

措置公表年月日
 当初 平成13年12月14日
 最終 平成15年5月30日

【特定のテーマ：北海道土地開発公社及びこれに係る北海道の財務】

改善を要する事項	講じた措置
<p>監査の結果と改善意見</p> <p>1 監査結果の総括</p> <p>(1) 公社は公拡法の目的に従い、公有地取得事業（長期保有地を除く）・あっせん等事業は適切な運営がなされているが、自主事業には長期保有地等の解決すべき課題がある。</p> <p>なお、土地開発公社経理基準要綱（改正昭和54年12月18日自治政策136号、以下「要綱」という。）等の会計処理をより考慮すべきである。</p>	<p>現在、公社は土地開発公社経理基準要綱に基づく財務規程により会計処理を行っていますが、総務省及び全国都道府県土地開発公社連絡協議会において、平成16年度を目途に土地開発公社経理基準要綱が改正される予定であることから、この改正に併せ財務規程等の見直しを行うこととしています。</p>
<p>(2) 長期保有地として議会等で指摘されている含み損約191億円の事実確認をした結果、処分見込額の算定方法にもよるが、少なくとも191億を超える含み損が存在している。</p> <p>公社の行う事業は、北海道の道路、ダム、河川、港湾、空港、企業誘致等の関係部署の意向や指導を踏まえて遂行されていることから、公社と北海道の関係部署が一体となって協力し、先行取得事業等の適切な運営体制を確立すべきである。</p>	<p>先行取得事業については、平成13年2月に道が策定した「北海道土地開発公社の経営健全化方策」（以下「健全化方策」という。）において、公有地等取得のルールを定め、これに基づき道と公社が十分な協議を行うこととしました。</p>
<p>(3) 平成11年度の含み損約191億円を解消する方法としては、国・関係自治体との負担交渉のほか、工業団地等の早期処分、北海道の引取り等が考えられる。</p> <p>なお、南空知流通工業団地及び空知中核工業団地関連美唄住宅団地については関係自治体との協議が行われており、早期処分等の実現に一層努めるべきである。</p> <p>また、公社の行う事業のうち自主事業については、公社自らの負担と責任において計画実施することから、事業計画の見直し等も視野に入れ、道と十分連絡協議の上、用地の処分の促進等について自主努力を行うとともに、公社の事業運営全般についても簡素にして効率的な運営に努めていく必要がある。</p> <p>さらに、長期保有地に関しては、北海道からの無利子資金の導入により簿価の増加を抑止するほか、土地の処分に伴う販売損失の補填措置が必要となるが、議会及び道民への説明と理解が得られるか検討が必要である。北海道は公社に対して債務負担行為（債務保証）を行っているため、公社の金融機関からの借入金の返</p>	<p>南空知流通工業団地及び空知中核工業団地関連美唄住宅団地（以下「美唄団地」という。）は、健全化方策及び平成13年2月に北海道土地開発公社が策定した「事業運営健全化計画」（以下「健全化計画」という。）において、平成22年度までを目標に処分を完了することとしています。</p> <p>事業計画等の見直しについては、健全化計画を策定し、長期保有地は、平成22年度までを目標に解消を図ることとしています。公社の効率的な運営については、平成13年度から職名の変更や人件費等経費の節減を図りました。</p> <p>道民等への理解を得るために平成12年10月より公社ホームページを開設するとともに、情報公開規程を定め平成13年4月より実施しています。</p>

<p>済義務を負っている。</p> <p>したがって、時間の経過とともに含み損失は膨らみ続けることになり、問題の先送りは、将来の北海道の財政負担を大きくすることになるため早急な対策が望まれる。</p>	<p>また、長期保有地の処分促進を図るとともに、簿価額抑制のため、道単事業用地については美唄団地、新千歳空港用地、空知中核工業団地が平成12年度から、苫東二次買収用地は平成13年度から無利子貸付を行いました。</p> <p>さらに、公社自主事業用地については、平成13年度より低利子貸付を行いました。</p> <p>なお、含み損の拡大を防ぐため、平成13年度から自主事業用地の管理費等は簿価額への加算をとりやめ、準備金から支出することとしました。</p>
<p>2 長期保有地の含み損の実態(平成11年3月31日現在)</p> <p>(1) 概況</p> <p>北海道の公表によると、北海道の単独事業に係る長期保有地の含み損は154億円で公社の自主事業用地の含み損は37億円となり、合計191億円の含み損が生じている。北海道単独事業の含み損については、北海道が解決すべきものである。</p> <p>自主事業に係る含み損は、企業会計的に処理すると仮定すれば、公社の損失処理となり、平成11年3月31日現在では約33億円(含み損3,762百万円-公社自己資本435百万円)の債務超過となる。</p>	<p>簿価額抑制のため、道単独事業用地については平成12年度(苫東二次買収用地は平成13年度)から、全額無利子貸付を、公社自主事業用地については平成13年度から全額低利子貸付を行いました。</p> <p>また、道単独事業用地については、道が処分策を策定し計画的に公社から再取得を行うこととしました。</p> <p>なお、苫東二次買収用地については、平成13年1月に北海道開発庁(現:国土交通省北海道局)と北海道とで取り交わした「いわゆる二次買収用地の取扱いについて」(確認書)に基づき進めることとしており、骨格的緑地については、平成12年度に道が買取りを行いました。</p>
<p>(2) 処分見込額の検討</p> <p>北海道が公表している処分見込額は159億円であるが、土地の現状等を考慮し個別に検討した試算額は134億円である。その結果、含み損は216億円となり、25億円増加している。</p> <p>道が公表した処分見込額も、今回検討した試算額も不確定要素があることから、処分見込額を確定するためには不動産の鑑定評価等の実施が必要である。</p>	<p>土地の処分見込額については、今後、処分価額見直しや用地処分の際に、不動産鑑定を実施することとしました。</p> <p>なお、平成12年度は、中空知流通工業団地及び南空知流通工業団地の2カ所において不動産鑑定を実施しました。</p>
<p>3 北海道単独事業の長期保有地の発生要因と解決策</p> <p>(1) 新千歳空港用地</p> <p>ア 昭和48年度より道内航空路網の中心となる基幹空港及び国際交流の拠点としての役割を担うために、北海道からの依頼で公社が取得した。</p> <p>しかし、運輸省の整備告示において飛行場区域外</p>	<p>滑走路延長については、関係地域住民の合意が得られた。</p>

<p>とされた地域については国に取得されず、約82ha(千歳市側約21ha、苫小牧市側約61ha)が未利用地のままとなっている。</p> <p>近時、新千歳空港のハブ化への動きがでてきているものの、今後の用地処分のためには、新千歳空港の24時間運用合意時以降の地域要望への対応を行い、さらに滑走路延長の合意が必要である。</p>	
<p>イ 滑走路延長事業の実施区域が確定した時点において、残地がある場合については、道と公社は速やかに協議を行い、道による土地の引取りなどを含めた土地処分方法を確定する必要がある。</p>	<p>滑走路延長事業実施区域の確定後、残地がある場合は適切な対応を図ることとしております。</p>
<p>(2) 空知中核工業団地</p> <p>国の工業再配置促進対策の趣旨から、北海道は、産炭地の振興と内陸部の工業開発を図るため、昭和48年度に開発基本構想を策定し、北海道からの委託により公社が取得した。昭和52年度に北海道が地域振興整備公団に売却した際、未買収地(農地)が含まれていたため、農地と隣接する一部の用地が買取られず、未利用地のまま茶志内川両岸に営農中の未買収地とともに散在する状態で保有している。現在も奈井江町を通じ未買収地の買収を打診しているが困難な状況である。</p>	<p>道では、空知中核工業団地の長期保有地については、3つのゾーンに分け、今後の処分・活用を図ることとしていますが、奈井江町では「まちづくり計画」の後期基本計画において「空知中核工業団地の多面的活用方策」として、福祉関係施設を中心に新たな活用を図ることとしているため、この計画と連動して今後の処分・活用を進めてまいります。</p> <p>また、地域振興整備公団では、地元自治体や関係機関とともに「空知団地・元気村」構想の実現に向けた具体的な検討を行うこととしており、計画が具体化した段階で、道としても土地利用計画の変更等の協議について対応していくこととしています。</p>
<p>(3) 解決策について</p> <p>北海道の単独事業で長期保有となっている用地は、いずれも昭和48年から昭和51年頃にかけて取得された。しかし、事業が停滞するなかで計画の見直しがなされず、時間の経過に伴い支払利子等が累積し含み損も膨らんでいる。本来は、事業計画にしたがって、または事業計画を立てて北海道が公社から引取る必要がある。</p> <p>北海道の財政上の制約等から一括引取りが困難な場合でも、長期保有地に対し毎年度新たに発生する管理費、事務費及び支払利子については、北海道の一般会計により年度毎に負担処理する必要がある。</p>	<p>新千歳空港用地をはじめとする道単独事業用地については、平成12年度から簿価額抑制を図るため無利子貸付(苫東二次買収用地は平成13年度から)を実施するとともに、管理費等については年度毎に道費で支出することとしました。</p> <p>なお、苫東二次買収用地については、平成13年1月の北海道開発庁(現:国土交通省北海道局)との合意に基づき処分を進めることとしています。</p>

<p>4 公社自主事業の長期保有地の発生要因と解決策</p> <p>(1) 苫小牧交通運輸関連用地</p> <p>昭和48年度の新千歳空港用地買収の際、土地所有者が同空港の隣接用地を含めて一括買取りを希望してきたこと及び苫小牧東部工業基地の開発促進と併せて今後の航空貨物の増大を想定した運輸流通業務施設の用地を確保するために約70haを取得した。その後、道路用地として6haが処分されただけで、現在未造成のまま約64ha保有している。</p> <p>新千歳空港に近接していることから、第7次空港整備7ヶ年計画が進捗することにより空港周辺プロジェクトで需要が見込まれる可能性があるが、今後の用地処分のためには、新千歳空港の24時間運用合意時以降の地域要請への対応を行い、さらに滑走路延長の合意が必要である。なお、西側の区域の利用方法について早急に検討すべきである。</p>	<p>苫小牧交通運輸関連用地については、公社が平成13年2月に策定した健全化計画において、平成22年度までに保有地の解消を図ることとしています。</p> <p>なお、苫小牧の西側の区域については、引き続き関係機関と協議しその利用方法を検討してまいります。</p>
<p>(2) 解決策について</p> <p>公社から長期保有地対策として示された内容は、国等からの今後の公有地取得事業及びあっせん等事業による事務費収入の確保と諸経費節減等の経営努力としている。</p> <p>しかし、過去の経営努力の蓄積である準備金と特定引当金の残高は含み損に充当できるが、公社にはこの他に含み損を解消する販売物件がないため、自助努力だけでは解消が難しい状況にある。自主事業に係る含み損は、企業会計的に処理すると仮定すれば、公社の損失処理となり、平成11年3月31日現在では約33億円の債務超過となる。したがって、含み損のこれ以上の拡大は避けなければならず、支払利子及び管理費等を簿価に加算することは直ちに中止すべきである。</p> <p>また、保有することによるコストの発生を理解して長期保有地を早期に処分し、現在の含み損及び今後毎年度発生する管理費等は北海道が補填する方法を検討する必要がある。</p> <p>なお、保有地の含み損を確定する時期と判断されるため、不動産の鑑定評価の実施を提案する。</p>	<p>長期保有地については、平成13年2月に健全化方策及び健全化計画を策定し、平成22年度までを目標に解消を図ることとしています。</p> <p>また、含み損の拡大を防ぐため、自主事業用地の管理費等は平成13年度から簿価額への加算をとりやめ、準備金から支出することとしました。</p> <p>なお、不動産鑑定については、中空知流通工業団地及び南空知流通工業団地の2カ所を平成12年度に実施しました。</p> <p>長期保有地を処分しても、なお発生する含み損については、その負担方法を引き続き検討してまいります。</p>
<p>5 公社の業務遂行は北海道の関係部署と一体で効率的に</p> <p>(1) 公社の理事及び監事は、北海道知事が任命権者であり、理事長等の役職者も知事が指名している。予算及び事業計画等も事前に承認を受け、決算書類についても報告義務がある。他の府県の土地開発公社では、自主事業として造成分譲事業を大規模に展開している公社も見受けられるが、北海道土地開発公社の自主事業</p>	<p>(1) 業務を遂行する体制については、健全化方策及び健全化計画を策定し、当面は長期保有地の解消を図ることを優先しますが、今後の用地取得等に当たっては、公有地等取得のルールに基づき、道と公社が協議を行うこととしました。</p>

<p>はその経緯から、北海道の単独事業と必ずしも明確な区別がなく、かつ、北海道の関係部署の意向や指導を踏まえて実施されているのが実態に近い。</p> <p>したがって、長期保有の公有地については、北海道の関係部署と公社が密接な連携を図りながら、常に現況を正確に掌握し、適切な判断をし、多額の含み損が生じないような管理体制を確立すべきであった。</p> <p>公社の自主事業と言われている長期保有地についても、その経緯から判断すると、北海道単独事業用地との区別が曖昧である。</p> <p>北海道と公社は、公拡法の目的に適った事業を実施するため、一体となって業務を遂行する体制を確立すべきである。</p>	
<p>(2) なお、公社には土地開発推進委員会が設置されているが、所期の目的どおりの活動が行われているとはいえないのでその必要性について検討すべきである。</p>	<p>土地開発推進委員会については、今後も外部等の意見を聴くことが必要であることから、実質的に活動できる組織のあり方を引き続き検討してまいります。</p>
<p>6 北海道負担の人件費について</p> <p>平成10年度において、北海道からの派遣職員は16名となっており、うち12名の人件費については、北海道が負担している。</p> <p>北海道負担の人件費9,400万円については、派遣職員に直接支給されており、公社の事務費として支出されていないため損益計算書に計上されていないが、公社が事業を継続するうえで必要な事業原価である。平成10年度は、事業総利益が2,600万円となっているが、北海道が負担している人件費を公社が負担すると、公社全体では6,800万円の赤字となる。</p> <p>公社の健全な運営を確保するためには、公社自らの人件費の見直しや、積極的な経費の削減等を行うことが不可欠である。しかし、国及び日本道路公団における用地の先行取得事業及びあっせん等事業においては、公社独自の運営では限界がある。</p> <p>仮にプロパー職員のみで公社の運営を行うと、事業量の変動に対して、人件費が固定的に発生し、事業損益が悪化する。事業量の変動への人的な対応が、公社の固定的な負担とならないよう、北海道と公社が調整を行うとともに、契約形態を「北海道受託・公社再委託」という方式にすること等の検討も必要である。</p> <p>また、公社への職員派遣等については、公社が公拡法に基づく特別法人であることを考慮することが必要である。</p> <p>なお、公社と北海道の間には「派遣職員の派遣期間の</p>	<p>経費の削減については、健全化計画において人件費等の削減を行うこととし、平成13年度から職員数の見直し、管理職手当の削減等に取り組んでいます。</p> <p>また、契約形態を「北海道受託・公社再委託」という方式にすること等については、関係機関との合意が得られないことから、引き続き現状のとおり実施してまいります。</p> <p>派遣職員については、公社の事業量の推移や職員の退職の動向を見極め対応することとしています。</p> <p>派遣に関する協定については、平成12年度から派遣協定を締結し、負担区分についても協定書に明記しました。</p>

<p>延長申請」及び「北海道職員の派遣期間の延長」の通知文書はあるが、派遣に関する協定書が作成されていない。</p> <p>今後は、協定書を作成するとともに、人件費の負担区分についても協定書に明記すべきである。</p>	
<p>7 平成11年度で新たに先行取得した公有地について</p> <p>(1) 石狩開発(株)からの石狩湾新港地域港湾用地の先行取得について</p> <p>平成11年第2回北海道議会定例会で、石狩湾新港地域港湾用地の先行取得に関し道の債務負担行為の承認がなされた。</p> <p>石狩湾新港港湾計画は、平成9年改訂で平成10年代後半を目標として実施されているようであるが、北海道の国等に対する売却額は、売却する時の時価と判断される。このため、それまでの管理費及び借入金利子を帳簿価額に加算していくと、帳簿価額が売却予定価額を上回る可能性がある。平成10年度の金利水準で試算しても年間5,000万円から6,000万円程度の支払利子が発生し、平成19年度には帳簿価額は約25億円となる。</p>	<p>石狩湾新港地域港湾用地の先行取得に当たっては、できるだけ簿価を抑制するため、金利については長期プライムレートより利率の低い建設省指導金利を適用し、事務費については土地取得価格に対応し事務費が圧縮される遞減率を適用することとしました。</p>
<p>個別の監査の結果と改善意見</p> <p>1 北海道単独事業に係る支払利子及び管理費等の簿価加算について</p> <p>要綱第45条に「取得原価とは、用地費、補償費、工事費等のほか当該資産の取得に要した借入金に対する利子及び取得に従事する職員の人件費その他の付随費用を含むものとする」とある。</p> <p>企業会計において支払利子は発生した年度の費用として処理するのが原則であるが、不動産開発事業においては、その事業上の特殊性として一定の条件を満たす場合に発生年度の費用とせず、棚卸資産（販売用不動産）の簿価加算が認められている。しかし、無制限に支払利子の簿価加算が認められるものではない。現在保有している長期保有地は、いずれも土地取得後15年から20年経過し当初の計画に従った処理を行うことは困難となっており、この間に算入された利子等が累積し含み損が増大した。</p> <p>公社における長期保有地に係る支払利子等の簿価加算を押さえる方策（北海道の一般会計による土地の買取りあるいは北海道の無利子融資）が難しい場合でも、少なくとも支払利子、管理費等に対する北海道の一般会計による補填などの検討が必要である。</p>	<p>道は支払利子及び管理費について、簿価額抑制を図るため道単独事業用地は平成12年度（苫東二次買収用地は平成13年度）から全額無利子貸付を行うとともに、管理費等についても年度毎に道費で支出することとしました。</p> <p>また、一部について道が土地の買取りを実施しました。</p>
<p>2 自主事業等について</p> <p>(1) 自主事業の事業主体について</p>	<p>土地造成事業（自主事業）の実施にあたっては、事業の目的等について、関係</p>

<p>公社は、公拡法第17条1項第2号に規定する土地造成事業の業務を行うことができる。土地造成事業は自主事業とも呼ばれ、その名のとおり公社が自らの責任において計画し実施するものである。したがって、事業着手にあたっての慎重な検討が必要であるとともに、経営成果に対する十分な評価が適時に行われる必要がある。</p>	<p>機関と十分協議を行い事業計画を作成するとともに、一定期間毎に事業の見直しを行うよう定めた健全化計画を策定しました。</p> <p>なお、道としては同様に見直しを行うことをはじめ公有地等取得のルールを含めた健全化方策を策定しました。</p>
<p>(2) 未成土地と完成土地の区別を正確に</p> <p>決算書上の「完成土地」勘定は販売可能な状態にあるものであり、「未成土地」勘定はそれ以外の販売可能な状態にないものをいう。南空知と中空知は、昭和54年から岩見沢・滝川両市との間で企業誘致のあっせんの委託契約を締結している状況や現地視察の状況から、以下の面積は販売可能な状態にあると推定され、「完成土地」勘定で処理するのが適当と考える。そして「完成土地」とされたものは、要綱によるとその後の利子の加算ができないので簿価が増加することはない。</p> <p>さらに、時価が著しく下落した場合には相応の評価減を検討する必要がある。</p>	<p>平成16年度を目途に土地開発公社経理基準要綱が改正されることから、未成土地と完成土地の区別等については、この要綱改正に合わせ、公社の財務規程等を改正し、適切な処理を行ってまいります。</p> <p>また、自主事業用地に係る利子については、平成13年度から公社準備金を持って支出することとしました。</p> <p>なお、地価動向については、適切な把握に努め、販売時期に合わせて不動産鑑定を実施し、地価の再評価を行ってまいります。</p>
<p>(3) 流通工業団地の販売可能面積も正確に</p> <p>財務諸表の附属明細表によると、南空知の公表面積は228,345.16㎡となっているが、この中に現在は販売不可用地として計画している公園等の公共用地が28,051.73㎡含まれている。したがって、販売可能面積は200,293.42㎡となる。同様に、中空知についても公表面積は46,946.41㎡だが、販売不可用地が10.31㎡あり販売可能面積は46,936.10㎡となる。実態を正確に報告するためには、販売可能面積として明示することが必要である。</p> <p>なお、公園用地は将来の用途変更により分譲用地となる可能性があるが、現在は販売可能分も保有が長期化しており、用途変更の具体的な目途はたっていない。</p>	<p>流通工業団地の販売可能面積については、健全化計画では全てを処分可能面積としていますが、関係市とその取扱いについて協議を行っており、協議が整い次第、販売可能面積の明示方法を検討してまいります。</p> <p>なお、公園用地(20,177.35㎡)については、販売可能面積に含めることとしました。</p>
<p>(4) 販売用土地についての評価の再検討も必要</p> <p>時価が帳簿価額を著しく下回ったときには、帳簿価額までの回復可能性の状況によって評価の引き下げを検討する必要がある。したがって、地価が長期低落傾向にある状況では評価を切り下げ、含み損を費用処理することになる。</p> <p>また、要綱は完成土地についてのみ規定しているが、未成土地についてもその考え方を積極的に導入することが望まれる。</p>	<p>土地の再評価については、処分価格の見直しの際や用地処分の見直しなどを見極め、不動産鑑定を実施することとしました。</p> <p>また、未成土地の評価引き下げについては、土地開発公社経理基準要綱の改正内容を確認し、適切な処理を行ってまいります。</p>

(5) 業務方法書等の見直しを
土地等管理処分規程

第8条 第1項 会社の所有地等を処分する場合の処分価格は、国、北海道及びその他地方公共団体等と土地の取得に関し協定等を締結している場合は、その価格とする。

第2項 前号に基づく処分価格による以外の場合における処分価格は、当該土地の取得、造成等に要した事業費、事務費及び資金経費を加算した額を基準とし、近傍類地の取引価格等を考慮して理事長が定める。

業務方法書等では、販売価格を帳簿価額と同額に設定し、販売による損益は発生しないことを原則としている。

しかし、昭和63年度以降は昭和62年度後期価格に販売価格を据置、一方で支払利子を帳簿価額に加算しているため、販売価格が帳簿価額を下廻り販売することで損失が発生することになってしまう。販売価格と帳簿価額が乖離しているにもかかわらず、販売による損益を認識しないため、販売された土地の販売価格と帳簿価額との差額は、結果的に未販売の土地に配分される。

したがって、将来すべての土地が完売されたときには、土地が存在しなくても帳簿価額が残ることになる。中空知における平成10年度の売却事例では、販売価額は9,900万円だが、これに対応する帳簿価額は1億7,200万円となっている。売上原価は、販売価額の9,900万円が計上されるため、差額の7,300万円が未販売の土地に配分され、含み損を7,300万円増加させている。

中空知について、販売価格が据置かれている昭和63年度以降の取引から、平成10年度末の保有額に含まれる金額を試算すると以下のとおりとなる。

平成10年度末保有額	1,534百万円
あるべき保有額	1,278百万円
差 額	256百万円

もともと自主事業は自己責任で経営を行うものであり、実態を反映する業務方法書等の見直しを行うべきである。

業務方法書等については、土地開発公社経理基準要綱の改正に併せ、見直しを行うこととしています。

(6) 引当金及び準備金について

貸借対照表（平成11年3月31日現在）には、以下の引当金及び準備金が計上されている。

事業等調整引当金（2,220万円）には、事業未払金として計上すべきものが含まれていることから、

事業等調整引当金については、引き当て目的の再検討を行い準備金等適正な勘定科目へ計上することとし、平成12年度から計上しないこととしました。

平成13年度から自主事業用地の管理費

今後会計処理等の検討が必要である。

特別修繕引当金（2,200万円）は、南空知の側溝等修繕のため平成元年度に計上された。

地価変動等調整引当金（3億1,850万円）は、昭和62年度から平成8年度にかけて地価の低落等による損失に充てるために計上されたものである。

準備金（3億3,503万円）は、過年度より繰越された公社の内部留保である。

地価変動等調整引当金及び準備金の合計6億5,353万円については、自主事業の長期保有地に係る含み損の解消の財源として検討すべきである。

等は簿価額への加算を取りやめ、準備金から支出することとしました。

また、準備金等については、自主事業の長期保有地に係る含み損解消の財源として活用できるよう検討してまいります。