

1 土地開発公社にかかる情勢

(1) 第三セクター等の改革について (H24.6.25総務省) より

公営企業・第三セクター等の抜本的改革について

- 【背景】**
- 地方公共団体が損失補償等を行っている第三セクター等に係る債務は将来的に財政に深刻な影響を及ぼす可能性
 - 「地方公共団体財政健全化法」の全面施行(平成21年4月～)
- ⇒
- ・公営企業の資金不足比率の算定・公表、経営健全化の推進
 - ・第三セクター等の経営状況・地方公共団体の将来負担等の把握・分析、将来負担抑制のための取組の推進

【対応】 公営企業、第三セクター等の抜本改革の集中的取組の促進(平成21～25年度)

- ① 処理策の検討
- ・事業の意義・採算性・事業手法(民間の手法を含む)等の検討、外部専門家等の活用
- ② 情報開示の徹底(対議会・住民)
- ・経緯、手法の最善理由、損失補償履行の必要性、費用負担
- ③ 議会の関与 ～ ②の議論、処理策の適切性の確認
- ④ 債務調整を伴う処理策
- ・手続き・内容等の透明性確保⇒法的整理や私的整理ガイドライン等を活用、新たな損失補償は行わない
- ⑤ 残資産の管理等
- 〔「第三セクター等の抜本的改革の推進等について」(H21.6.23付け財政局長通知)〕

その手段の一つとして

第三セクター等改革推進債の創設(地方財政法附則第33条の5の7)

1. 対象経費

第三セクター等の整理又は再生に伴い負担する必要がある以下の経費

- ◇ 第三セクター(及び地方住宅供給公社)
 - ⇒ 地方公共団体が損失補償等を行っている法人の法的整理等を行う場合に必要となる当該損失補償に要する経費(短期貸付金の整理に要する経費を含む。)
- ◇ 土地開発公社及び地方道路公社
 - ⇒ 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(短期貸付金の整理に要する経費を含む。)
- ◇ 公営企業
 - ⇒ 廃止(特別会計の廃止)を行う場合に必要となる地方債の繰上償還等に要する経費

2. 対象期間

平成21年度～25年度

3. 発行手続

議会の議決
総務大臣又は都道府県知事の許可 } が必要

4. 償還年限

10年以内を基本とする。必要に応じ10年を超える償還年限の設定も可。

第三セクター等改革推進債許可実績

(単位: 億円)

	H21	H22	H23
許可団体数	11	27	21
許可額	384	1,583	922

〔 第三セクター等改革推進債を発行することによる当該地方公共団体の財政の健全化の効果、実質公債費比率及び将来負担比率の将来の見通し等を総合的に勘案して必要な最小限の期間とする。 〕

1

第三セクター等改革推進債の実績②

(3) 対象法人区分別実績

(単位: 件、億円)

	平成21年度		平成22年度		平成23年度		計	
	件数	許可額	件数	許可額	件数	許可額	件数	許可額
公営企業	10	203	7	123	9	500	26	826
うち病院	5	108	3	89	6	192	14	389
うち土地	5	94	4	34	1	238	10	366
公社	0	0	17	1,126	8	159	25	1,286
うち土地開発公社	0	0	16	746	6	130	22	875
うち地方道路公社	0	0	0	0	2	29	2	29
うち住宅供給公社	0	0	1	381	0	0	1	381
三セク	2	182	7	334	6	263	15	778
うち農林分野	0	0	2	99	1	52	3	152
うち住宅分野	0	0	2	96	1	29	3	125
うち観光分野	1	18	1	2	2	66	4	86
うち不動産分野	1	164	0	0	1	109	2	273
計	12	384	31	1,583	23	922	66	2,889

※「公社」は地方道路公社・土地開発公社・地方住宅供給公社であり、「三セク等」はそれ以外の法人である。
 ※「公営企業」のうち「土地」は宅地・工業用地等の開発・造成・区画整理等を行うために設置された公営企業である。
 ※「三セク等」のうち「農林」は森林や農地の整備を主要業務とする法人であり、所謂「森林公社」「農地公社」が該当する。「住宅」は宅地や住宅の整備を主要業務とする法人が該当する。
 ※「観光」は観光施設の整備・管理を主要業務とする法人である。「不動産」は商工業用の土地・建物の整備・維持管理を主要業務とする法人である。

抜本的改革に際しての主なチェックポイント

1. 採算性の判断 以下のものは原則として採算性のないものと判断することが適当

- ① 損失補償を行っている第三セクター等(地方道路公社・土地開発公社を除く。)で、損失補償債務等負担見込額の算定基準における標準評価方式において損失補償債務がB～Eと評価されたもの、又は個別評価方式においてその算入割合が30%以上とされたもの。
⇒ 地方公共団体自身が将来の負担になり得ることを認定したものであることに留意。
- ② 損失補償を行っていない第三セクター等(地方道路公社・土地開発公社を除く。)で、次のいずれかに該当するもの。
ア 経常収支が赤字のもの(地方公共団体からの財政援助を控除の上で判断)
イ 債務超過であるもの(資産の含み損を反映の上で判断)
ウ 債務の元利償還の10%以上を地方公共団体からの補助金又は実質的な新規貸付金等の財政支援に依存しているもの
- ③ 地方道路公社
料金収入が管理運営費(借入金利息を含む。)に満たない不採算路線を有するもの。
- ④ 土地開発公社
債務保証又は損失補償を付した借入金によって取得された土地で保有期間が5年以上であるものを保有しているもの、又は保有している資産を時価評価等した場合に実質的に債務超過であると認められるもの。

(「第三セクター等の抜本的改革の推進等について」(H21.6.23付け財政局長通知))

2. 事業手法選択の際の留意点

各事業手法(指定管理者、PFI等)に係る特性を勘案した上での適切な事業手法の選択(公的部門の費用負担の度合い、経営の裁量の度合い、公的部門に係る赤字負担リスク及び公的部門のガバナンスの度合い等を勘案)

(「第三セクター等の抜本的改革の推進等について」(H21.6.23付け財政局長通知))

3. 第三セクター等による運営の場合の留意点(存続を決定した場合)

損失補償を行わない経営の確保

●新たな損失補償は行わない

●既存の損失補償も可能な限り解消

⇒ 民間的活力手法の導入、プロジェクト・ファイナンス方式の資金調達を検討

(「第三セクター等の抜本的改革の推進等について」(H21.6.23付け財政局長通知))

4. 地方公共団体にとって財政負担となる可能性がある金額の認識 ※標準財政規模に対する財政負担リスク額の割合にも留意が必要

- ① 第三セクター等の経営破たん時(破たんした年度)に財源を要する可能性があるもの
●債務保証・損失補償の額(資産を保有していても破たん時に正当な価格で売却できないリスクを考慮) ●短期貸付金
- ② 第三セクター等の経営破たん時等に放棄することとなる可能性があるもの
●出資金 ●長期貸付金
- ③ 将来的に地方公共団体の負担が拡大する可能性があるもの
●毎年度の赤字額 ●金利上昇に伴う借入金の増大

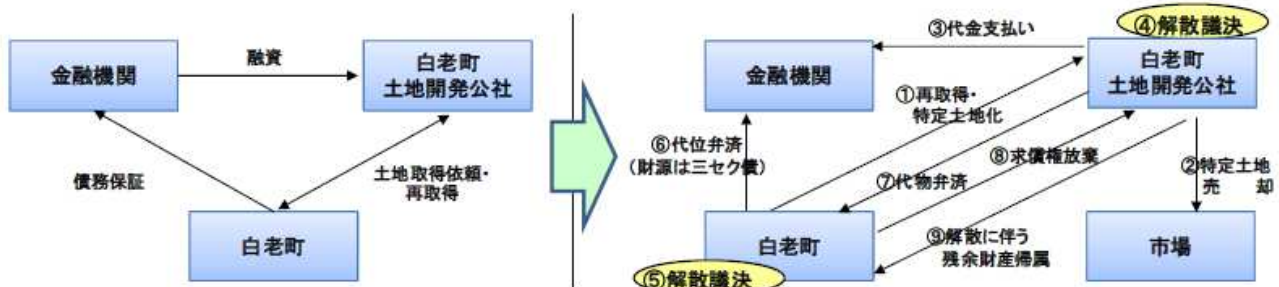
10

第三セクター等の抜本的改革を行った実例②

白老町土地開発公社(H23.3 解散認可)

<概要>

北海道白老町が業績の回復が見込めない土地開発公社について、三セク債の活用を前提として解散させたもの(三セク債許可額 約2.6億円)。多くの市町村において同様の手続きにより土地開発公社を解散。



<手続きの流れ>

- | | |
|------------|---|
| 平成22年 8月 | 公社解散を決定(白老町) |
| 9月上旬 | 解散可決(公社理事会) |
| 12月中旬 | 解散議決(白老町議会) ⇒ 北海道知事へ解散申請(白老町) |
| | 補正予算案議決・三セク債起債許可申請案議決(白老町議会) |
| 平成23年 3月上旬 | 三セク債の起債許可(北海道) ⇒ 起債(白老町) |
| | 金融機関に対して代位弁済(白老町) ⇒ 代物弁済(公社) ⇒ 残債務に係る求償権放棄(白老町) |
| 3月下旬 | 解散認可(北海道) ⇒ 解散 |

<備考>

- 公社の負債額は約2.8億円であり、土地売却の見通しは立っていなかった。
- 市町村の土地開発公社は解散に議会の議決・都道府県知事の認可が必要であり、認可には事前の債務解消が必要である。
- 土地開発公社の解散については、事前の資産売却や地方公共団体の土地開発基金の活用等により三セク債起債額を圧縮することが可能である。

(2) 適正な時価による売却

地価が下落している現状では、買取り時の簿価による売却は困難であることから、適正な時価により売却を行い、その損失について一般会計が補てんすることが考えられます。

また、事務手数料として、簿価の1%を事務経費として助成します。

一般会計による損失補てん

$$= (\text{簿価} - \text{売却額}) + \text{簿価} \times 1\%$$

(3) 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
13 件			小計	44,687.9	
平成23年度	宮城県	石巻市	解散	2,146.8	10
	富山県	黒部市	解散	1,730.0	10
	大阪府	和泉市	解散	2,835.0	15
	山口県	周南市	解散	1,518.0	10
	高知県	室戸市	解散	460.3	10
5 件			小計	8,690.1	
18 件			合計	53,378.0	

(4) 第三セクター等改革推進債の実績（団体区分別）（単位 件、億円）

	平成21年度		平成22年度		平成23年度		計	
	件数	許可額	件数	許可額	件数	許可額	件数	許可額
都道府県・指定都市	2	228	9	937	7	508	18	1,673
市町村	10	156	22	646	16	414	48	1,216
計	12	384	31	1,583	23	922	66	2,889

2 土地開発公社の存続と解散の比較

(1) 土地開発公社保有地の処分計画【存続】

平成22年、土地開発公社経営健全化指針の策定にあわせ、保有地処分計画を作成したが、予定通りに進まない状況にある。

そこで、前述の損失補てんを前提に、保有地の処分計画を検討し、あわせて経営見通しを試算してみることにする。

土地開発公社保有地一覧表

(単位 m², 円)

事業名	取得年月日	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	推定時価	差益差損	差損累計
1 幼稚園村造成事業	H09.03.06	760.75	15	23,560	0	4,260,200	4,236,640	0
2 宅地造成事業青島用地	H10.05.26	1,136.66	13	39,598,366	0	22,838,747	-16,759,619	-16,759,619
3 宅地造成事業手良用地(団地)	H14.01.30	1,124.64	10	14,900,389	0	12,820,896	-2,079,493	-2,079,493
4 宅地造成事業(日影住宅用地)	H18.09.21	565.46	5	10,263,099	0	10,636,303	373,204	0
5 上の原宅地造成用地	H19.10.16	387.88	4	9,674,426	0	7,136,992	-2,537,434	-2,537,434
1 小黒原産業適地	H12.08.11	28,283.67	11	202,961,797	180,000,000	236,623,800	33,662,003	0
2 伊那インター工業団地	H18.05.31	35,509.51	5	385,043,538	366,000,000	429,664,708	44,621,170	0
3 上の原工業団地	H18.05.31	6,687.89	5	222,161,974	211,000,000	150,955,231	-71,206,743	-71,206,743
4 鳥居沢工業団地	H18.07.13	6,483.42	5	62,531,545	60,000,000	43,809,395	-18,722,150	-18,722,150
5 横山工業団地	H19.11.28	19,005.73	4	78,996,595	75,000,000	128,424,433	49,427,838	0
6 新規創業支援施設	H18.12.26	7,545.92	5	62,451,384	59,000,000	115,344,777	52,893,393	0
7 大萱産業適地	H19.10.12	21,438.06	4	521,142,650	510,000,000	398,136,886	-123,005,764	-123,005,764
8 東原工業団地	H20.02.06	38,315.64	4	515,076,878	500,000,000	330,609,237	-184,467,641	-184,467,641
9 美篤工業団地	H20.02.06	31,598.67	4	659,299,976	648,000,000	532,663,294	-126,636,682	-126,636,682
合 計		198,843.90		2,784,126,177	2,609,000,000	2,423,924,899	-360,201,278	-545,415,526

※処分計画は、平成25年度から34年度の10年間で、すべての保有地を売却するものとし、
全体の面積を均等に売却、借入金も均等に減少するように設定した。

(2) 保有地の処分計画に基づく経営収支の見込み

(単位 千円)

損益計算書	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 事業収益 (売却額)	203,497	0	242,000	237,160	232,417	227,769	223,214
2 事業原価 (元金償還)	190,395	0	260,900	260,900	260,900	260,900	260,900
事業総損益	13,102	0	△ 18,900	△ 23,740	△ 28,483	△ 33,131	△ 37,686
3 一般管理費 (人件費)	19,872	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
事業損益	△ 6,770	△ 17,000	△ 35,900	△ 40,740	△ 45,483	△ 50,131	△ 54,686
4 事業外収益 (事務費+補てん)	856	0	38,780	43,620	48,363	53,011	57,566
5 事業外経費 (借入利息)	12,059	13,045	13,045	11,741	10,436	9,132	7,827
事業外総損益	△ 11,203	△ 13,045	25,735	31,879	37,927	43,879	49,739
経常損益	△ 17,973	△ 30,045	△ 10,165	△ 8,861	△ 7,556	△ 6,252	△ 4,947
現金預金	107,385	77,340	67,175	58,314	50,758	44,506	39,559

損益計算書	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	25_34期間計
1 事業収益 (売却額)	218,750	214,375	210,088	205,886	201,768	2,213,427
2 事業原価 (元金償還)	260,900	260,900	260,900	260,900	260,900	2,609,000
事業総損益	△ 42,150	△ 46,525	△ 50,812	△ 55,014	△ 59,132	△ 395,573
3 一般管理費 (人件費)	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	170,000
事業損益	△ 59,150	△ 63,525	△ 67,812	△ 72,014	△ 76,132	△ 565,573
4 事業外収益 (事務費+補てん)	62,030	66,405	70,692	74,894	83,179	598,540
5 事業外経費 (借入利息)	6,523	5,218	3,914	2,609	1,305	71,750
事業外総損益	55,507	61,187	66,778	72,285	81,874	526,790
経常損益	△ 3,643	△ 2,338	△ 1,034	271	5,742	△ 38,783
現金預金	35,916	33,578	32,544	32,815	38,557	

※簿価に対する損失補てんにより、経常損失は発生するものの、資金不足とはならず最終年度まで経営は成り立つ。

しかし、この間に一般会計が補てんする総額は、5億9千万円余にのぼる。

(3) 第三セクター改革推進債の活用について【解散】

(単位 円)

損益計算書	平成23年度	平成24年度	平成25年度	残額
1 事業収益（売却額）	203,497	0	242,000	2,181,925
2 事業原価（元金償還）	190,395	0	260,900	
事業総損益	13,102	0	△ 18,900	
3 一般管理費（人件費）	19,872	17,000	17,000	
事業損益	△ 6,770	△ 17,000	△ 35,900	
4 事業外収益（事務費＋補てん）	856	0	38,780	
5 事業外経費（借入利息）	12,059	13,045	13,045	
事業外総損益	△ 11,203	△ 13,045	25,735	
経常損益	△ 17,973	△ 30,045	△ 10,165	
現金預金	107,385	77,340	67,175	19,075
金融機関からの借入額	2,609,000	2,609,000	2,348,100	0
		三セク債	2,300,000	
		債権放棄額	99,000	

※平成25年度に予定する用地を売却したのち、三セク債を発行し解散する場合を想定している。

※売却に対して補てんを行っているため三セク債の借入額が抑えられている。

(4) 市財政への第三セクター改革推進債の影響

借入利率 = 0.8% (H23実績: 0.85~0.60%)

(単位: 千円)

	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	期間計
元金償還金		230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	2,300,000
利子償還額		17,940	16,100	14,260	12,420	10,580	8,740	6,900	5,060	3,220	1,380	96,600
交付税措置額		8,970	8,050	7,130	6,210	5,290	4,370	3,450	2,530	1,610	690	48,300
一般財源影響額		238,970	238,050	237,130	236,210	235,290	234,370	233,450	232,530	231,610	230,690	
影響 実質公債費比率		1.19	1.19	1.18	1.18	1.17	1.17	1.16	1.16	1.15	1.15	
将来負担比率	11.45	10.31	9.16	8.02	6.87	5.73	4.58	3.44	2.29	1.15	0.00	

(5) 存続と解散による経費比較

これまでの試算をもとに、存続と解散における平成34年度までの経費の比較を行った。

(単位 千円)

	支出額	債権放棄額	補てん額				
				終期残額	支払利子	利子補助	一般管理費
解散	186,080	99,000	38,780		96,600	△48,300	0
存続	461,733		598,540	△38,557	71,750		△170,000
比較	△275,653	99,000	△559,760		△23,450		170,000

※解散時は、債権放棄額を経費としてみている。

存続時は、一般管理費はかからなかったものとして、相殺している。

この結果、あくまでも想定であるが、解散するほうが、お金の動きで2億7千万円ほど有利であると考えられる。

3 存続・解散についての協議

【参考資料】

- 1 県下の土地開発公社の状況（長野県提供）
- 2 土地開発公社を解散する場合の流れ