,000円となっている。

#### 4. 現地視察

（貸付土地①教育施設）

（校舎①）



写真真ん中より左部分が旧福渡高校校舎。

（監査人撮影）

(校舎②)



旧校舎を校舎として利用。

(監査人撮影)

(体育館、図書室)



手前が旧武道館である。現在は図書室として活用。  
奥が旧体育館である。現在も体育館として利用。

(監査人撮影)

(校舎裏 駐車場)



(監査人撮影)

(グラウンド)



現在はほぼ未利用。

(監査人撮影)

(グラウンド奥駐車場)



(監査人撮影)

(貸付土地②福祉施設)



旧建物は取り壊し、賃借人が新たに建設したもの。  
(監査人撮影)

(福祉施設駐車場)



(監査人撮影)

5. 指摘及び意見  
該当なし

## 【サンプルNo. 2 未利用地】

調査年月日 令和5年12月4日

### 1. 資産概要

資産名称	貯金事務センター跡地
所管部署	庁舎管理課
異動事由	未利用地（→貸付）
面積	合計面積 7,282.58㎡（うち、貸付面積7,195.13㎡）

### 2. 異動背景

本庁舎等の再整備を含む将来的な事業での活用を見込みうる用地として、平成27年8月に国家公務員共済組合連合会から取得した。現在は、企画競争で決定した民間企業に貸付けを行い、新庁舎建設に伴い解体した市営鹿田町駐車場の代替施設として、来庁者駐車場の役割を持った有料駐車場として運営させている。

当該資産は、未利用地としてサンプル抽出したが、現在貸付けを行っているため、貸付資産として以下、検証している。

### 3. 関連証憑の確認

#### 3-① 公有財産貸付契約書

契約書の内容を要約すると以下のとおりである。

契約日	令和3年9月3日
借受者	大和リース株式会社岡山支店
貸付物件所在地	岡山市北区大供一丁目8番101の一部
貸付面積	7,198.25㎡
貸付期間	令和3年9月11日～令和8年9月21日
貸付用途	時間貸等の平面駐車場施設
貸付料（月額）	2,750,000円（消費税及び地方消費税250,000円を含む）

平成27年8月に取得した土地の面積7,282.58㎡に対して、公有財産貸付契約書での貸付面積は7,198.25㎡となっている。岡山市所有の当該土地のうち、84.33㎡は、岡山市がももちゃりポート部分として使用するため、貸付けの対象外となっている。

貸付料の算定にあたっては、岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準によると、賃料が極端に高くなることから、不動産鑑定評価により算定したものを最低価格として、仕様書上は、当該金額以上でのプロポーザル方式により業者を選定している。

当初の契約書上は貸付面積に含まれていた土地の一部（3.12㎡）について、岡山市が記念碑を設置する目的で貸付面積から除外するための変更契約書を締結している。

#### 3-② 変更契約書

変更契約日	令和4年12月12日
貸付面積	（変更前）7,198.25㎡ （変更後）7,195.13㎡（△3.12㎡）
貸付料（月額）	（変更前）2,750,000円（消費税及び地方消費税を含む） （変更後）2,748,807円（消費税及び地方消費税を含む）

変更後の貸付料（月額）は、貸付の対象外となった面積の割合だけ減額したものである。

4. 現地視察  
(貸付土地)



(監査人撮影)

(貸付対象外 ももちやりポート)



(監査人撮影)

(貸付対象外 記念碑)



(監査人撮影)

5. 指摘及び意見  
該当なし

### 【サンプルNo. 3 未利用地】

調査年月日 令和5年11月16日

#### 1. 資産概要

資産名称	① 旧市民病院跡地（本館） ② 旧市民病院跡地（別館等）
所管部署	医療政策推進課
現況	① 未利用地 ② 貸付資産（別館及び立体駐車場）（旧市民病院跡地（別館等）から平面駐車場を除いたもの）
面積	① 4,701.70 m <sup>2</sup>
	② 3,409.01 m <sup>2</sup>

#### 2. 背景

平成27年5月に岡山市立市民病院は、岡山市北区天瀬から岡山市北区北長瀬へ移転した。

①の本館については、取り壊され、令和2年9月に解体工事が完了し更地となっている。その後、南半分は新型コロナ対策用地として令和5年11月まで利用されていたが、その後は更地となっている。

一方、②の別館の1階～4階は平成27年8月から、立体駐車場については平成28年1月から一般社団法人岡山市医師会へ賃貸している。また、別館の地下1階は、岡山市就園管理課に書庫として、3階の一部及び5階については、岡山市危機管理室へ防災備蓄倉庫として使用承認回答している。

当該資産は、未利用地としてサンプル抽出したが、①本館については未利用地として、②別館等については、貸付資産又は使用承認として以下、検証している。

#### 3. 関連証憑の確認

##### 3-① 本館：未利用地活用状況の確認

旧本館建物の解体工事は令和2年9月に完了した。その後南側半分については、保健所感染症対策課へ新型コロナ対策用地として、令和5年11月までPCR検査集団検体採取会場として、利用されていた。当該承認についての起案票及び普通財産使用許可申請書を閲覧したが、ここでの財務事務は適切になされていた。

その後、検査場は閉鎖撤去され、調査年月日現在では更地となっている。また、今後の当該未利用地の活用計画については、住民要望等の収集は実施しているが、未定の状況となっている。

##### 3-② 別館等：貸付事務及び使用承認事務の確認

<一般社団法人岡山市医師会への貸付け>

貸付け及び契約延長にかかる起案票（平成27年8月24日起案及び令和2年7月13日起案）を閲覧したが、ここでの財務事務は適正になされていた。

また、平成27年8月24日付けの建物等賃貸借契約書を閲覧した。当該契約書の冒頭において賃貸借対象物件として契約書別紙物件目録記載の本建物及び本構築物を特定している。

##### 【本建物の表示】

旧岡山市市民病院別館1、2、3、4階部分	
契約面積	1階 309.34m <sup>2</sup>
	2階 777.31m <sup>2</sup>
	3階 260.09m <sup>2</sup>
	4階 922.27m <sup>2</sup>

【本構築物の表示】

地番 岡山市北区天瀬36番2他 9 筆

構造 自走式駐車場（2層式）

数量 一式

現地調査にて、別館南側駐車場があり（写真②-3）、別館における工事等車両の駐車場として利用しているとのことであったが、一般社団法人岡山市医師会の訪問看護等用の車両が駐車されていた。

一方、本館跡地の南側の平面駐車場（天瀬68番5～7）については、岡山市の休日夜間急患診療所利用者の駐車場であった（写真②-4）。

また、②の別館、平面駐車場及び立体駐車場の登記上の合計面積は、3,646.50㎡であり、公有財産台帳上のデータの3,409㎡と異なっていた。

<使用承認>

別館の地下1階は、岡山市就園管理課に書庫として、3階の一部及び5階については、岡山市危機管理室へ防災備蓄倉庫として使用承認しているが、当該使用承認について、普通財産使用許可申請書及び使用承認の起案票を閲覧したが、当該起案票の決裁日及び施行日の欄が空欄であり日付が未記載であった。

4. 現地視察

(①本館跡地)



(監査人撮影)

(②-1 別館)



(監査人撮影)

(②-2 立体駐車場)



(監査人撮影)

(②-3 別館南側駐車場)



(監査人撮影)

※別館工事用車両等の駐車スペースであるが、一部岡山市医師会の車両が駐車されていた。

(②-4 平面駐車場)



(監査人撮影)

## 5. 指摘及び意見

### 【指摘19】

別館南側駐車場について、岡山市医師会との建物等賃貸借契約書の対象物件に含まれていないにもかかわらず、現地調査時に岡山市医師会の訪問看護車両等が駐車されていた（写真②-3）。駐車禁止とするか、必要であるならば、貸付契約に含めるべきである。

### 【意見18】

①本館跡地については、4,701.70㎡と広大であり、また岡山市中心部にある。現在更地であり、利活用計画を早期に決定することが望まれる。

### 【意見19】

②別館、平面駐車場及び立体駐車場の土地登記上の合計面積は、3,646.50㎡であり、公有財産台帳上のデータの3,409㎡と異なっていた。令和5年度に修正済みとのことであるが、公有財産台帳上のデータを実態の登記上のデータと整合させることが望まれる。

### 【意見20】

②別館における普通財産使用許可の申請（就園管理課、危機管理室）に対する使用承認の起案票において、決裁日及び施行日が空欄であった。庁内決裁及び施行の日付を明確にすることは、庁内決裁文書として重要と考えられることから、漏れなく決裁及び施行の実態の日を記載することが望まれる。

令和5年度 包括外部監査結果報告書  
岡山市包括外部監査人 公認会計士 難波 徹  
令和6年3月