

平成24年8月27日

伊那市長 白鳥 孝 様

伊那市土地開発公社あり方検討委員会
委員長 平澤 春 樹

伊那市土地開発公社のあり方について（答申）（案）

伊那市土地開発公社のあり方について、平成24年5月31日から4回にわたり検討した結果を、下記のとおり答申いたします。

記

I 伊那市土地開発公社のあり方について

伊那市土地開発公社は、公共用地の先行取得、独自の開発事業等を行ってまいりましたが、現在は、その役割を終えたものと判断します。また、保有する土地の処分については、見通しが立たない状況にあります。

一方で、国は土地開発公社を含む第三セクター等の抜本的改革を求めており、その支援策として「第三セクター等改革推進債」を創設し、自治体の財政運営への影響に配慮しています。

このことから、伊那市土地開発公社については、「第三セクター等改革推進債」の発行期限である平成25年度末までに解散すべきと考えます。

II 解散に向けた提言

○一般会計が発行する第三セクター等改革推進債は、10年間にわたり多額の償還金を要するため、健全な財政を維持する必要があります。

なお、借入までに保有地の売却を進め、借入額の圧縮に努める必要があります。

○解散した場合、土地に係る経理が市全体の経理に含まれてしまうので、保有地の処分が終わるまで、保有地の状況や収支等を他と明確に区分する必要があります。

○公社が解散しても保有地の処分は大きな課題であるので、引き続き企業誘致等の推進により、早期処分に取り組む必要があります。

Ⅲ 主な考察事項

1 土地開発公社の現状

(1) 土地開発公社の存在意義

- ・土地開発公社設立当時の地価が高騰していた時代から、現在は、地価が年々下落する時代へと状況が変化し、迅速な土地取得の必要性が薄れており、この状況は、将来にわたり続くものと考えられる。
- ・今後は、土地開発公社の業務である土地の先行取得等の事業量が減少し、市が直接取得する方法で対応できることから、土地開発公社の役割は終わったものと判断される。

(2) 経営見通し

- ・保有する資産は、簿価総額で27億8,480万円だが、その推定時価額は24億2,392万円程度と見込まれ、その差は3億6,087万円であることから、現金及び預金（平成23年度末で1億6,199万円）を考慮しても実質債務超過であると認められる。

(単位 円)

用地区分	用地数	23年度末簿価	推定時価	差益差損
宅地造成等	5	74,459,840	57,693,138	△16,766,702
工業用造成	9	2,710,343,880	2,366,231,761	△344,112,119
計	14	2,784,803,720	2,423,924,899	△360,878,821

- ・今後、ある程度保有地の売却が進んだ場合でも、売却差損、土地保有資金の利払い等の支払いにより、近い将来資金不足に陥るものと予想される。
なお、簿価を下回って売却する場合は、市が公社に損失を補てんすることになっているので、売却により資金不足となる状況は先送りされる。

2 伊那市一般会計への影響

(1) 土地開発公社が存続した場合の市のメリット・デメリット

- ・市にとっては、土地開発公社が存続した場合のメリットは薄く、デメリットのほうが大きいといえる。

メリット	デメリット
①公共用地の先行取得ができる。 → 一方で、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る。 → 現保有地の状況から、公共施設での利用可能性は低いと判断される。 ③用地交渉を公社(専門家)に任せることができる。 → 市職員で対応できる。 ○市にとってメリットは薄い	1)用地売却時に、市の損失補てんが必要となる。 2)用地売却までの借入れ及び地価の下落により、含み損が拡大する。 (解散時の債権放棄額が膨らむ。) 3)公社が破たんした場合、突発的に巨額の債務を負担することになる。 4)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

(2) 存続、解散時における一般会計からの支出

- ・土地開発公社の存続、解散における平成25年度から10年間を比較した場合、市からの支出額は、存続が解散より2億9千万円ほど多くなると見込まれる。

(単位 千円)

	一般会計 支出額	債権放棄額	損失補てん	支払利子	国交付金	精算時現金
存続	424,127		598,540	71,750		△246,163
解散	126,323	44,394	38,780	93,660	△46,830	△3,681
比較	297,804	△44,394	559,760	△21,910	46,830	△242,482

【上記見込みの前提条件】

(存続)	(解散)
<ul style="list-style-type: none"> ・10年間で均等に保有地を売り切る。 ・売却に対して損失補てんを行う。 ・地価は、年2%下落する。 ・短期資金の借入利率は0.5%とする。 ・事務経費は、かからないものとする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・25年度末解散とする。 ・三セク債を、22億3千万円発行する。 ・長期資金の借入利率は0.8%とする。 ・事務経費は、かからないものとする。

(3) 第三セクター等改革推進債が財政に与える影響

- ・解散の場合活用される第三セクター等改革推進債は、一般会計に次の影響を与えることから、健全な財政運営に配慮する必要がある。

【想定借入額】 22億3千万円 (償還期間10年)

項目	影響値	備考
一般財源(年間)への影響	2億2,300万円	年度ごと元金償還に要する額。
実質公債費比率への影響	+1.1%	期間中、平均して増加する。
将来負担比率への影響	+11.1%	当初最大で、その後減少する。

3 土地開発公社のあり方について

(1) 検討の結果

検討の結果、全委員が次の考えで一致した。

- ・伊那市土地開発公社は、公共用地の先行取得、独自の開発事業等を行ってきたが、現在は、その役割を終えたものと判断され、保有する土地の処分についても見通しが立たない状況にあることから、「第三セクター等改革推進債」の発行期限である平成25年度末までに解散すべきと考える。
- ・解散した場合においても、保有地の売却を進める必要がある。

(2) 検討における主な意見

あり方検討委員会における委員からの意見の主なものは、次のとおりである。

- ・伊那市土地開発公社の保有土地は、ほとんどが工業用地であり、必ずしも公社が保有していなければならない土地ではない。財政健全化を市政運営の重要課題としているからには、早急に公社を整理したほうが、結果的に市民のためになると思う。
- ・企業誘致は日本全国で競争になっているうえに、伊那市の主力である製造業は、全国的に海外に転出する傾向にあることから、誘致は難しい状況といえる。今は早く手持ちの土地を売り切ることが大事だと思う。
- ・土地の取得において、市の専門部局が対応する方が、効率がよい場合もあり、公社が活躍できる状況ではなくなってきているのではないか。
- ・現在、金融機関から低利で借入れを実施しているが、今後、この状況が続くとはいえない。
- ・公社を解散すると、土地に関する経理が市全体の収支決算に含まれてしまい、収支の検証が困難になるのではないか。
- ・経理状況だけを見れば、公社は確かに不採算だが、民間の不動産業者と同列に論ずることができない部分があると思う。
- ・まちづくり手法の違いにより、活況を呈している地域と、人口が減って沈滞している地域があるなど、国内でも格差が生まれている。公社のあり方は、将来の伊那市、伊那谷のまちづくりまで考えて議論すべき問題と考える。