

国有港湾施設有償貸付契約において、貸付料の算定を誤ったため、契約額が低額

1 件 不当金額(収入) 3 6 2 2 万円

1 貸付契約の概要

近畿財務局神戸財務事務所（以下「事務所」という。）は、神戸港に所在する国有港湾施設のうち普通財産である土地について、地区ごとに区分するなどして国有港湾施設有償貸付契約（賃貸借契約）を港湾管理者の神戸市と締結している（以下、このように貸し付けられる土地を「港湾貸付地」という。）。事務所は、同市中央区に所在するC・D地区の港湾貸付地（平成25年度末の国有財産台帳面積計111,859.08㎡）に係る期間3年の賃貸借契約を同市と締結し、18年度、21年度及び24年度に契約を更新している（18年度から26年度までの契約金額計1,720,490,894円。以下「本件契約」という。）。そして、同市は、借り受けている土地を原則として民間事業者等に倉庫等の用地として転貸している。

港湾貸付地の貸付料は、普通財産貸付事務処理要領の算定基準を準用して、3年分の貸付料年額を一括して算定することとされている（以下、算定基準により算定した貸付料年額を「基準貸付料」という。）。そして、継続して貸し付ける土地の貸付料は、3年ごとの契約更新時に、契約更新前の直近年度分の基準貸付料に所定の調整を行って3年分の基準貸付料を算定することとされている。

また、港湾工事の費用の一部を地方公共団体が負担した港湾貸付地の貸付料は、基準貸付料から地方公共団体が費用を負担した割合を基準貸付料に乗ずるなどした額（以下「負担割合相当額」という。）を控除した額とすることができ、その際は、次の算式により算定することとされている（以下、この算式により算定した貸付料を「決定貸付料」という。）。

$$\boxed{\text{決定貸付料}} = \boxed{\text{基準貸付料}} - \boxed{\text{負担割合相当額}}$$

$$\boxed{\text{負担割合相当額}} = (\boxed{\text{基準貸付料}} - \boxed{\text{国有資産等所在市町村交付金相当額}}) \times \boxed{\text{負担割合}}$$

そして、事務所は、転貸先等ごとに決定貸付料を算定し、地区ごとにそれらの3年度分を合計した額を港湾貸付地の賃貸借契約の契約額としている。

2 検査の結果

検査したところ、次のとおり適切でない事態が見受けられた。

事務所は、本件契約のうち神戸市が転貸するなどしていた13か所の土地（25年度末の国有財産台帳面積計20,123.69㎡）について、18年度から26年度までの決定貸付料を計191,314,232円としていた。

しかし、事務所は、上記13か所の土地について、契約更新時に直近年度分の基準貸付料を用いて新たな基準貸付料を算定すべきであったのに、基準貸付料から負担割合相当額を控除した直近年度分の決定貸付料を誤って用いるなどしたため、新たな基準貸付料が過小に算定され、その結果、新たな決定貸付料が過小に算定されていた（18年度10か所、21年度1か所、24年度2か所）。さらに、事務所は、その後の契約更新時にも上記の誤った基準貸付料を用いて新たな基準貸付料を算定した結果、新たな決定貸付料が過小に算定されているものがあった（21年度8か所、24年度7か所）。

したがって、前記13か所の土地について、適正に算定した基準貸付料を用いるなどして本件契約における決定貸付料を修正計算すると、計227,537,984円となる。これに基づき本件契約の適正な契約額を算定すると、計1,756,714,646円となり、前記の契約額計1,720,490,894円は、これに比べて計36,223,752円低額となっていて、不当と認められる。