

研究ノート

レジャー施設の経営と土地利用問題

田村 耕一

はしがき

本稿に基いて、二〇〇五年一月に韓国・慶州で行われた第一五回日韓土地法学会で個別報告を行った。報告に際して、総合司会を金敏圭（釜山外大法科大学）、司会を鳥谷部茂（広島大学）、通訳を李淳泰の各先生にお世話になった。ここに記して、感謝申し上げます。

はじめに

私法的问题点というテーマからまず考えられるのは、レジャー施設を経営する際の土地確保の方法であり、①土

地の購入、②土地の賃借、③地上権の設定、が考えられる。もちろん、個別具体的問題が生じることが予想されるが、これらの方法を探ることに対して、わが国では、特にレジャー施設であるからこそ発生する法的問題があると思わしき意識されているわけではない。⁶¹⁾

わが国では、法律問題を検討する際、目的物ごとに検討するということが意識されている。具体的には、土地・建物、動産、債権ごとに目的物の特殊性を踏まえた検討が必要であるとの認識である。では、レジャー施設における目的物とは何であろうか。単純には、「土地（及びその定着物）」に関してどの様な法律問題があるのか」ということになる。そうすると検討すべき問題としては、土地確保・利用形態、騒音や排出物など環境問題、近隣住民との相隣関係等が想起される。しかしながら、これらの問題はレジャー施設特有の問題という訳ではなく、工場や他の施設においてもやはり問題となる事柄である。では、レジャー施設特有の問題とは何であろうか。この点については、レジャー施設の性質から改めて考え直す必要がある。

レジャー施設とは、例えば遊園地やテーマパークでは一定のアミューズメント・エンターテインメントを、ゴルフ場やスキー場では特定の目的に即した空間や場所を、提供する施設である。前者は人的要素まで含めて一定のイメージやノウハウが、後者では景色やコースの設計、付属施設などが重要な要素である。この様に考えると、「目的物ごとの検討」として考える際、レジャー施設全体を一体として捉える必要が出てくる。つまり、土地を中心として「土地（及びその定着物）」に関してどの様な法律問題があるのか」という問題設定ではなく、経営自体を中心として「その中で土地はどの様な役割を果たしており、どの様な法律問題があるか」という問題設定が求められることになる。この点に関しては、二〇〇四年に長崎大学で行われた日韓土地法学会シンポジウム「不動産の評価」において、深浦教授（長崎大学経済学部）のコメントである「企業努力などの労働力が付加された価値が評価されて

いるのであり、土地だけを取りだして評価することは出来ないのではないか。企業の事業そのものの価値に還元されるのではないか」との指摘が想起される。本稿の以上の視点は、土地を一要素として埋没させて考えるという訳ではない。経営の各段階において土地という特殊な要素が、どの様な役割を担っているのかを明らかにすることで、より実態に即した認識が可能になるのではないかということである。

以上の視点に基づき、本稿では、韓国との合同の学会という点も意識し、法解釈論ではなく、わが国における幾つかの動向を紹介する。

一 起業時

(1) 総論

起業の段階では、もちろん土地の確保が最重要課題である。経営という点からは、必要な広さが確保できるかどうか、レジャー施設までのアクセスの確保、容易さといった観点から、場所の選定が問題となる。この場合、土地は、代替性を有しロケーションやアクセスの容易さそのものという性質が強いので、収益を左右する利便性の観点から「移置」という意味合いが強い（事例①）。もちろん、最初に場所が特定されている場合は、移置の持つ拘束性が当然に強くなる（事例②）。

土地の取得方法としては、先に挙げた三つの方法があり得る。何れの方法を採るとしても土地利用権原確保の対

価が生じるため、一定の資金が必要である（もちろん自己資金が潤沢であれば特に問題はない）。土地の購入であれば銀行から融資を受けて購入した土地に担保を設定することになり、この場合、土地は担保目的物という役割も兼ねる。財団抵当・企業担保を利用する場合、土地は担保目的物の一部ということになる。また、土地取得の対価のためではなく、事業資金の融資を受けるために土地に担保を設定する場合もある。したがって、起業段階の土地の役割は、特に資金調達とも密接な関わりを持っていることになる。

(2) 事例

① UNIVERSAL STUDIOS JAPAN (USJ)

二〇〇一年三月三十一日に大阪で開園したテーマパークであるUSJには、開園までいくつか興味深い点がある。⁴⁴⁾ まずは、「移置」の問題である。当初は、新日本製鐵所有の工場跡地（堺市）に建設予定であったが、アクセスの面とロイヤリティの問題から、エムシーエー株式会社（MCA）と新日本製鐵の合意が解消された。その後、これを聞きつけた大阪市が改めて誘致を行った。大阪市が示した当初の予定地（大正区鶴浜）は土地が狭く、やはりアクセスに問題があったため、MCA側が拒否した。そこで急遽、民有地を対象として大阪市が再度申込みをし、現在の移置で営業することが合意された。

土地の利用形態に関して、大阪市は、五四ヘクタールの土地につき、障害物の撤去・地盤改良・必要なユーティリティの基盤施設の整備などが完了した建設用地としてUSJ事業会社に貸し与えるよう地権者と共に取り計らうことが合意されている。また、同時に、USJを核とする臨海地の再開発計画も進められた。

事業主体として、一九九六年三月に株式会社ユー・エス・ジェイが、MCAと大阪市を主要株主として資本金四

十億円で第三セクターの方式で設立された。

一九九九年にUSJと日本開発銀行・住友銀行などの銀行団の間に総額約二二〇〇億円の融資契約が締結された。これは総事業費の六割に相当する。不動産を担保に供しないプロジェクト・ファイナンス（P.F.・事業の採算性を融資の判断基準にする融資）の手法を採用し、担保には米ユニバーサル・スタジオに支払うロイヤリティー（七・五％）が充てられた。金利は四％台であった。開業後に一人当たり九〇〇〇円程度を使ってもらう計算に基き、初年度の売上高目標は入場者八〇〇万人で七二〇億円であった。

なお、このUSJのプロジェクトを対象に住友銀行などが実行した協調融資が、英国の金融専門誌ユーロマネー社による一九九九年の年間優秀賞を受賞している。⁶³

②土地（移置）が確定している場合

例えば、豊かな自然を資源として、山間部や海浜部において新たに事業を展開しようとする場合、多くは初めから移置が決まっているため、問題となるのは事業のための資金である。従来の担保権設定型では、そのような土地は資産価値としての評価が低いため、融資を受けることは困難である。

そこで、USJと同様の手法、つまり利益を多く生み出せる魅力的な事業計画を作り、その収益を担保として事業資金を調達するための証券を発行するという手法が利用できる可能性がある。また、農村地の活用やグリーンツーリズムといった場合、単なる利益追求のための証券の発行ではなく、証券を購入することにより購入者が自然保護活動への寄付・協力として参加できる方法としても有益であろう。さらに、実際にその事業・施設の利用とセットにすることも考えられよう（この場合は、後述するゴルフ場経営における会員の立場に類似することになる）。

(3) 指摘

以上から、起業時においては、経営からみた土地の役割は、収益性という観点から「移置」、資金調達という観点から「担保」という役割であることが確認できた。P.Fの場合、土地自体を直接担保に供するわけではないが、土地はレジャー提供の基盤であり、その「移置」により大きく左右される収益を見込んで融資されていることから、広い意味でやはり「担保」の役割を果たしているといえよう。

P.Fは利用されていないが、土地 \parallel 移置が収益に決定的な影響を及しているのが東京ディズニーランド（千葉県）である。また、大都市から離れたところであっても、例えば、関東や長野・新潟のゴルフ場やスキー場は、高速道路・新幹線というアクセスによって、集客をカバーしている。さらに、大手私営鉄道会社による開発手法のように、鉄道網の整備と都市・沿線開発を一体として行うことで、施設の「移置」のデメリットを克服することもある程度可能となる。

もつとも、山間部・海浜部など、はじめから「移置」が確定している場合については、もともと居住地と関連させた上での開発は期待できないことから、収益を上げられる魅力的なプロジェクトをどの様に構築するかが最大の問題となる。

二 営業時

(1) 総論

この段階では、収益を上げ、適切な経営状態を維持することが最重要課題である。経営が順調である限り、土地について特別な役割が要請されることはない。むしろ、生じるかもしれない損害を事前に回避し、あるいは収益に利用できるような利点を活用することが求められる。

(2) 事例

① ゴルフ場・スキー場へのアンケート調査

広島大学の鳥谷部教授により、二〇〇五年九月に広島県のゴルフ場・スキー場に対してアンケート調査が実施された。それによると、共通しているのは、設置時に特に森林法の問題があったこと、土地利用形態はほぼ借地、資金調達については多くが銀行融資、との回答であった。また、営業開始後の施設の運営上のトラブルはほとんどなく、営業上の問題関心としては、やはり利用者の確保であった。なお、総てにおいて、人身事故・施設内での盗難等については対策を行っているとの回答であった。

② 環境会計 (environmental accounting)

わが国では、企業や特に地方自治体で、環境会計が導入されはじめている。環境会計を行つてゐることを公表することで、企業のイメージアップや市場の評価（株価の上昇）が期待されている。

環境会計とは、市場経済では評価されていなかった企業の環境に関わる活動及び影響を認識・把握して、主として貨幣単位で測定・評価し、その結果を会計情報として企業の内部及び外部の利害関係者に伝達する会計のことである。⁽⁶⁴⁾二〇〇二年三月に環境省が公表したガイドラインによれば、環境会計は、①企業の財務パフォーマンスに関連する環境保全コスト、②環境保全活動に伴う経済効果、③環境パフォーマンスである環境保全効果、という三つの要素から成り立っている。環境省による二〇〇二年度「環境にやさしい企業行動調査」の結果によれば、二九六七社中五七三社が「既に導入している」と回答している。さらに、外部機関による環境格付も行われており、将来的には格付による市場の評価も予想されている。⁽⁶⁵⁾

レジャー施設としては、ハウステンボス（長崎県）が環境会計を実施し二〇〇二年に公表している。⁽⁶⁶⁾

「環境対策への投資額と維持費を合計したコストは計四八七億円。土壤改良や四〇万本の植樹など基盤づくり七〇億円マレんが舗装や花壇整備など景観づくり一一六億円▽天然ガスを使い発電、冷暖房をするコージェネレーションシステムなど一四三億円、などとなっている。

これに対する経済効果は計四一三億円。土壤改良に伴う価値の増加一八八億円▽園の環境などを日当てにした来場者による売り上げなど一九六億円▽コージェネレーションシステムによる発電効果一六億円などが計上されている。

コストが経済効果を上回っているが、環境面で大きな効果のあったものでも、経済的評価が難しく、計上されなかつたものがあるという。例えば、園内には、絶滅危惧種のハヤブサを含む鳥類約六〇種、昆虫約一五〇種、海中

生物約六〇種など、開園前の倍以上の生物が生息する。また、排水の場内処理で大村湾に汚水を流さず、水質維持に貢献していることなどは、現時点では経済的数値として表せないという。⁹⁹⁾

(3) 指摘

アンケート結果からは、私法上、特に問題として意識されている事項はなく、経営上の集客が感心事となっている。映画館など提供する内容が変化するものを除き、レジャー施設自体は何も変わることはない。また、人口が急激に増加することも考えにくい。そのため潜在的な利用者の開拓も限界がある。したがって、集客の問題は、如何に何度も訪れてもらうかというリピーターの問題となる。

そうすると、営業が始って以降は、「一 起業時」で検討した「②土地（移置）」が確定している場合の問題と同様となる。すなわち、サービス向上など人的な要素は企業努力で対応可能であるものの、レジャー施設が提供する内容が「空間・場」としての魅力を生かし切れる内容となっているか否かが、重要なポイントとなる。遊園地やテーマパークなどアトラクションやエンターテインメントを提供する場合、内容に新規性が求められることから、施設の変更や追加など、継続的な事業展開が不可欠となる。

なお、環境会計はレジャー施設特有の問題ではないものの、消費者の環境問題への意識の高まりとともに、有効な手法として活用できる可能性がある。もちろん、レジャー施設に限らず、環境に悪影響を及ぼすような行為は、絶対に避けなければならないことはいうまでもない。

三 経営危機時

(1) 総論

景気が悪化、当該レジャー施設の魅力の低下、利用者の嗜好の変化など、理由は様々考えられ得るが、結果として利用者が減少し経営が赤字になった場合、レジャー施設の営業の継続は困難となる。もちろん、このような場合には人員整理など様々な経費節減策が講じられることになる。

この段階では、営業に不可欠な資産が流出しないことが最重要課題である。起業時に述べたように「土地」はそもそも経営の基盤であるから、土地の流出は廃業を意味するため、ここではもう一つの側面である「資金」がクロージアップされることになる。レジャー施設に収益性があり、銀行の追加融資などが受けられる場合は、従来の手法で対処できるが、それ以外に資産の流失を防止する方法は考えられないだろうか。

(2) 事例

この点に関し、日本では、ゴルフ会員権の預託金の返還が問題となった。会員権という名前であるが、もともと欧米のような「クラブメンバー」という実態や利用者の認識はなく、むしろ会員権の値上りを期待して投機的に扱われていた側面があった。景気後退時などに会員からの請求に基づきゴルフ場が預託金の返還に応じた場合、返還

額が多くなると、資金不足を招き事業者は経営が困難となる。このことは、最終的には、預託金の返還を求めなかつた他の会員が施設を利用できなくなり、さらに会員権の無価値化が生じてしまう。そうすると、預託金の返還を制限する必要が生じる。これは、直接的には事業資金流出の防止であるが、会員がプレーを継続するための返還制限であり、究極的には「空間・場」としてのレジャー施設（経営）の確保である。

この問題に対してわが国では、ゴルフ場の資金流出による倒産を回避するための方策として中間法人制度の活用が一部で行われている。³⁰⁾

「うまく機能した例といわれるのが埼玉県鳩山町の石坂ゴルフ倶楽部。運営会社の鳩山スポーツランドは預託金の返還が二〇〇年から始まるのに資金調達が難しく、ゴルフ場を存続させるかどうかを会員と話し合ってきた。

会員は、自分たちがゴルフ場を所有する道を選び、年会費の前払いなど約五億円の調達に協力した。中間法人の「石坂クラブ」はゴルフ場理事会メンバーが社員となり、運営会社が三〇〇万円の基金を出して設立。親会社の日本土木から運営会社の全株を取得し、オーナーになった。

運営会社は預託金債務を削減するために今年一月、民事再生法の適用を受けた。今後は中間法人がゴルフ場の施設に抵当権を設定し、資産の保全を確実にする予定だ。³¹⁾

ゴルフ場の会員が社員となる中間法人を活用したスキームとして、以下のものが想定されている。³²⁾

① 中間法人に事業会社の株式を所有させ、中間法人を介して間接的に事業会社の経営を監督する（株の取得はせず運営の協定を締結する場合もあり得る）。

② 中間法人に会員の預託金返還請求権等の管理・行使・運用を信託する（会員が個別に返還請求することを阻止できぬ）。

③中間法人が事業者からゴルフ場施設を借受け、または信託譲渡を受けるなど自ら事業主体となつてゴルフクラブを経営する。

④会員が自己の有する預託金返還請求権等を基金として中間法人に現物拠出する（預託金返還請求権等は中間法人に帰属し、会員は基金の返還請求権を有する…②との違いは返還請求が嚴格に制限されるため預託金倒産という事態を回避できる）。

⑤中間法人が、預託金返還請求の債務者である事業者から保証の委任を受け保証人となる（中間法人は事業者に対し事前求償権を有するから、これを担保するためにゴルフ場に譲渡担保・根抵当権等の設定を受ける。求償権行使について会員の総意を反映することができ、譲渡担保の実行、競売においては自己競落により、ゴルフ場施設を取得することも可能となる）。

いずれの方法も、「空間・場」としてのレジヤ―施設が解体されるのを防止することが目的であり、二〇〇三年末で実際に十数件の活用が報告されている。

(3) 指 摘

「二、営業時」で述べたように、レジヤ―施設の営業を維持するためには、顧客に何度も訪れてもらえるための努力が必要不可欠である。しかし、外部的要因から、施設利用者が減少し、施設の営業を維持することが困難になる場合もある。

レジヤ―施設として今後も収益の見込みがあるのであれば、「空間・場」を利用者自ら維持するという手法は、利用可能な事業対象は限られるが、今後、大いに注目されていくと思われる。

四 会社更生・営業譲渡時

(1) 総論

レジャー施設に収益が見込まれる場合は、倒産したとしても事業の継続が図られ、あるいは他の事業主体にレジャー施設の営業が譲渡される。⁶⁴⁾ これらの場合、レジャー施設はまさに一体として取扱われる必要がある。営業譲渡の場合、レジャー施設が土地を取得し所有者となっていれば問題はない。しかし、賃借地があると、施設の周辺地であり譲渡対象から外しても施設の一体性が保たれるような場合でなければ、所有者である賃貸人との交渉、あるいはレジャー施設が一旦土地を買取る必要が出てくる。

施設として収益が期待できない場合、その土地は、レジャー施設から他の使用へ転換されることになる。しかし、いずれにせよ、やはり「移置」との関係で、施設の処分（売却）先が見つからずに、どうしようもない事態が起る。

(2) 事例

① オランダ村（長崎県）⁶⁵⁾

一九八三年に閉園したオランダ村は、その後の経営不振により二〇〇一年一〇月に閉園した。閉園時の累積赤字は五億円であった。一九九七年四月からは西彼町（現・西海市）が二〇〇〇万円を出資し、第三セクターの運営会

社が経営していたものの、オランダ村の土地や施設はハウステンボスが所有し、施設を維持するため年間約七億円を負担していた。このため、オランダ村の実質的経営権はハウステンボスが握っていたことになる。

二〇〇二年三月、ハウステンボスから西彼町に跡地購入が依頼された。町は、諮問機関「再生構想づくりプロジェクトチーム」を設置し、跡地活用策として「福祉と身近な観光産業を軸に活用する」との中間案をまとめた。しかし、同園の敷地約一七万平方メートルのうち約四万平方メートルが個人所有（一八人）からの借地であり、借地権はハウステンボスが持っていたことから、西彼町はハウステンボスに「借地のままでは購入の検討はできない」と回答していた。そこで、ハウステンボスは、敷地の約四分の一を占める借地を買収するため地権者と交渉した。

二〇〇三年一月、西彼町は、土地と建物を所有するハウステンボスと跡地の正式な売買契約を結んだ。購入額は約一億八〇〇〇万円であった。町は、オランダ村を複数の企業や団体が既存施設を活用する機能複合型施設として再生させる方針を明らかにした。

二〇〇五年三月、オランダ村跡地に食のテーマパークCAS VILLAGE（キャスビレッジ）がオープンした。オランダ村の施設をそのまま利用し事業再生モデルとして注目を集めた。しかし、同年一〇月に自己破産の申請をした。負債総額は二二億四〇〇〇万円であり、融資以外に目立つものは、建設工事代金（二億六〇〇〇万）、従業員給料（三五〇人分三六〇〇万）などであった。

②(旧)年金福祉事業団による保養施設

わが国では、社会保険庁主管の年金福祉事業団（現・年金資金運用基金）が、高度成長期に保養施設の建設を決定し、一九七八年に建設工事が始まり一九八八年に一三カ所の保養施設「グリーンピア」の事業を開始した。各施設とも相当に広い敷地を有し、宿泊施設・結婚式場・テニスコート・体育館・プールなどの運動施設を持ち、中に

はゴルフコースやスキー場まで有する施設もあった。これらの建設の財源は、大蔵省（現・財務省）の財政投融资資金から、一三施設合わせて一九一四億円を借りて建設され、返済額は金利を含めて三五〇〇億円である（この原資は国民が将来のために積立てた年金である）。しかし、経営は上手くいかず、政府は二〇〇五年度に全施設を売却することを決定した。⁶⁵⁾

事業団は施設のある一三道県の地元自治体に対し、譲渡の引受けに関して意向調査を実施したが、全道県から施設買い取りを拒否された。その後、建設費が約八一億円の施設を三億一〇〇〇万円で福島県二本松市に売却など、二〇〇四年九月までに四ヶ所の売却が決つたものの、売却価格は一二億五六四〇万円であり、建設費（約二八六億円）の約四％である。⁶⁶⁾最近では、高知県須崎市にあり建設費一〇八億円の「グリーンピア土佐横浪」が、太陽光発電関連メーカーに一億五六〇〇万円で落札された。この跡地は工場用地としての利用が予定されている。⁶⁷⁾

(3) 指摘

問題は、担保権の実行も含め、レジャー施設を一体として売却する場合、規模が大きければ購入価格も大きくなり、適切な買手が現れるかどうかである。また、いずれにせよ買手が現れない場合、地元の自治体に跡地の買取りが求められることが多い。もちろん、従業員の雇用確保、地域に与える経済的影響から、自治体は重要な関心を抱かざるを得ないことになる。確かに、建設価格に比べると購入価格が安い場合、メリットがあるようにも思われる。しかし、絶対値としては、財政的に必ずしも潤沢ではない地方の自治体が購入代金を負担することは困難である。もちろん、財源は住民の税金であるから、事業失敗のコストを周辺地域の住民が負担することになる。仮に起業時に自治体・住民が積極的に誘致活動を行っていたとしても、事業の失敗は経営責任であるから、周辺地域の住民が

コストを負担するのは、如何なものであろうか。

また、跡地を買受けた自治体が事業主体を募り何らかの事業の展開を期待する場合、あるいは自治体自らが事業を展開する場合、オランダ村のように、事業者の確定や事業展開の内容の決定には相当の時間がかかり、労力・時間のコストは相当なものである。もちろん、将来継続して施設を使用するのであればその間の施設のメンテナンス・改装費などが、更地にするには施設の解体というコストが当然に発生する。

特に、旧来の施設をそのまま利用した場合は、内容が制約される上に、利用者や潜在的な顧客に対して、一度失敗しているというマイナス情報を拭うだけの事業内容が求められる。また、事業者や自治体によっては、経営ノウハウがあるわけではなく、二の舞になる可能性も考えられる。

さらに、跡地を別の目的に転換する場合も、「移置」から転換できる事業が限られてしまう。また、レジャー施設が提供していた「空間・場」の問題として、例えばゴルフ場やスキー場の場合、除草剤等を大量に使用するため、山林・農地として利用したいと考えても、まず不可能である。

おわりに

本稿では、経営の各段階における土地の役割という観点から、若下の事例紹介を行った。土地の役割は、起業時においては「移置」と「資金調達」、営業時においては「空間・場」として事業の基盤であることが確認できた。また、会社更生・営業譲渡においても、「移置」と「空間・場」により一定の制限があることも確認できた。特に、

最終的に施設を処分する段階では、いかなる権原で土地を利用していかによって一定の拘束を受け、交渉や事業展開が影響を受けることも明らかになった。

経営を中心として一連の段階で土地の役割を検討した場合、やはり「移置」の意味合いが強いと思われる。端的には「行くだけで時間と金がかかる」ならば訪れないのである。実は、ハウステンボスも計画当初は好景気により東京・大阪など大都市からの利用者を想定し、入場者は一九九六年度に最高の四二五万人を記録した。しかし、その後の景気後退により、入場者は二〇〇一年度に三五五万人まで減少した。一人当たりが施設で使用すると想定されていた金額が高めであったこともあって収益が落ち、二〇〇三年二月に会社更生法の適用を申請した（負債額は二二八九億円）。

収益を上げるためには、如何に魅力的な内容を提供できるかが鍵となる。直接的には、魅力ある事業を展開するために、マーケティング、企画、マネージメントの問題である。ハウステンボスについては、J・S・Jやデザイン・ランドのように経営ノウハウの提供が外部から無かったことも一因とされている。もちろん、経営戦略の検討にあたっては「空間・場」の基礎としての土地から一定の制約を受けることは、確かである。

以上をまとめると、まず「移置」から収益性は大きな影響を受け、「空間・場」として魅力ある事業を展開できなければ、事業を維持することはできず、最終的に清算となった場合、「移置」と提供していた「空間・場」及び土地の利用権原の形態から多大な制約を受ける、ということがいえよう。したがって、まず「移置」を選定してから事業を展開する場合は、綿密な調査・予測が求められ、「移置」決定後あるいは初めから「移置」が決まっている場合は、どのような「空間・場」を提供していくのか、いかなる権原で土地を利用していくのか、という経営戦略が最重要となる。

とりわけ、他に産業のない山間部・海浜部においては、レジャー施設の多方面に与える影響を考えると、見込み違いでは済まされない。安易な誘致や事業計画・展開こそが、問題であろう。この点につき、経営危機時において、利用者自らレジャー施設を維持するという手法が法的に可能となった点は、レジャー施設の存在意義・目的そのものを問い直すという観点からも、非常に興味深いといえよう。

(1) 農地について処分や権利の設定を行う場合は農地法において委員会や県知事などの許可が必要とされるものの、これは農地保全が目的であり、レジャー施設に限った問題ではない。

(2) 目的物として一体に捉えるのは、工場抵当、財団抵当、企業担保と同じ発想である。

(3) シンポジウムの内容は、日本土地法学会編『転機に立つアジアの土地法』長崎大学経済学部創立百周年記念・共催（一〇〇五年）有斐閣、に掲載されている。深浦教授のコメントは三四六頁以下であり、とりわけ担保という観点からは非常に重要な指摘であると考ええる。

(4) 以下のUSJに関する情報は、「USJのこぼれ」(<http://park14.wakwak.com/~usi/index.htm>)にて。

(5) この賞は、同社が編集するプロジェクト・ファイナンス誌上において、調印された世界のプロジェクトファイナンスの中から市場における評価の高さを基準に毎年選ばれている。

(6) さらに進んだ、マテリアルフローコスト(material flow cost)という手法も提唱されている。これはドイツで開発された環境経営を支える中心的な手段になる可能性がある環境管理会計の一手法であり、関連の環境管理会計プロジェクトでもその重要性が強調されている。この会計の特徴は、廃棄物の「発生」を廃棄物の「生産」として理解し、製造工程を良品と廃棄物という二つの製品の製造工程として考え、その物量測定方法と価値計算によって、環境負荷低減と経済効率

- の向上に資する情報を提供することにある。単なる環境会計ではなく、企業経営の基盤情報システムとして活用されることが期待されている（朝日新聞【知恵蔵二〇〇四】より）。
- (7) 格付機関の一つとして、環境経営学会が設立した環境経営格付機構がある。
- (8) ハウステンボスの環境会計は、<http://www.huistenbosch.co.jp/about/ecology/accounts/index.html>より、ダウンロードできる。
- (9) 朝日新聞二〇〇二年七月七日（長崎）。
- (10) 中間法人は、公益も営利も目的としない団体として、二〇〇二年四月施行の中間法人法で法人格を認められた。利害を共有する特定の集団などを想定している。登記だけで設立でき、公益法人（許可）やNPO法人（認証）のように当局に縛られない。法人税は寄付や会費を含めて課税される（公益法人、NPO法人は原則非課税）。配当はできないが、解散時に残余財産を分配できる。社員総会が最高意思決定機関であり、社員が、法人の債務に対外的な責任を負わない有限責任中間法人（三〇〇万円の基金が必要）と責任を負う無限責任中間法人（基金は不要）がある。
- (11) 朝日新聞二〇〇三年六月六日。
- (12) 以下の内容は、経済産業省サービス産業課監修『別冊NBL ゴルフ場事業と中間法人』（二〇〇三年）商事法務による。
- (13) 最近では、二〇〇五年四月、新日本製鐵八幡製鉄所跡地に一九九〇年に開園したスペースワールドの営業権が、新日鐵からリゾート運営会社の加森観光（本社・札幌市）に譲渡されることが発表された。スペースワールドは、二〇〇四年三月期で三五一億円の債務超過であった。
- (14) オランダ村の情報は長崎新聞のHPによる。

- (15) 国民の年金を使つて破綻した事業、施設は他にもあり、一九九八年度末、年金福祉事業団の累積赤字額は約一兆八四八六億円である。事務費等の名目で国が年金福祉会計から事業団に支出した交付金は八六六四億円にもほる。また同事業団は積立金の一部約二五兆円を大蔵省（現・財務省）資金運用部から借り戻して運用もしている。背景に、安易な事業計画や天下りの問題があるのは明らかであるが、本稿ではこの点には触れない。なお、二〇〇四年一月時点で、住宅融資事業と併せて財政融資資金に計約六兆三〇〇〇億円（利息分約九〇〇〇億円を含む）の債務が残っている（朝日新聞二〇〇四年一月二二日）。
- (16) 朝日新聞二〇〇四年九月二五日。
- (17) 朝日新聞二〇〇五年八月二六日。
- (18) 経営悪化により事実上施設が放置された場合の付近の治安悪化や地域イメージのダウンも、周辺地域住民が負担しなければならぬコストといえよう。