

大月市土地開発公社の

経営検討に関する報告書

平成24年10月

大月市土地開発公社経営検討委員会

構 成

はじめに

第 1 土地開発公社経営検討委員会

1. 設置目的
2. 委員構成
3. 委員会開催状況

第 2 土地開発公社の果たしてきた役割

第 3 土地開発公社の現状と経営上の問題

1. 事業上の問題
2. 財政上の問題

第 4 土地開発公社の存在意義

第 5 土地開発公社の経営に関する提案

1. 公社は解散する
2. 保有資産の活用・処分策を再検討する
3. 第三セクター等改革推進債を活用して借入金を返済する

はじめに

大月市土地開発公社（以下「公社」という。）は、大月市の依頼により公共用地、公用地等の取得管理、処分等を行ってきたが、市の厳しい財政状況や土地価格の下落等により、先行取得した土地の市による再取得や民間売却などが進まず、土地を長期保有している状況にある。

公社では、土地購入費用などの事業資金をすべて金融機関からの借り入れにより調達しており、土地の処分による収益がない限り、健全な経営が維持できない。このことから、借入金に対する支払利息などについて、市から運営費補助金が交付され、保有地を処分した際の取得価格との差額についても補てんを受けている。

本報告書は、このような状況にある公社について、現状と経営上の問題点を明らかにするとともにその存在意義を評価し、保有地の処分方策も含めた今後の経営に関する提案を行うものである。

第1 土地開発公社経営検討委員会

1. 設置目的

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

公社は、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、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岩殿ニュータウン(ゆりヶ丘)宅地造成事業を施工し、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。

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。したがって、当公社においても、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、大月市発展の一端を担ってきた。

第3 土地開発公社の現状と経営上の問題

1. 事業上の問題

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支払利息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。

経済情勢の激変をもたらしたバブル経済崩壊以後は、土地価格が下落し続け、簿価額での土地の処分が困難になるとともに、市の財政状況も非常に悪化し、市が予定していた事業も遅滞したことにより、平成12年度末の保有地は117,436.99㎡、簿価総額39億7,972万873円であった。

このため、市は、平成13年及び平成19年に土地開発公社経営健全化計画（以下「健全化計画」という。）を策定し、公社が保有している未事業化用地の取得、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い公社保有地の処分を進めてきた。

この結果、平成24年度末の保有地は20,410.38㎡（表1の①）、簿価総額も17億9,423万1,975円（表1の②）となる見込みである。しかし、市の事業計画の見直しや、分譲地販売の低迷等により、引き続きこの土地を長期保有せざるを得ない状況が大きな経営上の問題として指摘できる。

表1 公社保有地（平成24年度末予定）

（単位：㎡、円）

資産区分		区分	場所	面積	取得時期	簿価	時価見込
公有事業取得	公有用地	国鉄清算事業団跡地	大月駅西側貨物ヤード跡地	3,615.10	H5	577,730,605	251,804,233
			大月駅北側変電所跡地	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		—	—	① 20,410.38	—	② 1,794,231,975	1,117,107,125

具体的には、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、保有している土地であり、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、事業が見直されたため、今後その処分について検討する必要がある。

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。

2. 財政上の問題

公社財政上の第1の問題として、実質的な収支上、赤字経営になっている点がある。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、それらを除いた実質単年度収支（表2の③欄）は、すべての年度で赤字となっている。

第2の問題として、債務超過となっている点である。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形状に異変が報告され、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。そのため、この借入金が公社の経営に大きくのしかかり、貸借対照表上では、平成15年度以降每期欠損金（表2の④欄）を計上しており、債務超過となっている。

表2 年度末決算状況

(単位：円)

	当期純利益	大月市からの補助金	③ 実質単年度 収 支	④ 準 備 金 (△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	△86,708,785	△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

第3の問題として、大きな利息負担が発生しており、この解消が将来にわたり見込めないことである。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いる。そのような中、市は、健全化計画に基づき、公社が保有している借入金にかかる支払利息の一部について補助金を交付してきた。

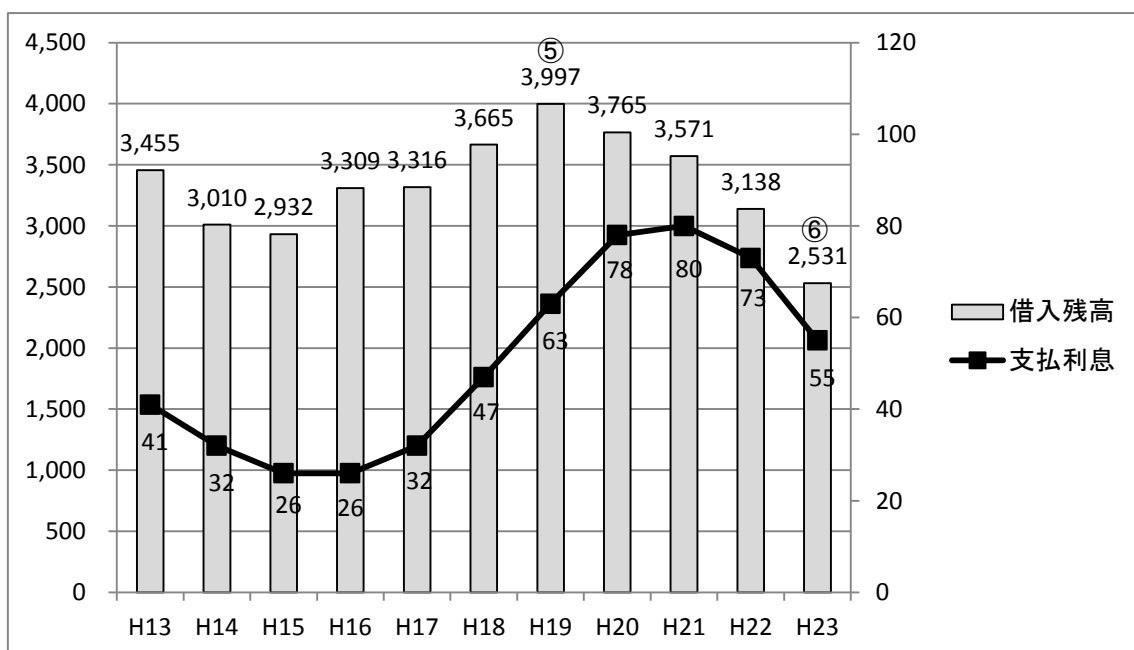
さらに平成22年度からは、資産のない岩殿ニュータウン修復関連事業に関する

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きている。その結果、ピークであった平成19年度末の39億9,700万円（グラフ1の棒グラフ⑤）の借入金残高が、平成23年度末には、25億3,100万円（グラフ1の棒グラフ⑥）と減少した。

しかしながら、これらの借入金に対する支払利息は、金利変動により大きく変動するものの、近年（H19～H23）は、毎年約6,000万円から8,000万円（グラフ1の折れ線グラフ）と大きなものとなっており、今後もこの負担は継続される見込みである。

グラフ1 年度末借入金残高及び支払利息の推移

（単位：百万円）



第4 土地開発公社の存在意義

公社の現状を踏まえ、公社の存在意義について、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、土地を保有し続けていく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、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、

本市においても財政の健全化を最優先課題として取り組んでいるものの、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にあり、その要因の一つに公社の借入金残高の高さが挙げられる。これまでどおり公社が存続した場合、公社は保有地が処分できれば、その収入で借入金を返済できるが、現状では保有地の処分は期待できず、前述したように毎年数千万円の支払利息が発生する。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とから、市は補助金を交付し続けることとなる。

これらのことから考えると、公社を存続する意義はないものと考えられる。

※将来負担比率とは

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であり、一般会計等が、標準的な一般財源の年間規模に対してどれだけの（何年分の）負債を背負っているかを示している。比率が高い場合、将来これらの負担額を実際に支払う必要があることから、今後の財政運営が圧迫されるなどの問題が生じる可能性が高くなる。

第5 土地開発公社の経営に関する提案

1. 公社は解散する

前述したとおり公社の存在意義は見いだせなかった。したがって、しかるべきタイミングをもって公社を解散することを提案する。

2. 公社保有資産の活用・処分策を検討する

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ことを求める。その際、将来負担を少しでも早期に減少させるため、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。

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、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) 旧教員宿舎用地

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) 岩殿ニュータウン（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る。そして、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。

3. 第三セクター等改革推進債を活用して借入金を返済する

公社を解散するには、公社の抱える借り入れを返済しなければならず、その財源を求める必要がある。国では、地方財政法を改正し、第三セクター等改革推進債（※）を創設した。この制度を活用し、次のとおり借入金を返済していく。

- ①市は、第三セクター等改革推進債（以下「三セク債」という。）を起債して、公社に代わって借入金を返済する。
- ②市は、三セク債としての借入金を毎年返済していく。
- ③このとき、返済期間中は、市の財政に少くない影響が生じる。
- ④しかし、市の借入利率が低利であることや、特別交付税の措置などによって、大きな負担は軽減される。
- ⑤以上のことから、長期的な観点を持って三セク債を完済していく。

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となってしまう。したがって、時期を逃すことなく三セク債を活用し債務を整理することを提案する。

※第三セクター等改革推進債とは

経営が著しく悪化した第三セクター等（土地開発公社、公営企業等を含む）が抜本的改革を集中的に行えるよう、整理又は再生のために特に必要となる一定の経費を地方債の対象とすることができる制度。平成21年度から平成25年度までの時限措置。議会の議決が必要。