

平成18年第2回三豊市土地開発公社理事会議事録

日時 平成18年5月30日(火) 13:30

会場 三豊市第3庁舎2階委員会室

出席理事

清水邦夫 坂口晃一 金丸 勉 眞鍋昌年
高木謙一 大西弘文 丸戸研二

出席監事

糸川 昇 宝城 明

委任状提出者

白川清秀 佐子照雄

- 議案日程
- 日程第1 開会宣言
 - 日程第2 署名理事の指名について
 - 日程第3 (議案第1号) 平成17事業年度事業報告について
 - 日程第4 (議案第2号) 平成17事業年度決算報告について
 - 日程第5 (議案第3号) 役員の報酬及び費用弁償に関する規程について
 - 日程第6 (議案第4号) 平成18事業年度事業計画の変更について
 - 日程第7 (議案第5号) 平成18事業年度予算補正及び資金計画の変更について
 - 日程第8 協議事項 原下工業団地進出企業について
 - 日程第9 協議事項 原下工業団地分譲について
 - 日程第10 その他事項 その他の工業団地について

清水理事長：そしたらず、4月の新三豊市土地開発公社発足についてご議論いただいて、いくつかお約束をしましたが、いわゆる [REDACTED] に対するその経過の報告を4月中に開催するということでしたが、いささか我々が混乱等もありまして結果的に、本日の理事会になりましたことをお詫び申し上げます。諸般の事情につきましては、この議事を進めていく中でご説明をさせて頂きたいと、このように考えます。で、もう一つは審議す

るにも、この三豊市土地開発公社の土地保有状況も含めて詳細な事情があまりにも資料がなくて、解りにくいというより、むしろほとんど解らないのでは、そんな状況の中でどう議論すればいいのか、審議すればいいのか、今日は、この通例ですと、17年度の決算を報告しご承認をお願いします、いわゆる決算理事会であります、できるだけ本三豊市土地開発公社がいったいどういう様、実態なのか、そしてその中でどういう課題があり、問題点があるのか、そういうようなことについて、目一杯ご説明を申し上げようという、準備を進めて参りました。ぜひ、いろんな形でのご指導をお受けしていきたいと思っております。また先ほど申し上げましたとおり、[REDACTED]の誘致につきましては我々一定の考え方に、あの、[REDACTED]に対する前の公社時代における、お約束等々、事実関係等も調べさせて頂きまして、そういう状況等の中から我々は、どういうふうに、考えるべきか、というような事についても、ある程度考えをまとめさせて頂いて、それをまたご報告させて頂く。いずれにいたしましても不健全な経理、むしろ金額的に見ても悲観的に厳しい経理状況にあるわけでありまして、そういう意味でも、理事会の役割というのは説明するまでもなく非常に法の制度等々から見てもですね、厳しいものは問われることだろうと思えます。それについてぜひこの理事会の中で前が見える、とにかく外の灯りをですね、求めていけるようなそういうような、理事会の結果ができれば非常にありがたいということで、考えております。

そういうことで詳しくご提案させていただきますのでどうぞよろしくお願ひいたします。それと理事につきましては、理事9名とありますが、実は申し訳ありません、理事者側理事の2名がどうしても会議とがっちゃんしまして、いずれにしましても、書面委任状を頂いております。報告しておきます。公社定款第12条2項によりまして会議が成立できることをご報告いたします。それと、署名理事につきましては、恒例によりまして議長から指名させていただきます。金丸理事さんと大西理事を、任命をさせていただきますのでひとつよろしくお願ひします。

それでは、まず、議案第1号平成17年度の三豊市土地開発公社の事業報告と関連しますので議案第2号の決算報告について事務局より報告いたします。

事務局：お手持ちの資料をお開きください。議案第1号平成17事業年度三豊市土地開発公社事業報告について、平成17事業年度三豊市土地開発公社事業報告について議案を別紙のとおり提出する。事業計画書、別紙の通り、平成18年5月30日提出、三豊市土地開発公社理事長 清水邦夫。続きまして議案第2号、平成17事業年度三豊市土地開発公社決算報告について。平成17事業年度三豊市土地開発公社決算報告の議案を別紙の通り提出する。決算報告書別紙のとおり。平成18年5月30日提出、三豊市土地開発公社理事長 清水邦夫。つづきまして決算書をお開き願えますでしょうか。決算書の1ページですが、1、総括、本市の平成17年度においては平成17年3月13日に調印の合併協定書により山本町土地開発公社、三野町土地開発公社、豊中町土地開発公社、詫間町土地開発公社、仁尾町土地開発公社および財田町土地開発公社、の保有する公有地なら

びに権利を高瀬町土地開発公社が取得し、新市土地開発公社に引き継がれました。その結果公社の用地取得面積は 19 万とんで 257 平米増加し、本年度末の公社保有面積は 34 万 9412 平米となっております。土地造成事業では [REDACTED] との売買契約や、[REDACTED] との賃貸契約による企業誘致をいたしました。なお、用地取得資金の借入れ金利については、最高 1.4%～最低 0.67%の中で 7 回の変更を行いました。

続きまして、2 ページですが、役員に関する事項、4 月 1 日現在の役職名、氏名をお伝えしております。またご覧になってください。3 ページですが、理事会の議決事項、平成 17 年におきましては、5 回の理事会を開催いたしました。平成 17 年 4 月 1 日、議案第 1 号、17 事業年度事業計画について、第 2 号・・・

議長：先行こう。

事務局：はい、5 回行っております、いずれも原案可決承認されております。続きまして 4 ページですが、監査に関する事項。昨年 5 月 31 日に 16 年事業年度とした監査を旧高瀬町の監事お二人から監査をいただきました。

続きまして 5 ページ。職員に関する事項ですが、16 年度 17 年度ともに、3 名で増減はございません。

業務経過ですが、4 月 20 日、[REDACTED] が落成、8 月 31 日資金の借り換え、10 月 22 日 [REDACTED] 山口県視察、同じく 11 月 1 日 [REDACTED] 起工式、12 月 15 日 6 町土地開発公社財産取得、12 月 22 日から本年 3 月 24 日まで、運転資金の借り換えを行っております。

つづきまして 6 ページ、損益計算書ですが、事業収益土地造成収益、9 千万円。受託等事業収益 389 万 9 千 49 円、合わせまして 1 千 289 万 9 千 49 円でございます。坪原価は、収益と同じ 9 千万円でございます、総利益は 389 万 9 千 49 円でございます。事業外収益で受け取り利息 4814 円と合せまして、当期の利益は 390 万 3863 円となっております。

続きまして 7 ページ貸借対照表ですが、現金及び貯金、流動資産ですが、2406 万 6847 円、代行用地 15 億 8468 万 9589 円、完成土地 2749 万 314 円、未成土地 21 億 8275 万 4586 円、流動資産合せまして、38 億 1900 万 1336 円でございます。固定資産はございません。

負債のほうですが、短期借入金 37 億 9809 万 5992 円でございます。前受金、

議長：その説明より内容を言ってほしい。

事務局：はい、資本の部ですが当期利益金と合せまして、38 億 1900 とんで 1336 円でございます。続きまして財産目録ですが、前頁と符合いたしますので省略いたしますが、下の段ですが固定資産その他の流動負債、1 千万とありますのが、[REDACTED] の保証金、1 千万でございます。当期の利益と合せまして 38 億 1900 とんで 1336 円となっております。

財産目録ですが、皆さんのお手元にお配りしております三豊市土地開発公社所有の土地および位置図これに一筆一筆の住所地、面積、地目、等が入っておりますので小さい文字でございますが、参照なさって頂いたらと思います。

つづきまして 9 ページ平成 17 事業年度収支決算書、これもさきほどの数字と符合いたしますので、合計金額収入 9309 万 3863 円、支出も同額でございます。

つづきまして 10 ページ決算額ですが、短期借入金も先ほどの数字と符合しております。支出の部ですが、37 億 5894 万 5494 円でございます。5 番目の余剰金の処分計算書案でございますが、前期利益金繰越金と合せまして翌年度は 490 万 5344 円となっております。続きまして付属明細表、12 ページですが、これも先ほどらいの数字なんです、9390 万 3863 円これにつきましては土地造成事業費、受託等の収益、受取利息の合計額でございます。

議長：何をしたかを言ってくれと言っている、科目じゃない。何をしたからこうなったか。
なにをしたかが

事務局：はい、土地造成収益ですが、

議長：どこで何をしたかが聞きたい。

事務局：原下工業団地の、[REDACTED]への売却が 9 千万でございます。それから続きまして受託等の事業収益につきましては、[REDACTED]への賃貸料の 389 万 9049 円でございます。

続きまして 13 ページですが、それぞれ代行用地、完成土地、未成土地の合計額を記載してありますので、ご覧なってください。

最後になりましたが、14 ページ短期借入金の明細表ですが、事業区分ごとに借り入れ先ごとに現利率を

議長：どこに綴っているの

事務局：読み上げ。

議長：読み上げはいい。内容を進めて。

事務局：代行用地ですが、高瀬大使館、仁尾マリーナ関連施設、街づくり整備事業、農村広場、原山開発事業の合計額で 15 億 8468 万 9589 円でございます。完成土地、中浜分譲地、西野住宅整備事業の 2 件で、

議長：何をしたかを言わんでええん。

事務局：用地取得しました。

議長：工事費とかは

事務局：工事費は高瀬大使館の補償費といえますか

議長：そんなのを説明してくれと言っている。

事務局：工事費につきましてはこの 113 万 4000 円でございますが、墓地の移転でございます。それから未成土地につきましては、神田用地、神田住宅用地造成事業と、原下工業団地の造成事業の合計額でございます。つづきまして 14 ページ・・・

議長：中身言わなくていいの、わからないだろう。

事務局：神田住宅用地の造成事業につきましてはの用地費が、2984 万円でございます。原下工業団地につきましては積算しております今回の、については増減がございません。

補償費につきましても増減ございません。工事費につきましては、原下工業団地の工事費につきましては、案内の看板でありますとか、水道、消火栓等の新設でございます。支払利息につきましては、増加額が1800万に対して、減少しておりますので、期末残高に差し引きまして、1億6122万5641円となっております。

続きまして、14ページ、短期借入金の明細表ですが、事業ごとに、借入先ごとに利率それから、期末残高を合計しております。トータルいたしまして、37億9809万5992円となっております。

7番、定期預金明細表ですが、[REDACTED]の高瀬支店に1000万、[REDACTED]の保証金がございます。

最後になりますが、基本財産明細表、旧の高瀬町から出資額500万を定期で財産としています。以上でございます、

議長：はい、続きまして監査報告をお願いします。

糸川監事：はい去る平成18年5月18日に宝城監査委員とともに、平成17事業年度の事業報告ならびに財務諸表を監査いたしました。適正に処理されていたことを認め、提出しましたことをご報告いたします。

議長：さきほど事業報告と会計報告して頂きまして、先般の理事会でもご説明提出したところ具体的にどこにどんなものがあるのかというようなことを含めて公社所有地の位置図を含めた土地調書をつけさせていただきました。これでは解り難いのは、いつごろ、例えば代行でありますといつごろ、用地取得依頼を受けていたのかと、そしてそれほどのような形で買い取り、引取りを約束されているのか、その間引取りの約束の内容は具体的にどういうものなのかということにつきましても、ご説明をさせて頂くということでありました。今日は手元を書いてありませんが、そういうことについてもしっかり事務局で定義を図っていたしましたので、いろんな形でご質問等がありましたら、しっかりお答えを出して行きたいとこのように思っております。

申し訳ございません、今の14ページを開けて頂けないでしょうか、念のためにちょっとこっちの方で説明をさせていただきます。

高瀬大使館これはですね、あ、だから借入金の区分から行くと分かりやすいかなと思えますので高瀬大使館は平成17年10月に取得。面積が4千631平方メートル。これは建て付け地のでよいのかな。上は？

事務局：勿論、おなじもんです。

議長：建て付け地は、減価要因でいい。財産要因、財産要因は建て付け地のほうが。

事務局：そうです。

議長：財産要因。

事務局：土地だけの単価です。

議長：保存登記はないんだね

事務局：ないです

議長：そうすると、帳簿上はいないんだね上物は。

坂口理事：税法上はどうなるの。

事務局：固定資産税、それにつきましては免除です。

議長：そういうとこの被害がないと思います、分母がない、じゃ次行きます。

仁尾マリーナ、あ、そうかごめんなさい、これはですね、今我々がもっているのは、先ほど言ったように、高瀬町土地開発公社の存続があるから吸収しましたんで、目下、17年12月になっています。これではしかたないな。1万249平方メートル、もう一つ前の経理、ちょっと手元で分かりません。そういうことでまちづくり整備事業の方、申し訳ございません、6万6939平方、

事務局：まちづくり整備、これは寿工芸跡地です。

議長：まちづくり整備事業、これは寿工芸跡地6万6939平方。次が農村広場原山、1万6,022。これ現況はなんですか。

事務局：これ理事長地山ですね。

議長：高速のところですか。

事務局：ええ、そうです。

議長：中浜分譲地。これは396平米。現況なんですか。

事務局：宅地ですが、先般売買契約を締結しておりますので、平成18年度からはなくなります。

議長：はい、そしたらこれはもう処分。神田地区住宅用地造成749平方メートル、これ現況は。

事務局：住宅用地です。

議長：後、原下については集中してご審議いただきますが、そういうことでございまして、まちづくり整備事業も兼ねてご案内のとおりでございますが、仁尾マリーナの1万241平方メートルというのが、ここに付随するものかなというふうに思います。それと面積が非常に大きい農村ひろば原山、全部ご覧になって頂いて感想の1部を聞かせて頂きここはなかなか良い所だとコメントいただいて、ここに十町歩ほどあります、例えを含めていろいろご質問等ありましたら。

宝城監事：農村ひろば原山は、農村ひろばと原山。

事務局：そうです。農村ひろばの方が高瀬川沿い、1万8000平米、原山の方が鳥坂のインター、あれが8万8000。

議長：農村ひろばは現況はなんて説明すればいいんだろうか。

事務局：盛り土の更地ですね、今は。

坂口理事：はい、13ページの未成土地。この中には、今のところないんですけど、これは補償費などのすべてがわかる。

事務局：はい、これはですね、すべての平成5年からの積算値でございまして、用地につきまして補償費につきましてもほとんど増減が最近ではございません。当然、工事費そ

れから、諸経費支払い利息は増加しておりますが、用地費、補償費につきましては増は
ございません。次回よろしければ明細をお付けすることができますが。

坂口理事：ちょっといいですか。3年間これを見たらこの中にですね、例えば仲介料のよ
うないろいろな経費とかそういうことを含めて、というようなのは別でないわけですか。

事務局：はい、仲介料につきましてはここ私が公社の担当をしてからはですね、原下工
業団地につきましては一切ございません。

議長：原下については特別の、別のところで議論いただく。

大西理事：ちょっとかまいませんか。

議長：はい

大西理事：寿跡地のことなんですけれども、豊中町があの土地を取得した場合は資产的に
は10年間で公社から買い取ると、というようなことで、長期の借入れをして、毎年その
元金部分を買戻すと、というような形で予算措置をしたわけなんです。で、今この状況
では毎年毎年この借入金を短期資金で1年で借り替えるというような形になっていま
すんで、借入金に1年分の利息がそのまま上乗せして毎年、土地の借入金額が増えてお
るというような状況でございます。ですからあの土地を売却するというのであれば、そ
の借入金利息を上乗せした形で売却すれば、それで最終的にはパイすると思うんですけれ
ども、あの土地の位置づけですかね、政策付けというのか、それを将来的に三豊市の財
産として買戻してもらうのか、それとも他の工業団地とか分譲住宅地と同じような形
で、もう売ってしまうのか、その当たりによってですね、あの土地の借入れの方法と
か、それから土地の利用の、公社としての位置づけというのを少し整理した方が、
いいのではないかなというふうに私は思います。すぐに結論が出るかどうかはわかりま
せん、そうすれば、あの土地に似合うだけの借入金を長期で借入れる、5年にするか
10年にするかわかりませんが、長期に借入れをして毎年買戻し、市の方に買戻し
て頂ければ、利息もそれ以上は増えません。そういうところがあるのではないかなとい
うふうには思います。

議長：念のために言うておきます、いずれにいたしましても当公社に引き継がれたのは平
成17年12月なんです、その引継ぎの条件および引継ぎを受けるべき当初に、用地取
得依頼、代行用地ですけれども取得依頼があつて。

事務局：お答えします。解る範囲なんです、昨年11月25日に借入れの、借入れ
と言いましようか、豊中町土地開発公社糸川均さんですか、それから豊中町長藤田繁さ
ん、旧の高瀬町土地開発公社理事長である白井理事長との土地売買契約書がございま
す。これにつきましては取得依頼があつたものにつきましての契約になりますが、この項目
につきましてそういう文言等については、一切入っておりません。ただ入っておるのは
ですね、基本条件として売ります、買います、売買代金は10億3568万4140円です、
代金の支払いは17年12月25日にお支払いします、所有権登記については、乙、つまり
は高瀬土地開発公社の負担とする。土地の引渡しは契約と同時に引き渡す、契約外の事

項ということで、もしここに入っていない項目については、協議して定めるということ
はありますが、その取得の条件等につきましてはの用件は、この契約書には入ってませ
ん。

議長：12月の売買でこの公社が引き取ってきたんですか、そしたら旧町はちゃんとお金に
しとることやから。仁尾町さんも含めて。売り買いできたよ。

事務局：あ、今のご質問ですが、利率の件ですね、利率の件はですね、豊中町さんは
の本山支店で借りておったのを、高瀬町が買い取りました関係で上高瀬支店に、
その債務をまったく同じ条件、利率でいいますと、0.90%、はい、で取得を高瀬町
土地開発公社がしております。以上です。

大西理事：公社の理事会と一切議論がちがう、言葉が違ってきている。とにかく公社が全
部代行用地も買い取った。18年から元金支払いはないのか。

事務局：1回も元金は払ってないですね。

議長：ただ持つとくという中にですな、これよく言われることですが、所有するものに
ついての負うべき義務というのがあって、適正な管理ということで、ひとつには不動産
侵害がされないように、あるいは財産的価値が縮小されないというような形で適正な、
正常な管理形態というものが当然ななければならない。気がついたら帳面の上で、土地が
含まれておらん、周りからとられてしもとるなんてことを含めてそれは防がなくてはな
らない。ただそれをどう作るかということについては、買取を求められたところに、し
っかりご意思を確認するという作業があるということ。で、外付けのところにつきまし
ては建物については全部マイナス、減価要因だということで17年度に相当多額のお金を
入れていわゆる建物の撤去とか、あるいは修復とか相当のお金を入れておる。まだ建物
とか残ってますな。

事務局：まだ残っています。

議長：それでですな、適正な管理ということに含まれるのですが、あの建物の大きい所へ、
催しものしたいから貸してくれや、という引き合いがないことはないんですわ。公社だ
けの論点でいうとそれはできる話なんですわ、

大西理事：以前イベントをやりたいんで貸してくれんかという話もあったんですけどね、
当初お伺いさしてもらった、ま、建物も建ってたというのもあるんですが、こちらの今
駐車場になつとるところだけ貸してくれんかという話は、それはお断りしたことはあり
ます。

議長：公社だけの論理で言ったら貸せないことはない。公社としてあの土地をどういう方
向に、いろいろ展開するかというのは、それは、方法論としては、公社の役割みたいなの。
の。

高木理事：公社だけではこの寿の土地については議論を、公社だけの議論ではやりきれ
んところがありますね、公社だけの議論ではね。

議長：適切なこの管理、適切な管理の中にはですな、有効な有益な利用も含まれていると

いう考え方もある。そしたら有益な利用ということは結局、例えばその更地は更地でもそのまま、いわゆる使用の場合の収益をですね、お風呂の水でも適正な管理のなかで含まれるちゅうように解釈して行くことが必要。ただ結果的にそれが新たな権利の定着とかになってはいけなくて、警戒はしなくてはいけない、それはあの、貸すことによって収益が上がってくる、そして維持管理の財源に充てることも含めて適正な管理の中には、事業収益という需要ができるという考え方があります。なかなかふさわしいかは。

糸川監事：ただね、大西さんがいうた案件のものは、豊中の土地開発公社と豊中町との約束ですわね。もう少しすれば、豊中の土地開発公社、清算の方へ入っていきますわね。清算会の時にそういう案件が、以前に約束が、三豊の土地開発公社へ話がいてないやないかと、どうのこうのいうんはでてこないだろうか。各々の引継ぎ事項っていうんかな、わからんけど、問題が、方向がきまっとるものについてはそういうふうに今のところ全然伝わってないというような。

事務局：はい、それについてですが平成 17 年の 8 月 29 日付ですわね。豊中町長から高瀬町長宛てに豊中町土地開発公社が所有する土地および権利の取得についてという依頼文書が参っております。その依頼の文書を受けて、高瀬町と高瀬町長から高瀬町土地開発公社でまた申請と申すまいでしょうか、買取の依頼がありまして、11 月ですか、11 月に高瀬町土地開発公社が豊中町の土地開発公社の所有する、ま、限定されておりますすべて地番も入っていますし、金額も簿価で入っております。この簿価で実際にお金を払ったのは 12 月の。

議長：それは公社と公社との関係だろう。

坂口理事：それは経理上高瀬町へ統括せないかんということで、書類をそういうような事、作って出したように思います。だから土地開発公社の目的は先行取得するために、民間が先回りして買うこともあるから、そういう目的でつくつとると思うんですけど、これ、不良債権になっているのではいかん。

高木理事：大西理事が言われたことは三豊市と公社との間で、分割で所有権を市に移して行くんやと、ということを決めるかどうかということだけですね。

議長：うん、そうやな。

高木理事：当分の間公社に。

議長：いや、だけどたださっきの豊中町土地開発公社と高瀬町土地開発公社の場合、土地売買契約書で取得したんじゃないやたら。

坂口理事：不動産屋になってしまとるわな、この場合は。去年 12 月に政策目的が消えて。土地が動いただけになってしもとるわな。しかし、そういう状態のままでええのかどうかということについての議論はこの理事会でありうるということや。

議長：それによってがいに方向変わるでしょう。

事務局：はい、今の理事長のご指摘なんですけど、少し僕も解るような気がしたんですが、まちづくり整備事業といいますのは、旧豊中町土地開発公社が代行用地の取得事業とし

で行ったものです。ですから当然その決算でありますとかそういうものにつきましては、それをですね、踏襲して代行用地の中で処理をおこなっております。ですからただ単に買ったといひましようか、3区分の中のどれかにはめなければいけないんで、代行用地としてはなっております。

議長：それはいい、みなさんも代行やと思ってきとんやけどその中で代行に合わせて買収の年次計画があったという部分が付け加えてないの。だから、高瀬町長から公社理事長に代行依頼、用地取得依頼いうんでそういうの代行性であるのは間違いがない、問題は随時というか年次計画で買収が起きておったという、この土地に対する過去の事実を、問題というか課題というとりまえるかどうかの問題です。

大西理事：あのいいですか、僕が心配しているのは、この毎年毎年短期で借り入れすれば、金利が毎年毎年上乘せしていくというのがあります。

議長：どっかで引き上げられる。

大西理事：そうです。それで合併協議の時に7月8月ぐらいのときに協議をしようとした段階で、うちは長期で借りている、だから金利はそこで上限で抑えとんやということだったんですけども、合併協議の中で他の町はすべて短期の流動資産として押さえとる、豊中の場合は固定資産、有形固定資産として押えている、いうことでそれで、一旦全部解散して新しい三豊市の土地開発公社を作るのではなく、高瀬町の土地開発公社に全ての債権債務を移動するという中で高瀬町の土地開発公社はすべて短期借り入れで流動資産として、今まで運用しよる。いうことで豊中町の土地もそういうふうになつとると思うんです。

議長：だから一般会計が繰り入れをしてきたという結果があるんでしょう。

大西理事：そうです。

高木理事：いや、入れてない、一回も入れていないでしょう。

議長：入れてないの、

大西理事：金利部分は毎年毎年。

高木理事：金利を補填していたというだけでしょう。

議長：豊中町時代はその特定しなくても公社への利子補給をすれば、事実上の事業計画ができていたと。

大西理事：そうです。

議長：いずれにしても寿についてはまだまだ更地化への支出する経費が多額なものがあって、それを用地取得依頼者理事者側からすみやかにこの事業を進めてもらおうと、というようにことですから、今は当面そういうことだろうと思いますので、帰られましたらそのような説明を。原下については別途にご協議申し上げます。これまでに、事業経過、あるいは決算書について、結果報告についてよろしいでしょうか。

そしたらご異議がないものと認めまして平成17年度の事業、決算報告、監査報告についてはご承認をいただいたと思います。はい お願いします

続きまして、第 3 号議案の役員の報償および費用弁償についての規程についてご審議を
願いたいと思います。

事務局：議案第 3 号三豊市土地開発公社の役員の報酬および費用弁償に係る規程

目的第 1 条 この規程は三豊市土地開発公社の役員に関する報酬および費用弁償につい
て定めることとする。

報酬の額第 2 条 理事会に出席したときに日額 8000 円。監事や監査を行ったとき日額
8000 円、

前項に定める日額において 4 時間に満たない理事会等に出席した場合の報酬額は、当該
報酬日額の半分とする。

報酬はその日数に於いてその期分を翌月末日までに支給する。

費用弁償第 3 条 役員が公務のために旅行したときは三豊市の一般職の職員にそれぞれ
支給する旅費額に相当する額を費用弁償として一般職の職員の旅費支給の例より支給す
る。 委任第 4 条 この規程の施行に関して必要な事項は理事長が定める。

附則、この規程は公布の日から施行し平成 18 年 4 月 1 日から適用する。以上ございま
す。

議長：はい、兼ねてからご案内の通りでありますのでよろしく申し上げます。それでは第 4
号議案で事業計画、および補正関係におきまして、要点を言って。

事務局：議案第 4 号、関連がありますので議案第 5 号も一緒に上程をしたいと思いま
す。

事業計画の変更ですが、要点のみということでございますので、(2)土地造成事業計画、
この中で役務費を 120 万増額をいたしました。この理由につきましては、最後の方に出
て参りますので、そのときにさせていただきます。1 番 3 番については変更ございません。議
案第 5 号資金計画の変更につきましてはですが、これも収益的収入より支出については補
正ございません。第 3 条ですが、短期借入金の補正額を 120 万増額する補正にしており
ます。第 4 条借り入れ限度額がこれに伴いまして、120 万増額いたしまして 38 億 6547
万 6 千円に補正をいたしております。

続きまして、4 ページですが、補正額はございません。続きまして 5 ページですが、短期
借入金 120 万、この内訳といたしまして、その下の支出に出てまいります理事監事さん
への報酬費 30 万円、それから、鑑定料 90 万、この二つを合わせての 120 万の増額とな
っております。以上でございます。

議長：はい、所有する用地についての現在の時価額を、承知したいということでこの後申
し上げたい原下工業団地の不動産鑑定士による鑑定評価をとるこれに対する経費と先ほ
どの費用弁償規程についての所要の財源、これはこれでよろしいでしょうか。

真鍋理事：鑑定料のこれ、90 万ですか、この前の理事会でも問題になった土地の基本的な
価格と、鑑定が入ったら鑑定者からの査定の価格と相反することが起こるのではないか、
それでそれは相反するけれども、時代と時期によってその鑑定料の証明がいるというこ
とでやるんですか。

議長：いえ、これはそしたら、これも原下のところでいいしますので、とりあえずこれはこれで。だから大きな枠で申し上げると代行取得のはですね、鑑定は基本的にやらないんですね。買い取る時になにがあったって1割の値になっておろうと、何があっても買い取ってもらうそういうのが代行用地取得ですが、もう一方の土地造成事業という、自らが土地を買いあるいは移転補償も払い、ひとつのコストコストで上げていってそれは、今度は売り渡すということで収支を合わせる、そうすると売るという行為のところには、原価、これまでいくらかかったからと言って、帳面の価格をいくら持っているかと言って、実際売るときにはなんの意味もない。まさに時価額になる。そういう土地造成事業については、時価額を承知していないと前へ進まないの、そういう意味で原下地区には、不動産鑑定士により鑑定評価を取った。ということでございます。それによる経費でございます。今仮鑑定ですが、ご説明の上は本鑑定調査をさせて鑑定でのお話をしたいということで事業を進めさせて頂きたい。そしたら二つについてもご承認ありがとうございます。そしたら議案については1号から5号で随時承認されました。協議事項をさせて頂きたいと思っております。原下工業団地の進出企業についてご協議申し上げます。[REDACTED]です。4月にご協議申し上げた[REDACTED]については、この原下工業団地を、全体の問題を承知していく中からおのずと答えが出てくるかなということでありまして、この原下工業団地が一体どういう状況の中にあるのかということについてまとめましたのが、この管理のあり方という用紙であります。原下工業団地は平成5年度から山林の状況のところ用地費、補償費、そして事業費等を年々重ねて行って、最大取得面積は、17ヘクタールまでになった状況であります。で、今の状況で申し上げますと、AとBと書いてますがこれは後ほどご議論いただくためにあえてAとBとしておりますが、そのAとBをあわせた面積が、9万1840平方メートルほどあります。このAとBのBの中には、目下すでに貸し付けております[REDACTED]の面積も入っております。で、まずAとBが今簿価、帳面上の金額で申し上げますと、先ほどご承認にも頂きました原山工業団地については、17年度の期末の帳簿価格は、21億1500万というのがまさに簿価である。対してさきほどご承認頂きました不動産鑑定士の鑑定調査の仮鑑定がわれわれに示されておりますが、これで見るとですね、A側のところが約4万円、39800円。坪当たりが。そしてB側の方が坪当たり4万3000円という形で仮鑑定評価がでております。これで見ますとですね、現在価格は、不動産鑑定評価が正常な価格というふうに換算させて頂くとですね、[REDACTED]のその土地も含めて11億2835万円というのが、不動産鑑定士の鑑定評価額、ま、これは資格者にこれがいわゆる現在の相場だと思っていただいて結構だと思います。ま、そうしますと、21億1000万余に対して現在評価額11億余ということでございまして、簿価差額が9億8000万余ほどあるということでございます。この簿価価格との差を損金として、すでに発生している損金だというふうに理解するのか、どうかについても後ほどご議論の対象にして頂きたいと思っております。

