

# 大月市土地開発公社解散プラン

平成25年2月

大 月 市

## 大月市土地開発公社解散プラン目次

はじめに .....	1
1 大月市土地開発公社の概要 .....	2
(1) 設立の目的	
(2) 沿革	
(3) 設立団体	
(4) 基本財産	
(5) 組織	
2 大月市土地開発公社の解散を決めた背景 .....	2
(1) 公社の役割	
(2) 公社を取り巻く環境の変化	
(3) 市による経営健全化に向けた取組	
(4) 公社による経営健全化に向けた取組	
(5) 土地開発公社経営検討委員会からの報告書	
(6) 公社解散の理由	
(7) 公社の具体的な解散策	
3 大月市土地開発公社解散計画 .....	7
(1) 解散時期	
(2) 解散手続き	
4 三セク債発行に係るシミュレーション .....	10
(1) 借入金額及び借入時期	
(2) 償還計画	
(3) 三セク債発行が財政指標に与える影響	
5 土地処分計画 .....	12
(1) 公社保有地(平成25年3月末見込)	
(2) 代物弁済により取得した場合の土地の利活用等について	

参考資料	資料1. 公社の主な事業実績
	資料2. 年度末保有地面積及び簿価の推移
	資料3. 年度末における簿価と借入金残高の推移
	資料4. 繰越金・欠損金の推移
	資料5. 借入金残高・借入利息・市補助金等の推移

はじめに

大月市土地開発公社(以下「公社」という。)は、昭和48年設立以来、公共用地の先行取得や土地造成事業を実施するなど、大月市の発展に寄与してきた。

しかしながら、景気の低迷や三位一体の改革などにより、公共事業の繰り延べや見直しを迫られ、公社は、長期間に渡って土地を保有せざるを得ない状況となった。

また、地価の継続的な下落という社会情勢の変化もあり、公社保有地の時価は年々下がり続け、簿価と時価に大きな差額が生じており、大きな含み損を抱えている状態に陥っている。

さらに、中段開発(岩殿開発)事業によって造成した岩殿ニュータウン(ゆりヶ丘)分譲地に変状が見られ、その調査・修復費用に多額の資金を投じることとなり、公社の経営状態は非常に厳しいものとなっている。

そこで、本市では、外部有識者で構成する「大月市土地開発公社経営検討委員会」を設置して公社の今後の在り方について検討した。その結果、「公社の存在意義は見出せず、しかるべきタイミングをもって解散する。」との提案を受けた。

その提案を受け、庁内で協議した結果、公社の役割は既に終わり、その債務処理を優先させることが長期的にも市の財政の健全化につながることから、平成25年度が借入期限の第三セクター等改革推進債(以下「三セク債」という。)を活用して公社の債務を処理し、解散することが適切であると判断し、「大月市土地開発公社解散プラン」を策定するものである。

## 1 大月市土地開発公社の概要

### (1) 設立の目的

昭和48年10月19日に公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号。以下「公拡法」という。)に基づき、公共用地、公用地等の取得管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として設立した。

### (2) 沿革

昭和45年 1月 7日 公社の前身である、財団法人大月市開発公社を設立  
昭和48年 8月 9日 山梨県知事へ財団法人大月市開発公社から大月市土地開発公社への組織変更に関する認可申請  
8月21日 山梨県知事認可  
10月19日 設立登記

### (3) 設立団体

大月市

### (4) 基本財産

500万円(大月市100%出資)

### (5) 組織(平成24年12月1日現在)

役員:理事8名、監事2名 職員:3名(市総務管理課職員兼務)

## 2 大月市土地開発公社の解散を決めた背景

### (1) 公社の役割

公社は、市からの依頼や要請に基づき、公共用地の先行取得や土地の造成、処分等を行ってきており、その主なものとしては、宮谷工業団地やNEC大月工場用地、市営住宅や小中学校建設用地、総合グラウンドや図書館などの社会教育施設用地、さらには新ごみ処理施設建設関連用地などである。

このように公社が市の必要とする土地を計画的に先行取得することによって、市は、公共事業を円滑に執行することができ、公社は市の発展に大きな貢献をしてきた。

公社は、事業資金を市の債務保証を受けて金融機関からの借り入れにより調達しており、保有する資産には、取得価格に造成費用や処分までにかかった支払利息などの経費を上乗せした額を簿価として計上しているが、土地価格が上

昇していた時代は、経費を上乗せしても、土地価格はそれ以上に上がっていたため、市の事業費抑制にもつながっていたところである。

## (2) 公社を取り巻く環境の変化

しかしながら、バブル経済崩壊以後は、土地価格が下落を続け、公社保有地の簿価額は土地価格を大きく上回るようになり、簿価額での土地処分が困難な状況になっていった。また、三位一体の改革以降、市の財政状況は厳しくなり、公共事業の削減や事業の見直しを迫られ、公社が取得した土地を再取得することができず、借入利息や保有地の維持管理費用を負担し続けている状態にある。

さらには、住宅地の拡大を目的に造成した岩殿ニュータウン(ゆりヶ丘)分譲地において、家屋や擁壁に変状が見られ、その調査、修復費用として約14億円の借り入れを行うこととなり、このことも公社の経営状況を大きく悪化させる要因となってしまった。

## (3) 市による経営健全化に向けた取組

市は、公社の設立団体として、経営支援を行ってきており、平成12年及び平成19年には「土地開発公社健全化計画」を策定して公社の経営健全化に向けた取り組みを推進してきた。

### ①簿価上昇の抑制

長期保有による簿価の上昇により、土地の処分が進まなくなることから、公社の事務費や借入利息の一部に対して補助金を交付し、簿価の抑制に努めてきた。

### ②保有地の再取得

公社が土地を保有していることにより、経費が発生することから、公社に取得を依頼した土地の再取得を行ってきた。

### ③岩殿修復関連借入金補てん補助金の交付

岩殿ニュータウン(ゆりヶ丘)分譲地の地盤変状に伴う修復費用等に関する借入金については、資産の無い借り入れであり、近年の公社の経営状況ではその償還にあてる財源確保が見込めないことから、平成22年度からその償還にあてるための補助金を交付し、公社の債務縮減を図ってきた。

### ④人件費の削減

平成23年度からは、市総務管理課職員と公社職員を兼務させることにより、

公社の人件費の削減を図ってきた。

(4) 公社による経営健全化に向けた取組

公社は、市の策定した「土地開発公社健全化計画」に基づき、市と共に経営健全化に努めてきた。

① 保有地の民間等への処分促進

公有用地として取得した土地で、市の事業が完了したものや、事業の目途が立たなくなった土地については、市へ利活用の有無を確認のうえ、特定土地に区分変更し、購入者を公募するなど、保有地の民間等への処分に努めてきた。

② 保有地の暫定利活用

国鉄清算事業団跡地用地(貨物ヤード跡地)については、暫定利活用として、月極め駐車場として貸し付け、その使用料収入を支払利息や運営費に充当してきた。

③ 入札制度の導入等による支払利息の縮減

借入金の借り換えの際には、金融機関に見積りを依頼し、低利の借り入れを行い、借入利息の縮減に努めてきた。

(5) 土地開発公社経営検討委員会からの報告書

このように、公社の経営健全化に向けた取り組みを行ってきたが、公社の経営状況が大きく好転することはなかったことから、平成24年5月に外部有識者5名で構成する「大月市土地開発公社経営検討委員会」(以下「委員会」という。)を設置し、公社の決算や保有資産の状況などの資料を提示し、保有地の現地確認も行いながら、計5回の会議を開催し、公社の抜本的な経営改革策などの検討を行った。

【開催経過】

平成24年 5月 8日(火) 委嘱状交付並びに第1回委員会

- ・大月市土地開発公社経営検討委員会について
- ・大月市土地開発公社の現状について

平成24年 6月20日(水) 第2回委員会

- ・保有地現地視察
- ・保有資産の適正な管理又は処分方法等について

平成24年 7月10日(火) 第3回委員会

- ・保有資産の適正な管理又は処分方法等について
- ・公社の存在意義・今後の在り方等について(保有資産から見た場合)

平成24年 8月28日(火) 第4回委員会

・公社の存在意義・今後の在り方等について(市の財政状況、市の事業計画から見た場合、総括)

・報告書骨子について

平成24年10月 3日(水) 第5回委員会

・報告書(案)について

委員会からは、事業上の問題として、市の事業計画見直しや、分譲地の販売低迷等により、引き続き保有地を長期保有せざるを得ない状況にあること、財政上の問題としては、実質的な収支上赤字経営になっていること、債務超過となっていること、借入利息の負担解消が将来にわたり見込めないこと、さらに、市全体の問題として、人口減少、高齢化はさらに進むとともに税収は落ち込み、財政規模が縮小していくことは必然であり、公社の債務整理を先延ばしにすればするほど、その負担は市の財政に大きく影響することとなってしまうことなどが指摘され、次のような提案がなされた。

- ①公社の存在意義は見出せず、しかるべきタイミングをもって解散する。
- ②公社を解散して市が引き受ける土地については、再度利活用方を検討することを求める。その際、将来負担を少しでも減少させるため、既定概念に捉われずに販売方法、金額等の見直しを行い、売却処分を促進することも必要である。
- ③市の財政に少なくない影響を与えるが、現在の公社の借入利率よりも低利であることや、特別交付税措置などにより負担が軽減されることから、長期的な観点を持って、市が三セク債を起債して公社の抱える借入金を公社に代わって返済する。

#### (6) 公社解散の理由

あらためて公社の置かれている現状を確認すると、市は、現在のところ、大規模な用地取得を必要とする大型事業の計画はなく、公社に土地の先行取得を依頼する予定もない。また、土地取引が低迷し、地価も下がり続けている現状から見ると、公社が先行取得して用地を確保し、事業を展開するメリットは、大きく薄れている。

近年の公社の決算状況は、岩殿ニュータウン(ゆりヶ丘)分譲地の地盤変状に伴う修復費用等に関する借入金が大きく影響し、平成15年度から毎年欠損金を

計上し続け、平成19年度末には借入金が39億9,700万円となった。しかしながら、その後、市及び公社による経営健全化に向けた取り組みにより、平成25年4月には借入金が23億500万円程度となる見込みであるが、保有地の簿価は17億9,400万円程度と見込まれ、債務超過の状態に変わりはない。

また、保有地の時価は簿価よりも大きく下がっているため、大きな含み損も抱えている状況にある。地価が下落傾向を続けている現状では、借入利息などに対する補助金を交付し続けて簿価の上昇を抑制しても、このまま公社が土地を保有していれば、含み損はさらに大きくなることが想定され、公社を存続していたとしても、市が補助金を交付しない限り、赤字経営を脱出することは不可能な状態である。

市は、土地開発公社の借入金に対して債務保証をしており、資金繰りが悪化し、仮に公社が破たんした場合には、市が突発的にその債務を負うこととなってしまう。

さらに、公社は、1年又は3年を償還期限とした借り入れにより資金調達をしており、借り換え時には金利の見直しが行われ、金利が上昇すれば、市の補助金額が多額になるなど、金利の変動によるリスクを抱えていくことになる。

これらのことから、公社の債務を整理し、解散することが最善であると考える。

#### (7) 公社の具体的な解散策

公社を解散するには、公社の債務をすべて解消する必要があり、それには多額の財源を必要とする。

国では、本市の公社と同様に経営状況が思わしくない土地開発公社を含んだ第三セクター等の抜本的改革を促進するため、平成21年4月に地方財政法(昭和23年法律第109号。以下「地財法」という。)を改正し、土地開発公社にあっては、解散又は不採算事業の廃止を行う場合に必要となる一定の経費の財源に充てる地方債の特例として、三セク債を創設している。

三セク債を活用せずに解散する場合は、これらに要する経費の全額を市が単年度の予算から捻出しなければならず、本市財政への影響は非常に大きくなる。

三セク債制度は、平成25年度までの時限措置であるため、後年度のリスクを回避し、財政負担を平準化するためにも、この三セク債を活用し、公社を解散する。



### 3 大月市土地開発公社解散計画

#### (1) 解散時期

三セク債を利用できる平成25年度までに公社を解散することを目途に、その事務を進めていく。

#### (2) 解散手続き

##### ①関連議案の議決

公拡法第22条並びに大月市土地開発公社定款(以下「公社定款」という。)第26条第1項に基づく土地開発公社解散に関する議案、地財法第33条の5の7第3項に基づく三セク債起債に関する議案及び関連予算案を、平成25年3月議会に提案し、議決を得る。

##### ②三セク債の許可申請及び発行

山梨県に対して三セク債発行の許可申請を行い、平成25年度中に三セク債を発行する。

##### ③市による代位弁済

公社の借入金について、三セク債を財源に市が債務保証を履行し、金融機関に対して代位弁済を行う。

##### ④公社への求償権の行使

市が、三セク債を活用し金融機関へ公社の借入金を代位弁済することにより、市は公社に対する求償権を取得することになる。市はこれを行行使して公社に対して代位弁済した金銭を請求する。

##### ⑤代物弁済

市の求償権行使に対し、公社は支払い能力がないため、金銭に代えて土地(時価)により代物弁済する。

##### ⑥求償権放棄

公社の借入金を代位弁済した額から、代物弁済を受けた土地(時価)を控除した額について、地方自治法第96条第1項第10号に基づく議会の議決を受け、市が求償権を放棄する。このことにより、公社の債務は消滅する。

##### ⑦公社の解散認可

公拡法第22条に基づき、山梨県知事に対して市が公社の解散認可申請を行い、審査を受けた後、解散が認可される。

⑧清算人による清算手続き

解散認可後、公社は清算法人へ移行し、公拡法第22条の3に基づき、理事が清算人となり、清算手続きが開始される。

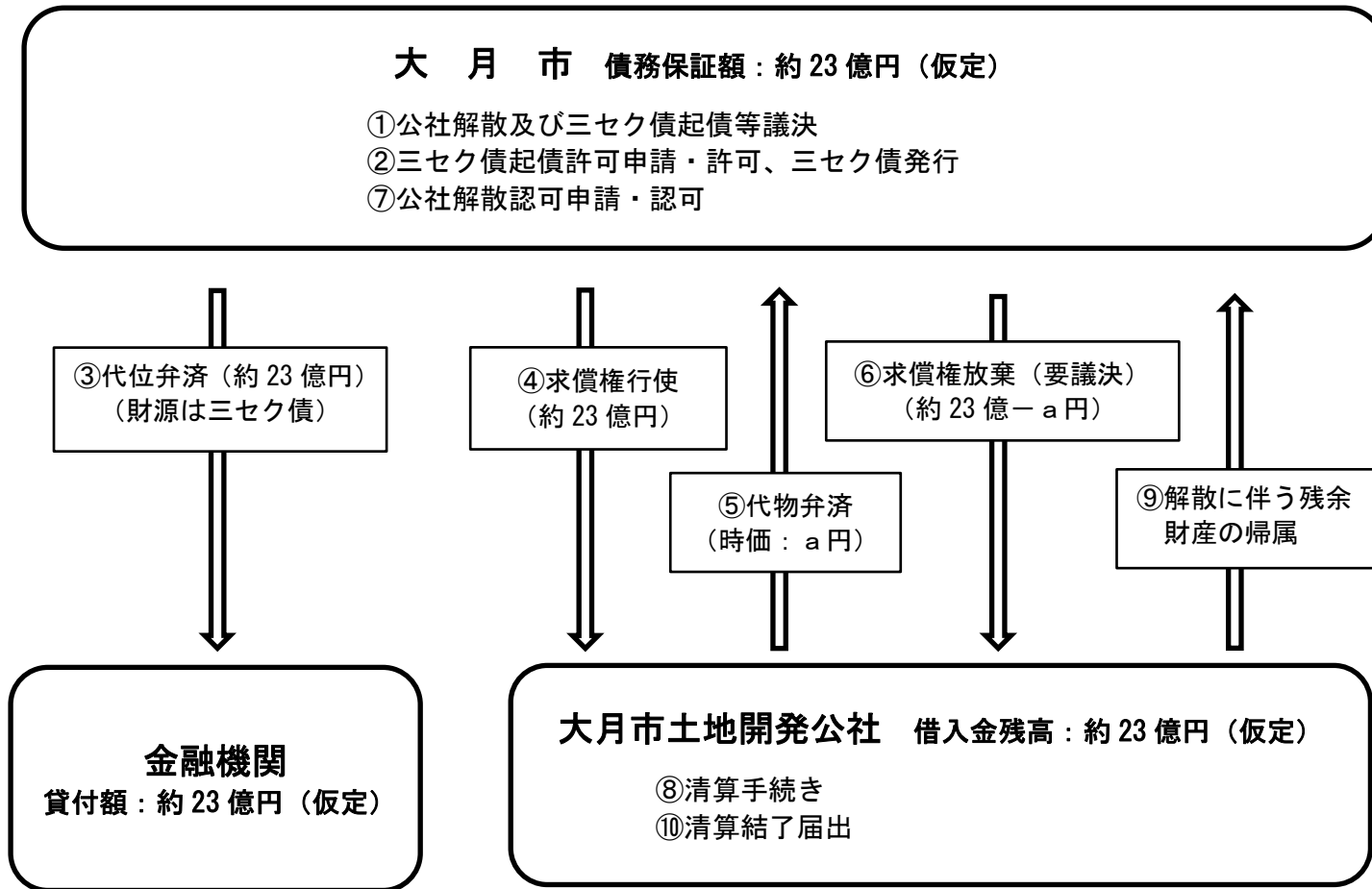
⑨残余財産の引き渡し

清算人による債務の弁済等の手続きが完了した後の残余財産は、公社定款第26条第2項に基づき、市に引き渡される。

⑩清算終了の届出

全ての清算手続きが完了し、清算終了後、公拡法第22条の11に基づき、清算終了の届出を行う。

## 三セク債を活用した公社解散手続きイメージ



※「a」は、公社が保有している土地の時価額

#### 4 三セク債発行に係るシミュレーション

##### (1)借入金額及び借入時期

借入金額：約23億円以内(予定)

借入時期：平成25年9月借入(予定)

##### (2)償還計画

三セク債の償還年数については10年以内が基本であるが、必要に応じ返済期間を延長して申請することも認められるため、財政状況及び平成24年度再取得用地の借入金返済を考慮するなかで、15年・20年とした場合についても推計した。返済期間については、今後、総務省及び山梨県との協議により決定する。

##### 【推計条件】

起債償還開始：平成26年9月償還開始

年利率：2.0%

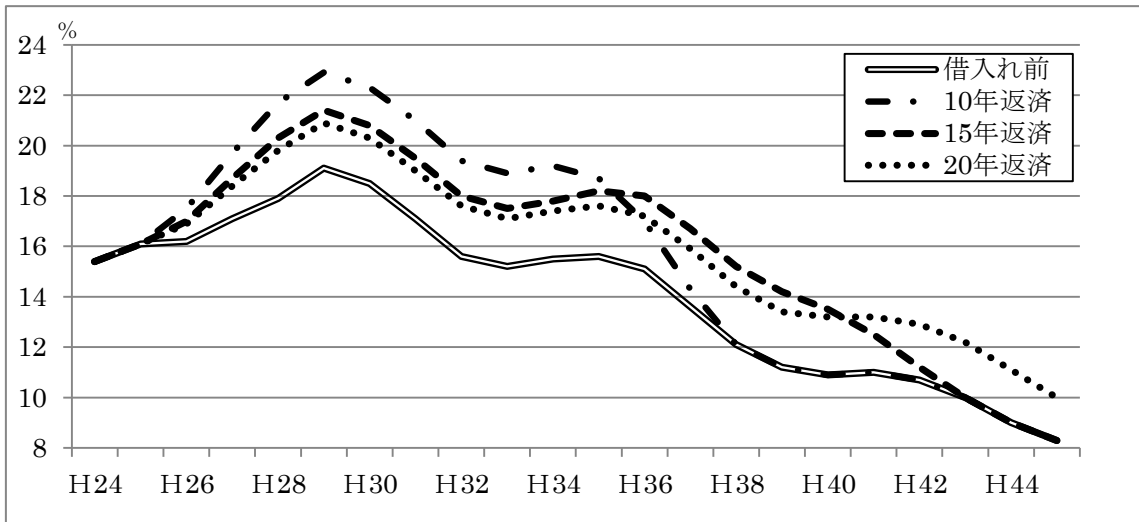
(単位：千円)

年度	三セク債シミュレーション								
	10年償還			15年償還			20年償還		
	償還元金	償還利子	償還金計	償還元金	償還利子	償還金計	償還元金	償還利子	償還金計
H25		23,000	23,000		23,000	23,000		23,000	23,000
H26	242,000	44,790	286,790	139,000	45,305	184,305	100,000	45,500	145,500
H27	242,000	39,950	281,950	139,000	42,525	181,525	100,000	43,500	143,500
H28	242,000	35,110	277,110	139,000	39,745	178,745	100,000	41,500	141,500
H29	242,000	30,270	272,270	139,000	36,965	175,965	100,000	39,500	139,500
H30	242,000	25,430	267,430	139,000	34,185	173,185	100,000	37,500	137,500
H31	242,000	20,590	262,590	139,000	31,405	170,405	100,000	35,500	135,500
H32	242,000	15,750	257,750	139,000	28,625	167,625	100,000	33,500	133,500
H33	242,000	10,910	252,910	139,000	25,845	164,845	100,000	31,500	131,500
H34	242,000	6,070	248,070	139,000	23,065	162,065	100,000	29,500	129,500
H35	122,000	1,220	123,220	189,000	20,035	209,035	133,000	27,335	160,335
H36				189,000	16,255	205,255	133,000	24,675	157,675
H37				189,000	12,475	201,475	133,000	22,015	155,015
H38				189,000	8,695	197,695	133,000	19,355	152,355
H39				189,000	4,915	193,915	133,000	16,695	149,695
H40				104,000	1,040	105,040	133,000	14,035	147,035
H41							133,000	11,375	144,375
H42							133,000	8,715	141,715
H43							133,000	6,055	139,055
H44							133,000	3,395	136,395
H45							70,000	700	70,700
計	2,300,000	253,090	2,553,090	2,300,000	349,080	2,694,080	2,300,000	514,850	2,814,850

### (3) 三セク債発行が財政指標に与える影響

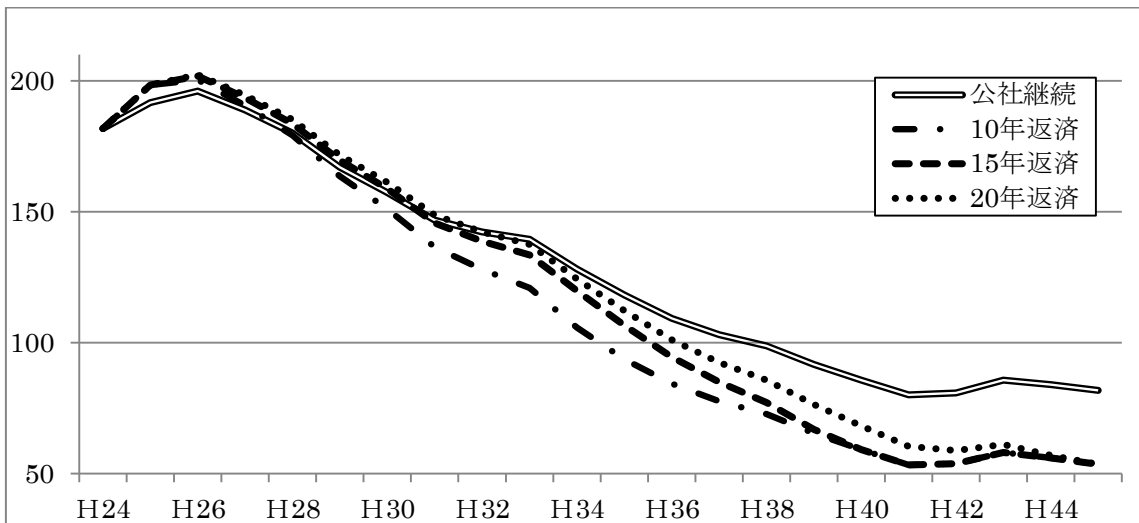
#### ①実質公債費比率

平成29年度まで上昇が見込まれ、さらに三セク債の借り入れにより、一般単独事業債等の起債ができなくなる25%は超えないが、18%を超え、公債費負担適正化計画の策定を前提に起債が許可される一般的許可団体となることが想定される。



#### ②将来負担比率

平成26年度までは、大月東中学校校舎建設事業、中央病院整備事業及び消防指令センター・消防救急デジタル無線整備事業等による借入金残高が増加するため、一時上昇を見込んでいる。さらに、公社を解散した場合、現在算定の控除対象となっている岩殿ニュータウン(ゆりヶ丘)分譲地の販売見込額は控除できなくなるため、実質的な借入金残高に変動はないが、上昇の要因となる。いずれの想定でも平成26年度をピークに緩やかに改善することが見込まれる。



※ 公社保有地処分による償還は見込んでいない。

## 5 土地処分計画

### (1) 公社保有地(平成25年3月末見込)

No.	資産区分	面積 (㎡)	簿価 (円)	処分方針
1	国鉄清算事業 団跡地用地 (旧貨物ヤード)	3,615.10	577,730,605	代物弁済により大月市が取得予定
2	国鉄清算事業 団跡地用地 (旧変電所)	3,025.53	296,510,086	代物弁済により大月市が取得予定
3	旧教員宿舎用地	2,660.03	93,205,944	販売を継続し、公社解散時まで に処分できなかった場合は、代 物弁済により大月市が取得予定
4	岩殿開発用地	11,109.72	826,785,340	販売を継続し、公社解散時に未 販売区画として残った区画は、 代物弁済により大月市が取得予 定
	合計	20,410.38	1,794,231,975	

### (2) 代物弁済により取得した場合の土地の利活用等について

#### ① 国鉄清算事業団跡地用地(旧貨物ヤード)

大月駅周辺整備事業用地として利用する予定であったが、平成24年9月、残された大月駅周辺整備事業をここ数年間で着工することは困難と判断し、事業の執行を停止することとしたため、現状では、利用用途が定まっていない。

現在、暫定利活用として駐車場事業を行っており、一定の収入も得られていることや駐車場としての貸し付けを中止した場合の影響なども考慮し、継続して駐車場として貸し付けを行いながら、長期的な展望に立って、利活用方を検討する。

なお、駐車場の継続にあたっては、民間委託なども検討する。

#### ② 国鉄清算事業団跡地用地(旧変電所)

①と同様に事業の執行停止により、利用用途は定まっていないが、隣接する民間所有地との一体的利用も考えた中で利活用方を検討する。

#### ③ 旧教員宿舎用地

教員宿舎を建設する予定であったが、交通事情の改善による通勤圏の拡大や、

教職員の減少等の要因により、既設教員宿舎で充足するようになったことから、特定土地に変更して購入希望者を募っている。公社解散までに売却できない場合は市が取得し、宅地分譲等も含めた処分を行う。

#### ④岩殿開発用地

岩殿ニュータウン(ゆりヶ丘)分譲地として196区画を造成し、平成5年6月から分譲を開始し、平成10年度までに141区画を販売した。その後、平成21年に募集要項及び価格を見直した中で、購入者を募集し、4区画を販売した。現在は51区画が未販売区画として残っている。

また、岩殿ニュータウン(ゆりヶ丘)分譲地の区域外にある残地を2区画に分け、分譲しているが、現在は、1区画が未販売である。

今後も販売を継続するが、公社解散時に未販売区画として残った区画は、市が引き続き販売する。その場合、販売方法や価格設定などについて、再度検討を行う。

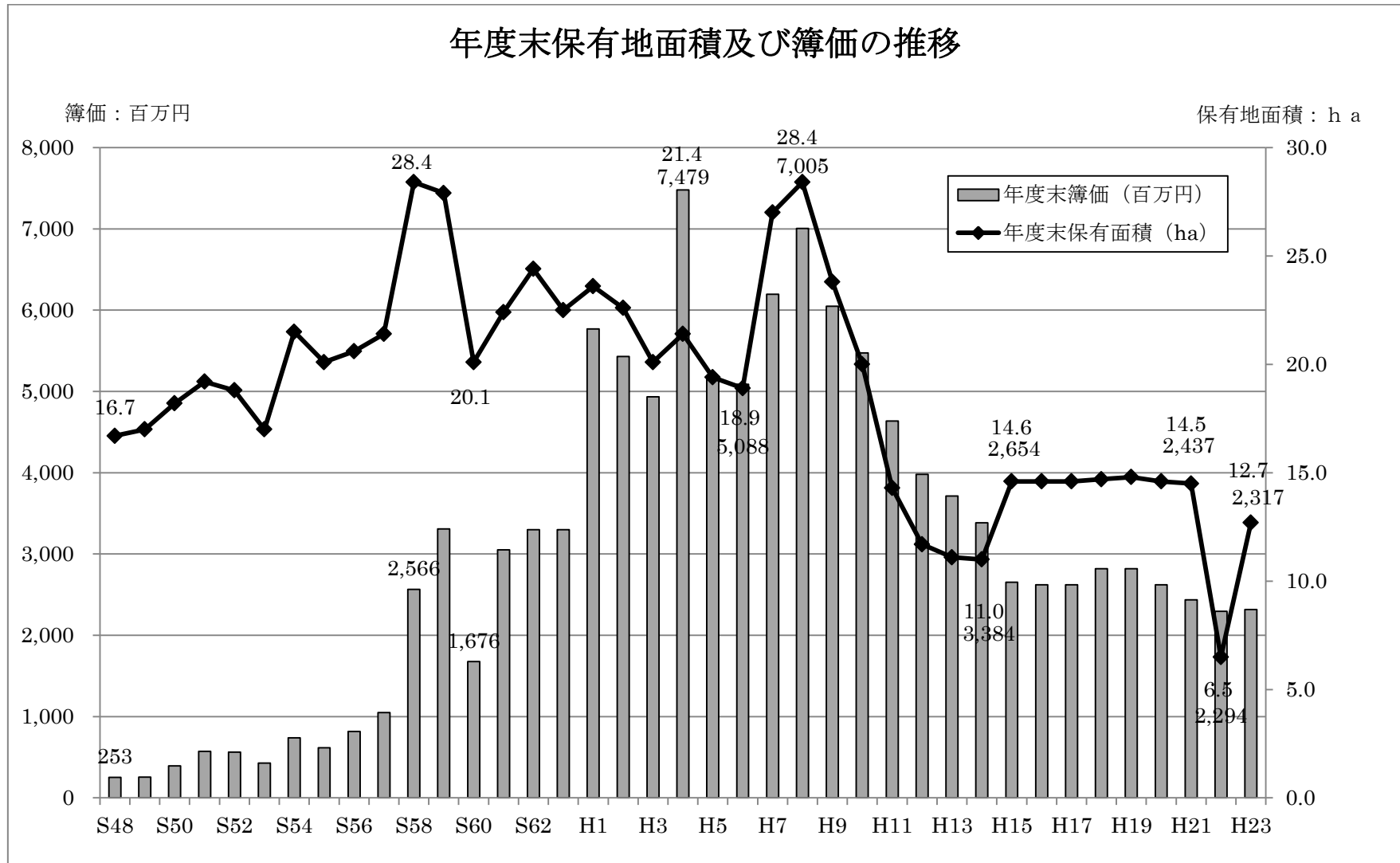
【資料1】

公社の主な事業実績

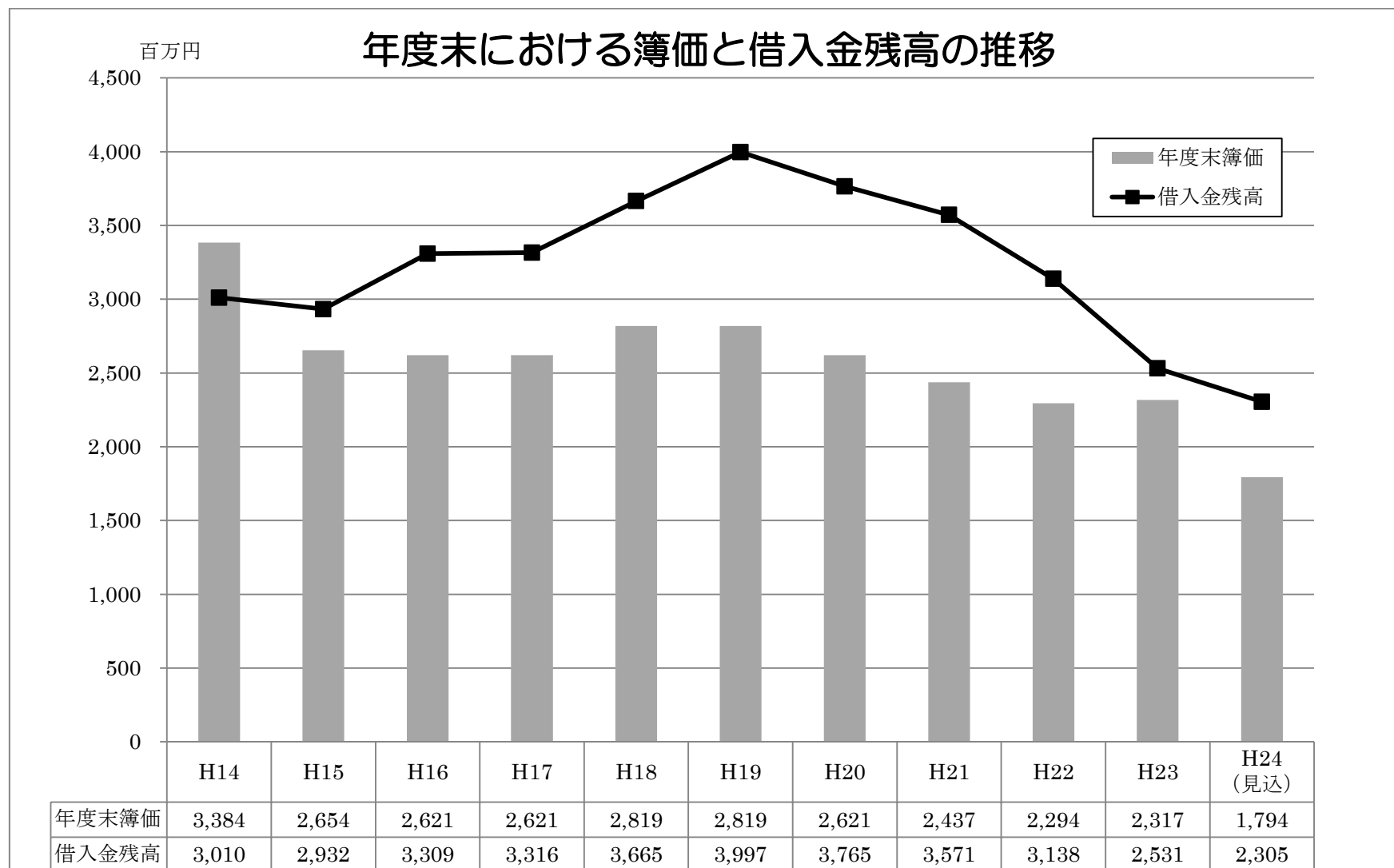
設立当初の昭和48年から昭和50年代半ば			
	富浜町宮谷	工業団地	用地取得・造成工事・処分
	富浜町鳥沢	横吹住宅	用地取得・造成工事・処分
	富浜町鳥沢	富浜中学校	用地取得・造成工事・処分
	七保町下和田	総合グラウンド・野球場	用地取得・造成工事・処分
	七保町下和田	下和田小	用地取得・造成工事・処分
	猿橋町猿橋	アツクメ住宅	用地取得・造成工事・処分
昭和50年代後半から昭和60年代			
	市内	市道	用地取得・処分
	賑岡町強瀬	石動住宅	用地取得・造成工事・処分
	富浜町鳥沢	総合体育館用地	用地取得・造成工事・処分
	富浜町宮谷	深城ダム移住地	用地取得
	梁川町綱の上	梁川小学校	用地取得・造成工事・処分
	大月町真木	NEC大月工場	用地取得・造成工事・処分
	初狩町下初狩	初狩中（大月一中）	用地取得・造成工事・処分
	猿橋町猿橋	猿橋公園	用地取得
	賑岡町岩殿	岩殿ニュータウン	用地取得
	大月、御太刀	大月バイパス関連	代替地取得
平成元年から平成10年代半ば			
	市内	市道	用地取得・処分
	賑岡町岩殿	岩殿ニュータウン	用地取得・造成工事・販売
	富浜町宮谷	深城ダム移住地	造成工事・処分
	賑岡町畑倉	深城ダム移住地	先行取得・造成工事・処分
	猿橋町猿橋	猿橋公園	取得・造成工事
	御太刀	国合同庁舎	用地取得・処分
	猿橋町藤崎	恋路住宅	用地取得・造成工事・処分
	大月、御太刀ほか	大月バイパス	代替地取得・造成工事・処分
	大月、御太刀ほか	大月バイパス	用地取得（業務委託）
	大月、猿橋ほか	国鉄清算事業団跡地	用地取得・処分・暫定利活用
	富浜町鳥沢	桂川ウエルネスパーク	用地取得・処分
	賑岡町強瀬	教員住宅用地	用地取得・処分
	大月	図書館用地	用地取得・処分
	猿橋町猿橋	猿橋中体育館、プール	用地取得・処分
	猿橋町猿橋	猿橋小代替用地	用地取得・処分
	賑岡町岩殿	岩殿ニュータウン	地盤変状工事
	初狩町中初狩	新ごみ処理施設	用地取得
平成10年代後半から平成20年代前半			
	賑岡町岩殿	岩殿ニュータウン	地盤変状工事
	賑岡町岩殿	岩殿ニュータウン	販売
	初狩町中初狩	新ごみ処理施設	用地処分
	大月	大月駅周辺整備事業	用地取得・処分



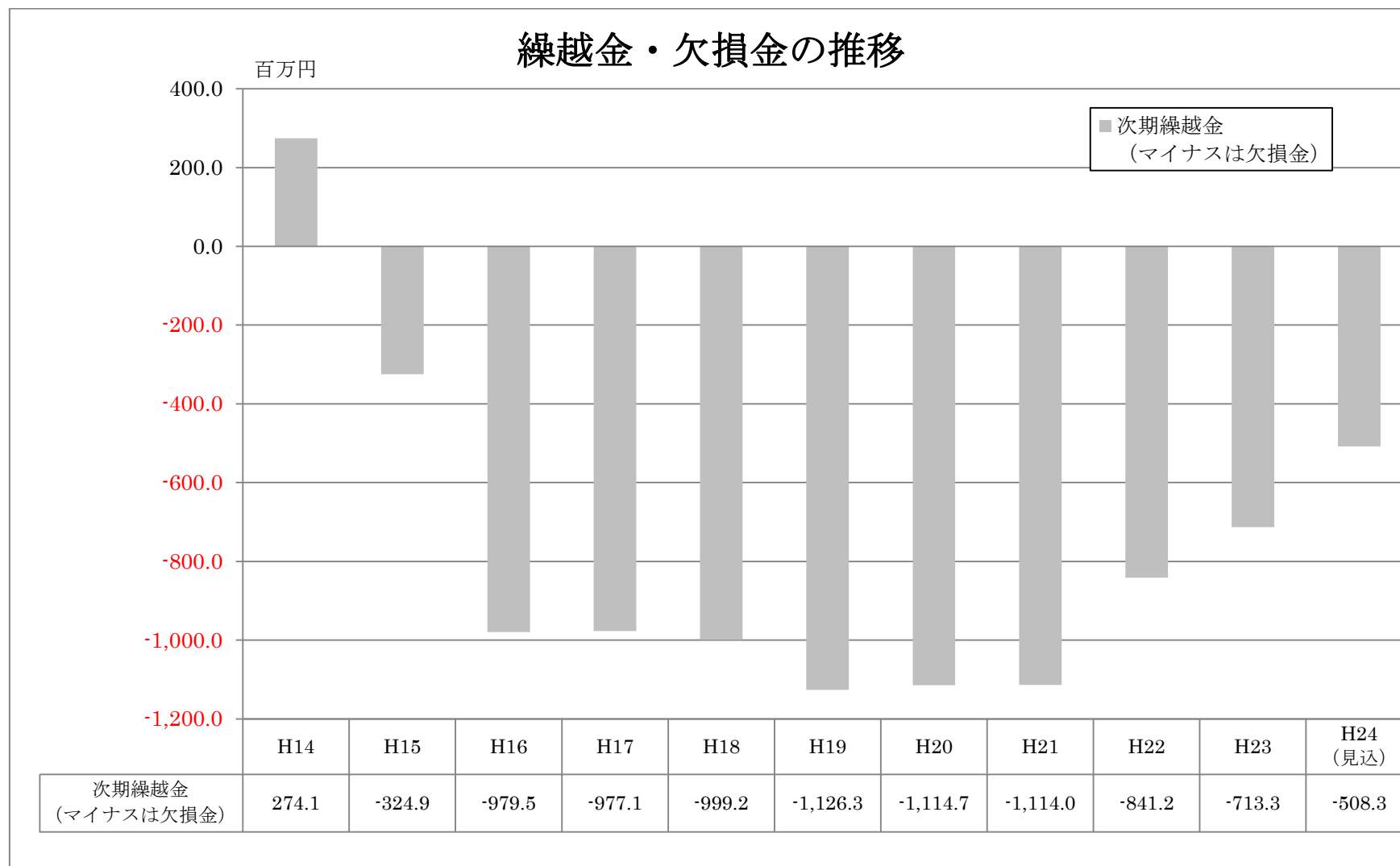
【資料2】



【資料3】



【資料4】



【資料5】

借入金残高・借入利息・市補助金等の推移

(単位：百万円)

	H14	H15	H16	H17	H18	H19
年度末借入金残高 (A)	3,010.5	2,931.8	3,308.6	3,316.0	3,664.6	3,997.2
年度支払借入利息 (B)	31.7	25.7	26.4	32.0	47.4	63.2
借入利率	0.35%	0.40%	0.68%	0.58%	1.1%	1.1%
	～	～	～	～	～	～
	1.05%	1.05%	1.55%	1.55%	2.82%	3.1%
平均利率 (B/A)	1.05%	0.88%	0.80%	0.96%	1.29%	1.58%
市補助金等交付額	34.5	105.2	72.0	64.0	66.8	68.8

	H20	H21	H22	H23	H24(見込)
年度末借入金残高 (A)	3,764.8	3,571.0	3,138.1	2,530.8	2,305.0
年度支払借入利息 (B)	77.8	79.8	72.5	54.9	29.0
借入利率	1.1%	1.2%	1.2%	0.7%	0.5%
	～	～	～	～	～
	3.1%	3.1%	3.1%	2.675%	2.25%
平均利率 (B/A)	2.07%	2.23%	2.31%	2.17%	1.26%
市補助金等交付額	98.4	214.4	365.8	360.9	165.7