

# 三豊市土地開発公社

平成18事業年度  
事業報告書及び決算報告書

自 平成18年 4月 1日

至 平成19年 3月31日

三豊市土地開発公社

# 目 次

ページ

## はじめに

### I. 事業報告書

1. 総括事項	1
2. 事業実施状況	2
3. 役員に関する事項	3
4. 職員に関する事項	3
5. 理事会議決事項	4
6. 監査に関する事項	5
7. 特別監査に関する事項	5
8. 業務経過	6

### II. 決算報告書

損益計算書	7
貸借対照表	8
原下工業団地にかかる評価替え注記書	9
財産目録	10
収支計算書	11、12
キャッシュ・フロー計算書	13
販売費及び一般管理費明細	14
監査報告書	15

## はじめに

三豊市土地開発公社の平成18事業年度決算については、下記の基本的考え方にに基づき調整する。

### 記

- ①平成18年度決算より総務省が示す改正土地開発公社経理基準要綱(昭和54年自治政第136号。以下「経理基準」という。)に基づく決算様式とする。
- ②公社が保有する土地については、経理基準要綱に基づいた区分表示とし、18年度当初において、そのための分類替えを行う。

平成17年度決算	平成18年度決算
公有用地(公有地取得事業により、公社が所有権を取得した土地)	公有用地
代行用地(公有地取得事業により、公社が地方公共団体等に所有権を取得させた土地)	代行用地
完成土地(土地造成事業に係る土地で、販売可能な状態にある土地及び開発工事が一定期間着手できていない土地)	完成土地等
未成土地(土地造成事業に係る土地で上記以外の土地)	開発中土地

- ③原下工業団地のリースにかかる部分の土地は、平成18年度当初において固定資産のうち、投資その他の資産(賃貸事業の用に供する土地)に振替える。
- ④原下工業団地については、経理基準第25条の規定に基づき年度末において評価換えを行う。

### 土地開発公社経理基準要綱

(土地造成事業に係る土地等の評価方法)

- 第25条 特定土地、土地造成事業に係る土地又は代替地(法第17条第1項第1号に係る代替地のうち、前条第1項の取得原価相当による再取得等が見込まれるものを除く。)については、その時価が取得原価より著しく下落したときは、近い将来明らかに回復する見込みがあると認められる場合を除き、時価をもって貸借対照表価額としなければならない。
- 2 前項において、時価が取得原価に比べておおむね50%以上下落している場合には、著しく下落しているものとする。
  - 3 前2項の時価は、売却時価を基礎とした正味実現可能価額とし、次に掲げるところにより算定した価額とする。
    - (1)現に販売の用に供することができる土地については、その販売見込額から販売経費等見込額を控除した価額
    - (2)未だ販売の用に供することができない土地については、その完成後販売見込額から造成及び建設工事原価の今後発生見込額並びに販売経費等見込額を控除した価額
  - 4 第1項の規定により、時価をもって貸借対照表価額とした場合は、その旨及び当該評価換えを行った年月日、当該評価換え前の帳簿価額並びに評価損に関する会計処理の方法を貸借対照表に注記しなければならない。

## 1. 総括事項

本市においては、厳しい財政状況を踏まえ、行財政改革の諸施策が積極的に推進されている。

このため、公社の運営を取り巻く諸般の課題を踏まえ、より一層市と緊密に連携・協調しながら、保有土地の処分事業等を実施してきた。

平成18年9月13日に実施された原下工業団地土地造成事業にかかる特別監査においては、多くの不適法・不明朗な支出が指摘され、その全容解明が当公社における極めて重大かつ喫緊の課題であることを確認し、真実の究明と事件の全容を解明するため、外部専門家による調査を委託するとともに、当時の関係者に対し損害賠償等請求の提訴を行った。

また、当該団地については、今日の簿価（原価）を形成する過程において、極めて放漫かつ無責任な運営が行われたため著しく市場競争力失っており、については実勢価格を精査し、それによって改正土地開発公社経理基準要綱に基づいて評価換えを行った。

各事業の実施状況は、土地取得事業において丸谷工業団地水源拡張事業用地を取得し、保有地処分事業においては、まちづくり整備事業、都市計画道路中郷香田線、西野地区住宅用地造成事業、神田住宅用地造成事業、中浜分譲地、丸谷工業団地水源拡張事業、たかせ大使館の7事業用地の処分を行った。

本年度末公社保有地面積は、276,208.87㎡である。なお、本年度、有限会社光工作所とは土地売却代金の20年分納方式を採用し、株式会社高瀬ユニードについては、平成16事業年度よりリース方式によって土地の有効活用を行っている。

なお、事業運営にかかる所要資金については、本年度から入札制度を採用し、金利コストの縮減に努めている。この結果、本年度借入利率については、最高1.35%から最低0.59%となった。

現在の経済情勢を踏まえると、今後の借入利率はさらに上昇することが予測される所であり、継続して不明朗会計の全容解明のための調査と適切な措置を行うとともに、不退転の決意で経営改革と運営の健全化に取り組まなければならない。

## 2 事業実施状況

### (1) 用地取得事業

区分	事業名	取得面積(m <sup>2</sup> )	取得金額(円)
公有用地	丸谷工業団地水源拡張事業	450.00	2,025,000

### (2) 保有地処分事業

公社保有地の処分については、市及び民間企業と協議を図りながら処分の促進を行い、本事業年度に処分した用地は73,768.12m<sup>2</sup>、金額1,811,733,500円となった。

区分	事業名	売却面積(m <sup>2</sup> )	売却金額(円)
公有地取得 事業用地	まちづくり整備事業用地	66,949.88	1,720,066,000
	たかせ大使館用地	4,631.06	14,353,000
	都市計画道路中郷香田線用地	383.00	24,531,000
	丸谷工業団地水源拡張事業	450.00	2,227,500
土地造成 事業用地	西野住宅用地	209.48	9,340,000
	中浜分譲地	395.70	10,710,000
	神田住宅用地造成事業用地	749.00	30,506,000
計		73,768.12	1,811,733,500

### (3) 附帯等事業

保有地のうち、原下工業団地に進出している企業に賃貸借契約により土地の貸付を行っている。

事業名	賃貸場所	賃貸による収入額(円)	摘要
保有土地 賃貸事業	原下工業団地内	3,899,049	①契約相手方:㈱高瀬ユニード ②契約期間:H16. 10. 1から20年間 ③貸付面積:12,996.83m <sup>2</sup> ④賃貸借料:300円/m <sup>2</sup>

### 3. 役員に関する事項

平成19年3月31日現在

役職名	氏名	就任年月日	公職名	備考
理事	清水 邦夫	平成18年4月1日	三豊市助役	
理事	坂口 晃一	平成18年4月1日	三豊市議会議員	
理事	金丸 勉	平成18年4月1日	三豊市議会議員	
理事	眞鍋 昌年	平成18年4月1日	三豊市議会議員	
理事	白川 清秀	平成18年4月1日	三豊市総務部長	
理事	高木 謙一	平成18年4月1日	三豊市政策部長	
理事	佐子 照雄	平成18年4月1日	三豊市建設経済部長	
理事	大西 弘文	平成18年4月1日	三豊市水道局長	
理事	丸戸 研二	平成18年4月1日	三豊市政策部企画課長	
監事	糸川 昇	平成18年4月1日	三豊市監査委員	平成18年9月5日辞任
監事	宝城 明	平成18年4月1日	三豊市監査委員	平成18年9月5日辞任
監事	徳永 正	平成18年9月6日		
監事	福田 稔	平成18年9月6日		

### 4. 職員に関する事項

職務別	平成18事業年度	平成17事業年度	比較増減	備考
事務吏員	3人(兼務)	3人(兼務)	0	

## 5. 理事会議決事項

議決年月日	議案番号	議 案 名
平成18年4月11日	議案第1号	平成18事業年度事業計画について
	議案第2号	平成18事業年度予算及び資金計画について
平成18年5月30日	議案第1号	平成18事業年度事業報告について
	議案第2号	平成18事業年度決算報告について
	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
	議案第4号	平成18事業年度事業計画の変更について
	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
平成18年5月30日	議案第1号	原下工業団地の土地処分について
平成18年9月6日	議案第1号	平成18事業年度事業計画の変更について
	議案第2号	平成18事業年度予算の補正について(補正第2号)
平成18年9月25日	議案第1号	三豊市土地開発公社業務方法書の制定について
平成18年10月6日	議案第1号	外部専門家による調査の委託について
平成18年12月4日	報告第1号	専決処分事項の承認について(補正第3号)
	議案第1号	平成18事業年度事業計画の変更について
	議案第2号	平成18事業年度予算の補正について(補正第4号)
平成18年12月22日	議案第1号	平成18事業年度事業計画の変更について
	報告事項	原下工業団地外部専門家による調査について(告訴の概要)
平成19年1月31日	議案第1号	平成18事業年度事業計画の変更について
	議案第2号	平成18事業年度予算の補正について(補正第5号)
平成19年3月7日	議案第1号	平成18事業年度予算の補正について(補正第6号)
	議案第2号	平成19事業年度事業計画について
	議案第3号	平成19事業年度事業予算について
平成19年3月19日	議案第1号	平成18事業年度事業予算の補正について(補正第7号)
	議案第2号	損害賠償等の請求に関する訴えの提起について



## 6. 監査に関する事項

監事 糸川 昇

監事 宝城 明

実施年月日	対象年度	監査報告
平成18年5月18日	平成17事業年度	平成17事業年度決算報告並びに財務諸表を監査したところ、適正に処理されていたことを認めます。

## 7. 特別監査に関する事項

監事 徳永 正(平成18年9月6日就任)

監事 福田 稔(平成18年9月6日就任)

実施年月日	対象年度	特別監査報告
平成18年9月13日	・平成16事業年度高瀬町土地開発公社会計の一部 ・平成17事業年度三豊市土地開発公社会計の一部	極めて重大な誤りによって成されたとみなされる支出については、高瀬町土地開発公社が被った損害額とすることが相当と判断する。

## 8. 業務経過

年月日	業務事項	備考
平成18年4月11日	第1回理事会	
平成18年5月18日	監査	
平成18年5月30日	第2回理事会	
平成18年6月9日	第3回理事会	
平成18年6月23日	第4回理事会	
平成18年7月4日	土地売買契約の締結	原下工業団地、契約方:(有)光工作所
平成18年8月31日	運転資金の借換え	原下工業団地
平成18年9月6日	第5回理事会	
平成18年9月13日	特別監査	
平成18年9月16日	第6回理事会	
平成18年9月25日	第7回理事会	
平成18年10月6日	第8回理事会	
平成18年11月7日	第9回理事会	
平成18年12月4日	第10回理事会	
平成18年12月15日	運転資金の借換え	まちづくり整備事業他8地区
平成18年12月15日	借入金償還	中浜分譲地
平成18年12月22日	第11回理事会	
平成18年12月22日	運転資金の借換え	原下工業団地
平成18年12月27日	運転資金の借換え	原下工業団地
平成19年1月31日	第12回理事会	
平成19年2月23日	運転資金の借換え	原下工業団地
平成19年3月7日	第13回理事会	
平成19年3月15日	土地売買契約の締結	まちづくり整備事業、契約方:(株)イズミ
平成19年3月19日	第14回理事会	
平成19年3月19日	土地売買契約の締結	たかせ大使館他2地区、契約方:三豊市
平成19年3月20日	損害賠償請求訴訟	高松地裁丸亀支部
平成19年3月22日	運転資金の借換え	原下工業団地
平成19年3月23日	運転資金の借換え	原下工業団地
平成19年3月27日	借入金償還	たかせ大使館他2地区
平成19年3月30日	借入金償還	まちづくり整備事業

# 決 算 報 告 書

## 損 益 計 算 書

(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:円)

### 1 事業収益

①公有地取得事業収益	1,761,177,500	
②土地造成事業収益	50,556,000	
③附帯等事業収益	<u>3,899,049</u>	<u>1,815,632,549</u>

### 2 事業原価

①公有地取得事業原価	1,089,572,893	
②土地造成事業原価	41,546,778	
③附帯等事業原価	<u>3,336,497</u>	<u>1,134,456,168</u>

A 事業総利益( 1-2= ) 681,176,381

### 3 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費	<u>3,848,953</u>	<u>3,848,953</u>
------------	------------------	------------------

B 事業利益( A-3= ) 677,327,428

### 4 事業外収益

①受取利息	15,309	
②雑収益	<u>19,521</u>	<u>34,830</u>

### 5 事業外費用

支払利息	<u>266,330</u>	<u>266,330</u>
------	----------------	----------------

C 経常利益( B+4-5= ) 677,095,928

### 6 特別損失

土地評価損	<u>1,149,749,149</u>	<u>1,149,749,149</u>
-------	----------------------	----------------------

D 当期純損失( C-6 ) 472,653,221

# 貸借対照表

(平成19年3月31日現在)

(単位:円)

## 資産の部

### 1 流動資産

①現金及び預金	692,506,602
②公有用地	407,899,869
③代行用地	0
④特定土地	0
⑤完成土地	16,694,127
⑥開発中土地	831,346,886
	<u>流動資産 合計</u>

注記 1

1,948,447,484

### 2 固定資産

投資その他の資産	<u>303,413,148</u>
	固定資産計

303,413,148

資産の部合計 2,251,860,632

## 負債の部

### 1 流動負債

①短期借入金	2,702,000,000
②前受金	<u>2,608,509</u>
	流動負債計

2,704,608,509

### 2 固定負債

①長期借入金	0
②その他の固定負債	<u>10,000,000</u>
	固定負債計

10,000,000

負債の部合計 2,714,608,509

## 資本の部

### 1 資本金

基本財産	<u>5,000,000</u>
	資本金計

5,000,000

### 2 準備金

①前期繰越準備金	4,905,344
②当期利益	<u>0</u>
	準備金計

4,905,344

### 3 欠損金

当期純損失	<u>472,653,221</u>
	欠損金計

472,653,221

資本の部合計 △ 462,747,877

負債・資本合計 2,251,860,632

(注記1)

改正土地開発公社経理基準要綱(昭和54年自治政第136号)  
第25条第4項の規定による「評価換え注記書」

- ① 原下工業団地については、改正土地開発公社経理基準要綱第25条第1項の規定により、時価(30,000円/坪)をもって貸借対照表価額とする。
- ② 評価換えを行った年月日 平成19年3月31日
- ③ 評価換え前の帳簿価額 1,869,839,149 円  
(原下当初簿価額 - 賃貸土地にかかる簿価) + 当期増加高
- ④ 評価換えに関する会計処理の方法 評価換えによって発生する損失については、平成18事業年度の損益計算において特別損失として1,149,749,149円を計上する。

評価換え前の帳簿価額	1,869,839,149
流動資産・開発中土地	△ 720,090,000 (24,003坪×30,000円)
特別損失	1,149,749,149

(参考)

原下工業団地	用途別面積	(m <sup>2</sup> )	
分譲地		72,601	→ 開発中土地
光工作所分納分譲地		6,612	→ 開発中土地・・・18年度 9/240回分納
高瀬ユニード賃貸借地		12,995	→ 固定資産(賃貸土地)※1 (3,938坪)
小計		92,208	→ 分譲可能面積 (27,941坪)
区画内道路		2,481	
喜楽鉱業分譲地		12,933	
緑地・調整池		64,691	
小計		80,105	
合計		172,313	(小数点以下切捨)

※1 固定資産(賃貸土地)の簿価の考え方

$$\begin{aligned} & \text{平成18年度当初簿価額} \times \text{賃貸面積} \div \text{分譲可能面積} \\ & = 2,152,914,166 \text{円} \times 12,995 \text{m}^2 \div 92,208 \text{m}^2 \\ & = 303,413,148 \text{円} \end{aligned}$$

はじめに③参照

原下工業団地のリースにかかる部分の土地は、平成18年度当初において固定資産のうち、投資その他の資産(賃貸事業の用に供する土地)に振替える。

財 産 目 録 (平成19年3月31日現在)

単位:円

区 分	金 額	説 明						
<b>流 動 資 産</b>								
1 現金及び預金	692,506,602	普通預金、定期預金						
2 公有用地	407,899,869	マリーナ関連施設用地、農村ひろば用地						
3 代行用地	0							
4 特定土地	0							
5 完成土地	16,694,127	西野住宅用地						
6 開発中土地	831,346,886	原下工業団地造成事業用地、鳥坂工業団地造成事業用地、陣山工業団地造成事業						
<b>固 定 資 産</b>								
1 投資その他の資産	303,413,148							
<b>資 産 合 計</b>	<b>2,251,860,632</b>							
<b>流 動 負 債</b>								
1 短期借入金	2,702,000,000	12口						
2 前受金	2,608,509							
<b>固 定 負 債</b>								
1 長期借入金	0							
2 その他の固定負債	10,000,000							
<b>負 債 合 計</b>	<b>2,714,608,509</b>							
差引純資産	△ 462,747,877	<table border="0"> <tr> <td>基本財産</td> <td>5,000,000 円</td> </tr> <tr> <td>当期純損失</td> <td>472,653,221 円</td> </tr> <tr> <td>繰越準備金</td> <td>4,905,344 円</td> </tr> </table>	基本財産	5,000,000 円	当期純損失	472,653,221 円	繰越準備金	4,905,344 円
基本財産	5,000,000 円							
当期純損失	472,653,221 円							
繰越準備金	4,905,344 円							

# 収 支 計 算 書

## (1) 収益の収入及び支出

### 収 入

区 分	予 算 額			決算額	予算額に 対し増減
	当初予算額	補正予算額	計		
I 事業収益					
1 公有地取得事業収益	16,000,000	1,745,177,000	1,761,177,000	1,761,177,500	△ 500
2 土地造成事業収益	0	62,284,000	62,284,000	50,556,000	11,728,000
3 附帯等事業収益	3,900,000	0	3,900,000	3,899,049	951
II 事業外収益					
1 受取利息	20,000	0	20,000	15,309	4,691
2 雑収益	0	14,000	14,000	19,521	△ 5,521
計	19,920,000	1,807,475,000	1,827,395,000	1,815,667,379	11,727,621

### 支 出

区 分	予 算 額			決算額	不用額
	当初予算額	補正予算額	計		
I 事業原価					
1 公有地取得事業原価	16,000,000	1,073,187,000	1,089,187,000	1,089,572,893	△ 385,893
2 土地造成事業原価	0	52,634,000	52,634,000	41,546,778	11,087,222
3 附帯等事業原価	3,900,000	0	3,900,000	3,336,497	563,503
II 販売費及び一般管理費					
1 販売費及び一般管理費	20,000	4,251,000	4,271,000	3,848,953	422,047
III 事業外費用					
1 支払利息	0	0	0	266,330	△ 266,330
IV 予備費					
1 予備費	0	677,403,000	677,403,000	0	677,403,000
計	19,920,000	1,807,475,000	1,827,395,000	1,138,571,451	688,823,549

## (2) 資本的収入及び支出

### 収 入

区 分	予 算 額			決算額	予算額に 対し増減
	当初予算額	補正予算額	計		
I 資本的収入					
1 短期借入金	3,864,276,000	△ 1,104,711,000	2,759,565,000	2,702,000,000	57,565,000
2 土地売却代金	0	1,789,456,000	1,789,456,000	0	1,789,456,000
3 前受金	0	0	0	2,608,509	△ 2,608,509
計	3,864,276,000	684,745,000	4,549,021,000	2,704,608,509	1,844,412,491

※ 土地売却代金については、収益的収入で計上しているため、決算額0である。

### 支 出

区 分	予 算 額			決算額	不用額
	当初予算額	補正予算額	計		
I 資本的支出					
1 公有地取得事業費	18,400,000	3,280,000	21,680,000	5,231,365	16,448,635
2 土地造成事業費	31,876,000	4,072,000	35,948,000	21,792,034	14,155,966
3 借入金償還金	3,814,000,000	0	3,814,000,000	3,798,095,992	15,904,008
計	3,864,276,000	7,352,000	3,871,628,000	3,825,119,391	46,508,609

資本的収入額が資本的支出額に対する不足する額 1,120,510,882円は、  
損益勘定留保資金で補てんした。



# キャッシュフロー計算書 (平成18事業年度)

I 事業活動によるキャッシュ・フロー		
公有地取得事業及び開発事業用地取得事業収入		1,761,177,500
土地造成事業収入		52,164,509
その他事業収入		3,918,570
公有地取得事業及び開発事業用地取得事業支出		△ 5,168,692
土地造成事業支出		
取得に係る支出		0
管理に係る支出		△ 7,401,973
経費支出		△ 3,848,953
	小計	1,800,840,961
		<u>15,309</u>
利息の受取額		15,309
利息の支払額		△ 36,320,523
	事業活動によるキャッシュ・フロー	<u>1,764,535,747</u>
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
	投資活動によるキャッシュ・フロー	<u>0</u>
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増加		3,813,000,000
短期借入金の減少		△ 4,909,095,992
	財務活動によるキャッシュ・フロー	<u>△ 1,096,095,992</u>
IV 現金及び現金同等物増加額		<u>668,439,755</u>
V 現金及び現金同等物期首残高		<u>24,066,847</u>
VI 現金及び現金同等物期末残高		<u>692,506,602</u>

※ △は現金の減を表す。

(付 表)

販売費及び一般管理費



節	説 明	金 額
1 人件費		
(1) 報 酬	(理事・監事報酬)	324,000
2 経 費		
(1) 旅 費		49,900
(2) 需 用 費	(事業消耗品 等)	97,892
(3) 役 務 費	(訴訟手数料 等)	229,780
(4) 委 託 料	(弁護士費用 等)	2,877,260
(5) 工 事 費		153,300
(6) 公 租 公 課	(固定資産税)	106,400
(7) 雑 費		10,421
	計	3,848,953

# 監 査 報 告 書

平成18事業年度の事業報告並びに財務諸表等を監査した結果、適正に  
処理されていたことを認めます。

平成19年5月14日

三 豊 市 土 地 開 発 公 社

監 事 徳 永 正   
監 事 福 田 裕 

三 豊 市 土 地 開 発 公 社  
理 事 長 清 水 邦 夫 殿