

# 用地補償

と

# 会計検査

HAGA Akihiko

芳賀 昭彦



一般財団法人 経済調査会

## はじめに

この度、会計検査院が記録している戦後の新憲法、新会計検査院法の下で検査活動を開始した昭和22年度から令和4年度までの77年間にわたる決算検査報告のデータベースから、用地・補償に係る報告事例を抽出したところ、その件数は、235件となっています。

これらの事例について、各時代を辿ってみると、戦後の昭和22年度から昭和40年代までの検査報告（75件）においては、戦後の混乱期から復興期、経済の成長期、安定期に入る時代で、国の財産の管理、処分、取得、貸付料の徴収などに係る主に国の体制や制度の不備などを原因とする事例が大半を占めています。

その後、昭和50年代に入ってから、関係する制度の整備等もあってか、用地関係の事例に加えて補償関係の事例も目立ち始め、「その処理」や「考え方」などが関係法令や基準等に基づいているかといった近年の検査の着眼点からの指摘事例が主流となり、この傾向が平成の時代を経て令和の時代の現在にまで至っています。

そして、これらの事例は、用地・補償の担当者の交代時期が関係するかのよう類似の事例がある間隔で出現していたり、各時代の社会的・経済的な背景を反映した事例が出現したりしていることなどが見て取れます。

本書は、戦後からの用地・補償の事例235件のうち、特に昭和50年代以降の事例160件について会計検査院の各年度のデータベースに基づき編集したのですが、本書を年代ごとにご一読して頂くことにより、事例の傾向や繰り返す事例に注意をして頂くなど、用地・補償に携わる皆様の業務の参考として頂ければ幸いです。

なお、本書における検査報告以外の記載内容は個人的見解によるものであることを予めお断りいたします。

2024年（令和6年）11月

芳賀 昭彦

## 本書の利用にあたって

会計検査院の検査報告データベースは、昭和 22 年度から作成されている。戦後、我が国は、6 年 8 か月に及ぶ連合軍による占領を経て主権を回復するが、この間、新憲法である日本国憲法が昭和 21 年 11 月 3 日に公布され翌 22 年 5 月 3 日に施行された。そして、会計検査院は日本国憲法第 90 条に規定され、これに基づく新会計検査院法が昭和 22 年 4 月 19 日に公布されて、新憲法と同じく同年 5 月 3 日に施行された。これ以降、戦後の会計検査院は、昭和、平成、令和の時代へと検査の歩みを進めることになる。

昭和 20 年(1945 年) 8 月 14 日	ポツダム宣言受諾
同年 8 月 15 日	昭和天皇の終戦の詔勅
同年 8 月 28 日	連合軍進駐開始
同年 8 月 30 日	ダグラス・マッカーサー大将厚木基地到着
同年 9 月 2 日	横須賀の戦艦ミズーリで降伏文書に調印
昭和 21 年(1946 年)11 月 3 日	新日本国憲法公布
昭和 22 年(1947 年) 4 月 19 日	新会計検査院法公布
同年 5 月 3 日	新日本国憲法施行、新会計検査院法施行
昭和 26 年(1951 年) 9 月 8 日	サンフランシスコ講和条約調印
昭和 27 年(1952 年) 4 月 28 日	サンフランシスコ講和条約発効(主権回復)

新憲法下での会計検査院は、帝国憲法下で天皇直隷機関であった地位が廃止され、国家組織上国会、内閣、裁判所のいずれにも属さない純然たる独立機関となり、戦後の混乱期、復興期、高度成長期、ドルショック、石油危機、バブル期、バブル崩壊、リーマンショック、デフレ不況、アベノミクス、コロナ禍及びロシア・ウクライナ戦争と令和 4 年まで戦後 77 年、主権回復から 70 年以上を経てきた。各時代の決算検査報告をみると、我が国が新たな民主国家として歩み始めた戦後の混乱期から令和の今日までの時代背景や予算、決算を通じた国家活動の実情を映し出している。

前述したとおり、本書で紹介するのは、戦後の混乱期の昭和 22 年度から

令和4年度の77年にわたる会計検査院の決算検査報告における用地・補償の事例であるが、昭和22年度から昭和40年代までの75件の事例については、主に国の体制や制度の不備などを原因とするものが多く、また、文章表記についても現代表記とは異なることなどから、この間の事例については、各年代の概要及び代表的な事例紹介に止め、年度別に事例件名を資料編に掲載するに止めることとした。

昭和50年代から令和4年度までの間の事例については、160件となっていて資料編に年度別に事例件名を紹介するとともに、その事例については全て個別に検査報告本文に基づく現行の様式に修正して、用地及び補償に区分し、土地評価、土地等管理・処分、物件、機械工作物、営業補償・特殊補償、事業補償、総合補償に分類した上、検査院の指摘の態様別に編集した。その内容は、用地については、取得、交換、管理（維持保全、遊休化、利活用、借上げ、貸付け）、処分など、また、補償については、移設、移転、営業、金銭、消滅などとなっている。

なお、国有財産には、土地、建物、工作物等が含まれており、土地以外を含んだ事例の場合、「土地」のみを抽出することは困難なため、国有財産の事例では、土地以外も含む場合があることを予めご了承ください。

# 目 次

## 第1章 戦後から昭和40年代の報告事例

1. 昭和22年度から昭和29年度まで(40件) .....	2
2. 昭和30年代から40年代(35件) .....	4
(1) 昭和32年度検査報告 .....	5
(2) 昭和33年度検査報告 .....	7
(3) 昭和37年度検査報告 .....	8
(4) 昭和40年度検査報告 .....	10

## 第2章 昭和50年度から平成期を経て令和4年度までの 検査報告事例

1. 時代背景 .....	14
(1) 昭和50年から昭和63年 .....	14
(2) 平成期 .....	14
(3) 令和期 .....	15
2. 指摘事例 .....	16
(1) 指摘事項 .....	16
(2) 一覧表の見方 .....	17
3. 分類別一覧表 .....	17
(1) 土地評価(不当) .....	17
(2) 土地評価(処置済・処置要求) .....	18
(3) 土地等管理・処分(不当) .....	19
(4) 土地等管理・処分(処置済・処置要求・意見表示) .....	20
(5) 土地等管理・処分(特記) .....	21
(6) 物件(不当) .....	21
(7) 物件(処置済) .....	23
(8) 物件(特定検査) .....	23
(9) 機械工作物(不当) .....	23
(10) 機械工作物(処置済・処置要求) .....	24

(11)	営業補償・特殊補償（不当）	25
(12)	営業補償・特殊補償（処置済・意見表示）	25
(13)	事業補償（不当）	25
(14)	事業補償（処置済）	25
(15)	総合補償（不当）	26
(16)	総合補償（処置済）	26

### 第3章 用地補償の分類別指摘事例

#### 1. 土地評価

##### (1) 不 当

①	買収単価は対象外用地の価格を含めたもの	28
②	無断処分 of 用地を新規取得として住宅建設	29
③	買い戻す予定とは別の相手方を介在させた	32
④	無償部分の面積に有償部分の単価を乗じて過大	34
⑤	学校用地を公民館敷地に転用し不足解消せず	36
⑥	補助対象でない土地を地下鉄用としている	37
⑦	借地料に都市計画税を含めている	39
⑧	土地取得費の算定が適切でない	41
⑨	用地取得に伴う補償費の算定が過大	42
⑩	近傍事例との比較が不十分で用地費が過大	44
⑪	私道を宅地と評価し用地費が過大	45
⑫	高速道用地補償で17億円不当	46
⑬	先行取得用地よりも高い時価で購入	48
⑭	再取得時の時価に利子支払額を含めて過大	49
⑮	市道内の民有地を宅地等と評価	50
⑯	崖地条件格差率は対象地総面積全体に適用	52

##### (2) 処置済・処置要求

⑰	地上権の設定幅を改善させたもの	56
⑱	管水路等の建設に伴う地上権設定に処置要求	58
⑲	個別計算によらず路線価を平均して徴収不足	60
⑳	土地先行取得費の国庫補助基本額を改善	62
㉑	譲渡した住宅用地の固定資産税を改善	64

②②	取得した残地を早期に売却するよう改善	66
②③	先行取得用地に対する補助基本額が過大	68
②④	用地の再取得費に係る補助交付が過大	70
②⑤	用地業務で高速道路子会社に利益発生	72
②⑥	移転補償費の見積内容を明確に	74
<b>2. 土地等管理・処分</b>		
(3) 不 当		
②⑦	貸付料を改定せず徴収額が低額	77
②⑧	購入用地に建設の目途が立たず遊休化	78
②⑨	大学用地が不正に売り払われ転売されるなど	80
③⑩	土地が無断使用や他用途転用などされている	83
③⑪	虚偽の売買契約書等により用地を不正売却	85
③⑫	道路敷地を非課税扱いとしなかった	86
③⑬	土地の売却が適切でない	88
③⑭	庁舎使用料の算定を誤り低額となっている	90
③⑮	代替地用地の賃料が未収納となっている	93
③⑯	取得した用地が目的に使われていない	94
③⑰	高架下の占用料が徴収不足	96
③⑱	代替地用地の管理が不適切	98
③⑲	承認を受けずに下水道用地を貸し付けている	100
④①	基準貸付料ではなく決定貸付料で算定	102
④②	減耗分や処分利益の区分経理を行っていない	105
④③	補助事業で取得した道路用地を無断処分	107
(4) 処置済・処置要求・意見表示		
④④	廃川敷地の管理に処置を要求	109
④⑤	道路占用料を道路価格を基準とするよう改善	111
④⑥	不用鉄道施設用地の処置に処置を要求	113
④⑦	固定資産税等が賦課されないのに負担	115
④⑧	貸付けに関する基準について是正改善要求	118
④⑨	移管すべき公共施設を長期間保有	124
④⑩	造成宅地に投下した事業費の効果未発現	126
④⑪	市街化区域内にある国有農地等の処分の促進	130

⑤1	団地内の施設用地の利用	132
⑤2	空港用地の使用料を改善	134
⑤3	駐車場用地の使用料を改善	136
⑤4	漁港施設用地の利用及び管理の改善	138
⑤5	未利用国有地の活用の改善	139
⑤6	公益施設用地の処分を促進	141
⑤7	鉄道用地等の第三者占有について改善意見	143
⑤8	史跡の保存及び活用について改善	145
⑤9	代替地用地の保有について改善	147
⑥0	普通財産となった土地の管理が不適切	150
⑥1	土地及び建物に係る貸付料の算定が不適切	152
⑥2	貸付用地を有償化へ向け協議を	154
⑥3	宿舎、庁舎分室等が有効利用されていない	156
⑥4	農地使用料が長期滞納	158
⑥5	河川改修予定地の管理が不適切	160
⑥6	下水道用地の適切な管理を要求	162
⑥7	代替地用地の取得、管理が不適切	164
⑥8	国立大学の保有している土地・建物の有効活用を要求	166
⑥9	麻薬探知犬の訓練施設が有効利用されていない	168
⑦0	利用が低調な土地について改善の処置	170
⑦1	有効利用されていない土地の処分を要求	175
⑦2	法制局分室の有効活用を図るよう意見表示	177
⑦3	不要な土地の処分及び活用について要求	180
⑦4	不要財産は国庫納付の手続を	184
(5)	特記	
⑦5	用地の使用等ができず金利負担等が増大	187
⑦6	法定外公共物の管理状況について	188
⑦7	協定を締結できず投下資金等の回収が皆無	190
⑦8	土地区画整理事業で整備された宅地が未利用	193
⑦9	都市施設用地の取得費用を回収できず	196

## 3. 物 件

## (6) 不 当

⑧0	必要の範囲を超えて事業用地を買収	199
⑧1	用地買収の借入金の利子の計算を誤った	201
⑧2	解体撤去が不履行なのに補償費を支払うなど	202
⑧3	家屋等の移転方法が適切でない	204
⑧4	道路用の用地内の物件が移転していない	207
⑧5	補償費のうちの消費税分が過大	208
⑧6	補償金に消費税分を加算したのは不適切	210
⑧7	厚さ区分はフランジではなくウェブで決定	212
⑧8	河川改修事業の移転補償費が過大	215
⑧9	建物移転補償費が過大	216
⑨0	舗装撤去費の算定が過大	217
⑨1	ビルドH鋼材ではなくH形鋼の誤り	218
⑨2	鉄骨重量の算定を誤って移転補償費が過大	219
⑨3	立体駐車場の移転補償費の算定が不適切	221
⑨4	違法建築に補償している	223
⑨5	建物の移転補償費の算定が不適切	224
⑨6	く体コンクリート量の算定を誤っている	226
⑨7	鉄骨の肉厚区分を誤っている	228
⑨8	支障とならない物件まで補償対象としている	230
⑨9	補償費の算定が不適切	232
⑩0	取得する土地にない建物まで補償	234
⑩1	純工事費の合計額に応じた諸経費を適用せず	235
⑩2	鉄塔は取替え単位として減耗分を控除	237
⑩3	鉄骨の肉厚区分、設計監理費、移転工法を誤る	239
(7)	処 置 済	
⑩4	損失補償費の消費税を改善	241
⑩5	建物のコンクリート解体費の積算を改善	244
⑩6	建物移転補償における解体材処理費の積算を改善	246
(8)	特 定 検 査	
⑩7	シューパロダムに係る損失補償等について	248

#### 4. 機械工作物

##### (9) 不 当

- ⑩8 鉄塔移転に当たり、基礎部を撤去していない……………264
  - ⑩9 送電線路の移設補償費の支払が過大となっている……………265
  - ⑩10 損失の補償対象にならない消費税額を計上……………266
  - ⑩11 下水道事業の損失補償額算定の消費税額の取扱いが不適切……………268
  - ⑩12 減耗分を控除せず補償費を算定……………270
  - ⑩13 水道管移設補償費の算定が過大……………272
  - ⑩14 新設費用で移転料を算定……………273
  - ⑩15 損失補償費に消費税相当額を加算……………274
  - ⑩16 機械設備の移転補償費の算定が過大……………276
  - ⑩17 工作物を建築設備として移転補償……………278
  - ⑩18 再築補償率の適用を誤っている……………280
  - ⑩19 水道管の減耗分を控除せず補償費を算定……………281
  - ⑩20 マンホール間の管路は1管理区間……………283
  - ⑩21 黒字の水道事業で減耗分を控除せず(1)……………285
  - ⑩22 黒字の水道事業で減耗分を控除せず(2)……………287
  - ⑩23 工作物を建築設備として過大……………289
  - ⑩24 工作物の区分を誤り補償費が過大……………291
  - ⑩25 減価相当額を材料費のみとして補償過大……………293
  - ⑩26 通信線、配水管等の移設補償費が過大……………295
  - ⑩27 冷蔵庫等は建物と一体ではない機械設備……………298
  - ⑩28 減価相当額を減価償却累計額で算定するなど……………300
  - ⑩29 通信線、ガス管等の移設に係る補償費の算定が不適切……………302
  - ⑩30 消費税相当額の算定が適切でなかったため、移設等補償費が過大  
……………305
  - ⑩31 減価相当額や処分利益等の額を誤っていた……………307
- ##### (10) 処置済・処置要求
- ⑩32 支障移転費用の標準単価の適用対象を改善……………309
  - ⑩33 水道管等の移設補償費を改善……………311
  - ⑩34 水道管等の移設補償費の算定を改善……………313
  - ⑩35 道路事業における水道管移設費の改善……………317

⑬⑥	キュービクルは機械設備	319
⑬⑦	単独処理浄化槽の移転補償費の算定が過大	321
⑬⑧	既存公共施設等の移設補償費の算定について	323
<b>5. 営業補償・特殊補償</b>		
(11) 不 当		
⑬⑨	架空請求や水増し等で補償金を支払い	326
⑬⑩	水田の減濁水対策費の支払が不適切	328
⑬⑪	調査確認を行わないまま補償金を支払った	330
⑬⑫	補償費の算定に対象外の店舗を含めている	332
⑬⑬	休業補償に臨時雇用者を含めて算定	333
(12) 処置済・意見表示		
⑬⑭	補償の趣旨が生かされていない	335
⑬⑮	取引慣行や家賃の実態に即していない	339
⑬⑯	休業補償費を過大に算定している	341
<b>6. 事業補償</b>		
(13) 不 当		
⑬⑰	埋没建設機械器具等の損害額が過大負担	343
⑬⑱	先行補償に係る利子支払が過大	345
(14) 処 置 済		
⑬⑲	漁業権等の先行補償者に支払う利子支払額が過大	346
<b>7. 総合補償</b>		
(15) 不 当		
⑬⑳	用地の買収が補助対象外	348
⑬㉑	補助金で取得した学校用地を転用	349
⑬㉒	学校用地の一部を公民館敷地に使用(1)	350
⑬㉓	学校用地の一部を公民館敷地に使用(2)	351
⑬㉔	学校用地の一部を公民館敷地に使用(3)	352
⑬㉕	学校用地の一部を働く婦人の家の敷地に使用(4)	353
⑬㉖	権利関係等を確認せずに用地・補償を実施	354
⑬㉗	移転補償額の業務委託費の支払が不適切	356
⑬㉘	移転補償金の支払が不適切	358

- (16) 処置済
- ⑮⑨ 道路用地取得の事務処理の改善……………360
- ⑮⑩ 用地取得ができずトンネル工事が中止している……………362

## 第4章 会計検査院の概要

1. 会計検査院の歩み……………	366
(1) 会計検査院の歴史……………	366
(2) 会計検査の動向と変遷……………	366
2. 会計検査院の地位……………	370
3. 会計検査院の組織……………	372
(1) 検査官会議……………	372
(2) 事務総局……………	372
(3) 会計検査院組織表……………	378
4. 会計検査院の業務……………	378
(1) 検査の目的……………	378
(2) 検査の対象……………	379
(3) 検査の観点……………	379
(4) 検査の運営……………	389
5. 検査報告……………	395
(1) 会計検査院の検査効果……………	396
(2) 検査報告事項のフォローアップ……………	398
6. 検査結果の反映……………	399
(1) 国会への提出、説明……………	399
(2) 財政当局への説明……………	400
7. 検査対象機関に対する講習会等……………	400
(1) 検査報告説明会……………	401
(2) 検査対象機関の職員への講習会等……………	401
(3) 内部監査関連業務……………	401
8. その他の業務……………	401
(1) 弁償責任の検定……………	402
(2) 懲戒処分の要求……………	402
(3) 審査……………	402

第 5 章 会計検査院法（一部抜粋）	403
第 6 章 会計検査基準（試案）	411
資料編 昭和 22 年から令和 4 年	425