

平成 18 年第 3 回三豊市土地開発公社理事会議事録

日時：平成 18 年 6 月 9 日（金）午前 8 時 45 分

場所：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
白川清秀	高木謙一	佐子照雄	大西弘文
丸戸研二			

出席監事

糸川 昇 宝城 明

議事日程 日程第 1 協議事項 三豊市土地開発公社土地造成事業に係る事業損失について

事務局：それでは早朝から本年度第 3 回土地開発公社理事会にご参集頂きまして誠にありがとうございます。定刻 45 分でございます。ただいまより始めさせていただきます。最初に理事長よりご挨拶を申し上げます。

清水理事長：そしたらあの突然の理事会のご案内をさせて頂きました。またあの、前回、ご案内申し上げた理事会をそして、また流会したことをお詫び申し上げたいと思います。で、あの前回の理事会の中での大きな懸案になっておりました、旧公社時代に原下工業団地に [REDACTED] さんとの賃貸契約に基づく、そのあり方についてご議論いただいている中で、まず第一には買ってもらうということについて、お話申し上げ、さらにそれでもかなわないまでも、お借りいただいた後、指定期間の後にお買い求めいただくという形で、お話をさらにはどうかと、そういうこの会のご意志を頂きまして、その後、担当者に、先方様と接触をしてきたところなんです、こちら側からご提案申し上げましたことについては、木曜日、まあ拒まれたという経過があります。それにつきましては、先方様のご意見とすれば、土地開発公社とは契約直前までの話が煮詰まっておったと、強い主張をされながら、三豊市はだました。とそういうような激しいお言葉も頂いてきた経過もありまして、少なくとも、三豊市がだましたというような言葉を

伺った状況の中において、それは向こう側の勝手やと、そういうことになるはずもありませんので、その後関係者のご意見を賜りながら、さらにその後の処理を当理事会の場でどうするかということについて、公社の内部での協議を進めてきました。そして内部の協議を含めた中から、先方さまに原下工業団地のこれからの処置の方針においてはやはり、お買い求め頂きたい、というようなところでさらなるお願いを、さらなる協議を進めてきているのでありますが目下、一定程度のいわゆる土地売買における契約の締結の感触を得たという状況の中において、重大事項でもありますので、今日理事会を招集させていただいて、■■■■■さんとの契約がこれからの土地開発公社の原下工業団地について、どういう問題があるかということ、さらに確認といえますか、問題点の共有をこの理事会でしていただきたい。そして議会当局には、今日は議会本会議がありますが、その終了に引き続いて全員協議会の問題を申し上げている。で、その全員協議会の場にこの三豊市土地開発公社としての相談というか、処分の方針についてご説明申し上げて、この問題についての三豊市としての問題共有をお願いしたいと、また、そういうことでこの紙は全員協議会に配布するという資料でありまして、こちらへんについてご協議を考えているところです。

事務局：ご案内のように本日の議案と申しますのは、理事長のご挨拶にありましたように協議事項でございますが、さっそく理事長の方から、会議録署名理事を指名していただきましてから、理事長の進めによりまして、お願いしたいと思います。

議長：今回は真鍋理事と白川理事で行かせてもらって。それではその資料についての説明をさせます。

事務局：お手元に配布した資料の概要について、説明させて頂きたいと思えます。え、上の方にこれ略地図でございますけれども、原下工業団地の取り付き部分を中心にですね、全体を略地図化したものでございます。その土地ののり面部分がありまして、その下側に平面分譲部分がございます。面積はそれぞれ A の部分が現在大規模面積で残っておりますところ 6 万 5646 平米、B の部分がですね、■■■■■含みまして、国道 377 の取り付き部分 2 万 6200 でございます。トータル 9 万 1846 平米でございます。簿価に評価いたしまして 7 万 7529 円という形でございます。一方土地売買の方で分譲しました■■■■■、左側上ですけれども、1 万 2933 平米でございます。事業開始が平成 4 年 9 月でございます。当初 17 万 2089 平米を取得し、17 年度末の面積では 15 万 9156 平米ということでございます。■■■■■に売却を行ったということでございます。同じく 17 年度末の簿価の額はですね、21 億 5291 万 4166 円となっておりますのでございます。ま現状といましては、年間の所要経費でございますが、維持管理費に年間約 150 万円ほど見込んでおる、これは 1 平方メートル当たり換算いたしますと 17 円ということでございます。それから現在保有しておりますところの債務に、借り入れ利子でございますけれども 17 年度の実績、これすでにお手元の方に前回の決算書等々お示したところでございますけれども、1828 万 7101 円でございます。これは原下に関する 17 年

度の実績でございます。一平方メートルあたり約200円という水準でございます。

それと[]の賃貸でございますけれども、面積1万2996平方メートルに對しまして、高瀬町の決定によりますと今契約しておりますのが、300円、1年間300円平方メートル当たりでございます。389万8800円が賃貸料として当公社に入ってきておるわけでございます。

えここで、参考と言うことでございまして、1番の維持管理費でございますが150万でございます。1平方メートルあたり17円、それから借入れ金に対する利子がですね1828万7101円でございますして1平方メートルあたり200円でございますので、①、②足しまして217円でございますが、それを[]の面積1万2996円に掛けますと282万とんで132円と。これは参考でございますが賃貸料で380万強頂くが、経費として280万強となっておりますと形で見ていただいたらと思いません。

それと問題点ですけれども先ほどらい理事長のご挨拶のなかでも、触れておりましたが実勢価格ですが、時価評価というのがどうしても取引にはついて回るわけでございます。したがってその例といたしまして、近傍類地でございますが、取引事例でございますが、旧山本町の神田中央工業団地でございますが、平成16年度に処分した価格が1坪当たり4万円でございます。これは参考にして頂きたいと思えます。それから[]に分譲いたしましたのが平成17年の11月に契約いたしておりますが、売買価格1億円でございます。坪当たり換算しますと、2万5516円となるわけでございます。賃貸料につきましては年間300円1平方メートルあたり300円ということでございますけれどもそこにもご説明申し上げましたように今後ですね、借入れ金利引き上げ等が当然のごとく予定されております。所要経費の大幅増大が見込まれるところでございます。従いまして実勢価格、時価評価を簿価に対して導入いたしますと、事業損失ということが見えて参るわけでございます。簿価と時価が著しく異なるということでございますが、その額は非常に大きい訳でございます。ま、発生主義ということでございますが、公法規定で処理をいたしますとですね、売却等の処分時点で事業損失を計上する必要があるわけでございます。あの、簿価、これは借入金でございますけれども、処分面積、案分相当額をですね、減額していくということになるわけでございますが、トータル的にはですね、バランスシート上で考えますとですね、この評価額というのは残存する土地にも影響を与えることとなりますので、債権債務の割合もですね、この決定によって大きく変動してくることになるんだらうというふうに予測するわけでございます。

事業損失に対する措置といたしましては、ここでございますが、事業損失計上額につきましては三豊市土地開発基金から借入れるということでございます。現在三豊市にですね、土地開発基金を保有して、条例を制定して保有をいたしております。現在6億7千万強保有いたしておりますけれども、この基金から借入れを行って、この事業損失に対する補填を行っていく。だから公金投入して、間接ではありますが支援していくと

ということになります。それから土地開発基金繰り出し分でございますけれども、これにつきましては市がですね、起債等で補填措置を行うということでございますけれども、これにつきましてはですね、損失部分には、対として土地購入という土地のですね、現物が動かない可能性もございますので、この辺は起債等という形で今後とも財政面、会計面等々の詳しい研究と検討が必要ということでございますが、大きな流れとしてはこういうことでございます。

議長：これらの内容につきましては、これまでもこの理事会でご説明をしていた部分の事ですが、今回新たに事業損失、これまで不良債権という言葉で説明して参りましたが、事業損失という会計用語として、実務処理のスタイルを新たに明示させて頂きました。だから、申し上げているのは簿価は7万7千強であるが、そのいろいろなことを検討させて頂いて、すでに当地の実勢価格は、現在時点での時価評価からすると、まさに半値以下になっているということでもあります。で、それらについては10億円余の損金の不良債権の処理をどうするかということで議論を頂いてきた経過がありますが、ここでのご説明はとりあえず売却処分益と事業損失という勘定科目を起こして、それはひとまず、三豊市土地開発基金の方から帳尻を合わせていく。基金は基金条例で年度内の清算処理の義務がありますので、その年度内処理を基金の減額部分ですね、一般会計若しくはいずれかの形ですね、決算書の中で処理していきたいのでありまして、当然議会にもその旨の話を出してご意見を賜ってですね、手続きは目前にもいうことでもあります。ちなみにですね。こうした造成事業はですね。なにも本土土地開発公社だけではありませんでして、全国津々浦々で日本列島改造以降、公拓法が出来た後ですね、パルプ期に買ってですね。いろんな形で造成事業がされてきておりますが、当然ながら時価は大きく下落し、あるいは契約、計画をして民間に売り渡すという思惑が、実は大変な不景気の中で売り渡せないという形で、どんどん塩漬けになって、一方じゃその金利負担ができて、たいへんな不良資産になっているという現実を抱えているというところは、全国そうとうあります。そういうことで、そうとう四苦八苦しているのも現状であります。ま、県内ですね、県内でのこの種の造成事業の状況等について、全部の調査ではありませんが、しかるべき土地開発公社のいわゆる公社事業の例をそれなりに待っておるといったかんじですが、県の公社会計を拝見させて頂きましたが、大方のところは、長い土地開発公社の事業年の中で、相当規模の内部の剰余金を持っている。あるいはあらかじめその準備もされておると、いわゆる価格変動準備金等々ですね、その時の剰余金を大抵の地域がお持ちだということで、このような事業そのまま丸太で損失をかぶるようなのはなかなか見当たらずですね。事業損失は実際でてますが、内部留保金でほとんど受け入れ処理をしている。公社の外へ事業損失がリンクする、関連する経緯は、県内の公社の中では目下見当たりません。そういう意味では当市土地開発公社の計上したものは大胆な処理にはなりますが、より考えますとこの経理処理はこれから起きる大きな、更なる事業損失を抱えるだろう想定を、しますとですね、ここは一つ一つ売却処分

をしながら、発生する事業損失についてはこのスピードで処理をしていく。いう形で出来るだけ早く売りぬくということをする以外に道はないのではないかとというのが、このケースであると考えます。ぜひ、この案のなかで理事会としてはいずれにしてもご検討いただきたい。

坂口理事：はい。あの、ちょっとお尋ねしたいのですが、当初理事長の話があった、先般の理事会で出した方針において検討したいと、ま、向こうからはその理事長さんの話であれば、三豊市にだまされたという形、言葉の使い方がわからんけど、今までの経過で最初から、高瀬町の土地開発公社で覚書なり何かあればですね、すでに高瀬の開発公社の事業としてすでに済んでおると。それがなんでかこういう約束事というのが、立証できるような状況でなかった。で、まあ向こうの話を途中から私もだいたい、理事になってから知ったんですけども、すでに工事の発注、資材の発注、起工式などももうきまっています。それである日突然それを経過した後、理事会でこう決まりました。今までの話はなかったことにして下さい。三豊市はこう決まりました。それをやられるとこの言葉が出てきてもこれは当然のことだ。だから、それはあくまで、普通通常、役所が長年に渡って続く中で、原下工業団地が個人プレーに乗じた大きなこの負の財産を作ってきたということが、これはもう既成の事実。それをいずれに致しましても、今、三豊市を引き継いでいかなければならないというのは一切膿を出して、それをもう、この機会でないと思えないと思えます。それは誰がやったかというのは、それはもう原因ははっきりしてるんです。しかも行政というのは、まあ、出来るだけ包んで穏便に、最終的に穏便に行くということが大切にするとということで、穏便ということを使うのかも知れないけど、むしろそういう策を知っておる。またやるだろう。それはある程度は、これは仕方がないこととして、仕方がないという言葉も使いたくはないのですが、事実として、それはやっぱり提出しなければならない。で、あの、今回その、この価格で売買ということで先般もっていくということ。当然僕は待ちよりましたという話は出来るから、当然思っていなかったんで、当然の答えが出てきたなど。で、そうすると、それをまあ、うまく収めないといけないのと、後に残された部分が大きいですから、今から三豊市としての方針を出さないと。で今日出てきているのは、例えば、いくらでどういう案でいくのかという理事長から試案が出るのですか。それが1点、それとあの、近隣の神田の工業団地は4万というのは、これ4万というのは、去年4万のもある、それからもっと以下のもある、ということでもらわんと、4万ということになると、うちは去年2万5,000円で売つとる、また何百円で貸し取るいうたら、もう加工も出来ないんですね。で、ま、その過去に4万もあったかも分かりませんが、私が聞いている範囲では、相当低い時もあったと聞いておるんですけども、いずれに致しましても私は、あの土地についてはこのキリ、このキリだからむしろ膿を出し切るんだという、これは何年か先送るとですね、現在の三豊市の責任になる。それを、また同じような形を放置していったら。というこれ批判を絶対受けると思えます。だからこのキリ、開発公社で借金を別に持って

おったと言うんじゃないかって、もう開発公社で持っておる一般会計で持っておるのも含めてですね、トータルで金額でた。そして長期的に見てできるだけそういう点で工場誘致することによって、いろんな波及効果でそれから万事そのそれを補填できるような形に持っていくべきじゃないかと思しますので、ある程度はその、いかにこの期は大きな傷になりますけれど、それを逃げておったんじゃ、傷が広がることはあっても、また傷が癒えない。ずっと続いていくことが三豊市にとって必ずしも良くない。という気がしますので、そういう答えを僕らここへ出すんですか？理事会で相談して。何ぼで売らんかとかいうような話。行くんですか、そうでないとこの下の分もわからんわな。

議長：あの、おっしゃる通りでして、あの、ただ、ご理解お願いしたいのはもちろん、あの土地がどういう価格があるかということをお社側ですね、主張するには、ある程度不動産鑑定士の鑑定評価、前回申し上げましたとおり、4万円前後の鑑定評価を持っているのですが、鑑定評価がまさに売りましょう、買いましょうという商談の中で大きな影響があることは公的な資格を持つ者の評価ですから、大きな影響があるとするのはもちろん。基本的にはこれは取引ですから、まさに商談ですので、売りましょう買いましょうの中に最終的に相場が入るというふうには。そういうものであることについては、理事の皆さんについてもぜひともご理解をして頂きたい。ま、原則としてご理解をお願いしたいと思います。だから、あの、結果的に取引ができたというところの機会であるということとはもうまぎれもない事実。ただしそれが、極端に高く売り、極端に安く売りということがあってはならないことも公拡法で。行政の適正な執行の中でも言うまでもないのです。我々はそのことをしっかり、基本にしながら先方様とお話をさせて頂くと言う中でですね、商談をまとめたいとそういうふうにあります。だから、結果のご報告とともにご承認頂くという道をなかなか逃れられないというのがこの世界ですので、ただ、後日また理事の皆さんからご同意を賜ることになる。土地の価格はたびたび申し上げてますように絶対評価というのはありませんでして、あれより上かこれより下かという、そういうような形で先方様も考えながら、あるいはこちらも理事会を含めて説明ができる、确实なところを導きだしながら商談ができるように。ちょっとなかなか言いにくいんですが、ま、そういうものだということをご理解お願いしたいと思います。ちなみに、ここで申し上げておりますように、先般、理事会の中ででした3万5000円くらいというなことで申し上げてみてもですね、今回7万7000円から見ると4万円余の差損が少なくともありますからね、先方様は2000坪ということですねして頂いておりますので、これ4万円の2000坪となるとここで8000万円の事業損失が出るというこれを年度末の中で議会に一般財源からの補填という形で議案が出る可能性が極めて高いということでもあります。そういう意味で今日、全員協議会にあらかじめこの事を話したいと思えます。ま、目下13億円から、4億円くらいですね。事業損失は。でもほっておけば、それが、14、15、16になるということをごどのように判断するのか。途方もなく大きい金額なので。で、全員協議会でご説明させて頂くことは、もう市の外にこの事案

が出る、ということでもありますので、市当局としては今日以降ホームページ等々を含めて何らかの形で市民の皆様には、原下工業団地の土地の方針については、市民の皆様にも説明に入る。ホームページ等を利用しながら。これから議会の先生方や地域のいろいろなところで、いろいろ問われ始めるということになろうかと思えます。その時のご説明なり等をよろしくお願ひしたいと思えます。

坂口理事：そしたらその、全員協議会では結局、原下工業団地については三豊市としては売却の方針で、全部。

議長：これ以上傷を増やさないことについては売却を、いかに大原則の中でやっていく、そして、できるだけ早く適正な価格で売りぬくという、この大戦略がもっとも重要なことであると、それはもう最初から申し上げておりましたね、相当大きな事業損失は近づいてきますと、そういうことのご説明は今日させていただこうと思っております。その結果としての事業損失はこれからの公社としてのこれからの工夫がさらなる工夫が必要かと思えます。39億円余の借入金の持った、まだ各地に多くの用地を持っておりますので、その用地をいかにまた有効に活用するのか、あるいは有効に処分するのかということによって、内部に相当な剰余金が仮に利益金が出ればですね、それはまたここに補って、市民の皆さんに頂く一般会計、いわゆる負担は少なくという工夫は、これからの土地開発公社の事業運営としてはそういうふうに思っています。重要な用地も公社が持っている39億円にありますから、これをですね。いかに巧みに処分するか、そういうことが、この13億円余の事業損失を少なくする、ひいては、皆様の皆様の負担ですね、引き下げていく。これが、開発公社の大きな課題でもあります。この将来のあり方については極めて未知数ですから、それは今お答え出来ない。だから金額を少なくとも持つてる、土地開発公社の土地をですね、他の土地もできるだけ早く売り抜ける、そういう作戦も必要かと。全協でいろいろと質問があった場合、今ご説明したようなことを答弁の範囲で、させて頂いてよろしいでしょうか。今、ご説明した範囲で。答弁の回答申し上げてよろしいでしょうか。ただ、XXXXXXXXXXについては特定の事業所名は出さない。という説明を考えておりますが、近く売却処分の予定があるということでしょうかと思っております。

坂口理事：これはもう僕ら、みなさんやって苦渋の選択やと思うんやけど、やはり、三豊市になった場合、14、5億の予想される欠損な。役所やけん。これもう約束やったというのが、どっかでなんかの警鐘がなかったら。

真鍋理事：理事長、これ1つだけ、確認しときますが、XXXXXXXXXXで売買の取引に関しては三豊市に今の理事会においては元の高瀬町において、口約束があったとかそういう文言に対しては一切関知できません。旧の高瀬町とXXXXXXXXXXで口約束があったとか、そういう話を今の三豊市に持ってきたってそういうのは関知できません。そうでしょう。書類で残っているものに対してはこれは考えていかないかんけど、口約束で高瀬町の事を引き継いだということは、今の三豊市の中では通りませんよと。それだけは確認を。

議長：うーん。それはですね。少々苦しいんですわ。おっしゃるとおりこれはその時であれば、4月以来の理事会の中でも約束というものがどれだけか、ということもあって、ご説明を事務局からさしたの、確かに文書はありません。そういうことですが、この種の土地造成事業の民間への売却処分の場合はあらかじめ成立するまでに多くの経過があるということで、事務方といいますか担当者が先方様と契約に取り付くまでの前段のいくばくかのステップがあるというのですが、そのステップがですね、その経過を克明に、業務記録をチェックしますと、その非常に熟度が高いところで仕上がっておって先方様からみればこれはもう三豊市は当然、300円の土地の賃貸契約でそういう意思があるというように形にですね、まさに向う様が期待を極にする状況がですね、業務記録の中でそれが読み取れることもあるということもあって、先般、私と、議長にお願い申し上げて相手様にお会いして、そこまでの契約への想いがあった部分について、本日の状況については価格はしかしかだという形ですね、ご説明を先方様まで行っています。だから先方様は極めて熟度の高い、達成度の高い形で契約に想いがあったということを確認してきました。けどそれは、三豊市側から紙での約束であったということではありませんが、相当な頻度の中でですね、先方様に進出についての確認をしておったと。それより三豊市が引き継ぐような内々定では無いと、内々定より内々定で内定やしておったらとてもじゃないということで、新三豊市は考えるべきだという、その我々に対する指摘については、状況としては、先方様の強いご意思を作り上げてきたこちら側の状況は、ご理解頂きたい。今まで高瀬町で交渉をしてきた中で、高瀬町の土地開発公社のこういう一辺の書類も残っていなかったとこと疑問はありますね。この種の土地取引の中にその書類が形成されている状況というのは、いろいろ正に商慣習の中でいろいろあるかと思えます。非常に大きなものであれば、仮の覚書まで、最初の交渉するという、他の交渉はさせないというような、他を排除するような、覚書から始まるものもあつたりですね。

真鍋理事：高瀬町の公社で議論は長いことされとんでしょう。長い月日。

議長：長い月日の深い議論というのは見当たりません。議事録の中では見当たりません。


坂口理事：はい、僕あえていうわ。真鍋君の言うことな、高瀬がこれで失敗しとんです。

行政がやる限りにはそれなりの文書とかちゃんとチェックが、高瀬の24億ある土地もですね、公印を押しているんですよ。町長印、理事長印、XXXXXXXXXX印、それを押しおいて紙くずに押しとんや。仮契約や覚書とか書いてない。だからそういうものは行政がやる場合には口約束でもかまいませんとやるんやったら、我々理事は、理事会は事後承認に印押すのであれば、もうついていけん。役所がやるんやったら、お互いの協議の中で、それだったら大きな投資するんやから、ちゃんとしたことやっていたら、この問題も起こらなかつたし、原下工業団地でこれだけおこらなかつた。理事長がそういうことありえる言うんやったら、我々非常にやりにくくなる。これからも。理事はちょいちょい変る。執行者は変らない。もっと重さを持ってもらわないと、それでないと大変な

金額、たいへんな失態なんです。僕は全部損害賠償で訴えたいんよ。はっきりいって。三豊市を。理事長が出してくれるんやったらええんやけど。住民に負担かけないかんのやから、これだけの重さを持ってもらっとかな。今後は。

議長：こうした土地造成事業の今後、売却処分をする手続き、手順の在り方、そういうことについて、どんなあり方がもっとも本土地開発公社として適当であるかということについて、次回の開かれる理事会の中でご説明をもうしあげます。それでは以上で閉会します。

署名理事

真錫昌年 

署名理事

白川清秀 