

青森県報

号外第十二号

平成二十二年
三月十九日
(金曜日)

目次

雑報

個別外部監査の結果……………(新産業都市建設事業団) …… 1

雑報

個別外部監査の結果

地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の37第5項の規定に基づき、個別外部監査人倉成磨氏から平成22年1月20日付けで監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により、次のとおり公表する。

平成22年 3月19日

青森県新産業都市建設事業団

監事 三橋 一三

監事 大野 善弘

個別外部監査結果報告書

平成22年 1月20日

青森県新産業都市建設事業団

個別外部監査人 公認会計士 倉成 磨

個別外部監査結果報告書 目次

第1章 外部監査の概要 1

第2章 総合意見 4

第3章 新産事業団の概要 8

第4章 金矢工業用地造成事業会計 15

第5章 桔梗野工業用地造成事業会計 26

第6章 百石住宅用地造成事業会計 39

第1章 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方公共団体の財政の健全化に関する法律（平成19年法律第94号）第26条第1項の規定に基づく地方自治法（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

2. 長からの要求に係る監査事項

特定事業（金矢工業用地造成事業、桔梗野工業用地造成事業及び百石住宅用地造成事業）の経営状況について

3. 財政健全化法上の経営健全化比率と監事審査意見

(1) 平成20年度の資金不足比率

金矢工業用地造成事業会計	51.1%
桔梗野工業用地造成事業会計	453.8%
百石住宅用地造成事業会計	980.9%
八戸北イオン工業用地造成事業会計	資金不足額が発生していない

(2) 事業団の監事による審査意見

平成20年度特定事業会計決算に基づく資金不足及びその算定の基礎となる事項を起算した書類は、いずれも適正に作成されているものと認められる。

八戸北イオン工業用地造成事業以外の3事業については、政令で定める経営健全化基準の20パーセントを大きく上回っており、経営の健全化は急務であり、経営の健全化に向けて関係機関と連携のうえ早急に具体策を検討し、改善を図らねばならない。

4. 外部監査実施期間

平成21年11月20日から平成22年1月20日まで

第2章 総合意見

1. 組織体の存続と方向性

事業団は委託された造成事業を全て完了しており、過去の剰余金の管理と、未分譲地の管理を行っている過ぎない特別地方公共団体である。新産業都市建設促進法も平成13年に廃止されており、地域の総合的・一体的開発を夢見た設置者や住民の視点からは、設置時点に期待された目的、使命²、役割は既に終えたものと判断される。今後は、設置者の合意を形成しながら近い将来の解散に向けて、肅々と事務手続を進めるのが妥当である。

2. 「土地所有」と「販売活動」の機能上の分離

事業団は造成した土地の所有者であるが、分譲事業を行うのは事業委託者である青森県の地方自治体である。分譲が進まない事態が生じた場合に、対応を協議することはあっても、販売活動を行う側の意思決定や政策上の問題には関与することはできない。つまりは、事業団は販売の相手方、場所、価格等の実質的な決定権限を有していないため、外部に対する分譲活動にほとんど関与することはなく、このような「土地所有」と「販売活動」の機能上の分離が分譲時期を逸し、巨額の借入金を背負う結果になった1つの要因と考えられる。

3. 普通地方公共団体の隠れ蓑

事業団が有する一般事業会計に管理している過去の事業から生じた剰余金23億円は、委託者の財産であり「埋蔵金」とでも言えよう。逆に、事業団が有する特定事業会計に管理している未処理損失金94億円は、委託者あるいは設置者の借金であり「隠れ借金」とでも言えよう。このことは、土地開発事業団の存在が普通地方公共団体の「分身」というよりは、「隠れ蓑」になっていることを示しており、不透明な関係と不適切な管理状況にあるものと判断された。

4. 剰余金の会計実務

特定事業会計の閉鎖時期や支出内容について、過去の会計事務が不適正であったことが認められた。剰余金の返還を行わず、「使い切る」事務が継続してきたことなどから、事業団の財政状況の厳縮を招来したことは、疑いのない事実である。また、過去の剰余金は現在残された4会計に貸付金原資として利用されているが、その貸付金による財政支援も、期間や利率について規程、契約書、決裁文書において明確にされずに、過去からの悪しき

慣習に従って累積的に横上げられた事実上の長期貸付金であることが明らかとなった。このような事業団の金銭管理面での不十分性も認められ、会計事務が不適正な状況にあることが確認された。

5. 金矢工業用地造成事業の再生問題

金矢工業用地は分譲率13.7%と分譲に著しい遅れが生じており、平成7年度に委託者(青森県)が70億円もの巨費を投入して販売単価の上昇を抑えた経緯がある。しかし、その後も分譲は進まずに状況が放置されていることについて、積極的な販売促進活動を行うこと以外に、事業団は青森県とともに、速やかに問題の解決方針を具体的に説明する必要がある。包括外部監査の結果報告書で指摘された事項に加えて、今回の個別外部監査の結果、外部監査人により算出された将来財政負担予想額は55億円と巨額である。30年を超える時間を浪費し、結果としてこれだけの広大な売れ残り土地を発生させた過去の「政策の失敗」を確認した後は、果は速やかに土地を引き取り、過去を清算する時期であるとも言える。仮に今後も事業団の存続が図られる場合には、財政健全化法上で要求された平成24年度末までの4年間という期限を定め、その期間内は損失計上を恐れることなく標準単価を大胆に引き下げることによって、分譲結果を出さなければならぬ。有効かつ経済的な事業を実施しても「結果こそが全て」であると割り切れれば、その経営努力の最終結果として、委託者の経済的負担による事業の清算が最も妥当な選択肢であろう。

6. 桔梗野工業用地造成事業の再生問題

桔梗野工業用地は軟弱地盤を除いた場合の分譲率が99%とほぼ事業が完了している現状にあり、売れ残っている土地のほとんどは軟弱地盤の販売不能な土地である。その影響として萱の生い茂る原野、隆起した道路を視察した結果、その土地を一般事業者向けに販売することは明らかに不可能と判断された。かくして、その土地には公金が投入され続けている厳然たる事実を踏まえ、軟弱地盤については事実上販売活動を行っていない現状とともに、分譲を断念する正式な意思表示が必要である。また、そのような土地を造成した責任の所在について、事業団と八戸市は意見が食い違い、経営健全化方針³についての協議も進めない実態が公文書において認められた。責任の所在を今さら明確にしても、最終的に財政負担をするのは委託者⁴である八戸市であり、住民負担の観点から考えれば借入金利息が日々増加していることを通して、将来の八戸市民の負担が日々増え続けている現実を直視するべきである。監査人により算出された将来財政負担予想額は41億円と巨額である。密室で自治体間の責任問題を論ずる前に、まずは支払利息負担を止めることを優先する政策

³ 地方自治法第317条の解散規定において、事業団の債権債務の一切は設置団体に帰属するとされている。しかし、委託者の事業計画に対して主体性を持たない事業団としては、最終的な財政負担を決定できる立場にない。これまで剰余金が生じた場合には委託者に還元して事業を完了してきたことと同様、欠損金が生じた場合にも委託者に負担を求めるのが公平である。

² 「事業団はもっぱら簡潔な機構と運営によって事業を速やかに合理的に実施することを本来の使命とする。」「逐条地方自治法」P1516(第5次改訂版 松本英昭著 学陽書房)

判断こそが、事業団の財政健全化と八戸市民の負担の軽減化に直結することを明確に申し上げる。

7. 百石住宅用地造成事業の再生問題

百石住宅用地についても、過去において軟弱地の発生が認められ、旧百石町（現おいらせ町）は平成10年度から10年間の経営再建計画を立案し、実行に移してきた経緯がある。その過程で百石町が軟弱地を6億円で購入し、補助金を総額で7億円投入すること、青森県からの無利子貸付10億円と剰余金会計からの無利子貸付金を投入し、支払利息負担を減らすことで負債の増加を抑制しながら分譲促進施策を講じてきた実績がある。分譲が全て完了しても多額の借金（百石住宅用地事業単独では16億円程度、百石工業用地事業と通算すると10億円程度）が残ることが明確となった現時点では、将来の財政負担を最小限に食い止める施策しか残っていないのは桔梗野工業団地と同様である。この負担を最小限に食い止めるためにも、残区画の早期の分譲完了が必須であり、現在おいらせ町に無償貸与中の土地についてもまた同様である。財政健全化法に基づく経営健全化計画は、資金不足比率の今後4年以内での正常化を要求している。しかし今後得られる営業収益が1億6千万円程度の本事業の場合には、資金不足比率の算定式から考えて早期の改善は計算上不可能である。説明資料によれば、補助金を1億円から更に増額した場合、平成26年度にはおいらせ町の財政調整基金と減債基金が枯渇することが予測されている。町財政は大変に厳しい状況であるが、そうではあっても、平成21年度末の健全化計画立案にあたっては、その期間内での経営健全化を目標としなければならぬし、おいらせ町は事業団解散の方向性を見ながら、最終的な事業者責任の履行についても覚悟を持つ必要がある。

8. 事業委託者である自治体への財政健全化法上の悪影響

財政健全化法に基づく健全化判断比率を各地方自治体は公表している。その中で、将来負担比率の構成要素として、これらの造成事業会計の欠損金の負担関係を確認したところ、青森県（13億円）、八戸市（34億円）、おいらせ町（16億円）のいずれもが、将来負担額を認識していることがわかった。この将来負担額がホームページを通じて情報公開されていることについては、算出過程が甘すぎるとの批判はあるにせよ、住民にとって財政健全化法が施行されたことによる利点であると考えられる。これは、監査委員の審査を受けた結果の公表であって、いわば、住民への情報公開であるとともに、住民との約束でもある。この公表された将来負担額は、単純に現時点における販売見込総額から借入金総額を控除した額を算出しているのに対して、監査の結果としては、百石住宅事業を除いて、それ以上の財政負担見込額が算出された。また、埋蔵金である一般事業会計に留保された剰余金相当額は、財政健全化法上は全く考慮されることはない。今年度以降も、設置者及び委託者側の地方自治体においては、財政健全化法における将来負担比率算出の際に、負担の帰属問題を判断する必要がある。そのため事業団は、外部監査の結果を踏まえた経営

健全化計画策定に当たって、委託者のみならず全設置者との間で、負担の将来見込額についての合意形成を図りながら対応を進めていく責任があるものと考えらる。

9. 財政健全化法における販売用不動産の評価方法

事業団は下記の点に留意して、販売用不動産の時価評価を適正に行い、適正な決算報告書を作成することが求められる。

①会計上の評価損計上の必要性

財政健全化法上、販売用不動産は時価評価して低価格により貸借対照表に計上することが大原則である。この時価評価にあたって、販売見込額は正常な販売用土地について計算されるべきであるが、金矢工業用地のような長期未販売土地で著しく販売可能性が低下し、あるいは現在の分譲価格では売れないことが経験的に確実視される場合には、相当の減額計算が必要である。また、桔梗野用地の軟弱地のような販売不能土地については、そもそも販売見込額を算出できないため、資産評価額は大幅に減額される。販売用不動産の評価減処理を行い、会計上の実現損失を計上した上で、実態に応じた適正時価による貸借対照表価額とされるべきである。監査の結果からは、下表に示すとおり18億円強の評価減の計上が必要であることがわかった。

②販売経費見込額の計上

販売のためにかかる販売経費見込額の算出に甘さが認められた。金矢や桔梗野については山林化して荒廃地となっているため、植物や木の伐採費用が多額になることが確実であり、そのコストは将来の損失となることが現時点において既に明白である。これらを加味すると、相当額の将来負担額の増額が必要であることがわかった。

③時価評価対比表

下表は、時価評価に関する試算結果の要約表である。なお、桔梗野工業用地の軟弱地盤については、販売を目的とした保有目的を前提としているため、保守的経理の思想に基づきゼロ評価している。保有目的が変われば時価評価額も変わることにご留意願いたい。

内訳	参照ページ	貸借対照表計上額 (A)	事業団の計算結果 (B)	監査人の試算結果 (C)	評価損計上差額 (A) - (C)
金矢工業用地	P24	2,708	2,946	1,447	1,260
桔梗野工業用地	P36	719	745	107	612
百石住宅用地	—	163	165	163	0
合計		3,591	3,857	1,717	1,873

(単位：百万円)

第3章 新産事業団の概要

1. 設立の根拠及び目的

昭和39年、新産事業都市指定の内示を受けた八戸地区においては、近代工業の進出が目覚しく増し、東北地方屈指の臨海工業都市となる期待が高まっていた。その頃、企業誘致策第1号として、八戸市には三菱製紙の工場進出が具体化していたため、大規模な工業用地と住宅用地が必要となり、合わせて工業用水道の敷設や都市計画街路の建設事業も施行しなければならぬことから、新産事業都市建設促進法第10条に規定する建設基本計画に基づき当該地域の総合的開発を一体的かつ効率的に実施するためにも、地方自治法第298条に基づき地方開発事業団の設立が実現したものである。

※ 地方自治法（抄）
 第298条 普通地方公共団体は、一定の地域の総合的な開発計画に基づき次の各号に掲げる事業で当該普通地方公共団体の事務に属するものを総合的に実施するため、他の普通地方公共団体と共同して、これらの事業の実施を委託すべき地方開発事業団（以下「事業団」という。）を設けることができる。
 一 住宅、工業用水道、道路、港湾、水道、下水道、公園緑地その他政令で定める施設の建設（災害復旧を含む。）
 二 前号に掲げる施設の用に供する土地、工場用地その他の用地の取得又は造成
 三 土地区画整理事業に係る工事
 2 普通地方公共団体は、事業団を設けようとするときは、その議会の議決を経てその協議により規約を定め、都道府県又は都道府県及び市町村が設けようとする場合においては総務大臣、その他の場合においては都道府県知事の認可を受けなければならない。設置団体（事業団の設置者たる普通地方公共団体をいう。以下同じ。）の数の増減又は事業団の規約の変更（次条第1号、第3号又は第7号に掲げる事項のみに係る規約の変更を除く。）についても、また同様とする。

地方開発事業団は、昭和39年以降設置が進み、最多で18団体まで数を増やしたが、近年解散が進んだため、現在では当事業団が我が国唯一の地方開発事業団となっている。

2. 設立年月日

昭和39年2月1日

3. 設置団体

青森県、八戸市、十和田市、三沢市、六戸町、東北町、おいらせ町、五戸町、南部町（以上9団体）

4. 役員構成

理事長	（青森県知事）
専務理事	（青森県より出向）
理事	（12人、設置団体の長 他）
監事	（2人、青森県監査委員、八戸市代表監査委員）

5. 事業の概要

(1) 受託事業の概要

（平成21年4月1日現在）

用地名	金大工業用地	桔梗野工業用地	百石住宅用地	八戸北インダー工業用地
区分	青森県	八戸市	おいらせ町	八戸市
委託期間	昭和46～57年 (12年間)	昭和48～56年 (9年間)	昭和55～62年 (8年間)	平成2～15年 (14年間)
総事業費(千円)	4,842,000	7,900,000	4,977,000	18,322,000
造成面積(m ²)	1,003,754	831,962	234,479	1,567,520
用地面積(m ²)	743,252	650,949	171,689	974,500
処分量積(m ²)	102,037	(585,997)	163,785	625,572
未処分量積(m ²)	641,215	64,059	7,904	3,48,928
処分率(%)	C/B	(99.0)	95.4	64.2
備考		(1)上段は軟弱地盤領域を除く面積及びその処分率 軟弱地盤=58,098 m ²	造成区画数 (うち一般住宅用492) 売却済区画数 (うち一般住宅用471)	499 492 477 22

(2) その他

一般管理会計として、八戸市に建築した新産会館の管理運営業務を行っている。

6. 新産事業団の会計

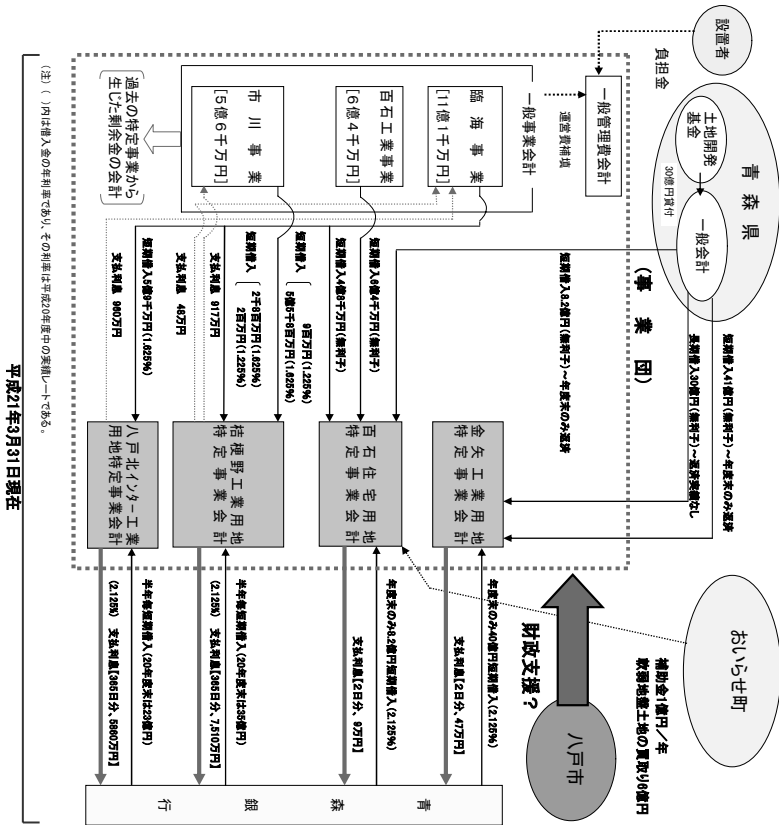
(1) 会計制度

- ① 特定事業以外の事業（官庁会計に準拠＝現金主義会計）→出納閉鎖＝5月31日
 - 一般管理会計… 事業団運営（新産会館の管理を含む）のための会計
 - 一般事業会計… 設置団体から委託された工業用地等の処分も所期の目的を達成し、かつ、当該事業の起債を完済してもなお売却できる用地及び資金を有する場合に、当該用地の環境整備を行うための会計（第二臨海工業用地、市川工業用地、百石工業用地）
- ② 4つの特定事業 地方公営企業法に基づく複式簿記会計（発生主義会計）

(2) 委託者及び事業団会計間他の資金フロー

事業団は委託者及び民間金融機関の財政支援を受けて経営を継続している。その資金ロー及び財政援助スキームの概略は下図のとおりである。

【資金フローの概念図】



7. 事業団の解散に関する規定

地方自治法第 317 条は、「事業団は、すべての受託事業の完了又は設置団体がその議会の議決を経ての解散により解散する。」と規定している。また同条第 3 項は「事業団が解散したときは、設置団体は、規約の定めるところにより、当該事業団に属する一切の権利義務を承継する。」と定めている。

このように、事業団は「本来法的には有制限的な性格を有する組織」⁴である。地域の総合的開発を一体的かつ能率的に進める目的に照らして、現在の事業団の組織が必要か否か、現在の体制や人員が事業目的に照らして妥当か否か、事業目的の有効性や達成度合いは十分か、委託者と合わせて考えた場合に業務の効率性は確保されているか、といった観点から、十分な検討と賢明な判断が求められる時期⁵であろう。

8. 監査の結果及び意見

(1) 特定事業会計の一般事業会計編入時期

私見ではあるが、特定事業会計は、造成した土地の販売を完了し、かつ分譲代金の清算完了をもって終了し、残った剰余金を委託者に返金するのが最も理論的な会計処理である。しかしながら、当該事業団の財務事務は、受託事業が完了する前であっても、理事会の決議をもって一般事業会計に編入し、編入後の分譲代金は一般事業会計の歳入とする会計事務が一般化していた。この財務事務処理は極めて不適切であった。先述したように、特別事業会計は地方公営企業法に基づき複式簿記による貸借対照表を作成するため、スタッフ情報が必要になるが、一般事業会計は収支計算のみであるために、スタッフ情報が全く得られないデメリットがある。結果的に、完了事業における未販売土地は完売をもって全て原価振り替えがなされたかどうかは、今となっては検証が不可能である。原価振り替えの必要の無い会計となれば利益管理は不要であり、最終的な歳入は全て剰余金（つまりは現預金）とし会計上表現されなくなってしまう。この完了した事業の剰余金の会計処理は、下表のように特定事業会計の閉鎖後も一般事業会計に付け替えられ、剰余金残金は道路整備、公園整備、公民館建設補助金、汚水処理施設の改造工事費に対する助成金等に支出された。なお、これら閉鎖事務は、すべて理事会の承認を適法に受けていることを申し添える。

⁴ 「逐条地方自治法」 P1549 (第 5 次改訂版) 松本英昭著 学陽書房)

⁵ 上記著書 P1506 に以下の記述がされている。
 「事業団はこのように受託団体であるが故に、受託事業が全部完了し、さらに委託を受けるものがなくなったときは、当然に解散すべきものであって、いわば有制限的な地方公共団体である。」

《過去の特定事業会計の閉鎖状況表》

No.	事業名	損益計算書の作成期間	摘要
1	市川住宅団地	昭和40年	昭和41年度決算で欠損金を多賀台住宅団地会計に繰り入れた。
2	多賀台住宅団地	昭和41年～昭和47年	昭和47年度に廃止しているが、昭和48年度から54年度に207,726千円もの歳入を計上している。歳出としては昭和53年度の汚水処理施設改修工事業に40,000千円を補助。
3	五戸地蔵平工業用地	昭和41年度～昭和47年	昭和47年度に廃止しているが、48年度から52年度に205,393千円もの歳入を計上している。歳出としては、道路舗装新設3本109,728千円を支出した。
4	三沢東工場用地	昭和40年度～昭和48年度	昭和48年度に廃止しているが、昭和49年度から59年度に153,775千円もの歳入を計上している。歳出としては、道路舗装工事18,200千円、舗装整備工事13,449千円などを支出した。
5	八戸内陸工業用地	昭和59年度～平成2年度	平成2年度に廃止しているが、平成3年度から5年度に1,5592千円もの歳入を計上している。歳出としては、需用費等に7,688千円を支出した。
6	八戸第二臨海工業用地	昭和40年度～昭和47年	昭和47年度に廃止しているが、昭和48年度から現在に至るまで、3,188,035千円もの歳入を計上している。歳出としては、新会館建設のために368,073千円、内陸工業研究会負担金164,400千円、需用費、人件費等に相当額が支出され、その他は桔梗野、百石住宅、八戸北インナーへの貸付金として支出された。
7	市川工業用地	昭和45年度～昭和48年度	昭和54年度に廃止しているが、昭和55年度から現在に至るまで、1,004,827千円もの歳入を計上している。歳出としては、取付道路、運動公園等の建設事業費153,156千円、需用費等205,792千円等に支出され、その他のほとんどは桔梗野工業団地への貸付金として支出された。
8	百石工業用地	昭和46年度～平成元年度	平成元年度に廃止しているが、平成2年度から現在に至るまで、172,417千円もの歳入を計上している。歳出としては、一部需用費等が支出されたが、そのほとんどは百石住宅用地への貸付金として支出された。

このように、分譲を完了した事業の剰余金は、基本的には委託者の行う他の事業の補助金や道路等設置事業費として使い切られてきた。これは、当事業団が特別地方公共団体であり、利益追求団体ではないために、公共工事等によって委託者の地元に還元することを使命とする立場にあることに起因するものである。また、金額的に多額の剰余金を得たNo.6～8の事業から生じた剰余金については、売れ残った土地を有する4つの特定事業会計の資金不足に「貸付金」として利用されている。

結論として、過去に生じた剰余金は既に補助金や公共事業費として既に消失しており、現在残された特定事業会計へ貸付金として利用されているのは3事業会計のみである。基本的に、事業区分ごとの収支差額を明確にするために特別会計を事業単位で創設とした理念に従えば、剰余金は「使い切る」のではなく委託者に「返還」するのが純理論的であったと考える。そもそも、事業団が一般事業会計を説明する時に使う「当該用地の環境整備を行うための会計」という概念が実態を反映しているとは言いがたいと判断される。仮に3会計の剰余金を残す正当性を事業団の運営の困難性緩和の観点から容認するとしても、委託者から受託した資金の有効利用の観点から、無利子貸付は公文書による委託者の了解を得ることを前提として、極めて限定的であるべきである。また、この貸付金による運用について、平成20年度までは運用規則が定められていなかったことは管理上大きな問題である。平成21年度からは事業団の運用規則を制定し、その中で有利子貸付と無利子貸付を明記して運用の適正化を図っているが、それ以前はルールが存在しておらず、事務処理上不適切であったと言える。

(2) 剰余金から支出した運営費補助的な負担金

上述の剰余金の使途の一例として、第二臨海事業会計が過去に支出した「青森県工業開発研究会」負担金は総額で1億6千万円を超えている。この任意団体の概要は以下のとおりである。

目的	青森県の工業開発に関し、必要な指導、助言を行い、あわせて青森県に適正な企業を導入するために必要な事業を行い、もって青森県の工業開発の促進を図ることを目的とする。
組織	委員20名以内で、工業開発に関して学識経験等を有する者で構成する。
事業	① 工業の開発に関する指導及び助言 ② 企業の立地動向等に関する情報の提供 ③ 県内に適正な企業を導入するために必要な事業 ④ その他、目的達成に必要な事業
会議	会の会議は、総会を年1回、委員会を随時招集する。
事務局	事務局を青森県商工観光労働部工業振興課内に置き、事務局分室を青森県事務所内及び青森県大阪情報センター内に置く。事務局には局長、次長、幹事及び局員若干名を、事務局分室には分室長、幹事及び局員若干名を置く。
会計	この会の経費は、負担金、その他の収入をもって充てる。
会長	K氏

平成10年度の総会議案書を開覧したところ、収入予算700万円全額が当事業団の負担金であり、支出予算は会議費150万円、事業促進費742万円、事務費65万円であった。過去に完了した事業の剰余金を支出するにあたっては、資金使途の透明性の確保が必要であり、その使途は明確でなければならないと考えるが、当該負担金の支出内容はかなり明瞭性に欠けている。青森県庁を事務局としてしていることから本県全般の企業誘致に関する活動費であることが推測されるが、そうであれば、県庁職員が兼務している実態から考えると、本来的には県の一般会計が負担するべき企業誘致のための活動費用として支出されるのが適切妥当であった。青森県と事業団との間の資金負担関係が不透明であったことは確かだと解され、その意味でも、特定事業の剰余金は速やかに委託事業者に返還するのが最も透明で好ましい方法であったと考える。

(3) 一般事業会計の財政実態のダイスロージャー

事業団の事業報告書によれば、一般事業会計とは、「設置団体から委託されて造成した工業用地等の処分が所期の目的を達成し、かつ、当該事業施行のため借入れた事業団債を完済してもなお売却できる用地及び資金を有する場合に、当該用地の環境整備事業等を行うためのもの」である。上述のとおり、現在の使い道は、多額の未処理損失を抱えた特定事業会計に対する貸付金とされている。もし仮に、特定事業会計の剰余金を委託者に返金せずに事業団に留保することについて委託者の了解が得られた場合であっても、この剰余金の持ち分について不明確になっていることが窺われた。この剰余金の状況は、20年度末現在以下のようになっている。

21年 3月 31日現在の想定貸借対照表

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
		負債の部合計	資本の部
預金(一般)	197		0
預金(臨海)	14,728		
預金(市川)	934	剰余金(臨海)	1,119,728
預金(百石)	214	剰余金(市川)	567,934
小計	16,073	剰余金(百石)	643,214
短期貸付金(臨海)	1,105,000	剰余金(その他)	197
短期貸付金(市川)	567,000	資本の部合計	2,331,073
短期貸付金(百石)	643,000		
小計	2,315,000		
資産の部合計	2,331,073	負債・資本の部合計	2,331,073

(注) この想定貸借対照表は監査人が作成したものであり、事業団が作成したのではない。

このように23億円の剰余金を事業団は管理しているが、このうち第二臨海事業会計から生じた剰余金11億1千万円の持ち分については、第一義的には委託団体である青森県に帰属するが、最終的な帰属については八戸市との協議が必要となる模様である。その他、市川事業会計の剰余金5億6千万円は八戸市、百石工業事業会計の剰余金6億4千万円はおいらせ町に帰属することが実態上は明らかであるが、委託した各自治体側から見れば、事業団の一般事業会計に編入されていることで剰余金の持ち分の実態が決算報告書上で確認できないのは管理運営上問題である。

基本的に、剰余金については委託事業者に返還することが望ましいが、未処理損失金を抱える特定事業の財政支援を目的として返還することが難しい場合には、公会計における連結思想の高まりや貸借対照表作成の義務化の流れを斟酌するに、一般事業会計についても上記のような貸借対照表を作成して、財政状況に関する情報公開を図るべきと考える。

第4章 金矢工業用地造成事業会計

1. 金矢工業用地の概要

ア 目的

金矢工業用地は、六戸町をはじめとする隣接市町村や上北郡内町村の農業構造の改善を進め、更にこの地域の出稼ぎ者の解消と学卒者の地元就職の機会をつくることで地域経済の活性化に寄与することを目的として、八戸新産業都市地域及びむつ小川原工業基地といった臨海部工業開発の内陸部受け皿として内陸型工業団地の形成を青森県が計画し、事業団が造成して整備した工業団地である。

イ 事業概要

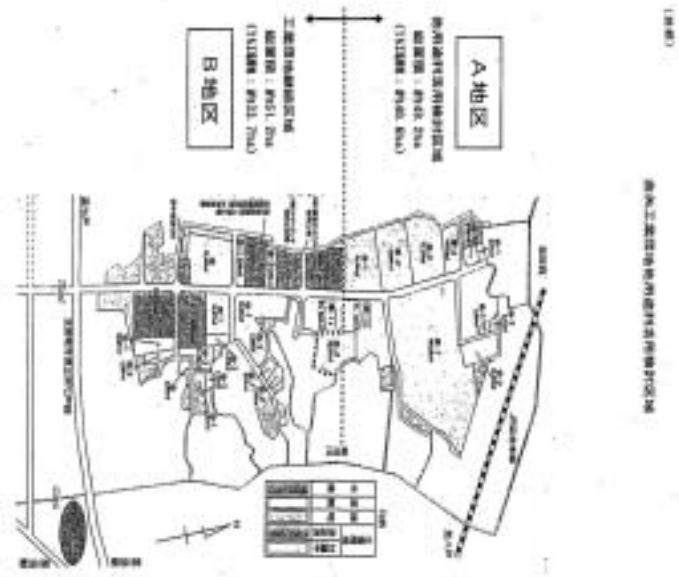
- (ア) 委託団体 青森県
- (イ) 委託期間 昭和46年度～昭和57年度(12年間)
- (ウ) 事業内容 六戸町金矢地内において、約100haの工業用地(関連公共用地を含む)の取得、造成
- (エ) 総事業費 48億4千2百万円

ウ 現況

- (ア) 造成面積 1,003,754㎡
- (イ) 工場用地面積 743,252㎡
- (ウ) 処分済み面積 102,037㎡
- (エ) 未処分面積 641,215㎡
- (オ) 処分率 13.7%

エ 進出企業

- 佐藤製線(株) 20,155㎡(昭和51年6月契約)
- 佐藤製線販売(株) 9,742㎡
- 共振工業(株) 10,413㎡
- 田中建設(株) 5,000㎡(昭和54年10月契約)
- ㈱青森フジクラ 33,001㎡(平成22年2月契約)
- 澤田工業(株) 25,959㎡(平成22年3月契約)
- ㈱東宝ラクニカ 7,976㎡(平成4年6月契約)
- ㈱クリハラント 9,946㎡(平成4年9月契約)



【金矢工業用地の風景①～監査人撮影】



〈コメント〉
 ここは、まさに荒れ果てた原野であった。上図でいえばA地区だと思われるが、荒地であることを示す看板は見当たらない。事業団が管理するこの土地には、70億円超の買付金が投入され続けている。

【金矢工業用地の風景②～監査人撮影】



〈コメント〉
 真っ直ぐに須野良好な4車線道路に車の通りはほとんどなかった。原野を切り開いた道路の両脇には、近代的な工場や事務所が立ち並ぶことが期待されていたのであろうか。この荒れ果てた風景が20年以上にも亘って放置され、いつも変わらぬ通常の風景となってしまう事実を風及び事業団は直視しなければならぬであろう。

2. 金矢工業用地造成事業会計の収支及び財政状況

金矢工業用地造成事業会計は帳簿上43億円の債務超過である。

① 貸借対照表

平成21年3月31日現在

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
完成用地	2,708,105	長期借入金 (注1)	3,000,000
現金預金	1,262	一時借入金 (注2)	4,060,000
		その他流動負債	34,790
		負債合計	7,094,790
		資本の部	
		未処理損失金	△4,385,422
資産合計	2,709,367	負債資本合計	2,709,367

(注1)長期借入金 80億円は青森県からの借入金である。金銭消費貸借契約書を締結して返済期限を1年間ずつ延長してきた。返済期限は22年3月31日である。資金移動は全くない。

(注2)一時借入金 40億6千万円は、青森銀行県庁支店からの短期借入金である。3月31日から4月1日までの2日間だけの借入金であり、4月2日からは青森県からの一時借入金となっている。これについては、借り換えに関する実際の資金移動がある。

② 損益計算書

昭和 51 年～平成 20 年度合計

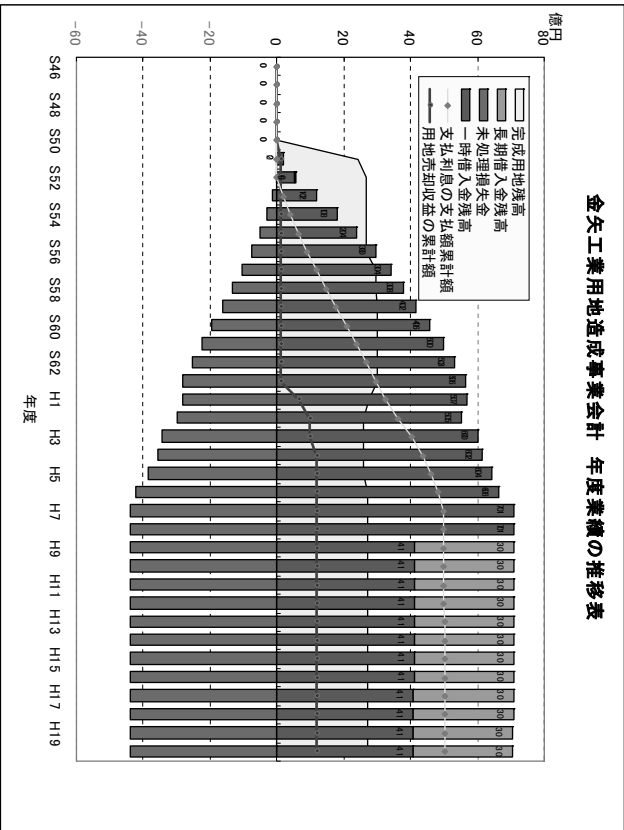
(単位：千円)

区分	勘定	金額
営業収益	用地売却収益	1,185,959
営業費用	用地売却原価	508,209
	一般管理費	90,191
営業利益		587,559
営業外収益	その他	201,239
営業外費用	支払利息	5,010,510
特別利益	過年度損益修正	137,186
特別損失	過年度損益修正	300,898
純利益		△4,385,422

このように、わずか11億円の収益を得るために50億円を超える借入金利息を支払ってきたことは衝撃的な事実である。

③ 主要項目の推移

金矢工業用地造成事業会計 年度業績の推移表



このグラフから理解できることは、平成7年度以降は何も変化がないということである。

3. 造成開始当初の事業計画

造成事業開始に当たって国に提出した起債計画書上は、以下の事業計画となっていた。

(単位：千円)

収入の部		支出の部	
起債	3,179,000	土地買収費	774,883
土地売却代	4,224,890	権借費	45,000
		造成費	1,881,293
		事務費	127,239
		公債費(元金)	3,179,000
		公債費(利子)	1,396,475
合計	7,403,890	合計	7,403,890

このうち、当初の年度別処分計画は下表のとおりであった。昭和57年度に完売する予定であったものが平成21年度においても13%しか販売できていない、ということになる。

売却年度	可当たり単価(円)	売却面積(㎡)	土地売却代(千円)
昭和50年度	3,888	40,588	157,800
昭和51年度	4,277	102,729	439,344
昭和52年度	4,704	127,109	597,890
昭和53年度	5,174	162,466	840,541
昭和54年度	5,690	138,469	787,918
昭和55年度	6,259	92,903	581,498
昭和56年度	6,885	74,883	515,534
昭和57年度	7,573	40,192	304,365
合計		779,339	4,224,890

4. 分譲実績

事業計画上は昭和57年度に分譲を完了する予定であったが、現在の分譲実績は分譲率13.7%と著しく低迷している。

団地面積	工場用地面積	分譲面積	残面積	分譲率
1,003,754	743,252	102,037	641,215	13.7%

分譲実績を精査すると、平成4年度以降は実績として皆無であり、実に15年以上も亘って造成土地が塩漬け状態にあることがわかった。

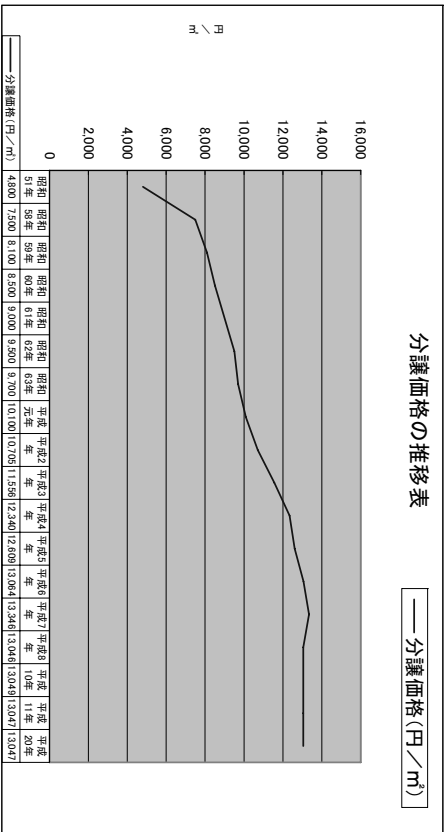
5. 分譲価格

(1) 分譲価格の決定方法

分譲価格については、当初から青森県商工労働部が決定し、事業団は、その通知を受けるところにある。最新（平成12年度改定）の分譲価格13,047円の算定根拠は、以下のとおりである。

区分		備考
前年度末債務残高	7,110,000千円	
本年度経費	6,901千円	一般管理費と支払利息
合計	7,116,901千円	A
分譲価格算定上の分譲残面積	595,407㎡	B
道庁建設費負担分	1,094/㎡	C
A÷B+C	13,047/㎡	

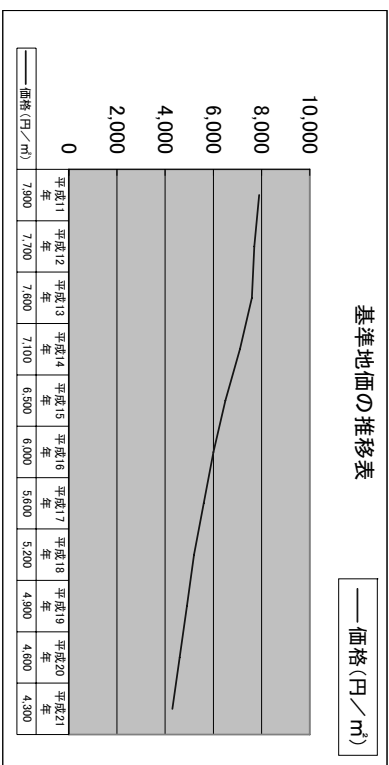
(2) 分譲価格の推移



6. 基準地価の推移

基準地価として公表されている青森県公示地価（六戸町金矢一丁目5番1他）の過去10年間の推移は下表のとおりである。10年前の7,900円と比較すると、平成21年は半値近くの4,300円に下落している。この下落に伴う時価と分譲価格の差を、青森県他の補助金を投入して埋めていると考えが良いであろう。

基準地価の推移表



7. 青森県の財政支援状況

(1) 無利子貸付金

金矢工業用地の分譲が思うように進まず、金利分の上乗せにより分譲価格が当初の分譲価格の3倍近い価格となったため、青森県は分譲価格を抑制して価格競争力の維持を図ることを目的として、平成7年度から事業団に対して無利子貸付金70億円を貸付し、事業団の経営を支援してきた。平成7年度補正予算で、この70億円は、県の土地開発基金を原資とした長期貸付金に変更されたが、販売促進を積極的に行うことで負債の増加を抑制する観点から平成9年度において、41億1千万円を短期貸付金として、事業団の事業収益の中から返済されることとなった。貸し付けした当初は県内に金矢工業団地分譲促進対策委員会を設置し、分譲促進のための総合的かつ抜本的対策を検討した経緯を認識できた。しかしながら、リース制度導入による利用者にはあっても、分譲は全く進まずに現在に至っている。青森県は、県財政の健全化のためには早期の分譲により貸付金の回収を図る必要があるが、一向に回収が進んでおらず回収懸念が著しく高まっている状況にある。逆に事業団の立場からは、民間金融機関に負担していた多額の借入金利息を軽減化しただけでなく、非常に意味のある財政支援であった。

(2) 補助金

平成21年度において分譲促進対策補助金2億3千万円を交付し、債務の一部解消を図っている。しかしながら、この補助金は単年度補助であり、継続的な財政支援を約束するものではない。

8. 青森県等の分譲促進施策

- 委託者の青森県は、六戸町と協議しながら以下の施策によって分譲促進を図ってきた。
- ① 用地取得費に対して20%（平成21年4月より30%に引上げ）の補助（上限3,500万円）、六戸町も同内容
 - ② 建物及び機械設備の取得費、リース料に対して、20%の補助（上限5億円）
 - ③ 5年後の買取りを条件とした用地の無償リース制度（平成21年4月新設）
 - ④ 事業税の3年間の課税免除、不動産取得税の課税免除
 - ⑤ 固定資産税の3年間の課税免除、特別土地保有税の非課税

9. 資金不足に陥った原因の究明

外部監査人による監査の結果として、資金不足の状況となった原因として下記の内容が指摘された。

- ① 分譲地の地理的な問題（むつ小川原地域との連鎖、連携の失敗）
- ② 交通アクセスに難点があること
- ③ 当初の事業計画比で実際の造成費用の高騰（分譲価格高騰の要因）
- ④ 高い利率（年8～9%）による起債と一時借入金利息の負担（分譲価格高騰の要因）
- ⑤ 年々の公表販売単価の上昇（近隣工業団地との価格競争力の低下）と単価相場低下による実質的単価の上昇
- ⑥ 時期を逸した販売、分譲販売不振（価格上昇による負の連鎖）
- ⑦ 工業用排水の規制（小川原湖に通じているため、排水が制限されてしまい誘致企業の業種が限定される）
- ⑧ 販売活動に関する事業団の当事者能力がないこと（販売主体は委託者である青森県）

10. 個別意見

最後に、金矢工業用地特定事業会計の経営健全化計画を策定するにあたって、留意すべき点を掲げることとする。今後は「解散」か「再生」か、という観点から設置者間での議論が進むものと思われる。その中で、大変難しく困難な道程ではあるものの、事業団が「自主・自立（律）的再生」をする方向性を目指す場合には、以下の点について考慮が必要だと考えるものである。

(1) 分譲事業と土地所有の一体化

事業団は土地を造成し、自ら土地を処分した資金で借入金を返済することが理想的であり、委託者から通知された事業計画にも規定されている。地方自治法上も、このような総合的開発に関する特定事業を行うにあたっては、そのような独立採算制を基礎に事業を行

うことを理想としている。事業団の公共性を理由として、若干緩和されているが、地方公営企業法に基づく独立採算による自主自立の経営が期待されていたのである。しかしながら、委託者から通知された事業計画書上は当事業団に販売に関する権限も責任もない。もし経営健全化を短期間で達成することを目標とするのであれば、販売する権限と責任を有する委託者が土地を引き取り、自らの施策と販売努力によって、分譲実績を早急にあげなければならない。実現可能性は低いかもしれないが、選択と集中の理念に従って、大幅な欠損金の発生が不可避な3つの特定事業は委託者に引渡し、残された八戸北インター工業用地の分譲加速と経営実績を上げるために、事業団が先頭立ちで経営資源を集中していく再生スキームである。

(2) 分譲価格の引き下げによる分譲促進

短期間での分譲のためには、近隣相場と比較して、価格競争力のある分譲価格に引き下げることが急務である。15年以上の間全く販売実績がない金矢工業用地の場合には、多くの外的要因・内的要因によって、現行制度の下では進出する誘引が企業側に全くないことが確信的に予測される。既に巨額の含み損失が表面化した現時点においては、投資原価の未回収や実現損失の確定を恐れる必要は全くなく、ましてや、近年の極めて激しい我が国並びに本県の経済環境を考えれば、自治体の補助制度の拡充と強化だけでは十分であり、最終手段として、土地代金そのものの大胆な引き下げが必要だと判断する。

(3) アンデス電気の経営破綻の悪影響

平成21年1月、アンデス電気が民事再生法の適用を申請して経営破綻したことは、多くの県民にとって記憶に新しいところである。本県の中小企業振興施策の中核企業であり県経済への影響は甚大であっただけでなく、青森県の高度化資金貸付金57億円が事実上回収不可能となり、債権放棄することによって県議会は大いに紛糾した。県は金矢工業用地にリース制度を導入し、アンデス電気はその制度利用者であった。計画上では同社から、平成21年度から27年度までに1億円超のリース料収入が事業団に入り、金矢事業会計の貴重な収入源となる予定であったが、不可能となってしまった。その建物の一部を別会社が譲り受け、賃貸借契約を締結したが、月30万円程度（つまり28年度まででも2千8百万円程度）に減額されており、7千万円の大幅な収入減少となることは明らかである。このリース料収入の減少は、事業団が作成する経営健全化計画上にも織り込まなければならない。また、このリース料の契約金額を決定するのは青森県であり、事業団ではない。土地所有者が価格を決定できない不合理性は、ここにも認めることができる。本県経済を地元企業として牽引し続けてきた同社の経営破綻が、このようなところにも悪影響を及ぼしていることは、監査人にとっても想定外の範囲外であった。

6 事業団は完成した土地の管理責任を負っていると解されている。

(4) 会計上のローンイヤーの遵守

資金不足比率算定上、流動負債と固定負債の区分は重要であり、地方公営企業法施行令第15条第3項に則り厳密に区分されなければならない。

①長期借入金

地方公営企業法第18条の2は、地方公共団体は地方公営企業の特別会計に長期貸付けを行うことができると規定している。青森県と事業団との金銭消費貸借契約書を閲覧した結果、返済期限が毎年1年ずつ延びて20年度の場合には平成21年8月31日となっていた。公営企業会計は企業会計に準じたローンイヤーが適用されるため、1年以内に返済する債務は、原則として流動負債としなければならない。従って、長期借入金30億円は固定負債の部ではなく、流動負債の部に計上するのが正しい会計処理である。事業団は当初予算において30億円を年度内に返済する予算を編成しながらも補正予算で減額補正している。これも、1年以内で返済する意思表示であり実態と適合していないと思われる。

更には、地方公営企業法第18条の2第2項では、長期貸付けを受けた場合には適正な利息を支払わなければならないと規定されている。契約書第3条において無利息とされており、それが優先されたものであるが、このことも実態上は一時借入れであることを窺わせる貸し手側と借り手側の会計処理の齟齬であると思われる。

②その他流動負債

その他流動負債に計上している「預り金」は、土地リースを受けた事業者が建築した建物の解体撤去保証金等である。このような性質の保証金は、通常の場合は1年以内に返済する義務のないものであり、会計上は固定負債に計上するのが一般的である。20年度においては、たまたまアズナス電気が経営破綻したため流動負債とする処理が結果的に妥当であったが、通常は固定負債で処理するのが会計上のローンイヤーである。

(5) 時価会計の厳格な適用による12億円の含み損失の存在

事業団が計算した資金不足比率は、販売用不動産を販売見込額で評価する方法により計算されている。事業団の時価評価額は29億円である。

①事業団の時価の計算方法

A：売出価格＝残存面積641,215㎡×売出単価13,047円＝8,365,932千円
 A×(1－割引率0.109377)＝2,949,575千円
 販売等経費2,865千円を控除した後の金額2,946,710千円
 これは帳簿価額2,708,105千円を上回っているため、土地評価差額は生じない。

②監査人による厳密な計算方法

造 completed 後30年以上もの間、分譲が極端に進まない当地の場合には、分譲単価が定められていたとしても全てを販売見込額で評価するのは不適切な会計実務である。従って、以下の考え方を基に時価評価の再計算を行った。

(7) 青森県が貸付金による財政支援を行った際、金矢工業団地の他用途利活用を検討

しており、著しく販売が遅延している地域40.6haをA地区として他用途利活用検討区域に、比較的近い将来に分譲可能と思われる地域33.7haをB地区として工業団地継続区域と区分し、A地区分として30億円の長期貸付、B地区分として40億円の短期貸付を実施した。その後も分譲状況が全く進んでおらず、それを買い支える財源上、借入金が長期と短期とに分かれていることを考えると、資金不足比率の算定上も影響が大きいため、所有する不動産の評価も財源別に分けず計算するのが適切である。

(イ) その上で、分譲が進まないことによる年々の時点修正計算について、事業団は分譲価格改定時からの期間である10年で計算していた。しかし、A地区については造成後全く分譲実績がないため、販売開始時点からの期間である33年で計算するのが実態を表している。

(ロ) リース契約により土地の上に工場等の建物が建てられている場合には、借地権見合いを土地評価上考慮する必要がある。

(ハ) 視察の結果、特にA地区を中心として雑草や樹木が生い茂り、いざ分譲しようとしても相当額のコストがかかることについて、土地評価に織り込む必要があると考えた。最近の実績として77万円/haという数値が提示されたため、それ見合いの49百万円程度は時価評価額から減額するのが合理的である。

これらの考慮を入れて再計算した結果、監査人による土地の時価評価額は14億円となり、土地評価差額12億円が算出された。

結論として、厳密に土地の時価評価を監査人が実施した場合には、概算額で12億円の土地評価損失を会計上も計上するため、金矢工業用地会計の実質上の債務超過額は55億円となることとなる。

(6) 借入金の資本化

青森県から70億円の貸付金を受けて当面の危機を凌いだ金矢工業用地特別会計ではあるが、経営実態上から判断するに借入金返済余力は極めて乏しく、青森県としては回収に重大な懸念が生じている。地方自治法第308条第3項の規定により、設置団体である地方公共団体からの「出資」も認められており、何としても経営を継続する方法としては「借入金の資本化(貸し手からは債権の株式化)」による再生スキームが現実的である。しかしながら、回収に著しい懸念がある場合の出資は厳に慎重であるべきであり、将来の回収可能性を見据えた十分な議論と検討の上での窮余の策と言えよう。

第 5 章 桔梗野工業用地造成事業会計

1. 桔梗野工業用地の概要

ア 目的

水産加工団地として造成した市川工業団地が既に満杯に達し、新たな工業団地の造成が不可欠となったため、水産加工業を含む市街地の中小企業を主とした団地化を推進し、公害防止と合わせて市街地の環境改善を図るため陸型型のインダストリアルパーク的団地を造成した。

イ 事業概要

- (イ) 委託団体 八戸市
- (ロ) 委託期間 昭和48年度から昭和56年度（9年間）
- (ハ) 事業内容 八戸市市川地区において、約83haの工業用地（関連公共用地を含む）の取得、造成
- (ニ) 総事業費 79億円

ウ 現況

- (イ) 造成面積 831,962㎡
 - (ロ) 工場用地面積 650,949㎡（うち、軟弱地盤58,991㎡、史跡29,579㎡）
 - (ハ) 処分面積 586,890㎡（うち、軟弱地盤893㎡、史跡29,579㎡）
 - (ニ) 未処分面積 64,059㎡（うち、軟弱地盤58,098㎡）
 - (ホ) 処分率 90.2%（軟弱地盤を除くと99.0%）
- 注）造成面積と工場用地面積との差は、緑地や道路の面積である。

上記のとおり、軟弱地盤を除けば、用地売却はほぼ終了しているが、その軟弱地盤の土地をどのように処分していくかが、大きな懸念事項となっている。

エ 主な進出企業

- 青森県（八戸技専校） 33,000㎡（昭和53年6月契約）
- ペルヨ水産㈱ 25,603㎡（昭和55年4月～平成元年3月契約）
- 八戸企業団地㈱ 60,809㎡（昭和57年3月～平成3年12月契約）
- 新ケイセキ工業㈱ 25,208㎡（平成元年12月契約）
- 八戸東洋㈱ 25,992㎡（昭和56年6月～平成3年9月契約）
- ㈱八戸金属工業センター 46,363㎡（昭和56年6月～平成3年10月契約）

2. 桔梗野工業用地造成事業会計の収支及び財政状況

桔梗野工業用地造成事業会計は帳簿上34億円の債務超過である。

① 貸借対照表

平成21年3月31日現在

資産の部	負債の部	
	一時借入金	資本の部
完成用地	719,796	4,157,000
現金預金	9,761	
未収金	21,053	4,157,000
	負債合計	
	未処理損失金	△3,406,387
資産合計	750,612	負債資本合計 750,612

(単位：千円)

注1）一時借入金のうち35億6千万円は、青森銀行県庁支店からの短期借入金である。3月31日から9月30日までと9月30日から3月31日までと半年毎に借り換えが行われていて、これについては、実際の資金移動がある。

注2）一時借入金のうち5億9千7百万円は、一般事業会計の積立金からの借入金である。1年ごとに利息の精算が行われているが、一時借入金の借り換えの資金移動はない。

② 損益計算書

昭和49年～平成20年度合計

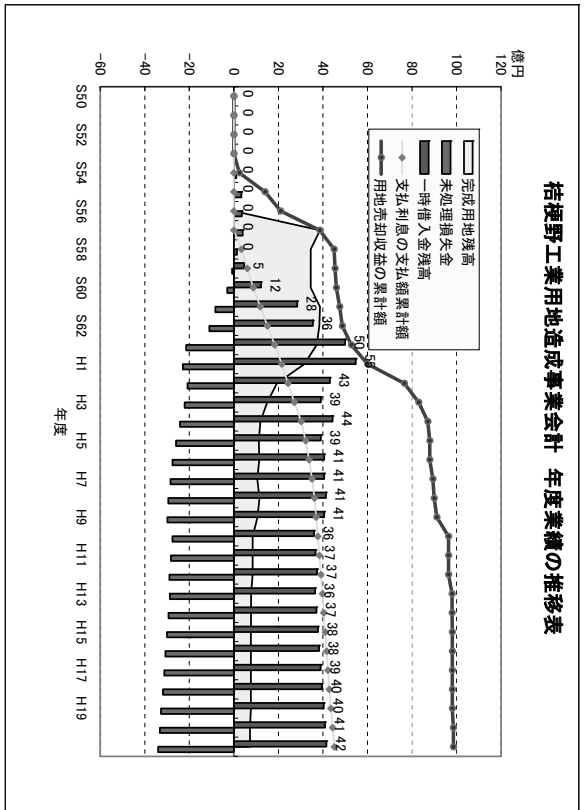
区分	勘定	金額	備考
営業収益	用地売却収益	9,862,274	
営業費用	用地売却原価	7,826,707	
	一般管理費	1,088,877	
営業利益		946,689	
営業外収益	受取利息、利子補給金他	446,563	
営業外費用	支払利息	4,513,688	(注1)
特別利益	過年度損益修正	843,439	
特別損失	過年度損益修正	1,129,392	(注2)
純利益		△3,406,387	

(単位：千円)

注1）支払利息の負担額は45億円にも上っており、これは今後も更に増え続けることが確実視される。

注2）特別損失11億円は、主に軟弱地の買取りによる損失である。

③ 主要項目の推移



このグラフからは、支払利息の総額が着実に増加し続けていることが見て取れる。

3. 造成開始当初の事業計画

造成事業開始に当たって国に提出した起債計画書には、以下の事業計画となっていた(昭和56年度の起債時の計画)。

収入の部		支出の部	
起債	6,178,000	土地買収費	2,683,514
土地売却代	9,278,606	補償費	79,533
その他	235,588	造成費	3,398,851
		事務費	203,412
		公債費(元金)	6,178,000
		公債費(利子)	3,135,084
		その他	13,800
合計	15,692,194	合計	15,692,194

(単位：千円)

このうち、当初の年度別処分計画は下表のとおりであった。

売却年度	㎡当たり単価(円)	売却面積(㎡)	土地売却代(千円)
昭和53年度	7,560	33,000	249,480
昭和54年度	10,276	111,397	1,144,715
昭和55年度	12,501	64,282	803,589
昭和56年度	13,173	69,944	921,372
昭和57年度	13,733	74,855	1,027,983
昭和58年度	14,796	56,963	842,824
昭和59年度	16,897	53,932	911,289
昭和60年度	18,512	46,448	859,845
昭和61年度	20,314	41,223	837,404
昭和62年度	22,382	26,981	603,888
昭和63年度	24,503	18,266	447,571
平成元年度	26,953	12,057	324,972
平成2年度	29,648	6,060	179,666
平成3年度	32,612	3,793	123,697
合計		619,201	9,278,606

4. 分譲実績

事業計画上は平成3年度に分譲を完了する予定であったが、その平成3年度までで553,659.19㎡(分譲率85.1%)の分譲にとどまり、現在の分譲実績は586,890㎡(分譲率90.2%)となっている。なお、残面積64,059㎡の内軟弱地盤の土地部分が58,991㎡あり、それを除くと分譲率99.0%となり、分譲可能な土地の売却はほぼ終了していると言える。

	団地面積	工場用地面積	分譲面積	残面積	分譲率
全体	831,962㎡	650,949㎡	586,890㎡	64,059㎡	90.2%
軟弱地盤を除いた場合	831,962㎡	591,958㎡	585,997㎡	5,961㎡	99.0%

【未分譲地の1つであるA区画～監査人撮影】



(コメント)
売地であることを明示する看板が立っている。要望があれば、短期間ではあるが駐車場として有償貸与することもあるという。土地については、平地というよりは若干の隆起が見られたが、分譲に支障はない。

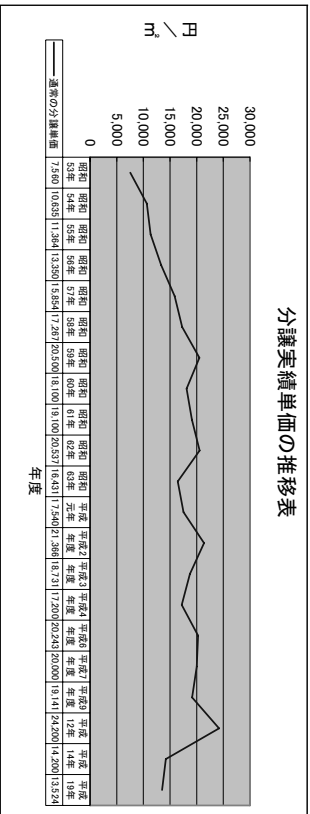
5. 分譲価格

(1) 分譲価格の決定方法

分譲価格については、市道（都市計画街路 398）に対する街路、交通、接近条件等及び軟弱地の有無等を基準に八戸市と協議の上決定している。平成 3 年度から平成 18 年度までは 26,400 円/㎡（B 区画）は、24,200 円/㎡）と変更がなく、平成 20 年度の標準単価は 24,200 円/㎡（市道から外れた B 区画）は、21,200 円/㎡）と若干引き下げられている。しかし、実際に分譲する際には、その土地の状況により減額（値引き）することも多く、標準単価はあくまで定価という位置づけである。

(2) 分譲価格の推移

過去の分譲実績価格を年度毎の平均価格で表すと下表のようになり、標準単価以下での売買となっていることがわかる。桔梗野工業団地の場合、土地の状況や実態に応じて、売り手と買い手の交渉により分譲価格が決定されていたと思われる。



利や税金、登記費用など上乗せされている。) 、移転補償費896,150千円を合わせて1,777,579千円を事業団が負担した。なお、その後、事業者から買い取った軟弱地の一部を368,538千円で売却できたため、差引1,409,041千円が、軟弱地を原因とした追加負担ということになる。

この支出が昭和60年度から昭和62年度にかけて行われたため、桔梗野事業会計は、この時期に一時借入金を大幅に増やす結果となった(昭和59年度：1,215百万円→昭和60年度：2,844百万円→昭和61年度：3,551百万円→昭和62年度：5,002百万円)。

また、現在売れ残っている軟弱地は、外部の一般事業者向けに売却する可能性が極めて低いと思われる。そのため、この軟弱地にかかる簿価は662,850千円であるが、会計上は時価評価した上で評価損失として認識すべきであるし、この売却収入で見込んでいた資金は、新たな借入金でまかなっていることを考えると、土地買戻し費用と移転補償費とを合わせた2,071,891千円が、当初計画に対する負担増加額といえる。

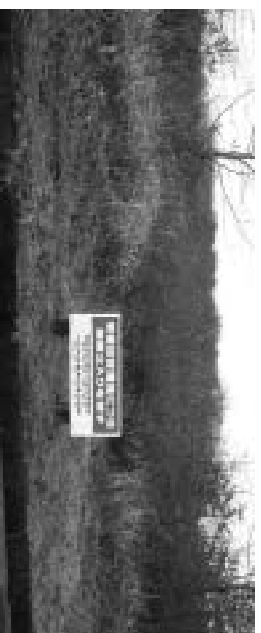
なお、この軟弱地については、平成元年度には既に分譲可能な土地にすることが技術的に不可能である結論が出ている。平成元年以降、7年度頃にかけては、八戸市と協議が行われ、公園、ゴルフ練習場、家庭菜園用地といった代替的な利用方法について、調査及び検討を行った記録が残っている。しかしながら、有効な解決策が見つからず、委託者である八戸市も具体的な方向性を示さないために、事業団としては静観する以外に方法はなく、結果として20年間も放置されて現在に至っている。この無責任対応と対策を放置したことによって、借入金利息の負担が数億円に上ったことも資金不足を招いた大きな原因である。

【桔梗野工業用地の近景①～監査人撮影】



〈コメント〉
まさに荒れ果てた原野であり、立ち入り禁止区域とされている。

【桔梗野工業用地の近景②～監査人撮影】



〈コメント〉
管理地であることを示す看板が立っているが、荒地であることを示す看板は目当たらなかつた。荒地に生い茂る葎や松の木を目前にすると、ここが販売中の用地であると思う市民が何人いることであろうか。

(2) 史跡の存在

桔梗野工業用地の区画には、長七谷地貝塚と呼ばれる遺跡が存在していたため、関係機関と協議の上、29,579㎡分について、緑地として現状保存する(国の史跡指定を受けている)こととし、昭和59年度から平成元年度において、八戸市に売却することとなった。この史跡部分を通常の工業用地として分譲できなくなるということは、当初の計画では想定していなかったため、分譲収入が当初計画より減少してしまった。

この史跡部分については、造成費用はかかっていないということ、八戸市への売却単価は、事業団の土地取得価格とそれにかかる利息相当額を加算して算出されている。その結果、昭和59年度から平成元年度の売却単価は、5,000～6,824円/㎡(6年間の売却平均単価は5,925円/㎡)となり、その間の通常の工業用地としての売却平均単価18,701円を下回る分譲となってしまった。その売却価格の差額は377,914千円であるが、整地費用が41,193千円かかったと推定される(昭和56年度の計画値で計算すると、整地費用は1,393円/㎡となる)ので、仮に通常の工業用地として売却したならば336,721千円だけ収入が増加していたことになる。これが、史跡を残したことによる、当初計画に対する負担増加額と言える。

但し、この貝塚は昭和32年～33年には、その存在が知られており、文化庁ではその学術上の価値が高いことから、重要遺産の保護について、県や市の教育委員会に要望していた。そのような貝塚を含むこの地域を全て工業用地として、造成分譲できるという当時の判断が誤っていたとも言える。

(3) 事業の長期化に伴う借入金利息負担

桔梗野工業用地造成事業は、昭和56年度ごろには造成がほぼ完了し、その後の軟弱地に係る移転補償等の作業(昭和60年度から昭和61年度)や史跡部分の八戸市への売却(昭和59年度から平成元年度)といった特殊事情があったものの、平成元年度までには事業団

として実施可能な事業は終了していたと考えられる。一方、用地分譲の進捗状況を見ても、昭和56年度の計画での売却完了予定時点である平成3年度までで、553,659.19㎡、全体の94.3%の分譲が完了していることから、この時期に事業を終了するという決断も可能であったと思われる。

仮に平成3年度で事業を終了していたら、その後の枯穂野工業用地造成事業会計で発生している借入金利息1,490,809千円と一般管理費20,707千円の計1,511,516千円は、事業団が負担する必要がなかったものと言える。これが事業の長期化による当初計画に対する負担増加額であり、資金不足発生の主要因であると考えられる。

(4) ㈱丸菱電工の破綻とその建物撤去費用

10. 個別意見(5)でも指摘しているが、この工業団地に進出したA社(㈱丸菱電工)は土地代金を全額支払えないまま手形不渡事故を発生させ、昭和62年に事実上経営破綻した。裁判所への申立てと決定に基づき土地は買い戻したが、A社所有の建物が残ったままであり、これを解体処分し原状回復しなければ、その土地を他社に売却できないため、平成18年に止む無くその建物を解体撤去し、事業団がその費用21,053千円について立替え払いを行った。しかし当然ながら、経営破綻した会社であるため、その立替金は支払われることなく、A社に対する未収金として現在でも残っており、その更地にした土地も一部は今も買い手が付かないまま、売れ残っている現状にある。

この支出はあくまで立替払いであるため、会計上の損失とはなっていないが、経済実質的には回収不能であり、損失として見込むのが妥当である。また、それ見合いの資金が流出しており、その利息負担も生じている。

土地を売却する場合に、更地にする必要があるという事は理解できるが、まだ買い手が見つからない時点で、2千万円もかけて急いで解体撤去する必要があったのかについては、大きな疑問が残る。ただし、A社がその費用を負担できないことは実態上明らかであったからである。19年度から20年度の平均利率(約2%)で、その期間の利息負担を計算すると421千円となり、解体撤去費用21,053千円と合わせた21,474千円が、当初計画に無かった負担増加額であると言える。

(5) 販売計画の欠如

事業団の設立趣旨や実際の立場から言うと、事業内容は工業用地の取得及び造成であり、売却先の募集選定を行う事務は当初から想定されていたいなかった。従って、販売活動を自らの意思で行う立場にないからかも知れないが、事業団を監査した結果からは、当初の販売計画や今後の販売見込といった情報を十分には得られなかった。特に、軟弱地の存在が判明し、その売れ残りが明らかになった平成元年頃には、軟弱地への対応をどうするかといった検討が進められているようではあったが、結局、何の結論もなまま現在に至っている。

こういった販売計画の欠如が、いたずらに事業を存続させて負債を膨れさせている原因であると思われる。日々23万円を超す借入金利息負担が発生し、累積し続けている状況を鑑みると、早急に八戸市と協議し、今後の販売の方針(特に軟弱地について)と事業清算に至る方向性をまとめる必要がある。

(6) 八戸市の財政的支援上の無策

上述の個別的な原因を総括するに、最終的には事業者である八戸市の経営改善計画の無策さが資金不足を招いた最も大きな原因である。これは、青森県やおいらせ町が無利子貸付や補助金、軟弱地の買取りといった方法によって一時借入金の増加を緊急的に抑制したのに対して、八戸市は事態を放置し、施策を具体化しなかったことを示唆するものである。委託者として財政支援策を全く講じて来なかった経済的帰結が、この資金不足比率の悪化であることは明らかである。

10. 個別意見

(1) 資料の整理保管について

過去の資料の整理保管、引き継ぎが明らかに不十分である。当初の計画やその後生じた懸案事項などは、事務の継続性と正確性確保のために、その根拠資料と共にファイルしておくべきである。しかしながら、例えば完成用地の現時点の未処分地区画と面積の明細すらきちんと整理されておらず、加えて軟弱地盤の発生経緯や補償問題、史跡の発見と売却の経緯や利活用問題についても整理されている資料がないため、第三者の検証が困難な状況にある。また、事業団が作成している借入金の一覧表、利息の一覧資料は、合計額が不都合であったり、過去の土地売却実績資料の摘要欄に誤りがあったりと、極めて不正確であり、また手書きの記録も多い。

資料の作成整理保管については、地方公共団体としてのルールに基づいて確実に行われる必要があり、業務の効率性確保のためには担当者間の引継ぎも適切に行われなければならない。

(2) 借入金の決裁手続について

一時借入金により資金調達する際の起案文書を閲覧したところ、一般事業会計からの借入手続きに関する決裁文書に一部不備が認められた。具体的には、以下のとおりである。

①平成21年3月31日の臨海積立金からの2百万円と市川積立金からの9百万円の借入について、借入期間が明示されていない。また、決裁文書上の利率は1.625%となっているが、運用規程上、積立金からの借入利率は、青森銀行の金利マインス0.5%と定められているため、1.225%が正当である。

②平成19年度以前から借入があった臨海積立金からの28百万円と市川積立金の558百万円について、20年3月31日に借入を更新した際の決裁書が存在しない。この更新のタリミングで利率の変更もあったはずであるが、その決裁行為もないことになる。

一時借入金は年度末から1年以内に返済することが大原則であり、たとえ同額を継続して翌年度中も借り入れる場合であっても、借入期限が到来すれば実際に返済して新たに借り入れるための資金移動がなければならぬ。その際には、一時借入金の借り換えの決裁行為がなければ、規律ある正当な事務による適正な借入手続とは認められない。

(3) 実質上の長期借入金であることについて

桔梗野工業用地事業会計の一時借入金のうち、青森銀行からの借入金については、半年毎に返済と借入を繰り返しているが、一般事業会計からの借入金については、預金通帳を見ても返済資金の移動がなく、また借入総額の決裁文書もない。しかし支払利息が毎年、金額的に増え続けていることから、この借入金は資金的移動のない、いわゆるコロン貸付、実質上は返済見込みの薄い長期借入金であり、貸借対照表に一時借入金という形で計上していることは、経済実態を表していないと考える。

また、重要な問題は、これらの借入金について将来的に返済の目処が全く立っていないということである。平成20年度末の借入金残高、利率を前提にすると、毎年利息分だけでも約84百万円の負担をしながら、借入金残高が増え続けることが現実視されている現状について、財政健全化のために緊急的な解消策を具体化する必要がある。

(4) 完成用地の時価評価について

現在、完成用地は用地取得費用と造成工事費用の取得原価で評価され、平成20年度末の貸借対照表計上価額は719,796千円(64,059㎡)となっているが、軟弱地盤についても正常地と同一の評価をしている(つまり、区分して評価していない)ため、実際の売却可能性を考えると、非常に割高になっている。

未処分地のうち正常地は2区画(5,961㎡)のみであり、隣接地の直近の売却価格を基準に、直近の売却時点から現在までの基準地価格の下落率を加味すると、売却見込額は107,069千円となる。

	A区画	B区画	合計
面積	3,304 ㎡	2,657 ㎡	5,961 ㎡
隣地の直近の売却価格(㎡単価)	24,200 円	19,747 円	
隣地の直近の売却年	平成12年	平成8年	
上記年度の基準地価格(㎡単価)	24,400 円	23,700 円	
21年度の基準地価格(19,500円/㎡)までの下落率	20.08%	17.72%	
21年の売却見込価格(㎡単価)	19,340 円	16,248 円	
21年の売却見込額の総額	63,899 千円	43,169 千円	107,069 千円

36

また、軟弱地盤地については、事業団の資料によると、標準単価(平成21年度で24,200円/㎡)から7,000円値引きして販売することを想定している。しかしながら、その土地は工業用地としては買手の付かない土地であることが明白であり、最終的には八戸市が引き取らざるを得ないと考えられるので、販売用土地として時価評価するならばゼロ評価と考えられる。ちなみに、八戸市からの回答によれば、軟弱地盤土地の固定資産税評価額は7,490円/㎡である。

従って、販売用土地として時価評価する場合には、軟弱地盤土地をゼロ評価すれば合計で612,727千円の評価損失の計上が必要となる。

(5) 分割払いの承認と長期未収金のフックヤールール

未収金残高21百万円は、以前この工業団地に進出したA社(㈱丸菱電工)が土地代金の一部を支払えないまま経営破綻したことに起因する建物解体撤去費用の立替金であることとは先述のとおりである。地方自治法施行令第169条の4において、土地の売却代金は財産の引渡し前に納付させるのが大原則であるが、同条第2項は、確実な担保を付して、かつ利息を付すことを条件に5年以内の分割納付も認めると規定している。土地売却代金は分割払いとしないのが事業団の内部ルールではあるものの、事業団は地方自治法の規定に準拠して、売却代金の3分の1を即納金として受領し、残りの3分の2は、その後5年間の分割払いとする売買契約を締結した。しかしA社は3分の2の残額を支払うことなく破綻してしまっただけでなく、この分割払いの売買契約については、事業団の理事会において特に異議もなく承認されていたが、結果論とは言え、例外的取引の場合にはもう少し慎重な判断があっても良かったのではないかと思われる。

また、今後も事業団は当事者に知して請求し続けることによって、回収の実現を図らなければならないが、監査人が直近の交渉記録を確認したところ、A社は休業状態で資産もなく、回収は実質的に不可能であると考えられる。債権回収に関する事務手続きの甘さに起因する不良債権発生と断じざるを得ないが、仮に長期間に亘って分割回収する契約が成立した場合でも、長期未収金として計上するのが正しい会計処理であり、流動資産の部に計上することは不適切である。また、法的に回収不可能と決定された場合には、不能欠損処理を速やかに行う必要があることを付け加えておきたい。

(6) 清算貸借対照表の作成と41億円の財政負担発生

既述のとおり、残り2区画の分譲を残すのみとなった桔梗野工業用地は、多額の損失を抱えたまま事業を完了することが確実である。仮に、平成21年度中に完売し事業閉鎖した場合には、事業団と委託者との協議の上で累積損失の清算が行われることになる。そうな

7 7,490円を軟弱地盤土地面積に乗じると、固定資産税評価額による時価評価額は495百万円と計算される。八戸市の固定資産税収入を逸している金額も機会費用と考えることができるため、その機会費用を算出する場合には、これを基に計算することとなる。

37

った場合、現時点で見込まれる清算貸借対照表は下記のとおりであり、実に41億円もの財政負担が見込まれることを示している。この損失負担問題は、遠くない将来において確実に顕在化して八戸市の財政負担となることを明言しなければならぬ。

- (前掲)
1. 残りの2区画の土地を時価で販売した。
 2. 未収金を不能欠損処理する。
 3. 現預金で借入金を返済する。

(単位:千円)

区分	勘定科目	清算(予定)貸借対照表			
		平成20年度末 貸借対照表	土地売却	不能欠損 処理	現金による 借入金返済
資 産	固定資産	0	0	0	0
	土地造成	719,796	△ 66,980	0	0
の 部	完成用地	719,796	△ 66,980	0	0
	流動資産	30,815	107,069	△ 21,053	△ 116,831
未 収 金	現金預金	9,761	107,069	0	△ 116,831
	未収金	21,053	0	△ 21,053	0
資産合計		750,612	40,089	△ 21,053	△ 116,831
負 債 の 部	流動負債	4,157,000	0	0	△ 116,831
	一時借入金	4,157,000	0	0	△ 116,831
負債合計		4,157,000	0	0	△ 116,831
資 本 の 部	資本金	0	0	0	0
	剰余金	△ 3,406,387	40,089	△ 21,053	0
資本合計		△ 3,406,387	40,089	△ 21,053	0
負債資本合計		750,612	40,089	△ 21,053	△ 116,831

計算の結果、20年度末で事業を終了したとして、652百万円の販売不能の土地と、借入金4,040百万円が残る。仮に21年度末で事業を終了する場合は借入金利息が約7千万円生じるため、その分借入金が増える(残高4,110百万円)ことになる。

(7) 軟弱地盤に関する意思決定の遅れと先送りされた財政負担

軟弱地盤の代替地に関する予想外の支出が経営悪化の要因の一つであることは既に述べたが、監査実施上で閲覧できた資料からは、既に平成元年度頃には、科学的・技術的に地盤改良を行うことは不可能であることが判明している。その時点で、公園施設や運動施設、建設資材置き場などへの利活用が検討されたが、結果的には具体的対応策の結論を導くことができず、未解決の状況が継続中である。これらの検討資料の中には、その時点で大きな赤字の発生が予想されており、はっきりと将来にわたって避けて通れない財政的な大きな課題を有していることも提起されている。つまりは、地方自治体の財政負担の顕在化を恐れる余りに、損失の表面化を回避する意思決定がなされたことが見て取れるのである。最終的な結論として、問題の所在を直視することを恐れ、委託者及び事業団の意思決定の甘さと財政負担の先送り決定が、事業団の経営悪化を更に深刻なものとしたものと判断され、この失われた空白の20年間に増加した15億円程度の余分な財政負担については、将来も含めた地域住民にとって取り返すことのできない大変大きな損失となったのである。

第6章 百石住宅用地造成事業会計

1. 百石住宅用地の概要

ア 経緯

百石町(現おいらせ町)の委託により、昭和55年度から昭和62年度までの8カ年で、百石町洋光台地区に総事業費4.9億7千7百万円、約2.3.4haの住宅用地(関連公共用地を含む。)を造成した。
百石工業団地、八戸臨海工業地帯等の新産地域内工業団地に極めて近く、八戸市のベッドタウンとしての機能を有している。通称は、『おいらせパークタウン洋光台』である。

イ 地理的条件及び環境

おいらせ町中心街より約1.5kmに位置し、八戸市の中心街より約1.2kmと近く、下田ショッピングセンターまで約2km、町の「いちよう公園(32.6ha)」に隣接した環境に恵まれた住宅団地である。

◎ 教育施設

○幼稚園(徒歩10分) ○小学校(徒歩20分) ○中学校(徒歩15分) ○県立百石高校(徒歩20分)

◎ 公共施設

○おいらせ町役場(車8分) ○町立百石病院(車5分) ○いきいき館(保健福祉課、車3分) ○みなくる館(図書館、車3分) ○バス運行(団地内1日5往復:八戸・三沢間直通あり)

◎ 近隣市町村への所要時間

○八戸市中心街(車2.5分) ○三沢市中心街(車1.5分) ○十和田市中心街(車2.5分)

ウ 現況

(イ) 造成面積 234,479㎡
 (ロ) 用地面積 171,689㎡
 (ハ) 処分面積 163,785㎡
 (ニ) 未処分面積 7,904㎡
 (ホ) 処分率 95.4%



オレンジ色の数字の区画が現在分譲中の土地である。但し、434番は20年度中に、438番は21年度中に売却済みである。

【百石住宅用地の風景①分譲予定地～監査人撮影】



〈コメント〉
緑き土地で分譲できていないNo.439-No.443あたりの風景であり、売地看板が立っている。

【百石住宅用地の風景②おいらせ町が購入した軟弱地盤地～監査人撮影】



〈コメント〉
奥に広大な空き地であり、軟弱地盤土地としておいらせ町が事業団から買い取ったものである。

2. 百石住宅用地造成事業会計の収支及び財政状況

百石住宅用地造成事業会計は概算上16億円の債務超過である。他の2つの特定事業会計とは異なり、当事業会計の完成用地の時価評価は概ね適正に行われていると判断された。従って、下記財務諸表に示された財政状態、即ち16億円の債務超過額が現時点における財政負担予定額でもある。

① 貸借対照表

平成21年3月31日現在

	資産の部		負債の部	
	完成用地	一時借入金 (注1)	現金預金	負債合計
	163,852	7,014		
				負債合計
				資本の部
				未処理損失金
				負債資本合計
資産合計	170,867	負債資本合計	170,867	

(単位：千円)

(注1)一時借入金のうち7億2千万円は、青森銀行東庁支店からの短期借入金である。3月31日から4月1日までの2日間の借入金であり、4月1日からは青森県からの一時借入金(無利息)となっている。これについては、実際の資金移動がある。

また、一時借入金のうち11億2千万円は、臨海事業剰余金4億8千万円と百石工業事業剰余金6億4千万円からの無利息借入金である。

② 損益計算書

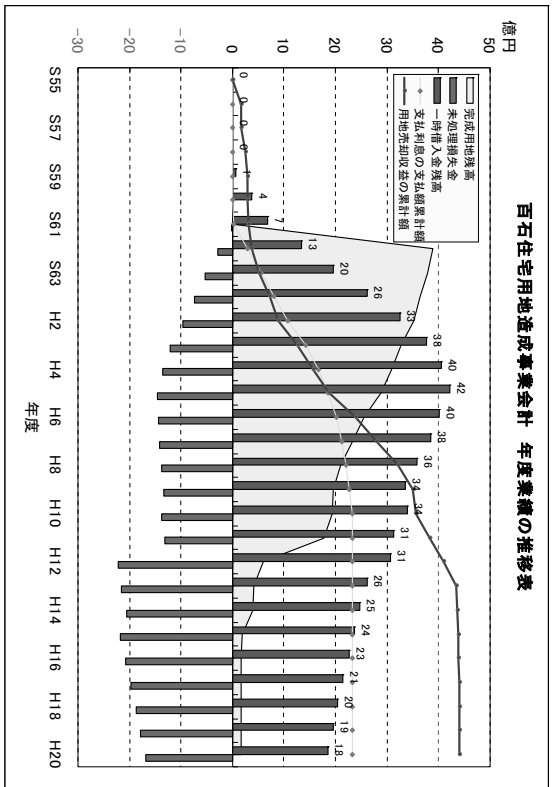
昭和55年～平成20年度合計

区分	勘定	金額
営業収益	用地売却収益	4,402,012
営業費用	用地売却原価	4,305,238
	一般管理費	145,775
営業利益		△49,000
営業外収益	補助金(百石町)	700,000
	その他	21,013
営業外費用	支払利息	2,330,967
特別利益	過年度損益修正	40,464
特別損失	過年度損益修正	57,642
純利益		△1,676,132

(単位：千円)

このように、営業利益の段階で49百万円の赤字である。また、これまで負担してきた借入金利息は23億円超に上るが、平成11年度以降は県及び剰余金の無利子貸付けにより、利息負担はほとんど発生していない。

③主要項目の推移表



3. 事業計画と財政再建計画

(1) 造成開発当初の事業計画

造成事業開始に当たって国に提出した起債計画書上は、以下の事業計画(昭和 55 年～59 年度)となっていた。

収入の部		支出の部	
起債	3,630,000	土地買収費	1,228,000
土地売却代	3,793,626	補償費	166,000
その他	113,500	造成費	1,479,197
		事務費	85,383
		公債費(元金)	3,630,000
		公債費(利子)	835,046
		その他	113,500
合計	7,537,126	合計	7,537,126

当時としては、新産都市の中でも八戸市に隣接するという好条件や百石工業団地(昭和 46～49 年度造成)の県外からの誘致企業向け社員住宅への期待や、多賀台団地(昭和 39～41 年度造成)が昭和 42 年の一般公募開始と同時に隣りに完売したことの再現に対する期待など、地域の一体的総合開発として多くの夢と期待を持って造成されたが、分譲価格が周辺地域に比して高額であったことから、分譲開始当初から全くの販売不振であった。

(2) 平成 10 年度の財務改善計画

平成 10 年度において、百石住宅事業がそのまま推移した場合、多額の債務及び売却不能な軟弱地盤を残して完了することが見込まれたため、県の無利子貸付及び百石町の補助金投入による債務解消策を骨子とする財務改善計画書が作成された。

この中で百石町は、公共用地として軟弱地の購入を行うこと(2億円×3ヵ年)と負担金の投入(1億円×7ヵ年)の2つの対策により、平成 20 年度末までに9億3千万円まで債務の圧縮を図ることとしていた。平成 10 年 12 月時点で事業団が作成した財務改善計画と平成 20 年度末時点での改善実績は以下のとおりである。

百石町住宅用地造成事業会計の財務改善計画と改善実績の対比表

計画内容		改善実績		差異
平成10年度末の財務残高(見込)	3,387.5	平成10年度末の財務残高(実績)	3,387.7	△ 20.2
用地売却収益(平成11～15年度)	555.4	用地売却収益(平成11～20年度)	226.5	328.9
町による公共用地買収	600.0	町による公共用地買収	600.0	0.0
町の補助金投入(平成14～20年度)	700.0	町の補助金投入(平成14～20年度)	700.0	0.0
合計	1,855.4	合計	1,556.2	△ 29.2
支 工費費等の維持管理経費(平成11～15年度)	53.7	支 工費費等の維持管理経費(平成11～20年度)	16.2	37.5
出 合計	53.7	出 合計	18.2	35.5
平成20年度末の債務残高	1,565.8	平成20年度末の債務残高	1,847.7	△ 281.9
百石工業事業会計の剰余金充当による債務経減額	630.0	百石工業事業会計の剰余金充当による債務経減額	643.0	△ 13.0
剰余金充当後の実質上の負債残高(見込)	930.8	剰余金充当後の実質上の負債残高	1,204.7	△ 273.9

①百石町の対応

百石町が、軟弱地の購入を行うこと(2億円×3ヵ年)と負担金の投入(1億円×7ヵ年)は計画通り実施された。平成 10 年度当初の計画では、残りの住宅用区画を平成 15 年度までに完売する計画であったが、景気低迷による住宅需要の低下や周辺地域に比して分譲単価が高額であること等から販売区画数が伸び悩み、平成 20 年度末現在で7,904㎡の未処分地を抱えた結果、改善計画は未達の現状であり、計画未達額は上表のとおり 274 百万円である。

②青森県の対応

県としては当初より平成 20 年度をもって県の貸付を終了することとしており、包括外部監査実施時においても、そのような説明があった。県としては、平成 20 年度末時点の状況で貸付金を引き上げ、おいらせ町に未分譲地を買い取ってもらうことを考えていた。しかしながら、下記の理由により、今後も無利子貸付金を継続する方針である。

【継続理由】

- ①分譲計画が計画どおり進まなかった点を除けば、町は計画通り債務解消策を確実に実施しているところであり、21 年度以降も年 1 億円の負担を継続することとしていること。
- ②町が単独で巨額の債務を一挙に解消することは到底無理であり、また無利子貸付を行わなければならない借入利息により町に新たな負債が生じ債務解消が困難になる状況は現時点において全く変わりがないこと。
- ③今後作成される百石住宅用地に係る経営改善計画においても県の支援継続は不可欠なものであること。

県の予算査定資料によれば、平成21年度から平成31年度の11カ年にわたって県の無利子貸付を継続して金利相当額の上乗せによる累積債務増量を抑制し、また、臨海事業剰余金(484百万円)を21年度から金矢工業団地対策に活用することから、当初予定額の720百万円に上乗せして1,204百万円とする方針である。この方針については県の政策判断であり、当職の意見を挟むことはできないが、金額的に巨額である事案であることから、限られた財源の配分は将来的な分析と十分な議論と検討の上で、公平かつ適正に行われる必要があることだけは申し上げておきたい。

4. 分譲実績

当初は、昭和55年度から58年度までの4カ年を事業期間としてスタートしたが、軟弱地盤等により事業期間を延長せざるを得なくなり、事業期間を昭和62年度までの8カ年に延長した経緯がある。現在分譲率は95.4%であり、残りの一般住宅用21区画(分譲価額181,537千円)とおいらせ町に無償貸与している駐車場1区画(時価評価額40,066千円)を完売したとしても、多額の債務を賄うことは不可能である。ここ数年の分譲実績は、平成18年度から平成19年度はゼロであったが、平成20年度に1区画(8,514千円)、平成21年度にも1区画(8,651千円)の分譲が決まったことは光明となっているが、分譲率が95.4%に達した今は、もはや分譲が進むのを待つ段階ではなく、どのように債務処理を進め、事業の終息を図るかが焦点となるであろう。

造成面積	用地面積	処分面積	未処分面積	分譲率
234,479 m ²	171,689 m ²	163,785 m ²	7,904 m ²	95.4%
全 体	499 区画	477 区画	22 区画	
うち一般住宅用	492 区画	471 区画	21 区画	
うち公共用地等	7 区画	6 区画	1 区画	

5. 分譲価格

(1) 分譲価格の決定方法

分譲価格については、当初計画時の資料が残っていないためどのような分譲価格決定が行われたのかは不明である。価格の設定に当たって、昭和58年度から昭和62年度までに毎年20%ずつ全域を売却する計画で当時の分譲価格が決定され、第一期分譲は計画どおり1㎡当たり22,900円(金利負担を考慮しない本工事費のみ回収可能な単価：推定)で販売されている。その後、計画戸数に満たない売却実績しか得られず、長期に亘ってこの状態が続いた。この原因の一つには当時の近隣地の実勢単価は1㎡当たり15,000円位であり、分譲価格が当初から1.5倍程度高額であったとの関係資料がある。計画では、金利負担を考慮して毎年9%程度の方譲価格の上昇を見込んでいたが、分譲価格を上昇させることでさらに販売が低迷することを恐れて平成9年度までに概ね2～3年毎に5%程度の単価の引上げを実施してきた。

現在の分譲価格坪98,000～107,000円(1㎡当たり30,751円を基準に計算)も、周辺地域の坪単価約75,000円に比して高額であり、おいらせ町では平成18年11月から坪20,000円程度の助成制度を設けたが、まだ割高感は否めない状態である。

(2) 分譲価格及び処分率の推移

年度	当初の販売計画			実 績		
	分譲価格 (円/㎡)	対前年 増加率	処分率	分譲価格 (円/㎡)	対前年 増加率	処分率
昭和56						3.9%
57						3.9%
58	22,894		20%	22,900		6.1%
59	24,882	8.7%	40%	24,400	6.5%	7.0%
60	27,053	8.7%	60%	同上		7.0%
61	29,436	8.8%	80%	同上		7.8%
62	32,107	9.1%	100%	同上		9.3%
63				25,300	4.0%	12.3%
平成元				同上		17.2%
2				26,565	5.0%	20.9%
3				同上		29.4%
4				27,893	5.0%	36.0%
5				同上		42.6%
6				同上		53.3%
7				29,287	5.0%	61.7%
8				同上		69.6%
9				30,751	5.0%	75.0%
10				同上		76.2%
11				同上		82.3%
12				同上		88.5%
13				同上		94.2%
14				同上		94.6%
15				同上		94.9%
16				同上		95.1%
17				同上		95.2%
18				同上		95.2%
19				同上		95.2%
20				同上		95.4%

6. 基準地価の推移

おいらせパークタウン洋光台は、地価の基準地となっていないため、青森県公示価格はない。おいらせパークタウン洋光台に近い基準地として下前田と下屋敷があるが、いずれも平成10年度を基準とすると、下前田は下落率27.9%(平成10年20,600円→平成21年16,100円)、下屋敷は下落率21.9%(平成10年18,200円→平成21年14,200円)となっており、地価の下落傾向が見て取れる。

7. 青森県等の財政支援状況

(1) 無利子貸付金(県)

青森県は、平成10年度において、事業団の負債額の一部に相当する金額25億円(百石住宅事業が市中銀行より借り受けている金額)を事業団に対して無利子で貸し付けた。その政策目的は、「事業団の運営における財務の改善に資すること」であって、百石住宅事業のみを対象とした貸付事業ではない。しかし八戸市の場合には比較的順調と思われた北インター工業用地造成事業があることから、桔梗野工業用地造成事業と損益通算が可能と判断されたために、百石住宅用地造成事業に優先的に予算措置した経緯が平成10年11月の会議資料に残されている。いずれにせよ、百石住宅事業はその時点で既に多額の債務と売却不能な軟弱地盤を残して完了すると見込まれたため、金利相当額の上乗せによる累積債務増嵩の抑制を図りながら、百石町が行う債務削減対策をより効率的に行わせることが期待されていた。また、既に百石住宅事業に貸し付けられている百石工業事業剰余金(635百万円)と臨海事業剰余金(314百万円)についても同時に無利子貸付金とした。これらの財政支援期限は当初より平成20年度までの10年間であった。

当初計画の10年が経過した平成21年度以降、引き続き累積債務増嵩を抑制することを目的として、1,204百万円の県の無利子貸付金が継続される予定である。

〈百石住宅事業貸付金の残高推移表〉

年度	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
貸付残高	2,500	2,210	1,920	1,680	1,460	1,240	1,140	1,020	820	720

(単位：百万円)

このように、残高は着実に減少してきた実績に対しては、計画未達成とは言え、金欠工業用地と比較すれば一定の評価を与えて良いであろう。

(2) 軟弱地の購入及び負担金の投入(旧百石町)

県の無利子貸付金の前提条件として、百石町には①公共用地として軟弱地の購入を行うこと(2億円×3カ年)②補助金の投入(1億円×7カ年)③年度末の銀行からの借り換えの際に発生する利息の負担(2日分約26万円)を確実に実行することが求められていた。旧百石町が単独で巨額の債務を一挙に解消することは財政規模が小さく不可能であり、県の無利子貸付金を利用しながら、県と協働して確実に債務を減少させてきた実績については、他の特定事業と比較して評価に値する。

8. おいらせ町の分譲促進施策

委託者であるおいらせ町は、以下の施策を講じて分譲促進を図ってきた。

- ① 洋光台団地の土地を購入し、3年以内に住宅を新築した人に土地代金の一部(押あたり20,000円程度)を助成金として交付

46

② 分譲案内ホームページの作成

③ 分譲案内パンフレット・チラシ・PRのぼりの作成

④ 新聞広告へ分譲案内掲載

⑤ 分譲PR映像制作(DVD)

⑥ イメージボスターによる町のPR 等々

総務省の「頑張る地方応援プログラム」による地方交付税等の支援措置を利用して「おいらせ町洋光台団地住居促進プロジェクト(平成19年度～平成21年度)」を策定し、上記の分譲促進施策に取組んできた。この他にも平成20年度には購入者紹介報奨金(1件10万円)の交付制度を整備した。結果は不十分であるが、様々な施策を展開し分譲促進に努めてきたことは監査表施上も確認できた。

9. 資金不足に陥った原因の究明

監査の結果として、資金不足の状況となった原因として下記の内容が指摘される。

- ① 軟弱地盤の改良のため多額の事業費を要したこと(分譲価格高騰の要因)
- ② 高利率(9%)による起債と一時借入金利息の負担(分譲価格高騰の要因)
- ③ 当初5年間で売売を見込んだ将来見通しの甘い事業計画であったこと
- ④ 初期において分譲販売は全くの不振であったこと
- ⑤ 周辺地域に比して高額な分譲価格の見直しの時期を逸したことで(これについては、事業団の資料上は、分譲価格に支払利息相当額が含まれていたにもかかわらず、つまり当初販売単価が安すぎたことも原因の一つとされている。)
- ⑥ 販売活動に関する事業団の当事者能力がないこと。

10. 個別意見

(1) 資金不足比率の正常化期間について

百石住宅事業の分譲率は現在95.4%であり、仮に残りの一般住宅用21区画(予定される分譲総額で181,537千円)を21年度中に売売し、かつ、百石工業事業会計の剰余金643百万円を充当したとしても、平成21年度末で約10億円もの債務が残ることになる。県の予算編成上の必要性から作成された新たな「財務改善計画表」によれば、おいらせ町はこの債務を今後10年かけて、年1億円ずつ補助金を投入することで返済していくことが計画されている。しかしこの計画によっても、資金不足比率は平成29年度(9年後)において89.8%と20%を超えており、資金不足を解消するのは平成30年度(10年後)となっている。しかし財政健全化法に基づく経営健全化計画は、例外措置として若干の延長は認められているとはいえ、理想的には今後4年以内での正常化を目標として作成する必要がある。また、一旦正常化した後の資金不足の発生は許容されていない。平成21年度末までに作成

47

が義務付けられる健全化計画立案にあつては、その原則的期間内での健全化を目標としたものでなければ法の趣旨に合致しないと史料される。

(2) 無償貸与中の公共駐車場用地について

事業団は、昭和58年4月1日から、雇用促進住宅前の土地(1,859.38㎡：時価評価額40,066千円)を公共駐車場用地として、おいらせ町に無償貸与⁸⁾している。どのような経緯でそのようなことになったかは、現在は知る術がない⁹⁾。このこと自体、行政事務の継続性の観点から大きな問題である。少しでも分譲実績をあげて債務の圧縮を早期に図ることが至上命題となっている現在、当該用地をおいらせ町に無償貸与して資金を拘束させる方法は経営改善のためには是正されるべきである。一般向けに分譲する方法、又はおいらせ町に買い取ってもらうなど資金繰りの改善に有効な活用方法を検討し、速やかに分譲事業を終息させる方向性を持つべきである。

また、監査人が現場視察を行ったところ、60台ほどの公共駐車場として無償貸与されている様子は見受けられたが、実際は雇用促進住宅の住民が主に使用している(駐車スペースに部屋番号と名前を記載したラベルを貼付している。)ことと、雇用促進住宅には住民専用の駐車場31台が完備されていることが確認できた。調査の結果、現在の雇用促進住宅の住民の車利用台数は13世帯で23台ほどであり、住宅敷地内の有料専用駐車場¹⁰⁾で十分対応可能である。また、一般住宅の人たちは自宅敷地内に駐車場を構えており、地理的に団地の隅に位置することから考えて、多くの住民にとって当該用地を公共駐車場としておく必要性と必然性は殆ど感じられない。おいらせ町は、未分譲地に関する固定資産税収入という機会費用を負担しており、早期の分譲による機会費用の回収が改めて必要と考える。

【雇用促進住宅に隣接する無償貸与中の公共駐車場～監査人撮影】



(コメント)
公共用駐車場は、雇用促進住宅の住民が日常的に駐車場として利用している。後の建物は国の雇用促進住宅である。

⁸⁾ 地方公共団体が所有する財産を国等へ無償で使用させることは、地方財政法24条により、原則として禁止されている。但し、議会の同意があれば可能とされている。この土地については、おいらせ町が入居者に対して無償貸付していると考えられることから、この規定に違反している訳ではないと解釈される。

⁹⁾ 昭和59年1月6日、百石町長から事業団理事長に対して「土地無償使用願いについて」が発出されている。使用期間3年間の自動継続更新条項があることから、現在まで継続されているものと推測される。

【雇用促進住宅の前の看板～監査人撮影】



(コメント)
雇用促進住宅内の駐車場は有料(月額3,780円)となっている。

(3) 助成制度及び用途規制の拡充について

おいらせ町は、様々な分譲促進施策を実施しているが、目立った成果は上がっていない。平成18年11月から坪20,000円程度の助成制度を設けたが、現在の分譲価格は周辺地域に比して高額であり、まだ割高感是否めない状態である。今後の分譲を早期に進める上では、分譲価格の引き下げを行うとともに、取得及び保有に係る助成制度の更なる拡充の検討が必要である。地価下落環境下にあつて、周辺地価への悪影響はそれ程考慮しなくても良い状況でもある。

また、現在、建築物を住宅あるいは店舗兼住宅として用途制限しているが、将来の団地住民の高齢化に備えた団地活性化策として、専用店舗や事務所などにも用途を拡充することも一案である。因みに、土地建物の用途について、百石ニュータウン洋光台団地建築協定書の第6条第4項で「その他特に定めのない事項については、建築基準法並びにこれに基づき命令及び条例の規定(第二種住居専用地域の規定に限る。)を適用する。」とあり、第二種住居専用地域の規定によれば店舗・事務所などは建築可能である。

(4) 過年度の食糧費について

過年度の会計帳簿を調査したところ、一般管理費の食糧費として、平成5年度は1,785千円、平成6年度には2,805千円もの金額が支出されていた。内容は、寿司屋やスナックなどでの飲食代であり、月平均148～233千円にも上る。多額の繰越欠損を抱える特定事業が負担する適正な支出とは思えず、今となっては当時のその支出がどのような事業成果に繋がったかを検証する術はない。全体に対する金額は小さいかもしれないが、これらの支出は経営成績を悪化させた一因でもある。現在はそのような不適正支出は認められないが、事業団運営にあつては、事業に直結した適正な使途を常に判断して支出するべきであつたと思われる。

以上

(発行所・発行人) 青森県報社 〒030-0801 青森市中央一丁目1番1号	(印刷所・販売人) 青森印刷製本株式会社 〒030-0801 青森市中央一丁目1番1号
毎週日・水・金曜日発行	定価小口1枚215円