

第2回 伊那市土地開発公社あり方検討委員会 次第

日時：平成 24 年 6 月 26 日

場所：伊那市役所 庁議室

1 開会

2 あいさつ

3 審議

(1) 土地開発公社の存続と解散についての考察

(2) 土地開発公社が市財政に及ぼす影響

(3) 土地開発公社の存廃について

(4) その他

4 その他

【第3回委員会】

日時：平成 24 年 7 月 24 日（火） 午前 9 時 30 分から

場所：市役所本庁舎 庁議室

5 閉会

1 土地開発公社の存続と解散についての考察

(1) 保有地の処分見込み

土地開発公社の保有地は、市の事業実施に伴う用地は1件のみで、残る用地は完成土地等及び産業立地用地となっています。

土地の処分方法として次の内容が考えられます。

- ①工業用地：取得目的が産業立地用地については、市産業立地推進課を中心に、企業誘致に取り組みます。
- ②一般向け：一般競争入札、インターネット公売、あっせん制度により、個人に向け販売します。
- ③代替用地：公共事業の用地買収の対象となった用地の代替地として活用します。
- ④公共施設：公共施設の用地として活用します。

【土地開発公社保有地一覧と処分見込み】

(単位 m²、円)

事業名		面積	保有 年数 H24. 3 末現在	23年度末簿価 H24. 3. 31現在 (見込)	民間資金 借入額 (百万円)	処分方法				備 考
						工業 用地	一般 向け	代替 用地	公共 施設	
1	ふるさと農道代替地用地	395.00	12	8,631,071	0		○	◎		代替地
2	幼稚園村造成事業	760.75	15	23,560	0		○			完成土地等
3	宅地造成事業青島用地	1,136.66	13	39,598,366	0		○			〃
4	宅地造成事業手良用地	1,124.64	10	14,900,389	0		◎			〃
5	宅地造成事業(日影)	565.46	5	10,263,099	0		◎	◎		〃
6	上の原宅地造成用地	387.88	4	9,674,426	0		○	○		〃
7	小黒原産業適地	28,283.67	11	202,961,797	180	◎				産業立地用地
8	伊那インター工業団地	35,509.51	5	385,043,538	366	◎				〃
9	鳥居沢工業団地	6,483.42	5	62,531,545	60	◎				〃
10	横山工業団地	19,005.73	4	78,996,595	75	◎				〃
11	新規創業支援施設	7,545.92	5	62,451,384	59	◎				〃
12	大萱産業適地	21,438.06	4	521,142,650	510	◎				〃
13	東原工業団地	38,315.64	4	515,076,878	500	◎			◎	〃
14	上の原工業団地	6,687.89	5	222,161,974	211	◎				〃
15	美篤工業団地	31,598.67	4	659,299,976	648	◎				〃
合 計		194,868.51		2,709,666,337	2,609	◎				

(処分方法の区分) ◎：積極的に進める ○：候補となり得る

※土地開発公社の保有地については、一部を除き処分の見込みがないことから、公社の存廃にかかわらず、積極的に処分に取り組む必要があります。

(2) 土地開発公社の経営見込み

1) 市による保有地の買戻しがない場合

保有地について、売買を行わない場合の経営見込みです。

公社の経営のみを続けることになることから、一般管理費（人件費1.5人分、事務費）及び借入金利払いにより、損失計上が続く、平成29年度には運転資金が不足する事態となります。

(単位 千円)

損益計算書	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
1 事業収益	203,584	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
2 事業原価	190,395	0	0	0	0	0	0
3 販売及び一般管理費	20,079	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
事業損益	△ 6,890	△ 12,000	△ 12,000	△ 12,000	△ 12,000	△ 12,000	△ 12,000
4 事業外収益	370	350	350	350	350	350	350
5 事業外経費	12,059	15,654	15,652	15,652	15,652	15,652	15,652
当期損益	△ 18,579	△ 27,304	△ 27,302	△ 27,302	△ 27,302	△ 27,302	△ 27,302
貸借対照表							
資 産	2,955,804	2,928,323	2,900,989	2,873,654	2,846,320	2,818,987	2,791,653
1 流動資産 (1) 現金	161,991	134,687	107,385	80,082	52,780	25,479	△ 1,823
(2) 土地	2,793,435	2,793,435	2,793,435	2,793,435	2,793,435	2,793,435	2,793,435
2 固定資産	378	201	169	137	105	73	41
負 債	2,611,310	2,611,043	2,611,011	2,610,979	2,610,947	2,610,915	2,610,883
1 流動負債	2,609,000	2,608,733	2,608,701	2,608,669	2,608,637	2,608,605	2,608,573
2 固定負債	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310
資 本	344,584	317,280	289,978	262,675	235,373	208,072	180,770
1 資本金	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
2 準備金	341,584	314,280	286,978	259,675	232,373	205,072	177,770

2) 毎年、市が保有地 2 億円を買い戻す場合

市が保有地を毎年 2 億円購入した場合の経営見込みです。(実際には、2 億円ごとの用地購入は、難しい。)

(単位 千円)

損益計算書	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
1 事業収益	203,584	209,000	209,000	209,000	209,000	209,000	209,000	209,000	209,000	209,000
2 事業原価	190,395	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
3 販売及び一般管理費	20,079	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
事業損益	△ 6,890	△ 8,000	△ 8,000	△ 8,000	△ 8,000	△ 8,000	△ 8,000	△ 8,000	△ 8,000	△ 8,000
4 事業外収益	370	350	350	350	350	350	350	350	350	350
5 事業外経費	12,059	15,654	14,452	13,252	12,052	10,852	9,652	8,451	7,251	6,051
当期損益	△ 18,579	△ 23,304	△ 22,102	△ 20,902	△ 19,702	△ 18,502	△ 17,302	△ 16,101	△ 14,901	△ 13,701
貸借対照表										
資 産	2,955,804	2,732,323	2,510,189	2,289,254	2,069,520	1,850,987	1,633,653	1,417,519	1,202,609	988,908
1 流動資産 (1) 現金	161,991	138,687	116,585	95,682	75,980	57,479	40,177	24,075	9,174	△ 4,527
(2) 土地	2,793,435	2,593,435	2,393,435	2,193,435	1,993,435	1,793,435	1,593,435	1,393,435	1,193,435	993,435
2 固定資産	378	201	169	137	105	73	41	9		
負 債	2,611,310	2,411,043	2,211,011	2,010,979	1,810,947	1,610,915	1,410,883	1,210,851	1,010,842	810,842
1 流動負債	2,609,000	2,408,733	2,208,701	2,008,669	1,808,637	1,608,605	1,408,573	1,208,541	1,008,532	808,532
2 固定負債	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310
資 本	344,584	321,280	299,178	278,275	258,573	240,072	222,770	206,668	191,767	178,066
1 資本金	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
2 準備金	341,584	318,280	296,178	275,275	255,573	237,072	219,770	203,668	188,767	175,066

市は、用地の購入に際し、「簿価＋事務経費」により購入することから、若干の収益が生じ、また、保有地の処分により借入金が増加するため利払いが減ることにより、1) に比べ運転資金の不足が3年ほど延長されますが、一時的に10億を超える市費が必要となることから、保有地購入の方法も含め現実的ではありません。

なお、民間企業が購入した場合、含み損（平均で39,226千円）が発生するため、その補てんについて市の対応が必要となります。

3) 平成25年度末に解散する場合

平成25年度の末の解散を仮定し、平成24、25年度に保有地の売買を行わなかった場合の経営見込みです。(前述の1)の例に同じ。)

(単位 千円)

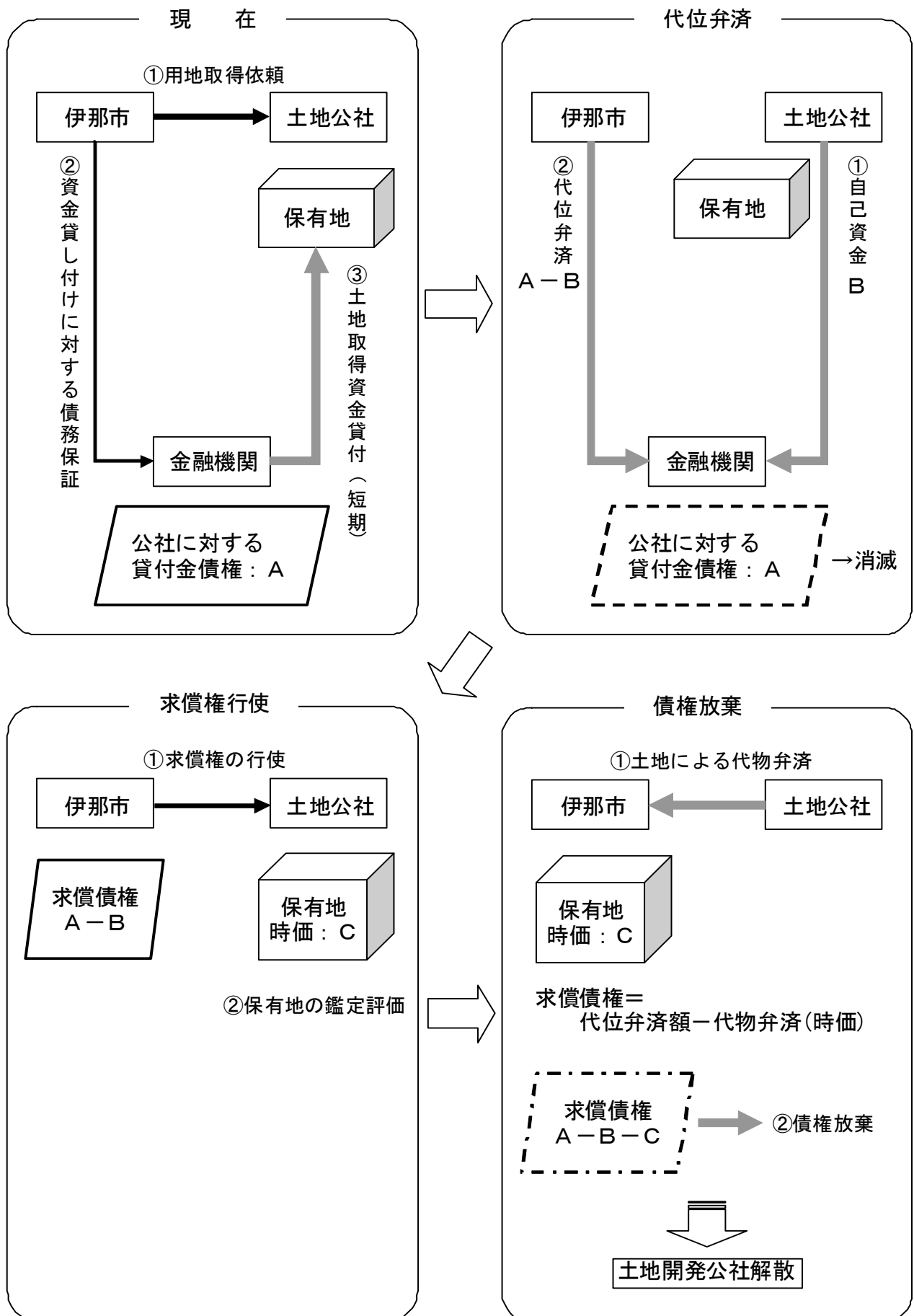
損益計算書	H23	H24	H25
1 事業収益	203,584	5,000	5,000
2 事業原価	190,395	0	0
3 販売及び一般管理費	20,079	17,000	17,000
事業損益	△ 6,890	△ 12,000	△ 12,000
4 事業外収益	370	350	350
5 事業外経費	12,059	15,654	15,652
当期損益	△ 18,579	△ 27,304	△ 27,302
貸借対照表			
資 産	2,955,804	2,928,323	2,901,021
1 流動資産 (1) 現金	161,991	134,687	107,385
(2) 土地	2,793,435	2,793,435	2,793,435
2 固定資産	378	201	201
負 債	2,611,310	2,611,043	2,611,043
1 流動負債	2,609,000	2,608,733	2,608,733
2 固定負債	2,310	2,310	2,310
資 本	344,584	317,280	289,978
1 資本金	3,000	3,000	3,000
2 準備金	341,584	314,280	286,978

B
A
↓
A-Bを
代位弁済

金融機関からの短期借入れA(2,608,733千円)から、現金B(107,385千円)を差し引いた金額(2,501,348千円)について、市は代位弁済するため第三セクター等改革推進債の借入を行います。

また、代位弁済額と土地の時価評価額との差額(71,182千円)について、市は債権放棄を行うことになります。

(3) 三セク債を活用した土地開発公社解散の流れ



2 土地開発公社が市財政に及ぼす影響

(1) 市のまちづくりの方向性について

自治体は、地方自治法により基本構想の策定が義務付けられています。

地方自治法第2条第4項では、「市町村は、その事務を処理するに当たっては、議会の議決を経てその地域における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想を定め、これに即して行うようにしなければならない。」とされています。

(平成23年の地方自治法の改正により、この条項は削除されています。)

おおむね10年間の地域づくりの方針を示す「基本構想」、5年程度の行政計画を示す「基本計画」、3年間程度の具体的施策を示す「実施計画」の3つを合わせて総合計画と呼んでおり、地域の将来像やなすべき施策や体制、プログラム等が記述されます。

また、首長のまちづくりに対する考え方が、実施計画や単年度ごとの予算に反映されます。

【参考資料】 第一次伊那市総合計画 ダイジェスト版
伊那市総合計画 実施計画（平成24年度～26年度）

(2) 市の財政状況について

リーマンショック以降、景気の低迷が続くなか、国・地方の財政状況は、大変厳しいものとなっており、伊那市においても、歳入面では税収の減少による財源不足が深刻であるといえます。

歳出においては、中央病院周辺の道路整備や生涯学習センターの建設など積極的な投資により市債残高が多く、また、中央病院の建設償還金負担、下水道事業への繰出しが多額となっており、財政指標の実質公債費比率や将来負担比率は、今後しばらくは「高止まり」の状態が続くと見込まれています。

一方で、合併によるまちづくりや過疎地域の振興、加えて広域的な諸課題（新ごみ中間処理施設、伊那消防署）への対応など、多くの懸案事項を抱えています。

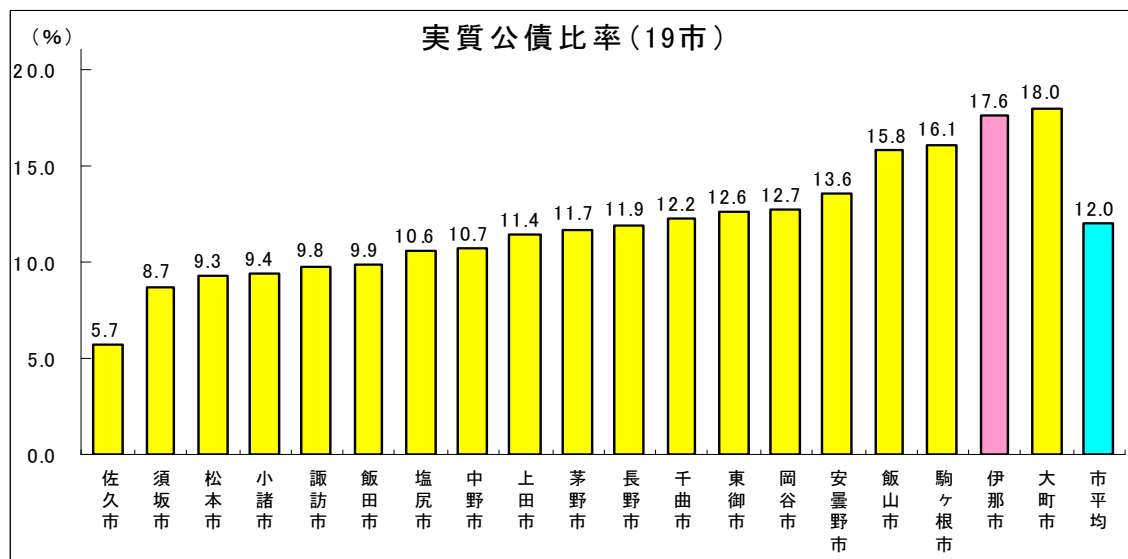
このため、平成22年度に、健全な財政運営を図りながら、真に市民に必要な事業を行えるような財務体質とするため、財政健全化本プログラムを策定しています。具体的には、歳入の確保に積極的に取り組み、あらゆるムダを省いて「選択と集中」により効果的な事業実施を目指していくものです。

【参考資料】 財政健全化プログラム（概要版）

実質公債費比率：一般会計等が負担する元利償還金及び準元利償還金の標準財政規模に対する比率で、健全化判断比率の指標に位置付けられており、25%が早期健全化基準、35%が財政再生基準となっています。

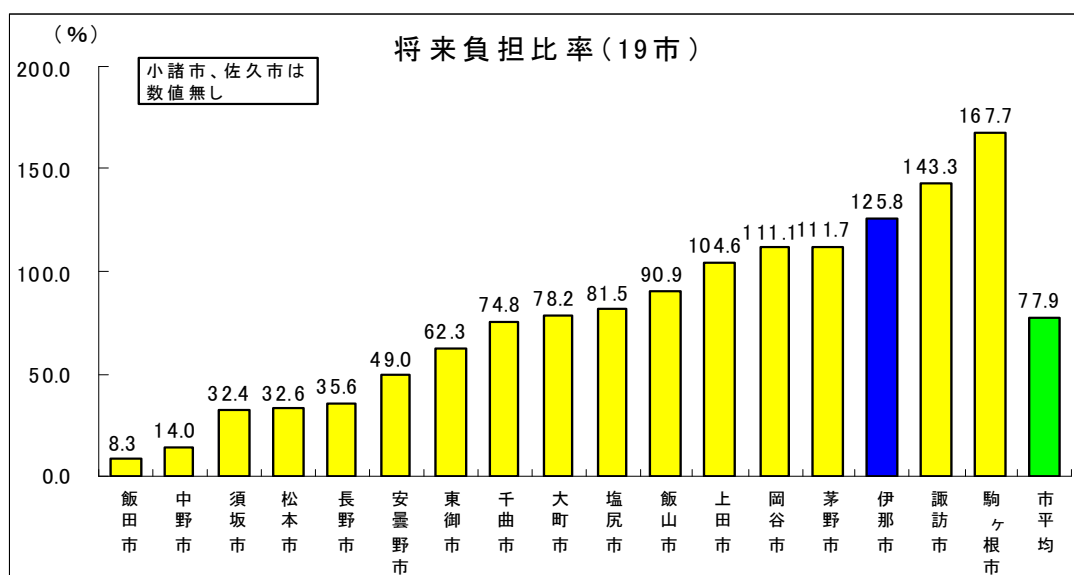
将来負担比率：一般会計等が将来負担すべき実質的な負債の標準財政規模に対する比率で、350%が早期健全化基準となっています。

○県下19市における伊那市の状況



⑩実質公債費比率(19市)

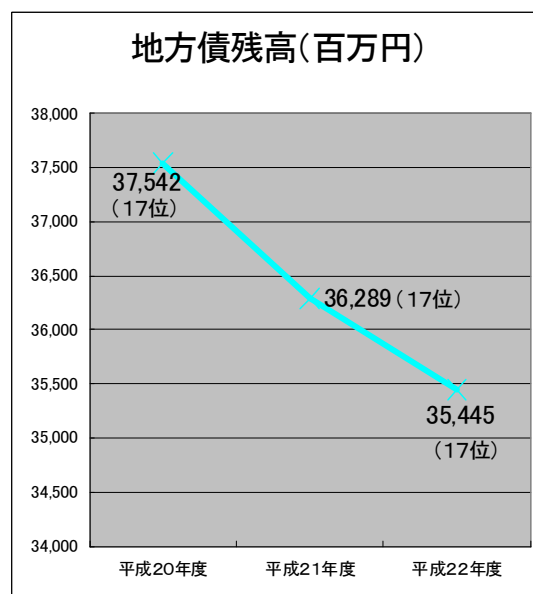
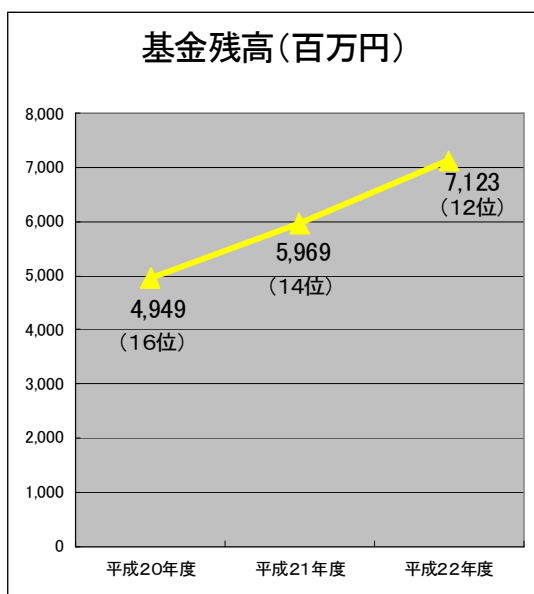
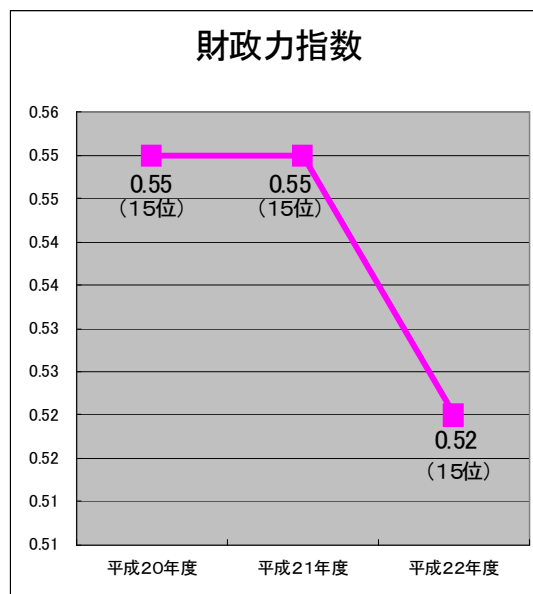
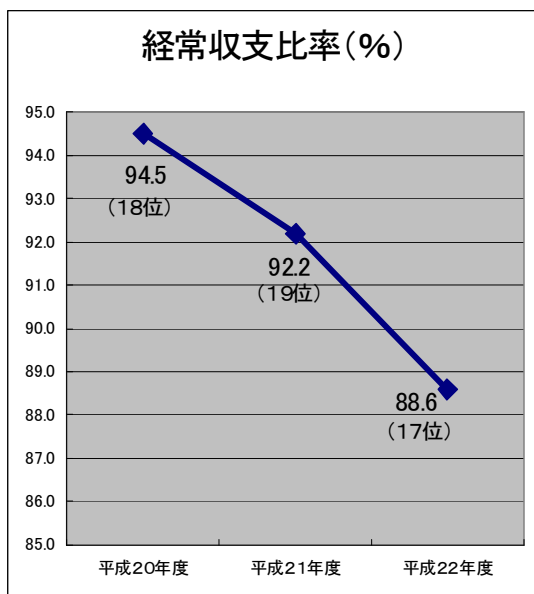
- 県下19市の中では大町市に次いで2番目に高くなっている。
- 本市の特徴として、一般会計の元利償還金が多いことに加え、下水道事業を中心とする公営企業への繰出しが多いこと、病院事業などの一部事務組合への負担が多いこと、などが挙げられる。
- 比率が18.0%を超えると、地方債の発行に都道府県の許可が必要とされている。



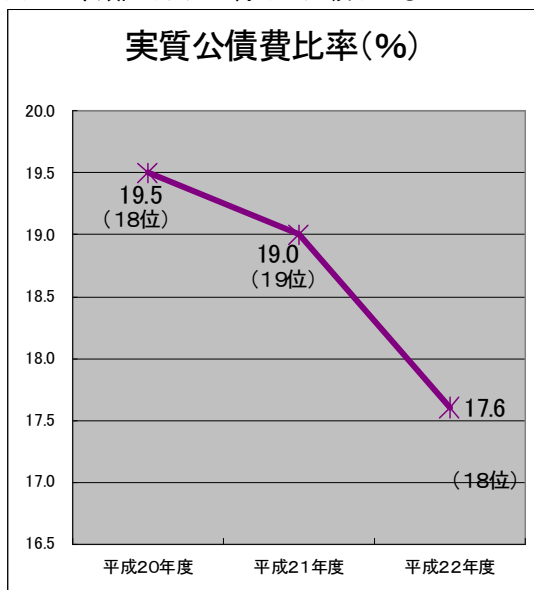
⑫将来負担比率(19市)

- 県下19市の中では、高い方から3番目となっている。
- 将来負担額の中で、大きな割合を占めているのは、一般会計の地方債現在高、下水道事業や病院事業への公債費相当負担見込額、職員退職金支払見込額などである。

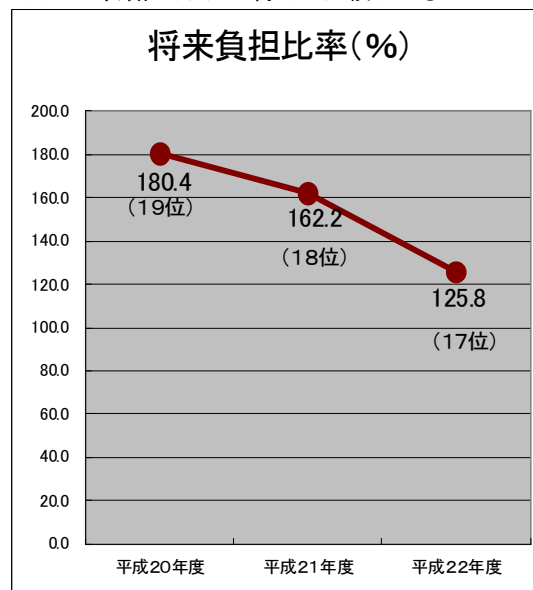
○主な財政健全化関係比率の推移（平成20～22年度決算）



※19市順位は人口で除して比較したもの



※19市順位は人口で除して比較したもの



(3) 土地開発公社を存続させた場合、市への影響

土地開発公社が存続する場合、次の課題が考えられます。

- 保有地の売却により、利益を上げる見込みはない。
 - 保有地を売却した場合、含み損を補てんする必要が生じる。
- 解散する場合に、市の自己資金による一括の代位弁済が必要になる。
 - 財政運営に大きな影響を生じる。
- 地価の下落により含み損が拡大する。
 - 解散時の債権放棄額が膨らむことになる。
- 財政計画が不透明で、不確実になる。

(4) 土地開発公社を解散する場合、市への影響

- 第三セクター等改革推進債を活用し、土地開発公社を解散する場合、一時的に市の財政指標を悪化させます。

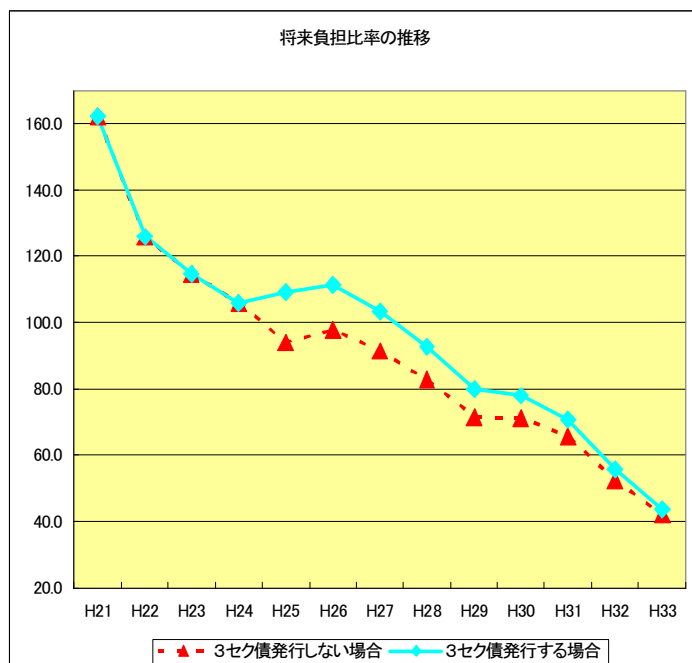
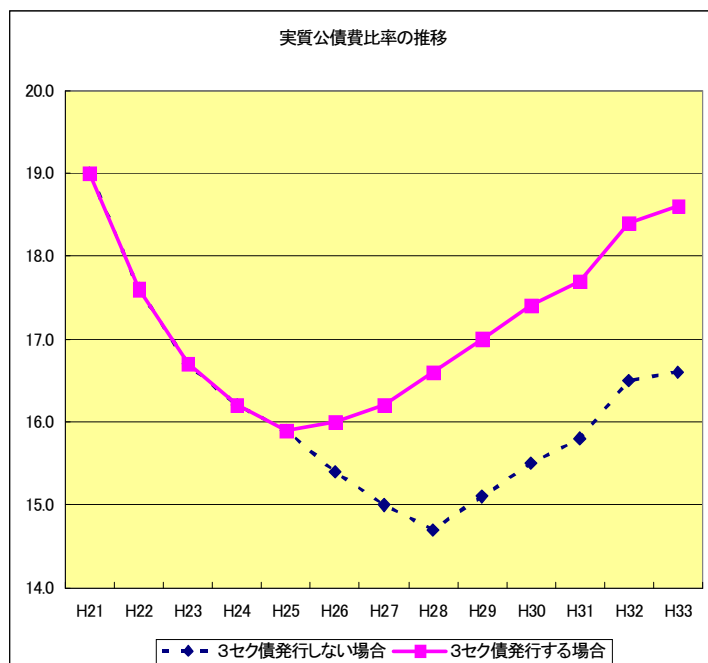
ただし、保有地の売却が進むことで、財政指標は改善していきます。

○実質公債費比率

	決算		推計→										
	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33
3セク債発行しない場合	19.0	17.6	16.7	16.2	15.9	15.4	15.0	14.7	15.1	15.5	15.8	16.5	16.6
3セク債発行する場合	19.0	17.6	16.7	16.2	15.9	16.0	16.2	16.6	17.0	17.4	17.7	18.4	18.6
増減	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	1.2	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	2.0

○将来負担比率

	決算		推計→										
	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33
3セク債発行しない場合	162.2	125.8	114.6	105.9	94.0	97.8	91.4	82.7	71.6	71.2	65.7	52.5	42.1
3セク債発行する場合	162.2	125.8	114.6	105.9	109.2	111.3	103.2	92.8	80.0	77.9	70.7	55.8	43.7
増減	0.0	0.0	0.0	0.0	15.2	13.5	11.8	10.1	8.4	6.7	5.0	3.3	1.6



- 第三セクター等改革推進債の償還について一般財源を用いることから、通常の事業実施が制限される可能性があります。

3 土地開発公社の存廃について

(1) 市にとってのメリット・デメリット

土地開発公社の存廃が、市にとってどのように影響するかをまとめた表です。

	市にとってのメリット	市にとってのデメリット
公社存続	①公共用地の先行取得ができる ②現保有地を、有利な財源により公共施設用地として取得できる ③用地交渉を公社(専門家)に任せることができる ●市にとってメリットは薄い	1)用地売却までの借入により、損失が発生する 2)地価の下落により含み損が拡大する → 解散時の債権放棄額が膨らむ 3)解散時に、自己資金による一括の代位弁済が必要になる 4)借入が続くことから、財政計画が不透明で、不確実になる ◎市にとってデメリットが大きい
公社解散	1)用地売却までの借入による損失の発生を抑制できる 2)地価の下落による含み損の拡大を抑制できる → 解散時の債権放棄額を抑えられる 3)第三セクター等改革推進債を活用できる ・弁済の平準化が図られる ・利子の1/2を国が負担 ・債務が固定化される 4)透明で確実な財政計画を検討できる 5)トータルでの財政負担が軽減される ◎トータルのメリットは大きい	①公共用地の先行取得ができない → 地価が下落傾向にあり、先行取得の必要性が薄れている ②現保有地を、有利な財源により公共施設用地として取得できない → 現保有地の状況を見極めることにより利用可能性を判断する ③公社に用地交渉を任せられない → 市職員で対応できる(担当部署を設置することも可能である) ④財政指標が悪化し、一般財源の不足が生じる → 用地売却により改善可能 ○トータルのデメリットは小さい

(2) 土地開発公社の存廃の判断例

公社による土地取得の必要性和保有土地の処分見込みに着目し、公社の存廃を検討する表になります。

		土地開発公社による土地取得の必要性	
		無	有
保有土地 の 処分見込	概ね無	早期の解散を検討	公社の健全化を図る 確実・早期に処分できる土地以外は取得しない
	半々	新規の土地取得は行わない 土地処分後の解散を検討	土地開発公社による事業を継続
	概ね有		

4 その他

(1) 県内土地開発公社の保有地の状況 (平成22年度)

(百万円)

市名	a. 22年度末 保有額計	b. 5年以上 保有額		b/a (%)	c. 10年以上 保有額	c/a (%)
		公有地先行取得	土地造成			
長野市	8,003	7,479	524	6,150	76.8	4,975
松本市	221	221	0	120	54.3	108
上田市	7,714	7,601	113	7,714	100.0	7,012
岡谷市	3,144	2,946	198	2,445	77.8	1,483
飯田市	135	135	0	113	83.7	113
諏訪市	6,230	5,867	363	4,248	68.2	3,568
須坂市	345	345	0	345	100.0	345
小諸市	367	0	367	367	100.0	367
伊那市	2,981	199	2,782	453	15.2	251
駒ヶ根市	2,846	151	2,695	1,829	64.3	1,825
中野市	46	10	36	46	100.0	26
大町市	162	50	112	151	93.2	140
飯山市	982	640	342	891	90.7	740
茅野市	6,174	2,147	4,027	5,664	91.7	5,663
塩尻市	619	420	199	395	63.8	332
佐久市	3,833	2,890	943	3,621	94.5	3,540
千曲市	844	844	0	696	82.5	541
東御市	4,919	120	4,799	4,908	99.8	4,449
安曇野市	982	935	47	982	100.0	938
計	50,547	33,000	17,547	41,138	83.3	36,416

(2) 第三セクター等改革推進債の発行状況 (市町村)

(単位 百万円、年)

年度	団体名		処理	許可額	償還期間
	都道府県	市町村			
平成22年度	北海道	釧路市	解散	1,933.0	15
		江別市	解散	2,700.0	15
		余市町	解散	77.4	10
		白老町	解散	263.4	10
	岩手県	北上市	解散	9,681.0	30
	宮城県	美里町	解散	615.1	10
	神奈川県	三浦市	解散	10,850.0	30
	富山県	富山市	一部廃止	4,435.7	10
	大阪府	貝塚市	解散	2,100.0	15
		河内長野市	解散	1,902.3	10
		阪南市	解散	878.8	10
	広島県	三原市	解散	3,281.2	10
	高知県	高知市	解散	5,970.0	15
	合計			44,687.9	

【参考資料】

- (1) 土地開発公社の経営見込み（詳細）
- (2) 第一次伊那市総合計画 ダイジェスト版
- (3) 伊那市総合計画 実施計画（平成24年度～26年度）
- (4) 伊那市財政健全化プログラム（H23.11改定、概要版）
- (5) 県内土地開発公社の保有地の状況
- (6) 第三セクター等改革推進債の発行状況
- (7) 土地開発公社決算監査意見書（平成21年～23年）