

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いいいたします。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いたします。

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が、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いますか

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、もう一つ前の經理、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：念のために言っておきます、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
と言いましょか、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
につきましては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：ただ持っ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まとるわな。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つて、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ひますので、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。これまでにひいて、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ひます。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。以上でございます。

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、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と、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とやるんですか。

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。

もう一つの現況として[REDACTED]にこのBの区域のうち、1万2996平方メートル、1町2反分ほどの面積を年間300円/平方メートル単価で、お貸ししています。この収益金額は、いわゆる賃貸料金は389万余ということになります。ちなみにこれに該当する帳簿価格、面積である帳簿価格は2億9000万円余ということであります。念のために、ちなみに標準利率1%という利率で仮に置いてみました。そうしますとここで発生する利子がですね、299万円余というふうになりまして、これは300円というものが、どういうものかということをお考え頂く一つの素材として、帳簿価額2億9000万に対して約300万円ほど利子が要る状況を、次に年間所要経費とありますが、ここはその今図面を見て頂いておと思うのですが、改めてこの広大な土地の管理に対して新たな問題が出てきました。お手元に配布してある図面の中でお解かり頂けると思うのですが、そうとう広大な土地に広い面積のいわゆる法面があります。その法面の所を、当然そういうのは年月とともに土壌・土質の風化等も含めて、それをその保存することに要する経費というものは、必然的に出てくる訳でございますが、もちろん、草は生えますし、そういうようなことを含めてこの広大な土地には適切な管理をする必要があるということについて、管理状況をお示ししてありますが、ご覧になって頂いているように、隣接者がですね、すでに相当、航空写真以前の写真でありますから、相当な区域で、わが公社の用地を侵略しているということも。これまでどんな管理をしてきたのかということですが、ここに書いてますようにだいたい維持管理費は年間150万ほどの維持管理をかけてやってきたというのが実態であります。その150万円の維持管理を使っておってでも、残念ながらそういう形で文字通り、財産の侵略をされている状況であります。加えて、この大規模な林地開発でありますから、防災上ということではいわゆる沈砂池を、工作物として用意しておりましたが、隣接者の乱開発を通して公社用地の原下工業団地の沈砂池を無断で違法な形で、その施設と機能を利用されておったという状況もわかりました。そういうところから見て、管理が極めて不十分であるということも、この状態からいえる。ま、そういう意味でも維持管理を取り締まるというのは、適切ではなかったという判断になる。その機能が不当に利用されていることは後ほど説明します。借り入れ利子が17年度の実績で申し上げますと、原下工業団地に対して2433万円強の利子の発生がある。これが現状であります。もう少し詳しくわかっている範囲で説明してくれる。

事務局：開発部分で申し上げたほうがよろしいでしょうか。

議長：はい。

事務局：はい、ご報告申し上げます。金曜日の日に現地へ参りました。折からの雨が降っておりまして、その開発地域の中の雨水が、開発地域の中に素掘りで池を作っております。その池に集まるような形になっております。その池には水中ポンプが据えられておりまして、いま理事長が申されましたとおり原下工業団地の水路にその排水がなされるように設置がされております。当該事業者を現地の方に呼びまして、直ちにその排水

工事を辞めて発電機、それから水中ポンプ及び付属のホース等の撤去の指示をいたしました。あの土地につきましてはサブミ地域に大半の雨水が、流るよう従前の地形をしておったと聞いております。内容につきましてはすでに開発されておりまして、以前の集水が変更されつつあるわけですが、これにつきましては、県の方も指導があるものと思いますが、理事長が再三申されている側溝の開発につきましてはやや、ルールにそぐわない点も見受けられる、洪水調整等も、ということでございます。

公社に関係する部分といたしましては、隣接してこの土地行為が行われておるとすぐ隣接して行われておるとそしてその行為がおこなわれている、その区域の雨水が当公社の流域に強制的に排水されておるという認識を持っておったのですが、このように、航空写真を確認いたしますと、当公社の所有いたします一部の土地にその開発の行為が及んでおるということでございます。その内容はその処置につきましてはただいま理事長が申されました通りですね。

議長：経験から申し上げますと告発すべきだと思う。

坂口理事：ちょっとあの、わたしもこの開発についてはいつもこの前で作業、ここも、ここらも。毎日みてたんです。この工業団地を。1年前にできたんです、ここ十何年間、毎日みておるだけに、この隣地の問題も今まで再三地元からこの話は出ている。それを開発公社は無視してきた。今日、ついでやって。それをこの開発をやってる、造成しているこの土地の中の90何%をもっとったというじゃないか。もう作為的なもの、全部。なんでもやってもあり、向こうも。高瀬町をなめてかかってきて、それに合意してきたというのが実態なんですよ。今これ辞めさせますとね、この汚水はこっちの池にも入るんです。この道沿いの。こういう土地のために。昨年この屋敷はここに被害を。こことこの下のが真っ赤になったんです。汚水が全部流れて。ここはもう何回もなっている。なのに今度またほおたらこれここから問題を悪なってどうしようも無いから、こっちの開発公社のもっとるポンプへまったく違う水質の違う所へほおりこんでいる。というのが実態なんです。止めても雨が降ったらでてくる。雨が降ったらどこからでも出てくるんですわ。そうかな、流れても向こうの方へ。だから、すくなくともこれに対して多少、開発公社自身が今まで全く管理が出来てないわけだから、同意もしている。同意しなかったら取れない。見てみぬ振りしたわけだから、今日から早、水が入っておるんだ。汚水を含めて。それは地元の水利やから考えて開発公社に対する不信感というのは、もう拭い去れない状況になっている。もう言っても仕方がない。行政がやっているからとということになっているし。これもう抜本的にそのこれどっちにしても、面倒な事。環境にしても、この法はできたら土取ってもらって、それで向こうもこっちも平地にして、国道の中に引け、そうやな、それでいいだろうという話がいうのが暗黙の了解だろう。なんかいろいろ引かなかった処を見ると。それをいまさら議論したっていけないんだけど今から抜本的にどうしていくか、今理事長が言ったように、あのこれはもう今開発公社の法がこうやな、向こうはこっち側、反対側へ流れるのを、こう境界の中へ入り

込んで押しつけている。その高さにこれをカットすると、その面に、面はまだ国道より低いけれども、それよりは国道の高さぐらいにできる可能性が出る。必要なところは土ととる。この色が変わっているところは全部、奥までこう。こうゆうように。その水が全部ここへこっちに交差してきている。ここからこう行くとこういうように、ここに池がある。池に入るとこっちの池に入る。だから怒られるからこの開発公社の貯水池の方へ。

議長：この者は農地法と森林法に違反行為をしている。こちら側からも当然、場合によれば告発ということになれば、当然公社側もまとめて交換する必要があると思います。今日、ま、事実関係を今から調べていきますので、仮にあの森林法及び農地法の当局者が違法な開発行為ということで、告発しないまでも、三豊市土地開発公社としては、みなさんにご検討させて頂くことで告発する用件は、ほぼ整っている。土地開発公社としてあるいは、もっとも大事な調整池に、違法の状態での土地の状態というか状況についてもこれは当然ながら現状に即して、ということを含めてこれは告発すべき案件だと。そういう方向で検討をですね、していくようにするのが。それともう一つはたぶん、現場見ていませんからどこまで境の確認行為ができていますか等は分かりませんが、こういうようなものはすな、金が要りますが、コンクリートの永久杭ですな。杭をしっかり入れる。まあ鳥坂の場合は、相当部分が公団ですからそこに構造物が、公団の場合は構造物が、コンクリートが入りますので、公団のように境界をコンクリート杭で永久杭で管理をしていかないと。そうすると相当長い延長ですから1本が1万8000円か2万円すると言われたら、何百万円単位ですね、経費もいるというふうにもなります。しかしそれは避けられないかなと思います。その辺いかがでしょうかね。

坂口理事：これ国道から上があるけど、これ、これから上、どれくらい進行しているかどうか、事務局は把握してないと思うのだけど、これ上で同じようになったらいかんわな、ここ開発する開発業者は決まると。ほんだからこの汚水は全部またここへ入ると。ここら辺、情報どれだけ掴んでいるか知らないけども、そこらへん杭は極力打っていかんかん。

議長：土地をもつとるということは、管理するのに金が要るということを今ご説明している。その金のいらぬ管理はないんだということを申し上げております。事実関係をしっかり調べさせます。で、農地法等の関係機関ということもあると、この段階では承知して頂きたいと思う。これ次に参りますが、これからの対応というところで、問題はですね。2つあるわけでありまして、冒頭で申し上げましたとおりすでに簿価10億円ですね、9億8000万余のですね、10億円ですね、言ってみたら帳面上の赤が出てくる、これもし今現在で売れば10億円の赤が出るわけでございます。これをですね、どうとらまえるかということで、そらま、がんばれと、そのうち、持っていたら10億円が7億円、6億円と、場合によつたらもっとええ値で売れるかもわからん、という経済ですからそういう可能性の論理は否定しきれぬものはありませんが、しかし我々が抱

えている状況からすると、その可能性は極めて低いと、むしろ、この帳簿、鑑定評価額は、さらに年を追ってですね、競争負けしていくというか、よそにどんどん工場適地が増えていきますので、類似用地との比較において、競争力をますます失います。

それから市長もいろいろトップセールスをしてはいますが、やはり言われてますのは、セールスポイントがない、何をもってですねこの原下工業団地のセールスポイントにするかということ、俗にいう海は近くで、鉄道の端、高速道路の端、そういうようなことを含めて、あるいは大都市と近接とかいろんな要因があるとおもう、いずれにしてもセールスポイントがないということなんです。もうこれから出てくる工場適地との競争力を失うというのがこの原下工業団地であります。これから先を想定しますとですね、不動産鑑定評価額11億円はこれをプラス要因には、どうしてもみつからない、むしろ減価要因、マイナス要因が多いということでこの傷はですね、今10億円ほどであります。この傷は年を追う事にさらに広がる、そういうことが想定されなければなりません。そしてそれに加えて金利が上昇傾向に入りましたから、この21億円に対する金利が1%で21,000万ですが、それは上昇傾向に。ここにもですね、そうとう多額な経費がかぶさってくるのを見ると、一日も早くこの原下工業団地は売りぬく、できるだけ目下の金額に近いところでですね、売りぬくということがですね、もっとも戦略的であると、こういうふうに我々は思っております。ちなみに■■■■で貸した例が、こういうふうにあるんですから、■■■■で貸した分で全部、もうどうせ売れないから貸付、というふうなことでですね、全部貸すということになった場合には、2700万円ほどが年額入ります。そしてこの2700万とはなにかということなんです、さきほど申しあげました21億1500万円に、1.0なのか1.5なのかあるいはひよっとしたら2.0なのかということもあろうかと思いますが、これではちなみに標準利子を1.5というふうにしていますが、そうすると大抵ここでは100万強ということですので、300円というのは、これから発生する利息に、おいつかん。というのが実は300円の、いったら焦点であります。そういうようなことで貸付ということが、今止むを得ず貸すということがあっても、貸し付け者にはできるだけ早く買い取らせるといようなことが、今言ったように一日も早く一坪でも多く売りぬくことが大戦略であるということから、仮に貸すということがあっても、貸すことと共に買ってもらうというのは当然条件として付けざるを得ないというのが、これまでのご説明の中にもお分かりいただいたと思います。そこで■■■■のこれまでの経過と今の状況について説明してください。

事務局：はい、■■■■につきましては旧高瀬町の土地開発公社において、誘致が検討されその方向付けが行われたものを三豊市が事務を引き継いでこれまで対応してまいりました。その内容は先ほども理事長が触れましたとおり、■■■■と同じように300円で賃貸を行うという条件でございます。賃貸期間は20年を定めております。そして買取の条件は付してございません。その内容で我々ここまで進んできたわけでござい

ますけれども、口頭で、ですね、当然高瀬町時代、あるいは三豊市時代も含めまして先方と接触はいたしております。ただし条件提示書、あるいは覚書等、公正証書、公文書につきましては取り交わし、あるいは提示はいたしておりません。企業誘致を進めて固定資産税については償却資産部分しか望めませんが、従業員もそこに勤めて、従業員からのなんらかの地域振興も図れるし、地方税、法人税、ございますけれども入ってくるというような中で、トータル的にこれまで望んできたわけでございますけれども、いずれにいたしましても三豊市の企業誘致の大きな方向付けを今日この第2回の理事会で頂くわけですけど、高瀬町時代の引継ぎ事項として今後とも先方に対応できるのか、あるいは三豊市として、条件をプラス、付加して改めて交渉、調整を行うべきか、ということです。

議長：問題は、[]さんがじつは今日にでもですね地鎮祭をして工場を建てたいというところまでスケジュールをプログラムをお持ちだったということを最近知ったのですが、それほどまでに[]さんが、プログラムを進めておることに対して、当社はどれほどの負うべきものがあるのか、ということについて、事務局に精査させました。そして約束、確約をしておるのか、内々定をしているのか、いろんなバージョンがあるかと思いますが、確約をしているというのなら、いわゆる証拠に当たるものについては実際ありませんでした。でそうするとそれは単なる、内々の話だったのかというと、過去の理事会、高瀬町土地開発公社の理事会の中で議事録を拝見させていただきましたが、[]という企業名はありませんでしたが、それを肯定してるのかな、という形ですね、理事のみなさんと理事者とのそのやりとりの文言を見つけることができました。それは割合そんなに多くの引き合いがあったわけじゃありませんから、ここで言っていることはたぶん[]のこと言っているんだろうということが概ね議事録の中からも想定されました。それも合せて、その後高瀬町土地開発公社の職員をもってですね、[]と複数回数の面談している事実も明白であったという感じで、少なくとも内々定でもってですね、[]に300円で貸すということと、保証金はできるだけ高くということですね、土地を貸すというようなことが、[]に伝わっておったということは事実ですね。隠せないというふうに思います。そうすると[]から見るとこの、それは単なる担当者を含めてですね、内定の話であって、公社として追うべき事項、履行義務があるべき契約ではないと言い切ったときに、裁判をですね、これまでに相当の金を使っているようでありますから、裁判を提起された時に、でもこの賃貸しはなかったことにすると言い切ってやるのか、あるいはこれについては例外でとですね、内々の話は、信義にもとるといいますかそれをしっかり受け継ぐということで、これについては不可という判断と、幅としては相当大きな幅があると思うんです。であの、法廷維持できるかできないかってことだけで申し上げるとですね、非常に灰色で黒ではないということですが、灰色だということはやむ得ないので、裁判が技術的にはやや難しいと感じ取れます。それでも、やれといわれるのでしたら、後に21億円、10

億円余のこの不良債権を処理するという、不良債権を処理しなくてはいけない。という大決断から見るといくら訴えられ、いくら金とられるか解らないけど、仮に1千万2千万かかりますよ。ある程度それは条件を上回る不良債権の処理から言ったらそれらは、ここでこういうふうに議論することもないということで、ここで不良債権の大戦略側にいかに軸を置くのか、ま、その前にこれはしかたないという形で、受忍するのか。この頃合だろうと思います。だからわれわれとしては、非常に難しい選択になってくるだろうと見ておる。選択のメニューを持ってない。あえて申し上げると、結論で申し上げると。後は、300円で貸すという内定を生かしながらですね、10年先には買ってもらうという条件をですねしっかり入れて先方様に改めて申し上げて、それでもって契約が出来るかどうかということについて、話し合う。というようなことあたりが、この[REDACTED]についてのメニューとしては、今考えられるのはこういうことです。その場合に向こう側さんが、[REDACTED]の例を出して受けない、それはもううちは途中で買ってくれなんて無理難題を約束できないという形で申されたらどうしたらいいのか、全く読めません。我々としてはこの条件で[REDACTED]に申し伝えをするぐらいが、目下の案です。しかしそれは一番大事な10億円の不良債権を少しでも減らす方法からは遠ざかる感じであります。えらい団体を引き継がせてしまって申し訳ございませんが。

坂口理事：あの、1つはですね、この件についてはまだ具体的なことは何もない。個人プレーをしていた何物でもない。それを振り切らなきゃいけないのだけど、今回のこの契約とかいろいろなその理事会の運びについても、理事の中でいろんな意見を持っている、前の理事やから私のところへ聞こえてくる。そこらへんの対応も非常になんら、説明が付くような対応でない。だけど今理事長言われたように、名前もみつからんと。おおよそは推測は付くけど固有名詞出てこない。だから覚書も、何もない。しかし、すでに現場では進んでいる。だからそうするとこれはやっぱり役所の一番典型的な悪いところ。終わったら後はもう何もない。僕はもうこれをやった前の理事長ぐらいを背任行為で訴える。完全に個人プレーの何者でもない。それをもうでけんとやっていく、後へ先送りする、なにもしなかったとほとんど。その分の話を蒸し返しても。

この土地を、今単価を決めてですね、この今の初めて鑑定の何が出たんですが、監査委員さんもおられると、あの場所でどうも工業団地、こんな、仲南やら山本やら高瀬の山やわからん所でやるんやったら、僕が地元でおったら反対したほうやが、要はその借金。これ評価入れて4万円というのはどこからでたのか。これでは僕は売れないと思う。はっきりいって。片方2万5000円ぐらいで[REDACTED]に売って、片方300円で貸してな、横へ要は4万か3万5千でいなすって言ったって、そらなかなかよほどバブルの時でない。極端に言ったら、これもう方針をな、方針を立ててな、4万で、3万5000円で売ることか、300円で貸したって固定資産税にも足りない。貸している限りは。それをこうずっとまだ今からやるように言うたらもう物笑いもええとこや。これ今理事長が言うように思い切ってやるようにしよう、それもうしょうがない。これは。

ようはある程度決めて、それで●さんの分は最終的に、ここまで行とって急ぐということが公式の文書がなにもないのだから、知らんぞというたら、現場の責任でいけるのかどうか。三豊市になってあと残地がものすごくあるわな。それがもう将来への方向付けそれを上げて生きるような第 1 号にしておかないと、前の高瀬町の開発公社もういろいろへまやっていたんだと、済んでくれていたら一番良かったんだけど、それは済んでない。だから今度は●さんの分もやるんやったら三豊市でやらないかん。ここへきたら。だけど前のを引きずったままでいってもらったら。僕はもうこれ売買が難しい気がするんですわ。

議長：この 10 億余のですね、この不良債権、これについて議会の先生方は、いったいどのような判断か。そら市場の話やから上がると部分も下がる部分もあると。

金丸理事：その 10 億円の損したら、後はないんかと。それだけで売れるのかということだと思います。売れないだろうね。それは現状、昔のことを知っている人が多くいる、池を埋めたとかゴミを埋めたとかあるなかで、それが 4 万円で果たして買い手があるのだろうか。それで 10 億円で終いして、10 億円で終いするんだったら、それでもええが、そのかわりそれは理事者側で責任持って 10 億円で終いせよ。というようなことが形のものが出てくると思うんですけども、10 億円これはこれでよいと。

議長：そうするとですね、正常な営業活動ではですね、この問題は片付かない事態になってしまうんです。

金丸理事：そうやな。どうやったって。

議長：正常な営業活動ではですね、この問題は片付かない、そうすると、非正常な営業活動もありかということを図らせて頂いて、特別な改革をメニューをどうしても集中的に考えていなくては、ということが今回のメインになるのかと思います。言葉はそうなんです、特別なとかというメニューがこれだけのものかこれほどのものか、ということにもなります。だから、前の公社では自衛隊の航空基地なんていうウルトラ C を言っていたみたいに私は聞いているのですが、そこまで奇抜にですなメニューを特化しないと、この土地の条件が上がる、不良債権が必ず常態的になる恐れを拭えない。更なる不良債権を止められないということは、将来のものに新たな負担を強いるということ、この理事会は原因を作ってしまったと。というようなことにもなるんです。非常に我々としては悩みます。だからここで不良債権を止めなければ、これ以上増やさない策は目一杯我々は考えるつもりでございます。

坂口理事：糸川さんどんなんですか、山本町が 3 万 5 千から 4 万で調整してやったんやろ。山本町と言ったら条件は、そのくらいの条件であればもっと早く対策立てとるわ。わしはある程度売れる感覚はあると思う。山本町に比べてうちは国道エリアに、片方は山本町はまた丘の上に上がらないといけない、いろいろな要素があって比べたら、うちはまったくその対応の能力がなかった、よそはこれだけ努力して誘致したなにもものでもない。

糸川監事：だから山本町の企業誘致の時の実際担当とか用地買収もしたんですけど、比較

的もっと最初のその原価作成するときに、特別なお金を入れて橋かけるとかですね、原価自身はまず抑えていたんですね。そういうことも売価が下がるじゃないかと。そこで売価を計算したときに確か、坪4万と常に原下を見てました。原下よりこういうことを言ったら悪いですけど、中身は下の方がいいと。しかし、単価的には今議員さんがおっしゃったようにずっと回ってますからね、進入路が。ま、対策とるべきじゃないかと、4万設定していざ仕事をしているうちにですね、まず、4万で出たときもあるし、3万8千とあります。ただ、その時にですね、交渉するときは最低の価格、3万8千円というのは連絡入るんですね。それで上がるのは不可能、下がるだけ、それは企業倫理から言ったら当然その話。だから最低限3万6千円というふうに下げたところも。ある程度本当に公社の判断もあるし、その時の公社の判断、企業誘致という判断をそういうものがありましたね。ですからここで4万と、4万1千円ですか、ということは、非常に難しいかなと、現実の話としてはね。先ほどからも出てきたように、ボーリング調査のボーリング結果をですね、これ必ず企業さんは言いますし、ボーリング成果を出してくださいということになりますから、それによってですね、ものによったら大変なことにもなりかねない

議長：だから不良債権が必ずここに来て加速するということですか。で、そのだから[REDACTED] [REDACTED]だけを独立でやるかやらないかというところに、あるにしてもですねこの10億円がどうなるかという少なくとも、問題を共有しないとですね、なかなかそこにいけないということですね。今、ご提案というかお話を。

坂口理事：10億円やからな。

議長：15億円、そうか20億円っていわなくてはいけなかったのか。ぜんぜん売れなかったら20億円になる。金利の動きは決して甘くないですからな。相場2%は1年以内にくるでしょう。

坂口理事：[REDACTED]には買い取る項目をいれているか。

事務局：はい、公正証書には買い取ることを目標とするという文言がございます。

坂口理事：売らなければまだ増える。

議長：その事実だけは避けれん。これから増える不良債権についてだれが責任を取るかといったら、少なくとも建前的には我々になる。

坂口理事：これはもう方針立てて、総力戦で行かなくてはならないだろう。

事務局：全国的な先例を見ますとですね、公社の抱える、解りやすい言葉でいいますと不良債権はですね。いわゆる市が肩代わりする構造が出た段階ではですね、市民というオーナーがおりますからね。それを隠したらですね、もう一つたいへんな、隠したらですよ。

坂口理事：先にのばすよりはむしろまあ。

議長：金利が増えると、こんどそこから増える不良債権の増加分はこの理事会の責任になるということ、建前的には。

真鍋理事：単価の設定だけの問題。完全に売れなくなったというたらこういうことが発生

するけど、売れる可能性が残っているうちは、そういうことはいえないでしょう。

議長：それでこれまで先送りで、今日があるわけです。

坂口理事：まえも13年や、それしてまた先送り。また先送りしてまだ増える。

真鍋理事：開発公社は、どこの県でも市でもこんなもんだわ。

坂口理事：健全どころか、怪我ばかりやな。

真鍋理事：だから枠を決めてそういう方法を取れば、これが4万だろうが3万だろうが、2万になろうが、公募でやっているのだから、認めていることだから、責任はこの公社にはない。そういう条例とか規約を作るんや、そうしなければ何十年経っても。

議長：我々に見通しを立てる能力がないとすれば、今おっしゃったように入札でもですな、とにかくディスカウントをしてでも新たな不良債権を作らない、というそのけじめをやるということもそれは有力なメニューだと思いますよ。たぶんそれ、どこまで説明責任が果たせるかということにはなりません。

坂口理事：そういう枠にはめんと、そういうのは処理できないものか。わしは甘えがあると思う。いわゆる一般会計で補填することが出来るという、そういうけじめ何パーセントかみんなは軸足を置いているわけだ。本来の公社の責任はあくまでその時の理事の責任だ。ほとんど90何%を一般会計で補填できる、いうところにいるから、担当変ればいい、上も辞めるといい、理事も辞めればいい、という体質はしている。そしたら結果どこへ行くといったら住民へいくだらう。だからその時に本当にその時の理事がその時にベストを尽くした結果、こうなったんだとなったらそれはやむ得んぞということで、その救済措置は一般会計の補填はあるけれど、理事に責任がありながら、今までどちらかと言ったら、理事会はみんな事後承認、上も決定した後、理事会でこれ承認してくれて言ったら、こういう結果的に、こういうふうになってくる。

僕はやっぱりこれは、やっぱり開発公社はそのものが、もう言ったら右肩上がりの産物なのだからこれはもう急いでそのうち何年かの内に、処分してな、そして活動そのものも解散したらどうか。極端な言い方だけど。そしたら行政議題にもなるし、みんながようは協力する体制がでてくる。

議長：もう1つのウルトラCはですね、この土地を利用して市のプロジェクトをするというところもある。今日はひとまず出来るだけ早く処分すると。

宝城監事：今日は■■■■と契約するかしないかの問題だと思うのですが。

議長：最後の話でそこへ行こうと思うんですが、

宝城監事：はい、あの例外として、高瀬開発公社の引継ぎですかね、引継ぎ事業として、㎡300円で貸す代わりに三豊市土地開発公社としては、10年以内を買ってもらう。それを足して契約したほうがいいと思います。で、契約しない場合のデメリットあるんですね。

議長：だから10年先で買って頂くというのは、ルールとしては10年先の相場ということになりますが、これは上がるかどうかわかりませんが、その価格は鑑定評価という。

これはお互いの原則であると。で、別途買い取って頂くという条件を、提示してですね、
[REDACTED]に話をします。でも場合によっては「いかん」といわれる可能性もある。そして
らこの全体の話についてはですね、全体の話については、これ以上不良債権化をさせない
というような形のためには一日も早く処分をするというところを進めていく、という
ようなことで、みなさまのお考え方が統一されたというふうに理解してよろしいでしょ
うか。

坂口理事：はい、あのたとえば[REDACTED]といままで何社かあるという、当初言った後の
団地を今から売るといふ計画があるわな、これはもうここまできたらようはある程度、
僕らも何人かから打診があるのやけど言えんわけじゃ、なんぼで売るのが分からないか
ら。定価が分からない。売ります売りますと言ってるけど、今まで売ります売ります
って言っていたけど、売ってないわな。定価もなにもないんだから。だれが営業できるん
な。7万かかったからといって、そこ7万や。ようは、それではとても売れないから定
価も示せん。前回200円やったけん300円の借り上げが、という、ようは幼稚な発
想がでてくるんじゃ。だから、[REDACTED]さんをこの次に、三豊市になって判を押すんやったら、
単価を決めて、どこを売るのもこの単価ですよ。そういうなにをしておけば三豊市にな
ってでも、前例が、[REDACTED]さんは特別やったんやと、だけど後も同じような条件で、多少執
行猶予、ま、いわば据え置き期間が付いているけれど、同じ条件ですよ、という形で
後の方法が見出せるのではないかと。そうでないと売りに出してるのに、定価もわか
らずな、みんなに聞かれてもこっちの方針が出ないと、なんぼで売るのが。

議長：だから今日以降それが出る。メーカー希望小売価格。

坂口理事：しかし、今はいきさつあったから10年間猶予したんですと、言うようなこと
の方がこちらの方法も見出されるのじゃないですか。それはくれるかくれないかは今か
らの交渉だけ。

高木理事：単価決めるにしても議会への相談がいりますね、簿価で決めたら問題ないけれ
ど、これ4万円って決めたら10億円は三豊市が負担しなさいよということになります
わね。公社が売り切ったら。

議長：客観的にみたら、議会へのご説明の義務からいうと、それはここでの情勢の結果か
ら見ても、あるんだろう。

高木理事：土地開発公社を始め、第3セクターの会社等の報告というのが、議会に報告が
いきますけど、土地開発公社についてそれぞれの時価がなんぼで簿価が何ぼという質問
があればね、それにお答え申し上げます。それで、今日は理事さんにご議論いただいた
原下工業団地の現時点でとつとる鑑定価格からいって今までに掛かっている費用から
みたらね、こういうことになりますよと。

議長：市長のサイドだけから申し上げますとね。議会でのご説明の機会を頂ければありが
たい。状況としてはそういったことです。

坂口理事：でも、もうすでにこういう形のものの差額が出るとわな。

議長：理事会の結果としては、原下工業団地の新たな利活用ということで [REDACTED] さんとご契約ができましたというご報告の中で、だから今でないとできないことを、今だからしておかなければいけない、そこにまあ、そこに行革のキーワードがあつてですね。全部なんですわ。だってそれは今でないと。今こそしておくべき、しておかなければいけない時です。こういう意味で今日のこの理事会は、歴史的な理事会だと思っております。流れはもうこの流れに3セクも含めてですよ。あの、それこそあの、過去の各町がいわゆる設置しました3セク、財団、社会福祉法人等含めてですね、多くのやっぱりものがこの際、一度問題提起をするというのは、避けられない。

事務局：理事長一言いいですか。あのさきほど来からのご議論ですが、当然、ご指摘のように売価を定めた時点で欠損が明らかになりますから、あの問題は売り切った時期に生じた差損ではなくてですね、売価を定めた時点での見通しが、これおそらく市ですね、意思決定しなければ、というような重要な事項になるんだと思うのですが、ただあのご承知のように当土地開発公社にはですね本年年度当初におけるですね、価格約38億の物件を所有しております。ですから当然ですねじゃいったい原下はこれだけリスクを市が負うがいわゆる土地開発公社全体ですね、経営計画はどうなっているんだと、原下のリスクはこれだけだけでも、その38億全体に対する経営計画、いわゆる三豊市土地開発公社全体としてのリスクなり、そのリスクがメリットになるか解りませんが、そのトータル的なビジョンを示せということで市議会の方からご指摘頂く可能性が非常に高いと思いますね。

議長：そういうときに第三者を含めた専門の検討委員会を、内部を含めて、それらのトータルな、そういう研究会とか専門委員会とか検討委員会というようなことを、召集するというのは、手法としては役人の世界ですね。そこで1年間は掛けると。

真鍋理事：すべての土地の洗い直しは出来ないだろう。

議長：今言ったのはそういうことも含めて、38億円余のですね、元から経営戦略を立てる、という作業があるのではないかということを議会での議論からみれば、当然そういうご指摘はあろうかと、我々は想定しているわけです。

真鍋理事：そう可能性としては38億の半分くらいは、欠損でと。

事務局：いえ、そういうのでは、数字当てただけの答弁になりますけど。やはり今日の最終項目で触れておこうとは思ったのですが。

真鍋理事：当然だ、数字で示せというはず。

事務局：時価評価方式に土地開発公社の財産評価も変わりつつありますので。

議長：ただちょっと違うのはですね、代行と造成事業これはもう、造成事業は公社がもう文字通り主体で胴元です、これはもう逃げようがない、ここに発生しているものは。代行の場合は、公の目的をというまさに錦の御旗をしっかりと受けてますので、その錦の御旗がいろいろな形で賛成反対の場でよくご議論いただく。だから代行については、本当におっしゃっていますように、動機付けの所から含めていろいろあると思うけど、ただ

そういう議会での議論も想定はしておかなきゃいけないという、理事者側としてはあると思います。で、[REDACTED]さん、10年先の時価買取の請求付加した場合、先方さんの行動、一定程度想定できますか。

事務局：いいですか、今の理事長のご指摘の件なんですけどまだそういうことを1回も先方さんに条件を提示しておりませんから、なんとも想像できませんが、もしよかったらですね、じゃあやろうと、それでお願いするというときの10年先は簿価で行くと、言うことですか、

議長：簿価なんて、経済行為に簿価なんて。

事務局：すみません、簿価じゃなくて時価ですね、いわゆる時価評価でいくと。10年先ですね。あと今提示しておるのは500万の保証金、これは10年先にその売却の一部に当てたらよろしいかと思えます。後1点心配しているのはですね、そんなに面積、いろいろなよと、2000坪いろいろなよと、半分で結構と、言ったときにですね、言われてないから解らないんですが、半分でいいよと言われたときに、それはあくまでも切り売りを、してまで売ってかまわないかどうかですよね。この議論もまたひとつお願いしたんですけど。

議長：最後の話は何か問題ある。

事務局：今2000坪なんです。今先方と話をしているのが、で、まあ10年先に買い取りましよう、時価で買い取りましようとなったときにですね、そんなにたくさん土地はいらないんだと、例えば半分でいいんだとか、3分の2でいいんだとか、いうふうなことが議論になると思うんです。

議長：これは、あのだから不動産業の経営戦略の話になるんだけどそういう風に、もう一つを買ってくれるのだったら、藁をも掴むといって我々がまさに瀕して鈍する立場に立つか、もっと大人の話で行くか。だけど少なくとも[REDACTED]に限って申し上げると1000、2000この、少なくとも土地開発公社が貸すといったじゃないかという前提でやる。面積が動くことは契約がなかったということ。

事務局：わかりました。そしたら、最後ですけど2000坪、300円掛ける10年間は賃貸。10年先には時価で買い取り。

議長：すべての契約に期間が入っているというのは、著しい社会的変動があった場合は、見直す条項が入っている。大きな社会的変動、この一行は必ず入れる。

事務局：もちろんそうです。それで交渉してよろしいですね。

議長：そしたらそれで[REDACTED]の土地の件はそういう形で進めさせていただきます。

そしたら最後になりますが、いずれにしても事実関係を直ちに当局と共にやります。場合によっては、刑事告発をするということで作業を進めさせていただきますのでご承知おきをして頂きたい。その場合は、理事会は念のため開かさせていただきます。よろしいでしょうか。

坂口理事：もう申し入れはしているか。向こうへ。

議長：今は、公社のですね、工作物の無断使用については厳重に注意をして、直ちにその機能を回復。

坂口理事：その境界は。

議長：まだできておりません。

坂口理事：今言ってたように土地、それから国道から上、作業しているというのは。

事務局：あれも原下流域ですから、国道から上も。はい。

坂口理事：それを心配して昨日もいったんですわ。

議長：だけどあのこの●さんとですね。ベンチャーで、共同であの地区開発するということは当然まったくありません。それはやり得を許さないというキーワードからして、彼のやり得に公社が手を貸さない。そしたらあの用意させて頂いた議題は以上ですが、理事のみなさんほかにありませんか。よろしいでしょうか。

真鍋理事：ちょっとよろしいか、この水利の関係は発生してないんやな。

事務局：私の知る限りはございません。

真鍋理事：それやったらええ。

事務局：その他事項ということで、一番最後の日程12ですね、示させて頂いたんですが、あの、工業団地関係についてですね、1点、ご協議確認をですね、お願いしたいことがあるんですが。あの今日の第2回の理事会までについてはですね、原下工業団地における企業誘致関係についてご検討いただいておりますところなんですが、本市の土地開発公社全体といたしましては、ご案内のとおり、他にも物件を保有しております。これらの物件についてやはり速やかに本来の目的にしたがって整理する必要があるわけでありまして、また特に企業誘致をですね、目的とするものにつきましては、地合いというんですかね、機運の動向ですかね、この動向をですね、機敏に敏感にですね、キャッチしなければならぬわけでございます。そのためにはですね、当公社がすでに保有する物件、それから新たに取り込む物件に区分いたしましてすでに保有する物件、今ある物件につきましてはですね、適宜事業計画の作成、それから土地鑑定評価の実施、それから補償物件の調査、等々ですね、事業着手するために必要なそのデータを収集する目的での委託事業これを適宜行っていく必要があるわけです。そして新規に取り組む物件につきましては、企業誘致を片手に置いてですね、今後平行して行っていきますので、それにつきましても市からの依頼があればですね、市で決定して当公社にですね、事業推進をして欲しいと依頼がありましたら、所定の手続きを経るということになるだろうと思うんです。ですから機関意思の決定をやって、事業着手という大前提の前に動いていく手順というのがあるわけでございます。ですからこの理事会において大きな方向付けをいただくと、いうことでできれば、6月中にでも第3回理事会をですね、開く予定にさせて頂いてですね、そのための、よしそういうことであれば、当公社としてビジョンを持って進めていくし、そのビジョンを立てるためには基礎的なデータもいるじゃないか、ということになるのであれば、先般、いまさっきいきました、原下のですね、杭打

ち作業等々も含めまして、事業計画の変更等、補正予算等を改めて提案させて頂くと。

坂口理事：ひとつだけ、あの、私もここで2000坪ぐらいの土地において、それ売買で
かったらいかんという提案できているんですけど、それを今日みなさんで答えが出ない
というのは、それはどういう形できたらええんかな。

議長：単価は今、メーカー希望小売価格で提示させていただいて。

坂口理事：それはもう簿価で。

議長：いえちがいます。簿価ではありません。いわゆる評価で、鑑定の結果で。その事実
で10億円を確定したことになります。

事務局：これ、理事長、メーカー希望小売価格でいいんでしょうか。

議長：ビジネスですから、売りましょう、買いましょうでできた価格でやって。

事務局：ああ、はい。

議長：だからいずれにしても、経済行為ですから、公社の事業はどう考えても経済行為で
すから、それは、だからもう1年たったから、下がるかもしれんし、ひょっとしたらあ
がるかもしれないという想定があるけれども。

真鍋理事：まさか坪10万で買いたいという人に4万で。

議長：だから10万でできたら我々が4万でも、10万でできたらそれは10万円が価格
や。経済行為というものはそういうものだ。だけど、今補填したメーカー希望価格が、
公社価格が、著しく合理的な理由なくして変動するときにはですね、当然理事会での最
後のご議論が必要かと。

坂口理事：いままで高瀬の開発公社はメーカー小売価格が、20年でせいぜい300円で
よかったって宣伝してきた。僕はここいよるわけ。

議長：だから、著しい社会変動があればですね、仮にそれはもう0.なん%時代の金利で
すわ。仮に2%になればですね、XXXXXXXXXXさんやって、契約改定の強い申
し出はせざるえんですよ。当然ですわ。それが逆に資本の原理として、一脱した契約と
いうか、社会通念上の契約の改定を求めることができる部分、とそう書いてる。で、そ
れがうまくその本契約がなりたない原因があるとすれば、それは次のテキストにさ
せて頂く。それはもう0.1%切る事態になってきたら、これはもうこれが2になれば
これは当然市役所の軸がこないと20年間完璧に担保される事態、当然なる。で、それ
でもインフレがあればその時は、土地の高騰するかも。そう言って用意進めて時間、コ
ストは価格ではない。だから少なくとも最初に申し上げた、仮鑑定の金額は我々が取引
したいという希望価格。どうぞみなさん、トップセールス、どうぞよろしくご検討下さ
い。何にでもかまいません。用途いいません。

高木理事：あの、ただこの募集については今、坂口議員さんが言われたようにここの価格
ってなんぞといたら㎡300円、いうことですよ。今みんなの共通認識にあるのは。

議長：今の現在の価格時点が今の。

高木理事：ええ、この土地いったいなんぼで売ってくれるのか、誰も知りませんね。誰も

知らん。看板立てているわけでもない。

議長：ここ以外はな、このメンバー以外は。

高木理事：そう。ここ工業団地、ここ・・なんちゃ知らない、表に出てない。それで今からこれを、坪43,000円で売らんと、言って今日の理事会出席している方は解りますよね。でも、市全体としては何も、開発公社が造成して処分、売る責任があると言いながらですよ、市全体としての共通認識が、価格に。

議長：いや、もっと大前提にして。だから価格というのはまさに市場が決めるという原則は絶対に我々逃れることができない。

高木理事：ええ。それはいいんです。

議長：なんぼ値を付けてもやはり市場が決めるので、じゃそこの大原則から我々もどうあがこうが免れない。ただ市場が正常な取引だったかどうかというふうにはもちろん思っていない。だから価格はまさにそれでしかない。

大西理事：これから言うと、当然4万3千円で売れば、それだけの欠損金が出てくるはずやからそれについては普段、やっぱりこの辺りも議会の方にも一応こういう理事会の場ではこういう共通認識の価格設定はできましたというのは、やっぱり、

議長：いやだから市長の意向はぜひ、だから機会が欲しいというのは言っていました。

坂口理事：ぼくは完結やとは思ってないんやけどな。これが。だってこれはもう鑑定というのは評価だけやろ。ようは。

議長：そうですよ。

坂口理事：それが価格決定いうたら、300円も価格決定やわな。ようは、今までやってきたのに。300円で売れなかったものを努力しますって言って、鑑定士の評価43,000円出たからといって売れるか。売れる売れんの結論でなくて、行けるかの。これが一番無難な方法やわな、鑑定士の、公の鑑定士の評価がでたんやけん、買ってもらって下さいっていったら、理由は一番のはずやからな。

議長：あの収益還元法ですね、だから2%還元でいくとだいたい300円というのは1万5000円~4万になると。鑑定士の、結局300円に引っ張られている。もちろん諸経費をのけていかなくてはいかんのですが、やっぱり4万円くらいの近く言っているのもおる。3万9300円というのも。鑑定したってわからへんのやが、もうそういう世界なんよ。結局できる、できて相場。だから欠損金を不良債権等と言われて欠損にされるということを怖がる場合は、それはもう覚悟してもらわんとですねできんわけです。できんのですってひっぱりや。ただそれは許されますか、だから一生懸命売りに入りませんか。その中で必然的に値が出てくる思いますよ。それとね土地の価格というのはもう一つ認識して頂きたいのは、あの単価と相場とういうのがあってですね、坪4万円が100坪でも1万坪でも一緒かというところではない。だから大きい取引の中にはそういう、大きい取引にふさわしい金額がでてくるということも含めてひとつ。

事務局：それで理事長ね、あの、副理事長が言ったのはその市の債務負担行為に対する手

続き等を踏まえてですね、この4万3000円、あるいは3万9千、という2段階構えの単価をですねセールスかばんに入れてですね、セールス、あるいは進めて動いて行くかという話になるんですよ。坂口理事は待てというところですね。

坂口理事：そらまあ言うたら10年言うたらもう我々も任期もない。

議長：そやけど土地の価格はね、どれくらいって言いようがないですよ。どんなに言たって誰もどれでもいえる話ですから。そこでも鑑定士と言う、ま、職業ありきという以外のなにもものでもない。

坂口理事：ちょっとまってくれよ。土地をこれだけのもんを売買するのにな、長いこと鑑定士も入れんとやってきた。後始末をせないかんそこが問題になるんや。なかなかこんなこと。そりゃ言よること解るよ。だけどなんか手抜くとこ抜かんで、な。200万の車も今しょうがないんじゃ、これうち赤字が多いきんこれ300万で買ってくれ。というのはでけんよ。

事務局：いずれにしても、今日この理事会においては当公社の機関意思としてこの2段階構えの単価をですね、提示して承認をいただいたと、これを踏まえて議会のほうへご説明申し上げて、了解を頂く。

金丸理事：赤字の出た段階で議会に出したらそのときに聞いてないということになる。

事務局：もうしまいがつかん。

議長：それで許してもらえとは思いません。

真鍋理事：その金額の設定で行けるかどうかはまだはっきりせんわな。

議長：だから他所で立地できないと、地元の反対があつて立地できないというものがあればここでやりましょうと。

真鍋理事：他所でできんもんを三豊市でできるんか。そんなあさはかな。

議長：そのくらい難解な問題です。普通感覚では解決しません。

事務局：最後事務方の方から申し上げたその適宜ね理事長、データ収集といいますか、やはりたとえば、そういう基礎データを作らせて頂かんと、ここ以外でですね。原下以外でもやはり仕事にならんのですね、仕事をさして頂くためにはやっぱりそういう公社に予算、あるいは事業計画を作らせて頂いて我々はその命の元に動いていくというシステムを。

議長：それはひとつそれでええやん。職務を執行する義務があるわけですから。公法の上でですね、適正に管理する義務がある、義務を果たすためにはいろいろな経費がいる。これはぜひお認め頂たと思います。そうしたらそういう意味で6月にもう一度理事会開くか。

事務局：ここだけでなしに、三野町の原山もね、いろんなどこ含めて。

議長：だから全部ですね。管理のあり方、今回原下工業団地の管理のあり方でしたが、全区画用地一斉にですね、あり方を検討してもらいたい。まず調査費を認めて頂いて、きちっとした絵を描かない限り、ちょっと、きちっとした説明もできないだろうと思いま

す。

にですね、300円と10年先の時価買取を契約すれば、次のポストで出てきた場合、それはそれでええのか。で、ポストとポストとでてきたらどうするのかという当然ご議論を含めてそういうのもあるのかなと想定しているのですが、それが市場の掟だと思います。例外を自分が探してきてもそれはやっぱり、それだけ掟だと思います。それだけ決める意思決定とはそういうものだと理解しておかなければならない。深く言わせてもらうと、ポスト、ポスト、ポストになる。

坂口理事：ま、極端にいうたらがこういう案件いうたら、もうひとつこういう案件言うけれども、それに同じような条件であれば。

議長：それを拒む論理が今度なりたたんですわね。それはもうステータスですね。経済の正に大原則と。取引に例外があるというのはこちら側がだけの都合です。それは市場が許さない。

坂口理事：それがちょっとまだできてない。それは環境が関係してくるけん。

議長：なるんです。自らが取引事例を作っているのです。300円はで作ったんです。土地とはそんなもんなんです。だからの300円については、今も正直なところこれからの正常な取引を保つためには、理事長としては反対です。

真鍋理事：とちっと交渉したらええん。

議長：そうですね。普通そうです。

真鍋理事：ほんだって、金丸さんが言ってたもっともっと増えますって。ようは一般会計補填するものが。結果的に。

坂口理事：同じ敷地をあれやがな、そういうの僕もいよったん、これも。単価みたんじゃ、200円が300円になった50%増しじゃという感覚やなかったんや。ようは定価がなかったんやないか、定価がきまってないから、こいな結果になったんや。しょうがない。3万ぐらいで売ったほうが結果的に早いと思う。変な小細工せんと、半分くらい営業できるやろ。

真鍋理事：これやったらな、鑑定士頼んで鑑定士の評価が出てもまた、掛けた金額いよったらな、補填の分はおらへんで。

議長：3万で、後に残ったのは全部いって言ったらまた別ですよ。で3万でそこで1千坪ですって言ったらそれはいかん。

真鍋理事：それはいかん。

議長：結局は問題はそこですわ。

真鍋理事：そこで3万ということになったらそれが事例となって基本となるわ。だからそこで3万で1千坪って言ったら、そこでまた残された部分に影響がある。3万というのやったら、もう全部3万、単価の総額話ですわ。

議長：だから全部このままで行くんやったら3万でもいいですか。ま、個人的に言わせてもろたら行けですわ。

坂口理事：そりゃ今言うように、■を広げて行くのにかたっぽ、4万で売りなさいいうことできるか、できんやろう。ほんだら、300とようはそのどっちが将来を見越して得かといったら、それよりは早くここを埋めて、地元にとっても、な、ほんだら別に償還せんでも、高いな税やいろいろなんで、いろいろな経済効果いうのが。

糸川監事：うん、そういう気持ちは分かるんですけどな、その不動産鑑定士が入って仮にこれが4万と設定して、1割くらいの許容範囲やったら、許されるところがあるとしても、また何分、半分となると承認を得るのは難しい。

坂口理事：それはわかる。わかるんやけど。えと7万で行くときのようは、3万でも4万でも許されるいうんやけど、10年議論しよってまた10年議論しよったらどうしようもなくなる。

真鍋理事：ほんだけん、どこの町が持っていた開発公社も塩漬けになつとるやろう。

坂口理事：そうそう、ほんだきん、どっかでキリを付けるいうたら。

議長：自分の時代に帳尻を置きたくない、自分の次のところへ帳尻を。ただ市長は正直に次の世代に回したくないというのは強いです。市長の決意から。

坂口理事：やらないかん時期やと思う。これこの会見送ったら、また何年間はまだ見送って行く、そりゃ出来ればいいけど。

真鍋理事：そういう話はまたもどって行くから。

坂口理事：まあ、そりゃ結論はええけど。もうちつとなんぞ。

真鍋理事：今決まったのは、10年間で買い取ってくれるってそこまで行ってるんやけん。

坂口理事：いとらへん。

真鍋理事：今から行くんやろ。その時の結果を見てやったらええんや。どうでも売れんと、ダメやったと。

坂口理事：ほんだきん、その時に向こうが今まで長いこと約束しとったのを、約束をすでにしているのに反故にするんだという問題が出てくるやろ。

真鍋理事：約束反故ってゆうたって口約束とかでっせ。文書の約束1つもないのに。

議長：ありません。だけどこれはこれまでの向こう様ですね、その成就度を見るとですね、そうは言い切れないものがあると判断させていただいております。

真鍋理事：旧の高瀬町で、そういう話になつとんな。

坂口理事：いや僕もこれ4月11日に来て後、■さんというお話してます。

真鍋理事：ということは、理事会の話にのつとんな。

事務局：してません。

真鍋理事：ほんだら問題でないやないん。

議長：これね、実は正解100%の100点取る回答、ここに当事者いませんからね。

本当に役所ってな動機がどうあれ、これほどのことに当事者がいないという、これが役所の姿ですわ。


真鍋理事：そんなこと言ったらきりが無い。どこの市町村やって、自分の好みで買ったん

やけん。開発公社の目的でないやん。自分の好み。義理や人情で買って今問題が起こっている。

議長：おさまりませんが、さっきのまとめでよろしいでしょうか。

もう一度申し上げますと、不良債権が目下10億円余となっております。この時期が経てばこの不良債権はますます増えていくという判断をこの理事会で図ったと。そういう意味でも一日も早く売却をしないと、それともう1つ。[REDACTED]についてはこれまでの計画して賃貸のお約束は内々であったという判断の中で、この義務を履行するする方向へ行くという方向へあってでも、売るという条件の不良債権をいかに少なくするかという大前提を、はずしてはではできないということがあって、300円の取引事例を我々はこの10年先には、10年たったら時価で買い戻してもらおうということを約束していく。それは、1つにはポスト[REDACTED]であればそれはポスト・ポストもあるということと、それともう1つは鑑定というのは、それがすべてか、ということにつきますと、土地の価格というのは市場が決めることというのは、我々が感性の中で積み上げた評価。でそういうのを含めて本土地開発公社が所有する多くの用地が今後どういう管理をしていくのがいいのかということについて、実務的にも改善点を新しい公社のもとでさせていく。それに付いての所要の、いわゆる所要の経費については、一歩ずつお手を貸して頂く中で、理事会において審議頂きたい。それから最後になりますが、不動産侵略されていることに対するこれは極めて濃厚でありますので、告発も含めて検討していく。それは実に重大なところでありますので、いずれ理事会を開催してここで理事会の判断の元でご審議させて頂きたいと思っております。以上このへんで。

署名理事

金丸 勉 

署名理事

文西 弘文 