

大月市土地開発公社の

抜本的な経営改革策に関する報告書(案)

平成24年10月

大月市土地開発公社経営検討委員会

第1 土地開発公社経営検討委員会について

1. 設置目的

大月市土地開発公社の抜本的な経営改革策の検討を行うため、大月市土地開発公社経営検討委員会を設置する。

2. 委員構成

委員長	佐藤 茂幸	大月短期大学 教授
副委員長	西山 正盛	大月市商工会経営支援課 課長
委員	倉内 信崇	富士の風総合法律事務所 弁護士
委員	早川 源	公益財団法人 山梨総合研究所 副理事長
委員	村松 滝夫	村松滝夫税理士事務所 税理士
		東京地方税理士会大月支部副支部長

3. 委員会開催状況

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の会議録等について
- ・大月市土地開発公社経営検討委員会のスケジュールについて
- ・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

第2 土地開発公社の果たしてきた役割について

大月市土地開発公社（以下「公社」という。）は、設立団体を大月市として、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）」に基づき、昭和48年8月に設立された。

公社では、設立以来、市の依頼などに基づき、市営住宅、小中学校、宮谷工業団地、NEC大月工場、総合グラウンド・野球場、猿橋公園、大月バイパス事業代替用地などの用地取得や造成工事などを行ってきた。

また、市からの要請に基づき、昭和61年から平成5年にかけて総事業費36億1,379万円を投じて「中段開発（岩殿開発）事業」を施工し、196区画の分譲地を造成し、現在まで145区画を販売している。

このように、公社は、市の各施策を推進するため、多くの事業用地の取得・処分・造成等を機動的あるいは弾力的に実施し、大月市の発展の一端を担ってきたと考えられる。

第3 土地開発公社の現状について

公社では、用地確保や造成工事など必要となる資金を金融機関からの借り入れにより調達しており、この借り入れに関しては、すべて市が債務保証をしている。

また、公社の保有地は、その土地の購入価格に造成費用や金利などの経費を上乗せした額を簿価として資産計上している。

右肩上がりの経済成長期においては、公社が土地を先行取得することにより、簿価で販売したとしても、それ以上に土地の価格が上昇していたため、公共事業の事業費抑制あるいは円滑な事業実施に大きな役割を果たしてきた。

しかしながら、経済情勢の激変をもたらしたバブル経済崩壊以後、土地価格が下落したことにより、簿価額での土地の処分が困難になるとともに、市においては、地方分権と地方財政の改革策として、補助金の削減、国から地方公共団体への税源移譲、地方交付税の三つを一体的に改革するいわゆる三位一体改革等の影響により財政状況が非常に悪化し、当初の取得目的である事業の遅滞などにより、公社は保有地を処分できず、長期保有せざるを得ない状況に陥った。

さらには、岩殿ニュータウン（ゆりヶ丘）分譲地において、平成7年頃から道路や家屋の異常が報告され、公社ではその調査及び修復工事に13億8,760万円の事業費を要し、資産の無い借入金を抱えることとなってしまった。

そのような中、市は、土地開発公社経営健全化計画を策定し、公社が保有している未事業化用地の取得、借入金にかかる金利の一部や運営経費に対する補助金を交付するとともに、保有地売却時の販売価格と簿価との差額に対する補てんなどを行っ

てきた。さらに、平成２２年度からは、資産のない岩殿ニュータウン修復関連事業に関する借入金の元金返済のため補助金を交付するなど、公社の経営健全化に努めている。

このような取り組みにより、平成２３年度末の公社の保有地は、１２７，２３４．１２㎡、簿価総額２３億１，７３４万７９８円となっている。また、今年度にゆりヶ丘分譲地１区画が販売され、新ごみ処理施設関連用地については、今年度処分できる予定となっていることから、平成２４年度末の保有地は２０，４１０．３８㎡と大きく減少し、簿価総額も１７億９，４２３万１，９７５円となる見込みである。

表 1 公社保有地（平成 2 4 年度末予定）							
資産区分		区分	場 所	面積 （㎡）	取得 時期	簿 価	時価見込
公有 地取得 事業	公有 用地	国鉄清算事業団 跡地	貨物ヤード 跡地	3, 615. 10	H5	577, 730, 605	251, 804, 233
			変電所跡地	3, 025. 53	H5	296, 510, 086	170, 639, 892
	特定 土地	旧教員宿舎用地	賑岡町強瀬 地内	2, 660. 03	H8	93, 205, 944	65, 200, 000
土地事業 造成	完成 土地等	岩殿開発 用地	岩殿ゆりヶ丘 分譲地他	11, 109. 72	S62 ～H5	826, 785, 340	629, 463, 000
合 計			—	20, 410. 38	—	1, 794, 231, 975	1, 117, 107, 125

表１のうち、公有用地については、公社が市の事業用地を代行取得し、保有していた土地であり、大月駅周辺整備事業用地として市が買い取る予定であったが、大月駅周辺整備事業の執行停止が決定されたため、今後その取り扱いについての検討が必要である。

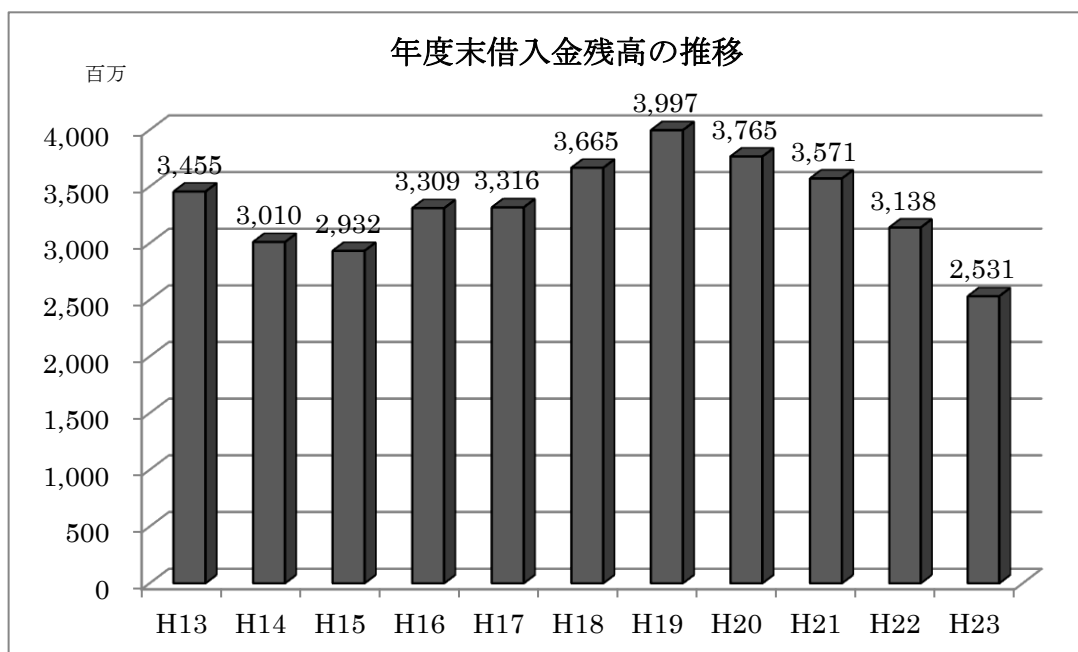
また、特定土地及び完成土地等については、不動産鑑定に基づく販売価格により現在まで購入者を募集してきたが、処分が進まない状況にある。これらの土地をすべて処分するには、販売方法や販売価格について抜本的な見直しが必要であると考えられるが、販売価格を下げて処分できたとしても、簿価との差額が大きくなるため、その補てん金が必要となってくる。

平成１３年度以降の決算状況を見ると、損益計算書上では利益を計上している年度もあるが、決算収入には市からの補助金や土地売却時の簿価との差額補てん金なども含まれており、それらを除くとすべての年度で赤字決算となっている。また、貸借対照表上では、岩殿ニュータウン修復関連事業借入金が大きいのしかかり、平成１５年度以降每期欠損金を計上し、債務超過の状態に陥っている。

表 2 年度末決算状況				
年度	当期純利益 (A)	大月市からの 補助金等 (B)	A - B	準備金 (又は欠損金)
平成13年度	▲ 77,676,604	51,974,000	▲ 129,650,604	272,278,298
平成14年度	1,857,348	34,478,000	▲ 32,620,652	274,135,646
平成15年度	▲ 599,030,565	105,235,867	▲ 704,266,432	▲ 324,894,919
平成16年度	▲ 654,583,488	71,955,068	▲ 726,538,556	▲ 979,478,407
平成17年度	2,413,753	63,982,000	▲ 61,568,247	▲ 977,064,654
平成18年度	▲ 22,167,492	66,801,000	▲ 88,968,492	▲ 999,232,146
平成19年度	▲ 127,108,922	68,777,000	▲ 195,885,922	▲ 1,126,341,068
平成20年度	11,686,468	98,395,271	▲ 86,708,803	▲ 1,114,654,600
平成21年度	658,815	214,419,225	▲ 213,760,410	▲ 1,113,995,785
平成22年度	272,766,675	365,829,190	▲ 93,062,515	▲ 841,229,110
平成23年度	127,954,697	360,865,267	▲ 232,910,570	▲ 713,274,413

公社では、保有地を処分した際の収入で借入金を償還し、処分ができない場合は、期間満了ごとに借り換えを行っており、借入金のピークは平成19年度末の39億9,700万円であったが、その後、保有地の売却処分及び資産の無い岩殿ニュータウン修復関連事業の借入金を償還するために市から補助金を受けたことなどにより、平成23年度末には、25億3,100万円となっている。

これらの借入金に対する金利負担は、金利変動により大きく変動するものの、近年は、毎年約6千万円から8千万円と大きなものとなっている。



第4 土地開発公社の存在意義・今後の在り方について

公社の現状を踏まえ、公社の存在意義や今後の在り方などについて、公社保有地、市の事業計画及び財政状況といった3つの視点から検討を行った。

1つ目として、公社保有地から見た場合、収益を上げている土地や、市にとっては貴重な土地で公的利用に有意性があると考えられる土地はあるものの、公社が事業を継続し、土地を保有または処分していくべきという積極的な意義は見出せない。

2つ目として、市の事業計画から見た場合、今後市として土地の先行取得等を要するような大型事業の計画はなく、一方で地価は下落を続けており、今後地価が上昇していく要因も見当たらない現状では、公社の役割はすでに終わっているものと考えられる。

3つ目として、市の財政状況から見た場合、国・地方を含めた厳しい財政状況の中、本市においても三位一体改革の影響により、平成20年度まで基金を大幅に取り崩さなければ運営できないほど財政状況が悪化し、財政の健全化を最優先課題として取り組んでいる。自治体の財政健全化を判断する指標の一つである市の将来負担比率は全国的にも悪い水準であり、その要因の一つには公社の借入金残高の高さが挙げられる。よって公社の借入金を減らすことは、市の財政の健全化にはつながっていくこととなる。これまでどおり公社を存続した場合、市は毎年数千万円の金利に対する補助金を交付し続けることとなるが、公社の借入金の元金は減ることはない。公社保有地が処分できれば、その収入を借入金の返済に充てることとなるが、現状では保有地の処分は期待できず、また処分できたとしても処分した価格と簿価との間に差額がある場合は、その補てんがない限り、借入金の完済までには至らない。これらのことから考えると、公社の経営はすでに破たんしていると言え、公社の債務を早期に整理する必要があることから、公社を存続する意義はないものと考えられる。

第5 まとめ

昨今の厳しい財政状況、社会情勢の中、今後公共事業が増加することは想定できず、また地価が高騰するということは考えにくいことから、現在保有している土地を公社として保有し続ける積極的な意義は見出せない。したがって、保有地の市による事業化または売却処分の見込みが立たない現状では、公社は多額な金利負担を背負い続けることとなり、市からの補助金に依存した経営を続けざるを得ない状況では、公社の存在意義はもはや失われているものと判断する。

また、保有地の保有期間は15年以上経過しており、国が示した「第三セクター等の抜本的改革等に関する指針」における土地開発公社の採算性の判断基準からすると、当公社は採算性が無いものと判断する。

全国的にも土地開発公社そのものの存在意義が問われており、土地開発公社を解散し

てきた自治体も数多くあるが、当公社と同様に長期保有地を抱え、債務超過にあった土地開発公社については、解散などの抜本的改革を行うための財源確保が困難なため、思い切った改革ができなかった自治体もあったと考えられる。

このような状況から、国では、地方財政法を改正し、第三セクター等改革推進債を創設し、土地開発公社の解散又は不採算事業の廃止を行う場合に必要となる地方公共団体が債務保証等をしている公社借入金の償還に要する経費について、平成25年度までの期限付きで、起債を認めることとしている。

この制度を活用し、公社を解散した場合、その元利償還をする期間は一時的に市の財政に大きな影響を与えるが、地方債の利率が公社の金融機関からの借入金利率より低利であり、特別交付税の措置などもあることなどから市全体としては、将来的な負担軽減が図られると考えられる。

また、今後、人口減少、高齢化はさらに進むとともに税収は落ち込み、市の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になってしまう。

したがって、当委員会では、社会経済情勢の変化とともに、公社はその役割を終えたものと判断し、時期を逃すことなく第三セクター等改革推進債を活用し、早期に解散することが得策であると結論付ける。

第6 公社保有地の処分方策について

公社を解散した場合、売却処分できなかった公社保有地については、市で引き受けることになる。それらについては、市として再度利活用策を検討する必要もあるが、将来負担を少しでも早期に減少させるため、規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。

そこで、本委員会において、各保有資産の今後の処分方策等についての意見を下記に示すので、今後の参考とされたい。

① 国鉄清算事業団跡地・大月駅西側貨物ヤード跡地

接道要件が満たされていない土地であり利用用途が限定されてしまうため、民間での利用は現実的には難しく、市又は公社で保有せざるを得ない。

当該土地を処分できる機会があれば処分する方向で進むことに異論はないが、現状は、駐車場として収益を上げているため、売却を急ぐ必要はなく、駐車場事業を継続しつつ、一定期間保有し、市としての将来的な活用方法を検討することもある必要である。

② 国鉄清算事業団跡地・大月北側変電所跡地

周辺の道路状況などから民間利用の観点で売却処分することは難しいと思われる、民間に価格を下げて売るよりも将来のために一定期間保有し、大月駅北側の

民間所有地とともに一体的に考え、市としての将来的な活用方法を検討することが必要である。

③ 教員宿舎用地

公的利用の可能性は低い土地であり、例として区画分譲を行うなど、販売手法を検討し、積極的に販売すべきである。

④ 岩殿ゆりヶ丘分譲地

住宅地であるため、公的利用の可能性はほとんどないことから、民間売却を促進すべきであり、販売が大きく進んでいない現状では、近隣の宅地販売価格の動向を注視した価格の見直し、隣接者への優先販売など完売に向けた取り組みを積極的に行う必要がある。