

平成19年度

包括外部監査結果報告書

「過年度の包括外部監査に関する是正措置の状況について」

和歌山県包括外部監査人

包括外部監査報告書 目次

第1章 包括外部監査の概要	1
I. 監査の種類	1
II. 選定した特定の事件	1
1. 包括外部監査対象	1
2. 包括外部監査対象期間	1
III. 事件を選定した理由	1
IV. 包括外部監査の方法	2
1. 監査の要点	2
2. 主な監査手続	2
V. 包括外部監査人の補助者の資格及び人数	2
VI. 包括外部監査の実施期間	2
第2章 包括外部監査の結果と意見	3
I. 和歌山県住宅供給公社	3
1. 住宅供給公社の概要	3
(1) 目的	3
(2) 業務内容	3
(3) 組織	4
2. 損益及び財政状況	5
3. 事業の概要	11
(1) 分譲事業	11
(2) 賃貸住宅管理事業	11
4. 過年度指摘事項の措置状況	12
(1) 過年度指摘事項の措置状況	12
(2) 引当金について	15
(3) 原価見返勘定について	15
(4) 一般管理費について	16
(5) 未収家賃管理について	16
(6) 販売用資産の計上区分と金利算入について	18
(7) 器具備品、車両運搬具の現物確認	18
(8) その他の資産（土地）	18
5. 会計上の誤り(指摘)	20
(1) 仮払金及び未払金の過大計上	20
(2) 未成原価仮勘定の処理	20

(3) 貸倒引当金	20
(4) 雑損失について	21
6. 高額所得者への対応について(指摘)	22
7. 事業別の原価配分について(意見)	23
8. 管理委託に関する契約について(意見)	23
9. 領収書管理について(意見)	24
10. 緊急修繕工事の業者選定について(意見)	26
11. 分譲資産の販売状況	27
12. 分譲資産の含み損(意見)	28
13. 欠損金について(意見)	29
14. 今後のあり方(意見)	30
(1) 県営住宅範囲の拡大	30
(2) 和歌山市との提携	31
(3) 県外地域の管理受託	31
(4) 住宅公社の今後のあり方	31
II. わかやま森林と緑の公社(旧 社団法人 和歌山県林業公社)	33
1. 全国の林業公社の概要と現況	33
2. わかやま森林と緑の公社の概要	34
(1) 目的	34
(2) 公社の沿革	34
(3) 業務内容	35
(4) 組織	35
(5) 社員及び出資状況	36
3. 財政状況及び損益の状況(全社統合決算書)	37
(1) 財政の状況	37
(2) 損益の状況	38
4. 事業の概要	39
(1) 造林事業	39
(2) 森林土木事業	42
(3) わかやま林業労働力確保支援センター事業	44
(4) 緑化事業	46
(5) よみがえりの森整備事業	48
(6) 緑のオーナー推進事業	48
(7) ふるさと産品等振興事業	48
5. 過年度指摘事項の措置状況について	49
6. 緑の公社の現状	53

(1) 公社設立当初から平成 18 年度までの累積損益	53
(2) 貸借対照表の実態	54
(3) 修正損益計算書	55
7. 緑の公社の今後のあり方について	56
(1) 長期収支見込	56
(2) 分収林経営改善計画（平成 15 年 8 月）の状況について	60
(3) 有利子負債等に対する責任（意見）	62
(4) 県が果たすべき役割（意見）	63
(5) 伐期までの県の負担予想額	64
(6) 県有林（県行造林）と公社有林（公社分収林）について	66
(7) 他の林業公社の動向	67
(8) 分収造林事業の継続の是非及び公社の今後のあり方（意見）	68
Ⅲ. 和歌山県土地開発公社	77
1. 全国の土地開発公社の概要と現況	77
2. 和歌山県土地開発公社の概要	78
(1) 組織の沿革	78
(2) 組織の状況	78
(3) 出資及び社員の状況	78
3. 平成 12 年度から平成 18 年度までの財務内容	79
(1) 要約損益計算書の推移	79
(2) 要約貸借対照表の推移	81
(3) 役員・職員の推移	83
(4) 公社職員の退職者数と退職手当	84
4. 過年度指摘事項の措置状況	85
5. 和歌山県土地開発公社の現状	89
(1) 平成 15 年度のコスモパーク加太の特定調停	89
(2) 和歌山県と土地公社との取引	98
(3) 修正損益計算書	102
(4) 各団地の損益状況等	105
(5) コスモパーク加太に係る県と土地公社との関係	107
6. 公社の今後の方向性	117
(1) 公社の再建計画	117
(2) 再建計画に対する評価（意見）	119
(3) 解散・清算の方向性も視野に入れて（意見）	120
(4) 他の土地開発公社の解散事例	122
(5) 土地開発公社の見直し及び整理（意見）	123

(6) 県の財政への影響（意見）	124
第3章 利害関係.....	129

（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、その内訳の単純合計と一致しない場合があります。）

第1章 包括外部監査の概要

I. 監査の種類

地方自治法（以下「法」という。）第252条の37第1項及び第2項に基づく包括外部監査

II. 選定した特定の事件

1. 包括外部監査対象

- (1) 平成11年度に選定した事件である、和歌山県住宅供給公社及びこれに係る和歌山県の財務についての過年度の指摘事項の措置状況及び現状
- (2) 平成13年度に選定した事件である、「社団法人和歌山県林業公社の財務内容及び執行状況と、当該団体に関係する和歌山県の事業に関する事項」についての過年度の指摘事項の措置状況及び現状
- (3) 平成11年度に選定した事件である、和歌山県土地開発公社及びこれに係る和歌山県の財務についての過年度の指摘事項の措置状況及び現状

2. 包括外部監査対象期間

平成18年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

但し、必要に応じて過年度及び平成19年度分の一部についても監査対象とした。

III. 事件を選定した理由

平成11年度から導入している包括外部監査制度は、今年度で9年目となり、各年度の様々なテーマに対する意見や結果が報告書としてまとめられている。そこで、今年度は、過年度の包括外部監査のテーマの監査結果に対する和歌山県の是正措置の状況について検証することが、和歌山県の行財政改革にとって重要なことであると考えた。

すなわち、これまでの包括外部監査は、和歌山県の重要なテーマを対象にしていることから、適切に是正がなされているか、また、さらに検討を要することがないかといった点について検証することが、今後の和歌山県の行財政改革において必要不可欠であると考えた。

特に、今年度については、県民にとっても関心が高く、かつ、全国的にも課題のある公社に絞り、和歌山県住宅供給公社、わかやま森林と緑の公社、和歌山県土地開発公社の3公社の過年度監査に関する是正措置の状況を監査の対象とすることにした。

IV. 包括外部監査の方法

1. 監査の要点

- (1) 法令等に対する合規性について
- (2) 財務手続等の合理性について
- (3) 対象の収入支出状況について
- (4) 対象の管理運営の効率性について

2. 主な監査手続

- (1) 関係書類の閲覧
- (2) 関係者からの状況聴取

V. 包括外部監査人の補助者の資格及び人数

弁護士	1名
公認会計士	5名
会計士補	1名

VI. 包括外部監査の実施期間

自平成19年7月20日 至平成20年3月23日

第2章 包括外部監査の結果と意見

I. 和歌山県住宅供給公社

1. 住宅供給公社の概要

(1) 目的

和歌山県住宅供給公社（以下「住宅公社」という）は、地方住宅供給公社法の制定に伴い、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として（定款第1条）、昭和29年6月に発足した財団法人和歌山県住宅協会が、昭和41年3月1日に組織変更し設立されたものである。なお基本財産は503万円であり、全額和歌山県の出資である。

(2) 業務内容

・分譲事業

住宅公社が造成した宅地を分譲する事業である。なお、平成14年度に新規の分譲事業からは撤退し、現在は既存宅地の分譲のみに特化している。

・民間賃貸住宅管理事業

特賃貸住宅の維持管理業務である。平成18年度末現在43戸の管理物件がある。

・県営住宅受託管理事業

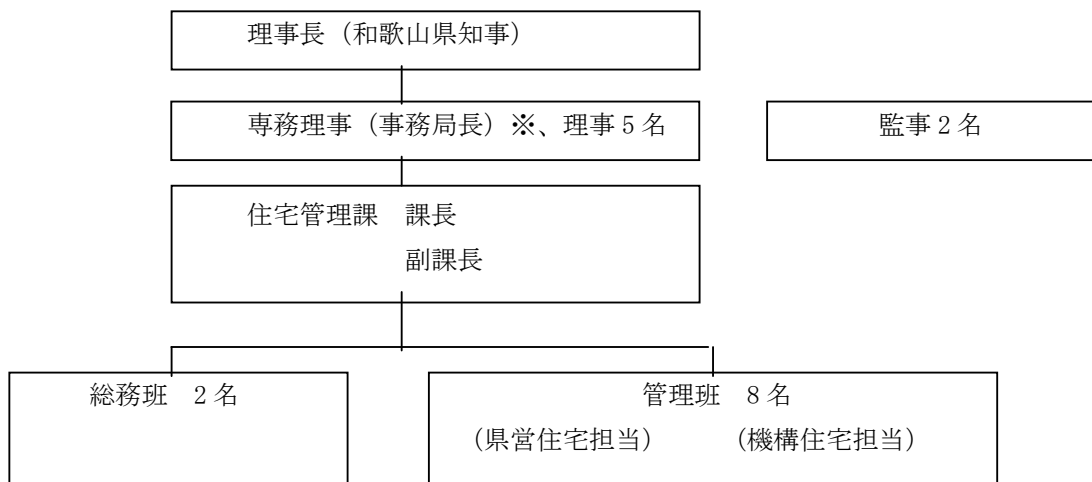
県営住宅のうち、和歌山市、海南市、岩出市、紀の川市、紀美野町の県営住宅について、維持管理業務を県から受託している（平成18年度 3,596戸）。

・（独）都市再生機構住宅受託管理事業

また、和歌山市内にある（独）都市再生機構（以下、機構）の住宅に係る維持管理業務を受託している（平成18年度 1,162戸）。

(3) 組織

住宅公社の平成 18 年度の組織は以下のとおりである。



※ 和歌山県からの出向職員

業務分掌

総務班 総務、庶務、経理、分譲等

管理班 工事管理、住宅管理、分譲等

職員数の推移は次のとおりである。

	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
専務理事	1	1	1
管理課 (課長・副課長)	2	2	2
総務班	4(2)	4(2)	4(2)
管理班	11(1)	11(1)	10(2)
合計	18(3)	18(3)	17(4)

※ カッコ内は非常勤職員である。

※ 各年度 4 月 1 日現在。

2. 損益及び財政状況

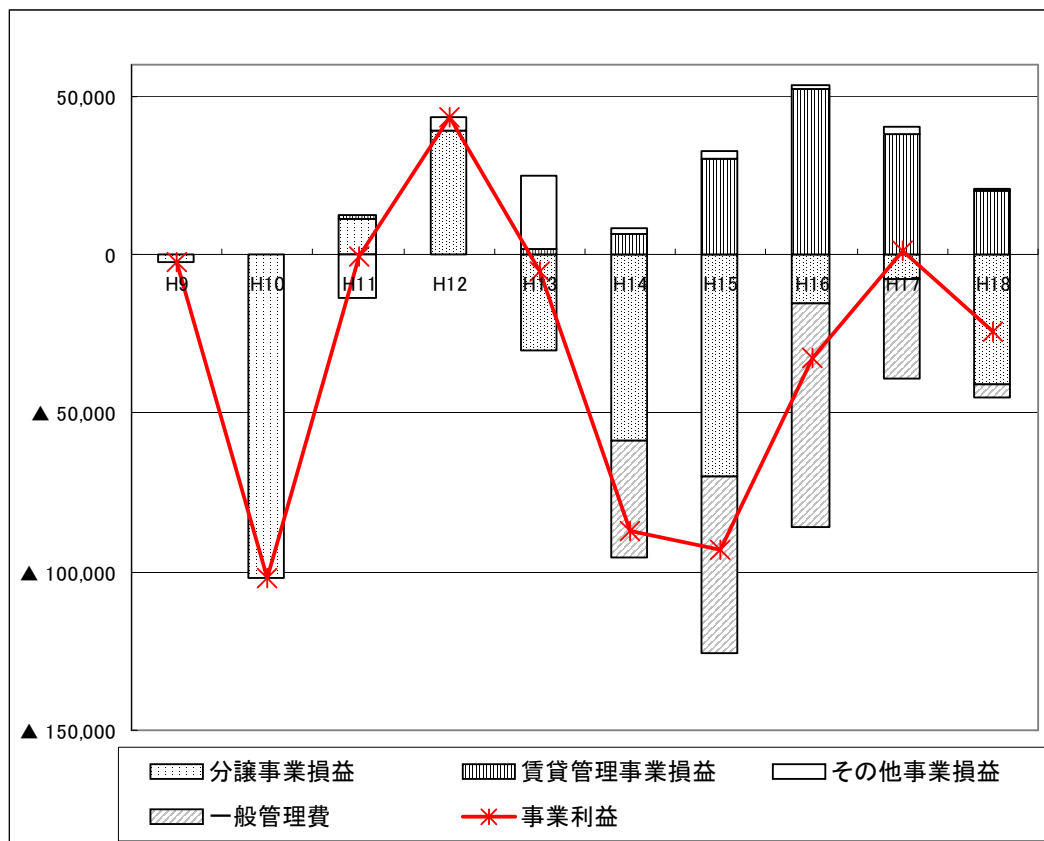
平成10年度及び平成14年度～18年度における損益の状況は次のとおりである。

(単位：千円)

科 目		平成10年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
事業収益	A	801,930	1,045,259	505,690	552,398	468,294	506,982
分譲事業収益		406,395	698,503	182,305	185,211	80,946	133,539
一般分譲住宅事業収益		405,471	594,246	89,471	99,642	43,608	-
分譲宅地事業収益		924	104,257	92,834	85,569	37,338	133,539
賃貸管理事業収益		※3,577	341,978	320,034	365,895	358,647	372,065
賃貸住宅管理事業収益(特優賃)		-	7,021	5,523	5,441	5,785	5,336
賃貸施設管理事業収益		-	3,441	3,206	3,138	2,871	2,869
管理受託住宅管理事業収益		-	325,885	305,665	349,067	341,797	356,539
管理受託駐車場管理事業収益		-	5,630	5,639	8,248	8,192	7,319
その他事業収益		391,957	4,777	3,350	1,292	28,700	1,378
受託事業収益		391,957	3,400	1,975	-	27,121	-
長期割賦事業収益		-	1,377	1,375	1,292	1,579	1,378
事業原価	B	903,759	1,095,224	542,507	514,247	435,152	527,100
分譲事業原価		508,223	757,132	251,994	200,469	88,513	174,675
一般分譲住宅事業原価		507,299	602,724	111,541	89,592	39,308	-
分譲宅地事業原価		924	154,408	140,453	110,877	49,205	174,675
賃貸管理事業原価		※3,577	335,607	289,535	313,513	320,882	351,968
賃貸住宅管理事業原価(特優賃)		-	5,849	4,485	4,306	4,836	4,665
賃貸施設管理事業原価		-	1,855	1,555	1,520	1,588	2,235
管理受託住宅管理事業原価		-	323,738	281,549	305,427	310,583	341,771
管理受託駐車場管理事業原価		-	4,164	1,945	2,259	3,874	3,295
その他事業原価		391,957	2,484	976	264	25,756	456
受託事業原価		391,957	2,468	641	-	25,342	-
長期割賦事業原価		-	15	335	264	414	456
一般管理費	C	-	37,034	56,087	70,435	31,616	4,138
事業利益	A-B-C=D	△101,829	△87,000	△92,904	△32,284	1,525	△24,255
その他経常収益	E	101,023	18,508	3,455	1,642	3,867	1,642
受取利息		502	60	40	39	39	169
諸引当金戻入		96,923	-	-	-	-	-
補助金等収入		-	14,750	-	-	-	-
雑収入		3,598	3,697	3,414	1,602	3,827	1,472
その他経常費用	F	0	36,282	47,312	16,633	17,575	15,570
支払利息		-	13,296	9,763	8,009	9,227	7,319
雑損失		-	22,985	37,549	8,623	8,347	8,251
経常利益	D+E-F=G	△803	△104,774	△136,762	△47,275	△12,182	△38,184
特別利益	H	-	-	-	-	-	-
特別損失	I	-	-	145	-	17	216
特定準備金計上前利益	G+H-I=J	△803	△104,774	△136,907	△47,275	△12,200	△38,401
特定準備金取崩	K	-	58,629	50,832	-	-	-
当期利益	J+K	△803	△46,144	△86,075	△47,275	△12,200	△38,401

※ 会計基準の変更のため、当時の分類基準とは異なっているため、内訳の表示は省略している。

平成9年度～平成18年度にかけての損益の推移



住宅公社全体の損益は期間の前半と後半に分けて検討することができる。期間の前半（平成9年度～平成13年度）は分譲事業の損益動向に大きく影響を受けており、平成10年度は分譲事業における大幅な赤字により、住宅公社全体でも大幅な赤字決算を余儀なくされている。

平成14年度に新規分譲事業から撤退して以降は、賃貸管理事業における損益動向の影響が大きくなってきている。但し平成14年度以降も、以前に造成された分譲地の販売が続いており、販売時に含み損部分が顕在化することにより、分譲事業は赤字が続いている。全体的には、機構賃貸住宅管理事業等で確保した黒字を分譲事業における損失処理に充てているという構造となっている。

平成10年度及び平成14年度～18年度における貸借対照表の状況は次のとおりである。

(単位：千円)

科 目	平成10年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
流動資産	808,893	1,397,799	1,027,695	883,394	778,095	639,108
現金預金	420,753	253,360	164,453	150,542	130,124	223,031
未収金・未収収益	66,899	164,892	72,632	102,876	83,491	14,344
分譲事業資産	47,338	282,339	772,436	627,798	562,735	388,060
分譲資産建設工事	229,671	661,854	-	-	-	-
原価未精算勘定	31,343	-	-	-	-	-
その他流動資産	12,887	35,354	18,319	2,355	1,920	13,670
貸倒引当金	-	-	△ 145	△ 177	△ 177	-
固定資産	2,586,491	184,301	162,279	149,695	131,106	109,470
賃貸事業資産	9,920	69,052	68,679	68,307	67,934	67,562
賃貸住宅資産	9,920	66,195	66,195	66,195	66,195	66,195
賃貸施設等資産	-	2,856	2,484	2,111	1,739	1,366
その他事業資産	2,571,190	106,341	94,225	82,948	65,228	36,468
長期事業未収金	24,500	106,341	94,225	82,948	65,228	36,468
長期事業資産	2,546,690	-	-	-	-	-
有形固定資産	1,372	2,171	1,571	1,358	1,252	1,203
無形固定資産	-	2,662	1,930	1,209	818	165
その他の固定資産（土地）	4,007	4,074	4,072	4,072	4,071	4,071
貸倒引当金	-	-	△ 8,200	△ 8,200	△ 8,200	-
繰延資産	5,710	-	-	-	-	-
資産計	3,401,095	1,582,101	1,189,975	1,033,090	909,201	748,578
流動負債	2,219,380	721,605	628,026	594,627	580,004	833,855
短期借入金	953,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
次期返済長期借入金	-	100,000	34,339	-	-	(※1)227,000
未払金	25,704	68,520	81,265	87,635	76,542	102,262
その他流動負債	32,333	53,084	12,422	6,992	3,461	4,593
諸引当金	1,082,203	-	-	-	-	-
原価見返勘定	126,139	-	-	-	-	-
固定負債	1,163,169	865,521	703,882	627,671	530,606	154,533
長期借入金	880,000	635,000	500,661	425,000	346,000	-
預り保証金	269	10,988	10,972	10,972	10,912	10,943
退職給付引当金	268,246	186,529	159,244	161,318	143,433	113,488
その他引当金	14,654	-	-	-	-	-
その他固定負債	-	33,003	33,003	30,380	30,260	30,100
特定準備金	-	50,832	-	-	-	-
負債合計	3,382,550	1,637,959	1,331,908	1,222,299	1,110,610	988,389
資本金	5,030	5,030	5,030	5,030	5,030	5,030
剰余金（欠損金）	13,515	△ 60,888	△ 146,963	△ 194,238	△ 206,439	△ 244,840
資本合計	18,545	△ 55,858	△ 141,933	△ 189,208	△ 201,409	△ 239,810
負債・資本合計	3,401,095	1,582,101	1,189,975	1,033,090	909,201	748,578

注）平成10年度数値については、新会計基準に組み替えて表示している。

(※1) 他県の実務に合わせて会計処理を変更したものの。

平成 14 年度に新規の分譲事業からは撤退したこと、及び、平成 14 年度における会計基準の変更もあり、平成 10 年度と平成 14 年度以降の数値は大きく異なっている。

資産については、平成 10 年度以降、規模を縮小する傾向にある。

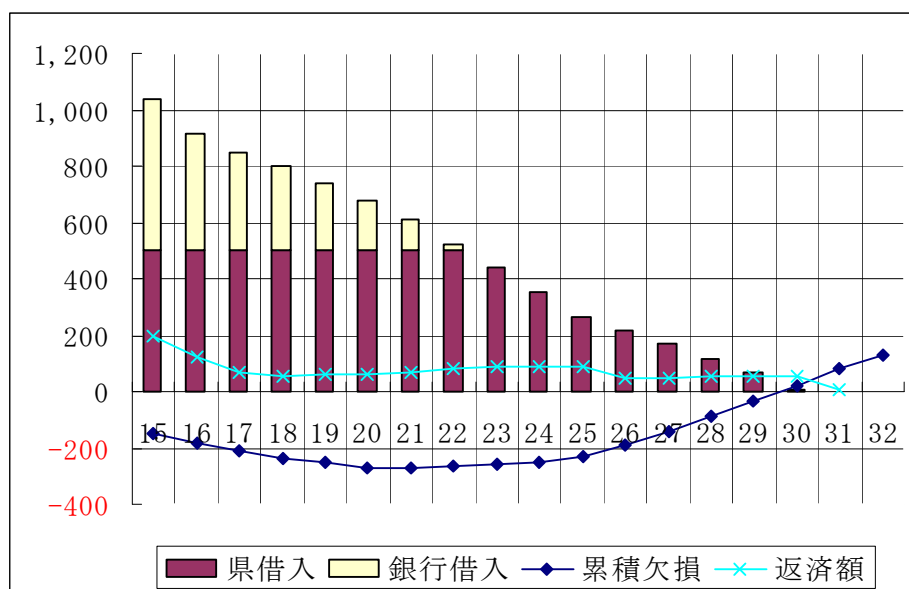
平成 14 年度以降は欠損金が生じており、債務超過の額も平成 14 年度の 55 百万円から、平成 18 年度は 239 百万円まで大幅に拡大している。

上記のように、住宅公社は財務状況が厳しいなか、和歌山県の住宅施策の一翼として、住民の生活の安定、社会福祉の増進に寄与といった住宅公社の社会的役割に鑑みながら、借入金返済、欠損金の解消及び住宅公社の自立を目的とした事業の改革を行うべく、県をはじめとする関係諸機関の協力を得ながら、平成 17 年 1 月に経営計画を策定している。概要は以下のとおりである。

経営計画の基本方針	
○	平成 32 年度を目途に公社の自立を目指す。
○	計画期間内においては、早期に土地を売却することで、利率の高い金融機関の借入金を優先して返済する。
○	計画期間中、更なる公社の事業及び経営のスリム化を図る。

項目	内容	備考
① 計画期間	H17 から H32 までの 16 年間	
② 職員数	H16:15 名→H22~H32:12 名	
③ 人件費	H16:126 百万円→H18:92 百万円 →H25:68 百万円	H18 より 5%の削減
④ 分譲事業	10 年間で売却 (H25 まで)	
⑤ 欠損金	H30 解消	H18 : △244 百万円
⑥ 借入金	H31 完済	H18: 727 百万円
⑦ 単年度損益	H18 実績 : △38 百万円 H22 見込 : 8 百万円 H32 見込 : 52 百万円	H25 までは、分譲事業の損失が約 30 百万円発生する見込

【欠損金の推移及び借入金返済計画】



【職員数及び人件費の推移】

職員数及び人件費の推移については、次のとおりであり、平成 12 年度は 22 名、平成 18 年度は 13 名とこの間 9 名の減少となっており、住宅公社職員、県職員とも減少している状況にある。また、経営計画によれば、今後は 12 名の体制で経営する予定となっている。

(職員数：人) (給料手当等：千円)

年度	公社職員			県職員				
	職員数	給料手当	1人当たり	職員数	手当(公社)	給料手当(県)	小計	1人当たり
12年度	17	115,580	6,799	5	52,857	-	52,857	10,571
13年度	16	111,386	6,962	4	40,253	-	40,253	10,063
14年度	15	99,551	6,637	5	7,981	38,390	46,371	9,274
15年度	13	85,653	6,589	5	7,512	37,592	45,104	9,021
16年度	13	83,100	6,392	2	4,112	15,922	20,034	10,017
17年度	13	85,044	6,542	2	4,075	15,877	19,952	9,976
18年度	12	75,390	6,283	1	2,625	8,157	10,782	10,782

人件費には社会保険料等の負担額は含まれていない。

なお、給与に関しては次のような、見直しを行っている。

(給与等の見直し)

平成 18 年 4 月からの給与体系の再見直しで職員の約半数が昇給対象外となり、なおかつ、平成 18 年 4 月から平成 20 年 3 月までの間、給与カット（全職員 5%）を行っている。

体系：公社給料表（5 級制）	(H13. 04. 01～) （県の 9 級のうち 1～5 級）
体系：県（9 級制）	(H18. 04. 01～)

住宅供給公社独自

給料カット	<u>全職員 5%カット：平成18年度～</u> (県：管理職) 2%カット (県：一般職) 1%カット
手当カット	<u>全職員 期末手当0.2月分カット</u>

(職員数について)

平成 12 年度は道路公社と事務局を統合していたが、平成 16 年度から事務局の統合を廃止し、和歌山県住宅供給公社単独の事務局となる。

平成 14 年度から新規の分譲事業から撤退し、保有する土地を 14・15 年度で処分する方針としたが土地が残ったため、平成 16 年度から 10 年間で処分する方針とした。

【和歌山県と公社との取引】

(単位：千円)

年度	借入金	支払利息	業務委託料収益	事業受託	監理受託
12 年度	500,000	375	312,399	1,475	
13 年度	500,000	175	305,069	1,155	
14 年度	500,000	100	317,196		3,570
15 年度	500,000	100	272,531		
16 年度	500,000	100	315,577		
17 年度	500,000	100	307,349	27,121	
18 年度	500,000	148	321,350		

借入金は各年度の残高を示している。それ以外の損益については、各年度の発生額を示している。

3. 事業の概要

(1) 分譲事業

① 宅地分譲

平成 13 年度以前に造成した宅地の分譲事業を実施している。

平成 18 年度分譲実績：

岸宮サニータウン	17 区画 (121,026 千円)
新宮蜂伏団地	1 区画 (12,513 千円)

平成 18 年度末保有土地：

長山団地	4 区画
岸宮サニータウン	22 区画
岸宮サニータウン (定借)	6 区画
新宮蜂伏団地	2 区画
木ノ本ニュータウン	1 区画
西庄・夢タウン	4 区画
簿価：388,060 千円	

(2) 賃貸住宅管理事業

① 県営住宅の維持管理

和歌山県営住宅の維持管理及び、賃料の徴収、滞納者への督促業務を行っている。

対象団地：川永団地他 29 団地

地域：和歌山市、海南市、岩出市、紀の川市、紀美野町

受託戸数：3,596 戸 (駐車場 2,216 台)

受託料：321,350 千円 (計画修繕費を含む)

② 特優賃住宅の維持管理

特優賃住宅の維持管理業務及び賃貸料の徴収業務を行っている。

対象団地：ザ・キャナル (28 戸)、パラッツォ デル マーレ (15 戸)

地域：和歌山市

受託戸数：43 戸

受託料：5,336 千円

③ 都市機構住宅の維持管理

鳴滝団地、城北市街地住宅、和歌山駅前市街地住宅

受託戸数：1,162 戸

受託料：28,575 千円 (修繕費は含まない)

4. 過年度指摘事項の措置状況

住宅公社については、平成11年度の監査テーマに選定されており、その時の監査結果等に対する措置の状況は次のとおりである。

(1) 過年度指摘事項の措置状況

監査結果 (包括外部監査に関する報告書)	措置の内容
<p>② 引当金</p> <p>引当金のうち、退職給与引当金は従業員の退職に備えるため、期末要支給額の100%を計上しており、妥当な会計処理である。</p> <p>しかし、それ以外の引当金、すなわち修繕引当金、租税公課引当金、空家及び貸倒引当金、損害引当金、団地管理引当金、水道管理引当金、価格調整引当金、特別修繕引当金、団地整備引当金、災害復旧引当金、調査研究等引当金については、当初の引当金の設定目的はあると思われるが、計上額の算定根拠が明確でない。</p>	<p>引当金の計上基準については、「地方住宅供給公社会計基準」の定めに基づき見直しています。</p>
<p>③ 原価見返勘定</p> <p>平成10年度において過去に計上した金額について見直しを行った結果、不用額が149百万円あると判明したにもかかわらず、このうち97百万円のみ原価見返勘定の取崩が行われている。</p> <p>この結果、平成10年度の収支がほぼ均衡しており、取崩時期及び取崩額の算定の合理性に疑問がある。</p>	<p>ご指摘のあった不用額については、平成11年度決算で価格調整引当金、団地管理引当金への繰入を行っています。</p> <p>なお、価格調整引当金、団地管理引当金は、14年度決算で廃止しています。</p>
<p>2. 原価算入基準について</p> <p>① 一般管理費の負担について</p>	<p>一般管理費の人員については、各事業毎の人員に応じ直課し、共通人員費について</p>

<p>一般管理費、特に人件費については可能な限り事業別に直課し、事業毎の適正な損益の把握を行うべきである。</p> <p>また、共通費についてもその費用の発生原因に応じた適切な配賦基準を定め、たうえ、その基準を継続的に適用して、適正な損益計算を行うべきである。</p>	<p>は、直接人員の比率により配賦しています。</p> <p>なお、当該配賦基準は毎期継続して適用しています。</p>
<p>② 支払利息の原価算入について</p> <p>「後年度用地」は開発の完了したすでに販売可能な土地であり、これにかかる支払利息は原価算入するのではなく、当該年度の費用として処理すべきである。</p>	<p>支払利息については、原価に算入しないで、すべて当該年度の費用で処理しています。</p>
<p>3. 滞留土地と含み損益の状況</p> <p>今後は、販売価格の引き下げ等による早期処分を検討すべきである。</p>	<p>平成14年7月に販売価格の引き下げを行い、滞留土地は、平成14年度当初の110区画から平成18年度末で39区画となっています。</p> <p>また今後も、1年以上販売実績がなく区画数が数区画の団地については、販売価格の引き下げを行い、滞留土地の早期処分に取り組んでいきます。</p>
<p>7. 会計上の問題点</p> <p>① 販売用資産の計上区分と金利算入について</p> <p>固定資産の長期事業用資産に計上されている後年度用地については、いずれも現時点で販売可能な資産であり、流動資産の中の「分譲資産」に振替えるべきである。</p> <p>「後年度用地」は開発の完了したすでに販売可能な土地であり、これにかかる支払利息は原価算入するのではなく当該年度の費用として処理すべきである。</p>	<p>後年度用地については、すべて分譲事業資産に振替えています。</p> <p>また、支払利息については、原価に算入しないで、すべて当該年度の費用で処理しています。</p>
<p>② 賃貸資産（賃貸土地）</p> <p>1つは、若葉団地の借地にかかる構築</p>	<p>鳴滝団地の構築物については、平成11年度で前期損益修正損で処理しています。</p>

<p>物で、15年定額法で償却している。(残高4百万円)</p> <p>他方は、和歌山県土地開発公社より道路用地及びバス回転用地として無償で譲り受けた宅地をその後用途変更し現在駐車場としているが、この土地に係る費用であり、これも構築物と判断する。(明細不明) 現在当経費を土地扱とし、償却を実施していない。(残高5百万円)</p> <p>いずれも構築物とし、償却すべきである。</p> <p>なお、無償取得土地も適正な評価額により計上すべきである。(和歌山県住宅供給公社会計規程第40条)</p>	<p>また、無償所得土地については、平成11年度決算で資産として計上しています。</p>
<p>③ 器具備品及び車両運搬具</p> <p>取得時期が古いものが多く、現物との照合等の棚卸確認がされていなかった。</p> <p>また、管理番号も付されておらず個別管理が十分でない。</p>	<p>器具備品及び車両運搬具については、備品台帳を整理し、現物には管理番号を付けました。</p>
<p>④ 土地 (簿価4百万円)</p> <p>付属明細表の土地について内容を確認したが、台帳の整備状況が悪く、地番の誤りも見受けられ、個々の土地の確認が困難であるものがある。</p> <p>簿価が僅少であるものの、面積が3,877㎡あり、管理責任もあり、台帳の整備が望まれる。</p> <p>なお、このような公共性の高い土地の保有は、本来住宅公社で行うべきでなく、早急に関連市町村に移管すべきである。</p>	<p>土地の台帳については、整備しました。</p> <p>公社が分譲した団地のうち、道路、上水道、公園、下水道のいずれかが地方公共団体へ未移管となっている団地は、和歌山市内の6団地となっています。</p> <p>未移管の公共施設の中には、和歌山市の基準を満たしていないものがあり、特に下水道は、その基準を満たすために多額の費用を必要とするなど、難しい点がありますので、まず現状で基準を満たしている施設から、団地自治会及び和歌山市と協議を進め、早期の移管に努めています。</p>
<p>8. 総括</p> <p>① 住宅公社の財政健全性</p>	<p>「地方住宅供給公社会計基準」に定められていない算定根拠の無い各種引当金について</p>

<p>これらの損益の実態は、団地間調整の制度と各種引当金の計上により、住宅公社の損益計算書に明確には表示されておらず、損益計算書には住宅公社の損益の状況が適切に反映されるように、合理的な算定根拠の無い各種引当金の繰入ないし戻入による調整を行うべきではない。</p>	<p>てはすべて廃止し、損益の状況が適切に反映されるようにしました。</p>
<p>③ 住宅公社の将来像</p> <p>住宅公社が今後、住宅に関する新しいサービスを行おうとするのであればそのようなサービスに対応した新しい組織に自らを変革することが求められるであろう。</p>	<p>平成13年度に新規の分譲事業から撤退し、平成16年度において、主たる事業を都市機構住宅及び県営住宅の管理事業に特化しています。</p>

以下は、過年度指摘事項の措置状況を確認した事項及びそれに関連した気付事項である。

(2) 引当金について

引当金として、修繕引当金、租税公課引当金、団地管理引当金等が計上されていたが、これらについては、引当金の算定根拠が明確となっていない旨の指摘がなされていた。

当該指摘に対して、引当金の会計処理については「地方住宅供給公社会計基準」の定めに準ずるよう見直しが行われており、現在引当金として計上されているのは、退職給与引当金のみとなっていることを確認した。

(3) 原価見返勘定について

原価見返勘定のうち、不要額が149百万円あると判明したにもかかわらず、97百万円しか取り崩されていない旨の指摘がなされていた。

当該指摘に対して、残った原価見返勘定については、平成11年度に価格調整引当金、団地管理引当金への繰入を行い、またこれらの引当金は平成14年度にすべて廃止されており、全額取り崩されていることを確認した。

(4) 一般管理費について

前回の監査において、一般管理費について事業別の配賦を適切に行い、各事業別の収支状況が把握できるようにすべきである旨の指摘がなされていた。

平成 14 年度に全国統一の住宅供給公社会計基準が整備されたこともあり、一般管理費について、従来全額原価算入していたところ、一般管理費の配分については、住宅公社においても検討がなされており、平成 18 年度から見直しがなされているところである。検討の結果、平成 18 年度の一般管理費は、4,138 千円と平成 17 年度から大幅に少なくなっており、算定根拠について検討したところ、以下の処理がなされていた。

- ・通常は一般管理費とすべきである総務班及び役員の人件費について、その 90%を事業原価に配分していた。(総額：20,837 千円)
- ・住宅公社の賃借料について、総務班の人数比で一般管理費にも計上すべきところ、全額事業原価に配分していた。(6,118 千円)

総務班の業務は、住宅公社の売上計上に直接つながる業務ではなく、間接的な業務であるといえる。これらの業務にかかる支出は、一般管理費として取り扱うことが妥当である。

また、本社建物に係る賃借料は共通経費であり、直接部門（住宅管理班）・間接部門（総務班）の人員比率で按分することが妥当である。

一般管理費と事業原価の区分方法については、更なる検討が望まれる。

(5) 未収家賃管理について

① 県営住宅の滞納家賃

住宅公社は住宅家賃の回収業務を受託しており、家賃が滞納した場合、機構保有住宅では機構が督促及び訴訟を行うため住宅公社が対応することはないが、県営住宅では住宅公社が督促を行うことになる。

したがって、県営住宅において滞納家賃が多くなれば、住宅公社の業務量は増加し、県では回収不能となるリスクが増加することになる。ここで、住宅公社の管轄する県営住宅家賃の平成 18 年度の滞納状況は次のとおりである。

(単位：百万円)

区分	調定済額	収入済額	不納欠損額(※)	収入未済額
平成 18 年度分	853	821	—	32
平成 17 年度以前分	160	22	17	120
合計	1,014	844	17	152

※不納欠損額とは、死亡又は行方不明となった収納不能者で、時効（5 年）が完成したもの

平成 18 年度末における滞納額は収入未済額の 152 百万円になり、平成 18 年度分では 3.75% (※1) の滞納率、前年からの滞納分 (不納欠損額含む) では 86.07% (※2) となっていた。滞納額については、前回の監査時の 105 百万円 (平成 11 年 3 月末) と比較すると 47 百万円増加している。住宅家賃の回収業務を受託している住宅公社は、回収する責任があり、より一層の回収努力が必要であると考ええる。

※1 $3.75\% = 32 \text{ 百万円} / 853 \text{ 百万円}$

※2 $86.07\% = (120 \text{ 百万円} + 17 \text{ 百万円}) / 160 \text{ 百万円}$

さらに、県全体の平成 18 年度末における滞納状況をまとめたのが次の表である。

(単位：百万円)

所属	収入未済額	うち、滞納繰越分 (平成 17 年度以前)	滞納の回収率
住宅公社	152	120	13.92%
那賀	3	3	31.09%
伊都	2	2	21.22%
有田	6	5	29.21%
日高	9	8	11.67%
西牟婁	25	18	17.16%
東牟婁 (串本)	0	0	20.76%
東牟婁 (新宮)	7	3	42.16%
合計	208	161	16.12%

県全体の収入未済額 208 百万円のうち、平成 17 年度以前の滞納繰越額が 161 百万円となっていた。住宅公社にとっては、収入未済額が 152 百万円と全体 (208 百万円) の 73.1%、滞納繰越分が 120 百万円と全体 (161 百万円) の 74.5%と、管理戸数割合の 68.3% (下表参照) を大きく上回る数値となっており、また、滞納の回収率 (H18 に回収した割合) が 13.92%と県全体の 16.12%よりも 2.2%低い数値となっていることにも留意が必要である。

滞納期間が長引けば回収不能となる可能性が高いため、家賃滞納については、迅速に回収業務を行うことが望まれる。これについては、「家賃滞納者等に対する措置マニュアル」においても記載しているので、迅速な対応が極めて重要である。

【住宅公社で管理している県営住宅】

	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
住宅公社管理戸数	3,368	3,366	3,424	3,396	3,596
県営住宅戸数	5,262	5,327	5,359	5,351	5,268
割合	64.0%	63.2%	63.9%	63.5%	68.3%

② 住宅家賃の回収方法

住宅公社では、県営住宅及び機構の住宅の家賃の回収業務を行っている。両者の回収業務の異なる点は、県営住宅は、口座振替、又は、納入通知書による支払いとなっているのに対し、機構は、原則口座振替となっていることである。

県営住宅における口座振替制度の割合は 84%であり、先に述べた滞留未収金の発生と、相関関係があるとはいえないが、県営住宅においても、できる限り口座振替制度の比率を高めることにより、事務手続の軽減化を図り、結果として滞留率が下がることを期待したい。

(6) 販売用資産の計上区分と金利算入について

前回の監査において、販売用資産が後年度用地として固定資産に計上され、またこれに係る支払利息を資産計上していることが指摘されていた。

この点については、後年度用地については、すべて分譲事業資産（流動資産）に振り替え、支払利息については原価算入しない会計処理に変更されていることを確かめた。

(7) 器具備品、車両運搬具の現物確認

前回の監査において、器具備品、車両運搬具について、現物の照合等の棚卸確認、個別管理が行われていないことが指摘されていた。

この点については、備品台帳を整理し、現物には管理番号を付ける等の対応がなされていた。

(8) その他の資産（土地）

前回の監査において、附属明細書の記載内容を確認したところ、台帳の整備が悪いため、個々の土地の確認が困難であるものがあり、台帳整備の必要性について指摘を行った。また、道路に供されている土地など、公共性の高い土地に関しては、早急に市町村等へ移管すべきとの指摘がなされていた。

上記指摘のうち、台帳の整備については実施されていた。しかし、土地の市町村等への移管については、和歌山市等への移管のための基準を満たさないこと等の理由で市町村等との交渉が難航しており、一部実施されていなかった。

市町村等への移管を行うために、追加的に必要となる整備費用の内訳（概算）は次のとおりである。

公共施設移管概算費用の内訳

種 別	団 地 名 鴨居川団地 312 戸	若葉団地 114 戸	古屋団地 21 戸	木ノ本ニュータウン 259 戸	いさおGH 15 戸	種 別 概算費用
1. 道路（舗装）	15,000 m ² ×3,500 =52,500 千円 但し、地図訂正必要	移管済み	1,000 m ² ×3,500 =3,500 千円	15,935 m ² ×3,500 =55,772 千円	移管済み	単位：千円 111,772
2. 上水道	移管済み	移管済み	道路移管後 修繕費一式 1,000 千円	移管済み	移管済み	1,000
3. 下水道	2,450m×50,000 =122,500 千円 本管、枝管、マンホール、 会所、その他	810m×50,000 =40,500 千円 本管、枝管、マンホール、 会所、その他	170m×50,000 =8,500 千円 本管、枝管、マンホール、 会所、その他	公共下水道に 切換工事中 雨水施設修繕工事 2,660m×50,000 =133,000 千円	150m×50,000 = 7,500 千円 本管、枝管、マンホール、 会所、その他	312,000
4. 公 園	移管済み	移管済み	道路移管後遊具 設置費一式 162 m ² 3,000 千円	道路移管後 遊具 修繕費一式 3,670 m ² ×1,500 =5,505 千円	遊具設置費 一式 315 m ² ×10,000 =3,150 千円	11,655
概算費用計（千円）	175,000	40,500	16,000	194,277	10,650	436,427

このうち、木ノ本ニュータウンについては、公共下水道への切り替え工事が行われていることもあり、1. 道路舗装に係る経費（55,772 千円）については、発生しない見込である。

木ノ本ニュータウンの経費を控除しても、なお 375,000 千円の移管経費が発生する見込である。これらの経費については経営計画上織り込まれているといえず、将来的な偶発債務が存在しているともいえる。

もっとも、これらの用地は本来的には市町村が管理すべき用地であり、市町村等による費用負担について、今後さらに交渉を進める必要がある。もし、市町村等に対する費用負担の交渉がうまくいかなかった場合には、経営計画上もこれらの偶発債務を考慮したもの、すなわち偶発債務の負担も織り込んだ経営計画に修正する必要があることに留意されたい。

5. 会計上の誤り(指摘)

平成 18 年度決算を検討したところ、「4. 過年度指摘事項の措置状況」において検討した以外に、以下のような会計上の誤りが見られた。

(1) 仮払金及び未払金の過大計上

「千旦団地 4・5・6 号棟バルコニー手摺取替及び床防水工事」に関して、工事の中間払いとして、11,420 千円を仮払いしているにもかかわらず、期末に仮払分も含めて 28,872 千円を未払計上している。このため、仮払金及び未払金が 11,420 千円過大計上となっており、今後このような誤りが発生しないよう留意する必要がある。

(2) 未成原価仮勘定の処理

未成原価仮勘定とは、宅地の造成後に発生する諸費用に備えて概算で予定原価を計上したものである。平成 18 年度末における未成原価仮勘定の内訳は次のとおりである。

団地名称	金額 (千円)	備考
木ノ本ニュータウン	2,720	(H18) 地上デジタル放送受信調査委託業務で 160 千円支出
しもつ・夢タウン	3,981	
西庄・夢タウン	23,399	
合計	30,100	

このうち、しもつ・夢タウンについては分譲が終了しており、今後は分譲に係る諸経費の追加発生は見込まれないと考えられるため、当該勘定を取り崩すべきである。

また、西庄・夢タウンについても、側溝の改修費の見積もり相当額を計上しているとのことであるが、分譲されていない区画は 2 区画のみであり、改修費の全額を住宅公社が負担することにはならないと考えられるため、住宅公社の負担となると見込まれる改修費相当額のみ計上し、残額については取り崩すべきである。

(3) 貸倒引当金

平成 17 年度までは、長期分譲住宅未収金であって回収困難なものについて個別引当がなされていたが (8,377 千円)、平成 18 年度に当該債権に関する最終配当がなされ、回収可能性が完全になくなったため、当該貸倒引当金を全額取り崩す処理を行っている。

しかしながら、長期分譲住宅未収金は他にも存在しており、平成 18 年度末において

も 36 百万円の残高が残っている。当該未収金については、これまでのところ順調に返済がなされており、正常債権であるとのことであるが、同種の債権につき貸倒れの事実が発生している以上、当該正常債権に対して貸倒実績率に基づく貸倒引当金を計上する必要がある。

(4) 雑損失について

住宅公社において雑損失が発生しているが、平成 15 年度～平成 18 年度における内訳は次のとおりである。

(単位:千円)

内容	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
①販売に係る経費	35,722	6,665	7,110	7,300
分譲宅地販売人件費	15,081	2,158	1,953	1,394
旅費	130	44	42	39
広告宣伝費	4,683	1,645	2,159	900
宅地整備費等	905	1,869	1,410	-
不動産鑑定	151	-	64	140
分譲紹介手数料	1,238	666	1,049	2,364
電気電話料	-	-	-	57
登記料	-	-	-	350
既設団地整備等	1,706	225	315	1,753
法律相談	93	20	95	-
パソコンソフト等	122	3	-	-
既設分譲住宅補修	3,262	-	-	-
延納損金	8,346	31	-	-
その他経費	-	-	20	301
②その他	1,826	1,958	1,236	950
固定資産税	1,826	1,508	1,191	950
修繕工事等	-	450	45	-
合計	37,549	8,623	8,347	8,251

上表のとおり分譲事業における販売経費が雑損失として処理されている。しかしながら、分譲事業自体は、現在もなお住宅公社における主要な事業であり、「原価計算基準」等に照らして考えるとこれらの費用は事業原価としてとらえるべきである。

なお、延納損金については、異常な状態を原因とする価値の減少と認められるため、現状どおり雑損失として処理すべきである。

(参考) 原価計算基準における非原価項目

非原価項目とは、原価計算制度において、原価に算入しない項目をいい、おおむね次のような項目である。

(一) 経営目的に関連しない価値の減少、例えば

1 次の資産に関する減価償却費、管理費、租税等の費用

- (1) 投資資産たる不動産、有価証券、貸付金等
- (2) 未稼働の固定資産
- (3) 長期にわたり休止している設備
- (4) その他の経営目的に関連しない資産
- 2 寄付金等であって経営目的に関連しない支出
- 3 支払利息、割引料、社債発行割引料償却、社債発行費償却、株式発行費償却、設立費償却、支払保証料等の財務費用
- 4 有価証券の評価損及び売却損
- (二)異常な状態を原因とする価値の減少、例えば
- 1 異常な仕損、減損、たな卸減耗等
- 2 火災、震災、風水害、盗難、争議等の偶発的事故による損失
- 3 予期し得ない陳腐化等によって固定資産に著しい減価を生じた場合の臨時償却費
- 4 延納償金、違約金、罰課金、損害賠償金
- 5 偶発債務損失
- 6 訴訟費
- 7 臨時多額の退職手当
- 8 固定資産売却損及び除却損
- 9 異常な貸倒損失

6. 高額所得者への対応について(指摘)

県営住宅は、低額所得者に貸付けるための住宅であり、翌年度の家賃を決定するために入居者は、毎年 7 月に収入申告をするよう義務付けられている。収入申告の未提出者については、県の指示に基づき所得調査を行うことができる。

県は収入申告により、高額所得者と認定した入居者に対しては、「明渡計画書」の提出をさせている。過去 3 ヶ年の高額所得者の件数、明け渡し計画書提出状況及び明け渡し実績は次のとおりである。

(単位：件)

	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
高額所得者件数	11	9	14
明渡計画書提出件数	0	0	0
退去実績件数	2	0	0

平成 16 年度から平成 18 年度までの高額所得者で、明渡計画書を提出している件数はゼロ件であった。また、高額所得者が実際に退去しているケースは、平成 16 年度の 2 件のみであり、高額所得者が実際に退去するケースはこの 2 年間はゼロである。

この高額所得者の退去に対する交渉は県の職員が行うべきものであるが、県の担当者によれば「滞納整理の業務に重点を置いた対応をしていることもあり、現状では、文書による指導のみ」ということである。その結果、退去の実現に至っていないのであるから、個別面談を行うなど早急に対応すべきである。

前回の監査では高額所得者数 28 件（平成 10 年度調査結果）であり、数自体は減少しているが、県営住宅は低所得者に対し貸付けるための住宅であり、退去しない高額所得者が存在していることは県民にとって公平性に欠けるものであるため、県及び住宅公社は適切な対応を図る必要がある。

7. 事業別の原価配分について（意見）

平成 18 年度における事業別損益計算書の概要は次のとおりである。

（単位：千円）

事業種別	事業収益 A	事業原価 B	差引 C (A-B)	一般管理費 D	事業損益 C-D
分譲事業	133,539	174,675	△ 41,136	157	△ 41,293
賃貸管理事業	372,065	351,968	20,096	3,933	16,162
賃貸住宅管理事業	5,336	4,665	671	66	604
賃貸施設管理事業	2,869	2,235	633	88	545
管理受託住宅管理事業	356,539	341,771	14,767	3,620	11,147
うち、県営住宅	321,350	318,886	2,463	2,463	0
うち、都市機構住宅	35,189	22,885	12,304	1,156	11,147
管理受託駐車場管理事業	7,319	3,295	4,023	158	3,865
その他事業	1,378	456	922	47	874
合計	506,982	527,100	△ 20,117	4,138	△ 24,255

管理受託住宅管理事業のうち、県営住宅に係る事業損益がゼロとなっていた。合理的に費用配分した結果とのことであつたが、損益均衡となるように原価の配分をしているようにも見受けられる。事業損益は、実態に見合う形で行われるべきであり、このような原価の配分計算は改めるべきである。

8. 管理委託に関する契約について（意見）

県営住宅に係る管理代行契約について、検討の余地がある。下記は、平成 18 年度における県営住宅の管理代行に関する協定書の一部である。

和歌山県営住宅及び共同施設の管理代行に関する協定書（平成 18 年度）

第 10 条

甲（和歌山県）は、前条により提出のあつた事業報告書等の内容がこの契約に適合すると認められるときは、委託料の額を確定し、乙（住宅公社）に通知するものとする。

る。

前項の委託料の確定額は、委託業務に要した経費の支出済額と第7条第1項に規定する委託料の限度額のいずれか低い額とする。

第11条

乙は、すでに支払いを受けた委託料が前条第1項の確定額を超えるときは、その超える額について、甲の指示にしたがって返還するものとする。

上記協定書のとおり、住宅公社が県営住宅の管理業務に関して余剰を発生させた場合、原則として当該余剰分については県に返還させることとなっている。

しかしこの方法では、住宅公社側で管理に要する経費を節減し効率的な業務運営を行うインセンティブが何ら発生しないことになってしまう。平成18年度において、県営住宅管理に係る委託費が住宅公社ですべて使用され、11条に基づく返還が生じていないことは、そのことを裏付けるものといえる。

県として、どのような契約（協定）を結べば、住宅公社がより効率的かつ効果的な住宅管理を行いうるのか、契約のあり方について再考が望まれる。

なお、現在の管理代行制度は、指定管理者制度との比較検討の結果、平成18年度から導入されたものである。管理代行制度を導入した場合、県営住宅の管理権限を公社に代行させることができる、総コストが指定管理者制度の導入よりも低額になる等の理由により、管理代行制度が採用されたとのことである。

しかし、検討資料を閲覧したところ、指定管理者制度を採用する場合であっても指定管理者に公社が選定されることを所与として民間業者等の参入を予定していない、人件費に係る検討が主となり修繕費についてはあまり検討されていないなど、検討には不十分な面が見られる。

他の民間業者の参入も視野に入れた指定管理者制度の導入を検討し、効率的な住宅管理の方策についての検討が望まれる。

9. 領収書管理について(意見)

現在、県営住宅等の家賃及び駐車場使用料については、原則として自動引き落としもしくは金融機関への振込により徴収しているが、一部、現金による徴収も行なっている。

現金徴収の場合には、徴収の際に、県より交付される和歌山県収納事務受託機関領収証書(2枚複写式)を発行し、その控を保管するとともに歳入金収納計算書に徴収日、

徴収した相手方の情報及び徴収金額を記載する。徴収した現金は当日又は翌営業日に金融機関に振り込まれ、上位者が振り込みの事実を確認し、歳入金収納計算書に検収印を押すという管理になっている。

和歌山県収納事務受託機関領収証書については、冊数管理及び領収証書の連番管理を行なっているが次のような問題点がみられた。

- ① 収納事務受託機関領収証書は県から1年間分まとめて送られてくる。
- ② 連番については、使用の直前に、住宅公社の担当者によって付されており、一部番号の振り間違いも発見された。
- ③ 領収証書について、二重線で直接修正されているものがあった。

領収証書の不正利用の防止の観点からは、以下のような改善を検討すべきである。

- ① 県からの領収書綴りの交付は遠隔地であるなどの理由がない限り、1冊ずつ使用済みのものと交換する形式で交付すべきである。
- ② 連番については交付前に予め付しておくことが望ましく、県において領収書綴の印刷時に付されていれば、より不正利用の防止に資すると考えられる。
- ③ 領収証書は書き損じた時点で、その書き損じ分は使用不可能な形で、控えとともに保管し、領収証書を直接修正できないような体制をとることが必要である。

10. 緊急修繕工事の業者選定について(意見)

県営住宅の緊急修繕工事及び空家修繕工事は、県営住宅修繕工事登録業者(50社)から、緊急修繕への対応可能状況に基づいて、3社が選定されている。

50社からの選定過程は、緊急修繕への対応がどの程度可能かについて、各社に自己申告させ、各社を、

- ① 緊急1 年末年始を含むすべての日に対応可能(11社)
- ② 緊急2 年末年始を除くすべての日に対応可能(18社)
- ③ 緊急3 年末年始及び土日祝を除く日に対応可能(8社)
- ④ 緊急4 年末年始及び土日祝を除く日の午前9時～午後5時45分に対応可能(13社)

に分類し、緊急1の対応が可能な業者11社の中から緊急修繕工事業者を決定している。

さらに11業者の中から、

- ① 土日・祝日・年末年始の24時間対応可能で、かつ依頼があつてから60分以内に現地に到着し、対応することが可能なこと
- ② 留守番電話対応(土日・祝日・年末年始を含む24時間)が可能なこと
- ③ 施設の火災報知機やエレベーターの緊急通報などの警報解除等の応急措置及び仮復旧までの対応が可能なこと

と、要件を厳しく設定しているため、ガスや浄化槽の修繕に特化している業者を除けば、対応が可能な業者は最終的に3社しかないとのことである。そこで、担当エリアを定め、当該3社を緊急修繕工事にあたらせている。なお、下表のとおり平成17年度～平成19年度まで同一業者が選定されている。

これまでの業者選定実績からいって、現在の緊急修繕工事の業者選定には競争原理が十分に機能しているとはいえない。また、緊急修繕に関して年末年始も含む24時間体制で、かつ住民の連絡から60分以内の対応ということが、賃貸住宅の貸手として必要であるのか疑問であり、民間住宅等における体制と比較して過剰ではないかと思われる。

賃貸住宅の貸手として、緊急修繕には必要十分なレベルで対応し、参入障壁を低くしたうえで、3社以外の業者も参入できるような体制とすることが望まれる。

また、現在は緊急修繕工事の業者が空家修繕工事を行うこととされているが、空家修繕には上記のような緊急対応は必要でないため、緊急修繕工事業者に空家修繕工事まで行わせる必要性はない。空家修繕工事は別途切り離して、50社の中から広く選定するように改めるべきである。

平成 17 年度～平成 19 年度における緊急修繕工事業者

エリア	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	備考
1 ブロック	大協工業	大協工業	大協工業	
2 ブロック	協能建設	協能建設	協能建設	
3 ブロック	金坂建設工業	金坂建設工業	金坂建設工業	
4 ブロック (長山団地)	—	山東組 プウバー商会 坂本商会 大崎産業	—	4 ブロックは H19 から 3 ブロックに統合

平成 16 年度～平成 18 年度における緊急修繕工事費の推移

(単位：千円)

	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	備考
緊急修繕工事費委託額	56,524	57,912	56,945	

1 1. 分譲資産の販売状況

県住宅供給公社の分譲事業は、平成 14 年度に新規の分譲住宅は廃止し、保有地の販売に方向替えを決めている。平成 18 年度までの直近 5 ヶ年の分譲事業の状況は次のとおりである。

[一般住宅]

(単位：千円)

項目	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	5ヵ年累計
販売戸数	16	3	2	1	0	22
販売金額	594,246	89,471	99,642	43,608	—	826,967
販売原価	602,724	111,541	89,592	39,308	—	843,165
粗利益	△ 8,478	△ 22,070	10,050	4,300	—	△ 16,198
利益率	-1.43%	-24.67%	10.09%	9.86%	—	-1.96%
1戸あたり粗利益	△ 529.88	△ 7,356.67	5,025.00	4,300.00	—	△ 736.27

[宅地分譲]

(単位：千円)

項目	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	5ヵ年累計
販売戸数	13	10	10	5	18	56
販売金額	104,257	92,834	85,569	37,338	133,539	453,537
販売原価	154,408	140,453	110,877	49,205	174,675	629,618
粗利益	△ 50,151	△ 47,619	△ 25,308	△ 11,867	△ 41,136	△ 176,081
利益率	-48.10%	-51.29%	-29.58%	-31.78%	-30.80%	-38.82%
1戸あたり粗利益	△ 3,858	△ 4,762	△ 2,531	△ 2,373	△ 2,285	△ 3,144

宅地分譲の粗利益については、過去 5 ヶ年赤字が続いており、住宅公社の単年度損益赤字の主因となっている。

宅地分譲事業については、平成 16 年度に策定した経営改善計画に、平成 25 年度までの 10 年間で完売することを掲げている。一般住宅はすでに完売済みで、宅地は平成

18年度末で37戸残っている状況である。平成18年度の販売実績は18戸で、計画以上の販売が達成できたが、今後も経営改善計画の目標達成に向け、販売努力を行う必要がある。

ここで、宅地分譲の粗利益率に着目してみると、マイナス30%超が続いていることがわかる。住宅公社では新規分譲事業は取りやめているが、赤字の状態でも事業運営を続けることが、住宅公社の設立目的に合致しているとは言い難い。住宅公社が昭和40年代頃から分譲事業を進めてきたことは、当時の住宅不足の解消という目的に合致していたと考えられる。しかしながら、経済情勢の変化、地価の下落、人口減少等により、住宅供給公社における分譲事業のスキームは時代に合致していないため、分譲事業の見直し及び清算について検討すべき時期にきているのではないかと考える。

住宅公社では新規分譲は取りやめているものの、分譲事業完了後も借入金は263百万円残る計画になっている。経営改善計画上、平成32年までに返済する予定となっているが、管理業務等の支出削減で賄う計画となっていること、また計画は長期間に亘っていることから、每期計画の進捗状況を把握し、資産処分、借入金返済等が計画どおり進まず、住宅公社の経営努力で立ち行かなくなれば、県、金融機関との調整のうえで抜本的な見直しも必要になるだろう。

1.2. 分譲資産の含み損(意見)

住宅公社は資産を分譲することによって粗利益は赤字となっているが、今後も現保有資産の分譲をすることによって赤字が発生することが予想される。ここで、現時点における保有資産の簿価と販売価額を比較することにより、分譲資産の含み損を把握することにする。

下表は、平成19年度における定期借地権及び保有宅地の簿価を販売価額と比較して含み損を計算したものである。

【定期借地権】

(単位：千円)

	簿価	販売価額(※)	含み損
定期借地権	66,195	51,617	△14,578

※定期借地権の販売価額は、権利者が購入する場合の価額をいう。

【宅地】

(単位：千円)

	簿価	販売価額	含み損
長山団地	60,470	37,684	△22,786
岸宮サニータウン	217,359	165,418	△51,941

新宮蜂伏団地	30,075	27,970	△2,105
木ノ本ニュータウン	16,590	9,169	△7,421
西庄夢タウン	63,566	61,169	△2,397
合計	388,060	301,410	△86,650

定期借地権は14百万円、分譲宅地は86百万円と、合計で101百万円の含み損が発生している。特に分譲宅地については、将来の赤字発生の原因となる可能性が非常に高く、含み損については定期的に把握していくことが、経営管理上必要である。

会計上は、著しく価値が下落した場合に強制評価減の処理が必要となるので留意されたい。

13. 欠損金について(意見)

住宅公社では、平成11年度の包括外部監査にて指摘された各種引当金について、平成15年度までに取崩処理がなされたが、過去の分譲事業の赤字が影響し、平成15年度末時点における欠損金は146百万円で、141百万円の債務超過となっていた。

以下、平成15年度から平成18年度までの、利益剰余金、純資産及び単年度損益の推移は次のとおりであり、債務超過額は増加傾向が続いている。

(単位：百万円)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
利益剰余金	△146	△194	△206	△244
純資産	△141	△189	△201	△239
単年度損益	△86	△47	△12	△38

利益剰余金の△は欠損金、純資産の△は債務超過を示す。

また、公社の実質的な損益を示したのが、以下の表である。

ここでは、県からの派遣者人件費と県借入金の金利免除を考慮すれば、さらに赤字が膨らむこととなる。

【修正損益計算書】

(単位：百万円)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
単年度損益	△86	△47	△12	△38
県派遣者人件費	45	20	20	11
金利免除額	10	10	10	10
実質当期損失	△141	△77	△42	△59

住宅公社の経営改善計画によれば、欠損金解消年度は平成 30 年度と予定しており、逆にいえば平成 30 年度までは欠損金の状態が続くことを示す。また、分譲事業で抱えた借金の完済を平成 31 年度と予定しており、欠損金の解消時期とほぼ同時期の見込となっている。当面の借入金返済原資は分譲事業の売却代金であるが、売却完了後は賃貸住宅管理業務の収支差額で賄う予定となっている。

単年度損益については、経営改善計画上は平成 22 年度で黒字転換の見込となっているが、有利子負債の圧縮や含み損を抱えた保有土地の売却を早期に実現するなどして、単年度損益の黒字化を早期に実現する方策を考えるべきであり、また、それを実現するためには、利益獲得のできる新たな事業展開を目指すべきなのではないかと考える。

一方、単年度損益の黒字転換とはいっても、留意すべき事項がある。それは、県からの借金 5 億円に係る金利が 0.03%と低金利である点である。県側としては住宅公社の分譲事業における土地造成費用の削減を目的とした支援であり、県の政策上の問題ではあるが、住宅公社にとって、もしこの支援がなく仮に金利が 2%（県の調達金利を想定）であった場合、住宅公社は年間 9.8 百万円（＝5 億円×（2%－0.03%））の利息が増えることになる。このことを考えれば、単純に単年度損益が黒字になっているからといっても、県の支援がなければ実現しないものであることに留意が必要である。

さらに、県からの派遣職員による支援も併せて留意する必要がある。

また、事業別の原価配分の項で述べた県営住宅の管理受託住宅管理事業の損益の適切化を図れば、管理受託料は引き下げられる可能性がある。その場合、単年度損益は悪化し、借入金の返済スケジュールに影響を及ぼすこととなるため、経営計画自体の再検討が必要になるので留意が必要である。

住宅公社としては、住宅公社の欠損金を早期に解消するために、県からの支援に頼らない自主努力による早期改善を目指すべきであり、経営計画の進捗状況を踏まえ、継続的に経営計画の修正・見直しを検討する必要がある。県にとっても経営計画の達成度について厳格にチェックしなければならないと考える。

1 4. 今後のあり方(意見)

今回、住宅公社につき、平成 11 年度の包括外部監査に関わる是正措置の状況について、検討を実施したところ、会計上の課題については改善されていたが、経営上の課題、特に将来に向けた住宅公社の方向性を明確にする必要があると考えた。次の項目が考えられる事項であるので参考にされたい。

(1) 県営住宅範囲の拡大

住宅公社は、平成 6 年度から県営住宅の管理を行ってきており、その管理戸数は約 68%を占めており、和歌山市内における管理戸数の割合では 100%を占めている。

今後、管理対象を広げれば、事業の拡大につながり、さらには、県営住宅における高齢者向け住宅の供給、介護サービスを伴う住宅の供給等、従来とは違った差別化戦略を行うことにより、現在の情勢に合致した公共サービスの提供ができるものと考えられる。

(2) 和歌山市との提携

住宅公社では、主に和歌山市内の県営住宅の管理を行っているが、和歌山市営住宅の管理は事業の対象とはしていない。事業の効率性から考えれば、県営住宅と市営住宅の管理ノウハウは共通しているところが多く、管理上の問題はほとんどないと考えられる。

住宅公社と和歌山市の管理コスト全体の削減の観点から考えれば、大きなスケールメリットにつながると考えられるので、今後、事業拡大を行ううえで、市営住宅の管理を検討対象に含めて経営判断を行うべきと考える。

(3) 県外地域の管理受託

県外の公営住宅等については、住宅公社の管轄外であるが、市営住宅同様、管理ノウハウは共通している部分が多いので、今後の事業拡大を行ううえで、県外地域の管理受託を検討対象に含めて経営判断を行うべきと考える。

特に和歌山市から近い大阪府南部地域を対象に、管理業務拡大の検討をしてみる価値があるのではないかと考える。

(4) 住宅公社の今後のあり方

住宅公社の事業計画上、平成 30 年に繰越欠損金が解消、平成 31 年に借入金返済完了のスケジュールとなっているが、新規事業に関する目標は掲げられていなかった。前述したとおり、新規の分譲事業は取りやめており、今後は管理事業に特化する方向性にあるので、宅地の早期分譲にいち早く取り組み、住宅公社の今後の方向性を明確にすることが、住宅公社存続のために必要なのではないかと考える。

管理事業の拡大化や新規事業への取組のためにも、平成 25 年までに完売目標の分譲宅地については、一括して住宅メーカー等に販売するなど早期に完売を目指すべきである。早期販売の実現は、財政的にも住宅公社の金利負担が軽減される効果があり、さらには県からの借入金の早期返済にもつながると考える。

住宅公社の今後のあり方は、県に頼らないで、自主独立採算による経営を目指すべきである。そのためには、上記で述べたように、県に支援を受けた現在の経営計画を達成するだけでは到底無理である。そこで、再度、公社のコストを見直しする必要がある。その場合、前述した修正損益計算書の当期損失をカバーするコスト削減が要求される。したがって、経営計画において支出削減の主なものは人件費であることから、

人件費の見直しがポイントとなる。前述の【職員数及び人件費の推移】をみれば、平成18年度は13名と平成12年度の22名から大幅な削減を実施していることから、住宅公社の自助努力は限界に近い状況にある。

しかし、今後指定管理者制度の導入にあたって、他の民間業者との競合となった場合、住宅公社の人件費については更なる抜本的な見直しが必要になると考える。そういう意味では、大変厳しい状況であるけれども、人件費の見直しを行い、他の民間業者の賃金体系と比較しても、住宅公社への委託がより効率的となるような抜本的な改革を行うことで、住宅公社の存続意義をこれまで以上に果たすことができ、県の財政負担の軽減にもつながるのではないかと考える。

II. わかやま森林と緑の公社(旧 社団法人 和歌山県林業公社)

1. 全国的林業公社の概要と現況

林業公社は、第一次高度成長期（昭和 30 年～昭和 36 年）の後半及びその後の数年間においてその多くが設立されている。これは、当時の全国的な住宅建築ブームや安価なパルプ原木などへの木材需要の増大に対応する国策の担い手として、昭和 33 年に制定された分収林特別措置法に基づき各地で林業公社の設立が促進されたものである。

公社の分収造林事業(※1)における資金は、直接事業費を農林漁業金融公庫からの借入れを主体に、国・都道府県の補助金、都道府県からの借入金によって調達された。また、間接事業費は都道府県からの借入れを主体に市町村及び市中金融機関からの借入れによって賄う方式がとられている。木材価格が高騰していた高度経済成長期においては、借入金を持って林業公社の事業費等の大半を賄うとした林業公社の独立採算制も可能と判断されていた。

しかし、その後外材輸入量の増加や住宅建築様式の変化等により、木材価格はピークであった昭和 55 年当時の相場から 3 割以下まで下落する一方、森林作業員の高齢化・労働力不足等により人件費も高騰しており、分収造林事業を取巻く環境が大きく変化している。そしてこの間、全国的林業公社の長期借入金債務(元金)が、1 兆 994 億円、当債務にかかる据置利息が 1,665 億円(平成 19 年 3 月 31 日現在、長期債務残高森林整備法人全国協議会調べ)に達している。このように、事業費を借入金による調達で賄うと言った特殊な形態をとることで巨額の累積債務を抱えることとなり、分収造林事業の収支見込が大幅に悪化するなか、林業公社の財政破綻が危惧されるに至っている。

また、一方で地球環境問題への取組が注目されており、森林に対する多様な要請に永続的に対応するとした「持続可能な経営推進」に向けて、国際社会が一体となって取り組むことが求められている。そして林業公社は、この森林の持つ公益的機能の維持・増進の一翼を担うことが期待されている。

以上のように林業公社による分収造林事業は、地域農山村の振興に貢献しつつも、市場価値の低い、かつ高コストな木材商品を生産することで都道府県に膨大な将来の財務リスクを積み上げる結果となっている。同時にこの財務リスクが、林業公社の事業量を制約し森林の公益的機能(※2)の維持・増進の支障となることで、築き上げた広大な人工造林が資源荒廃の危機に遭遇することとなっている。

2. わかやま森林と緑の会社の概要

(1) 目的

和歌山県内において、造林に関する事業、緑化に関する事業、林業労働力確保に関する事業等の事業を行うことにより、森林資源の造成と県土の保全を図り、農山村地域の振興と住民の福祉の向上に寄与することを目的とする。

(2) 会社の沿革

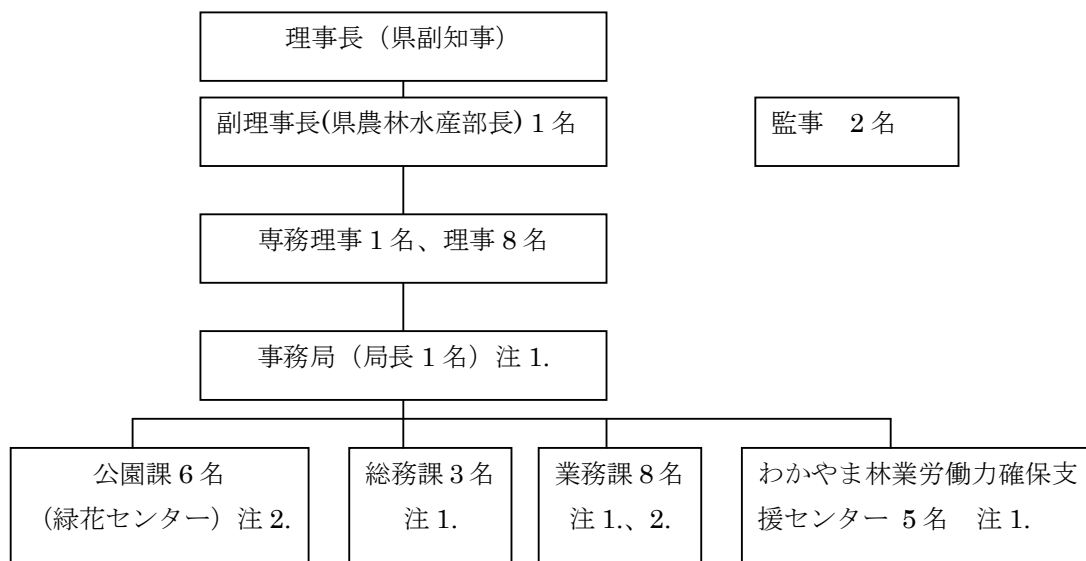
昭和 43 年	3 月	(社)和歌山県林業公社法人登記完了設立。県知事・大橋正雄氏 理事長就任 事務局を県庁内に置く（総務課、業務課を設置）
昭和 44 年	4 月	第 1 期分収造林事業開始 熊野川町玉置口で公社造林着手記念植樹を実施
昭和 47 年	3 月	和歌山県・開県 100 年・黒潮国体開催を記念し、50 h a の特別記念造林を実施
昭和 49 年	6 月	森林土木事業コンサルタントに着手
昭和 52 年	10 月	緑化関係受託事業に着手
昭和 53 年	6 月	日高出張所を設置
昭和 54 年	5 月	植物公園緑花センター管理受託
昭和 54 年	8 月	公社事務局を「和歌山市湊通り丁北 1 丁目 1-8」へ移転
昭和 61 年	10 月	森林整備法人設立認可
昭和 63 年	5 月	造林面積 3,378 h a を確保（第 2 期造林計画を休止）
平成 2 年	10 月	分収育林契約「緑のオーナー」募集開始
平成 9 年	4 月	事務局を、総務課、業務課、公園課の三課とし日高出張所を廃止
平成 10 年	9 月	わかやま林業労働力確保支援センター業務開始
平成 13 年	4 月	広葉樹植栽による環境林整備（富田川恵みの森等）開始
平成 16 年	4 月	「和歌山県林業公社」から「わかやま森林と緑の公社」に名称変更
平成 17 年	4 月	公社事務局を「和歌山市和歌浦西二丁目 1 番 22 号」へ移転
平成 18 年	4 月	和歌山県植物公園緑花センター及び根来山げんきの森の管理及び運営を、指定 管理者として、当公社と N P O 法人根来山げんきの森倶楽部が共同で受託
平成 19 年	7 月	県副知事・原邦彰氏 理事長就任

(わかやま森林と緑の公社HPより)

(3) 業務内容

- 1) 造林、育林、及び伐採に関する事業
- 2) 造林、育林の分収林制度の促進に関する事業
- 3) 森林の造成及び施設の受託に関する事業
- 4) 林業労働力の育成・確保及び雇用改善の促進に関する事業
- 5) 森林、林業、その他緑化に関する啓発普及事業
- 6) 緑化推進事業及びこれらの施設管理の受託に関する事業
- 7) 森林土木事業の受託に関する事業
- 8) 農山村における林業振興のために行う事業
- 9) 「緑の雇用」の展開及び啓発普及に関する事業
- 10) ふるさと産品の振興に関する事業
- 11) その他会社の目的を達成するために行う必要な事業

(4) 組織



注 1. 職員は、和歌山県からの派遣 13 名が含まれている。

注 2. 期限付公社職員及び嘱託職員が、以下の内容で含まれている。

部署	期限付	嘱託
業務課	1 名	1 名
公園課	3 名	2 名
合計	4 名	3 名

(5) 社員及び出資状況

現時点での社員及びその出資状況は以下のとおりである。

出資区分	社員数(員)	出資口数(口)	出資額(千円)	比率(%)
和歌山県	1	1,000	10,000	67.5
市町村 注1.	23	325	3,250	21.9
森林組合 注2.	24	146	1,460	9.9
県森林組合連合会	1	10	100	0.7
計	49	1,481	14,810	100.0

注1. 社員である市町村の内訳は以下のとおりである。

海南市、橋本市、田辺市、新宮市、紀の川市、紀美野町、かつらぎ町、高野町、湯浅町、
広川町、有田川町、日高町、由良町、日高川町、印南町、みなべ町、白浜町、上富田町、
すさみ町、那智勝浦町、串本町、古座川町、北山村

注2. 社員である森林組合の内訳は以下のとおりである。

新宮市森林組合、和海森林組合、那賀広域森林組合、かつらぎ町森林組合、九度山町森林組
合、高野町森林組合、花園村森林組合、広川町森林組合、金屋町森林組合、清水町森林組合、
川辺町森林組合、中津村森林組合、美山村森林組合、龍神村森林組合、みなべ川森林組合、
印南町森林組合、中辺路町森林組合、大辺路森林組合、西牟婁森林組合、那智勝浦町森林組
合、熊野川町森林組合、本宮町森林組合、北山村森林組合、南紀森林組合

3. 財政状況及び損益の状況(全社統合決算書)

(1) 財政の状況

直近5事業年度(平成14年度～平成18年度)の財政の状況は以下のとおりである。

(単位:千円)

科目等	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
流動資産	212,014	244,065	235,807	274,842	280,096
現金預金	67,242	84,427	111,145	142,853	166,253
その他流動資産	144,772	159,638	124,661	131,989	113,842
固定資産	13,773,033	13,965,299	14,126,797	14,275,664	14,434,255
分収造林勘定	13,495,161	13,758,886	13,944,175	14,108,515	14,324,408
その他固定資産	277,872	206,413	182,621	167,149	109,847
資産合計	13,985,048	14,209,365	14,362,604	14,550,507	14,714,351
流動負債	51,926	87,123	61,700	81,314	89,567
公庫未払費用	33,363	32,623	16,508	15,975	15,381
その他流動負債	18,563	54,500	45,191	65,338	74,186
固定負債	13,784,437	13,983,583	14,183,929	14,363,996	14,517,300
長期公庫借入金	5,296,468	5,228,957	5,185,324	5,092,113	4,986,282
長期県借入金	6,103,269	6,356,122	6,598,221	6,868,869	7,110,163
長期未払利息	2,331,779	2,334,681	2,334,681	2,334,681	2,334,681
退職手当引当金	41,404	42,698	44,578	47,550	50,589
その他固定負債	11,515	21,122	21,123	20,780	35,582
負債合計	13,836,364	14,070,706	14,245,629	14,445,311	14,606,867
正味財産	148,684	138,658	116,975	105,196	107,484
資本合計	148,684	138,658	116,975	105,196	107,484
負債・資本合計	13,985,048	14,209,365	14,362,604	14,550,507	14,714,351

注1. 全社統合決算書とは、下記の事業会計を合算したものである。

- ・造林事業
- ・わかやま林業労働力支援事業
- ・よみがえりの森林事業
- ・ふるさと産品等振興事業
- ・森林土木事業
- ・緑化事業
- ・緑のオーナー推進事業

注2. 上記のデータは、各事業年度作成の事業報告書「貸借対照表総括表」を基に、特定の科目を独立掲記したものとなっている。

注3. 固定資産の分収造林勘定は、公社が分収林に対して投資した経費の累計額(植栽費や間伐等の直接事業費と管理費や借入金利息等の間接事業費)から分収林補償収入、補助金収入等の事業収入を控除した額を意味する。

注4. 流動負債の公庫未払費用は、農林漁業金融公庫からの借入れに対する未払利息を意味する。

注5. 固定負債の長期未払利息は、和歌山県からの借入れに対する利息の支払留保額を意味する。平成15年3月31日現在における既借入金及びそれ以降の新規借入金の利息は無利息となっている。

(2) 損益の状況

直近5事業年度（平成14年度～平成18年度）の損益の状況は以下のとおりである。

（単位：千円）

科目等	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
事業収入	402,044	434,996	296,717	328,595	319,277
純売上高	-	7,730	12,560	13,027	13,314
その他	-	200	-	-	-
事業収入計	402,044	442,926	309,278	341,623	332,592
事業費	852,887	715,844	507,677	507,735	466,985
（内、公庫支払利息）	(176,855)	(173,478)	(87,153)	(84,821)	(81,906)
（内、県支払利息）	(183,287)	(2,902)	(-)	(-)	(-)
（内、人件費）	(119,053)	(152,856)	(106,276)	(117,916)	(119,206)
売上原価	-	3,168	5,492	5,554	5,573
管理費	-	8,316	8,523	8,261	8,726
その他費用	1	0	0	342	197
事業費用計	852,889	727,330	521,693	521,893	481,482
事業損益(△損失)	△450,844	△284,403	△212,414	△180,270	△148,890
事業外収入	592	40,352	25,328	4,152	2,834
分収造林勘定繰入	450,263	263,725	185,288	164,339	148,343
当期損益(△損失)	11	19,674	△1,797	△11,778	2,287

注1. 上記のデータは、各事業年度作成の事業報告書「損益計算書総括表」を基に、特定の科目を独立掲記したものとなっている。

注2. 平成16年度より公社借入金につき施業転換資金を活用している。そのため、16年度より公社支払利息は減少している。

注3. 平成15年3月31日現在における既借入金及びそれ以降の新規借入金の利息は無利息となっている。

注4. 平成16年度以降事業収入が減少しているのは、県から随意契約で図面の作成や測量の実施（治山事業）を受託していた業務がなくなったためである。これにあわせて人件費も減少している。

注5. 人件費の集計対象科目は、報酬、役員給料、役員手当職員給料、職員手当、退職手当、賃金、厚生費である。

注6. 造林事業の収支差額は「分収造林勘定繰入」勘定を介して、有形固定資産の「分収造林勘定」に資産計上されている。

4. 事業の概要

わかやま森林と緑の公社(以下、「緑の公社」という)が施業する各事業の概要と主たる事業における財政及び損益の状況を以下に示している。

(1) 造林事業

緑の公社は、「分収林特別措置法」に基づき昭和 43 年度から分収造林方式による造林事業を実施し、和歌山県の森林資源の造成と公益的機能の保続増進、労働の場の提供等地域に密着した林業経営を推進している。

現在の造林面積(=森林の植栽面積)は 3,361ha(県下 21 市町村)あり、新規植栽は昭和 63 年度以降中止しているため、現在は間伐や枝打ちなどの保育事業を中心に施業し、植林地の適正な管理を行っている。

1) 契約期間：50 年

現在長伐期化政策の下、契約期間を 80 年に変更手続中である。平成 18 年度の段階で契約面積の 68%がその変更を完了している。

注 1.長伐期化政策とは、分収造林契約の契約期間を長期化(50 年⇒80 年)することで、分収林の材積増加及び主伐時期の弾力化をとおして事業収入の増加を図ろうとする施策である。

2) 分収割合：緑の公社 60%、土地所有者 40%

昭和 58 年度以降植栽分の分収割合は公社 70%土地所有者 30%となっている。

3) 債務の状況

平成 18 年度末の借入債務及び関連債務の状況は以下のとおりである。

(単位：百万円)

借入先	借入金額	摘要
和歌山県	7,110	平成 15 年 3 月 31 日現在における既借入金及びそれ以降の新規借入金は無利息。
同上(未払利息)	2,334	金利未払分(支払留保分)
農林漁業金融公庫	4,986	施業転換資金活用により金利軽減
同上(未払利息)	15	金利未払分
合計	14,446	

4) 財政の状況

直近 5 事業年度の財政の状況は、造林事業費や管理費に要する資金を主に借入金で調達すると同時に、事業収支差額を「分収造林勘定繰入」を介して有形固定資産の「分収造林勘定」に資産計上している。

(単位：千円)

科目等	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
流動資産	186,942	205,127	202,363	190,163	199,643
預金	51,042	65,167	100,727	114,746	125,919
未収金	128,308	134,145	97,871	74,035	73,721
その他流動資産	7,592	5,815	3,765	1,382	3
固定資産	13,621,115	13,811,427	13,997,638	14,160,754	14,324,408
有形固定資産	13,496,837	13,759,887	13,946,703	14,110,597	14,258,494
分収造林勘定	13,495,161	13,758,886	13,944,175	14,108,515	14,256,858
その他固定資産	1,675	1,000	2,527	2,081	1,636
無形固定資産	3,739	2,311	883	105	-
ソフトウェア	3,739	2,311	883	105	-
投資等	120,539	49,228	50,051	50,051	65,914
退職手当引当預金	18,399	19,228	20,051	20,051	35,914
損害てん補引当預金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
償還金等引当預金	72,139	-	-	-	-
資産合計	13,808,058	14,016,555	14,200,002	14,350,917	14,524,052
流動負債	43,331	62,754	46,912	35,390	42,200
未払金	8,842	29,024	29,589	19,089	24,899
公庫未払費用	33,363	32,623	16,508	15,975	15,381
その他流動負債	1,125	1,106	814	325	1,919
固定負債	13,749,917	13,938,990	14,138,280	14,300,717	14,467,042
長期借入金	11,399,738	11,585,080	11,783,546	11,945,983	12,096,446
長期未払利息	2,331,779	2,334,681	2,334,681	2,334,681	2,334,681
退職手当引当金	18,399	19,228	20,051	20,051	35,914
負債合計	13,793,248	14,001,745	14,185,192	14,336,107	14,509,242
資本金	14,810	14,810	14,810	14,810	14,810
出資金	14,810	14,810	14,810	14,810	14,810
負債・資本合計	13,808,058	14,016,555	14,200,002	14,350,917	14,524,052

注 1. 固定資産の分収造林勘定は、緑の会社が分収林に対して投資した経費の累計額（植栽費や間伐等の直接事業費と管理費や借入金利息等の間接事業費）から分収林補償収入、補助金収入等の事業収入を控除した額を意味する。

注 2. 流動負債の公庫未払費用は、農林漁業金融公庫からの借入れに対する未払利息である。

注 3. 固定負債の長期未払利息は、和歌山県からの借入れに対する未払利息である。平成 15 年 3 月 31 日現在における既借入金及びそれ以降の新規借入金の利息は無利息となっている。

注 4. 平成 18 年度の退職手当引当預金と退職手当引当金が増加しているのは、プロパー社員 1 名が森林土木事業から造林事業に異動したからである。

注 5. 平成 15 年度の償還金等引当預金が減少しているのは、県の不要な預金は取り崩すようにとの指示に従い当該預金を取り崩したためである。

注 6. 平成 16 年度の公庫未払費用の減少は県からの借入で、金利負担のある公庫借入金を繰上返済したためである。

5) 損益の状況

分収造林事業は、分収林の皆伐時に得られる収入によってそれまでに要した支出を回収するものであり、現時点では伐採のタイミングに至っていないため現状における主たる事業は分収林の保育事業となっている。

損益の状況は、保育事業、人件費及び支払利息にかかる費用を、交付金及び補助金で補填し、不足額を「分収造林勘定繰入」を介して、固定資産の「分収造林勘定」に繰入っている。

(単位：千円)

科目等	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
事業収入	147,189	148,223	136,132	134,273	139,016
分収林補償収入	6,781	7,293	4,157	6,349	27,487
分収林間伐収入	-	3,075	172	371	-
交付金収入	31,681	31,788	31,759	31,754	31,754
補助金収入	106,261	105,191	97,064	93,737	79,774
その他収入	2,465	874	2,978	2,060	-
造林費	550,066	363,853	257,680	254,998	233,628
(内、保育費)	(161,961)	(125,401)	(119,117)	(111,759)	(95,117)
(内、支払利息)	(360,142)	(176,381)	(87,153)	(84,821)	(81,906)
管理費用	50,993	50,225	66,331	46,794	55,338
(内、人件費)	(39,864)	(37,437)	(36,950)	(37,436)	(48,559)
事業収支差額	△ 453,870	△ 265,855	△ 187,878	△ 167,519	△ 149,950
事業外収入	3,606	2,129	2,590	3,179	1,607
受取利息	49	4	3	3	52
その他収入	3,556	2,124	2,586	3,176	1,555
分収造林勘定繰入	450,263	263,725	185,288	164,339	148,343
当期損益	-	-	-	-	-

注 1. 交付金収入は、公社有林を適切に管理するために必要な境界線整備や作業歩道整備に対する国からの交付金受取額となっている（森林整備地域活動支援交付金事業）

注 2. 補助金収入は、造林地の保育（下刈り、間伐、枝打）事業の補助金受取額となっている。

注 3. 人件費の集計対象科目は、報酬、役員給料、役員手当、職員給料、職員手当、退職手当、賃金、厚生費である。

(2) 森林土木事業

和歌山県発注の森林整備に関する各種測量、調査業務を受託している事業である。

1) 財政の状況

(単位：千円)

科目等	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
流動資産	20,034	8,816	8,097	12,800	12,813
預金	12,093	1,244	1,213	11,638	12,330
短期貸付金	-	3,647	6,532	-	-
未収金	6,825	3,570	-	809	477
その他流動資産	1,116	354	352	352	5
固定資産	121,125	115,444	92,823	75,835	56,194
有形固定資産	5,362	20,428	17,359	12,978	8,727
建物	-	-	454	402	351
車輛運搬具	1,802	16,450	14,049	10,530	7,154
器具備品	3,560	3,977	2,856	2,045	1,221
無形固定資産	3,081	2,093	1,104	386	40
ソフトウェア	3,081	2,093	1,104	386	40
投資等	112,680	92,923	74,359	62,469	47,426
退職手当引当預金	13,854	14,097	14,933	15,043	-
職員等福利厚生等積立金	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
事業準備積立預金	93,826	63,826	44,426	17,426	17,426
長期貸付金	-	10,000	10,000	25,000	25,000
資産合計	141,159	124,261	100,921	88,635	69,007
流動負債	3,838	4,386	769	1,138	181
未払金	3,082	2,100	293	749	-
未払費用	217	1,233	184	84	16
その他流動負債	539	1,053	292	305	164
固定負債	13,854	14,097	14,933	15,043	-
退職手当引当金	13,854	14,097	14,933	15,043	-
負債合計	17,693	18,484	15,703	16,182	181
剰余金	123,465	105,777	85,218	72,453	68,826
資本合計	123,465	105,777	85,218	72,453	68,826
負債・資本合計	141,159	124,261	100,921	88,635	69,007

注1. 短期貸付金及び長期貸付金は、公社内の他の事業への資金貸付となっている(内部取引)

注2. 平成18年度の退職手当引当預金と退職手当引当金が平成17年度に比べて減少しているのは、プロパー社員1名が森林土木事業から造林事業に異動したためである。

注3. 平成17年度の長期貸付金が平成16年度に比べて増加しているのはよみがえりの森林事業に内部融資を行ったためである。

2) 損益の状況

(単位：千円)

科目等	平成14年	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
事業収入	159,814	116,407	24,121	13,966	15,099
受託事業収入	159,814	116,407	22,809	12,863	13,676
その他収入	-	-	1,312	1,102	1,422
事業費用	159,840	134,106	44,728	27,040	18,747
事業費	159,840	134,106	44,728	27,040	18,747
事業収支差額	△ 26	△ 17,699	△20,606	△ 13,074	△ 3,648
事業外収入	57	30,010	19,448	308	20
受取利息	57	10	8	13	20
事業準備積立金取崩収入	-	30,000	19,400	-	-
その他	-	-	40	295	-
当期損益	31	12,311	△1,158	△ 12,765	△ 3,627

注1. 平成16年度以降事業収入が減少しているのは、県から随意契約で図面の作成や測量の実施(治山事業)を受託していた業務がなくなったためである。

(3) わかやま林業労働力確保支援センター事業

労働力確保支援センターは、林業労働力の確保の促進に関する法律（平成8年5月24日法律第45号）第11条に基づいて、知事の指定を受けた公益法人で、事業主が一体的に行う雇用管理の改善及び事業の合理化並びに新たに林業に就業しようとする者の就業を支援することにより、林業労働力の確保を図ることを目的とした事業を行っている。

1) 財政の状況

(単位：千円)

科目等	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
流動資産	657	6,881	8,837	3,616	10,565
預金	556	676	1,211	2,067	367
未収金	100	6,204	7,626	1,549	10,142
その他流動資産	0	1	-	-	55
固定資産	10,127	10,427	9,941	11,184	10,060
有形固定資産	-	-	-	1,790	3,667
車輛運搬具	-	-	-	1,790	3,667
投資等	10,127	10,427	9,941	9,393	6,393
林業機械購入積立預金	10,127	10,427	9,941	9,393	6,393
資産合計	10,784	17,308	18,778	14,800	20,625
流動負債	656	5,656	7,611	2,391	9,099
未払金	641	2,746	1,641	2,391	4,073
短期借入金	-	2,885	5,970	-	4,400
その他流動負債	15	23	-	-	626
負債合計	656	5,655	7,611	2,391	9,099
資本金	10,127	11,652	11,166	12,409	11,526
資本剰余金	10,127	10,427	9,941	-	-
利益剰余金	0	1,225	1,225	12,409	11,526
資本合計	10,127	11,652	11,166	12,409	11,526
負債・資本合計	10,784	17,308	18,778	14,800	20,625

注1. 短期借入金は、公社内の他の事業からの資金借入れとなっている(内部取引)。

注2. 平成15年度までは、林業労働力支援センターの会員(林業組合や市町村)からの会費収入のうち将来の機械購入代に充当が見込まれる分を資本剰余金としていたが、その後利益剰余金に変更している。

2) 損益の状況

(単位：千円)

科目等	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
事業収入	14,304	87,979	45,045	45,972	37,802
受託事業収入	6,708	73,763	29,526	28,684	21,659
補助金等収入	5,346	10,686	13,240	13,677	13,153
会費収入	2,250	3,530	2,279	3,610	2,990
事業支出	14,697	86,981	47,266	44,729	39,530
事業費用	12,444	84,673	44,980	42,362	36,055
管理費用	2,253	2,308	2,286	2,367	3,475
事業収支差額	△ 393	997	△ 2,221	1,242	△ 1,728
事業外収入	392	227	2,221	0	845
受取利息	2	3	1	-	4
林業機構購入積立預金取崩収入	-	-	2,036	-	-
その他収入	390	224	183	-	841
当期損益	△ 0	1,224	-	1,242	△ 882

注1. 補助金収入は、森林・林業雇用総合対策事業における林業多能工技術者の研修にかかる補助金受取額となっている。

注2. 平成18年度の事業収入が減少しているのは、「緑の雇用担い手対策事業」の研修受講者が減少したことによるものである。

(4) 緑化事業

昭和 54 年 5 月に那賀郡岩出町(現 岩出市)に開園された県植物公園緑花センターの運営管理業務を県から受託していることが主な事業となる。

事業の概要は以下のとおり。

- ・ 県植物公園緑花センター運営管理業務
- ・ 根来山げんきの森管理事業
- ・ 緑のコンサルタント事業
- ・ 薬草園維持管理事業

1) 財政の状況

(単位：千円)

科目等	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
流動資産	4,380	12,582	5,415	6,226	12,794
預金	3,550	8,099	4,826	5,748	8,243
未収金	762	4,437	562	450	-
短期貸付金	-	-	-	-	4,400
その他流動資産	67	46	27	27	150
固定資産	9,150	9,372	9,593	12,455	14,675
投資等	9,150	9,372	9,593	12,455	14,675
退職手当引当預金	9,150	9,372	9,593	12,455	14,675
資産合計	13,530	21,955	15,009	18,681	27,469
流動負債	4,099	12,321	5,174	5,984	5,701
未払金	762	8,277	1,854	2,987	4,951
駐車料金入園料金等預り金	2,381	2,495	2,077	2,284	-
短期借入金	-	762	562	-	-
その他流動負債	955	786	680	713	750
固定負債	9,150	9,372	9,593	12,455	14,675
退職手当引当金	9,150	9,372	9,593	12,455	14,675
負債合計	13,249	21,694	14,767	18,439	20,376
資本金	280	260	241	241	7,093
利益剰余金	280	260	241	241	7,093
資本合計	280	260	241	241	7,093
負債・資本合計	13,530	21,955	15,009	18,681	27,469

注 1. 短期貸付金及び短期借入金は、公社内の他の事業への資金貸付又は他の事業からの資金借入金となっている(内部取引)。

注 2. 平成 18 年度より当公社が指定管理者となったため、預り金として処理するのではなく公社の収入(利用料収入)として計上されることとなった。

2) 損益の状況

(単位：千円)

科目等	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
事業収入	77,130	80,457	91,418	83,352	85,131
緑花センター受託料収入	70,222	69,209	84,843	77,419	66,867
補助金収入	200	200	200	200	200
根来山げんきの森管理受託料収入	6,146	6,811	5,813	5,283	-
薬草園維持管理受託料収入	562	562	562	450	150
あじさい園整備受託料収入	-	3,675	-	-	-
利用料収入	-	-	-	-	17,914
事業支出	77,290	80,678	91,671	83,581	78,385
事業費用	77,290	80,678	91,671	83,581	78,385
事業収支差額	△ 160	△ 221	△ 252	△ 229	6,745
事業外収入	140	201	233	229	106
受取利息	8	2	0	0	6
退職手当引当金戻入	-	-	-	229	-
その他収入	132	199	232	-	99
当期損益	△ 19	△ 19	△ 19	△ 0	6,851

注 1. 平成 18 年度から利用料収入が増加しているのは、平成 18 年度より公社が指定管理者となったため、公社の収入（利用料収入）として計上しているからである。

注 2. 平成 17 年度まで根来山げんきの森の管理業務に関する受託が、平成 18 年度からなくなったため、受託料収入も事業費も減少している。

(5) よみがえりの森整備事業

放置された伐採跡地や手入れの遅れた荒廃森林のうち、所有者による整備が進みがたい森林等について、市町村の斡旋に基づき植栽や間伐を実施する事業となっている。

(6) 緑のオーナー推進事業

分収林特別措置法に基づき、生育途上の造林地を対象に、緑の公社が育林費負担者（緑のオーナー）を募り、緑の公社、緑のオーナー、土地所有者の3者が森林を育て、伐採時の収益を契約にしたがって3者で分け合う制度となっている。現在は、分収育林地の維持管理と5年に1回、緑のオーナーとの現地交流会を開催している。

- ・分収割合：緑のオーナー50%、土地所有者40%、緑の公社10%
- ・造林地の名称：道成寺の森、あやめの森、古道の森、生石の森

(7) ふるさと産品等振興事業

和歌山県のふるさと産品の振興に関する事業であり、県植物公園緑花センター内においてふるさと産品の需要拡大に資する事業を行っている。

5. 過年度指摘事項の措置状況について

緑の会社については、平成13年度の監査テーマに選定されており、その時の監査結果等に対する措置の状況は次のとおりである。

過年度指摘事項	措置状況
平成13年度の包括外部監査(監査対象期間は、平成12年度まで。以下同じ。)では、「会社の財務状況をより適正に情報開示するために「公益法人会計基準」に準拠した決算書を作成すべきである」という指摘がなされた。	この指摘に対して平成13年度から「公益法人会計基準」に準拠した決算書を作成した」という措置がとられている。
平成13年度の包括外部監査では、「退職給与引当金の計上金額が不足している」という指摘がなされた。	この指摘に対して平成14年度から「退職給与引当金の不足額を充足させる」という措置がとられている。
平成13年度の包括外部監査では、「ソフトウェアについては無形固定資産として計上すべきである」という指摘がなされた。	この指摘に対して平成13年度から「ソフトウェアを無形固定資産で計上する」という措置がとられている。
平成13年度の包括外部監査では、「各事業に共通する経費は、可能な限り、各費用の発生原因に基づく合理的な基準により按分を行うべきである」という指摘がなされた。	この指摘に対して平成14年度から「共通費の按分を行う」という措置がとられている。
平成13年度の包括外部監査では、「損害の発生にもよるが、一定規模以上の保有林の被害については復旧計画を明確にすべきである。」という指摘がなされた。	この指摘に対して「造林木に風水害の被害が生じた場合、会社では、復旧造林を行うことが原則である。今後、それにより難い著しい損害が生じた場合は、その被害を土地所有者に明らかにして、復旧計画を土地所有者と協議する」という措置がとられている。
平成13年度の包括外部監査では、「分収造林勘定に、損益計算書に計上すべきでない借入金償還等引当金への繰入額及び取崩額が含まれている。その繰入、戻入は損益計算書ではなく、収支計算書に反映すべきものである」という指摘がなされた。	この指摘に対して平成13年度において「損益計算書に計上する科目を修正する等」指摘事項に基づいた措置がとられている。

<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「分収林補償収入は、対応する分収林原価と分収林収入分配金を控除した後の金額を期間損益としなければならない。また、受取利息及び雑収入については、各項目別に検討し、分収造林勘定の控除項目としての性格がなければ期間収益として認識しなければならない」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 14 年度から「分収林補償収入において、対応する原価と分収林収入分配金を控除した後に差額がある場合は期間損益とすることにした。また、受取利息と雑収入について、項目別に分収造林勘定の控除項目としての性格の有無を検討する」という措置がとられている。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「造林事業の事業費に対する補助金については、直接、資本の部の資本剰余金に計上しているが、一旦収入として損益計算書に計上すべきである」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 13 年度から「補助金収入を一旦収入として損益計算書に計上する」という措置がとられている。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「風水害による造林木の損害を填補するために、10 年目までは森林国営保険に加入しているが、それ以降の公社造林については損害を填補するために、損害填補引当金を計上しているが、当該引当金は、会計上の引当金の要件を満たさないため計上する必要はない」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 13 年度から「損害填補引当金の計上を取りやめる」という措置がとられている。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「損害填補引当預金を 33 百万円積み立てているが、森林損害填補基金設置要領においては、積立最高額を 30 百万円と定めており、限度額を超過し要領違反である」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 14 年度から「積立最高額を超える額については取り崩し、農林漁業金融公庫借入金の返済金に充てる」という措置がとられている。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「償還金等準備引当金は、引当金の計上要件を満たさないため、計上する必要はない」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 13 年度から「償還金等引当金の計上を取りやめる」という措置がとられている。</p>

<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「平成 12 年度に、県借入金の上償還とそれに伴う未払利息の支払いを行った際の会計処理に誤りがあり、損益計算書における分収造林勘定の表示が適切でない」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 13 年度から「県借入金及び未払利息の支払いについて」指摘に基づいた措置がとられている。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「事業費のなかには、一部分収育林の事業費が含まれているにもかかわらず、会計上はすべて分収造林事業費として処理されている。この二つの事業費を区別する必要がある」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 13 年度から「分収造林事業費と分収育林事業費とを明確に区分する」という措置がとられている。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「分収育林前受金利息勘定残高があるにもかかわらず、平成 9 年度及び平成 11 年度において分収育林前受金を一部取り崩している。今後は、規程に沿った運用を徹底すべきである」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 13 年度から「前受金について規程どおり分収育林前受金利息勘定から先に取り崩すこととする」という措置がとられている。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「支援センター事業の林業機械購入引当金は引当金の要件を満たさないため、計上する必要はない」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 13 年度から「林業機械購入引当金の計上を取りやめる」という措置がとられている。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「緑花センター事業において、県の収入となる入園料収入及び駐車場収入については、一定期間の集計の後、県に納入するが、これらの預かり処理が公社の帳簿を経由していない。納入するまでは、緑花センターの管理責任を明確にするため、預り金処理する必要がある」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 14 年度から「一旦公社の預り金として会計処理し、会計責任を明確にする」という措置がとられている。</p>

<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「森林土木受託事業の事業準備積立金の繰入や取崩は損益計算書に計上すべきでない」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 13 年度から「事業準備積立金の繰入、取崩の損益計算書への計上を取りやめる」という措置がとられている。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「森林土木受託事業のソフトウェアの減価償却費については、その利用割合を合理的に算出し、各会計期間に按分、負担させるべきである」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して平成 14 年度から「減価償却費の按分を行う」という措置がとられている。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「支援センター事業において、平成 12 年度の受託状況はすべてが随意契約で行われているが、相見積もりの徴収は行っていない。規程の遵守と共に、可能な限り一般競争入札の検討を行うことが必要である。」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して「支援センターの受託については、森林の施業の講習等森林林業に関する特殊な知識、技術が必要なものがほとんどであり、受託可能な事業者が極めて少なく、受託に際して複数の事業者を選定することは困難な場合が多いが、随意契約により委託を行う場合は 2 者以上の者から見積書を徴収する、可能な限り一般競争入札を行うなど公社の規程の遵守を徹底することとする」という措置がとられている。なお、平成 15 年度に当該センターの体制の充実を図ったことにより、講習等の外部委託はその後ほとんど生じない見込とのことである。</p>
<p>平成 13 年度の包括外部監査では、「支援センターの職員 5 名は県農林水産部職員（農林水産総合技術センター所属）と兼務であり、人件費は県が負担している。そのため、公社では当該職員の人件費は発生していない。支援センターにかかる人件費相当額は、公社の負担とすることが必要である」という指摘がなされた。</p>	<p>この指摘に対して「当該センターの業務に従事する県職員については、平成 15 年度から兼務ではなく、「公益法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律」に則った派遣によりセンター業務に従事することにしていく。当該職員の人件費については、同法に基づいて公社が負担すべき人件費を公社が負担するとともに、派遣に関する県との協定書に記載し明確化する」という措置がとられている。</p>

6. 緑の会社の現状

(1) 公社設立当初から平成 18 年度までの累積損益

公社設立以来の投下金額は分収林勘定残高からも明らかなように、概算で 140 億円を超えている。これは、森林 1 ha 当たり原価がすでに 426 万円（注 1.）を超えていることを示している。そして、その売値を林野庁の平成 18 年素材生産費等調査報告書における山元立木価格を利用した場合、その価値は 43 億 37 百万円（注 2.）しかない。これを森林 1 ha 当たりの価値に換算すれば、129 万円（注 3.）となる。

また、今後、長伐期化政策によって分収契約を 30 年延長することにより、原価だけは確実に増加する。

民間では伐採までの原価を 1 ha 当たり 200 万円以下に抑える努力がなされているが、現在の価値を考慮すれば、より原価低減が求められる。公社の現状をみると原価低減の努力が足りないと言わざるを得ない。

また、植林コストに比べ植林後のコストがより膨大となっている。これは、公益的機能保持のための費用が必要とされた上に、分収造林契約の管理コスト、人件費及び金利が増加したためである。そのため、植林終了後の費用が分収林勘定残高の大半を占める結果となり、民間では考えられない費用構造のまま現在に至っているが、これまでも公社として経費節減の余地は充分にあったと考える。

注 1. 森林 1ha の原価は以下のとおり算出している。

$14,324 \text{ 百万円} \div 3,361 \text{ ha} = 4,261 \text{ 千円/ha}$

注 2. 売価総額は以下のとおり算出している（現在の平均林齢は 31 年）。

スギ : $3,361 \text{ ha} \times 0.13 \text{ (スギの植林比率)} \times 304 \text{ m}^3/\text{ha} \times 2,837 \text{ 円/m}^3 = 376 \text{ 百万円}$

ヒノキ : $3,361 \text{ ha} \times 0.87 \text{ (ヒノキの植林比率)} \times 213 \text{ m}^3/\text{ha} \times 6,359 \text{ 円/m}^3 = 3,960 \text{ 百万円}$

合計 4,337 百万円

なお、上記の単価は年齢別（31～40 年生）山元立木価格を引用している。

注 3. 森林 1ha の価値は以下のとおり算出している

$4,337 \text{ 百万円} \div 3,361 \text{ ha} = 1,290 \text{ 千円/ha}$

(2) 貸借対照表の実態

分収造林勘定の現在価値の評価は想定項目が多く、一定の仮定の下でしか計算はできないが、7.(1)で後述する「長期収支見込」における50年伐期のケースに材料価格の直近相場データを利用した場合の分収造林の現在価値(現時点で、すべての主伐を行った場合を想定した価値)は上記6.(1)に記載のとおり43億37百万円となる。これは平成18年度末の分収造林勘定の約30%に過ぎない。もし、分収造林勘定を上記算定値に修正すると、公社の実質的な貸借対照表は平成18年度末現在において115億71百万円(注1.)の債務超過となり、もはや組織として存続できない状態に至っている。

注1. 公社の実質的な財政状態の算出は以下のとおりである。

107百万円(公社の平成18年度正味財産額) - (14,324百万円(分収林勘定残高) - 4,337百万円 × 61%(分収率)) = △11,571百万円(△は、債務超過を示す。)

(3) 修正損益計算書

公社の実質的な損益を示すために、公社の公表損益計算書を修正した最終利益を示すと以下の図のとおりとなる。

県からの派遣者人件費と県借入金金利免除額を考慮すれば、直近5事業年度は赤字となる。また、それ以前の事業年度も基本的に同じ状況であると想定される。

(単位：千円)

科目等	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
当期損益(△損失)	11	19,674	△1,797	△11,778	2,287
県派遣者人件費	69,532	90,166	96,217	105,124	86,423
金利免除額	-	90,543	97,158	101,003	104,843
実質当期損失	△69,521	△161,035	△195,172	△217,905	△188,979

注1. 県派遣者人件費は、緑の公社への派遣者に対して県が負担する人件費となっている(但し、社会保険料は含まない)。

注2. 県借入金金利免除は平成15年度より実施されている。

注3. 県借入金金利免除額算出は、借入金残高の期首残高と期末残高の増減額が平均的に増減していると仮定している。また金利は金利免除時点の直前金利1.5%を継続して利用するものとした。

(単位：千円)

	期首残高	期末残高	年度平均残高	適用金利 (単利)	金利免除総額 (理論値)	既支払額	金利免除額 (理論値)
平成15年度	6,103,269	6,356,122	6,229,696	1.5%	93,445	2,902	90,543
平成16年度	6,356,122	6,598,221	6,477,172	1.5%	97,158	-	97,158
平成17年度	6,598,221	6,868,869	6,733,545	1.5%	101,003	-	101,003
平成18年度	6,868,869	7,110,163	6,989,516	1.5%	104,843	-	104,843

7. 緑の会社の今後のあり方について

(1) 長期収支見込

会社が試算した50年伐期と長伐期化(80年)の分収造林事業の長期収支見込及び融資元の金融機関が試算した分収造林事業の長期収支見込は以下の内容のとおりである。

(単位：百万円)

区 分			50年伐期	長伐期(80年)	金融機関試算	
収 入	融 資 対 象	分 収 造 林 事 業	事業収入	12,698	33,989	20,102
			補助金	1,409	1,409	1,705
			公庫借入金	6,402	6,402	6,319
			県借入金	18,507	21,157	21,680
			その他収入	642	642	1,688
	合計A		39,659	63,600	51,494	
支 出	融 資 対 象	分 収 造 林 事 業	直接事業費	8,593	8,593	8,943
			間接費	3,832	5,443	4,757
			分収交付金	4,927	13,188	7,839
			公庫償還金/利息	6,840	5,064	5,489
			公庫償還金/元金	6,402	6,402	6,319
			県償還金/利息	8,983	112	2,579
	県償還金/元金	18,507	21,157	21,680		
合計B		58,083	59,959	57,606		
全体収支 A-B			△18,425	3,641	△6,112	

注1. 会社が試算した50年伐期及び長伐期化(80年)の分収造林事業の収支見込は、平成15年8月の「分収林経営改善計画」設定時に試算されたものである。

注2. 金融機関が試算した分収造林事業の長期収支見込は、平成19年度に試算されたものである。

注3. 各長期収支見込の基礎事項

項目	50年伐期	長伐期(80年)	金融機関試算
公庫借入条件	金利 1.53% 償還期間 40年 据置25年、償還15回	金利 1.53% 償還期間 40年 据置25年、償還15回	金利 2.05% 償還期間 40年 据置25年、償還15回
県借入条件	金利 1.53% 償還期間 40年 据置35年、償還5回	金利 無利子 償還期間 40年 据置35年、償還5回	金利 無利子 償還期間 40年 据置35年、償還5回
収支基礎事項			
・補助率	56.2%	56.2%	71.3%
・全体に占める補助事業の割合	92%	92%	97%
・公庫融資率	90%	90%	90%
・分収交付率	39%	39%	39%
間接費(1年分)	53,726千円	53,726千円	50,765千円
機能別割合	スギ 13% ヒノキ 87%	スギ 13% ヒノキ 87%	スギ 13% ヒノキ 87%
主伐林齢	47年	75年	67年
平均林齢	28年(平成16年度時点)	28年(平成16年度時点)	30年(平成18年度時点)
販売単価	平成12年度素材生産費調査(林野庁)単年度データを利用	平成12年度素材生産費調査(林野庁)単年度データを利用	平成13年度～17年度素材生産費調査(林野庁)平均データを利用
・利用間伐	スギ 4,670円/m ³ ヒノキ 10,762円/m ³	スギ 4,670円/m ³ ヒノキ 10,762円/m ³	スギ 4,745円/m ³ ヒノキ 9,874円/m ³
・47年生	スギ 5,626円/m ³ ヒノキ 13,668円/m ³	-	-
・67年生	-	-	スギ 7,479円/m ³ ヒノキ 16,446円/m ³
・75年生	-	スギ 15,024円/m ³ ヒノキ 27,286円/m ³	-

緑の公社は、投資経費額の増加をもたらすが、一方で材積の増加を図り同時に伐採時期の弾力化により販売時期に関する市況判断が容易となる等の効果を期待し、分収造林事業の長伐期化施策をとることを平成15年8月の「分収林経営改善計画」設定時に決めている。その方針を反映した公社の長期収支見込が上記の「長伐期(80年)」の収支見込であり、収支見込が大幅に改善されている。この改善の主たる要因が、試算で利用された木材価格の相場が高いレベルで設定されていることとなっている。

しかし、木材の販売単価は以下の図に示すとおり長期的に低下傾向にあり、最も高騰した昭和55年当時と比べると現在の販売単価はその当時の単価の30%以下で推移している。また、他の多くの林業公社も当公社と同様に長伐期化政策を選択していることから、分収林の販売時期が他の公社と相当程度重なることも想定され、材積の増加量に相応した木材価格の上昇を必ずしも望める状況にはないと判断される。

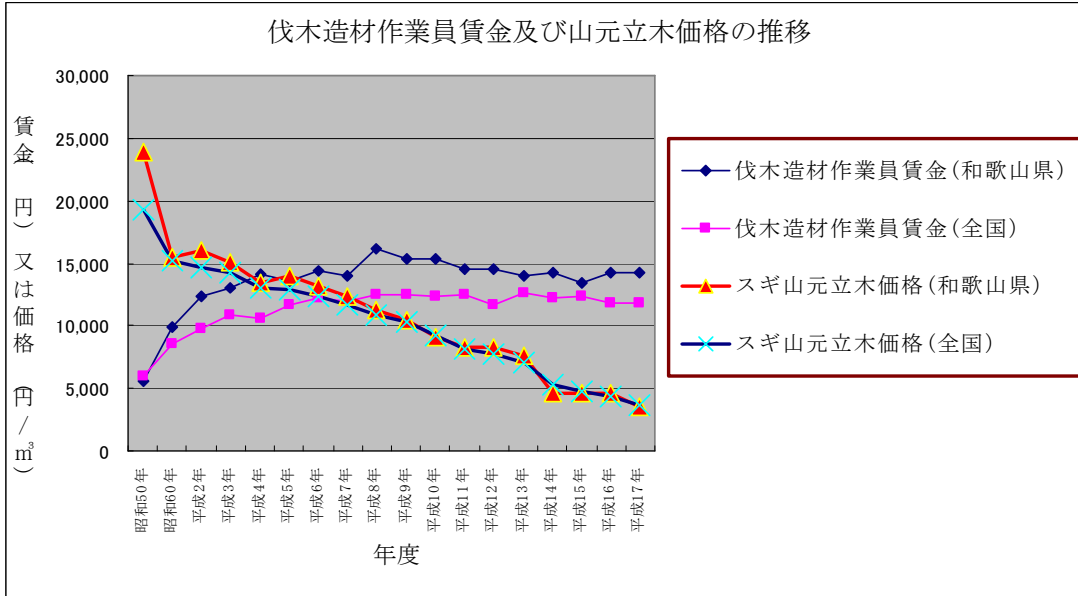
さらに、分収林の売却収入の発生は植林後数十年先になることから、その間の建築木材の需要、外材の供給及び為替等の動向も木材価格に大きく影響を与えることとなる。

以上のように長期収支見込の試算を行うに際し、分収造林事業の収支均衡において最も重要な要素であり、かつ長期間に亘る不確定要因を含む木材価格は、合理的な根拠に基づいたものが採用されるべきであり、決して期待に引きずられた非合理的なものであってはならない。

右図にある木材価格の推移(ヒノキもスギと同じ価格動向をしている)及び直近の木材価格(平成19年3月現在の山元立木価格 スギ 3,369円/m³、ヒノキ 10,508円/m³ 「財日本不動産研究所 田畑価格及び山林素地価格等」より)、そして木材自給率が平成9年より20%以下で推移していること、住宅着工率が長期にわたり低迷状態にあること、対ドル為替レートが直近5年間は概ね1ドル100円から120円とどまっていること等から将来の木材価格の相場改善は決して楽観できる状況にないといえるだろう。

また、その他の収支基礎事項についても、金融機関が想定している内容に特に異常と認められる事項は発見されなかった。

以上を踏まえると、上記の長期収支見込においてその結果が最も妥当と判断される試算は、先の3つの収支見込のなかでは、木材価格をより実態に近いものを利用した金融機関の長期収支見込と判断される。しかし、金融機関の試算で利用されている木材価格もその長期趨勢及び直近の相場等から判断すると割高感は否めず、そのことを考慮すれば分収造林事業の最終損失見込額は金融機関が試算した61億円以上に増加することも十分想定されるものである。



注1. 伐木造材作業員賃金とは、伐木造材作業員の1人1日平均きまって支給される現金給与額を言う。

注2. 山元立木価格とは、森林を所有しそこにスギやヒノキを植林し育ててきた者が、その木を売却することで得られる1m³あたりの収入額を意味する。なお、木材価格の低下は、外材輸入量の増加に伴う製材用材の自給率の大幅な低下や円高基調の為替レート等の影響によるものである。

(2) 分収林経営改善計画（平成 15 年 8 月）の状況について

以下の表で平成 15 年 8 月に設けられた分収林経営改善計画における収支改善のための施策及び平成 18 年度までの施策の結果をまとめている。

(施策計画の内容)

項目	概要	改善見込効果
事業費（今後の投資経費）の圧縮	分収林を「生産林」と「環境林」にゾーニング整備し、枝打ちと除間伐事業の重点化により施業単価の縮減を図る。	平成 28 年までに 2 億円
利用間伐の推進	30 年生以上の人工林のうち、搬出条件の整ったところについては利用間伐を積極的に行い、間伐収入を確保する。	平成 30 年度までに 3 億円
長伐期施業の導入	公社の分収林は土地所有者と 50 年契約を交わしているが、これを 80 年前後に延長することにより伐採時期を遅らせることで、伐採時期が集中することに伴う分収林の販売単価下落を避け収入額の確保を図る。	114 億
施業転換資金利用による公庫利息の軽減	公庫からの借入資金につき、「施業転換資金」の導入により金利低減	18 億
借入金支払利息の低減	県からの借入金の無利子化	89 億円
管理経費の節減	管理経費の効率化により、管理経費の節減	節減額未提示

(施策計画とその結果の比較)

項目	改善見込効果	平成 18 年度までの実績及び計画との差異	対計画差異の原因
事業費（今後の投資経費）の圧縮	平成 15 年度～平成 18 年の事業費総額 458 百万円	平成 15 年度～平成 18 年の事業費総額 492 百万円であり、事業費総額 34 百万円未達。	作業道開設、標柱等の立て直し等予定外の施業が発生した。
利用間伐の推進	平成 30 年度までに 3 億円	平成 15 年から 16 年度でマイナス 0.6 百万円の収入であり、17 年度以降中断。間伐による収入が全く獲得されていない。	現在の林齢における間伐材の市場価値が想定以上に低かった。
長伐期施業の導入	114 億	—	契約面積の 68% 変更済。
施業転換資金利用による公庫利息の軽減	18 億	13 億円が見込まれており、5 億円未達。 (平成 18 年度までに軽減された利息金額は約 3 億 37 百万円)	利息が想定利息を上回る。

借入金支払利息の軽減	89億円	平成14年度までの未払利息23億円の支払いを凍結し、平成15年度からは無利子化で55億円軽減予定。 (平成18年度までに免除された利息金額は7億86百万円)	—
管理経費	管理費用の一層の効率化、節約の実施	人件費を1~2%カットし、15年度~18年度まで1百万円の削減。 また、平成17年度に事務所を県有施設に移転。2事業年度で賃借料10百万円を削減。	—

平成18年度までの実績を検討すると、分収造林事業の収支改善に确实かつ明確に貢献している施策は、公庫借入金の金利軽減（施業転換資金利用）及び県借入金の金利免除（平成15年度より）に限られていると言える状況にある。管理経費の節減も人員整理及び事業所の移転・廃止等をとおして図られているが、収支改善への貢献度は軽微と言わざるを得ない。また、長期収支改善に最も重要な影響を与えるとされる長伐期化政策も、先述の7.（1）長期収支見込で検討のとおり試算に利用される木材価格の客観性が乏しく114億円の収支改善は現実的には到底見込めない状況にある。

以上を総括すると、平成15年8月の分収林経営改善計画の内容は、その実績から計画をとおして収支均衡の実現を図ることの実現可能性は乏しいと言わざるを得ない。

つまり、今後も従前の施策の延長線上で改善策を如何にとろうとも、木材価格の十分な相場改善が望めない現状では、県や他の林業公社との協力によって国や金融機関あるいは造林地所有者から抜本的な支援策を勝ち取らない限り、分収造林事業の収支均衡を図ることは到底困難であると判断される。

(3) 有利子負債等に対する責任（意見）

先述の7.（1）長期収支見込に基づいて分収造林が売却できたとしても、7.（1）及び（2）で検討したとおり、県及び公庫に対する有利子負債等の全額返済は事実上不可能な状態にあると判断される。この経営改善計画によっても返済できない膨大な負債に対する責任は誰が負うのだろうか。

そもそも、分収造林を融資により行うことを推進した国の政策は正しかったのか。

国は施策として、林業公社を設立させ、融資による造林を進めながら、国の財政が逼迫してきた1980年代から財政的支援を抑え、その一方で木材の自由化を進めた。その結果、国内の林業は木材の価格の低下という痛手を受けて現在の状況に至っている。林業公社はわが国の林業政策の変遷に翻弄されながら、巨額の借金を背負ったまま方向を見失った感がある。これらの点で国の責任は大きいと言わざるを得ない。

次に、国に責任を押し付けるだけで、県と公社の責任はないのだろうか。

国の施策であるとはいいながら、造林費用を農林公庫等からの借入金で賄い、分収造林事業を行ったことに何の責任もないのだろうか。

森林経営は従来、自家労力を含めて自己調達資金や補助金によって行われてきたなかで、林業公社のように資金の主要部分を融資による経営は歴史的には特異とし、その超長期性を特徴とする森林経営が融資を主とする資金によって成り立つかどうか疑問視されていた。しかも、収益が100%公社に帰属するのではなく、収益分収（例えば、土地所有者が4割取得する）の経営ではなおのこと疑問である。つまり、分収造林の経済性についてのリスクを十分な検討もせずに、借入金で造林を行ったために、膨大な資金が投入され、過大な借入金が残ってしまったのである。仮に、造林及び森林の維持・管理等が一部公益的なものとするならば、その一部については補助事業として行うべきであったと判断される。このことに対して、県及び公社の責任は免れない。

また、公社は当初の分収造林契約から30年間の期間延長についての契約の更新に関し、造林地所有者に対して分収率の変更交渉は行っていない。公社の現状を把握していれば、当然、契約更新時に交渉を行うべきであった。

また、人件費の削減においても和歌山県職員の引き下げに応じた給料の引き下げ及び公社独自の給料カット等を行っているが（7.（2）の表を参照）、その施策の効果は、有利子負債等の完済に対して、その影響は僅少である。民間企業ならば、すでに倒産している状況にあることを考えれば、努力不足と言わざるを得ない。

(4) 県が果たすべき役割（意見）

1) 県が有する緑の公社に対する貸付金等の回収可能性と損失補償

県が公社に有する貸付金（18年度末）71億1千万円と出資金1千万円があり、さらに受取金利の回収保留分が23億34百万円ある。また、農林漁業金融公庫に対して最終的に損失補償の履行可能性のある金額が49億86百万円にのぼる。

上記で検討した長期収支予測では、今後発生するであろう費用さえも賄うことができず、県が公社に有する債権等の回収は不可能である。さらにこの49億86百万円の全額についても、県が公社に代わり公庫に弁済しなければならない蓋然性は非常に高い。また、公社が存続する限り、今後も県は公社の維持のために、公庫の返済金、公社の管理費を支払い続けなければならない。

公社は、森林の公益的機能の維持・増大に貢献しており、分収造林契約に基づく民有林の管理に貢献しているとは言え、県民の貴重な税を、このような極めて見込の厳しい事業に投入していいものか、非常に疑問である。

2) 今後県が果たすべき役割

県は公社の将来像について、指導性を発揮して明確な方向付けをすべきである。何故なら、いくら国の施策といえども、昭和33年に制定された分収造林措置法に基づき、地方公共団体が主体となって公社の設立を進めた経緯があり、また、公社の意思決定すべき理事は県知事（理事長。今は副知事が理事長）、町長、県幹部等が占めており、県が主体性を発揮しなければ、迅速な意思決定は難しい。また、公社は自らの収入源はなく、県からの委託費や補助金、貸付金で運営されており、公社独自で決定できる事項はほとんどない。今回のような公社の根幹（存続か否か）に係わる意思決定は県が強力な指導性を発揮して主体的に行わなければならない。

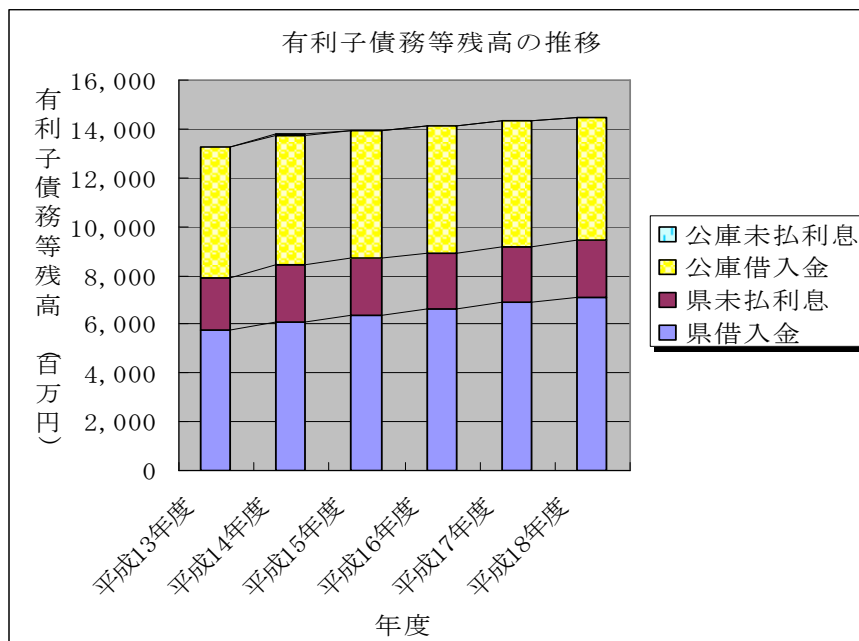
従来公社の役割として、農山地の振興をとおして地域の所得の安定を図ること及び森林の公益的機能の維持・増進に寄与してきたが、当初計画の木材売却収入が見込めず、その間、県等からの補助金や借入金による資金調達を行い、事業の経営を進めてきた。

その結果、返済不能な多額の負債を抱え、極めて厳しい経営状況にあり、実質は回復不能な債務超過となっており、民間企業であれば、すでに倒産に至っている状態と言える。

そこで、従前より、公社経営の抱える問題点についてどうするかということで、その改善を検討されてはきているが、今はすでに、先に結論を出すべき時期に来ている。決定の先延ばしは県民の将来負担を増やすだけであることを肝に銘じ、公社の解体的出直しを図るべきと考える。

因みに、前回の包括外部監査（平成13年度）以降の借入債務及びそれに準ずる債務

残高(以下有利子負債等という。)の推移は以下のとおりである。



注1. 毎年の分収造林事業の収支不足分に比例する形で、有利子負債等が増加している。これは、分収造林事業の事業費のうち国や県からの補助金を除いた残額を公庫や県からの借入資金で賄っている現状からすれば必然の事象と認識される。

(5) 伐期までの県の負担予想額

上記7.(1)でも検討したとおり、現時点で最も実態に近いと想定される金融機関が試算した分収造林事業による最終収支見込で61億円の収支不足が見込まれている。そして県は公社の公庫からの借入れにつき損失補償しているため、公社が造林事業で収支不足が生じ借入金を返済できないときは、公庫及び県からの返済不能額のすべてが最終的に県の負担となる。

なお、平成15年度からの県借入金について、それ以前の借入金も含め公社支援のため無利子としている。この無利子化の影響は、上記7.(1)の長期収支見込データに反映されていないが、利息は本来県が得べかりし利益であり県の逸失利益に該当することから、県財政の実質的な負担額となっている。

以上を踏まえ今後の県における財政負担の視点から考慮すれば、伐期まで借入れを前提とした当分収造林事業を継続することにより、長期収支見込で算出された資金不足額61億円に実質的な金利免除額77億を合算し、国から県への無利子補填の交付金を調整した結果、126億円の負担が県財政に生じる。

(金融機関試算の長期収支見込)

(単位：百万円)

区 分			平成 18 年度末累計	平成 19 年度～ 平成 55 年	合計	
収 入	融 資 対 象	分 収 造 林 事 業	事業収入	3	20,099	20,102
			補助金	1,352	353	1,705
			公庫借入金	6,177	142	6,319
			県借入金	7,284	14,396	21,680
			その他収入	1,529	159	1,688
	合計A	16,345	35,149	51,494		
支 出	融 資 対 象	分 収 造 林 事 業	直接事業費	8,432	511	8,943
			間接費	2,219	2,538	4,757
			分収交付金	0	7,839	7,839
			公庫償還金/利息	4,059	1,430	5,489
			公庫償還金/元金	1,192	5,127	6,319
			県償還金/利息	134	2,445	2,579
	県償還金/元金	174	21,506	21,680		
合計B	16,210	41,396	57,606			
全体収支 C = A - B			135	△6,247	△6,112	
県償還金/利息支援（免除）額D 注1.			393	7,770	8,163	
県への地方交付税 注2. E			△78	△1,554	△1,632	
差引全体収支 F = C - D - E			△180	△12,463	△12,643	

注1. 平成19年から平成55年度までの県借入金の金利免除額を以下のとおり算出している。

なお借入金は、期首残高と期末残高の増減額は期中平均して発生しているものとみなす。また、金利は金利免除時点の直前金利1.5%（単利）を継続して利用するものとした。

(単位：百万円)

	平成18年度	平成55年度	平均残高	金利合計額（累計37年分）
長期県借入金	6,356	21,680	14,018	-
利率（単利）	-	1.5%	1.5%	-
利息額	-	210	210	7,770

注2. 県は、林業公社への無利子貸付けにかかる利息相当額の補填額として、プライムレートの概ね2割を国から地方交付税として補填されている。ここでは、公社への県貸付金はプライムレートと一致しているとみなして交付税額を算出している。

注3. 地域の森林のために交付される国から公社への交付金がある。平成18年度の実績は31百万円となっている。これは、上記の長期収支見込の「その他収入」に反映されている。

(6) 県有林（県行造林）と公社有林（公社分収林）について

県有林とは、県が土地所有者と分収契約を結び、民有林野（市町村有林野も含む）に対して造林を行い、その収益を土地所有者と分収するもので、森林資源の造成及び林野の保全を図ることを目的として実施している。

そして以下に、県有林及び公社有林の事業実態につき、その特徴をまとめている。

県有林及び公社有林の分収造林事業の特徴

県有林	公社有林
地上権契約に重きをおき、分収林の契約期間と資源（林齢）が必ずしも一致しない。	契約単位毎に分収林の契約期間と資源（林齢）が一致する。
分収林契約を交わしている造林地内容 <ul style="list-style-type: none"> ・面積 4,474ha ・2市4町の13箇所の18団地 うち、3箇所で全体の78.8%を占めている ・県管理担当者 2人(各振興局で従事している人員を加味) 	分収林契約を交わしている造林地内容 <ul style="list-style-type: none"> ・面積 3,361ha ・5市15町1村の184箇所の298団地 県内に比較的小面積毎に分散している。 ・公社管理担当者 4人

注 1. 公社有林において小口の分収林契約が多く存在するのは、公社の分収造林事業そのものが元々民間の森林所有者等により整備が進みがたい森林を対象としており、小口である10ha以上の造林地をも1団地として契約対象に含めてきた経緯があるためである。

分収林契約と資源（林齢）の対応関係及び造林地の地理的な分散状況に相違が認められるものの、実際の現場作業において共通の森林組合に委託するケースもあり、その際の委託単価も公社は県に準じている。また、実際にこのような機関造林事業を林業公社の設立と同時に林業公社に事実上移管している都道府県も見受けられる（次頁参照）ことなどから、基本的に両者の目的及びその事業実態に重要な差異はないと判断される。

以上より、公社有林を県有林に統合することについては、県有林への移管作業の際に後述の8. 1). ④)におけるケース4のデメリットとしての記載項目につき相当の労力を要することが想定されるが、基本的に両者の目的及びその事業実態に重要な差異はないことから移管後は業務上の大きな支障が生じることもないと考えられる。

(7) 他の林業公社の動向

他の都道府県の造林公社についても同じような問題があり、それに対して、次のような取組が行われている。緑の公社及び県は、7.(3)及び(4)で記述したとおり、分収林事業から生じる可能性の高い県への財政負担を少しでも軽減するよう、他の都道府県やそれぞれの林業公社の動向を参考に、他の都道府県及びそれぞれの林業公社と協力して有利子負債等の削減のための施策をすみやかにとることが必要である。

内 容	都 道 府 県 名
廃止した県	<ul style="list-style-type: none"> ・愛媛県造林公社は昭和41年12月に設立し、昭和56年に廃止した。公社有林は、県営林に管理換えした。 ・岩手県林業公社は、平成19年5月を持って解散し、公社有林は県営林として管理換えした。 ・大分県林業公社は、平成19年8月を持って解散し、公社有林は県営林として管理換えした。
廃止を決定した県	<ul style="list-style-type: none"> ・長野県林業公社は、平成16年6月策定の長野県出資等外郭団体「改革基本方針」において「団体の廃止（財務条件等を満たした時点において）」が決定された。平成16年3月末現在借入残高は286億3千8百万円強である。しかし、長野県林業公社は、その後公社を存続させることに変更されている。 ・かながわ森林づくり公社は、平成19年3月の臨時総会において、平成22年度前半を目処に公社を解散し、社有林は県営林として管理換えする予定。
特定調停を実施している県	<ul style="list-style-type: none"> ・債務処理について、滋賀県造林公社及びびわ湖造林公社は、平成19年11月に大阪地裁に特定調停（債権者との債務の調整につき裁判所の調停）を申し立てている。
県の貸付金で、造林公社が県以外の借入等を一括返済した県	<ul style="list-style-type: none"> ・岡山県林業公社（H16年12月議会承認）では、県が林業公社の負債総額約705億円を無利子で造林公社に貸付け、造林公社が県以外の借入等を一括返済した（平成17年4月1日おかやまの森整備公社に名称変更）。
分収契約（分収率）を変更しようとしている県	<ul style="list-style-type: none"> ・青森県、秋田県、石川県、埼玉県、群馬県、福島県、兵庫県、滋賀県、愛知県、鳥取県、広島県、徳島県、熊本県、長崎県、宮崎県、鹿児島県が実施している。分収率の見直しは、7：3が5県、7：3と8：2の併用が5県、8：2が2県、8：2と9：1の併用が3県、9：1は1県となっている。

(8) 分収造林事業の継続の是非及び公社の今後のあり方（意見）

1) 分収造林事業の継続の是非

上記の検討結果のとおり、木材価格が十分な相場改善が望めない現状では、公社が単独で引き続き分収造林事業を施業してもその事業の収支均衡を図ることは困難である。公社が単独で分収造林事業を今後も施業することの経済合理性が見出せない。

そしてこのような状況は、緑の公社に限らず、全国の林業公社がほぼ共通の事項として抱えている。7.(3)でも検討したが、国にも一定の責任が認識されることから、他の都道府県及び他の林業公社との協力を図り継続的に林業公社の実態を訴え続け、国より林業公社に対する支援策を獲得することが必要であることは言うまでもない。

また、同時に分収造林事業に関係する利害関係者（公庫、造林地所有者）にも同様に林業公社の実態を訴え続け支援策を獲得することが必要である。

このような状況下で公社分収造林事業の継続に関する選択枝は、以下のものが考えられる。

- ① 特定調停による債務確定を図る。そして公社は引き続き分収造林事業を施業する。
（ケース 1）
- ② 土地所有者の分収率の大幅な引き下げと、公社の抜本的経営改善を実施したうえで、公社の事業費資金、管理費資金及び公庫償還充当金について県が無利子貸付けを行い、森林の公益的機能を守りつつ、分収造林事業を継続する。（ケース 2）
- ③ 分収林契約の一切を中途解約する。（ケース 3）
- ④ 公社の分収造林事業を県に移管し、県有林との一元管理を行い、効率管理の下での経費節減及び森林の公益的機能の維持・増進を図る。この場合、県は公社に対する債権を公社の分収林に対する持分権により弁済を受け（代物弁済）、同時に公社債務の引受けを行う。（ケース 4）

それぞれのケースでは、以下のメリット・デメリットが考えられる。

ケース	メリット	デメリット
ケース 1	<ul style="list-style-type: none"> ・債務の軽減が図られ、県の財政的負担が圧縮される。 ・分収林契約が安定する。 ・人的資源の維持・確保ができる 	<ul style="list-style-type: none"> ・金融機関の同意を得ることが困難である。
ケース 2	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の継続が可能。 ・森林の公益的機能を守ることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者の分収率が低下するため、契約者の同意を得ることが困難である。 ・公社に抜本的経営改善を強いるため、公社職員の待遇面が悪化する。
ケース 3	<ul style="list-style-type: none"> ・事業費の節約が図られ、分収林契約が長期に亘ることを考慮すれば、相当の経費節減を図ることが可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・契約者の同意を得ることが困難である。 ・多量の放置林が生じる危険性が生じる。 ・公社の有利子負債の一括返還が必要となり、その資金的手当が必要となる。
ケース 4	<ul style="list-style-type: none"> ・県有林との一元管理が可能となり、より効率的な事業の運営が可能となる。 ・森林の公益的機能を継続的に維持・増進することが可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公社有利子負債の継承が生じ、その資金的な手当が必要となる。 ・分収林契約の変更(皆伐をしない方向)が前提であり、契約者の同意を得ることが困難である。 ・分収造林による代物弁済にともない発生する消費税等の資金的手当が必要。 ・代物弁済による分収造林の受入れにともなう登記作業に手間がかかる。 ・地域の森林整備にかかる地域活動支援交付金を公社が国から受けられなくなる。 ・県が公社に行う無利子貸付けに対する特別交付税を県が受けられなくなる。

ケース 1 における特定調停とは、支払不能に陥るおそれのある債務者等の経済的再生に資するため、民事調停法の特例として特定調停の手続を定めることにより、このような債務者が負っている金銭債務に係る利害関係の調整を促進することを目的としている。

緑の公社は、上記 7. (1) 及び (2) で検討したとおり、有利子負債等完済が不能であることが確実なレベルで見込まれている一方で、それが担う公益的機能を支障なく、かつ過去に蓄積されたノウハウを生かしつつ効率的に維持・充実していかなければ

ばならないことを考慮すれば、可能な限り事業の継続を図りながら事業の経済的再生を図らなければならない組織と言える。については、特定調停により金銭債務に係る利害関係の調整をし、債務の確定をしてもらうことも考えられる。

現在、滋賀県の2公社が特定調停を平成19年11月に申し立てた。滋賀県2公社の合計債務は約1,100億円あり、債権カット80~90%になる見通しとのことである。新聞の記事（日経新聞2007年11月8日）によれば、「(省略)両公社の再建問題については、滋賀県と下流自治体が経営改善検討会議を設け、対応策を協議してきた。県は琵琶湖の水源保全の観点から、両公社を存続させて森林の管理を継続するのが望ましいと判断。債務を大幅に圧縮しなければ経営再建は困難とみて、特定調停による法的処理で出資者に債権放棄を促した。下流自治体側も両公社を『現状のまま放置すれば、さらに金利がかさんで経営が悪化し、債権の保全がより難しくなる』(大阪府)とみている。早期に抜本的な処置策を講じる方が得策と判断したもようだ。(省略)」とある。

和歌山県も、森林の公益的機能の維持・充実の観点から公社を残す方向であれば、特定調停を視野に入れることを検討すべきと考える。何故ならば、管理業務を前提とした自主独立採算を検討する場合、今の借入金残高がある限り不可能である。その場合、農林公庫に対しては、滋賀県と同様に80~90%の債権カットをお願いするとともに、和歌山県にその債権カット後の債権について肩代わりしてもらう必要がある。そして、和歌山県にはその肩代わり分の債権と従来からの債権の放棄をお願いする必要がある。一方、公社を存続させるには、次に述べるケース2の経営改善は当然要求される。

ケース2の場合は、土地所有者に大幅な分収率の譲歩を強いる事が必要になる。そのため、契約変更の窓口となる公社職員(県からの派遣者も含む)に粘り強い交渉力が求められる。公社が存続するためには、例えば、7(1)の金融機関試算の長期収支見込を前提にすると、分収割合は公社9、土地所有者1にまで変更する必要がある。そうすれば数字上は5,828百万円分収交付金の削減が可能となり、間接費を伐採予定までの33年間、年間1千万円程度(金融機関試算の年間間接費50,765千円の20%、公社18年度実績55,338千円の18%の削減)33年間合計330百万円を合わせれば、数字上はプラスに転換でき、公社の存続は可能となる。その間、県は公社に対し、直接事業費、間接費、公庫返済元利金等を無利子融資し、伐採時に木材を売却し、貸付金を回収することになる。但し、これは数字上可能というだけで、土地所有者の協力と理解が不可欠であり、また、将来の木材市況にも左右されるため、問題を将来に先送りするという問題点がある。森林の公益的機能を守りながら、木材資源の資金化という大きな課題に立ち向かうためには、知恵と先見性と決断力、実行力が必要である。ケース2が結果としてうまくいくかどうかは、これからの公社と県のためゆめ大きな努力にかかっている。また、分収率の変更は土地所有者に大きな負担を強いるため、木材売却時に想定以上の金額で売却できた場合にはその利益を所有者に還元する方式も

検討する必要がある。

また、ケース 3 の場合は、事業費節減の観点からは節約が最も図れるケースであるが、契約解除に伴う公庫借入金の繰上償還が必要となり多額の資金手当が一度に必要となる。また、一方的な契約解除の申し入れは大規模な契約不履行の問題に発展する危険性も含んでおり、結果として節減される事業費以上の損害賠償が発生することも否定できない。また、先述したとおり、今後も他の都道府県及びそれぞれの林業公社と連携して、国の支援を要請する基本的な姿勢とは反する結果となり、その整合性に問題が生じる。さらに、実際に解約を実現している他の林業公社も見受けられないことから、このケースを想定する施策の選択は非現実的であると判断される。

ケース 4 では公社の有利子負債等の継承が生じるが、公庫と緑の公社との返済条件をそのまま引継ぐことで当初の返済期間における分割返済が確保でき、繰上償還のケースと比べると単年度の財政負担は軽減できる。

県有林へ移行後は県有林として一元管理を実施することで、スケールメリットを生かす可能性が生じる。このスケールメリットを生かすことで、県の分収造林事業に関する最終的な財政的負担を少しでも軽減することが可能となる。

なお、スケールメリットの予測は、様々な観点から詳細な検討が必要であると考えられるが、そこでは統一した管理手法（競争入札の導入、指定管理者制度等の活用）をとることで管理効率化をより高いレベルで達成させることも留意しなければならない。因みに、このスケールメリットは公社有林を県有林に移管する際に生じるコストを踏まえた形で検討されなければならないことは言うまでもない。

さらに、このケースにおいては、公社林のすべてを県有林として一律承継することを前提とするのではなく、各市町村等の造林地所有者が単独で管理できる森林を承継対象から除き、県が継承する分収林の軽量化を図ると同時に、林道までの距離、地理的条件等を考慮しどのエリアの木材を売却の対象とするのかを明確に定め、択伐と複層林化、針広混交林化の組み合わせを施業することで、一定レベルの継続的な収益源を確保することも必要である。

以上より、分収造林事業に関する施策として、ケース 2 で想定したように、分収率の契約変更と人件費を中心とする間接費の大幅カット、県職員の無償派遣の継続を行ったうえで、公社を継続させる方法が考えられる。しかし、これには土地所有者に大きな負担を強いるため、木材の想定売価以下の場合には 9 対 1 の分収率とするが、想定売価を超える場合には土地所有者に利益が還元されるような契約の工夫が不可欠である。また、分収の計算方式の見直しも必要である。これについては後述する。これを採用する場合は、将来に問題を先送りすることになるため、公社や県は緻密な将来予測を継続的に行い、直接費、間接費の如何を問わずたゆまぬ削減努力を継続しながら、計画が実行不能と判断された場合にはすみやかに、ケース 1 の特定調停に戻る決

意が必要である。また、公社の分収造林事業を県に移管し県有林との一元管理を行うことで、少しでも県の財政的負担が軽減される可能性のあるケース4も考えられるが、公社から県有林化する際のコストが生じるうえに、県が公社の有利子負債を継承もしくは一括返済しなくてはならず、このデメリットと統合によるコスト削減効果とを比較検討したうえで判断する必要性が生じる。

2) 収支改善のための施策

会社が今後存続する場合、あるいは解散する場合それぞれが想定されるが、解散をする場合でも、それまでも分収造林事業の収支改善を図るために自力で達成することが可能な施策を検討しておくことが必要となる。

① 人件費について

以下の図が示すとおり、公社プロパー職員の雇用を確保することを前提に、計画的に、割高な県からの派遣者を県に戻し、新規にプロパー職員を採用していくことが望ましい。(公社の業務に係わる公社及び県職員全体の人件費を引き上げるために。)

しかし、一方で給与水準の見直しも必要となろう。一般には、民間企業が破綻した場合は、当然その構成員として受取るべき所得は破綻前に比べ大幅に圧縮されるのは当然のことであり、そうすることが責務でもある。そういう意味からも、給与水準の見直しを行う必要がある。これに関しては、次に述べるようなことを参考に給与水準を決めるのも1つの方法だろう。

例えば、現在の民間企業の雇用者年間所得は4.3百万円(男女平均給与所得であり勤続年数11.6年、平均年齢44.2歳、その内男子雇用者所得は5.3百万円 勤続年数13年。平成19年9月 国税庁長官官房企画室 民間給与実態統計調査より)また同業の森林事業者の雇用者所得は年間2.7百万円～2.8百万円であることを参考にすれば、下記の図にある直近のプロパー職員の平均年間所得7.3百万円は相当に高いレベルにあるといえるだろう。

また、公社の存続の如何に関わらず、プロパー職員は蓄積されたノウハウを今後も生かせるよう、その保全と充実を図ることが必要である。同時に公社が担う事業内容に合わせて、適正な職員数及び適正な給与レベルに調整することで事業のスリム化を図り、職員の少数精鋭化をとおして効率的に森林の公益的機能の維持・増進に努めることが必要ではないかと考える。

(公社のプロパー社員等の人件費)

(単位：千円)

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
1. プロパー職員の人件費	33,898	23,666	23,364	22,920	22,172
2. プロパー職員以外(期限付等)の人件費	8,021	15,367	16,770	11,533	24,336
3. プロパー職員の人員	5	3	3	3	3
4. プロパー職員以外(期限付等)の人員	4	5	5	4	7
5. プロパー職員の一人当たり人件費(=1. ÷ 3.)	6,780	7,889	7,788	7,640	7,391

6. プロパー職員以外（期限付等） の一人当たり人件費(=2. ÷ 4.)	2,005	3,073	3,354	2,883	3,477
--	-------	-------	-------	-------	-------

注1. プロパー職員及びプロパー職員以外の職員の給与には公社負担の社会保険料等が含まれていない。

(県からの派遣者人件費)

(単位：千円)

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
1. 派遣者人件費県負担額	69,532	90,166	96,217	105,124	86,423
2. 派遣者人件費公社負担額	14,105	20,167	19,653	21,271	17,161
3. 合計(=1.+2.)	83,637	110,333	115,870	126,395	103,584
4. 派遣者人員	9	13	14	15	13
5. 派遣者の一人当たり人件費 (=3. ÷ 4.)	9,293	8,487	8,276	8,426	7,968

注1. 県からの派遣者人件費県負担額には県負担の社会保険料等が含まれていない。

②分収林契約の分収率の見直し

現在の契約については、前述したように、その内容も見直すことが不可欠である。木材価格の回復が無い限り、分収率は緑の公社への割合を9:1以上にしないと公社の存続は困難である。さらに、収入の分収ではなく、販売収入から販売費用を差し引く従来の方式に加え、造成投資費用を差し引いた残りの「純益」を造林地所有者と分収することの検討も必要である。しかし、土地所有者に負担だけを強いる交渉には困難が伴うので、土地所有者の理解を得られるような抜本的リストラを行ったうえの緻密な経営計画を作成し、将来の木材の実際売却価額が想定金額を超えた場合の土地所有者への利益の還元の実施等、配慮が必要である。

これに加えて、現在の分収造林の財政的状況を造林地所有者に持続的に説明し、分収林契約を行わなかった場合も山に維持費がかかる実態を踏まえて、分収造林契約の報酬を賃料的な固定収入と認識せず、契約者も一定のリスクを負うことで森林の公益的機能を担っていることの認識を持っていただくことが必要である。そして、そのような啓蒙活動を根気強く行っていくことが必要である。

またさらに、今後のコスト負担を考えれば、造林地の所有者に公社の分収持分の買い取りもあわせて交渉していくことが望ましいと考える。

(脚注)

※1 分取造林事業

分取造林事業とは、土地所有者と林業公社が分取林契約を締結し、林業公社が地上権を設定したうえで造林（育林）者兼費用負担者となって森林を造成し、主伐時に生じた木材収入を一定の分取割合で土地所有者と分取する事業である。

※2 森林の公益的機能

(国土の保全機能)

①土砂流出防止

森林は、植物（樹木や草等）によって地表を覆い、降雨による地表への衝撃を緩和し、地表を流れる雨水の勢いを減少させて地表面の浸林による浸食を抑制する。また、森林土壌は土壌の隙間が大きいので、水の浸透機能が高くなり、地表を流れる雨水の量を減少させる等の機能。

②土砂崩壊防止

森林は、根系により土壌を緊縛し、土層内の摩擦抵抗を大きくすることによって土砂の崩壊を防ぐとともに、地表にある樹木等により表面侵食を防ぎ、崩壊を防止する機能。

(水源かん養機能)

①降水の貯留

森林は、森林土壌中の隙間に降水を貯留し、豪雨等のピーク時において下流に放出される分を利用可能な水として確保するとともに、低水期においては森林土壌に浸透した降水を地下水等として徐々に流出させる機能。

②洪水の防止

森林は、樹冠遮断、土壌水分貯留などの貯留効果により直接流出量（洪水水量）が軽減することから、豪雨時のピーク流量を低下させる機能。

③水質の浄化

森林は、雨水が森林土壌に浸透する過程において、雨水中の不純物を吸着し水質を改善し、利用可能な水として河川等に流出させる機能。

(保健休養機能)

森林は、その存在自体が人に安らぎを与え、心身の緊張を和らげる効果があり、年間多数の人が登山、ハイキング、キャンプ等の森林を訪ね余暇を過ごしている。このような機能を保健休養機能として評価する。

(自然環境の保全機能)

森林は、野生動植物の生息の場を提供し、遺伝子資源の保全等の役割を果たすことにより、自然環境の健全を保ち様々な恵みを与えている機能

(地球温暖化防止機能(大気保全機能))

森林は、呼吸により酸素を吸収し二酸化炭素を放出する。同時にその育成の過程で光合成により二酸化炭素を吸収し酸素を放出する。その結果の収支は、光合成による二酸化炭素の吸収量が呼吸による二酸化炭素放出量を上回る。森林の持つ二酸化炭素を吸収し酸素を供給する機能。

(参考文献)

- ・森林環境 2004 (2004 年創刊号) 森林文化協会編著 筑地書簡
- ・森林環境の経済学 山岸清隆著 新日本出版社
- ・人と森の環境学 井上 真、酒井秀夫、下村彰男、白石則彦、杉木雅一 著 東京大学出版会
- ・林野庁及び農林漁業金融公庫提出資料 林業公社の現状と課題 平成 20 年 1 月 18 日
- ・社団法人かながわ森林づくり公社のあり方に関する提言 平成 17 年 1 月 かながわ森林づくり公社あり方検討会
- ・青森県分収造林のあり方検討委員会 中間報告 平成18年3月 青森県分収造林のあり方検討委員会
- ・平成19年度 森林・林業及び山村の概況 和歌山県農林水産部 森林・林業局

Ⅲ. 和歌山県土地開発公社

1. 全国の土地開発公社の概要と現況

土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」（以下「公拡法」という。）に基づき、地方自治体が100%出資して設立された特別法人で、地方自治体全般の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的とし、公共用地等の取得、管理及び処分等を行うことを主な事業とするものである。この公拡法が制定された背景には、地価の上昇と公共用地の不足があり、これに対応するために、地方自治体に代わり、土地を先行取得することを推進する目的で設立された地方自治体の外郭団体である。地方自治体で直接取得するには議会承認が必要となり、時間的に迅速に対応できないことと、右肩上がりの経済では、取得する土地が事前に公表されることにより地価の高騰を招くので、その前に取得することにより、そのような事態を避けるために公社が利用されたのである。

土地開発公社が取得する土地は公有財産そのものではないが、地方公共団体の長によって土地開発公社に土地の先行取得を要請し、両者間に先行取得に関する契約が締結されると、一定期限後に一定金額で土地開発公社から地方公共団体への譲渡が予定されることになる。また、土地開発公社の土地取得費については、地方公共団体が債務保証をするため債務の確定的負担を伴うから、実質的には公有財産の取得に準じる。この他に国直轄の道路、河川事業の用地、日本道路公団による高速自動車国道の用地等の代行取得も含まれる。このような公有地等先行取得事業が土地開発公社の大きな業務の一つであるが、もう一つが土地造成事業である。この事業は住宅団地、工業団地等を造成するのであるが、土地開発公社が自らの負担と責任において行う事業性をもった本格的な土地造成事業である。

総務省の「平成18年度土地開発公社事業実績調査結果概要」によれば、平成19年4月1日現在の土地開発公社数は1,103社であり、前年度と比較すれば、解散等により24社の減少となっている。

また、平成18年度末の全国の保有土地は4兆5,296億円（面積は20,613ha）で、その内、公有地先行取得事業に係る土地が3兆8,859億円（前年度4兆4,066億円、同11.8%減）、15,474ha（前年度16,227ha、同4.6%減）、土地造成事業に係る土地が6,437億円（前年度7,166億円、同10.2%減）、5,139ha（前年度5,477ha、同6.2%減）となっている。

しかし、土地開発公社の現況は、バブル崩壊以降の長期にわたる地方公共団体の財政悪化、デフレに伴う地価下落等が著しい中、土地開発公社において土地の保有期間が長期化している。この事実については、マスコミ等で指摘されるなど社会問題化し

ている。また、地方自治体は、土地開発公社に対して債務負担行為（債務保証）を行っていることから、地方自治体の財政への負担が懸念されているところである。

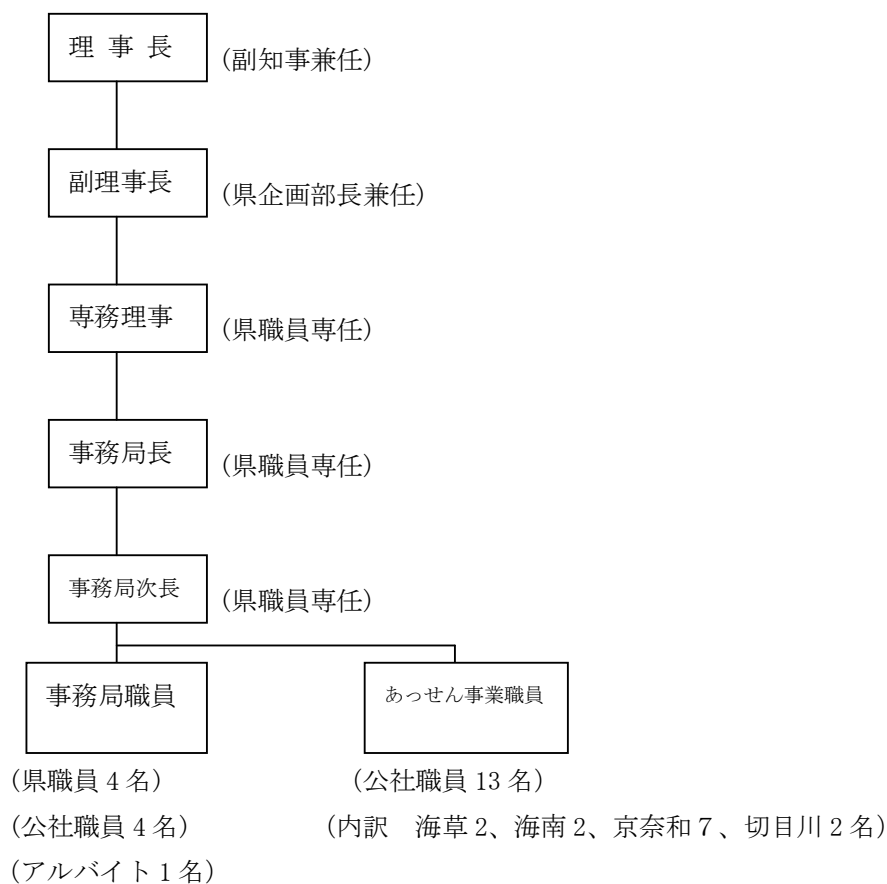
2. 和歌山県土地開発公社の概要

(1) 組織の沿革

昭和 36 年 8 月 1 日財団法人和歌山県開発公社として設立され、昭和 49 年 4 月 1 日「公拡法」に基づき和歌山県土地開発公社（以下「土地公社」という）へ組織変更した。

(2) 組織の状況

(組 織 図) 平成 19 年 4 月 1 日現在)



(3) 出資及び社員の状況

出資金 5,000 万円

社員 1 名 和歌山県

3. 平成12年度から平成18年度までの財務内容

(1) 要約損益計算書の推移

(単位：百万円)

科 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	平成17年度	平成18年度	累計
I 事業収益	4,976	3,505	975	3,789	1,238	2,775	2,296	19,554
土地造成事業収益	4,833	856	374	3,434	1,128	2,663	1,252	14,540
公有用地売却収益	122	2,643	467	165	0	0	20	3,417
加太開発事業収益				80			15	95
あっせん事業収益	21	6	134	110	110	112	121	614
補助金等収益							888	888
II 事業原価	4,722	3,856	988	5,574	2,773	2,278	788	20,979
土地造成事業原価	4,579	1,207	387	5,299	2,663	2,166	618	16,919
公有用地事業原価	122	2,643	467	165	0	0	34	3,431
加太開発事業原価							15	15
あっせん事業原価	21	6	134	110	110	112	121	614
III 管理費	310	655	168	94	56	93	143	1,519
1. 一般管理費	264	581	120	58	25	81	126	1,255
報酬給料手当等	142	219	20	24	2	22	39	468
法定福利費	21	31	7	5	1	5	11	81
福利厚生費	2	2	1	1	7			13
退職給与金	61	268	49	9	15		9	411
その他費用	38	61	43	19		54	67	282
2. 調査費	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 管理補修費	46	74	48	36	31	12	17	264
事業利益	△55	△1,006	△181	△1,879	△1,591	404	1,365	△2,943
IV 事業外収益	221	291	231	197	178	226	70	1,414
利息及び配当金	2	3	1	0	0	0	1	7
雑収益	173	214	230	193	178	226	69	1,283
引当金取崩額	46	74						120
他会計繰入金				4				4
V 事業外費用	53	49	61	46	40	55	48	352
他会計繰出金								0
維持管理引当金繰入額								0
雑損失			15	0				15
支払利息	53	49	46	46	40	55	48	337
VI 特別利益	0	0	0	1,805	1,804	0	3,857	7,465
固定資産売却益				1				1
債務免除益				1,804	1,804		3,857	7,465
VII 特別損失	113	181	1	0	0	29,515	0	29,810
固定資産除売却損	0	1	1	0			0	2
過年度退職給与引当金繰入	109	180						289
過年度減価償却不足額	4							4
土地評価損						29,515		29,515
VIII 特定引当金取崩額	0	313	0	0	0	1,844	0	2,157
地価変動等調整引当金等取崩額		313				1,844		2,157
IX 特定引当金繰入額	0	0	0	0	0	0	0	0
地価変動等調整引当金繰入額								0
当期利益	0	△632	△12	77	351	△27,096	5,244	△22,068

損益計算書推移の概況については以下のとおりである。

- ① 平成 12 年度から関西国際空港への土砂搬出事業に対し、加太の土地の賃貸が開始され、平成 12 年度には雑収益が 173 百万円計上されたため、過年度の退職給与引当金の引当不足額(自己都合要支給額 100%に対する)を平成 12、13 年度で引当計上している。平成 12 年度には 109 百万円を引当、過年度減価償却不足 4 百万円も計上し、当期損益を 0 に調整した。
- ② 平成 13 年度には余剰人員の早期退職を勧奨し、19 名 566 百万円の退職金を支払っている(退職給与引当金を 298 百万円充当したため、損益計算書上は退職給与金 268 百万円、また、過年度退職給与引当金繰入 180 百万円)。土地造成事業において、打田北勢田ハイテクパーク工業団地で 404 百万円の赤字を計上したため、トータルで 351 百万円の赤字を計上し、退職給与金及び過年度退職給与引当金繰入の負担 448 百万円もあったため、上記の関西国際空港への土砂搬出にかかる賃貸料等の雑収益 214 百万円及び地価変動等調整引当金取崩額 313 百万円を計上したにもかかわらず、当期損失は 632 百万円と多額になっている。
- ③ 平成 13 年度に公社職員 19 名が退職したため、平成 14 年度で公社の組織変更がなされ、それまで 4 つあった課があっせん部門と事務局に統合され、あっせん部門の者は 4 つの振興局に派遣され、県の事業のための用地買収に携わるようになった。平成 14 年度からはあっせん事業部門の人件費に見合う額を県からの委託費で賄い、あっせん事業受託収益として計上するようになった。そのため、あっせん事業収益が平成 13 年度の 6 百万円から平成 14 年度 134 百万円と大きく増加している。平成 15 年度以降も同様である。平成 14 年度以降のあっせん事業原価の大半はあっせん事業部門の人件費である。
- ④ 平成 15 年度と平成 16 年度には打田東部の事業精算金が含まれ、特別利益に当該精算に関連する債務免除益 3,608 百万円が計上されている。
- ⑤ 平成 15 年度からはコスモパーク加太の県への事業用借地権設定契約による賃貸が始まり、平成 15 年度には 80 百万円が加太開発事業収益(附帯事業収益)に、平成 16 年度から平成 18 年度までは 490 百万円が土地造成事業収益に含まれている。
- ⑥ 平成 17 年度には減損会計の適用が始まったため、完成土地及び賃貸用土地について、29,515 百万円の評価損を計上している。また、維持管理引当金及び地価変動等調整引当金を 1,844 百万円取り崩している。
- ⑦ 平成 18 年度には加太のコスモパークに関連してオリックス債権回収(株)から 3,857 百万円の債務免除を受け、特別利益に計上している。

このように過年度の要約損益計算書には各事業年度にわたり、様々な特殊要因が含まれている。これらを整理し、できる限り比較可能な形にして、後述する「5. 和歌山県土地開発公社の現状(3) 修正損益計算書」に記載してある。

(2) 要約貸借対照表の推移

(単位：百万円)

科 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	平成 17 年度	平成 18 年度
流 動 資 産	73,886	71,339	70,801	37,057	36,738	9,029	8,535
現金及び預金	1095	1067	372	475	421	402	565
公有土地	5,412	3,024	2,578	2,424	2,425	1,705	1,672
完成土地	6,194	4,987	4,600	6,161	3,671	6,137	5,518
未成土地	61,040	62,127	63,191	27,945	29,419		
代替地						720	720
その他流動資産	145	134	60	52	802	65	60
固 定 資 産	240	221	214	29,098	29,190	25,158	25,127
有形固定資産	19	13	11	28,995	29,087	9	9
土地				28,984	29,077		
その他				11	10	9	9
無形固定資産	1	1	1	1	1	1	1
投資等	220	207	202	102	102	25,148	25,117
賃貸事業用土地						24,946	24,947
その他						202	170
資 産 合 計	74,125	71,560	71,015	66,155	65,928	34,187	33,662
流 動 負 債	2,741	3,044	2,655	472	2,884	531	409
前受金	2,510	2,311	2,523	441	1,719	96	35
短期借入金					402	402	318
その他流動負債	231	733	132	31	763	33	56
固 定 負 債	70,020	67,784	67,639	64,885	61,895	59,603	53,955
長期借入金	67,363	65,691	65,591	62,828	59,851	59,389	53,778
退職給与引当金	425	249	204	213	200	209	173
維持管理引当金	1,917	1,842	1,842	1,842	1,842	5	
地価変動等調整引当金	315	2	2	2	2		
その他							4
負 債 合 計	72,762	70,828	70,294	65,357	64,779	60,134	54,364
基 本 金	50	50	50	50	50	50	50
剰 余 金	1,313	682	671	748	1,099	△25,997	△20,752
資 本 合 計	1,363	732	721	798	1,149	△25,947	△20,702
負債及び資本合計	74,125	71,560	71,015	66,155	65,928	34,187	33,662

貸借対照表推移の概況は以下のとおりである。

- ① 公有用地は県営住宅や学校用地である。平成 17 年度以前は国道・県道・河川事業の代替地を先行取得した土地も公有用地に含まれていた。公有用地の残高推移は平成 12 年度から 5,412 百万円→3,024→2,578→2,424→2,425→1,705(代替地への振替 720)→1,672 百万円と概ね継続して減少している。原因は公共事業の縮小と地価の継続的低下により、先行取得がかえって県の負担を増すことになるため、先行取得を控えているためである。
- ② 完成土地は住宅団地や企業団地が完成し、販売可能な状態になったものをいう。(但し、平成 17 年度の経理基準要綱の改正により、平成 17 年度からは完成土地等と表示され、開発が進んでいない、また、中断し頓挫した土地も含まれるようになった。)平成 12 年度から 6,194 百万円→4,987→4,600→6,161→3,671→6,137→5,518 百万円と推移している。その推移を、住宅団地、企業団地、コスモパーク加太に区分して表にしたのが次表である。

また、未成土地とは開発中の土地で造成等が完了していないものを指すが、上記同様経理基準要綱の改正により平成 17 年度からは完成土地等又は開発中土地として表示されるようになっている。なお、これらの未成土地を販売可能な完成土地にするためには、相当の資本投下が必要である。

ここで、完成土地の推移を見てみる。

年度		平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
住宅団地等	期首残高 A	2,400	2,128	1,741	1,498	1,373	1,546
	当期増減 B	△ 272	△ 387	△ 243	△ 124	1,399	△ 113
	減損損失 C	-	-	-	-	△ 1,226	-
	期末残高 D=A+B+C	2,128	1,741	1,498	1,373	1,546	1,433
企業団地	期首残高 A	3,794	2,859	2,859	4,664	2,298	662
	当期増減 B	△ 935	-	1,804	△ 2,365	-	△ 495
	減損損失 C	-	-	-	-	△ 1,636	-
	期末残高 D=A+B+C	2,859	2,859	4,664	2,298	662	167
加太	期首残高 A	-	-	-	-	-	3,928
	当期増減 B	-	-	-	-	26,451	△ 10
	減損損失 C	-	-	-	-	△ 22,522	-
	期末残高 D=A+B+C	-	-	-	-	3,928	3,918
合計	期首残高 A	6,194	4,987	4,600	6,161	3,671	6,137
	当期増減 B	△ 1,207	△ 387	1,561	△ 2,490	27,850	△ 618
	減損損失 C	-	-	-	-	△ 25,384	-
	期末残高 D=A+B+C	4,987	4,600	6,161	3,671	6,136	5,518

平成 13 及び 14 年度の減少は住宅団地や企業団地の売却によるものである。15 年度の増加(4,600 百万円→6,161 百万円)、16 年度の減少(6,161 百万円→3,671 百万円)は

損益計算書の推移でも触れたように、平成 15 及び 16 年度に打田東部地区の精算を行い、同土地の取得及び開発費総額 6,508 百万円を 15 年度に未成土地から完成土地に振替(増加)、それに合わせて土地造成事業原価を 15 年度に 4,704 百万円、16 年度に 1804 百万円、完成土地から振替(減少)を実施したのが主因である。

平成 17 年度には経理基準要綱の改正により、未成土地勘定がなくなり、完成土地等又は開発中土地として表示されることとなったため、住宅団地では紀泉台西部が未成土地から 1,533 百万円完成土地等に振り替えられ、他住宅団地の分譲による減少額 134 百万円との差額 1,399 百万円が増加している。同様に、コスモパーク加太も未成土地からの完成土地等への振替により、26,451 百万円増加している。また、同年度に減損会計を適用したため、土地評価損を 25,384 百万円計上している。

平成 18 年度の減少は分譲によるものである。平成 18 年度末残高 5,518 百万円のうち販売可能な土地になっていないものは住宅団地では紀泉台西部の 307 百万円とコスモパーク加太の 3,918 百万円、総計 4,225 百万円(平成 18 年度末残高の 76%)であり、販売可能にするためには追加投資が必要な状況にある。

未成土地が平成 14 年度から 15 年度に 63,191 百万円→27,945 百万円に大きく減少しているのはコスモパーク加太の一部を県に賃貸した結果、未成土地から有形固定資産の中の土地勘定に 28,984 百万円が振り替えられ、さらに、前述した打田東部の精算を行った結果、未成土地から完成土地に 6,508 百万円が振り替えられたためである。平成 16 年度から平成 17 年度に 29,419 百万円→0 円に急減しているのは、前述したとおり、17 年度に未成土地勘定がなくなったためである。

なお、平成 15 年度から県に賃貸され、有形固定資産の土地に計上されているコスモパーク加太及び打田北勢田の土地は平成 17 年度から投資等の区分の賃貸土地として表示されている。そして、同年度に減損会計が適用され、4,131 百万円(加太 4,097 百万円、打田北勢田 34 百万円)の評価損を計上した結果、賃貸土地の帳簿価額は 24,946 百万円である。

(3) 役員・職員の推移

(単位：人)

	H12.4	H13.4	H14.4	H15.4	H16.4	H17.4	H18.4	H19.4
公社全体	46	40(43)	22(24)	19(21)	19(21)	20	20	17
事務局		29	7	7	7	8	7	4
あっせん		11	15	12	12	12	13	13
環境事業団		2	2	2	2			
福祉事業団		1						
県職員	7	6	6	4	4	6	7	7
合計	53	46(49)	28(30)	23(25)	23(25)	26	27	24

※表中の()は出向職員を含んだ人数である。

平成 13 年度に希望退職を募って、公社職員を 43 人から 24 人に半減させている。その後は微増減で推移している。

(4) 公社職員の退職者数と退職手当

(単位：人、千円)

	定年		勸奨		死亡		自己都合		合計	
	人数	退職手当	人数	退職手当	人数	退職手当	人数	退職手当	人数	退職手当
12 年度	1	29,920	1	28,235	1	24,241			3	82,396
13 年度			19	566,291					19	566,291
14 年度			3	93,470					3	93,471
15 年度										
16 年度	1	27,601							1	27,601
17 年度										
18 年度	1	26,408			1	21,565	1	5,824	3	53,797

4. 過年度指摘事項の措置状況

土地会社については、平成 11 年度の監査テーマに選定されており、その時の監査結果等に対する和歌山県の措置の状況は以下のとおりである。

監査結果 (包括外部監査に関する報告書)	措置の内容
<p>① 会計処理の問題（収益計上基準、原価計算、引当金関係）</p> <p>現在までの事業報告書は、和歌山県土地開発公社（以下「土地会社」という。）の適正な期間事業利益を表していない。前述のとおり、土地造成事業については、その利益の計上をある一定期間一括し計上している事業が多く、適正な事業収益の計上がなされていない。また、造成完了後も事務費及び利息等の諸支出を土地原価に算入している状況があり、土地原価と期間費用とが適正に区分処理されていない。特に未成土地等の原価計算が実態に沿って実施されておらず土地原価が適正に計上されていない。さらに、期間損益の状況により各種引当金の繰入、繰戻を利用し当期利益をほぼ零に収束させており、各事業年度の適正な利益（損失）を表示し得ない状況である。したがって、各年度の損益計算書は土地会社の実態を十分に反映していない。なお、収益計上基準については前述のとおり、平成 10 年度に監査委員の指摘を受け適正な方法に会計方針を変更している。</p> <p>② 含み損の処理について</p> <p>現在入手しうるデータでは前述のとおり、平成 10 年度末での土地に関する含み損益は、土地造成事業で 1,131 百万円の含み益、公有土地で 707 百万円の含み損である。土地会社全体では 434 百万円の含み益となるが、</p>	<p>収益計上基準については、平成 10 年度に監査委員の指摘を受け、収益のあった年度に事業収益及び事業原価を計上する適正な方法に変更している。平成 17 年度の土地開発公社経理基準要綱の改正により、土地造成事業用地については完成土地及び未成土地の区分が廃止され、完成土地等及び開発中土地の 2 区分となり、当公社が保有する土地造成事業用地についてはすべて完成土地等に区分される。また、完成土地等に係る管理費及び支払利息については、期間費用として処理しており、造成原価と期間費用を適切に区分している。維持管理引当金及び地価変動等調整引当金については、基準を設けて会計処理を行っていたが、同要綱の改正に基づき、いずれの引当金も廃止している。さらに、財務諸表の一つとしてキャッシュ・フロー計算書も作成している。</p> <p>平成 17 年度に改正された土地開発公社経理基準要綱に基づき、時価が取得価額に比べて概ね 50%以上下落している土地造成事業用地については、鑑定評価を行い平成 17 年度決算から時価をもって評価額とした。現</p>

<p>一事業及び一公有土地で合計 6 億円を超える含み損を抱えており、現在の地価下落傾向が継続する中で含み損が増加する可能性が高く、今後の地価動向如何を十分把握したうえで、事業を迅速に進めてゆく必要がある。</p> <p>③ 事業の長期化</p> <p>岩出紀泉台の事業は事業期間 30 年になるうとしている。その中で販売期間は 20 年を越えており、一般的な住宅の開発分譲からかけ離れた状況である。すでに当事業の借入金を償還し、負担の少ない状況でかつ、販売すれば利益が確保できるため早急に処分する必要がないとも言えるが、管理コスト等の負担は每期確実に生じ、かつ時価は下落傾向にあるため、譲渡価格等の見直しに努め早期に譲渡、処分をする努力が必要である。打田第 2 地区及び蜂伏団地についても分譲開始から 10 年程度経過しており、上記と同様の問題がある。また、北勢田ハイテクパークについては、分譲開始後 7 年経過しており、これもその企業誘致という性格から長期化の様相があり、その約 3 億円の含み損の動向に注意が必要である。</p>	<p>在、保有地の有効利用を図るべく、事業用借地権を設定した賃貸借や駐車場等への一時使用に積極的に取り組んでいる状況である。</p> <p>岩出紀泉台 地価の動向を勘案し、随時分譲価格の見直しを行うとともに、県民の友への掲載、チラシ・パンフレットの配布、和歌山県宅地建物取引業協会と土地分譲の紹介に関する協定を締結する等、販売促進に努めた結果、平成 11 年度末の残区画数 53 区画は平成 18 年度末では 9 区画となっている。</p> <p>打田第 2 地区 現在企業誘致は大変厳しい状況であるため、用途の見直しや賃貸の検討を行い、今後も引き続き早期処分に努める。</p> <p>蜂伏団地 地価の動向を勘案し、平成 19 年度末に抜本的に分譲価格の見直しを行うとともに、県民の友への掲載、チラシ・パンフレットの配布、和歌山県宅地建物取引業協会と土地分譲の紹介に関する協定を締結する等、販売促進に努めている。平成 11 年度末の残区画数 115 区画は平成 18 年度末では 42 区画となっている。</p> <p>北勢田ハイテクパーク 県企業立地課と協力し販売及び賃貸による企業誘致を積極的に進めた結果、平成 11 年度末残区画数 6 区画は平成 18 年度末では 1 区画となっている。今後も積極的に広報活動</p>
---	--

<p>④ 代替地の処分</p> <p>主要な代替地については、平成4年の最も地価の上昇した時期に購入した物件が多く、大きな含み損の原因となっている。これらの長期所有の代替地については当初取得目的を失っているのであれば、代替地取得等に関する事務取扱要領第17条第2項「取得した代替地が5年を経過してなお残存するときは、(中略)第三者に譲渡できるものとする。」を利用し第三者へ売却し資金の回収を図るべきである。なお、平成3年11月21日付けで、土地公社と和歌山県との間で、処分不能な場合、県が責任を持って対処するとの確認書が締結されている。</p> <p>⑤ 加太開発</p> <p>加太開発事業は、平成10年度末の帳簿価格は567億円で、土地公社総資産の76%の資産を占める土地公社の非常に重要なプロジェクトである。そして当該事業には、前述のとおり各種解決しなければならない多くの問題がある。</p> <p>事業見込には、以下のような事業採算に不利な条件が予想される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間は10年であるが、現在の社会情勢から長期化は避けられない。 ・ 借入金利息の1.5%は、長期的見地からは、低いレベルである。 ・ 和歌山県からの81億円の借入金に対する利息の未確定は、利子負担のコスト意識の欠如となる。 ・ 売却住宅単価71,000円/m²は、地価下落傾向の中で長期的には高い水準であり、また産業立地条件としては魅力に欠ける条件であり、別途補助金等のインセ 	<p>を行い早期処分に努める。</p> <p>代替地については、県の依頼により取得したものであり、対象事業が現在進行中のものは、当初の取得目的が失われているため、今後も継続して保有する。なお、一部の保有地については、取得目的が失われたと判断し、公社のプロパー事業用地に用途変更し、一般公募で入札のうえ、事業用借地権を設定し賃貸する手続きを進めている。</p> <p>また、他の代替地についても、県と処分を含めた検討を行っているが、当面駐車場等への一時使用の検討を進めている。</p> <p>加太開発事業については、平成15年11月25日、和歌山地方裁判所の「調停に代わる決定」の枠組みを堅持することを基本としているが、平成20年7月からの借入金利率について、金融機関との協議が必要となっている。なお、平成18年度にオリックス債権回収の債務額約55億円について、17億円を繰上償還し、残りの約38億円は債務免除された。この結果、平成18年度末の金融機関からの借入残高は、調停に代わる決定時の約438億円から約371億円となった。</p>
--	---

<p>ンタイプを必要とする。</p> <p>しかしながら、将来和歌山市域で交通アクセスの利便性を充実される地域に低コストで 251ha の広域を開発できる可能性は少ない。したがって、モデルとなる 21 世紀の街づくりができる貴重な機会であり、また和歌山県発展のための多大な可能性を秘めていると言える。各種の問題点につき十分議論の上検討し、和歌山県の社会的資本の充実に貢献できるような地域開発をされたい。</p>	
---	--

5. 和歌山県土地開発公社の現状

(1) 平成 15 年度のコスモパーク加太の特定調停

1) 主な経緯

昭和 59 年度に県は土地公社を関西国際空港土砂採取事業主体と位置づけ、昭和 60 年 11 月に加太地域開発整備推進協議会がコスモパーク加太構想を発表し、和歌山市加太地区の関西国際空港第 1 期事業埋立用土砂採取跡地を中心とした約 260ha の土地を活用して、周辺環境と調和のとれた複合的な街づくりを進め、和歌山県及び和歌山市の活性化を図ろうとした。この計画は、「健康・交流都市<コスモパーク加太>」を都市づくりのコンセプトに、リゾート機能（遊）、研究開発・産業機能（産）、教育・研修機能（学）及び住居機能（住）の 4 つの機能を基本機能として、また、これらの基本機能を支援する都市機能（都）を合わせ持つ複合機能都市の形成を目指すものとなっていた。

土地公社は昭和 61 年 12 月から土砂採取事業の準備に着手し、平成元年 5 月に埋立用土砂搬出を開始し、平成 2 年 7 月に関西国際空港㈱との間で土砂採取に関する契約（土砂単価 @1,225 円/m³、土砂供給量 6,500 万 m³）を締結した。平成 3 年 12 月に関西国際空港㈱に対する土砂搬出を完了した。平成 7 年度末に土地公社が土砂採取事業を精算した結果、収入 833 億円に対し、土砂搬出原価が 1,156 億円に達し、322 億円の支出超過（赤字事業）となった。

土砂採取の対象となった地域は、全体で 251.70ha であり、その内、和歌山市及び和歌山市土地開発公社（以下「市公社」という）が 53.95ha を所有している。以上により、和歌山市及び市公社の負担分を対象地域の所有割合で計算すると、平成 11 年 3 月末現在の土地公社の持分は次のようになっていた。

（単位：百万円）

	面積 (ha)	総事業費 a	土砂採取収入 b	差引負担額 a - b
土砂採取全体 A	251.70	115,615	83,368	32,247
和歌山市持分 B	38.40	17,638	12,719	4,920
市公社持分 C	15.55	7,143	5,150	1,992
市・市公社持分 (B+C) D	53.95	24,781	17,869	(注) 6,912
県土地公社持分 (A-D)	197.75	90,834	65,499	25,335

また、平成 11 年 3 月 31 日現在における総事業費は、次表のとおりであった。

(単位：百万円)

内 容		支出額
支 出 項 目	用 地 費	10,817
	補 償 費	3,785
	負 担 費	1
	造 成 費	100,838
	小 計	115,441
	事 務 費	7,239
	利 息	17,454
	土地支出総原価	140,134
	(控除) 土 砂 採 取 収 入	83,368
差引土地原価 (平成11年3月31日現在)		56,766
控 除 項 目	和歌山市土地開発公社負担額	2,131
	和歌山県への道路用地等売却額	1,994
	ドーム造成費	231
	和歌山市及び和歌山市土地開発公社持分相当額 (注)	6,912
差引金額 (土地公社持分未成土地原価)		45,498

また、土地公社作成の平成 11 年度以降の事業計画は、下記のとおりであった。なお、加太開発整備事業は、土地区画整理事業及び造成地処分事業とからなっていた。

加太開発整備の収支予定

(単位：百万円)

区 分	金 額
(収入)	
保留地処分金収入 (注 2)	16,498
土地公社換地処分収入 (注 3)	51,900
収 入 計	68,398
(支出)	
土地公社持分未成土地原価	45,498
土地区画整理事業総事業費 (注 1)	16,498
利息 (平成 11 年 4 月～平成 21 年 3 月) (注 4)	3,300
支 出 計	65,296
収 支 差 額 (収入計－支出計)	3,102

(注1) 土地区画整理事業

(ア)事業地積

216.2ha（公共用地 4.9ha, 宅地 211.3ha）なお、地権者との未調整区域を除外している。

(イ)総事業費

(単位：百万円)

項 目	金 額
工 事 費 計	14,863
事 務 費	743
利 息	892
合 計	16,498

(ウ)保留地

造成施工前と施工後の宅地 211.3ha の地価増加額からの保留地地積の計算は、次のようになっている。

	地価/m ² (千円)	宅地地積 (ha)	宅地総価額 (百万円)	最大保留地地積 (ha)
施 工 前	26	211.3	54,938	
施 工 後	71	126.9	90,099	
増 加 額	45	△84.4	35,161	49.52

地価は、平成9年度及び10年度の公示価格を基に算定されている。

(注2) 保留地処分金について

土地公社は、土地区画整理事業の総事業費相当額を保留地として取得することを予定している。取得予定地積は、23.24ha（16,498百万円/@71千円）、保留地処分金は、16,498百万円となっている。

(注3) 土地公社換地処分収入について

上記「(注1)」の土地区画整理事業後、土地公社の取得し得る宅地地積は、73.2haとなっている。

上記「(注1)(ウ)」の保留地の計算で利用した施工後地価71千円/m²によって、73.2haの処分による収入を計算すると519億円となる。

(注4) 利息について

土地公社は、事業期間である平成11年4月から平成21年3月までの10年間分の利息額として、銀行借入金に対して33億円を見込んでいる。計算は、（平成11年3月現在の銀行借入金440億円）×（利率1.5%）×（期間10年）×（借入金平均残高率50%）となっている。

しかし、この計画は頓挫し、土地公社は平成 15 年 7 月和歌山地方裁判所に対して特定調停を申し立てた。平成 11 年 3 月から平成 15 年 3 月迄の 4 年間におけるコスモパーク加太開発に係る土地原価の推移は次のとおりである。なお、用地費等がマイナスになっているのは和歌山市土地開発公社や和歌山県への譲渡分の原価を用地費等から控除しているためである。

(単位：百万円)

科 目	H11.3	H15.3	差引	摘 要
用地費	10,817	7,841	△2,976	
補償費	3,785	3,731	△54	
負担金	1	1		
造成費	100,838	100,261	△577	
小計	115,441	111,834	△3,607	
事務費	7,239	7,623	384	
利息	17,454	19,130	1,676	
土地支出総原価	140,134	138,587	△1,547	
(控除)土砂採取収入	△83,368	△83,368		
差引土地原価	56,766	55,219	△1,547	
和歌山市土地開発公社負担額	△2,131	0	2,131	精算済みの為、原価戻入
和歌山県への道路用地等売却額	△1,994	0	1,994	同上
ドーム造成費	△231		231	同上
市及び市土地開発公社負担額	△6,912	△6,912		
差引土地公社持分未成土地原価	45,498	48,307	2,809	

また、当時（平成 15 年 3 月末日）の加太関連借入金内訳は次のとおりであった。

(単位：百万円)

金融機関名	借入金残高	債務保証及び担保の設定状況
紀陽銀行	18,684	無
JA 信連	13,404	無
三井住友	6,041	無
旧 UFJ	5,350	無
住友信託	336	無
小 計	43,815	
和歌山県	10,519	
総 計	54,334	

※ この時点で、全国の土地開発公社において、県等からの債務保証や担保の設定をしていなかったのは、和歌山県土地開発公社と熊本県土地開発公社の 2 公社だけである。(平成 15 年 6 月 10 日報告のコスモパーク加太対策検討委員会より)

2) 特定調停の概要

土地公社は平成 15 年 7 月に和歌山地方裁判所に対し特定調停の申し立てを行った。その申し立て内容は、加太開発整備事業に係る金融機関からの借入金 438 億 1530 万円をその事業の継続に支障をきたすことなく約定どおりに返済することが困難であるので、将来利息の全額免除を受けるなど債務を確定したうえ、30 年間の分割返済とする旨のものであった。その結果、関係金融機関のうち一行の承諾が取れなかったため、平成 15 年 11 月に和歌山地方裁判所から民事調停法第 17 条に基づいて「調停に代わる決定」がなされ、主に次のような条件が示されたのである。

- ①金融機関からの新規借入金をもって 438 億 1530 万円を一括返済する。
- ②新規借入金は以下の返済条件にしたがって返済する。
 - (イ) 65 億 1530 万円については、和歌山県が土地公社との間で定期借地権設定契約を締結し、和歌山県から土地公社に対し支払われる借地料(20 年間で 122 億円)で分割返済する。当該事業用借地契約は、金融機関の承諾を得ないで中途解約又は変更契約(賃料の改定も含む)の締結をすることができない。また、毎年発生する賃料債権の上に質権を設定し、金融機関に対し返済金及び利息を保全させる。
 - (ロ) 残りの 373 億円については県が 265 億円債務保証し、108 億円は当該土地に根抵当権を設定する。
 - (ハ) (イ)の定期借地権設定契約が終了する平成 36 年 2 月以降平成 45 年 3 月までに土地を処分して 108 億円の弁済に充て、108 億円を超える部分は県の債務保証の部分に充当する。県が 265 億円債務保証した分で残額がある場合には、本件土地売却完了時又は平成 45 年 3 月 31 日のいずれか早い時期に県が債務保証(利息や遅延損害金も含めて)を実行する。
- (二) 借入金利息は平成 15 年 12 月 25 日から平成 19 年 6 月 30 日まで免除。その後平成 20 年 6 月 30 日まで借入金利率年利 0.6%、平成 20 年 7 月 1 日以降は、5 年毎に利率を見直す。

3) 特定調停の問題点

①法的責任と「調停に代わる決定」のアンバランス

コスモパーク加太は、土地公社が金融機関からの借入金で山林を買収し、関西国際空港の埋め立て用土砂を第1期向けに約6500万立方メートル採取後、その跡地に住宅や研究施設、レジャー施設を誘致し、複合機能都市を建設するという広大な構想の基に行われた開発事業であった。土砂採取は昭和61年から始まり、当初は土地バブル真っ盛りの時代で土砂と跡地の売却代で事業は黒字になる予定であった（実際には322億円の赤字事業）が、バブル崩壊後状況が一変し、複合機能都市計画が頓挫したのである。

土地公社は県からの出資で作られた特別法人であり、また、関西国際空港土砂採取事業主体と位置づけられ、県とは非常に密接な関係にある。しかし、法的には県からは独立した別組織である。また、金融機関は当初、無担保、無保証で公社に貸付けていた。

このような状況であれば本来、すでに組織として機能していない土地公社を解散し、コスモパーク加太の計画頓挫による損害は土地公社、金融機関、和歌山県が損失を分担すべきであった。県の立場としては、土取り事業は県の事業であり、それを土地公社に代行させた責任として、土取り事業における損失322億円の範囲内で土地公社の債務を引き受けるべき、また、コスモパーク加太の土地は県内唯一といって良いほどのまとまった土地であり、地域振興のためにも県が主導して企業誘致を図ろうと判断したのであるが。しかし、他面から見れば、土地公社は県の100%出資の外郭団体とはいえ、法的には県とは独立した組織であり、特定調停当時、県は土地公社の債務の保証をしていなかったのであるから、法的には土地公社と金融機関に主たる責任があったとも考えられる。しかし、「調停に代わる決定」では県は265億円の債務保証と定期借地権設定により20年間で約122億円の賃料を負担する結果となった。

それにより、土地公社の存続は、加太の将来ビジョンが全く見えないまま、継続されることとなった。金融機関はそれまで全く保全できていなかった貸付債権約438億が県の保証等と土地公社の土地に担保設定し、さらに、賃料債権に対する質権の設定で、保全できたのである。その見返りは4年間の金利免除や30年間の長期返済の条件だけである。結果として、県が責任を取り土地公社と金融機関を救済した形となっている。

特定調停前				特定調停後			
摘 要		回収可能	回収不能 負担額	摘 要		回収可能	回収不能 負担額
《県》 (公社へ) 出資金 貸付金	0.5 億円 105 億円		0.5 億円 105 億円	《県》 (公社へ) 出資金 貸付金 (銀行へ) 債務保証 債務負担行為	0.5 億円 105 億円		0.5 億円 105 億円 265 億円 65 億円
《銀行》 (公社へ) 貸付金	438 億円	108 億円	330 億円	《銀行》 (公社へ) 貸付金 (県から) 連帯保証人 質権設定	438 億円	108 億円	265 億円 65 億円

※ <上記の特定調停前>

- 土地公社の借入れに対して無担保・無保証のまま、土地公社が破産した場合
- ・ 県は出資金と貸付金とが回収不能となる。
 - ・ 金融機関は土地公社所有の土地を売却した代金のみ回収できる。その額を特定調停に代わる決定による担保設定金額とみなす。

※ <上記の特定調停後>

- 土地公社の借入れに対して債務保証・担保設定・質権設定した後、土地公社が破産した場合
- ・ 県は出資金と貸付金は当然回収不能となる。さらに、債務保証及び質権設定しているので、土地公社所有の土地を売却した代金が 108 億円とすれば、438 億円から 108 億円を差し引いた 330 億円が追加的に県の負担となる。
 - ・ 一方、金融機関は土地公社所有の土地を売却した代金と債務保証及び質権設定により全額回収できることとなる。

もし、この特定調停が金融機関を救済するためのものであるとしたら、本来、金融機関の救済は国の仕事であり、救済にあたり何の権限もない自治体（特に財政が厳しい状態）が金融機関を救済する必要があるのか疑問を感じる。

②問題の先送り

特定調停が申し立てられた平成15年7月時点では関西国際空港の第2期事業向けの土砂採取事業が実施されていたものの、その跡地について具体的計画が無く、「調停に代わる決定」により、県がどの位の債務を負担することになるかも見通せないまま、結果として、県が負担を引き受けることで調停をまとめ、土地公社の存続か解散かという問題を先送りした感は否めない。コスモパーク加太の土地を県が時価で買い取り、金融機関に債権放棄を求めるといった選択肢もあったと考える。

③金融機関との交渉経緯について

土地公社及び和歌山県の担当課から、特定調停時からの交渉記録の提出があり説明を受けたが、特定調停に至るまでの金融機関との交渉内容などに関し、詳細な資料の確認ができなかった。

「コスモパーク加太検討委員会」報告（平成15年6月10日）の記録の中にも、以下のような指摘があった。

「 (省略)

次に、銀行との協議について、銀行と話し合いをした、口頭でも話をしたけれども記録としては残していないというような状況が本当に経営者として、理事者側としてあってもいいものかどうかということも非常に疑問に思う。2月段階で債務保証を求めてきた、あるいは直前になって求められたというようなことがまかり通るのか、非常に疑問に思う。本当に書類が、記録としてメモとしても残っていないのかと質したのに対し、平成8年の段階で借入条件に関する契約書については正式に書面で締結している。ただ、そのときに無担保であるとか、県の債務保証がないということに関しての交渉については書類としては残っていないとの答弁がありました。さらに、そういうことで、重要なこういう金にかかわる問題でそれが経過してきていいのかどうか、責任問題だと思ふとの意見に対して、特に昨年からは銀行団の方からも文書で正式に強い要請をいただいている。各金融機関において、日本銀行や金融庁の検査等で指摘され出したということであり、おそらく平成8年当時ではそのようなこともなしにスムーズに検査も通っていたものでなかろうかとの答弁がありました。また、今の答弁は納得できない。仮に債務保証をやりましょうというようなことになっても、おそらく県民は納得しないということ意見を意見として申し上げたいとの発言がありました。

(省略) 」

これは、各担当課において関連資料が適確に引き継がれていないか、当初から十分な検討資料を作成していないかのいずれかであるが、今後は、こうした重要案件については、善良な管理者の注意を尽くして、詳細かつ適切な文書保存に努めるべきである。

4) 特定調停後の状況

- ① 平成15年4月に加太地区は構造改革特区「新ふるさと創り特区」認定を受け、平成16年2月に県と公社との間で約109haについて定期借地権を設定し、そのうち約37haをカゴメ㈱とオリックス㈱が出資した加太菜園㈱に平成16年11月から賃貸を開始した。県から加太菜園㈱への賃貸料は年額100円/㎡であり、公社から県への賃貸料は平均582.8円/㎡の1/5以下である。
- ② 平成18年度に旧UFJ銀行と住友信託銀行が土地公社に対して有した債権約56億5千7百万円を買い取ったオリックス債権回収㈱に対し、土地公社は和歌山県から借り入れた17億円でオリックス債権回収㈱に支払い、約38億5千7百万円の債務免除を受けた。

③ 加太関係の収支の推移

(単位：百万円)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	合計
収入	252	662	662	566	2,142
県賃貸収入	80	490	490	490	1,550
県管理受託				15	15
2期土砂採取	172	172	172	61	577
支出	164	396	433	434	1,427
支払利息	164	0	0	5	169
固定資産税			37	33	70
借入金償還		396	396	396	1,188

④ 加太関係の貸借の推移

(単位：百万円)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
①未成土地	26,430	27,886	-	-
②完成土地等	-	-	3,928	3,918
③土地	28,984	28,984	-	-
④賃貸事業用土地	-	-	24,887	24,887
⑤借入金				
金融機関	43,815	43,419	43,023	37,096
県	10,519	10,519	10,519	12,193
借入金計	54,334	53,938	53,542	49,289

(注)決算上、一部数値は上記から変更されているため、決算書とは必ずしも一致しない。

(2) 和歌山県と土地公社との取引

和歌山県と土地公社との取引については、以下のものがある。

1) 補助金・委託請負金等

和歌山県から土地公社に支出した補助金・委託請負金等の推移については、以下の表のとおりである。

(単位：百万円)

摘 要	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	合計
補助金(注1)	500	-	-	-	499	-	-	888	1,887
委託請負金(注2)	12	44	57	26	27	1,717	581	15	2,479
あっせん受託(注3)	-	-	-	134	110	109	112	121	586
先行取得受託(注4)	1,107	138	2,474	466	164	-	-	-	4,349
加太賃料(注5)	-	-	-	-	80	490	490	490	1,550
小計	1,619	182	2,531	626	880	2,316	1,183	1,514	10,851
県からの借入金	694	333	656	656	-	-	-	1,700	4,039
合計	2,313	515	3,187	1,282	880	2,316	1,183	3,214	14,890

(注1) 補助金のうち、平成11年度の500百万円は打田東部事業の電源移出交付金関連補助金1,000百万円(H10、H11年度に交付)の1/2部分である。また、平成15年度の499百万円は事業精算にあたり、土地公社損失分を町と分担して負担したものである。いずれも土地公社の決算上は平成15年度に土地造成事業収益に含まれている。また、平成18年度の補助金888百万円は土地の造成費が土地の分譲価額を上回り、当該土地に係る借入金の残高を土地の分譲価額だけで返済できない場合、県の補助要綱に合致する企業を誘致したときに、差額(分譲原価-分譲価額)を補填されるものである。公社決算書上は補助金等収益に計上されている。

(注2) 委託請負金は県からの委託を受けた事業を土地公社が行うもので、平成11年度から14年度までは加太開発に関連する不老谷川改修が中心であり、土地公社の決算上は未成土地の原価戻入処理されているので、現れてこない。平成15年度の加太に係る地下水試掘等の工事27百万円は平成14年度と同工事5百万円と共に、土地公社の決算上は平成15年度の土地造成事業収益(加太湧水調査設計精算32百万円)に計上されている。平成16年度の1,717百万円はいずれも加太開発に係るもので、その内、湧水上下水施設整備工事266百万円は平成16年度の土地造成事業収益に計上され、残りの加太土地整備の1,450百万円と平成17年度と同工事他581百万円合計2,031百万円は平成17年度の土地造成事業収益に計上されている。平成18年度の15百万円は加太に係る現場管理業務受託で土地公社の決算上は附帯等事業収益に計上されている。

(注3) あっせん受託は平成14年度から計上されている。用地取得業務に精通している公社職員の活用を図り、県の公有地取得を円滑に進めるために実施しているものである。なお、その収入は、土地公社あっせん部門の者の人件費と公用車の費用等に充てられている。

土地公社は県の事業のために土地を先行取得する役割を担っているが、土地の時価が継続して低下しており、また、県の公共事業も抑えているため、公社の土地の先行取得は平成14年度から行われていない。また、先行取得した土地の県への売り渡しも平成16年度以降は実施されていない。

(注4) 先行取得受託は、県からの委託を受けて県の事業に必要な土地を土地公社が先行取得し、その取得費に県に引き渡すまでの費用、金利等を加えて、県に売却する事業である。土地公社決算上は公有地売却収入に計上されている。平成16年度からは計上されていない。

(注5) 加太賃料は前記、「4) 特定調停後の状況 ③④加太関係の収支、貸借の推移」に記載したとおりである。

2) 人件費

土地公社職員及び和歌山県から派遣されている県職員の人件費の推移については、以下の表のとおりである。

①一人あたり人件費(アルバイト除く)

(職員数：人) (給料手当等：千円)

年度	公社職員			県職員				
	職員数	給料手当	1人当たり	職員数	手当(公社)	給料手当(県)	小計	1人当たり
平成12年度	46	358,088	7,785	7	6,808	63,905	70,713	10,102
平成13年度	41(43)	317,310	7,739	6	6,218	56,441	62,659	10,443
平成14年度	22(24)	147,554	6,706	6	9,344	48,562	57,906	9,651
平成15年度	19(21)	126,793	6,673	4	6,682	30,356	37,037	9,259
平成16年度	19(21)	128,138	6,744	4	6,503	30,143	36,646	9,162
平成17年度	20	130,464	6,523	6	8,277	43,854	52,131	8,689
平成18年度	20	122,778	6,139	7	9,673	43,869	53,542	7,649

注：公社職員の()内は出向職員を含む。(4 平成12年度から平成18年度までの財務内容(3)役員職員の推移 の13年度の数字とは数値の取り方が違うため一致しない。)

公社に出向している県職員の給与のうち、手当の一部は公社が負担している。勤勉手当は14年度から公社が負担している。本給や住居手当、扶養手当は県が負担しているため、公社の損益決算書にはこの部分は反映されていない。なお、給料手当には社会保険料等の負担額は含まれていない。

②決算書に計上されている人件費の内訳

(単位：千円)

年度	公社職員・アルバイト等			県職員手当	合計
	職員分	アルバイト等	合計		
12年度	358,088	6,845	364,933	6,808	371,741
13年度	317,310	4,078	321,388	6,218	327,606
14年度	147,554	3,303	150,857	9,344	160,201
15年度	126,793	1,997	128,790	6,682	135,472
16年度	128,138	2,053	130,191	6,503	136,694
17年度	130,464	2,054	132,519	8,277	140,796
18年度	122,778	1,981	124,759	9,673	134,432

③人件費が実際の決算書のいずれに計上されているかの明細

(単位：千円)

	一般管理 費	公有地事 業原価	土地造成 事業原価	附帯等事業 原価	あっせん等 事業原価	管理補修 費	下水道 会計	合計
12年度	142,319	14,785	175,212		17,701	21,724		371,741
13年度	219,120	52,630	7,237		5,620	43,000		327,606
14年度	19,452	1,582			117,367	21,800		160,201
15年度	23,849	8,640			81,734	21,250		135,472
16年度	2,323		42,500		83,371	8,500		136,694
17年度	21,659		42,982		76,155			140,796
18年度	39,213	366		899	90,815		3,138	134,432

※ 人件費は事業毎に按分され、決算書に計上されている。平成14年度からは、主にあっせん等事業原価に含まれている。

④ 会社が本来負担すべき人件費

(単位：千円)

年度	公社職員・アルバイト等			県職員			総合計
	職員分	アルバイト等	合計	県負担給料手当	県職員手当	合計	
12年度	358,088	6,845	364,933	63,905	6,808	70,713	435,646
13年度	317,310	4,078	321,388	56,441	6,218	62,659	384,047
14年度	147,554	3,303	150,857	48,562	9,344	57,906	208,763
15年度	126,793	1,997	128,790	30,356	6,682	37,038	165,828
16年度	128,138	2,053	130,191	30,143	6,503	36,646	166,837
17年度	130,464	2,054	132,519	43,854	8,277	52,131	184,650
18年度	122,778	1,981	124,759	43,869	9,673	53,542	178,301

※公社決算書に計上されている公社職員・アルバイト等、県職員の手当の一部に、県が負担している給料手当を加味し、本来、会社が負担すべき総人件費を示している。

3) 借入金

土地会社が和歌山県から借入れている金額の推移は、以下のとおりである。

(単位：百万円)

年度	期首残高	新規借入	返済	期末残高
平成11年度	8,180	694	-	8,874
平成12年度	8,874	333	-	9,207
平成13年度	9,207	656	-	9,863
平成14年度	9,863	656	-	10,519
平成15年度	10,519	-	-	10,519
平成16年度	10,519	-	-	10,519
平成17年度	10,519	-	-	10,519
平成18年度	10,519	1,700	26	12,193

上記借入金はいずれも加太開発に関するものである。

(3) 修正損益計算書

(単位：百万円)

科 目	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	累計
I アパ-事業損益								
土地造成事業収益	4,833	856	374	229	370	139	760	7,561
土地造成事業原価	4,579	1,207	387	243	592	134	618	7,760
(内人件費)	(175)	(7)			(43)	(43)		(268)
造成事業土地評価損						△2,862		△2,862
県からの補助金							874	874
① アパ-粗利益	254	△ 351	△ 13	△ 14	△ 222	△2,857	1,016	△ 2,187
II 管理費								
1. 一般管理費	264	581	120	58	25	81	126	1,255
(内人件費)(注1)	(228)	(520)	(77)	(39)	(25)	(27)	(59)	(975)
2. 管理補修費	46	74	48	36	31	12	17	264
(内人件費)	(22)	(43)	(22)	(21)	(9)			(117)
3. 県職給料手当	64	56	49	30	30	44	44	317
② 管理費計	374	711	217	124	86	137	187	1,836
③ アパ-実質損益(①-②)	△ 120	△ 1,062	△ 230	△ 138	△ 308	△2,994	829	△ 4,023
III 加太関係損益								
1. 県からの賃貸料等	44	57	21	112	490	2,521	505	3,750
事業用借地賃貸料	0	0	0	80	490	490	490	1,550
その他	44	57	21	32	0	2,031	15	2,200
2. 土砂採取地賃貸料	170	171	172	173	174	175	61	1,096
加太関係収益計④	214	228	193	285	664	2,696	566	4,846
3. 加太関係原価⑤	44	57	21	32	0	2,031	15	2,200
(内人件費)							(1)	(1)
⑥ 加太関係損益(④-⑤)	170	171	172	253	664	665	551	2,646
IV その他収益⑦	143	2,649	601	275	110	114	157	4,049
公有用地売却収益	122	2,643	467	165	0	0	20	3,417
県からの補助金							14	14
あっせん事業収益	21	6	134	110	109	112	121	613
打田借地賃貸料	0	0	0	0	1	2	2	5
V その他原価⑧	143	2,649	601	275	109	112	155	4,044
公有用地事業原価	122	2,643	467	165	0	0	34	3,431
(内人件費)	(15)	(53)	(1)	(9)			(0)	(78)
あっせん事業原価	21	6	134	110	109	112	121	613
(内人件費)	(18)	(6)	(117)	(82)	(83)	(76)	(91)	(473)
⑨ その他損益(⑦-⑧)	0	0	0	0	1	2	2	5
⑩ 県支援後損益(③+⑥+⑨)	50	△ 891	△ 58	115	357	△2,327	1,382	△1,372

科 目	H12 年度	H13 年度	H14 年度	H15 年度	H16 年度	H17 年度	H18 年度	累計
Ⅵ事業外・特別収益⑩	51	120	59	2,328	1,808	51	3,866	8,283
雑収益(注2)	3	43	58	20	4	51	8	187
引当金取崩額	46	74	0	0	0	0	0	120
打田東部債務免除益	0	0	0	1,804	1,804	0		3,608
打田県からの補助金				499				499
加太債務免除益							3,857	3,857
その他	2	3	1	5	0	0	1	12
Ⅶ事業外・特別損失⑪	166	230	62	2,397	1,844	26,708	48	31,455
支払利息	53	49	46	46	40	55	48	337
過年度退職給与引当金繰入	109	180	0	0	0	0	0	289
打田東部精算損	0	0	0	2,351	1,804	0	0	4,155
加太土地評価損	0	0	0	0	0	26,619	0	26,619
打田北勢田土地評価損						34		34
その他	4	1	16	0	0	0	0	21
Ⅷ特定引当金取崩⑫	0	313	0	0	0	1,844	0	2,157
当期利益(⑩+⑪-⑫+⑬)	△ 64	△ 688	△ 61	47	321	△ 27,140	5,200	△ 22,385

(注1) 人件費には報酬給料手当等のほか法定福利費、福利厚生費、退職給与金を含めている。

(注2) 公社決算上の雑収益には土砂採取地賃貸料が含まれているが、修正損益計算書では、雑収益は土砂採取地賃貸料とその他に分けて記載している。

修正損益計算書は、次の方針で作成している。

- ① 公社が独自に行っている土地造成事業を公社のプロパー事業として他の公有用地売却事業、あっせん事業と区別して計上している。
- ② IIの管理費に公社の決算に含まれていない県職員の給料手当も3. 県職員給料手当として計上している。
- ③ 加太関係の収益については、県からの賃貸料等と土砂採取地の賃貸料に区分して整理している。

上記修正損益計算書表中の①プロパー粗利益は土地公社が独自事業として行ってきた住宅団地や企業団地の損益を示している。プロパー損益の中に公表損益計算書の特別損益に計上されている造成土地に係る土地評価損 2,862 百万円（コスモパーク加太及び賃貸土地部分を除く）を含めているのは、土地造成事業を行う場合、地価の変動による損失を当然考慮した事業モデルであるべきと考えるからである。また、土地造成事業原価には分譲物件に負担させた土地公社の人件費が含まれているが、この金額は平成12年度から18年度までの累計で268百万円である。プロパー粗利益は土地の評価損 2,862 百万円を加味して、7年間の累計で2,187百万円のマイナスである。公社が独自の事業である土地造成事業も、バブル崩壊以前に分譲が完了した団地とは異なり、地価が長期低落傾向にあった最近7年間は決して順調ではなく、一般管理費を考

慮する前の粗利益段階ですすでに採算割れの状態である。また、下記各団地別損益の推移と今後の見込で記しているように、各団地とも地価の低下傾向にあり、また、販売が困難な物件を中心に残っており、今後粗利益はより悪化が見込まれる。

管理費には、土地公社決算上の一般管理費、管理補修費に加えて、土地公社の経済的実態をより厳密に示すため、土地公社に出向している県職員の給料手当を加えている。これらの経費は土地造成事業だけに要する費用ではないが、土地公社が平成14年度から土地の先行取得を行っておらず、加太開発も進んでいないので、土地造成事業だけでこれらを負担した場合の損益をプロパー事業実質損益として表示している。このプロパー事業実質損益は7年間累計で△4,023百万円になり、1年平均△575百万円の大きな損失を計上していることになる。

加太関係損益のうち「1. 県からの土地賃貸料等」は後述する県と土地公社との事業用定期借地契約による賃貸料と、加太土地整備に係る県からの委託収益等によるものである。平成17年度の2,031百万円のうち2,019百万円は16、17年度に行った加太の土地整備に係る精算金である。「2. 土砂採取地賃借料」は関空第2期工事に係る土砂採取地の賃貸料であるが、平成18年度に終了している。平成17年度に加太の土地に係る地価の著しい低下による評価損26,619百万円が発生しているが、この損失（評価損）はⅦ事業外・特別損失に区分計上しており、加太関係損益に関係させていない。それは、加太に関しての県からの支援金額を明確に示すためである。

県支援後損益はプロパー実質損益に加太関係損益及び公有地先行取得事業、あっせん事業等のその他損益を加減して算定している。県は、「5. 和歌山県土地開発公社の現状（2）和歌山県と土地公社との取引」で示したように様々な形で土地公社を支援している。その額は平成11年からの8年間で借入金も含めて、14,890百万円、借入金を除いても10,851百万円に達する。しかし、県支援後損益は平成12年度から18年度までの7年間で△1,372百万円と大幅な赤字を計上している。

土地公社の現状について平成18年度実績を分析してみると、公社職員・アルバイト等の給与及び出向県職員の手当134百万円と公社職員退職金54百万円と人件費以外の一般管理費20百万円、加太関係返済金396百万円の合計604百万円の支出を県からの加太定期借地賃貸料490百万円とあっせん事業受託金121百万円合計611百万円の収入で賄っている。

平成19年度の7月からはコスモパーク加太の借入金利息が年0.6%発生する。このため、金利負担が平成19年度には176百万円、20年度には220百万円必要になる。第2期土取り用地22.3haの県への賃貸が平成19年4月から開始され、賃料が年額約145百万円弱増額されるので、公社はこれでカバーできることとなる。

土地公社はプロパー事業たる土地造成事業でも今後利益の計上が見通せず、住宅団地、工業団地とも残る区画は売却が困難な案件が大半で、また、新規の団地造成も行っていない。一方、公有地の先行取得も平成14年度以降購入が行われていない。加太

開発も加太菜園(株)の進出以降、水面下の引き合いはあるものの、民間企業の進出が進まず停滞している。

公社の再建は「調停に代わる決定」により進められているが、現実には県の支援のもとで継続している状態で、民間企業であればすでに倒産している。

(4) 各団地の損益状況等

土地公社が造成し分譲している団地の平成 12 年度以降の損益状況は以下のとおりである。

1) 各団地の累積損益(平成 12 年度～平成 18 年度)と造成・販売状況

(単位：千円)

団地名	H12 年度～H18 年度累計			平成 17 年度	平成 19 年度	累計損益計	H19.3 末完成	造成	販売
	分譲収益	分譲原価	分譲利益①	計上評価損②	見込評価損益	①+②+③	土地等簿価		
岩出紀泉台	698,461	593,768	104,693			104,693	189,620		未了
長山団地	312,538	121,613	190,925			190,925	22,667		未了
蜂伏団地	899,599	947,103	△ 47,504			△ 47,504	767,746		未了
梅の木団地	12,920	1,608	11,312			11,312	0	完了	完了
紀三井寺団地	41,700	2,073	39,627			39,627	0	完了	完了
栄谷団地	46,631	29,275	17,356			17,356	0	完了	完了
川永団地	181,800	28,443	153,357			153,357	0	完了	完了
紀泉台西部				△ 1,225,680	△ 51,267	△ 1,276,947	307,605		未了
打田第 2				△ 252,207	△ 7,537	△ 259,744	80,001		未了
古座上野山					△ 18,658	△ 18,658	145,747		未了
住宅団地計	2,193,649	1,723,883	469,766	△ 1,477,887	△ 77,462	△ 1,085,583	1,513,386		
打田北勢田	1,228,604	1,897,163	△ 668,559	△ 1,384,042	15,907	△ 2,036,694	87,162	完了	未了
工業団地計	1,228,604	1,897,163	△ 668,559	△ 1,384,042	15,907	△ 2,036,694	87,162		
合計	3,422,253	3,621,046	△ 198,793	△ 2,861,929	△ 61,555	△ 3,122,277	1,600,548		

2) 販売未了団地の現状と今後の予想

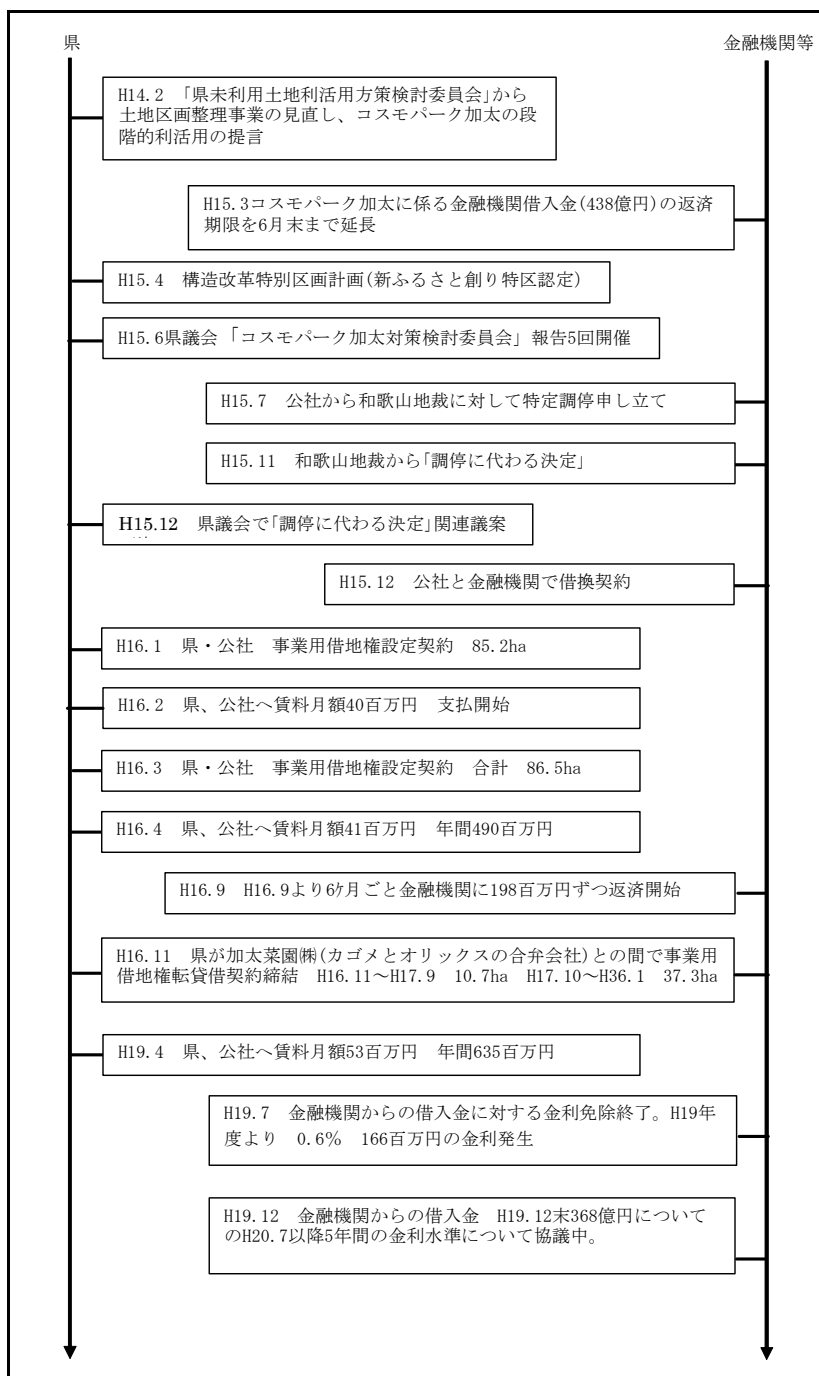
団地名	岩出紀泉台	長山団地	新宮蜂伏団地	打田北勢田
所在地	岩出市	紀の川市	新宮市	紀の川市
H19/3 残区画面積(m ²)	4,317	774	11,702	5,970
〃 残区画数	14	3	45	1
分譲開始時期	昭和54年	昭和53年	平成2年	平成2年
最近5ヶ年分譲件数	17	2	39	5
現状と今後の見通し	14区画中11区画は販売中。近くで民間業者が公社より安価で分譲するも売れ行き不振。分譲が開始されてから20年余り経過、買い手少。他の3区画は区画大、段差有、変形地等の理由により、販売していない。早期完売は困難と考えられる。	1区画が60～70坪と、近くの民間分譲土地50坪程度より大きく需要が少ない。2区画は車庫付であるが現在のライフスタイルにマッチしておらず、敬遠され販売が困難。早期完売は困難と考えられる。	45区画中7区画は、日当たりが悪く、また盛土の地区なので敬遠される。1区画は特養の駐車場として使用中。2区画は現地事務所で使用中。早期完売は困難と考えられる。	工場団地の1区画が残っている。

3) 造成未了団地の現状と今後の予想

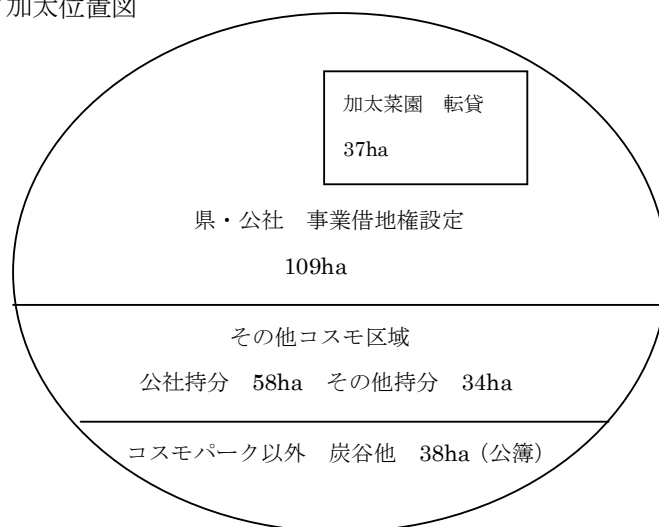
団地名	古座上野山	打田第二	紀泉台西部
所在地	串本町	紀の川市	岩出市
H19/3 面積(m ²)	14,121	3,483	170,891
用地取得時期	昭和54.3～56.3	昭和58.4～59.6	平成6年
現状と今後の見通し	粗造成が完了した状態である。当該団地の当初の有効面積98,240m ² から84,119m ² 分譲完了後、事業が凍結されたままである。民間開発業者に売却する等発想の転換が必要。	和歌山県埋蔵文化財包蔵地に指定されている。事業が停止状態。	住宅分譲目的で取得したが、開発資金が枯渇状態のため事業未着手。現状は山と谷のため、開発には多額の資金必要。民間開発業者に売却する等発想の転換が必要。

(5) コスモパーク加太に係る県と土地公社との関係

1) 時系列



2) コスモパーク加太位置図



3) 県と公社間の事業用定期借地契約に基づく賃料

借地期間と賃料 (H16年1月29日作成公正証書及びH16年3月5日変更契約書より)

NO	借地期間	所在地	契約面積	賃料(年額)	㎡当たり賃料
1	H16.2.1~ H36.1.31	加太字炭谷 2362 番 12 磯の浦字東大堤 551 番 他 28 筆	公簿 779,496 ㎡ 実測 852,870 ㎡	481,579,795 円 H19.4.1 以降 481,897,780 円	564.66 円
2	H19.4.1~ H36.1.31	磯の浦字西大堤 553 番 36 加太字炭谷 2362 番 1	公簿 49,338 ㎡ 実測 223,050 ㎡	144,365,090 円	647.23 円

(平成 16 年 3 月 30 日作成公正証書より)

NO	借地期間	所在地	契約面積	賃料(年額)	㎡当たり賃料
3	H16.4.1~ H36.1.31	深山字黒谷 600 番 6 日野字坂ノ谷 320 番 2	12,840 ㎡	8,281,800 円	645 円

上記公正証書による事業用定期借地契約に基づく賃料は次のとおりである(予定も含む)。

期間	対象物件	計算根拠	賃料(年額)
H16.2.1~H16.3.31	1	481,579,795/12×2=	80,263,299 円
H16.4.1~H19.3.31	1, 3	481,579,795+8,281,800=	489,861,595 円
H19.4.1~H35.3.31	1, 2, 3	481,897,780+144,365,090+8,281,800=	634,544,670 円
H35.4.1~H36.1.31	1, 2, 3	634,544,670×10/12=	528,787,225 円

4) 賃料の積算根拠について

公社は当該契約の賃料計算において、次のように算定している。

NO	賃貸面積	賃貸期間	不動産鑑定価額	基準利率	賃料
1	85.2ha	H16.2.1~36.1.31	9,637,955.6 千円	5%	(~H19.3.31)481,579,795 円 (H19.4.1~)481,897,780 円
2	1.3ha	H16.4.1~36.1.31	165,636 千円	5%	8,281,800 円
3	22.3ha	H19.4.1~36.1.31	2,887,301.8 千円	5%	144,365,090 円
計	108.8ha		12,690,893.4 千円	5%	634,544,670 円

公社が土地を賃貸する場合の賃料の設定は「造成地賃貸借事業取扱要綱」により次のように定められている。(附則では、「平成 15 年 8 月 1 日から施行する。」となっている。)

「第 4 条 賃料は年額とし、契約時の分譲価額(時価)に基準利率 5%を乗じた額とする。

以下略

2 賃料は 3 年ごとに見直しを行い、額を改定できるものとする。

以下略

」

基準利率は企業局借地料の計算における 5% (起債利率+利益率+管理経費率+固定資産税率) 等を参考に公社が 5%と設定している。

上記表における NO1、2、3 の賃料は、土地公社が和歌山県と交わした平成 16 年 1 月 29 日作成の公正証書による事業用借地権設定契約に基づいている。

公正証書別表

別表 NO	所在地	地積	実測	賃料(年額)
別表 1	加太字炭谷 2362 番 12 他 29 筆	779,496.03 m ²	85.2ha	481,897,780 円
別表 2	深山字黒谷 600 番 6	7,094 m ²	1.3ha	4,576,275 円
	日野字坂ノ谷 320 番	5,745 m ²		3,705,525 円
	計	12,839 m ²		8,281,800 円
別表 3	磯の浦字西大堤 553 番 36	7,112 m ²	22.3ha	5,085,080 円
	加太字炭谷 2362 番 1	42,226 m ²		139,280,010 円
	計	49,338 m ²		144,365,090 円
総合計		841,673.03 m ²	108.8ha	

上記の賃料は各地番の時価の 5%に定められることになっている。例えば、加太字炭

谷 2362 番 1 の賃料が 139,280,010 円であるため、時価は $139,280 \text{ 千円} / 0.05 = 2,785,600$ 千円と算定されることになる。公社は平成 15 年 10 月に二人の不動産鑑定士から入手した不動産鑑定書及び土地公示価格に基づき、時点修正を加えてにより、各土地の時価を算定している。

不動産鑑定士二者による鑑定額（いずれも評価時点は H14.9.1 評価が低い A を採用している。）

地番	地目	A	B
西大堤 553-1、炭谷 2362-8	雑種地	15,500 円/㎡	16,000 円/㎡
炭谷 2362-1	雑種地(現況山林)	2,800 円/㎡	3,000 円/㎡

土地公示価格(H15. 1. 1 現在)

地番	地目	公示価格
梅原塩田 61	現況：田	32,500 円/㎡

上記価格に時点修正を行い、H15. 11 現在の価格を算定

地番	比準係数	時点修正率	修正後価格
西大堤 553-1、炭谷 2362-8	—	0.88	13,600 円/㎡
炭谷 2362-1	—	0.89	2,500 円/㎡
梅原塩田 61	0.853	0.92	25,500 円/㎡

賃貸している各地番を上記 3 区分に当てはめ、地積に修正後価格を乗じた価額を時価として、その 5%を賃料としたのである。賃料を基礎として公社の借入金の年間返済可能額を算定したのである。

賃料算定の根拠を、不動産鑑定士による鑑定評価額を参考にして行われているといえども、その評価の考え方如何では実勢価額と異なる結果となることもあり得ることは周知の事実である。

5) 土地公社の必要資金と県からの支援概略表

	和歌山県						
	土地開発公社				支出	収入	
	支出				収入	加太菜園より	
	借入金返済	支払利息	固定資産税	計	賃料	賃料	保証金
平成 15 年度		164		164	80		
平成 16 年度	396	0		396	490	5	70
平成 17 年度	396	0	37	433	490	12	170
平成 18 年度	396	5	33	434	490	16	
平成 19 年度	396	176	33	605	635	20	
平成 20 年度	318	230	34	582	635	28	
平成 21 年度	318	228	34	580	635	37	
平成 22 年度	318	226	34	578	635	37	
平成 23 年度	318	224	34	576	635	37	
平成 24 年度	318	222	34	574	635	37	
平成 25 年度	318	220	34	572	635	37	
平成 26 年度	318	218	34	570	635	37	
平成 27 年度	318	216	34	568	635	37	
平成 28 年度	318	214	34	566	635	37	
平成 29 年度	318	212	34	564	635	37	
平成 30 年度	318	210	34	562	635	37	
平成 31 年度	318	209	34	561	635	37	
平成 32 年度	318	207	34	559	635	37	
平成 33 年度	318	205	34	557	635	37	
平成 34 年度	318	203	34	555	635	37	
平成 35 年度	239	201	34	474	529	31	
小計	6,593	3,790	647	11,030	12,239	630	240

	借入金返済	支払利息	固定資産税	計	土地売却収入
平成 36 年度	4,069	201	0	4,270	4,300
平成 37 年度	4,093	176	0	4,269	4,300
平成 38 年度	4,118	151	0	4,269	4,300
平成 39 年度	4,143	127	0	4,270	4,300
平成 40 年度	4,168	102	0	4,270	4,300
平成 41 年度	4,193	77	0	4,270	4,300
平成 42 年度	4,218	52	0	4,270	4,300
平成 43 年度	4,243	27	0	4,270	4,300
平成 44 年度	196	1	0	197	227
小計	33,441	914	0	34,355	34,627

(問題点)

地方自治法 2 条 14 項に「その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」とある。

県が土地公社から土地を借りるに当たって、「調停に代わる決定」で決まったとはいえ、貸付先が決まっていなくてもかかわらず、毎年上記に示した賃料（県民の税金である。）を支払うことは奇異に感じる。

通常、誘致企業に土地を貸すとすれば、土地公社から加太菜園(株)に直接貸付けを行い、賃料差額（@100 円/㎡と@582.8 円/㎡の差額に貸付面積を乗じた金額）については、議会の承認を受けて、土地公社に補助金等を出せばよいことである。そして、貸付け先が増えればそれに応じて同じような処理をすることが地方自治法 2 条 14 項の趣旨に適っていると思われる。

そもそも当初から、和歌山県がこれだけの土地を借りる必要性があったかどうかも疑問である。平成 15 年 4 月に加太地区は構造改革特区「新ふるさと創り特区」認定を受け、平成 15 年 11 月の特定調停後、県が公社から定期借地権を設定した約 109ha のうち約 37ha を加太菜園(株)に賃貸をしたが、その後、企業が進出した形跡もなく、また、加太菜園(株)も実際に使用しているのは 5ha という状況である。

そういうことを考え併せれば、上記で述べたように、賃料を基礎として公社の借入金の年間返済可能額が算定されたのである。それは、賃料という名目の「借入金返済に対する補助金」に該当するのではないかと考える。

そうであれば、土地公社への補助金の交付が、地方自治法 232 条の 2 にいう「公益上必要ある場合」の要件を満たしているか等を検討する必要がある。

6) 和歌山県から土地公社への賃料支払いについて

① 土地公社への賃料支払いの性質

和歌山県が利害関係人として参加した特定調停(以下「本件調停」という)において、和歌山県は平成 16 年から平成 36 年までの 20 年間、土地公社からコスモパーク加太の土地を賃借することを約した。そのうえで、和歌山県は上記土地の一部を加太菜園(株)に低い賃料で転貸する旨の賃貸借契約を締結している。

和歌山県が土地公社に支払う賃料は、土地公社が債権者に支払う分割返済金の金額とほぼ見合うものである。

なお、債権者は、上記賃料債権について、質権を設定し、優先弁済権を確保している。

土地公社は、本件調停において、債権者に対する長期の分割弁済を約しているが、同公社には、現時点で和歌山県からの賃料収入以外に継続的かつ確実な収入は皆無で

ある。

以上の事実に加えて、土地公社から債権者への長期分割返済の約定と、和歌山県から土地公社への長期にわたる賃貸借契約に基づく賃料支払いの義務がいずれも本件調停において定められていることからすれば、土地公社が、和歌山県からの上記賃料収入をもって債権者への長期分割返済の原資とすることが当然の前提とされていることは明らかであるといえる。

したがって、和歌山県から土地公社への賃料支払いは、法形式上は賃料の支払いという形式を取るものの、実質的には土地公社の債権者に対する長期分割返済に対する補助金と解するのが相当である。

よって、和歌山県が土地公社に対して上記賃料を支払うについて、土地公社の債権者への支払を補助すべき公益性が具備されているか否か、慎重に検討すべきと考える。

② 公益性の判断基準

第三セクターの精算に際して、第三セクターの債権者への返済のために、市が第三セクターに補助金を支出した行為について、公益性の存否が争われたのが、いわゆる日韓高速船補助金事件である。

第 1 審判決は補助金の支出全部について公益性がなく違法としたのに対し、第 2 審判決は、一部についてのみ違法とした。さらに最高裁は全部について公益性がないとまではいえないとして、第 2 審判決を取り消した。

最高裁は、①事業を行っていた会社の設立を市が主導し、会社の運営や資金の調達等について積極的な関与をしていたこと、②各債権者に対し、市の幹部職員が市が責任を持って対処するので迷惑はかけないといっていたこと、③会社の清算に際し、関係者に負担させると②との関係上、市の信頼を損なうことになることと判断したこと、④市議会において説明がなされたうえでその支出の当否が審議されていること、⑤事業の関係者に対し、不当な利益をもたらすものではないこと、などの理由を挙げて、地方自治法 232 条の 2 に違反するものではないと判断した。

なお、この法廷意見に対しては、1 名の裁判官の反対意見が付されている。

地方自治法 232 条の 2 の公益性の判断については、議会の議決を尊重すべきで、裁判所の判断は、①自治体の設定している一般的規範、又は議会の議決内容に違反するか否か、②その他の法令に違反するか否か、③著しい不公正があるか否か、の 3 点に限られるとする見解もある(碓井光明「要説住民訴訟と自治体財務」(改訂版)学陽書房)。

しかし、「法律による行政」の観点からすれば、法律に従った行政行為がなされているか否かの最終的なチェックは司法によってなされるべきである。したがって、地方自治体の支出行為が地方自治法 232 条の 2 に違反していないか、公益性の要件を欠いていないかについては、司法が証拠上認められる事実をもとに積極的に判断すべきであると解する。

このように解さなければ、議会の議決を経た行為はすべて適法行為とみなされるのと同じこととなり、地方自治法が住民に客観訴訟を認めた趣旨を没却することになるからである。

本件調停においては、「調停に代わる決定」がなされ、それについて県議会で債務保証の当否などが審議されている。また、事業についての和歌山県の関与もあり、関係当事者に不当な利益をもたらすものではない(各債権者の有する債権以上の利益を与えるものではない)こと、などからすれば、本件調停に基づく賃料支払いや債務保証が直ちに違法とされるとはいえないと解する。

しかし、司法により違法とされるのは、上記最高裁判決によっても示されているとおり、行政による裁量権の逸脱ないし濫用の存否である。上記最高裁判決は、「その裁量権を逸脱し、又は濫用したものと断ずべき程度に不合理なものであるとはできない」と述べているに過ぎない。つまり、合理的なものであったと追認されたわけではない。このことは、上記のとおり、反対意見が付されていることから推認される。

行政行為としては、司法により違法との評価を受けないとしても、その裁量権の範囲内で、できる限り合理的な判断がなされるべきであるのは、いうまでもない。

③ 本件調停及び支出行為に公益性があるか

以上の観点から、本件調停の内容及びそれに基づく支出行為の合理性について、公益性の有無という観点から検討する。

本件調停に基づく支出行為は、土地公社が負っていた債務について、賃料という形式によりながらも、実質的にはその返済を肩代わりするというものである。債権者への返済について地方自治体が返済に対する補助金を交付して援助するという行為自体が禁止されるわけではないが、返済を援助することによる公益性が認められなければならない。

返済を援助することによる利益は、返済義務を負う債務者、及び返済を受ける債権者の双方に発生する。返済義務を負う債務者としては、本来自己の得る収入から返済すべきものについて、地方自治体からの補助金をもって返済を行うことができ、返済負担の軽減を図ることができる。本来返済に回すべき金員を、他の設備投資などの支出に充てることができ、会社再建などを行うことが容易になることが想定できる。

他方、返済を受ける債権者としては、本来返済を受けられるか否か不明確であった債権について、地方自治体からの援助によって、確実に返済を受けられることになる。債権者が金融機関である場合には、確実に返済を受けられることによって、貸倒引当金など、財務上の利益を得ることが想定できる。

また、上記の支出によって債務者の債権が可能あるいは容易になることによって、債務者の取引先の連鎖倒産の防止、従業員の雇用の確保を図ることができる。このようなことから、地域経済の悪化の防止や人口の流出の防止を図ることができ、ひいて

は地方自治体の税収の確保を図ることができる。

他方、債権者が金融機関などの場合には、金融機関経営悪化は当該地域の企業への融資の引き上げなど、地域経済への悪影響が多大であることから、当該金融機関の財務基盤を確保することにより、地域経済の悪化の防止を図ることができる。それは、上記で述べたのと同様、ひいては地方自治体の税収の確保につながるものが想定される。

では、本件について、上記のような事情が認められるか。

債務者である土地開発公社は、本件調停時点において、すでに実質的な事業を行っておらず、債務の返済を和歌山県が肩代わりして、その負担を軽減したとしても、そのことによって、新たな設備投資を行ったりするなど、事業継続に向けた施策が容易になるといった事情は見あたらない。

他方、本件調停で相手方となった債権者は、いずれも金融機関であるところ、土地公社への貸付金が不良債権となることにより、当該金融機関に多大な影響が生じるか否かは、記録上明らかではない。また、各金融機関により土地開発公社への貸出金額も異なるし、その財務状況も異なるから、各金融機関にどのような影響が出るかについて、一概に論じることはできない。

仮に、本件調停において相手方となった金融機関の中に、財務基盤の劣化が見られる金融機関があり、そのような金融機関が土地公社に対して、多額の貸付金を有していたのだとすれば、土地公社から返済を受けられないことによって、その経営状況が悪化し、ひいては地域経済に悪影響を及ぼすことは想定できないではない。

本件調停において、和歌山県が上記の事情も考慮のうえで、あえて本件支出を行ったのであれば、公益性を肯定する余地もあるものと解する。

本件の各資料からは、上記のような事情が不明であるので、公益性の存否については、不明であるといわざるを得ない。この点、公益性の存否は、支出を行うか否かの判断の重要な要素となるのであるから、県議会において、本件調停に基づく支出を行うか否かの審議を行うにあたり、その点に関する十分な議論が行われるようにすべきであると解する。

④ 土地公社の整理について

土地開発公社は、上記のとおり、現時点で実質的な事業を行っていないことから、清算することが適切であると考えられるが、清算に際し、和歌山県としての取るべき対応を検討する。

本件調停において、すでに和歌山県が土地公社に対して支払うべき賃料に質権が設定されており、土地抵当権及び上記質権で担保し得ないであろう部分については、和歌山県の債務保証が設定されている。

和歌山県としては、土地公社に代わって債権者に支払う金員をできる限り少なくす

ることによって、ひいては県民の負担を軽減させることができるから、このような方向を目指すべきと解される。

土地公社及び和歌山県の債務の軽減を図るには、①土地公社の破産申し立て、②再度の特定調停、③その他の方法による債務減額の申し入れが考えられる。

しかし、上記のとおり、本件調停においては、土地に対する抵当権、賃料に対する質権、債務保証と、債権者の貸付金全額について、何らかの担保が付されており、債務者側に立つ和歌山県としては、債権者に対する交渉のカードがない状況である。①土地公社が破産したとしても、和歌山県の負担する担保責任には何らの変化もない。また、②再度の特定調停も、上記のとおり債権者において担保を設定している以上、債務の減額に応じさせることは容易ではないと考えられる。③も同様である。

ただ、留意しなければならないのは、土地公社は、平成36年までの長期分割弁済の期間、債権者に対して利息を支払う約定となっていることである。しかも、当初の5年間については、上記利息の利率は年0.6%とされているものの、その後は当事者間で協議することとされている。上記利率は、金融機関の貸出利率としては非常に低い利率であると思料され、今後金融機関が上記利率の引き上げを求めてくるのは避けられないと思料される。

現在土地公社は、和歌山県からの賃料でもって各金融機関への分割弁済を行っているが、上記利率が引き上げられれば、和歌山県からの賃料が引き上げられない限り、その支払いに窮することになる。

土地公社を早期に清算すれば、清算の時点で土地公社に関する限りで特定調停の効力はなくなるから、そのときから平成36年までの利息の支払いを免れることができる。それと同時に、特定調停で定められている土地公社と和歌山県との事業用借地契約についての制限(賃料の改定や中途解約、変更契約ができない。)も効力がなくなると解される。よって、土地公社の清算後については、和歌山県が土地公社の所有土地を買い取り、直接加太菜園(株)に賃貸するなどの方法により、上記で指摘した、土地開発公社の利息支払いのための補助金相当額の支払いを免れることができると考える。

6. 会社の今後の方向性

(1) 会社の再建計画

シミュレーション (再建計画)

【平成19年8月現在】

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
保有土地売却収入	3,042	2,175	163	1,659	201	166	420	124	332	0	0	0	0	0	0
加太	0														
長山	0	0	9	9	26										
紀泉台	90	15	72	22	45	36									
蜂伏	99	111	58	57	130	130	124	124	195						
北勢田		245		1,354			231								
打田東部	2,795	1,804													
その他	58	0	24	217			65		137						
保有土地賃貸収入	80	491	521	492	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637
加太	80	490	490	490	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635
北勢田			1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
打田東部				29											
事業収入	356	1,875	704	147	139	139	139	139	130	130	112	112	103	103	103
あっせん事業	110	109	112	121	117	117	117	117	108	108	90	90	81	81	81
加太維持管理受託等	246	1,766	592	26	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
収入合計	3,478	4,541	1,388	2,298	977	942	1,196	900	1,099	767	749	749	740	740	740
人件費	164	188	167	215	148	148	148	202	162	183	114	141	106	106	133
給与	164	160	167	161	148	148	148	148	135	129	114	114	106	106	106
退職金			28		54				54	27	54		27		27
事務費	29	21	20	20	20	20	20	20	19	19	18	18	17	17	17
一般事務費	29	21	20	20	20	20	20	20	19	19	18	18	17	17	17
事業費	369	1,738	575	72	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
加太	66	1,670	552	18	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
その他	303	68	23	54	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
固定資産税	18	0	37	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
加太			37	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
その他	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金償還支出	2,609	2,569	455	1,819	460	460	684	451	521	325	325	325	325	325	325
加太		396	396	396	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
蜂伏	90	123	58	57	130	130	124	124	195	0	0	0	0	0	0
北勢田		246	1	1,355	2	2	233	1	1	1	1	1	1	1	1
紀泉台西部				11	10	10	9	8	7	6	6	6	6	6	6
打田東部	2,519	1,804													
支払利息	286	57	55	49	199	252	248	242	239	235	233	231	229	226	224
加太	164			5	176	230	228	226	224	222	220	218	216	214	212
蜂伏	15	13	12	8	7	6	4	3	2	0	0	0	0	0	0
北勢田	29	26	25	22	4	4	4	1	1	1	1	1	1	1	1
紀泉台西部	18	18	18	14	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11	11
打田東部	60	0													
支出合計	3,475	4,573	1,309	2,208	909	963	1,183	998	1,024	845	773	798	760	757	782
収支差額	3	▲32	79	90	68	▲21	13	▲98	75	▲78	▲24	▲49	▲20	▲17	▲42

14年度末残高

預貯金期末残高	572	575	543	622	712	780	759	772	674	749	671	647	598	578	561	519
---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

保留金(基本財産、退職引当金、公有地貸付金)	449	436	444	433	439	443	461	430	419	367	375	362	370	377	363
取り崩し可能額	126	107	178	279	341	316	311	244	330	304	272	236	208	184	156

借入金残高

加太	43,815	43,815	43,419	43,023	38,770	38,452	38,134	37,816	37,498	37,180	36,862	36,543	36,226	35,908	35,590	35,272
金融機関	43,815	43,419	43,023	37,096	36,819	36,542	36,265	35,989	35,712	35,435	35,158	34,882	34,605	34,328	34,052	
県(オリ分)				1,674	1,633	1,592	1,551	1,509	1,468	1,427	1,385	1,344	1,303	1,262	1,220	
蜂伏	1,031	941	818	760	703	643	573	495	419	343	267	191	115	39	0	0
北勢田	1,916	1,916	1,670	1,669	314	312	310	77	76	75	74	73	72	71	70	69
紀陽	987	860	860	163	162	161	40	39	39	38	38	37	37	36	36	
JA	929	810	809	151	150	148	37	37	36	36	35	35	34	34	33	
紀泉台西部	1,224	1,224	1,224	1,213	1,203	1,193	1,184	1,176	1,169	1,163	1,157	1,151	1,145	1,139	1,133	
打田東部	4,323	1,804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金総額	52,309	49,700	47,131	46,676	39,326	38,907	38,488	37,845	37,436	36,956	36,672	36,388	36,105	35,821	35,537	35,254

16年度 17年度 18年度 19年度 20年度 21年度 22年度 23年度 24年度 25年度 26年度 27年度 28年度 29年度 30年度 累計

	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	37年度	38年度	39年度	40年度	41年度	42年度	43年度	44年度	H15～ H44
保有土地売却収入	0	0	0	0	0	0	5,898	4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	227	44,507
加太							4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	227	34,627
長山																44
紀泉台																280
蜂伏																1,028
北勢田							45									1,875
打田東部																4,599
その他							1,553									2,054
保有土地賃貸収入	637	637	637	637	637	531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,307
加太	635	635	635	635	635	529										12,239
北勢田	2	2	2	2	2	2										39
打田東部																29
事業収入	103	103	103	103	103	85	63	63	54	54	54	54	36	27	0	5,436
あっせん事業	81	81	81	81	81	63	63	63	54	54	54	54	36	27	0	2,432
加太維持管理 受託等	22	22	22	22	22	22										3,004
収入合計	740	740	740	740	740	616	5,961	4,363	4,354	4,354	4,354	4,354	4,336	4,327	227	62,250
人件費	101	101	128	95	149	80	80	107	72	72	72	126	84	130	26	3,748
給与	101	101	101	95	95	80	80	80	72	72	72	72	57	49	26	3,207
退職金			27		54			27				54	27	81		541
事務費	17	17	17	17	17	15	15	15	14	14	14	14	13	12	9	515
一般事務費	17	17	17	17	17	15	15	15	14	14	14	14	13	12	9	515
事業費	49	49	49	49	49	49	49	38	38	35	35	33	33	31	31	3,910
加太	25	25	25	25	25	25	25	23	23	20	20	18	18	16	16	2,910
その他	24	24	24	24	24	24	24	15	15	15	15	15	15	15	15	1,000
固定資産税	34	34	34	34	34	34	34	0	0	0	0	0	0	0	0	699
加太	34	34	34	34	34	34	34									681
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		18
借入金償還支出	325	325	325	325	325	246	5,229	4,093	4,118	4,143	4,168	4,193	4,218	4,243	196	48,450
加太	318	318	318	318	318	239	4,069	4,093	4,118	4,143	4,168	4,193	4,218	4,243	196	39,956
蜂伏	0	0	0	0	0											1,031
北勢田	1	1	1	1	1	1	63	0		0						1,916
紀泉台西部	6	6	6	6	6	6	1,097									1,224
打田東部																4,323
支払利息	222	221	219	217	215	213	176	151	127	102	77	52	27	1	5,238	
加太	210	209	207	205	203	201	176	151	127	102	77	52	27	1	4,704	
蜂伏	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	
北勢田	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	129	
紀泉台西部	11	11	11	11	11	11	11	0	0	0	0	0	0	0	275	
打田東部															60	
支出合計	748	747	772	737	789	637	5,620	4,429	4,393	4,391	4,391	4,443	4,400	4,443	263	62,560
収支差額	▲ 8	▲ 7	▲ 32	3	▲ 49	▲ 21	341	▲ 66	▲ 39	▲ 37	▲ 37	▲ 89	▲ 64	▲ 116	▲ 36	▲ 310

14年度末残高

預貯金期末残高	572	511	504	472	475	426	405	746	680	641	604	567	478	414	298	262
---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

保留金(基本財産、退職引当金、 公有地貸付金)	369	375	364	369	343	346	350	316	318	321	323	295	299	291	236
取り崩し可能額	142	129	108	106	83	59	396	364	323	283	244	183	115	7	26

借入金残高

加太	43,815	34,954	34,636	34,318	34,000	33,682	33,443	29,373	25,279	21,161	17,018	12,850	8,657	4,439	196	0
金融機関	33,775	33,498	33,221	32,945	32,668	32,460	28,510	24,536	20,539	16,518	12,472	8,403	4,309	190		
県(オリ分)	1,179	1,138	1,097	1,055	1,014	983	863	743	622	500	378	254	130	6		
蜂伏	1,031	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北勢田	1,916	68	66	65	64	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
紀陽	35	35	34	33	33	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JA	33	32	32	32	31	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
紀泉台西部	1,224	1,127	1,121	1,115	1,109	1,103	1,097	0	0	0	0	0	0	0	0	0
打田東部	4,323	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金総額	52,309	34,970	34,686	34,402	34,119	33,835	33,620	28,510	24,536	20,539	16,518	12,472	8,403	4,309	190	0

(2) 再建計画に対する評価（意見）

1) 保有土地売却収入

造成が未了の打田第2を平成21年度、古座上野山を平成23年度に、そして紀泉台西部を平成36年度に売却する予定になっているが、売却には解決すべき課題が多く、全く未確定である。紀泉台西部の予定売却額は1,533百万円であるが平成20年3月時点の時価評価は256百万円で、予定売却額はその約6倍である。全く想定に過ぎず、実現の可能性はなきに等しい。また、今後必要になるそれぞれの土地に対する原価として、基本的に毎期発生する公社職員等の人件費は認識されているが、それ以外については考慮されていない。

コスモパーク加太についても、県との定期借地権契約が完了する平成36年度から順次9年間をかけて約346億円で売却する予定であるが、平成20年3月時点の時価評価は175億(平成18年度の不動産鑑定価額に公示価額の変動を勘案した推定時価)であり、約2倍弱で売却できると想定しているが、裏付けは全くない。また、加太への投資も、毎期発生する公社職員等の人件費以外は原則考慮されていない。

すなわち、保有土地の売却については、今後保有土地に対して必要な新たな投資を考慮せず、原則、現況のままでの処分(売却)の予定でありながら、売却額だけは平成20年3月現在の時価を大きく上回る価額で売却できると想定しているに過ぎず、その実現性は乏しいと言わざるを得ない。

2) 支払利息

支払利息のうち、加太の分については、「調停に代わる決定」で平成20年7月より、5年毎に借入利率を見直すことになっており、利率はその時点における直近発行の県債利率及び一般の経済、金融事情等を勘案し、また、利率の見直しの協議については、「調停に代わる決定」に至る経緯及び公社の再建計画の進捗状況等を勘案し、金利の減免等を考慮して協議するものとするところになっている。もし、仮に平成20年7月より利率が0.6%から1%上昇したとすると、1年で増加する金利は約360億×1%=360百万円になる。金利が1%上昇した場合、2年間以内に預貯金の残高が底をつき、資金ショートを起こすことになる。

3) まとめ

土地公社の再建シミュレーションは、土地公社が現在有するリスクをほとんど考慮しておらず、実現性は極めて難しい。

(3) 解散・清算の方向性も視野に入れて（意見）

従来土地開発公社の役割として、わが国経済の高度成長の過程で無計画な土地利用が広がり、地価が急騰するなかで、公共用あるいは公用の施設を計画的に確保するうえで死活問題になっていた公有地を安定的に先行取得するという課題に応えるために、公有地となるべき土地を機動的に取得できない地方自治体に代わって土地を購入することである。これ以外に公社が自らの負担と責任において行う自主事業として、公有地先行取得に支障が無い範囲で土地造成や宅地分譲、工業用地の分譲を行うことができることになっている。しかし、バブル崩壊後、先行取得の土地に対しては一定期間内に自治体が取得する予定であるのに、財政に余裕がなくなった自治体はその土地を引き取らず、土地を公社が長期保有する「塩漬け」となった状態である。又、自主事業である土地造成事業は造成完了後事業者等の民間に譲渡するのが原則となっているが、造成途中のままであるものや、造成完了していても当初計画の分譲収入が見込めず、売却すれば損失が発生するか、保有しているものは含み損が発生している状況である。

毎年作成されている総務省の「土地開発公社事業実績調査結果」を見てみると、平成18年度の概要は以下のとおりである。

(土地保有の状況)

		平成18年度末	平成17年度末	増減
保有土地金額 ベース	公有地先行 取得事業	3兆8,859億円	4兆4,066億円	△11.8%
	土地造成事業	6,437億円	7,166億円	△10.2%
保有土地面積 ベース	公有地先行 取得事業	15,474ha	16,227ha	△4.6%
	土地造成事業	5,139ha	5,477ha	△6.2%

(長期保有土地の総額及び面積)

		平成18年度末	平成17年度末	増減
金額ベース	5年以上 保有土地	3兆4,450億円 (76.1%)	3兆7,448億円 (73.1%)	△8.0%
	10年以上 保有土地	2兆4,754億円 (54.6%)	2兆4,739億円 (48.3%)	0.1%
面積ベース	5年以上 保有土地	15,465ha (75.0%)	16,097ha (74.2%)	△3.9%
	10年以上 保有土地	10,885ha (52.8%)	10,161ha (46.8%)	7.1%

1) 和歌山県土地開発公社の特殊性と存在意義

土地公社について土地保有の状況を見てみると、先行取得事業の割合が小さく、自主事業である土地造成事業が大半を占めている。

総務省作成の平成 18 年度土地開発公社事業実績調査結果を見れば、和歌山県土地開発公社の 18 年度保有額 32,857 百万円のうち、5 年以上保有している額は 32,857 百万円で 100% となり、10 年以上保有している額は 32,718 百万円で 99.6% となり、この比率は全国で一番となっている。このような結果の大きな要因は、加太開発事業による過大な投資（これに見合う過大な借入金が残っている）が造成途中のままの状態によるものである。

そもそも、土地公社は、地域の秩序ある整備を図るため必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他等を行わせるため、地方公共団体が設立した公法人である。（公拡法 10 条 1 項、11 条）また、その業務の範囲は主として公共用地の先行取得である（公拡法 17 条 1 項）。但し、土地公社は、公共用地の先行取得業務の遂行に支障の無い範囲内において、一団の土地の造成（公拡法 17 条 2 項 1 号）及び土地の取得のあつせん、調査、測量その他に類する業務を行うことができる（公拡法 17 条 2 項 2 号）。

和歌山県土地開発公社は前述したように平成 14 年度からは土地の先行取得を行っておらず、企業団地、住宅団地等の造成、コスモパーク加太の開発業務、県の公共用地取得のあつせん業務を行っている。すなわち、現在では、本来の業務を行わず、従たる造成事業による土地の所有期間が長期にわたり、財政状態も厳しい状況に陥っている。すなわち、土地造成事業による分譲（加太開発事業を除く。）を行っているが、分譲による売却損を県等からの補助金等で賄い、その売却代金と補助金等で金融機関に借入金の返済を行っている状態である。また、コスモパーク加太事業に関しては、この開発事業自体公社が行うべきであったかの疑問がある（大阪府の場合、阪南町の土取り事業は大阪府（企業局）が事業主体であった）。また、加太開発事業における造成地の大半の土地を県に貸し（平成 15 年 11 月の特定調停により、土地公社と県は事業用定期借地権契約を締結している）、その賃貸借契約による賃料をもって、金融機関への返済に充てている。しかしながら、その実態は、県からの補助金、委託費等で成り立っており、土地公社自身は、返済不能な多額の負債を抱え、極めて厳しい経営状況にあり、実質は回復不能な債務超過となっており、民間企業であれば、すでに倒産に至っている状態といえるのである。

さらに、現在、平成 20 年 7 月以降適用する借入金利息について、見直しの話し合いが金融機関との間で行われているが、上記「(2) 再建計画に対する評価 2) 支払利息」で述べたように、1%金利が上昇すれば、年間約 3 億 6 千万円の資金負担が発生する。もし、仮に金利が 1% 上昇すれば、公社が継続できる方法は見当たらない。金利水準の維持は公社及び県の使命ともいえる。

このように、土地公社は本来の業務たる「土地の先行取得」からはずれ、付随業務を行って、しかも経営は行き詰まっている。土地公社の破綻による解散を法は想定しておらず

(公拡法 22 条)、この観点からも、このような状況に陥った公社及び県の責任(加太開発において、本来県が行うべき業務を公社に代行させた)は重く、土地公社の特殊性を勘案すると、その存在意義を厳しく問うべきである。

2) 解散・清算の方向性

以上のことを踏まえつつ、土地公社の今後を検討してみると、現在低迷している地価は平成 2 年をピークに下落しており、いまだに回復する兆しもない中で、この地価を長期的に見通すことの困難性に加え、長期間を要する土地造成事業における売却収入を前提にした土地公社の経営で、県の補助等に頼らないで収支均衡(借入金の返済も含めて)を維持していくのは非常に困難であり、というよりは不可能と考える。

そこで、従前より(特に特定調停後)、和歌山県では土地公社経営の抱える問題点についてどうするかということで、その改善を検討されてはきているが、今はすでに、先に結論を出すべき時期に来ている。

最近の動きとして、公社の解散に踏み切る自治体が出てきているのは、そもそも公社に事業用地を先行取得させる必要性が薄れ、開発公社の役割も終わったという見方が増えてきたためである。和歌山県についても以前より先行取得事業はほとんどなされておらず、その必要性も薄いので、解散してもあまり自治体に影響がないと思われる。

また、土地公社は組織としての機能はすでになく、単に、借入金返済ための受け皿に過ぎない。

(4) 他の土地開発公社の解散事例

朝日新聞によれば、『『役割終了』公社解散も』ということで「地価の右肩上がりを前提とした土地開発公社を、『役割を終えた』として解散する自治体も増えている。県レベルでは昨年 10 月に神奈川、今年 7 月に熊本が公社を解散させ、群馬、宮崎は 2010 年度末、長野は 2012 年度末までの解散を目指している。だが、多額の借金や塩漬け土地を抱える公社の清算は簡単でない。2007 年 7 月に解散した熊本県土地開発公社の場合、県が解散方針を打ち出したのは 2003 年。しかし、06 年に約 98 億円あった負債の処理をめぐって債権者の銀行などとの協議が折り合わず、同年 5 月に熊本地裁に民事調停を申し立てた。結局、銀行は無担保で公社に貸した 1 億 6 千万円の債権を放棄。県は公社への貸付金 58 億円を全額放棄し、簿価 23 億円の土地を無償で引き受けることになった。それでも、県は『処理を先送りすべきでない』と判断、方針を出してから 4 年がかりで解散にこぎ着けた。ピークの 1999 年に 1597 あった公社は昨年 4 月、1127 に減少。2005 年度中に解散した 161 公社を抱えていた自治体に総務省がその理由を聞いたところ、『市町村合併のため』が 131、残り 30 は『公社に頼らなくてもよくなった』だった。』という記事が載った。

(5) 土地開発公社の見直し及び整理（意見）

上記を踏まえて土地公社を見てみると、すでに「調停に代わる決定」で決まったことに対して、再度、特定調停を含めた見直しの検討をすることになるが、土地公社としては、公社存続の可能性を探る必要がある。土地公社の運営維持費を売れ残った分譲地の売却収入で賄うことができ、もしくは、和歌山県からの委託費等で賄えれば、土地公社自体は存続するが、借入金の返済については、和歌山県の全面的な協力が無いと無理であり、そういう意味からも、公社の存在には厳しいものがある。

しかしながら、土地公社を継続することが前提としても、その事業がいくら公益性のためとは言え、和歌山県が土地公社に補助金等を出そうと考えても、そもそも土地公社における土地造成事業は土地公社の自らの負担と責任において行う事業であり、その対象は民間の事業者等への売却であるので、全額県費を注ぐのは、他の類似した事業等のバランスから公平性を欠き、認められないであろう。

したがって、ここは公社の解散・清算（もしくは、解散・清算と同様の効果をもたらす方法）を結論とし、それをもって、公社の見直し及び整理について具体的な内容を決めていくべきであると考えます。

1) 特定調停により確定した債務の見直し（再度の特定調停）

特定調停は、支払不能に陥るおそれのある債務者等の経済的再生に資するため、民事調停法の特例として特定調停の手続を定めることにより、このような債務者が負っている金銭債務に係る利害関係の調整を促進することを目的としている。

土地公社は、上記「(3) 解散・清算の方向性も視野に入れて」でも述べたように、まさに支払不能に陥った状態であり、なおかつ、県の支援なくしては事業を継続していくことができない組織と言える。そういうことを考え併せれば、すでに平成15年11月の特定調停により、金銭債務に係る利害関係を調整し、債務の確定がなされてはいるが、現在の事業内容等（残務整理が中心。）を見れば経済的再生の可能性は無きに等しいと考える。

そもそも、土地公社の設立を推進し、さらにはバブル崩壊後、下落し続ける地価を押し上げることを主眼として、地価調整に用いた国の政策にも問題がないとは言えないが、特に国からの支援を受けた金融機関からの借入れについては、債権カットを前提にした再調停をしてもらう必要がある。また、和歌山県からの借入れについては、貸付金にかかる利息の凍結を受けているが、今後もし仮に、借入れは増加しても、返済できる見込みは無いといえる。したがって、和歌山県としては、公社に対する貸付金の回収可能性はほぼ見込めない。

一方、公社は存続させるとしても、上記の調停等借入金の整理と並行して、県の主導をもって公社の組織等について抜本的な見直しをしなければならない。

しかしながら、見直せるところは人件費（適正人員及び適正給与への見直し）が中心となり、土地公社では、次に示すように、これまでに人件費や管理費の削減に向けた自助努力を行ってきた。

人件費については、前述の「3. 平成12年度から平成18年度までの財務内容（3）役員・職員の推移」及び「（4）公社職員の退職者数と退職手当」を見れば、公社職員は平成12年度から平成18年度の7年間に、29名が退職し、県派遣職員は平成12年4月の7名から平成19年4月の7名というように、公社職員の減少にもかかわらず県派遣職員を増やさずに公社経営を行ってきた。

そういう意味では、公社の自助努力は限界であり、県の主導でもって更なる抜本的な見直しをすることにも限界があると考えられる。できることは土地公社の職員を全員解雇したうえで、給与等の見直しをして再雇用すること位だろうと思われる。

2) すみやかな清算

再度の特定調停やその他の方法による債務減額の申し入れが、不調に終わった場合、土地公社は解散・清算への道しか残っていない。何故ならば、このまま土地公社を残して賃料を払い続けることに比して、土地公社を解散したほうが人件費を含めた維持管理費や借入金利息の負担が少なくなることが確かであると考えられるからである。

いずれの場合でも、すみやかな清算をしていかなければならないと同時に、次の手続に入っていくことになる。

土地公社の清算終了に至るまでは、相当の期間を要することになると思われる。というのは、上記「6. 公社の今後の方向性（3）他の土地開発公社の解散例」で述べているように、先行取得事業の廃止（現在ではほとんどしていない）、保有土地の処分促進、そしてプロパー職員の削減などを実施していく過程に時間がかかる。そして、清算終了までに、加太事業の土地を和歌山県が引き取ることになる。

なお、雇用に関して言えば、早期退職制度で全員退職した場合（雇用の確保を果たす必要がある。）、県が直接、民間に維持管理を委託し、それを県の職員が管理すればよいと考える。

（6）県の財政への影響（意見）

上記で述べたように、先ず、公社の解散・清算を前提に考えれば、清算終了と同時に土地公社の保有土地（加太事業に関する土地）は県に移行することになる。

しかしながら、土地公社の土地と借入金を引き取ることは県財政への影響は少なからず出てくる。

2007年6月15日に地方公共団体の財政の健全化に関する法律（以下「財政健全化法」という）が成立した。これは、従来の財政再建制度（準用再建）では、①早期是正・再生

という観点を念頭に置いたわかりやすい財政情報の開示がないこと、②再建団体の基準し
 がなく、早期是正を促す機能がなく、また財政指標の正確性等を担保する手段が十分でな
 いこと、③フロー指標のみを使っているため、ストックベースの財政状況に問題のある団
 体が対象にならない。また普通会計のみを対象とし、公営企業や地方公社等との関係が考
 慮されていないこと、④再建を促進するための仕組みが限定的であること、の問題点があ
 ったため、それらを検討し見直したものとして、財政健全化法ができた。

具体的には、

内 容	早期健全化基準	財政再生基準
実質公債費比率 ・都道府県 ・市町村	25%以上 25%以上	35%以上 35%以上
実質赤字比率 ・都道府県 ・市町村	▲3.75%以上 ▲11.25%以上～▲15%	▲5%以上 ▲20%以上
連結実質赤字比率 ・都道府県 ・市町村	▲8.75%以上 ▲16.25%～▲20%	▲15%以上 ▲30%以上
将来負担比率 ・都道府県 ・市町村	400%以上 350%以上	なし なし

※実質公債費比率 一般会計等が負担する元利償還金及び準元利償還金の標準財政規模に対
 する比率

※実質赤字比率 一般会計等を対象とした実質赤字の標準財政規模に対する比率

※連結実質赤字比率 全会計を対象とした実質赤字（又は資金の不足額）の標準財政規模に対す
 る比率

※将来負担比率 一般会計等が将来負担すべき実質的な負債の標準財政規模に対する比率

以上の条件のいずれか一つでも該当する場合、自主的な改善努力を促す早期財政健全化
 団体及び従来の財政再建団体に相当する財政再生団体に指定されることとなる。これは
 2008年度決算から適用される。

その内容は、①まず、財政の早期健全化ということで、自主的な改善努力による財政健
 全化を目指す。②それでも早期健全化が著しく困難と認められるときは、財政の再生とい

うことで、国等の関与による確実な再生を目指すことになる。

そこで、和歌山県の財政収支見通しについては、以下のようになっている。

	平成19年度 予算額	平成20年度 見込額	平成21年度 見込額	平成22年度 見込額	平成23年度 見込額	平成24年度 見込額
歳 出 (A)	(0.7) 5,179	(0.8) 5,220	(▲0.9) 5,175	(0.2) 5,183	(0.4) 5,204	(1.2) 5,264
人 件 費	(0.4) 1,666	(▲3.3) 1,611	(▲3.7) 1,551	(1.1) 1,568	(1.9) 1,598	(0.6) 1,608
経常人件費	(▲3.3) 1,423	(▲2.4) 1,389	(▲1.9) 1,362	(0.7) 1,372	(1.4) 1,391	(1.4) 1,410
退職手当	(25.2) 232	(▲9.3) 210	(▲15.7) 177	(4.0) 184	(6.5) 196	(▲5.1) 186
公 債 費	(1.6) 650	(7.7) 700	(3.9) 727	(3.4) 752	(4.8) 788	(4.2) 821
投資的経費	(▲8.4) 1,011	(1.0) 1,021	(▲2.2) 999	(▲5.8) 941	(▲7.3) 872	(▲1.1) 862
その他支出	(6.6) 1,852	(1.9) 1,888	(0.5) 1,898	(1.3) 1,922	(1.2) 1,946	(1.4) 1,974
社会保障関係費	(14.6) 403	(7.9) 435	(3.6) 465	(3.4) 481	(4.0) 500	(3.8) 519
歳 入 (B)	(▲2.2) 5,028	(0.7) 5,064	(▲0.5) 5,040	(▲2.1) 4,936	(▲0.1) 4,933	(0.3) 4,946
県 税	(6.9) 1,017	(2.9) 1,047	(3.2) 1,081	(2.8) 1,111	(2.9) 1,143	(2.9) 1,176
地方交付税・臨時 財政対策債	(▲6.9) 1,711	(1.0) 1,728	(▲0.3) 1,722	(0.0) 1,722	(▲0.1) 1,720	(0.1) 1,722
国庫支出金	(0.6) 681	(▲1.6) 670	(▲1.9) 657	(▲0.8) 652	(▲1.1) 645	(0.6) 649
県債（臨時財政対 策債を除く）	(14.7) 584	(▲1.5) 575	(▲6.4) 538	(▲25.7) 400	(▲9.0) 364	(▲1.1) 360
その他収入	(▲11.2) 1,035	(0.9) 1,044	(▲0.2) 1,042	(0.9) 1,051	(1.0) 1,061	(▲2.1) 1,039
収支不足額 (A) - (B)	151	156	135	247	271	318
財調・県債基金年度末残 高見込額	191	79	▲56	▲303	▲574	▲892
前年度決算剰余金	44					
実質赤字比率	0.00%	0.00%	▲2.0%	▲10.5%	▲19.6%	▲30.0%
実質公債費比率	9.70%	10.00%	11.20%	12.80%	14.10%	15.40%

上記の表を見れば、実質赤字比率が平成22年度に早期健全化基準の▲3.75%を超え、さらに財政再生基準の▲5%をも超えることになる。このまま進めば、財政再生団体に指定される可能性がある。

和歌山県では、近い将来の財源不足や財政健全化法における財政再生団体への転落を避けるために、「新行財政改革推進プラン」を定め、持続可能な財政構造へと転換を図ることを急務として、行財政改革に取り組んでいるところである。

《「新行財政改革推進プラン」を実施しなかった場合／実施した場合の4指標について》

—抜粋—

○ 財政健全化判断4指標の推計

下記の表は、財政健全化法において、財政の健全化を判断する指標として示された4つの指標を、本プランを実施しなかった場合と実施した場合について、それぞれ推計したものである。

【財政健全化判断4指標の推計(本プランを実施しなかった場合)】 (単位：%)

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
実質赤字比率	0	0	▲2.0	▲10.5	▲19.6	▲30.0
連結実質赤字比率	0	0	▲0.9	▲9.5	▲18.6	▲29.0
実質公債費比率	9.7	10.0	11.2	12.8	14.1	15.4
将来負担比率	223.2	226.0	229.1	232.2	237.4	243.8

(注) 実質赤字比率 の早期健全化基準：▲3.75% 財政再生基準：▲5%
 連結実質赤字比率の早期健全化基準：▲8.75% 財政再生基準：▲15%
 実質公債費比率 の早期健全化基準： 25% 財政再生基準： 35%
 将来負担比率 の早期健全化基準： 400% 財政再生基準： なし

【財政健全化判断4指標の推計(本プランを実施した場合)】 (単位：%)

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
実質赤字比率	0	0	0	0	0	0
連結実質赤字比率	0	0	0	0	0	0
実質公債費比率	9.8	9.6	10.4	11.4	12.3	12.8
将来負担比率	224.1	221.8	224.9	224.0	224.5	224.0

このような状況下で、土地公社が解散し、土地公社の加太事業に関する土地と借入金を引き継いだとしたら、実質赤字比率が平成20年度において、本プランの実質赤字比率0%が7.6%悪化することとなり、県財政に大きな影響を与えることになると予想される。

《仮に H20 に土地公社の借入金を引き取った場合の実質赤字比率への影響比率を計算する》

計算式		金額	備考
標準財政規模	A	2, 8 6 7 億円	臨時財政対策債を含む見込額
赤字額	B	2 1 7 億円	① 現在の借入金額 (※1) 368 億円 ② 平成 20 年度基金残高見込 (※2) 151 億円 赤字額=①-②
影響 (比率)	B/A	7. 6 %	

※1 加太開発整備事業に係る民間金融機関からの借入金

※2 財政調整基金及び県債管理基金の合計額

上記の実質赤字比率を見れば、財政再生基準の▲5%を越え、財政再生団体に転落する。

和歌山県が作成した「新行財政改革推進プラン」によれば、財政再生団体への転落を回避し、持続可能な財政構造への転換を図ることを急務としており、加太事業に関する土地については利活用の推進を図ることとしている。したがって、当面は土地公社の解散や加太事業に関する土地・借入金の県への引き継ぎは検討していない。

とはいえ、「新行財政改革推進プラン」においては、土地の利活用を推進していく際は、金融機関との調整、場合によっては「調停に代わる決定」の変更が必要となる可能性にも言及しているが、県が土地を引き取る場合には保証債務の履行など多大な財政負担に耐えうる財政状況が前提となる。したがって、その時々県の財政状況と土地の利活用による雇用拡大等の便益などを比較考量しつつ対応していくこととしている。

しかし、財政再生団体への転落を免れるために土地公社（組織としての機能はなく、金融機関に借入金を返済するための受け皿である。）を存続させることは問題の先送りであり、健全な財政運営の観点から望ましいものとはいえませんが、財政再生団体に転落することによる県民への負担も相当厳しいものがあるといえる。

財政再生団体に転落することによる県民への負担と土地公社に関する問題を先送りすることによるリスク、現在の「調停に代わる決定」の条件では、金融機関に対する貸手責任が十分には問われていないと考えられること、それに加えて、土地公社の解散に伴う県財政への影響と早期解散による財政的メリット等についても比較考量し、土地公社を存続させることの適否について十分検討する必要があると考える。

第3章 利害関係

包括外部監査の対象となった事件につき、私は地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。