

平成17年度

境港市個別外部監査結果報告書

境港市個別外部監査人

勝 部 不 二 夫

目 次

第一部 監査の概要と報告書の構成の説明	1
第二部 夕日ヶ丘団地事業について	
1. 夕日ヶ丘団地の土地区画整理事業と分譲事業について	
(1) 事業の目的	2
(2) 土地区画整理事業の経過	6
(3) 夕日ヶ丘団地事業の関係部署	8
(4) 関係部署の業務内容	8
(5) 都市整備課の土地区画整理事業の収入財源・事業費・借入金	9
(6) 土地開発公社の土地原価と借入金	12
2. 夕日ヶ丘団地事業の総事業費は 140 億円を超えている	16
3. 販売状況	
(1) 平成 16 年度末までの夕日ヶ丘団地の販売金額	17
(2) 戸建て住宅用宅地の分譲区画状況	18
4. 土地開発公社の当初予算の拡大	19
5. 事業の採算性の検討	21
6. 夕日ヶ丘団地事業に対する総括意見	
(1) 境港市と土地開発公社の二つの財布で事業が施行されている	22
(2) 土地区画整理事業であるのになぜ土地開発公社の用地費が多いのか	23
(3) 境港市から土地開発公社が買い取った土地は 21 億円	23
(4) 民間会社からの用地取得価格の高さ	24
(5) 未収入金が回収できなければ公社の分譲実績の減少となる	24
(6) 事業の採算性と今後の販売動向	25

第三部 土地開発公社固有の問題

I 境港市土地開発公社の概要

1. 事業の概要

(1) 境港市土地開発公社の目的と境港市との関係 26

(2) 土地開発公社の事業 26

2. 土地開発公社の財務状況

(1) 過去5年間の財政状態の推移 30

(2) 過去5年間の経営成績の推移 31

3. 土地開発公社の保有する土地の状況

(1) 過去5年間の土地保有状況の推移 32

(2) 過去5年間の土地の内訳ごとの保有状況 33

(3) 詳細監査の対象となる土地の選定 35

II 監査の結果及び意見

1. 個別結果および意見

(1) 代行用地について 37

(2) 完成土地について 44

(3) 未成土地について 53

2. 土地開発公社の保有する土地に対する総括意見

(1) 長期に停滞すべきでない代行用地 55

(2) 公共の用に供しているのに土地開発公社が保有している土地 56

(3) 中海干拓地の農地は土地開発公社が取得すべきものでなかった 56

(4) 境港市が早急に再取得すべき土地 57

(5) 土地開発公社の土地取得手続きを変更する必要がある 57

(6) 土地開発公社の組織を変える必要がある 58

(7) 土地に関する資料の整備が必要である 58

(8) 土地開発公社の課題を解決することが行政改革につながる 59

Ⅲ 土地開発公社の会計に対する個別意見

1. 土地開発公社の会計報告の方法	60
2. 借入金依存体質	61
3. 売却用造成土地(完成土地と未成土地)の販売損益	61
4. 土地の原価に加算してきた借入金利息	63
5. 普通引当金の計上による利益調整	66
6. 売却用造成土地(完成土地)の評価	67
(あとかき)	68

第一部 監査の概要と報告書の構成の説明

1. 監査の種類

地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の27第3項に規定する個別外部監査である。

2. 監査事項

- (1) 境港新都市土地区画整理事業
- (2) 境港市土地開発公社が保有している土地の取得、保有、処分に関する事務の執行並びにこれらに関する事業計画の執行と財務状況について

3. 監査期間と延べ監査日数

- (1) 監査期間 自 平成17年9月1日 至 平成17年12月27日
- (2) 延べ監査日数 95日

4. 外部監査人および外部監査人補助者の氏名と職業・資格

個別外部監査人	勝部 不二夫	勝部公認会計士事務所所長 公認会計士
個別外部監査人補助者	西村 正男	西村法律事務所所長 弁護士
	角 博孝	有限会社勝部朝日会計 取締役部長
	八幡 義徳	有限会社勝部朝日会計 主任

5. 利害関係

個別外部監査の対象とした事項につき、地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

6. 報告書の構成について

境港市から委託を受けた個別外部監査の監査事項は二つである。この二つの監査事項に共通しているのは境港市政の課題の一つである愛称「境港・健康シティ夕日ヶ丘団地」(以下「夕日ヶ丘団地」と言う。)事業である。

第二部において夕日ヶ丘団地事業に焦点を当てて論じることとする。そして、第三部において土地開発公社の抱える固有の問題点について論じることとした。

(端数処理に関するお断り)

- ① 本報告書の各表に表示されている合計数値は、端数処理の関係上、その内訳の合計と一致しない場合があります。
- ② 端数処理の関係上、同一の事項でも表相互の金額あるいは面積が異なる場合があります。

第二部 夕日ヶ丘団地事業について

1. 夕日ヶ丘団地の土地区画整理事業と分譲事業について

(1) 事業の目的

この事業の正式名は「米子境港都市計画事業 境港新都市土地区画整理事業」(以下、「土地区画整理事業」と言う。)であり、境港市が施行者となっている。この事業は、平成 9 年 7 月 15 日に都市計画決定を受け、平成 10 年 1 月 16 日に事業計画が公告された。

事業の対象となる区域は、境港市の中心市街地から南へ約 4km、JR境線高松駅、中浜駅から西へ約 2kmのところであり、西は中海に、南から東にかけては航空自衛隊美保基地に面した、面積約 50.7ha の地区である。

事業の目的を事業計画書から引用してみる。

当地区は、境港市南西部に位置する竜ヶ山公園等の主要スポーツ施設が集積した地区であり、また米子空港及び主要地方道米子・境港線(都市計画道路 3・3・7 米子駅境線)に隣接するなど交通アクセスにも恵まれており、平成 6 年度には「鳥取県中海圏域地方拠点都市地域における境港新都市拠点地域」に指定され、都市機能の整備・充実が急がれている。

しかし、地区の土地利用状況は、市民スポーツ広場等以外は旧中浜農協畜産団地跡地、荒廃農用地等の遊休地、並びに化製場、養豚場等の悪臭施設の立地にとどまっております。潜在的な開発能力が高いにもかかわらず、土地の有効利用が進んでいない状況にある。

こうしたことから、土地区画整理事業の施行により良好な住環境の創出と多様な都市機能の集積を促進し快適な市街地形成を図ることを目的とする。

この事業は、主として農地あるいは遊休地・悪臭施設の立地にとどまっていた土地を境港市が施行者となり、土地区画整理法のもとに国および鳥取県の補助により土地の区画形質を整え、住宅地、道路、公園その他公共施設の整備改善を行うものである。

土地区画整理事業の施行前と施行後の土地の利用形態は以下の表のとおりである。これにより施行前には地区内人口は 8 人であったが、施行後は地区内の宅地割合が約 74%、道路は整然と配置され公園緑地の広がる、計画では 2,550 人の住む良質な住宅地として生まれ変わるのである。

土地種目			施行前		施行後	
			面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合
公共用地	境港市 所有地	道 路	20,050.93	3.96%	116,705.37	23.03%
		水 路	2,545.58	0.50%	0.00	0.00%
		公 園	7,730.00	1.53%	12,550.30	2.48%
		緑 地	0.00	0.00%	2,740.06	0.54%
		小 計	30,326.51	5.99%	131,995.73	26.05%
	合 計	30,326.51	5.99%	131,995.73	26.05%	
宅地	民有地	宅 地	553.27	0.11%	} 330,814.69 ㎡ 宅地	
		田 ・ 畑	93,361.30	18.43%		
		雑種地ほか	70,766.52	13.97%		
		小 計	164,681.09	32.50%		
	公 有 地	305,843.81	60.37%			
	合 計	470,524.90	92.87%	330,814.69	65.30%	
保 留 地 (注)			0.00	0.00%	43,845.13	8.65%
測 量 増 減			5,804.14	1.15%	0.00	0.00%
総 合 計			506,655.55	100.00%	506,655.55	100.00%

(注) 土地区画整理事業により生み出された宅地。売却により事業費の一部に充当される。

単にこの表を見るだけでは公園・緑地に囲まれた中に広い道路が走るゆとりのある住宅地ができたことを感じるだけであるが、古くから境港市に暮らしている人は土地区画整理事業によりいわゆる空港北地区が様変わりしたという実感を持っていると思う。

ここで「土地区画整理事業」、「減歩、換地」、「保留地」の用語説明を行う。

【土地区画整理事業とは】

土地区画整理事業とは、宅地開発する前の夕日ヶ丘団地を思い描いてもらうと分かりやすい。畜産団地、農地、事業者の事業所、公園、荒廃地等秩序なく使われていた土地の区画を整え、幹線道路を中心とする整然とした道路を築造し、緑美しい公園、その他の公共施設を整備し、宅地の利用増進を図ることを目的とした事業のことをいいます。

【換地、減歩とは】

土地区画整理事業では、土地区画整理事業に必要な土地を地権者から公平に出してもらう仕組みになっています。土地区画整理事業の施行により、地区内が整備改善され土地の価値が上昇します。土地区画整理前の土地と同じ価値の土地になるよう土地区画評価によって宅地の位置・地積・形状を決定し、地権者の宅地を指定します。その指定された宅地のことを「換地」といいます。なお、土地区画整理法では公共施設の用に供していない土地はすべて宅地と呼ばれます。

土地区画整理事業開始時には土地の地権者に対して仮換地指定を行い、土地区画整理後に換地が確定した時点で仮換地と最終換地との評価額に差額が発生すれば清算金の支払いあるいは徴収事務が行われます。

たとえば土地区画整理前に 100 坪の土地の所有者がいて、土地区画整理後の同価値の宅地の面積が換地により 70 坪になったとします。土地区画整理事業の結果、所有者の宅地の面積が減ることを「減歩」といいます。

減歩には、道路・公園等の公共用地に当てるための土地を生み出すための「公共減歩」と、事業費の一部を生み出すために定められる保留地を生み出すための「保留地減歩」があります。

【保留地とは】

保留地とは、土地区画整理事業の施行により整備された宅地のうち、一部を換地として定めず、事業費に充当するために売却したり、一定の目的のために施行者が規約や定款で定めて確保する土地をいいます。

次ページに、土地区画整理事業の地図を掲載している。

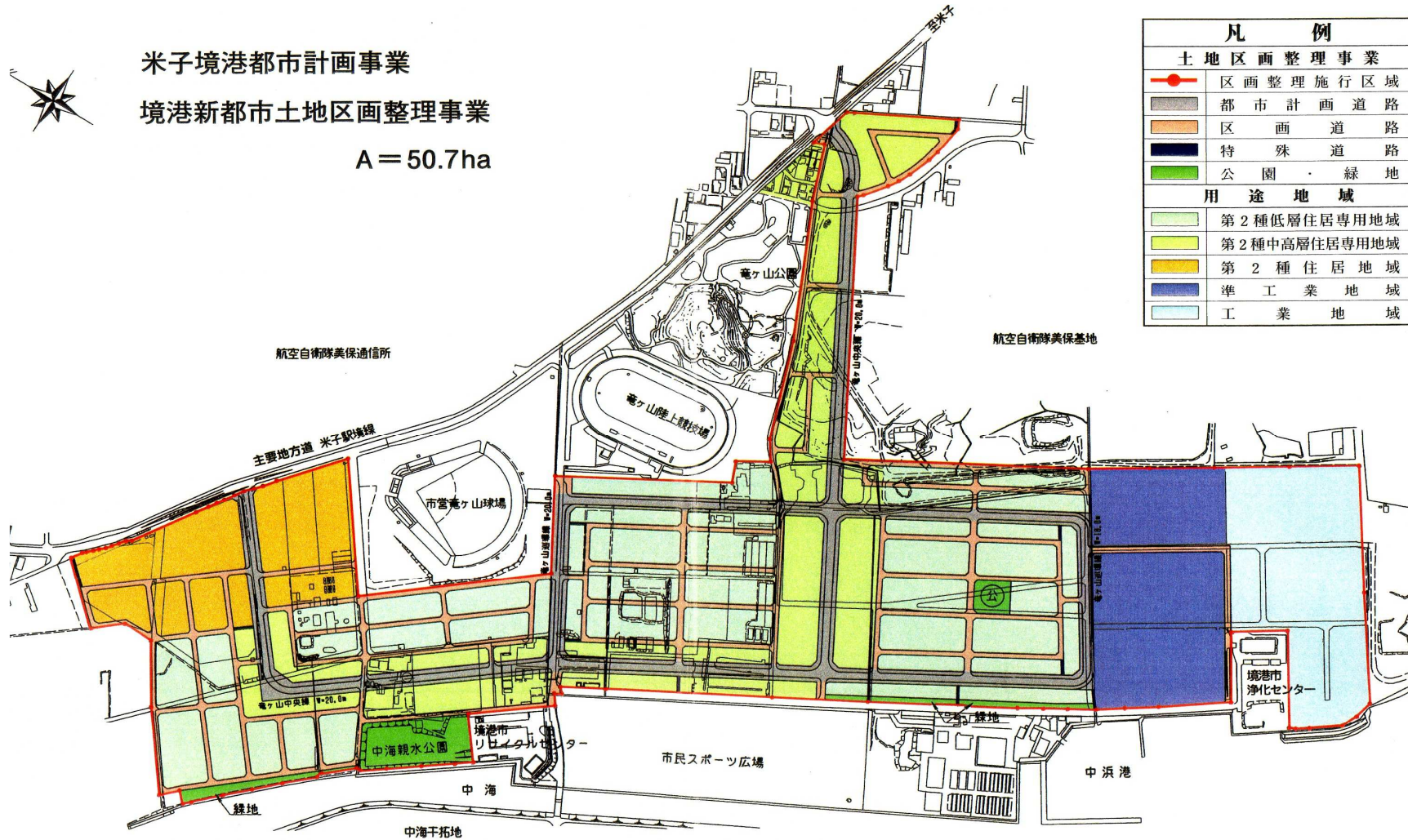


米子境港都市計画事業

境港新都市土地区画整理事業

A = 50.7ha

凡 例	
土地区画整理事業	
	区画整理施行区域
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	公園・緑地
用途地域	
	第2種低層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第2種住居地域
	準工業地域
	工業地域



(2) 土地区画整理事業の経過

夕日ヶ丘分譲地事業の歴史について年表形式でまとめてみた。

年月日および事象	内 容
土地買い取りの陳情から買い取り検討段階	
平成6年12月9日	農協4団体(略称する。中央会・信連・共済連・連合会の4団体)および旧中浜農協からの陳情。 陳情内容は、旧中浜農協と鳥取西部農業協同組合との合併を前提として畜産団地跡地の買い取りのお願い。
平成6年12月15日 境港市議会(定例会)	「旧中浜畜産団地調査特別委員会」の設置を議決
平成6年12月16日 旧中浜畜産団地調査特別委員会(第1回目)	(1)委員長および副委員長の選任 (平成7年6月22日を最終回として計7回の委員会が開催された) この委員会の中で、現夕日ヶ丘団地地区を境港市のニュータウンにする計画が討議されている。
土地の買い取り決定から夕日ヶ丘団地事業の施行・町名変更まで	
平成8年3月25日 土地開発公社理事会	旧中浜農協から旧中浜畜産団地跡地(21.8ha)を27億5,336万円(坪単価約4万2千円)で買い取ることを議決した。
平成8年3月27日 境港市議会(定例会)	境港市土地開発公社が旧中浜畜産団地跡地(21.8ha)を27億5,336万円余で取得するために行う資金借入に対して市が債務保証する議案に対して可決承認した。
平成8年3月27日 境港市議会(定例会)	空港北の開発について調査研究を目的とする「空港北開発事業調査特別委員会」の設置が承認議決され、特別委員会は11名で構成されることが議決された。
平成8年3月29日 土地開発公社の土地買い取り	境港市土地開発公社は、旧中浜畜産団地跡地(21.8ha)の購入契約を行った。購入代金の支払は同年4月10日に行われた。
平成8年4月1日	中浜農協と鳥取西部農協の合併期日
平成8年4月19日 空港北開発事業調査特別委員会(第1回目)	(1)委員長および副委員長の選任 (2)事業費として土地区画整理事業に53億5千万円(50.7ha)、スポーツ広場整備事業に13億3千8百万円(4.9ha)、合計66億8千8百万円。このうち市の一般財源投入額が4億1千1百万円となることが報告審議された。 (平成9年12月16日を最終回として計10回の委員会が開催された)
平成8年12月19日 境港市議会議員の全員協議会	空港北ニュータウン事業計画について変更報告と質疑応答 <変更内容> 土地区画整理事業費は30億4千万円増額して83億9千万円(50.7ha)、スポーツ広場整理事業は当初どおりの13億3千8百万円(4.9ha)、合計97億2千8百万円となった。このうち市一般財源投入額は10億8百万円増加して14億1千9百万円となった。 30億円の増額の主な内容は、同地域内3事業者に対する移転補償費約21億7千万円であった。
平成9年2月4日	建設省都市局区画整理課長よる土地区画整理事業の基本計画承認
平成9年7月15日	都市計画決定
平成10年1月16日	事業計画公告

平成 11 年 11 月 1 日 ～現在まで	(1) 公社の分譲 第 1 期分譲開始 平成 11 年 11 月 1 日 第 2 期分譲開始 平成 13 年 4 月 1 日 第 3 期分譲開始 平成 13 年 11 月 1 日 第 4 期分譲開始 平成 15 年 4 月 14 日 第 5 期分譲開始 平成 16 年 4 月 30 日 第 6 期分譲開始 平成 17 年 4 月 20 日 現在第 6 期分譲中 (2) 境港市による保留地の分譲(期数は公社に合わせてある) 第 5 期分譲開始 平成 16 年 5 月 6 日 第 6 期分譲開始 平成 17 年 4 月 6 日
平成 12 年 1 月 26 日	事業計画の第 1 回変更があった。
平成 14 年 3 月 20 日	事業計画の第 2 回変更があった。
平成 17 年 4 月 7 日	事業計画の第 3 回変更があった。
平成 17 年 11 月 4 日	換地処分の公告がなされる(同事業の開発行為は終了し、これ以後は換地処分金の調整等の清算事務期間となる)。
平成 17 年 11 月 5 日	境港市は愛称としていた「夕日ヶ丘」をもとに、夕日ヶ丘 1 丁目、2 丁目の住所名に変更した。

夕日ヶ丘団地事業は、平成 6 年 12 月 9 日に鳥取県内の農業協同組合 4 団体と旧中浜農協から畜産団地跡地の買い取り要請の陳情を受けたことが発端となっている。この陳情を受けて、境港市議会は旧中浜畜産団地調査特別委員会を設置し、さまざまな議論が戦わされた。結局、買い取った土地を境港市のニュータウンにすることが、将来の境港市のために良いだろうとの意見が大勢を占めたのである。

そして、平成 8 年 3 月 25 日に土地開発公社が同土地を買い取ることを議決した。この日を境に現夕日ヶ丘団地事業は、検討・協議の段階から実行へとスタートした。この土地買い取りが議決されたことにより、平成 8 年 4 月 1 日を合併期日とする旧中浜農協と鳥取西部農協の合併にかかる最大の課題が解決したのである。

今回の監査は、同土地を買い取ることは市議会等の承認を得た事項であるから、それ以前の同土地買い取りの是非については対象としない方針にした。

買い取った土地をどのように活用するかを協議するために、平成 8 年 3 月に境港市議会議員をメンバーとする空港北(この当時は「空港北」と呼称していた)の開発について調査研究を目的とする「空港北開発事業調査特別委員会」が設置され、平成 8 年 4 月 19 日を第 1 回とし平成 9 年 12 月 16 日を最終会とする 10 回の委員会が開催され議論された。

当初、総事業費約 53 億円という計画で議論が行われていたが、地区内の事業所に対する移転補償費の問題が浮上し、平成 8 年 12 月に境港市議会全員協議会に総事業費の積み増し 30 億円が上程され、結果総事業費約 83 億円が承認された。

平成 10 年 1 月 16 日に土地区画整理事業計画が公告され、事業が開始された。事業を実施していく過程で 2 回の事業計画変更が行われ、現在は平成 17 年 4 月に承認された第 3 回の変更計画が進行中である。

平成 11 年 11 月に土地開発公社が保有する宅地の第 1 期の分譲が開始された。その後、平成 17 年 4 月の第 6 期分譲に至っている。なお、都市整備課による宅地(保留地)の販売は土地開発公社による第 5 期分譲に合わせて平成 16 年 5 月に開始され平成 17 年 4 月の第 6 期分譲で 2 回目の分譲を行っている(なお、鳥取県の県営住宅用宅地ほかの分譲は平成 11 年度から行われている)。

(3) 夕日ヶ丘団地事業の関係部署

この土地区画整理事業は現在、境港市の建設部都市整備課が主務している。都市整備課は課長以下 9 名(うち土地開発公社との兼任者 4 名)の課員で構成され、夕日ヶ丘販売促進室、都市政策係、市街地整備係が設置されている。

土地を地権者から購入する業務を土地開発公社が担い、都市整備課が夕日ヶ丘団地(平成 17 年 11 月 5 日に新町名となった)の土地区画整理事業を実施するという事業実施構造になっている。なお、宅地の分譲については、都市整備課と土地開発公社の協力体制となっている。

(4) 関係部署の業務内容

この事業は、境港市の都市整備課と土地開発公社の共同事業である。両者の役割分担を要約すると以下ようになる。土地開発公社は地区内の土地を取得し、都市整備課は土地区画整理により従前の土地に道路を築造し、まとまりのある整形地としていく役割を担っている。

主管部署	土地区画整理事業完了までの業務内容	分譲業務
都市整備課	①土地区画整理法に基づいた土地区画整理事業を企画・実行する。 ②事業資金は、国・鳥取県の補助金および境港市の歳出による。	①保留地を宅地として販売する。この売却代金を保留地処分金として事業費の一部に充当する。
土地開発公社	①地区内の土地を取得する。 ②土地取得資金は、金融機関からの借入金(境港市の債務保証付)による。	①宅地を販売する。 ②工業用地および準工業用地を販売する。

(5) 都市整備課の土地区画整理事業の収入財源・事業費・借入金

① 土地区画整理事業の収入財源

境港市の資料により収入財源をまとめると以下の表のようになっている。第3回変更計画では事業費総額で79億6,700万円に及ぶ多額の事業であるため財源の手当ては重要である。

下記表の(ア)から(エ)までは国や県の補助金対象となる。

(カ)の保留地処分金は土地区画整理事業による保留地を境港市が事業費に充当するために収入すべきものである。(キ)の公管金は鳥取県が全額負担する。(ク)の市単独費は境港市の一般会計からの繰り入れである。

記号	収入財源	収入金額(千円)	割合(%)	(参考) 市債・市費負担割合
ア	通常費	2,506,000	31.5%	45%
イ	交付金(A)	23,000	0.3%	50%
ウ	交付金(B)	1,308,000	16.4%	45%
エ	促進費	1,405,800	17.6%	45%
オ	特定道路	647,000	8.1%	100%
カ	保留地処分金	1,319,000	16.6%	保留地売却により回収
キ	公管金(道路)	22,000	0.3%	0%
ク	市単独費	736,200	9.2%	100%
	合計	7,967,000	100.0%	

上記の収入財源の項目を記号順に簡単に説明する。

(ア)通常費・・・土地区画整理事業に対する収入である。

(イ)交付金(A)・・・地方道路整備臨時交付金のうち日常生活に密接に関連した地域の課題に対応する路線(道路)の建設に対するものである。

(ウ)交付金(B)・・・地方道路整備臨時交付金のうち施設整備、社会基盤整備の課題に対応する路線(道路)の建設に対するものである。

(エ)促進費・・・住宅宅地関連公共施設整備事業費に対する収入である。

(オ)特定道路・・・地方特定道路整備計画に基づき境港市が単独事業として実施する道路の新設等およびこれらの事業と一体的に整備する必要のある施設の整備事業に対する境港市の起債(借入)事業である。

(カ)保留地処分金・・・土地区画整理事業の減歩により新しく生み出された土地は、公共用地と売却する土地に分けられる。売却用土地の売却により得られる収入金である。

(キ)公管金(道路)・・・鳥取県の公共施設管理者負担金である。

(ク)市単独費・・・境港市の一般財源からの収入である。

②土地区画整理事業の事業費

計画書による支出使途を以下の表にまとめた。

最大の支出は全支出の40%を超える(オ)の移転・移設支出となっている。土地区画整理前の地区内の事業者に対する建物・工作物移転補償費として約31億9千万円が支出されている。

良質な宅地を開発するために道路は不可欠となる。(ア)から(ウ)までの道路築造舗装関係の支出が全体の支出の約22%、17億円となっている。また、ライフラインの整備として(キ)の上水道・ガスの敷設整備に全体の約6%、4億6千万円が支出されている。

(カ)の宅地整地には全体の約14%、約11億円が支出された。

そのほか、土地区画整理に際して(ク)の調査設計費が全体の約7%、5億5千万円が支出された。

(ケ)は境港市の保留地借入金の利息である。(コ)は、境港市の事務費である。

記号	支出使途	支出金額(千円)	割合(%)
ア	都市計画道路築造舗装	953,373	12.0%
イ	区画道路築造舗装	752,349	9.4%
ウ	特殊道路築造舗装	21,279	0.3%
	道路小計	1,727,001	21.7%
エ	公園	204,385	2.6%
オ	移転・移設	3,224,874	40.5%
カ	宅地整地	1,098,047	13.8%
キ	上水道・ガス負担金	463,732	5.8%
ク	調査設計	549,952	6.9%
ケ	借入金利息	79,650	1.0%
コ	事務費	619,359	7.8%
	合計	7,967,000	100.0%

③土地区画整理事業の借入金状況

境港市財政課から提出された資料により、この事業に係る平成9年度から16年度までの借入金の状況を以下の表にまとめてみた。

借入区分	9～16年度 借入金調達額 (千円)	9～16年度 借入金返済額 (千円)	平成16年度末 借入金残高 (千円)	9～16年度 支払利息累計額 (千円)
普通会計分	2,806,800	204,599	2,602,201	195,328
公営企業会計分	897,600	78,242	819,358	28,346
合計	3,704,400	282,841	3,421,559	223,674

普通会計分とは、境港市が負担する土地区画整理事業費に対する借入金であり、自主財源で償還していくものである。

公営企業会計分とは、夕日ヶ丘団地の土地区画整理事業における収入財源である保留地処分金13億1千9百万円の回収が長期間にわたるため、その金額を上限とする運転資金としての借入金である。保留地を売却することにより償還していかなければならない。保留地の売却が計画通りに進行しないと市の財政負担となる。

土地区画整理事業は平成17年11月に換地処分が完了するので、平成18年度以降新規借入は予定されず、借入金元金の返済と利息の支払いは平成36年度に終了する計画になっている。

(6) 土地開発公社の土地原価と借入金

① 土地原価について

(ア) 未成工事支出金勘定の帳簿からみた土地開発公社の投入資金

年 度	項目	期首残高	年度増加	年度減少	年度末残高
平成 7 年度	金額(千円)	0	2,762,473	0	2,762,473
	面積(m ²)	(0)	(218,520)	(0)	(218,520)
平成 8 年度	金額(千円)	2,762,473	403,274	0	3,165,747
	面積(m ²)	(218,520)	(11,409)	(0)	(229,929)
平成 9 年度	金額(千円)	3,165,747	379,643	0	3,545,390
	面積(m ²)	(229,929)	(11,408)	(0)	(241,337)
平成 10 年度	金額(千円)	3,545,390	417,541	12,669	3,950,262
	面積(m ²)	(241,337)	(15,995)	(361)	(256,971)
平成 11 年度	金額(千円)	3,950,262	78,214	505,308	3,523,168
	面積(m ²)	(256,971)	(2,158)	(30,100)	(229,029)
平成 12 年度	金額(千円)	3,523,168	384,205	851,815	3,055,558
	面積(m ²)	(229,029)	(11,388)	(40,797)	(199,619)
平成 13 年度	金額(千円)	3,055,558	733,546	512,507	3,276,597
	面積(m ²)	(199,619)	(25,554)	(29,132)	(196,041)
平成 14 年度	金額(千円)	3,276,597	762,507	404,655	3,634,449
	面積(m ²)	(196,041)	(31,384)	(18,090)	(209,335)
平成 15 年度	金額(千円)	3,634,449	204,793	65,209	3,774,033
	面積(m ²)	(209,335)	(11,278)	(2,619)	(217,994)
平成 16 年度	金額(千円)	3,774,033	231,401	410,500	3,594,934
	面積(m ²)	(217,994)	(3,932)	(15,502)	(206,424)
累計	金額(千円)		6,357,597	2,762,663	
	面積(m ²)		(343,026)	(136,601)	

土地開発公社は夕日ヶ丘団地事業に対して平成 16 年度末までの累計で約 63 億円の資金を投入している。平成 17 年度以降も用地費、販売諸経費、借入金利息が発生する。

(イ) 原価の内容

事業費	金額(千円)	構成割合	主な内容
用 地 費	5,836,184	91.8%	土地の取得代金である
工 事 費	24,150	0.4%	造成のための公共残土受入工事代
委 託 料	108,202	1.7%	①測量事務委託料 ②住宅フェア一経費等売り出し費用 ③建設住宅に対する有線 TV 工事代
諸 経 費	141,904	2.2%	①広告看板設置料 ②金融機関からの派遣人件費 ③広告宣伝費 ④外構工事補助金
借入金利息	247,157	3.9%	夕日ヶ丘団地関連借入金の利息
合 計	6,357,597	100.0%	

夕日ヶ丘団地事業では、境港市都市整備課は地区内の公共施設の整備を行い、土地開発公社は独自事業として用地を取得し宅地を分譲するという役割分担である。

土地開発公社の投入資金のうち約92%が用地費に投入されていることが特徴である。平成16年度末までに約34万3千㎡(約10万4千坪)の土地を約58億円で取得しているので、坪当たり平均5万6千円で購入している計算になる。

宅地の売出しには、当然ながら住宅フェアの開催や広告宣伝費、金融機関から派遣された営業担当者に対する人件費負担金も要している。この販売経費の負担を土地開発公社が行っている。

土地開発公社の用地費が多額に及んでいるのでその中身を以下において分析検討する。

(ウ) 用地費の内容

取得年月あるいは 年度	買取先区分 (地目)	購入面積 m ²	買取金額 千円	購入坪単価 千円	換地後の坪購入単 価試算(平均減歩 率 30%による) (注参照) 千円
平成 9 年 2 月	境港市(雑種地)	11,409	342,260	99	141
平成 10 年 3 月	境港市(雑種地)	11,408	342,260	99	141
平成 10 年 12 月	境港市(雑種地)	11,409	342,281	99	141
平成 13 年 11 月	境港市(雑種地)	9	360	132	189
平成 14 年 3 月	境港市(雑種地)	12,340	493,600	132	189
平成 15 年 3 月	境港市(雑種地)	12,104	484,160	132	189
平成 15 年 12 月	境港市(雑種地)	32	1,280	132	189
平成 16 年 5 月	境港市(雑種地)	3,932	157,280	132	189
	小計	62,643	2,163,481	114	163
平成 7 年度	旧中浜農協 (宅地、雑種地)	218,520	2,753,361	42	59
平成 10 年度	個人(田・畑)	2,018	23,490	38	55
平成 10 年度	個人 9 名(田・畑)	1,842	22,185	40	57
平成 10 年度	個人 4 名(田・畑)	726	9,175	42	60
平成 11 年度	個人 2 名(畑)	1,669	20,400	40	57
平成 11 年度	個人(田)	489	5,526	37	53
平成 12 年度	個人 2 名(田)	446	5,040	37	53
平成 12 年度	事業会社(宅地)	5,898	179,876	101	144
平成 12 年度	事業会社(宅地)	4,568	139,335	101	144
平成 12 年度	個人(田)	476	5,379	37	53
平成 13 年度	個人(宅地)	422	5,319	42	59
平成 13 年度	個人(畑)	1,414	18,241	43	61
平成 13 年度	個人事業者(田・ 畑)	11,369	125,059	36	52
平成 14 年度	個人(田)	1,018	13,234	43	61
平成 14 年度	個人事業者(宅 地、雑種地、畑)	18,262	200,885	36	52
平成 15 年度	個人 2 名(畑)	6,478	84,214	43	61
平成 15 年度	個人(畑)	4,768	61,984	43	61
	小計	280,383	3,672,703	43	62
	合計	343,026	5,836,184	56	80

(注) 購入した土地は土地区画整理により減歩換地後の面積で販売されるため、減歩換地後の面積で購入坪単価を計算した。夕日ヶ丘団地の平均減歩率は約 30%であるため、購入坪単価を単純に 70%で割って計算している。しかし、実際の減歩率は土地ごとに異なるので、この欄はあくまでも目安の金額である。

夕日ヶ丘団地事業は、旧中浜農協から土地を取得したことから企画された。同農協からの購入坪単価は 4 万 2 千円であった。この事業が企画された平成 8 年 3 月の土地開発公社の理事会に諮られた資金計画説明書では、宅地の販売単価は減歩換地後坪約 8 万円で計算されていた。当時は坪 4 万円前後で土地を購入することが事業の採算ラインであると考えられて

いたのである。

しかし、上表を見ると地域内の個人所有者からの購入坪単価は4万円前後であるが、境港市からの購入単価の高さに異常性を感じる。また、事業会社 2 社からの土地の購入単価にも同様のことを感じ取った。

境港市の土地の売却は当然ながら市議会の議論・議決を経ての結果である。境港市が土地を売却する時には売却単価を境港市財産評価審議会(以下「評価審議会」と言う。)に諮問し、答申を受けた後に実行されることになっている。平成8年度から平成10年度の間は、夕日ヶ丘団地の土地の売買は30,000円/㎡(坪約9万9千円)で行われ、それ以降は40,000円/㎡(坪約13万2千円)で行われている。夕日ヶ丘団地の分譲宅地の消費者への販売坪単価(当然ながら減歩換地後)が最低97,000円、最高130,000円となっていることからみると、境港市は土地開発公社の夕日ヶ丘団地事業の採算性に対する意識が足りなかったと言わざるを得ない。

また、夕日ヶ丘団地内に商業施設を誘致するために平成12年10月、米子市内の業者に仮換地面積で8,859㎡を3億6,177万円(坪単価約13万5千円)で売却する契約を行っている。ところが、翌平成13年5月に境港市保有の夕日ヶ丘団地内の土地を土地開発公社に売却する際、評価審議会の答申結果は40,000円/㎡(坪約13万2千円)であった。

評価審議会は近隣土地の売買実例を参考に評価の妥当性を判断しているので、評価額そのものに異論を挟むつもりはない。しかし、市と土地開発公社との土地売買価格が夕日ヶ丘団地の分譲価格以上で取引されたことは不可解である。市にとっての得は、土地開発公社の損になるのであるから。土地開発公社はこの事業を独自事業と強調しているが、市の言いなりになっている姿が見えてくるのである。市と土地開発公社との間で、土地開発公社の採算性を考慮しない取引が行われたことは、過去においても同様のことが行われていたのではないかと疑念を抱かざるを得ない。

事業会社 2 社からの土地購入単価も高い。両社は従前の地区内の土地を所有していたので、土地区画整理の趣旨からは減歩後の換地を取得し、自ら販売するのが建前である。平成12年9月11日開催の土地開発公社の理事会で両社から土地を買い取る件が協議事項となっている。議事録を閲覧すると、当時の土地開発公社の理事長は両社から土地を購入する旨と、その資金を使って2社のうち不動産事業を営んでいる1社に分譲地を買い取ってもらうことが販売促進上の一つの手立てであると説明しているだけであった。購入土地単価については、理事会の前の理事協議会では議論されているが、その協議会の議事録は作成されていないのでどのような議論がなされたのか不明である。

土地開発公社は不動産事業を営んでいる会社に対して分譲協力として夕日ヶ丘団地内の宅地 77 区画(25,642 m²、約 7,756 坪)を一般向け売り出し価格の 75%相当額約 5 億 7,223 万円で販売している。その会社への平均販売坪単価は約 7 万 4 千円であったことになる。

同社から購入した土地の減歩・換地後の坪単価は地区内の平均減歩率 30%で計算して 14 万 4 千円となる。夕日ヶ丘団地内の土地の分譲坪単価は最高 130,000 円であり、結果として高い買い物をした結果となっている。同社からの購入単価は土地鑑定評価の結果を参考に行われているが、土地開発公社の分譲事業の採算性を悪化させる結果となるのであるから、土地取得に対してもっと厳しい態度で臨まなければならない。

②土地開発公社の借入金と借入金利息

平成 16 年度末の土地開発公社の借入金残高は 57 億 6,637 万円となっている。貸借対照表に計上されている保有土地の残高が 58 億 8,061 万円であるから、保有土地の取得は借入金にはほぼ全面的に依存している財務構造となっている。なお土地開発公社の借入金は全額境港市が債務保証している。

平成 16 年度末の借入金残高内訳表のうち夕日ヶ丘団地を当初の資金使途とする借入金残高は 50 億 6,494 万円であるが、借入金利息を減少させるため高金利の借入金から優先返済しているため、当初の資金使途別に夕日ヶ丘団地の借入金残高を集計することは適切ではない。平成 16 年度末の夕日ヶ丘団地の保有土地残高は 42 億 153 万円であるため、土地開発公社の財務構造からみて約 42 億円が夕日ヶ丘団地の借入金とみなすことが適切と考える。

平成 16 年度に土地開発公社が金融機関に支払った利息は 7,138 万円である。平均利率は 1.23%であるから比較的 low 利で調達していることになる。

土地開発公社の経理方法は、この 7,138 万円の支払利息を保有土地原価として 6,674 万円、残り 464 万円を事業外費用として経理処理している。平成 16 年度において夕日ヶ丘団地の土地原価に加えた支払利息は 4,755 万円であった。

2. 夕日ヶ丘団地事業の総事業費は 140 億円を超えている

新聞等には夕日ヶ丘団地の事業費は約 80 億円と報道されているが、その金額は土地区画整理事業による事業計画上の支出額約 79 億 6,700 万円のことを指している。このほかに境港市土地開発公社の独自事業の支出額が約 63 億 5,759 万円あるので、平成 16 年度末時点で合わせて約 143 億 2,459 万円の事業費が投入されているのである。

3. 販売状況

(1) 平成 16 年度末までの夕日ヶ丘団地の販売金額

年度	土地開発公社			都市整備課	合計
	宅地売却額 (千円)	戸建住宅用以外の 売却額 (千円)	公社計 (千円)	保留地処分金 (千円)	
平成 10 年度	0	9,123	9,123	0	9,123
平成 11 年度	277,110	25,740	302,850	190,086	492,936
平成 12 年度	431,994	501,308	933,302	164,742	1,098,044
平成 13 年度	503,704	354	504,058	0	504,058
平成 14 年度	114,042	0	114,042	0	114,042
平成 15 年度	149,476	4,858	154,334	0	154,334
平成 16 年度	107,785	0	107,785	20,682	128,467
累計額	1,584,111	541,383	2,125,494	375,510	2,501,004

16 年度末の上記 売却額のうち未収 入金残高	177,704	165,605	343,309	10,516	353,825
-------------------------------	---------	---------	---------	--------	---------

(注)

- ① 公社の「戸建住宅用以外の売却額」は、商業用地・地域内ガス基地ほかの用途としての売却である。
- ② 都市整備課の平成 11・12 年度の売却は、鳥取県に対する県営住宅用地としての売却である。
- ③ 公社の宅地売却額の未収入金の主なものは不動産販売会社に対する多区分分譲契約に基づくものであり、手付金は入金している。
- ④ 公社の戸建住宅用以外の売却額の未収入金は、分割回収契約に基づくものである。
- ⑤ 都市整備課の保留地処分金の未収入金は、建売建設業者との契約に基づくものである。
- ⑥ 公社の平成 16 年度末の未収入金残高は、総額 349,045 千円である。この表は、夕日ヶ丘団地の分譲代金の未収入金のみを記載している。

土地開発公社は、平成 16 年度までに約 63 億円の投下資金に対して契約ベースで約 21 億円の売却額であるから、回収率は約 33%である。

しかし、注③で記載している不動産販売会社に対する未収入金 1 億 6,958 万円は同社に対する 24 区分分の売却代金 1 億 7,850 万円から 5%の手付金入金額 892 万円を除いた金額である。この未収入金 1 億 6,958 万円に対しては土地開発公社と同社との契約で平成 18 年 11 月 4 日までに売却できなかつた区画に対する手付金没収条項がある。もし、同社による販売が進まないと土地開発公社の販売代金の減額となってしまう。

都市整備課の保留地処分金計画は約 13 億円であるから、回収率は約 28%である。

(2) 戸建て住宅用宅地の分譲区画状況

現時点での計画上の総分譲区画数は、444 区画(公社 398、保留地 46)である。そのうち平成 16 年度末までに 229 区画(公社 218、保留地 11)が分譲売り出しされた。計画分譲区画数 444 区画の約半分が売りに出されている。

項 目	公社	保留地	合計
事業計画上の総分譲区画数	398	46	444
16 年度までの分譲売出区画数	218	11	229
16 年度までの分譲売出率	54.8%	23.9%	51.6%

分譲売出された区画の分譲・契約状況を以下の表にまとめてみた。

年度	記号および算式	分譲売出区画数			契約区画数			残区画数		
		公社	保留地	計	公社	保留地	計	公社	保留地	計
平成 11 年度		53	0	53	25	0	25	28	0	28
平成 12 年度 (うち不動産業者への販売区画数)		47	0	47	45 (26)	0 (0)	45 (26)	30	0	30
平成 13 年度 (うち不動産業者への販売区画数)		55	0	55	63 (51)	0 (0)	63 (51)	22	0	22
平成 14 年度		0	0	0	10	0	10	12	0	12
平成 15 年度		29	0	29	14	0	14	27	0	27
平成 16 年度		34	11	45	9	1	10	52	10	62
累計数 (契約率)	A	218	11	229	166 (76.1%)	1 (9.1%)	167 (72.9%)			
(うち不動産業者への販売区画数)	B				(77)	(0)	(77)			
不動産業者への販売区画のうち最終分譲未済区画数	C				(24)	(0)	(24)			
実質分譲区画数 (実質契約率)	D=A-C				142 (65.1%)	1 (9.1%)	143 (62.4%)			

平成 11 年に宅地の分譲業務が開始され、足掛け 6 年経過した 16 年度末までに 229 区画(公社 218、保留地 11)の分譲売出しが行われている。この間に、契約に至った区画数は 167 区画(公社 166、保留地 1)、率にして約 73%(公社 76%、保留地 9%)であった。まずまずの滑り出しと言える。ただ、公社の契約区画数には不動産販売会社に対して販売した 77 区画が含ま

れている。不動産販売会社の販売区画数を差し引くと 89 区画が公社の分譲実績となるので専門業者の力を借りたことは功を奏しているように感じられる。

しかし、この不動産販売会社に対する販売契約は、いわゆる売り切りではなく、平成 18 年 11 月 4 日までに消費者に分譲ができなければ 5%の手付金を土地開発公社が没収の上解約できる内容になっている。16 年度末でこの会社による分譲契約が未済の区画数は 24 区画(販売代金のうち 1 億 6,958 万円が未入金)である。その区画数を差し引くと実質 143 区画(公社 142、保留地 1)となり、実質契約率で 62.4%となる。

分譲動向を見てみると 11 年度から 13 年度の間は、不動産会社の力も借りたおかげで順調な実績を上げているが、14 年度から 16 年度の間は勢いが止まり低調な状態となっている。17 年度に入っても分譲契約は低調であり、17 年 4 月から 12 月末までの分譲契約数は 5 区画である。

17 年度以降の分譲区画予定数 277 区画(計画総分譲区画数 444 区画 - 既契約分譲区画数 167 区画 = 277 区画)の分譲動向が気になるところである。

4. 土地開発公社の当初予算の拡大

土地開発公社は平成 8 年 3 月 25 日開催の理事会において、夕日ヶ丘団地造成事業に関する資金計画を協議している。その時に提出された資金計画は以下のとおりである。

単位:百万円

区 分	平成8年度 (それ以前 含む)	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	累計額
支出	用地取得費	2,753	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,753
	本工事費	6	1	1	1	70	70	15	1	1	15	198
	支払利息	97	98	98	98	98	156	150	136	105	72	1,127
	事務費	35	2	1	1	1	3	35	1	1	1	83
	借入金返済	0	0	0	0	0	95	461	522	554	573	2,830
	合計	2,891	101	100	100	169	324	661	661	661	661	661
収入	長期借入金	2,795	4	4	4	23	0	0	0	0	0	2,830
	利子補給金	96	96	96	96	96	0	0	0	0	0	482
	宅地処分金	0	0	0	0	50	324	661	661	661	661	3,679
	合計	2,891	101	100	100	169	324	661	661	661	661	661
年度末借入金残高	2,795	2,799	2,803	2,806	2,830	2,734	2,274	1,751	1,198	625	0	

(注)利子補給金は、鳥取県信用農業協同組合連合会および鳥取西部農業協同組合からのものである。

この予算は、借入金の調達と返済を織り込んだ収入・支出ベースで作成されている。借入金の調達・返済を除いた事業費予算は用地取得費、本工事費、支払利息(利子補給金を控

除後)および事務費の合計で約 36 億8千万円である。

ところが、前述している平成 16 年度末までの支出事業費は約 63 億円と平成 18 年度までの当初予算をすでに約 26 億円強も上回っているのである。また、予算上の平成 16 年度末の借入金残高は約 12 億円となっているが、公社の夕日ヶ丘団地を当初の用途とした借入金残高は 50 億円になっている。

予算超過の最大の要因は、用地費である。当初取得する用地は旧中浜農協から買い取る約 21ha(買い取り価額約 27 億円)であったが、土地区画整理事業を進めていく過程で区内の地権者および境港市から買い増しを行った結果、平成 16 年度末までの用地費総額は 58 億円になっている。境港市との間で約束した旧市民スポーツ広場の用地取得未履行分が 8,337 m²、買い取り価額で 3 億 3,348 万円残っているので最終的な用地費の取得総額は 61 億円を超えることになる。当初計画を超える用地の取得等の事業費支出については、その都度土地開発公社の理事会で協議されている。

平成 18 年度までの当初予算ベースでは土地の売却額は約 37 億円となっていた。平成 16 年度までの予算上の売却額は 23 億円、実際の売却額は約 21 億円であったから数字上は 91%の達成率となっている。しかし、事業費が予算を相当超過しているので、事業の採算性の検討を行ってみる。

5. 事業の採算性の検討

(1) 現時点の分譲価格での採算性の試算

夕日ヶ丘団地事業の採算計算を試みた。

項目	土地開発公社 千円	境港市都市整備課 千円	合計 千円
平成 16 年度までの分譲価額合計 (A)	2,125,494	375,510	2,501,004
残区画と今後分譲予定土地の分譲価額合計 (B)	注1 4,454,360	943,490	5,397,850
売却収入合計(C)=A+B	6,579,854	1,319,000	7,898,854
平成 16 年度までの原価総額 (D)	6,357,597	注2 1,319,000	7,676,597
平成 17 年度以降予想される用地費 (E)	注3 347,227	0	347,227
原価合計(F)=D+E	6,704,824	1,319,000	8,023,824
差引 事業利益(G)=C-F	△124,970	0	△124,970

平成 16 年度末の夕日ヶ丘団地事業借入金残高	4,201,533	3,421,559	7,623,092
-------------------------	-----------	-----------	-----------

(注 1) 宅地は分譲価格表により、工業用地、墓地予定地ほかは売却見込み額によった。

(注 2) 事業計画上、保留地処分金を回収することが最低目標であるので保留地処分金計画額とした。

(注 3) 境港市からの用地取得費と土地区画整理事業の換地処分による清算金の支払額の合計額

土地開発公社は、完売した場合でも赤字となる。完売までの期間が長期化すれば、この表に織り込んでいない借入金利息および販売経費の負担があるので赤字幅は拡大していくことになる。

都市整備課は、13 億 1,900 万円の保留地処分金計画額を達成すればよいので完売により計画を達成できる。

6. 夕日ヶ丘団地事業に対する総括意見

監査の結果以下の問題事項を指摘しておく。

(1) 境港市と土地開発公社の二つの財布で事業が施行されている

平成 8 年 3 月 25 日の土地開発公社の理事会で旧中浜農協から畜産団地跡地を 27 億 5,336 万円で購入する議決をしたことからこの事業はそれまでの検討・協議の段階から実行段階へ移った。2 日後の 3 月 27 日の境港市議会で土地開発公社の土地購入の是非を協議し、同公社の土地購入資金の借入に対して市が債務保証する議決を行った。

この時の土地開発公社での事業計画は、買い取った土地を造成し 588 区画(しかし、市議会での市長の答弁は 400 区画となっていた。)の宅地を分譲するものであった。当時、土地開発公社は総事業費約 36 億 8 千万円を見込んでいたのである。ところが、3 月 27 日の市議会では現在夕日ヶ丘団地になった空港北の開発についての調査研究を目的とする「空港北開発事業調査特別委員会」を設置することも議決されているのである。

市側は、この時に夕日ヶ丘団地事業が国および県の認可を要する土地区画整理事業対象であると認識しその検討段階に入っているのに、なにゆえ市長が理事長を務める土地開発公社は同一地区内で独自事業として宅地分譲計画を立案し、協議し議決を行ったのだろうかとの疑問を抱いたのである。

今回の個別外部監査を通じて、夕日ヶ丘団地事業は地区内の土地の購入と分譲業務は土地開発公社が担い、土地区画整理事業は市の都市整備課が担うことにより実行されてきたことがわかった。計画当初から、そのような役割分担により事業を施行していくことを描いていたのなら、そのことを明確に示すべきで、土地開発公社が独自事業として宅地分譲計画まで立案したことは理解しがたい。

土地開発公社は市政の表舞台には立たない存在である。今回の監査を通じて、夕日ヶ丘団地の事業費の半分近くが土地開発公社の支出となっていることが分かった。最初から二つの財布を用意して事業に臨んでいたことは悪いことではない。そのことを明確に表明しなければならなかったのである。当時の境港市の行政トップたちは「隠れ事業費」を土地開発公社に支出させるシナリオを持っていたと感じている。新聞等では夕日ヶ丘団地事業の事業費は約 80 億円(平成 17 年 11 月 5 日付の日本海新聞記事「夕日ヶ丘の分譲急げ」と書かれている。市の公式発表による事業費は 80 億円となっているのに、公社の事業費を加えると総額 140 億円を超えている事実がある。当初から二つの財布(市と公社)を用意していたのに、公社の財布には覆いをかぶせたままであったことが以下の事象に繋がっていくことになる。

(2) 土地区画整理事業であるのになぜ土地開発公社の用地費(土地取得額)が多いのか

土地区画整理事業では、土地区画整理前の土地の地権者に対して減歩・換地(4 ページの用語解説を参照)を行うことが建前である。土地区画整理前の土地の所有者は、面積は減歩によって減少したが整理前の土地と同価値の宅地を得て、自分が利用するか、あるいは宅地として販売しなければならないのである。現実、整理前の地権者の中には減歩・換地により得た宅地を市内の不動産業者に販売仲介に出している者もいる。

今回の個別外部監査を通じて、その建前から考えてみると用地費(土地取得額)が多額となっていることに対して疑問を有した。境港市は土地区画整理事業の施行者であるから、この事業においては土地の取得はないが、市の特別法人である土地開発公社の用地費は平成 16 年度末時点で約 58 億円に及んでいる。

秩序ある地域整備と公共の福祉の増進を目的とする土地開発公社は、営利を目的としないが、採算性を重視しながら事業を施行しなければならないと考えている。土地開発公社の財務状態が悪化すれば、それは市の財政への後年度負担となって跳ね返ってくるからである。

土地区画整理事業の建前から考えて、土地開発公社の用地費が多額となった原因について、以下の(3)および(4)で検討する。

(3) 境港市から土地開発公社が買い取った土地は 21 億円

14 ページに土地開発公社の用地費(土地取得額)の一覧表を示している。

土地開発公社の用地費が多額であるのは、旧中浜農協からの土地取得はともかくとして、境港市からの土地取得費が平成 16 年度末で 21 億円にも上っていることにある。金額が多額だけでなく、購入坪単価が高すぎるのである。

境港市は夕日ヶ丘団地内の土地を約 7 万㎡保有していた。土地区画整理前の土地の保有者として境港市は土地区画整理事業の結果、減歩・換地後の宅地を取得し、それを売却することにより財産売却収入を得るものである。ところが夕日ヶ丘団地の土地区画整理事業において、市の当該地区内の公共用地以外の土地の大半を土地開発公社に売却したのである。土地区画整理事業の建前を外した行為の是非は問わない。しかし、建前どおり減歩・換地により得た宅地を売りに出している者の存在をみると市のとった行為に疑問を感じるのである。

15 ページに記述しているが、市の評価審議会の答申を受けた平米単価による売買であったとはいえ、夕日ヶ丘団地の分譲が開始され分譲単価が明らかになっている時期に、分譲単価よりも高い単価で土地開発公社に売却したことは公社の経済性と採算性を考慮しない結果となっている。

市には累計 21 億円の財産売却収入があったが、実のところ子会社を利用した粉飾収入を得たのと同様のことである。これでは、市の収支状況を糊塗していることになる。土地開発公社の夕日ヶ丘団地の分譲が停滞すれば、後年度に負担を負うのは境港市なのである。

(4) 民間会社からの用地取得価格の高さ

14 ページに土地開発公社の用地費の一覧表を示している。

境港市からの土地購入平米単価が高いだけでなく、14 ページに事業会社と表記した 2 社からの土地購入単価が他の個人所有者から購入した土地購入単価に比較し高いのである。土地鑑定評価の結果を参考にしているが、夕日ヶ丘団地の分譲事業採算性から考えるとこの購入単価は高すぎた。

土地区画整理事業の建前では、この両社は等価値の土地を減歩・換地により取得した後、自ら利用するか販売していかなければならないことになっている。ところが両社との交渉の結果、土地開発公社が両社の土地を購入することになったとのことである。他の地権者からも土地を取得しているので、この 2 社から土地を取得した理由については問わない。購入単価が高いことに関して土地開発公社の理事会での協議がなされなかったことが不信感を有する事項である。

(5) 未収入金が回収できなければ公社の分譲実績の減少となる

土地開発公社は分譲協力会社 1 社に対して分譲宅地 77 区画を約 5 億 7 千万円で販売している。しかし、平成 16 年度末でその販売代金のうち 24 区画分の最終分譲が未済のため、その区画分の手付金入金額 892 万円を控除した 1 億 6,958 万円が未入金となっている。

公社と当該会社との契約は、その会社が購入した区画分のうちその会社が分譲した区画に対応する金額だけ請求権(入金確定)が生ずるものとなっている。公社に入金済みの手付金の返還条項はないが、その会社にとって有利な契約内容になっていると感じられる。境港市が契約主体であったらこのような契約は締結できないはずである。公社側の財布は融通が利いたからである。なお、平成 17 年度に入ってからこれまでその会社による分譲実績はない。その会社が分譲実績を上げなければ、公社の分譲実績が減少し、結果として公社が分譲すべき区画数が増えるのである。

(6) 事業の採算性と今後の販売動向

現時点で完売できれば利益はないにしても傷口は大きくないと感じている。販売利益面だけでなく、住宅が増え、定住人口が増えることにより境港市に固定資産税や地方交付税の増額が期待できるからである。

しかし、18 ページの分譲動向を観察すると楽観視できない。平成 16 年 4 月から 17 年 9 月までの 18 ヶ月間の夕日ヶ丘現地案内所への来訪者数は 96 件であった。平成 17 年 10 月 29、30 日の 2 日間の住宅フェアへの来場者数は 1,500 名とまずまずであったが、現時点では分譲実績に現れていない。

今後、地価が上昇局面になるのか下降局面に移行していくのかも気になる。上昇局面では土地需要の増大を意味するので採算性が良くなってくる。一方、下落局面では分譲の停滞と採算悪化を招来する。

現時点における宅地価格も気になる。市の保留地と土地開発公社の分譲宅地の坪単価の価格帯は 97,000 円から 130,000 円である。土地の購入希望者がどのような価値付けを行っているかが分譲実績に反映されるのは当然である。

夕日ヶ丘団地事業を計画した当時の市長は、「この事業は、境港市にとって史上最大といえますか、一番大きな事業になるのではないかと思います。」(平成 8 年 3 月 27 日開催の市議会議事録から)と発言している。

「市役所を挙げて取り組みたい。」(中村勝治市長、平成 17 年 11 月 5 日付日本海新聞記事「夕日ヶ丘の分譲急げ」から)の声を受けて、市役所職員が告知チラシの配布等の営業活動を行っている。

当時の市長の意味する「史上最大」が何を意味したのか不明であるが、商売をやったことのない市役所職員が公共の福祉の増進を第一として、夕日ヶ丘団地の分譲活動を通じて経済性・経営性・効率性・営業性の精神武装と行動をとることを期待している。二つの財布を使い分けるような手段をとって凌げる時代ではない。世の中全体が、智慧をふりしぼり行動しなければ乗り越えられない時代なのだから・・・。

第三部 境港市土地開発公社固有の問題

I 境港市土地開発公社の概要

1. 事業の概要

(1) 境港市土地開発公社の目的と境港市との関係

境港市土地開発公社(以下、「土地開発公社」という。)は、「公有地の拡大の推進に関する法律」(昭和47年法律第66号。以下「公拡法」という。)に基づき、境港市に代わって土地の先行取得を行うことにより計画的な公有地の拡大を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に寄与することを目的として、昭和49年2月25日、境港市の全額出資(300万円)による特別法人として設立された。

平成17年4月1日現在の人員数は、理事11名、監事2名、事務局1名の計14名である。

境港市と土地開発公社との関係については、出資の受け入れ・資金・人員等を含めた運営全般について、境港市が管掌する立場にある。資金面では、土地開発公社の借入金(平成16年度末現在で約57億7千万円)の全額に対し境港市が債務保証を行い、人員面では平成17年4月1日現在、境港市から理事7名、出向職員1名を受け入れている。役員構成は次の通りである。

役職名	市の職位等	役職名	市の職位等
理事長	市長	理事	市教育長
副理事長	市助役	理事	市市民生活部長
常務理事	市総務部長	理事	市産業環境部長
理事	市議会議員	理事	市建設部長
理事	市議会議員	監事	民間有識者
理事	市議会議員	監事	市出納室長
理事	市議会議員		

市長が理事長を兼ねている。理事および監事は市長が任命する。市長以下、市の役職者が7名で理事会の過半を占める。民間人は監事の1名のみである。

(2) 土地開発公社の事業

土地開発公社は現在、公有地取得事業、土地造成事業、および土地賃貸事業を行っている。

土地開発公社定款第 1 条と第 20 条を下の枠内に記載した。

【第 1 条】

この土地開発公社は、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

【第 20 条】

この土地開発公社は、第 1 条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(1)次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

ア 公拓法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に規定する土地

イ 道路、公園、その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地

ウ 公営企業の用に供する土地

エ 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地

オ 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地

カ 航空機の騒音により生じる障害を防止し、又は軽減するために特に必要な土地

(2)住宅用地の造成事業、港湾整備事業(埋立事業に限る。)、地域開発のためにする臨海工業用地、内陸工業用地、流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業並びに造成地(土地開発公社が公拓法第 17 条第 1 項第 2 号の規定により造成した土地をいう。以下同じ。)について借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 2 条第 1 号に規定する借地権(地上権を除き、同法第 24 条の規定の適用を受けるものに限る。)を設定し、当該造成地を業務施設(工場、事務所その他の業務施設をいう。以下同じ。)、福祉増進施設(教育施設、医療施設その他の住民の福祉の増進に直接寄与する施設をいう。以下同じ。)又は立地促進施設(業務施設又は福祉増進施設の立地の促進に資する施設をいう。)の用に供するために賃貸する事業を行うこと。

(3)前 2 号の業務に付帯する業務を行うこと。

①公有地取得事業

(i)公有地取得事業の意義と位置付け

公有地取得事業とは公拓法第 17 条第 1 項第 1 号に掲げられている土地の取得、造成その他の管理および処分を行う事業である。

境港市が公共用地を取得するにあたっては、財源としては地方債あるいは一般財源によらねばならず、資金的に制約があり、事業実施前の先行取得が行いにくいという問題がある。この点、土地開発公社が、公有地取得事業として公有地となるべき土地を取得すれば、金融機関からの借入など民間資金を活用することができ、また、土地開発公社が契約主体となるため、土地の先行取得が機動的・弾力的に行えるというメリットがある。

(ii) 公有地取得事業の事務の流れ

公有地取得について境港市との間に基本的な協定等は締結されていない。各事業計画の都度、境港市の担当部課より土地開発公社に対して用地の「取得依頼書」が発行される。

(a) 代行取得事務の流れ

原則的には、境港市が用地の取得交渉を行い、取得価格その他の条件を決定している。それを受けて土地開発公社が売買契約を結ぶ。契約にあたっては金額が一定額以上のものについては、理事会の議決を得ている。代金決済後、所有権移転の登記を行うとともに境港市に対して取得完了の通知を行う。その後、土地開発公社が取得した土地を境港市が取得(以下、「再取得」という。)するまでの間は、土地開発公社が管理することになっている。

境港市の側で再取得に必要な予算措置ができたときは土地開発公社にその旨を通知し、土地開発公社は再取得に要する価額の明細を付して境港市に請求を行う。原則として、この再取得価額は、土地の取得費・補償費・工事費・諸経費およびこれらに要した借入金の利息の合計額となっている。再取得により所有権は境港市に移転する。

(b) 公有地取得事業にかかる財源

公有地取得事業に要する土地取得代金は、土地開発公社が民間金融機関から借入することによって賄っている。この借入金については境港市が全額、債務保証をしている。

② 土地造成事業

(i) 土地造成事業の意義と位置付け

土地造成事業は公拓法第 17 条第 1 項第 2 号に掲げられている事業である。

土地開発公社は境港市の基本施策に則り、現在、「弥生地区住宅団地造成事業」、「深田川地区宅地造成事業」、「空港北ニュータウン(夕日ヶ丘団地)造成事業」、「境港西工業団地企業誘致事業」および「中海干拓地取得事業」の用地取得、造成および分譲の事業を実施している。

(ii) 土地造成事業の流れ

公有地取得事業同様、土地造成事業についても、境港市からの依頼に基づき土地開発公社は土地を取得し、土地造成事業を実施する。

土地造成用地の取得についても境港市との間に協定等は締結されていない。各事業計画の都度、境港市の担当部課より土地開発公社に対して用地の「取得依頼書」が発行される。

(a) 土地造成事業の事務の流れ

これも公有地取得事業同様、原則的には、境港市が用地の取得交渉を行い、取得価格その他の条件を決定している。それを受けて土地開発公社が取得し、土地造成事業を行う。土地の取得契約、造成工事請負契約にあたっては、金額が一定額以上のものについては、理事会の議決を得る必要がある。

(b) 造成土地の分譲方法

造成された土地は、境港市の協力を得ながら、土地開発公社が独自に販売する。分譲価格については、「空港北ニュータウン(夕日ヶ丘団地)用地」は定価販売である。これ以外は土地開発公社が購入希望者と個別に交渉するなかで、不動産鑑定士の鑑定評価額、不動産業者より入手する価格情報等を勘案して売価を決定する。一定額以上の売価の決定については、理事会の議決が必要である。

(c) 土地造成事業にかかる財源

土地造成事業に要する土地取得代金および工事代金等は、公有地取得事業と同様に、土地開発公社が民間金融機関から借入することによって賄っている。この借入金については境港市が全額、債務保証をしている。

2. 土地開発公社の財務状況

(1) 過去5年間の財政状態の推移

(単位:千円)

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
資産の部					
流動資産	5,293,632	5,613,603	6,190,274	6,148,937	6,298,523
現金・預金	6,775	7,191	7,258	8,525	49,724
未収金	525,228	622,509	484,090	381,842	349,045
代行用地	210,355	231,430	211,449	212,287	213,895
完成土地	1,225,035	1,200,672	1,570,828	1,486,081	1,797,926
未成土地	3,308,017	3,534,697	3,898,260	4,043,318	3,868,793
短期前払費用	18,222	17,104	18,389	16,884	19,140
固定資産	1,109	704	299	726	499
有形固定資産	1,109	704	299	726	499
車両運搬具	515	286	57	519	397
器具備品	594	418	242	207	102
資産合計	5,294,741	5,614,307	6,190,573	6,149,663	6,299,022
負債の部					
流動負債	12,451	125,059	0	1,520	77
未払金	11,359	125,059	0	856	50
前受金	1,092	0	0	664	27
固定負債	5,054,636	5,265,644	5,966,644	5,923,778	6,074,278
長期借入金	4,741,000	4,957,741	5,658,741	5,615,875	5,766,375
普通引当金	313,636	307,903	307,903	307,903	307,903
負債合計	5,067,087	5,390,703	5,966,644	5,925,298	6,074,355
資本の部					
基本金	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
基本財産	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
準備金	224,654	220,604	220,928	221,365	221,667
前期繰越準備金	224,301	224,654	220,604	220,928	221,365
当期純利益	353	△ 4,050	324	437	302
資本合計	227,654	223,604	223,928	224,365	224,667
負債資本合計	5,294,741	5,614,307	6,190,572	6,149,663	6,299,022

土地開発公社の財政状態の特徴は、資産のほぼ9割が売却用の土地(58億8,061万円)であり、負債・資本合計の9割以上がこの土地の取得・保有に係る借入金である。この傾向は過去5年間において変わらない。平成16年度末現在の長期借入金残高は57億6,637万円である。その金利負担は年間約7千万円にも及ぶ。

未収金の内容は、民間企業2社に対する「空港北ニュータウン(夕日ヶ丘団地)」の分譲代金の未収額である。

普通引当金は、そのほとんどが平成12年度に設定されたものである。

前期繰越準備金は過去の利益の積立額である。

(2) 過去 5 年間の経営成績の推移

(単位:千円)

	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度
事業収益	1,362,499	571,451	138,054	159,996	112,172
公有地取得事業収益	20,412	17,255	22,414	2,418	4,387
土地造成事業収益	1,342,087	554,196	115,640	157,578	107,785
事業原価	1,019,993	569,351	136,568	157,522	111,749
公有地取得事業原価	20,193	17,257	22,414	2,323	3,964
土地造成事業原価	999,800	552,094	114,154	155,199	107,785
事業総利益	342,506	2,100	1,486	2,474	423
販売費及び一般管理費	33,421	23,142	22,857	21,637	13,357
事業利益	309,085	△ 21,042	△ 21,371	△ 19,163	△ 12,934
事業外収益	101,166	18,299	22,725	24,376	17,955
受取利息	20	10	3	2	2
他団体補助金	92,809	0	0	0	0
雑収益	8,337	18,289	22,722	24,374	17,953
事業外費用	409,898	1,307	1,030	4,776	4,719
支払利息	103,890	1,307	1,030	4,719	4,640
雑損失	8	0	0	57	79
引当金繰入額	306,000	0	0	0	0
経常利益	353	△ 4,050	324	437	302
当期純利益	353	△ 4,050	324	437	302

公有地取得事業収益が低調に推移しているのは、境港市による土地の再取得が進んでいないためである。公有地取得事業は、境港市からの要請を受けて土地を取得し、土地の取得費・補償費・工事費・諸経費およびこれらの費用に要した借入金利息の合計額で再取得が行われるため、元来、利益が出る事業ではない。

土地造成事業は本来、土地を外部に販売することにより利益を得る事業であるが、平成 12 年度を除いては、ほとんど利益が得られていない。

このため、販売費及び一般管理費に相当する額だけ、事業利益が赤字になり、これを保有土地の賃貸収入(事業外収益の雑収益)で補うことで当期純利益を確保している。

事業外収益のうちの雑収益は主にJR境港駅前の駐車場収入と所有土地の賃貸収入である。

平成 12 年度は多額の事業利益が生じている。これは土地価格が低い昭和 30 年代から 40 年代にかけて土地開発公社(前身の財団法人境港開発公社を含めて)が取得した土地(現在の「市民スポーツ広場」)を境港市に売却したことによる。

3. 土地開発公社の保有する土地の状況

(1) 過去5年間の土地保有状況の推移

土地開発公社の公有地取得事業および土地造成事業に関して、最近5年間の土地の保有状況は次の通りである。

区分	項目	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
代行用地 (注1)	金額(千円)	210,355	231,430	211,449	212,287	213,895
	面積(㎡)	10,832	11,290	8,972	8,946	8,946
完成土地 (注2)	金額(千円)	1,225,035	1,200,672	1,570,828	1,486,081	1,797,926
	面積(㎡)	46,087	42,748	55,717	52,142	61,773
未成土地 (注3)	金額(千円)	3,308,017	3,534,696	3,898,260	4,043,318	3,868,793
	面積(㎡)	257,696	254,118	267,412	276,071	264,501
合計	金額(千円)	4,743,407	4,966,798	5,680,537	5,741,686	5,880,614
	面積(㎡)	314,615	308,156	332,101	337,159	335,220

注1・・・「代行用地」: 公有地取得事業に係る土地で、土地開発公社が境港市に代わり先行取得した土地

注2・・・「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

注3・・・「未成土地」: 土地造成事業に係る土地で、未販売の土地および造成が未完で販売できない状態にある土地

未成土地の比率が高い。その9割近くが「空港北ニュータウン(夕日ヶ丘団地)用地」である。

代行用地はこの5年間、金額ベースではほとんど変化していない。

(2) 過去5年間の土地の内訳ごとの保有状況

(i) 代行用地

代行用地の過去5年間の推移は次の通りである。

資産区分	項目	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
中野高松線用地	金額(千円)	15,345	15,345	15,345	15,345	15,345
	面積(m ²)	388	388	388	388	388
中野外江線用地	金額(千円)	18,070	18,070	18,070	18,070	18,070
	面積(m ²)	1,861	1,861	1,861	1,861	1,861
資源ごみ処理施設	金額(千円)	21,943	22,339			
	面積(m ²)	2,318	2,318			
内浜中央線用地	金額(千円)	33,252	33,828	34,364	34,364	34,364
	面積(m ²)	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215
産業中央線用地	金額(千円)	16,187	16,468	16,729	16,964	17,208
	面積(m ²)	670	670	670	670	670
市道外江123号線	金額(千円)	2,088	2,124	2,124		
	面積(m ²)	15	15	15		
市道境113号線	金額(千円)	11,790	11,995	12,184	12,356	12,533
	面積(m ²)	190	190	190	190	190
市道竹内誠道線	金額(千円)	11,401	11,827	11,827	12,026	12,026
	面積(m ²)	333	333	333	338	338
余子避難地	金額(千円)	68,274	69,458	70,638	71,633	72,679
	面積(m ²)	3,676	3,676	3,676	3,676	3,676
高松渡線交差点	金額(千円)	8,024	8,163	8,292	9,832	9,974
	面積(m ²)	89	89	89	89	89
市道中浜188・73号線道路	金額(千円)		17,831	17,831	17,831	17,831
	面積(m ²)		458	458	458	458
その他公共用地	金額(千円)	3,976	3,976	4,039	3,861	3,861
	面積(m ²)	77	77	77	61	61
合計	金額(千円)	210,355	231,430	211,448	212,287	213,894
	面積(m ²)	10,832	11,290	8,972	8,946	8,946

土地開発公社が先行取得し、境港市が再取得すべき土地であるにもかかわらず、その大部分が少なくとも5年以上再取得されていない。ここ5年で境港市に再取得されたのは、「資源ごみ処理施設」、「市道外江123号線」の2件のみである。

面積が変わらず、金額が増加しているのは借入金利息を土地原価に算入しているためである。

(ii) 完成土地

完成土地の過去5年間の推移は次の通りである。

資産区分	項目	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
外港污水处理場南	金額(千円)	12,981	14,207	14,847	15,056	15,272
	面積(m ²)	2,023	2,023	2,023	2,023	2,023
渡町田代沖	金額(千円)	819	657	429	633	642
	面積(m ²)	860	674	535	535	535
渡町宅地	金額(千円)	544	561	569	0	0
	面積(m ²)	441	441	441	0	0
渡小学校跡地	金額(千円)	32,396	37,805	40,306	40,876	41,464
	面積(m ²)	5,199	5,199	5,199	5,199	5,199
大正町駐車場	金額(千円)	57,855	66,231	69,593	70,580	71,753
	面積(m ²)	2,314	2,314	2,314	2,314	2,314
竹内町土地	金額(千円)	7,382	7,382	7,382	7,382	7,382
	面積(m ²)	495	495	495	495	495
中海団地(中浜)	金額(千円)	7,355	7,482	7,601	7,708	7,819
	面積(m ²)	2,626	2,626	2,626	2,626	2,626
渡駐在所用地	金額(千円)	4,084	4,155	4,221	4,280	4,342
	面積(m ²)	213	213	213	213	213
昭和町臨海工業用地	金額(千円)	6,214	6,347	6,461	6,562	6,656
	面積(m ²)	558	558	558	558	558
弥生地区住宅団地用地	金額(千円)	428,183	428,183	428,183	428,186	431,562
	面積(m ²)	7,622	7,622	7,622	7,622	7,622
深田川地区宅地用地	金額(千円)	393,024	349,544	424,631	429,713	436,022
	面積(m ²)	9,062	9,028	9,028	9,028	7,522
空港北ニュータウン用地	金額(千円)	113,175	116,946	402,882	309,079	606,600
	面積(m ²)	5,136	2,013	15,121	11,987	23,124
境港西工業団地用地	金額(千円)	161,014	161,165	163,715	166,021	168,405
	面積(m ²)	9,534	9,542	9,542	9,542	9,542
計	金額(千円)	1,225,034	1,200,671	1,570,827	1,486,081	1,797,925
	面積(m ²)	46,087	42,748	55,717	52,142	61,773

売却目的の土地でありながら、面積に注目すると、大部分がこの5年間、変化していない。最近4年間にしぼって見ると、「渡町田代沖」、「渡町宅地」、「空港北ニュータウン(夕日ヶ丘団地)用地」以外は全く動きがない。売却が進まず、保有が長期化していることがわかる。

面積が変わらず、金額が増加しているのは借入金利息を土地原価に算入しているためである。

(iii) 未成土地

未成土地の過去5年間の推移は次の通りである。

資産区分	項目	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
空港北ニュータウン用地	金額(千円)	3,055,556	3,276,596	3,634,448	3,774,032	3,594,933
	面積(m ²)	199,619	196,041	209,335	217,994	206,424
中海干拓地	金額(千円)	252,461	258,099	263,812	269,286	273,860
	面積(m ²)	58,077	58,077	58,077	58,077	58,077
計	金額(千円)	3,308,017	3,534,696	3,898,260	4,043,318	3,868,793
	面積(m ²)	257,696	254,118	267,412	276,071	264,501

「空港北ニュータウン(夕日ヶ丘団地)用地」は、造成が完了し、販売可能となれば、完成土地に振り替えられるため、金額・面積とも若干の変動があるものの、依然としてこれだけの広大な土地が未成の状態のままである。

「中海干拓地」は、ここ5年間、面積に変化がない。「中海干拓地」については後で詳述する。

(3) 詳細監査の対象となる土地の選定

これまで土地開発公社の土地保有状況を概観した。その結果、浮かび上がってきた問題点は、保有の長期化である。境港市に再取得させるべき、あるいは外部に販売すべき土地が長期間滞留している。土地開発公社の借入金の返済原資は土地の売却代金であり、土地が売れなければ、借入金の返済ができない。土地開発公社の借入金が減らない原因はここにある。

では、なぜ滞留しているのか、その理由はさまざまに考えられる。土地の市場性が低いのか、行政目的が曖昧だったのか、境港市の財政上の問題か、あるいは土地開発公社の販売努力が足りなかったのか。

そこで、これら長期保有の土地のうち主要な土地について取得の経緯や長期保有となっている原因を詳細に調査することにした。なお、「空港北ニュータウン(夕日ヶ丘団地)用地」については第二部においてすでに検討しており、以降は、これ以外の土地にのみ言及する。

詳細監査の対象とした土地は以下の通りである。

①代行用地

資産区分	面積(m ²)	取得年度	取得依頼部課	再取得予定時期
内浜中央線用地	1,215	平成6年、7年	建設部管理課	平成8年度
市道竹内誠道線用地	338	平成11年、15年	建設部下水道課	平成12年度
高松渡線交差点	89	平成12年	建設部管理課	平成14年度
余子避難地	3,676	平成12年	産業環境部環境防災課	平成12年度、17年度
市道中浜188・73号線用地	458	平成13年	建設部都市整備課	平成13年

②完成土地

資産区分	面積(m ²)	取得年度	取得依頼部課
渡小学校跡地	5,199	昭和49年、51年	不明
弥生地区団地	7,622	平成5年	建設部区画整理課
深田川地区宅地用地	7,522	平成8年、12年、15年	建設部区画整理課
境港西工業団地	9,542	平成11年、14年	産業環境部通商課

③未成土地

資産区分	面積(m ²)	取得年度	取得依頼部課
中海干拓地	58,077	平成11年	建設部空港北開発事務所 産業環境部水産農業課

II 監査の結果および意見

1. 個別結果および意見

(写真は平成 17 年 10 月 17 日の土地視察時に撮影したものである。)

(1) 代行用地について

①内浜中央線用地(芝町 328-1 他、渡町 2568-2 他)

芝町、渡町の 2 箇所に分かれている。

(i) 平成 16 年度末帳簿価額

(単位:千円)

面積(㎡)	用地費	補償費	工事費	委託料	諸経費	利息	合計
1,215	28,297	0	875	146	23	5,021	34,364

(ii) 現況

(a) 芝町(312 ㎡)

道路事業の残地であり、一部を芝町自治会に消防保管庫用地として無償貸与している。



(b) 渡町(903 ㎡)

現在は更地である。



(iii) 取得経緯

「市道内浜中央線道路」の改良事業を施行する必要上から境港市が土地開発公社に取得依頼したものである。

道路改良工事は、必然的にその場所に住居のある住民の立ち退きを求めることになる。

住民に対する説明会を開催して住民の理解を得、用地の買い取り交渉を行い、住民の要求により代わりの土地(代替地)の手当でも必要になってくる。これらの業務は境港市の建設部管理課が行うのであるが、土地は境港市に代わって土地開発公社が先行取得した。

工事の施行にあたり元の住民の土地を部分的に買い取るわけにはいかないもので、どうしても境港市にとっては有効活用できない土地の取得も強いられることになる。また、用地買収交渉を円滑に進めるためには、元の住民の移転先として事前に代わるべき土地を手当てしておく必要もある。(a)の土地が前者に該当し、(b)の土地が後者に該当する。

(iv)長期保有となっている理由

(a)の土地について

すでに公共用地として利用されていながらも、境港市が再取得していないためである。

(b)の土地について

立ち退き住民が当該地へ移転せず、その後も購入希望者がいないためである。

(v)意見

(a)の土地について

公共の用に供しているのであるから、境港市が再取得すべきである。

境港市は土地の利用に際し、同自治会から土地使用目的の届出書である「土地利用計画書」や市有財産の貸付書類である「普通財産貸付申込書」を徴収しており、形式的・実質的に市有地の取り扱いをしている事実があるからである。

(b)の土地について

道路改良事業に主眼を向けるがあまり、取得依頼を出した当時の建設部管理課は本来にその土地が住民の移転先として適切だったのか、本人が希望する土地だったのかの最終確認を行っていなかったといえる。

土地開発公社は主管課による土地取得依頼の決裁が行われれば購入せざるを得ないのであるから、主管課は立ち退く住民の意向を確実に把握しなければならなかった。

②市道竹内誠道線用地(境港市新屋町 1262-1 他)

(i)平成 16 年度末帳簿価額

(単位:千円)

面積(㎡)	用地費	補償費	工事費	委託料	諸経費	利息	合計
338	11,277	0	0	445	2	302	12,026

(ii)現況

市街化調整区域であるため、住宅を建設することに制約がある。現在は更地になっている。周辺の道路は狭い。

市街化調整区域とは、都市計画法に基づいて市街化が抑制された区域であり、この区域内で住宅を建設するには鳥取県への開発許可申請が必要である。



(iii)取得経緯

市道竹内誠道線改良工事に際し、立ち退きを強いられる住民の移転先(代替地)として境港市建設部下水道課の依頼により、平成 11 年 10 月に取得した。

当時、当該区域では下水道事業と道路改良事業が同時に進められており、下水道課に地権者から土地買い取りの要望があった。これを道路改良工事業での代替地として買い取ったものである。

(iv)長期保有となっている理由

住民がこの土地へ移転せず、その後も購入希望者がいないままである。

(v)意見

下水道事業と道路改良事業の施行上、立ち退く住民に対する代替地として市街化調整区域内の土地を取得したことが問題である。

土地開発公社は市街化調整区域内の土地を販売する責務を負わされたことになる。妙案をもって解決しなければならない。現状では、保有が続く可能性が高い。

③高松渡線交差点(境港市高松町 369-2)

(i) 平成 16 年度末帳簿価額

(単位:千円)

面積(㎡)	用地費	補償費	工事費	委託料	諸経費	利息	合計
89	4,077	4,636	0	689	5	567	9,974

補償費は、国の基準に基づいて計算している。

(ii) 現況

交差点の歩道部分として利用されている。



(iii) 取得経緯

高松渡線交差点改良工事の施行に伴い、その工事用地として境港市建設部管理課からの依頼により取得した。取得依頼書の他に、境港市を委託者、土地開発公社を受託者とする「用地取得依頼契約書」を平成 12 年 12 月 20 日付で取り交わしている。同契約書によれば、平成 14 年度において再取得することになっている。

(iv) 長期保有となっている理由

平成 12 年 12 月 25 日付で、地権者と「土地売買契約書」、「残地等補償契約書」および「物件移転契約書」を結んだものの、移転が難航し、催促を重ねた結果、平成 16 年 2 月になって、移転、建物解体が完了し、本工事に着工した。

工事完成后、交差点の歩道として利用されていながらも、境港市が再取得していない。

(v) 意見

境港市が施行する道路改良工事の工事用地なのであるから、最初から境港市が買い取るべきであった。そして、現に公共用地として使用しているのであるから早急に市が買い戻すべきである。

④余子避難地(境港市竹内町 1513 他)

(i)平成 16 年度末帳簿価額

(単位:千円)

面積(㎡)	用地費	補償費	工事費	委託料	諸経費	利息	合計
3,676	54,288	0	12,081	1,008	282	5,020	72,679

この土地は取得時には休耕田だったため、側溝設置と土盛が必要であった。工事費は、これに要した費用である。

(ii)現況

草が繁茂している。このことで、付近の民家から苦情が多く、定期的な草刈が必要である。



(iii)取得経緯

平成 7 年の阪神淡路大震災以降、余子地区自治会から避難場所と消防団車庫用地を確保して欲しいとの要望が再三、境港市に出されていた。これを受けた境港市産業環境部環境防災課からの依頼により、平成 12 年 8 月に取得した。

(iv)長期保有となっている理由

当初取得面積 4,470 ㎡のうち、消防車庫敷地分 322 ㎡は平成 12 年度中に境港市が再取得している。

消防車庫敷地以外の土地は、平成 12 年度に決裁された土地取得依頼書に平成 17 年度(第 8 次総合計画最終年度)「コミュニティー広場取得事業」として予算措置する予定との記載がある。しかし、当時はそのような構想はあったものの、明確な事業計画があったわけではなく、その後も環境防災課は種々の事業化を模索してきたが、実現することはなかった。

現在、境港市は事業化(防災公園の整備)に向けて国(防衛施設庁)と協議中であり、平成 18 年度以降、予算措置が講じられる可能性がある。

(v)意見

平成 12 年度当時、平成 17 年度の予算措置を視野に先行取得した土地である。

地域住民からの避難地確保の要求は当然のことと受けとめる。そのために早期に取得したことも理解する。

しかし、境港市は土地を保有している期間の諸経費および借入金利息加算後の土地価格で土地開発公社から買い取らなければならないことを考えれば、境港市にとっては負担増として跳ね返ってくる。取得時期が早すぎた感は否めない。取得から平成16年度末までの間に土地開発公社で土地原価に加算してきた借入金利息は 502 万円である。

境港市は、現在、国と協議中の事業化計画を早期に実現させ、実現後は、この土地を速やかに再取得すべきである。

⑤市道中浜 188・73 号線道路(境港市財ノ木町 1033-1)

(i)平成 16 年度末帳簿価額

(単位:千円)

面積(㎡)	用地費	補償費	工事費	委託料	諸経費	利息	合計
458	17,257	0	0	412	32	130	17,831

(ii)現況

JR境線の踏み切り付近の土地で、草が繁茂している。草刈は定期的に行っている。



(iii)取得経緯

米子空港滑走路延長に伴うJR境線の線路地下化工事について、滑走路直下部分は国が、その他の部分を鳥取県が受け持つことになった。この工事のために仮営業線を敷設する用地を確保する必要が生じた鳥取県土木部が境港市に対して、用地確保に協力するよう要請した(平成 13 年 6 月 28 日付)。

この計画の工事用地として境港市はこの土地を賃借するつもりであったが、地権者との交渉の結果、買い取ることとなった。平成 13 年 10 月、境港市建設部都市整備課からの依頼で土地開発公社が取得したものである。

(iv)長期保有となっている理由

平成 15 年、国は線路地下化計画を白紙化し、迂回線路計画に変更したため、この土地は不必要なものとなった。その後、境港市は中浜消防団車庫の移転先として整備活用するという事後策を鳥取県に提案し、両者間で協議を継続している。

(v)意見

もともと鳥取県の要請に基づき取得した土地である。その活用策についても鳥取県が協力する姿勢を見せている。

境港市は鳥取県の協力を得ながら、早期に処理案が実現するよう努力すべきである。

(2)完成土地について

①渡小学校跡地(境港市渡町 1354-2 他)

(i)平成 16 年度末帳簿価額

(単位:千円)

面積(m ²)	用地費	補償費	工事費	委託料	諸経費	利息	合計
5,199	23,165	0	52	472	16	17,759	41,464

(ii)現況

2 箇所に分かれている。

(a)渡公民館に隣接し、県営住宅、市営住宅、雇用促進住宅に囲まれた L 字型の土地である。現在は緑地、グランドゴルフ場として使用されている。土地の管理は、境港市建設部都市整備課公園担当があたっている。トイレの向こう側がグランドゴルフ場になっている。手前が旧渡公民館跡地である(4,561 m²)。



(b)樹木が密生し、管理状態は悪い。自動車の通行できない道に接している。(638 m²)。

この土地の写真は撮影していない。

(iii)取得経緯

(a)の土地

昭和 49 年 3 月、境港市から取得した。小学校の移転跡地を土地開発公社が取得したのは、境港市よりも土地開発公社が保有した方が、売却しやすいとの見方があったと推測される。

(b)の土地

昭和 51 年 9 月、境港市からの依頼により、渡地区学習等供用施設用地を取得するための代替地として取得した。

(iv)長期保有となっている理由

(a)の土地

売買契約書によれば、取得にあたって、その土地の一部(現在、緑地として利用されている部分)については「自然保護並びに文化的立場から緑地帯等とし、将来に亘

って保全管理する」との条件が付されており(第 8 条第 1 項)、取得当初から長期保有が予定されていた。

旧渡公民館底地に関しては、境港市が「公用廃止を行うまで存続使用できるものとし、公用廃止を行った時点で存続物件の処分等については、改めて協議するものとする」との取り決めがある(同条第 2 項)。これ以降、現在に至るまでの経過は、保存されている資料が少なく詳細は不明である。平成 14 年 10 月、この土地に渡消防団車庫および下水中継ポンプ場を建設するために土地の分合筆が行われているが、工事はまだ行われていない。

これ以外の土地は県営住宅、市営住宅および雇用促進住宅用地として売却されている。

(b)の土地

保存されている資料が少なく、詳細は不明である。

(v)意見

元小学校があった土地を、「自然保護並びに文化的立場から緑地帯等とし、将来に亘って保全管理する」との条件を付してまで境港市が土地開発公社に売却したことに疑問を感じざるを得ない。公共的目的で保全管理することを条件つけるのなら、市が保有しておけばよかった土地である。

当初取得より 30 年が経過しており、この間に発生し、土地帳簿価額に加算された借入金利息は 1,775 万円にものぼり、借入金利息が土地帳簿価格(平成 16 年度末)の 42.8% を占めてしまった。このように長期間にわたり土地開発公社が土地を保有することは、公払法が予定しないことである。

(a)の土地については、グランドゴルフ場あるいは緑地として広く市民に利用されており、土地の管理も境港市が行っている現状から実質的に市有地である。公共用地として境港市が買い戻すべきである。

(b)の土地については、放置された状態が続いている。早期に具体的な利用計画を立てるべきである。

また、現有している土地については、取得の経緯、その後の経過が把握できるような資料を残しておくべきである。

②弥生地区団地(境港市大正町 221 他)

(i)平成 16 年度末帳簿価額

(単位:千円)

面積(㎡)	用地費	補償費	工事費	委託料	諸経費	利息	合計
7,622	407,915	0	4,319	311	974	18,043	431,562

(ii)現況

2 箇所に分かれている。

(a)JR境港駅前の有料駐車場。旧国鉄の操車場跡地である。年間 1 千万円前後の駐車料収入がある(6,512 ㎡)。



(b)同駅前の公園となっている(1,110 ㎡)。



(iii)取得経緯

平成 5 年 10 月、当時境港市により実施されていた「弥生地区団地土地区画整理事業」対象区域のなかの主要な地権者であった国鉄清算事業団から取得した。旧国鉄の不要資産の処分を急ぐ同事業団から境港市へ土地取得の要請があり、これを受けた境港市建設部区画整理課(当時)の依頼に基づいたものである。

(iv)長期保有となっている理由

国鉄清算事業団との土地売買契約書では、土地開発公社は売買物件を公共の用に供するため第三者たる事業施行者に譲渡しなければならない(当該契約書第 14 条第 1 項)。

その後、この土地の一部を平成 6 年に「臨海道路、緑地、ふ頭」用地として境港管理組合に、平成 8 年に「みなとさかい交流館」用地として鳥取県にそれぞれ譲渡している。

現有している 2 区画については、具体的な事業計画が策定されないまま、現在に至っている。

有料駐車場として利用している土地は、「水木しげるロード」開設以来の観光客の増加を受けて、平成 8 年から 9 年にかけて本格的に駐車場整備工事を行った結果、安定的な収入を得るようになった。

(v)意見

(a)の土地について

境港市が、この土地区画整理事業を施行するためには、区域内の主要な地権者である国鉄清算事業団の協力が不可欠であり、同事業団からの土地買い取り要求を受け入れざるを得なかった。

JR境港駅前の土地で売却可能性は低くないが、同事業団との契約により売却先の条件指定があった。まとまった土地であるので有料駐車場として活用している。

有料駐車場による賃貸収入は、借入金利息等保有コスト以上得ているが、市民や観光客等の駐車場として活用する中で、売却先を探す努力を行わなければならない。

(b)の土地について

この土地は境港駅前の一等地であり、活用の途はいくらでも考えられる。そのまま公園として駅前の景観を保つつもりであるなら境港市が購入するのが一番である。駅前の活性化のため事業者にも賃貸しても良いだろう。このような市内の一等地の活用に良策を見出せないのは、境港市および土地開発公社の企画力・実行力が不足していることの表れである。

双方の土地の取得からすでに 12 年が経過しており、この間に発生し土地帳簿価額に加算された借入金利息は 1,804 万円にのぼっている。

③深田川地区宅地用地(境港市米川町 255-3 他、上道町 3565 他、外江町 3780-1 他)

(i)平成 16 年度末帳簿価額

(単位:千円)

面積(㎡)	用地費	補償費	工事費	委託料	諸経費	利息	合計
7,522	403,885	0	0	233	215	31,689	436,022

(ii)現況

大きく分けて 3 地区から成る。

(a)JR境線跨線橋から西工業団地に通じる道路(主要地方道米子境港線)沿いにある住宅用地(米川町他、1,583 ㎡)



(b) 市営住宅の底地 (上道町、4,935 ㎡)



(c) 工業者移転用地 (外江町、1,004 ㎡)



(iii)取得経緯

(a)住宅用地(米川町他)

境港市が施行する「深田川土地区画整理事業」に伴い、土地開発公社は独自事業として「深田川宅地造成事業」を実施した。この中で境港市建設部区画整理課(当時)の依頼により土地開発公社が民間地権者から土地を取得した。その後、平成15年3月29日にその土地の換地処分の結果得た土地である。

(b)市営住宅の底地(上道町)。

(ア)「深田川土地区画整理事業」の保留地を境港市建設部管理課からの依頼により、市営住宅用地として平成12年3月31日境港市から取得した。

(イ)市営住宅用地として、上記(a)と同様に平成15年3月29日に換地処分を受けたものである。

(c)工業者移転用地の更地(外江町)。

境港市が施行する「都市計画道路3-4-23号産業中央線改良事業」に際して、立ち退きが強いられる工業者の移転先用地として、平成8年8月民間企業から取得した。土地開発公社担当者によれば、境港市からの依頼に基づく取得とのことであったが、取得依頼書は見当たらなかった。

(iv)長期保有となっている理由

(a)の土地

現在分譲中の3区画(615.39㎡、332.85㎡、332.76㎡)については、主要道路に面して立地は悪くなく、まとまった広さをもっているため販売可能性は低くはないと考えられるが、逆にそのため土地開発公社は積極的な販売活動を行ってこなかった。

購入希望者はあるものの、価格面で折り合いがつかない。土地開発公社の帳簿価額が坪当たり19万円程度であるに対し、実勢価格は坪当たり15万円から17万円程度である。

(b)の土地

市営住宅の底地として供用済みでありながら、境港市が買い戻していない。

(c)の土地

地権者がこの土地へ移転せず、その後も移転希望者がいないままである。

(v)意見

(a)の土地について

分譲中の3区画は、土地開発公社の販売努力が足りなかったというしかない。土地取引が低調であるなか、帳簿価額での販売にこだわらず、売却できるときに売却するという姿勢で柔軟に価格を設定するほうがよいのではないか。損益よりも資金回収を優先させて、時価での販売を検討するのも事態打開の方法のひとつである。

(b)の(ア)の土地について

市営住宅用地として利用されている土地であるから、境港市が早急に買い戻すべきである。

(b)の(イ)の土地について

市営住宅用地として利用されている土地であるから、境港市が早急に買い戻すべきである。

(c)の土地について

取得依頼書が見当たらなかったことから、重要書類の保管管理が不十分であったことを指摘しておく。

用意した代替地への移転が実現せず、公社は自らの努力でこの土地を販売しなければならなくなった。土地開発公社は主管課による土地取得依頼の決裁が行われれば購入せざるを得ないのであるから、主管課は立ち退く住民の意向を確実に把握しなければならなかった。

以上(a)(b)(c)の土地の中には当初取得から約9年経過している土地もある。これらの土地帳簿価額に加算された借入金利息は3,168万円にのぼっている。

④境港西工業団地(境港市渡町 3831-1 他)

(i)平成 16 年度末帳簿価額

(単位:千円)

面積(㎡)	用地費	補償費	工事費	委託料	諸経費	利息	合計
9,542	161,149	0	0	16	0	7,240	168,405

(ii)現況

江島大橋の直下に位置する。現在は更地である。土地は 3 区画に分かれている。

(a)650 ㎡

(b)327 ㎡



(c) 8,227 ㎡、工業専用地である。



(iii)取得経緯

「境港市西工業団地土地区画整理組合」が実施していた「境港西工業団地土地区画整理事業」の保留地を平成 11 年に取得した。江島橋梁工事に際して、国土交通省第三港湾建設局境港工事事務所から境港市に対し、この工事用土地(資材置き場と現場事務所用地)取得の要請があり、これを受けた境港市産業環境部通商課の依頼に基づき取得し

たものである。

(iv)長期保有となっている理由

平成17年9月までは、予定通り第三港湾建設局に賃貸していた。工事完成後は、平成17年4月に(b)の一角(約330㎡)が売却されたのみである。

(c)は工業専用地であり工場進出を期待するほかないが、「竹内工業団地」等他の工業団地との競合もあり、昨今の厳しい経済情勢下、企業を誘致することは困難な状況にある。

(v)意見

境港市にとっては好都合な取引であった。土地開発公社が保留地を買い取ったことにより土地整理組合は事業費の一部を回収し、同時に国からの要請にも応えられたからである。

反面、土地開発公社にとってみれば、事後売却せざるを得ない土地を取得することになった。売却先を探し出す事務負担増と、売却先を見出せなければ土地の保有が長期化し、借入金利息等の保有コストが加算されてくるといった二重苦がある。また、地価が下落すれば、含み損あるいは売却損が発生するという問題も出てくる。

(a)および(b)の土地は一部売却実績があり、今後の販売可能性の芽もありそうだと聞いている。

(c)の土地は販売の可能性は厳しいと想像する。8,227㎡の土地を買い取る事業者を見つけ出すことは、現在の経済環境下では可能性は低いと感じている。有効な活用法を検討すべきである。

(3) 未成土地について

① 中海干拓地(境港市中海干拓地)

(i) 平成 16 年度末帳簿価額

(単位:千円)

面積(m ²)	用地費	補償費	工事費	委託料	諸経費	利息	合計
58,077	243,923	0	0	463	4,022	25,450	273,860

(ii) 現況

3 箇所に分かれる。

(a) 民間企業(以下、「A 社」という。)に賃貸している。同社は堆肥工場を操業中である(12,518 m²)。

(b) A社事業所に隣接し、観賞用花木が植栽されてある。これは同事業所の景観を整えるためで、土地の管理は同社に無償で委託している(15,865 m²)。
写真奥が堆肥工場である。



(c) 財団法人境港市農業公社に利用権を設定して、使用させている。同公社は民間に使用させ、現在は大根が栽培されている(29,694 m²)。



(iii) 取得経緯

境港市が実施する「境港新都市土地区画整理事業」の対象区域内にあった化製場・養豚場の移転先用地として境港市建設部空港北開発事務所の要請のもと、また境港市が

建設を計画する堆肥センター用地として産業環境部水産農業課の要請のもと、平成 11 年 3 月から 4 月にかけて民間の農業法人から取得した。平成 11 年 3 月 1 日付で、同法人と境港市および土地開発公社の三者間でこの土地売買の内容についての確認書を取り交わしている。

(iv)長期保有となっている理由

化製場は、県外の業者と合併して当区域での操業を停止し、養豚場も県外に移転することとなった。境港市が計画していた堆肥センター建設についても、A 社が進出を表明したため、実現化されなかった。

土地開発公社と A 社との間の土地賃貸借契約(平成 14 年 12 月 5 日)には、土地の賃貸借期間は、平成 14 年 12 月 5 日から平成 24 年 11 月 30 日まで(第 2 条)であり、この賃貸借期間満了後、直ちにこの民間企業が土地を買い取る(第 9 条)との条項が置かれている。

(v)意見

地権者と市の主管課との移転交渉過程の中で、事業者の事業内容に適した市内の土地としてこの農地を取得せざるを得なかったことは理解できる。しかし、結果として地権者の移転が実現しなかったことが土地の長期停滞化につながるようになった。取得を依頼した境港市に厳しい反省を求める。

(b)および(c)の土地は、現実的には農地のまま農業者に販売するほかないが、最近の農業者数の減少傾向を見れば、販売可能性は低い。借入金利息等の保有コストを賄える程度の賃貸収入はあるものの、平成 16 年度末帳簿価額で 2 億 7,386 万円の土地が 5 年以上塩漬けになっているという事実を直視する必要がある。その間発生し、土地帳簿価額に加算された借入金利息は 2,545 万円にのぼっている。

A 社との土地賃貸借契約の中の買取り条項(第 9 条)は、平成 15 年 7 月 1 日、次の文言が追加された。「ただし、乙(A 社)において直ちに買い受けることができない正当な事由があると甲(土地開発公社)が認めた場合はこの限りではない」

A 社の借入先の金融機関からの求めに応じてこのように修正したものだが、A 社が買収しない場合のその後の土地利用についての取り決めがなされておらず、土地開発公社の所有がさらに長期化する恐れがある。賃貸期間満了後の土地利用の方針を明確にしておくべきである。

3. 土地開発公社の保有する土地に対する総括意見

(1) 長期に停滞すべきでない代行用地

代行用地の保有が長期化する原因は以下の3点に分類される。

- ①すでに境港市が公共用地として利用中であるにもかかわらず、境港市が土地開発公社から土地の買い取りを履行していない。【公共事業用地の買い取り未履行土地】
- ②公共事業の施行上、元の地権者に対する代わりの土地(代替地)として土地開発公社が取得したが、代替地への移転が実現していない。【代替地移転未実現土地】
- ③事業計画当初から長期の保有を予定されている土地を取得した。【長期計画土地】

①公共事業用地の買い取り未履行土地

これは主に境港市の財政事情によるもので、土地開発公社が長期に保有しておく必要はなく、早急に境港市が再取得すべきである。土地開発公社は再取得を強く求めるべきである。

再取得が遅れば、土地保有期間の管理費、事務費、借入金利息等の土地保有コストが境港市の再取得価格に上乗せされ、結果として、境港市の負担に跳ね返ってくる。

②代替地移転未実現土地

これは、公共用地の取得に該当しないため上記①と異なり境港市が責任をもって買い取るものではない。

境港市の公共事業施行上、用地買収交渉を円滑に行うために、元の地権者の移転先候補地として市が代わりの土地を見つけるが、公共用地ではないため取得は土地開発公社が行うものである。市の担当課が地権者の移転先希望が確定しない前に、土地開発公社に対して移転先土地の取得要請を行ったのであるが、移転が実行されず保有が長期化したものである。

市の担当課の見込み違いが土地開発公社に押し付けられた結果である。売却可能性の低い土地が長期停滞化することになる。このような土地を土地開発公社が買い取り先を見つけて売却しなければならないのであるが、土地開発公社だけの力では限界がある。

境港市役所全体の事業施行上の曖昧さが露呈した事象であると認識したほうがよいと考えている。

③長期計画土地

市の事業計画が実現せず、さらに保有が長期化する恐れがある。境港市は、明確な計画に基づいた事業化される確度の高い土地に限り取得依頼するべきであった。

(2) 公共の用に供しているのに土地開発公社が保有している土地

渡小学校跡地のうち運動用グラウンド、深田川の市営住宅底地のようにすでに境港市が公共の用に供しているにもかかわらず市が再取得していない土地がある。

公共の用に供しているにもかかわらず、土地開発公社の帳簿管理上は販売用土地として完成土地の区分に分類していることも不可解であるが、これは帳簿上の問題と捉えておく。

土地開発公社が当該土地の所有者であろうと、市民のほとんどは市の土地であると思っている。市民にとっては、市であろうと土地開発公社であろうと境港市の土地なのである。

境港市がこのような土地の買い取りを長期間履行しないことは理解しがたい。小学校の移転時には、売却することを考えていたのかもしれない。それが実現しなかったため、市民の運動用グラウンドとして整備した。所有者は土地開発公社であるが、実質的には市の土地であるからという認識で必要な買い取りの予算措置を行わないままになってしまったのである。

土地開発公社は保有期間にわたる借入金利息等の土地保有原価を上乗せしていくので、境港市の買い取り時にはその負担も負わなければならないという問題がある。

(3) 中海干拓地の農地は土地開発公社が取得すべきものでなかった

問題になるのは中海干拓地の農地である。本来、境港市が取得することに大義名分のない土地である。公共目的に利用するわけでも、自ら耕作するわけでもない。転売するにも農地法の制約がある。だから、土地開発公社が買い取った経緯がある。

「市が表向き買えない土地は、土地開発公社に買わせておけばよい」。土地開発公社に対する境港市側の態度が如実に現れた事例である。境港市は、土地開発公社に難題を課せてしまった結果となった。

夕日ヶ丘団地事業の施行上、境港市が必要と判断して土地開発公社に土地買い取り要請を行った農地である。夕日ヶ丘団地事業の重要性は理解するが、そのために販売可能性の低い土地を買い取らざるを得なくなったことは行政上の影の部分であると感じた。現夕日ヶ丘団地内の土地区画整理前の地権者の移転先を確保する必要があったことは分かるが、その地権者が事実としてこの農地に移転しなかったのであるから、境港市の見通しの甘さと予定した計画の実行力の不足が表れている。

(4) 境港市が早急に再取得すべき土地

今回詳細監査の対象としなかった土地も含め、土地開発公社保有の土地のうち、すでに公共用地として利用され、境港市が再取得すべき土地をまとめると以下ようになる。境港市は早急に再取得すべきである。

区分	資産区分	面積(m ²)	帳簿価額(千円)	現況
代行用地	中野高松線用地	388	15,345	境港総合高校西側市道の一部
	中野外江線用地	1,517	14,730	中野町地区内の道路の一部
	内浜中央線用地(芝町)	312	8,824	芝町消防保管庫他
	産業中央線	670	17,208	県道産業中央線沿い道路拡幅予定地(中野町)
	市道境 113 号線	190	12,533	蓮池町市道
	余子避難地	3,676	72,679	防災公園予定地
	高松渡線交差点	89	9,974	高松町交差点歩道
	中浜公民館	21	1,238	中浜公民館敷地の一部
	外江 46 号線	保有土地はない	1,067	市道 46 号線(西工業団地内)の一部
	日ノ出町土地	40	1,554	市営日ノ出駐車場隣接地
完成土地	渡小学校跡地	4,561	36,376	渡緑地(公園)
	昭和町臨海用地	558	6,656	昭和町臨海部の道路の一部
	深田市営住宅(換地)	2,795	141,559	市営住宅敷地の一部
	深田市営住宅(保留地)	2,140	140,480	〃
	合計	16,957	480,229	

(5) 土地開発公社の土地取得手続きを変更する必要がある

境港市役所の土地取得依頼部課で土地取得の決裁が行われ、市長による最終決裁があれば土地開発公社は土地を購入することに「ノー」と言えないのが実態である。

この問題を回避するため、他の自治体の中には、土地開発公社との間で協定を結び、先行取得と再取得に関する明確な基準を設けている例がある。また、独自の運用ルールを設定して改善を試みている自治体もある。運用ルールとしては、以下のようなものが考えられる。

- ①取得依頼時において土地の利用計画が明確になっていること
- ②再取得後における事業実施担当課において、土地購入資金に補助金等の財源的裏付けがあること

今回の監査で土地開発公社の土地の長期停滞化は公社が引き起こした問題ではなく、市役所の土地取得依頼部課の土地利用目的等が明確でなかったことに起因していることが分かった。土地取得依頼の入り口の時点で土地取得の合目的性、確実性、事業性、売却可能性および財源確保の事前点検が行われてこなかったことを反省し、自主運用ルールを策定し、負担を最小限にとどめるようにすべきである。

(6) 土地開発公社の組織を変える必要がある

土地開発公社の理事長は境港市長が兼ねている。理事は市長の指名により任命され、市役所の各部の部長と市議会議員 4 名が就任している。境港市の行政執行上便利な組織構造になっているが、相互に牽制するという機能は期待できない。

この構造のよい点は、両者が一体となることにより迅速に公共事業を推進できるところにある。過去において土地区画整理事業や道路改良事業が盛んに行われ、その過程で土地開発公社が代行用地を取得しても早い時期に市の再取得が履行され、あるいは代替地を取得してもその売却がスムーズに行われた時代があった。そのような時代は、土地開発公社に長期保有土地が残ったとしても市が買い取るだけの余裕もあったと想像している。

ところが、国・地方自治体の財政悪化、経済の低成長、少子高齢化と難しい課題を多く抱える現在、境港市も財政逼迫に喘いでいる状態である。このような時勢の下では、この組織では悪いものは土地開発公社に押し付ける、あるいは留めておくという意識を生み出していくと考えている。

市長と土地開発公社の理事長が同一人であるとき、両者が取引することは、民法が禁止している「双方代理」と経済上同じ関係に立つことになる。双方代理の弊害は、利益相反取引——つまり市にとっては利益になるが、公社にとっては不利益になる取引——に対する意思決定に公正さが欠けてくることである。

土地開発公社の理事長を外部から招くなど組織を改革し、土地開発公社に独立性を持たせることが必要となる。

(7) 土地に関する資料の整備が必要である

①資料の保存期間経過による廃棄処分あるいは資料の保管場所不明、また担当者の異動・退職等により取得の経緯やその後の経過の情報を得ることが困難な土地があった。土地は滅失するわけではないので、購入履歴等の資料は土地を保有し続ける期間にわたって保管しておくべきものである。

②一つの事業名で属性の異なる土地が帳簿上一括管理されている。例えば、「深田川地区宅地用地」の中身は、土地開発公社が自ら一般に対し分譲中の土地、市営住宅底地として利用されていて境港市が買い取るべき土地および事業者に販売すべき土地と三つの属性を持っている。最初に付けられた事業名ごとに管理するのではなく、その中身である土地の目的あるいは用途ごとの属性別に帳簿管理することが必要である。

③土地台帳には保有している土地の所在地、面積、取得相手、取得時期および取得価額が記録されている。一方、決算書につながる会計帳簿上は、事業名を単位として保有期間中発生した借入金利息ほかの保有コストが土地価額に加算されているため、土地台帳と会計帳簿の金額に不都合が生じている。土地取得後の帳簿価額の増減の履歴が一覧できるように土地台帳を整備すべきである。

(8) 土地開発公社の課題を解決することが行政改革につながる

民間が元気な時代、その活動を引っ張っていく、あるいは後押しすべく境港市は多くの公共事業を施行してきた。その時代は、地価が上昇していても土地の需要が多いため、公共用地の先行取得をしても市による再取得が円滑に実施された。また、事業遂行上元の地権者に対して代替地を用意せざるをえなかった場合でも速やかに移転をしてもらったのである。その時代、土地開発公社は設立目的に沿い十分な機能を果たしていたので、保有土地の長期停滞化の問題は顕在化しなかった。

土地開発公社は多額の借入金、停滞している土地在庫、夕日ヶ丘団地の分譲事業と難しい課題を抱えている。市政の裏側の側面であるが、市政の問題を映しているのである。土地開発公社の長期停滞在庫は、市の行政の停滞性と怠慢性を映していると感じる。

今回の個別外部監査を通じて、境港市との関係において土地開発公社は完全に従属的な立場に追いやられている姿が見えてきた。別法人であるから市民から見えない組織になっているが、だからこそ境港市役所は土地開発公社が設立目的に沿った事業ができるようにコントロールしていかなければならないのである。監視すべき立場にある境港市役所が、土地開発公社に問題を抱えさせるようなことがあってはならないことは自明の理である。月並みな言葉であるが、「土地開発公社の姿を原点に戻す」。この精神をもって、土地開発公社の課題を解決しなければならない。このことは、境港市の行政改革にもつながるのである。

Ⅲ 土地開発公社の会計に対する個別意見

1. 土地開発公社の会計報告の方法

土地開発公社は、毎年度以下の計算書類を作成し、土地開発公社理事会および境港市市議会において報告・説明している。

作成する書類		内 容
事業報告書		①用地の取得と処分について報告 ②役員会協議事項一覧表
財産目録		保有財産（資産・負債の総括表）を表示している。
貸借対照表		資産、負債および資本金を表示している。
損益計算書		事業収益、事業原価、販売費及び一般管理費、事業外収益、事業外費用を加減して当期純利益を表示している。
剰余金処分		当期純利益の処分方法
監査報告書		監事による監査報告書
附属明細表	事業収益明細表	事業収益の明細表
	事業原価明細表	事業原価の明細表
	代行用地明細表	代行用地の事業別・原価明細別(用地費・補償費・諸経費・利息等)に期首残高、当期増加高、当期減少高、期末残高を表示
	完成土地明細表	完成土地の事業別・原価明細別(用地費・補償費・諸経費・利息等)に期首残高、当期増加高、当期減少高、期末残高を表示
	未成土地明細表	未成土地の事業別原価明細別(用地費・補償費・諸経費・利息等)に期首残高、当期増加高、当期減少高、期末残高を表示
	有形固定資産明細表	個々の器具備品、車両運搬具の取得原価、当期増減額、期末残高、減価償却費を表示
	長期借入金明細表	借入金の口別に借入先、利率、期首残高、当期増加高、当期減少高、期末残高、借入年月日、資金用途を表示
	基本金明細表	境港市から受け入れた出資の額を表示
	引当金明細表	普通引当金の引当事業別の期首残高、当期増加額、当期減少額、期末残高を表示

理事会に提出する計算書類は、秩序整然と明瞭に作成されていると感じた。主要な資産・負債の状況および損益の状況を明瞭に報告する態勢になっている。報告する仕組みはできているが、この書類を見て何を感じていくかが肝要である。

2. 借入金依存体質

土地開発公社の平成12年度からの土地(代行用地、完成土地、未成土地)の合計額と借入金残高を対比し土地の借入金依存率を計算した。

区 分	記号と算式	平成12年度 千円	平成13年度 千円	平成14年度 千円	平成15年度 千円	平成16年度 千円
土 地	A	4,743,407	4,966,798	5,680,537	5,741,686	5,880,614
借 入 金	B	4,741,000	4,957,741	5,658,741	5,615,875	5,766,375
土地の借入金 依 存 率	C=B÷A	99.95%	99.82%	99.62%	97.81%	98.06%

土地開発公社の収益源となる土地は、借入金にはほぼ100%依存していることが一目瞭然である。

土地が境港市による取得予定の代行用地のみであるなら、境港市が代行用地を取得すれば売却代金により借入金は減らせるのである。ところが、土地の内容を見ると、平成16年度末の代行用地残高は約2億円、土地開発公社が自らの努力により販売しなければならない完成土地および未成土地の残高が約56億である。このことは、土地開発公社が自らの努力で収益を獲得しなければ借入金の返済はできないことを物語っているのである。

3. 売却用造成土地(完成土地と未成土地)の販売損益

平成12年度から平成16年度間の土地開発公社の主要な売却用造成土地の売却収益(売上高)、売却原価(売却土地に見合う土地原価)と売却利益、そして平成16年度末の在庫金額は以下の表の通りである。

事業名	項目	平成12年度 千円	平成13年度 千円	平成14年度 千円	平成15年度 千円	平成16年度 千円	在庫金額 千円
夕日ヶ丘団地	売却収益	933,302	504,058	114,042	154,334	107,785	4,201,533
	売却原価	933,302	504,058	114,042	154,334	107,785	
	売却利益	0	0	0	0	0	
中海(中浜)団地 (新スポーツ広場)	売却収益	399,886	0	0	0	0	7,819
	売却原価	61,678	0	0	0	0	
	売却利益	338,208	0	0	0	0	
深田川宅地造成	売却収益	4,309	47,847	0	0	0	436,023
	売却原価	4,309	47,847	0	0	0	
	売却利益	0	0	0	0	0	
そ の 他	売却収益	4,590	2,291	1,598	3,244	0	1,021,344
	売却原価	510	189	112	864	0	
	売却利益	4,080	2,102	1,486	2,380	0	
合計	売却収益	1,342,087	554,196	115,640	157,578	107,785	5,666,719
	売却原価	999,799	552,094	114,154	155,198	107,785	
	売却利益	342,288	2,102	1,486	2,380	0	

この表を見て気づくことは三点ある。一つは売却用土地であるのに平成 12 年度を除いて売却収益(売上高)の金額が少ないこと、二つ目は売却利益がゼロとなっているものが多いこと、三つ目は在庫金額に比べて売却収益(売上高)が少なすぎることである。

売却収益(売上高)の金額が少ない原因は、土地需要減少、土地原価の額まで売却地価が下落しているという経済的要因が挙げられる。上表の「その他」の 5 事業年度間の通算売却収益(売上高)は 1,172 万円に対して在庫金額はその 87 倍の 10 億 2,134 万円と土地在庫は明らかに過剰となっている。この売却収益(売上高)の額と在庫金額で単純に計算すれば、あくまでも数字上のことであるが、400 年以上経過しないと上表の「その他」の土地はなくなるようになる。借入金返済の面から見れば、400 年以上経過しないと借入金の返済はできないということも意味している。

中海(中浜)団地で平成 12 年度に 3 億 3,820 万円の売却利益を計上しているのは、土地開発公社が地価の低い時代に購入した土地(夕日ヶ丘団地隣接の新スポーツ広場用地)を境港市に売却したからである。

上表では夕日ヶ丘団地と深田川造成の売却利益がゼロとなっている。これは、土地開発公社の計算書類が一般的な企業会計の基準によるのではなく、総務省が定めた「土地開発公社経理基準要綱(以下、公社経理基準要綱と言う。)」に準拠して作成されているからである。

公社経理基準要綱は、土地開発公社の実態を表さないとの反省から、平成 17 年 1 月 21 日に改訂版となる“新”公社経理基準要綱が公表されている。境港市土地開発公社は、平成 18 年度から“新”公社経理基準要綱に準拠した計算書類を作成する予定である。平成 16 年度の境港市土地開発公社の計算書類は、会計を職業とする者から見れば会計基準としては不可解な内容の“現”公社経理基準要綱に準拠して作成されている。

「土地開発公社の実態を表さない」とは、前記した売却利益をゼロとすることが許されるような内容の公社経理基準要綱であったということである。平たく言えば、「収入はコストを回収するものである。」との考え方から、仮に土地を 1 億円で売却した場合それに対応させる土地の原価を 1 億円にしておくわけである。1 億円マイナス 1 億円で売却益はゼロになる。

土地造成事業を行っている民間会社では、造成した土地の総原価を販売可能面積で割ることにより平米当たりの原価を計算し、売却した面積に対応する原価を算定した上で売上高に対応させている。この方法が民間会社における通常の会計手法であり、広く浸透している。

夕日ヶ丘団地は平成 17 年度中に造成工事が終わり換地処分事務に入る。土地区画整理事業と併行して分譲を行っていた期間は総原価が未確定であったので「収入はコストを回収するものである。」の考え方で売却利益ゼロの収支計算を行ってきたことは“現”公社経理基準

要綱にも抵触していたわけではないので問題としない。しかし、利益の算定方法としては不合理な方法であったことは指摘しておく。

境港市からの夕日ヶ丘団地内の最終用地取得が平成 17 年度中に履行予定であり同年度中に総原価が確定するのであるから、平成 17 年度の計算書類からを民間会社の方式による売却益の計算方法に改めなければならない。

4. 土地の原価に加算してきた借入金利息

平成 16 年度末の事業別の原価内容を以下の表にまとめた。

区分	事業名	面積 ㎡	用地費 千円	工事費 千円	委託料 千円	諸経費 千円	利息 千円	合計 千円
完成 土地	外港污水場南	2,023	4,890	0	0	3,000	7,383	15,273
	渡町田代沖	535	180	395	33	0	35	643
	渡小学校跡地	5,199	23,165	52	472	16	17,759	41,464
	大正町駐車場	2,314	33,295	6,569	145	1,157	30,588	71,754
	竹内町土地	495	7,383	0	0	0	0	7,383
	中海団地(中浜)	2,626	1,216	2,410	733	39	3,421	7,819
	渡駐在所用地	213	3,040	0	0	67	1,235	4,342
	昭和町臨海用地	558	5,908	0	135	97	517	6,657
	弥生地区団地	7,622	407,915	4,319	311	974	18,043	431,562
	深田川地区宅造	7,522	403,885	0	233	215	31,690	436,023
	空港北ニュータウン	23,124	552,473	0	10,945	22,212	20,970	606,600
	境港西工業団地	9,542	161,149	0	16	0	7,241	168,406
	小計	61,773	1,604,499	13,745	13,023	27,777	138,882	1,797,926
未成 土地	空港北ニュータウン	206,424	3,398,006	0	9,989	16,628	170,310	3,594,933
	中海干拓地	58,077	243,923	0	464	4,022	25,451	273,860
	小計	264,501	3,641,929	0	10,453	20,650	195,761	3,868,793
	合計	326,274	5,246,427	13,745	23,476	48,427	334,643	5,666,719
	割合		92.58%	0.24%	0.41%	0.85%	5.91%	100.00%

ここでは借入金の利息が土地原価に算入されていることに注目したい。土地開発公社は年間約7千万円の利息を支払っているのであるが、公社の平成 16 年度の損益計算書を見ると事業外費用の支払利息額は 464 万円になっている。これは支払利息のほとんどを所定の計算方法により土地原価に算入しているからである。

公社の支払利息に関する公社経理基準要綱の規定をまとめてみた。

区 分		利息の取り扱い		
		“現”要綱	“新”要綱	
公有地取得事業	公有用地等(下記土地を除く)		原価算入	原価算入
	代替地 (注1)	取得価額相当による再取得額が見込まれるもの	原価算入	原価算入
		上記以外のもの	原価算入	期間費用
	特定土地(注2)		原価算入	期間費用

区分	枠組み		利息の取り扱い	
	“現”要綱	“新”要綱	“現”要綱	“新”要綱
土地造成事業	完成土地	完成土地等(注3)	期間費用	期間費用
	未成土地		原価算入	期間費用
		開発中土地(注4)		原価算入

(注1) 事業に直接必要な土地の地権者に対して、その土地の代替として譲渡するために公社が取得した土地。

(注2) 公社が取得した土地のうち、地方公共団体等により再取得される見込みがなくなった土地

(注3) 土地造成事業に係る土地で次に掲げるもの

1. 販売可能な状態にある土地
2. 当該土地に係る開発計画が次のような状態にある土地
 - (1) 開発工事の着工予定時からおおむね5年を経過しても開発用の土地等の買収が完了していない状態
 - (2) 開発用の土地等の買収が完了した後おおむね5年を経過しても開発工事に着工していない状態
 - (3) 開発工事に着手後中断しその後おおむね2年を経過している状態

(注4) 土地造成事業に係る土地で上記以外のもの。ただし、代替地を除く。

境港市土地開発公社は、平成16年度までは“現”公社経理基準要綱に準拠して決算を行っている。ところが、“現”公社経理基準要綱によれば完成土地に係る借入金利息は期間費用、すなわち事業外費用の支払利息とすることが規定されている。すると、63 ページの表中の完成土地に計上されている支払利息額1億3,888万円の理由を説明しなければならない。

理由の一つは、当該土地がまだ販売できる状態でなかったいわゆる未成土地であった時に土地原価に加算した金額であり、これは“現”および“新”公社経理基準要綱に準拠している。二つ目は、未成土地から完成土地に振り替えたにもかかわらず、利息を土地原価に加算していったことによる。これは、“現”および“新”公社経理基準要綱の規定に準拠していない。

この表の完成土地のうち、夕日ヶ丘団地—いまだ最終完成前ながら分譲中であるため—を

除いた土地に対する平成14年度から16年度の間借入金利息の土地原価算入額と当該土地の取引の有無を下記表にまとめてみた。

事業名	平成14年度	平成15年度	平成16年度	3年度の合計	3年度中の 土地取引
	千円	千円	千円	千円	
外港汚水場南	640	209	216	1,065	なし
渡町田代沖	8	8	9	25	あり
渡小学校跡地	2,029	568	587	3,184	なし
大正町駐車場	3,362	981	1,016	5,359	なし
竹内町土地	0	0	0	0	なし
中海団地(中浜)	118	108	111	337	なし
渡駐在所用地	66	59	61	186	なし
昭和町臨海用地	101	91	94	286	なし
弥生地区団地	0	0	0	0	なし
深田川地区宅造	5,713	4,986	6,173	16,872	なし
境港西工業団地	2,550	2,307	2,384	7,241	なし
合計	14,587	9,317	10,651	34,555	

保有している土地に対する借入金利息を土地ごとに計算して記録しておくことは必要なことである。仮に全額借入金により1億円の土地を購入し(なお、公社には不動産取得税や固定資産税は課税されない)、売却時には土地保有期間の借入金利息や管理経費を土地の購入代金に加算した上で採算計算するからである。

採算計算上の土地の原価計算と経理上の原価計算は異なる。民間会社では、借入金利息は全額その事業年度の経費(支払利息)とすることが通常の経理方法になっている。民間会社の経理方法は、借入金利息分だけ土地の価値は上昇するものでなく、地価により上下するものであるという事実を反映したものである。

土地開発公社の完成土地に対する借入金利息の経理方法は、公社経理基準要綱に準拠していない。ただし、この経理方法を選択せざるを得なかったのは、売却可能な完成土地といえども長期停滞している事実があるからである。土地開発公社の計算書類の中に、代行用地・完成土地・未成土地の各明細表があり、この明細表中に土地原価内訳として借入金利息額が明示されている。借入金利息を土地原価に加算しておくことにより、その土地の採算計算上の原価を公式の計算書類上で明らかにしておくことは必要なことであつたと理解している。これを見ることにより、土地開発公社の理事・監事および市議会議員が危機意識を持ったかが重要なことである。

31 ページの過去5年間の経営成績の推移を見ると土地開発公社の収支状況は、いわゆる収支均衡状態となっている。ところが、前表の過去3年度中に完成土地に加算した借入金利息額3,455万円を公社経理基準要綱に従って経理すると土地開発公社の同期間の決算結果

は赤字である。さらに過去にさかのぼれば赤字幅は拡大する。

借入金利息を土地原価に加算して収支均衡の決算結果が出ても、理事たちに危機意識を訴える効果は薄い。実態が赤字であることを認識し、そのことをもって土地開発公社の経営推進のバネにしなければならない。借入金利息を土地原価に加算した決算書を作成することにより土地開発公社の実態にはおかしさを感じるようなことを行うべきでない。民間の事業経営者は、赤字を目の当たりにして自社の経営を真剣に考えはじめるものであるし、考えているのである。

大会社に対しては新会計基準(時価会計、退職給付会計、税効果会計、減損会計等)が強制されることにより、リストラや不良債権・資産の処分にアクセルが強く踏まれたのである。好業績を迎えた会社が多いのは、なにも中国ビジネスに活況があるとかデジタル景気の恩恵だけでなく、痛みを耐えて乗り越えてきた結果なのである。痛みを乗り越えられなかった名門カネボウは粉飾決算をするまでに落ちぶれて破綻したのであるから。

土地開発公社は公共的な法人であるから、糊塗するような決算を行ってはならない。公社経理基準要綱に従った決算を行うことにより真実を直視しなければならない。

5. 普通引当金の計上による利益調整

土地開発公社は公共的な法人であるから利益を追求するものではない。その思想が表れているのが平成12年度の決算である。

同年度は中海(中浜)団地の売却が寄与し 3 億 4,250 万円の売却利益を計上した。販売費及び一般管理費と事業外損益を加減した結果 3 億 635 万円の利益となったが、普通引当金を 3 億 600 万円繰り入れることにより最終の当期純利益を 35 万円に抑えたのである。引当金設定の目的は夕日ヶ丘団地造成事業に対する将来損失に備えるための繰り入れであった。

平成 16 年度末の普通引当金の残高は 3 億 790 万円(夕日ヶ丘土地造成事業 3 億 600 万円、その他 190 万円)がである。利益が出たときには利益圧縮のために同引当金を繰り入れし、大きな赤字が発生するときには同引当金を取り崩して利益を捻出する財源になっているのだろうと想像している。〇〇公社と名のつく他の地方自治体の特別法人も同じような決算書を作成しているので公社独特の経理方法であると感じている。

平成 12 年度は利益が出たため、夕日ヶ丘土地造成事業における将来損失を見込んで引当金を繰り入れた。同事業の将来損失に対して危機意識をもって会計的な対応をしたことは評価するが、この事業を開始した当時の市長(公社の理事長)が宅地分譲開始から 2 年目に将来損失を見込んでいたことは問題視される。

土地開発公社は利益をうんぬんする法人ではないので、普通引当金を計上することによる利益調整をすべきではない。利益が出たときは堂々と利益を計上し、赤字になったときは正直に赤字決算をすることにより真実を直視しなければならない。

6. 売却用造成土地(完成土地)の評価

土地開発公社が売却用として保有している土地の坪単価を以下の表に示した。

事業名	主な所在地・状況	面積 m ²	16年度末土地原価 千円	坪単価 千円
外港汚水場南	昭和町。鳥取県に賃貸	2,023	15,273	25
渡町田代沖	渡町字田代3181の6	535	643	4
渡小学校跡地	渡町のグラウンド、緑地および無道路地である	5,199	41,464	26
大正町駐車場	観光バス用無料駐車場と有料駐車場(ただし借り手がない)	2,314	71,754	103
竹内町土地	竹内町1508の2	495	7,383	49
中海団地(中浜)	夕日ヶ丘団地のスポーツ広場裏手の遊歩道部分	2,626	7,819	10
渡駐在所用地	駐在所として鳥取県警に賃貸	213	4,342	67
昭和町臨海用地	昭和町の埠頭の売却後残地	558	6,657	39
弥生地区団地	大正町	7,622	431,562	187
深田川地区宅造	米川町、上道(市営住宅用地)	7,522	436,023	192
夕日ヶ丘団地	夕日ヶ丘分譲地、工業地もある	23,124	606,600	87
境港西工業団地	渡町の江島大橋の下	9,542	168,406	58
合計		61,773	1,797,926	

公社経理基準要綱によると土地造成事業の土地等の評価については、平成18年度決算から、「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。」と規定している。著しく下落しているとはおおむね50%以上下落している場合である。

個々に時価を把握することは省略したことをお断りするが、時価が50%以上下落している土地はないと判断した。

(あとがき)

勝部不二夫

この種の報告書に通常「あとがき」はありませんが、異例のこととしてお許しいただきたいと思います。

今回の個別外部監査業務を通じて、多くの勉強をさせていただくとともに、業務の後半になって土地開発公社の現状が市政を映す鏡であることに気がついてきました。

監査業務は細かい作業の積み重ねで結論を導きださなければなりません。しかし、課せられたテーマに対する総括意見を述べるにあたり、何が本質をついた言葉になるだろうと思い悩んでいました。仕掛かり中の報告書案を何度も読み返し考えた末、「二つの財布」とそれにつながる「隠れ事業費」という言葉がひらめいてきたのです。12月12日のことでした。

夕日ヶ丘団地事業は、新聞等では総事業費80億円と書かれていますが、土地開発公社の独自事業費約60億円のことが報道されていないことに気がつきました。このことが二つの言葉を気づかせました。

その意識をもって、平成8年3月の市議会と土地開発公社の理事会の議決経過を読み返しました。当時境港市は現夕日ヶ丘地区内で土地区画整理事業を施行する計画を持っていたのに、市長が理事長を兼ねている土地開発公社は旧中浜農協の土地を購入し、単独事業として宅地分譲するといった計画案を審議していたのです。「おかしなことをやってたんだな」と素朴な疑問をもちました。

境港市役所に行くたびに夕日ヶ丘団地の中を通りました。本当に、良質な住宅地ができたと思っています。境港市には、観るところとして「水木しげるロード」、大型ショッピングセンターの出店により商業施設が集積化しつつある「竹内団地」、そして街並みに美しさが溢れる「夕日ヶ丘団地」が完成しました。水産を核として発展してきた境港市に、新たな成長の芽になる材料がそろったと思っています。

市が発展し続けるためには、昨日と同じ今日、今日と同じ明日を迎えるような無為な過ごしかたをしてはいけません。水木しげるロードを始める際は賛否両論があったと聞いています。しかし、何もやらなければ何も生み出されません。小さなことがテコの作用により大きな力を生む。水木しげるロードは、数少ない成功例として境港市の誇りになっていると感じています。

夕日ヶ丘団地。現状の分譲実績は期待を裏切るものです。商業施設用地はすでに売却されているのですから、出店を促す施策が必要なのではないのでしょうか。出店がテコとなり、分譲実績に作用してくることが期待できます。何もしなければ、何も生み出してはくれません。

夕日ヶ丘団地は土地開発公社が主体となって販売しています。私は、市政の表舞台に立っていなかった土地開発公社に活躍の場が与えられたと見たほうが良いと考えています。今回の報告書では土地開発公社の問題に焦点を当てました。諸問題は解決しなければなりません、夕日ヶ丘団地事業は前向きにとらえる大きな課題としなければなりません。

夕日ヶ丘団地事業を計画した当時の市長は「史上最大の事業」と述べていました。その真意はともかくとして、市政を変革する、市役所全職員の意識を改革する「史上最大の事業」として夕日ヶ丘団地分譲の実を上げていく。これが、境港市の大きな課題の一つであると考えています。

以上