

## 1 伊那市土地開発公社について

### (1) 土地開発公社とは

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）の規定に基づいて設立された法人である。

設立当時は、地価が高騰していた時代であり、迅速に土地を取得しなければ事業費が高くなり財政を圧迫してしまうという中で、土地開発公社は、機動的、弾力的に必要な土地を取得できる組織として各自治体で設立された。

### (2) 土地開発公社のメリット

土地開発公社による土地の取得には、次のようなメリットがある。

しかし、一方で、そのメリットはデメリットにも成り得るものといえる。

- 1) 土地の取得を行うため、金融機関から資金の借り入れができる。
- 2) 長期にわたる先行取得を行うことができる。
- 3) 代替用地の確保、事業予定地周辺の土地も取得できる。
- 4) 土地の取得手続きが、機動的、弾力的に行える。
- 5) 専門職員の配置により、複雑な土地購入に対応できる。

### (3) 伊那市土地開発公社の概要

#### 1 設立の目的

「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、公共用地、公用地等の取得、管理、処分を行うことにより、伊那市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とする。

2 設立年月日                      昭和49年8月30日

3 設立団体                         伊那市

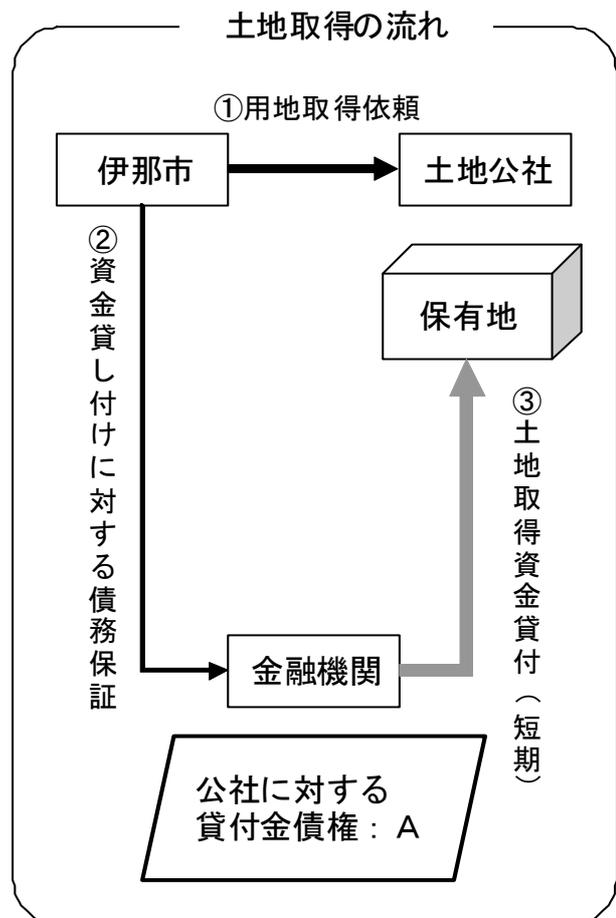
4 基本財産                         300万円（伊那市100%出資）

5 組 織                             役員：理事8名、監事2名    職員：2名  
（平成24年5月28日現在）

#### 6 業 務（抜粋）

- (1) 市依頼の土地の取得、造成、管理及び処分を行うこと。
- (2) 住宅用地の造成事業並びに内陸工業用地、流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業を行うこと。
- (3) 上記(1)及び(2)に附帯する業務を行うこと。
- (4) 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得、あっせん、調査、測量その他これに類する業務を行うこと。

- (4) 公社における土地取得の流れ
- 土地開発公社における用地取得の流れは、下記のとおりとなっている。
- ①伊那市は、必要な用地の先行取得を土地開発公社に依頼する。
  - ②伊那市は、土地開発公社が金融機関から融資を受けられるよう、債務保証を行う。
  - ③自己資金のない土地開発公社は、金融機関から短期の貸付Aを受け、土地を取得する。
  - ④市は、用地が必要となった時点で、それまでの金利等を含めた簿価で用地取得を行う。



## 2 土地開発公社の果たした役割

### (1) 公共用地の先行取得

設立当時からバブル経済が崩壊するまでの間は、土地の価格も上昇した時代で、公共施設、公用施設の建設などに必要な公有地を、地価が値上がりする前に確保するという役割を果たしてきた。

昭和50年代には、勤労者福祉センター、中央駐車場、環状北線、伊那公園、総合運動場、横山不燃物埋立地などの用地を、市からの依頼により先行取得し、市に売却している。

昭和60年代から平成のはじめにかけては、カルチャーパーク伊那、春日公園、環状南線・ナイスロード、市庁舎、三峰川右岸道路、デイサービスセンターみその園、公共下水道終末処理場、センターテニスコート、ナイスロードポケットパーク、境新子線、温泉活用施設、春日公園、美篤スポーツ公園運動場、横山不燃物処理場、竜西保育所などの用地を市からの依頼により先行取得し、市に売却した。

平成10年代には、宅地造成日影、センターテニスコート、公共下水道事業西町ポンプ場、伊那中央病院、特定環境保全公共下水道事業殿島浄化センター、生涯学習センター、伊那市民の森林公園、市道通り町5号線、市役所駐車場、上の原保育所、伊那北駅北用地、伊那東小学校、創造館、美篤保育園などの用地を市からの依頼により先行取得し、市に売却している。

公社の設立以来、平成23年度までに先行取得して、市が買戻した用地は、約110万㎡、約160億円となっている。

(2) 宅地造成事業

公社が主体となって、地元や市の地域振興の要望に基づき、富県、東春近、手良地区などの住宅団地を造成するとともに、市が行う事業に伴い必要となった代替地等についても宅地造成を実施した。

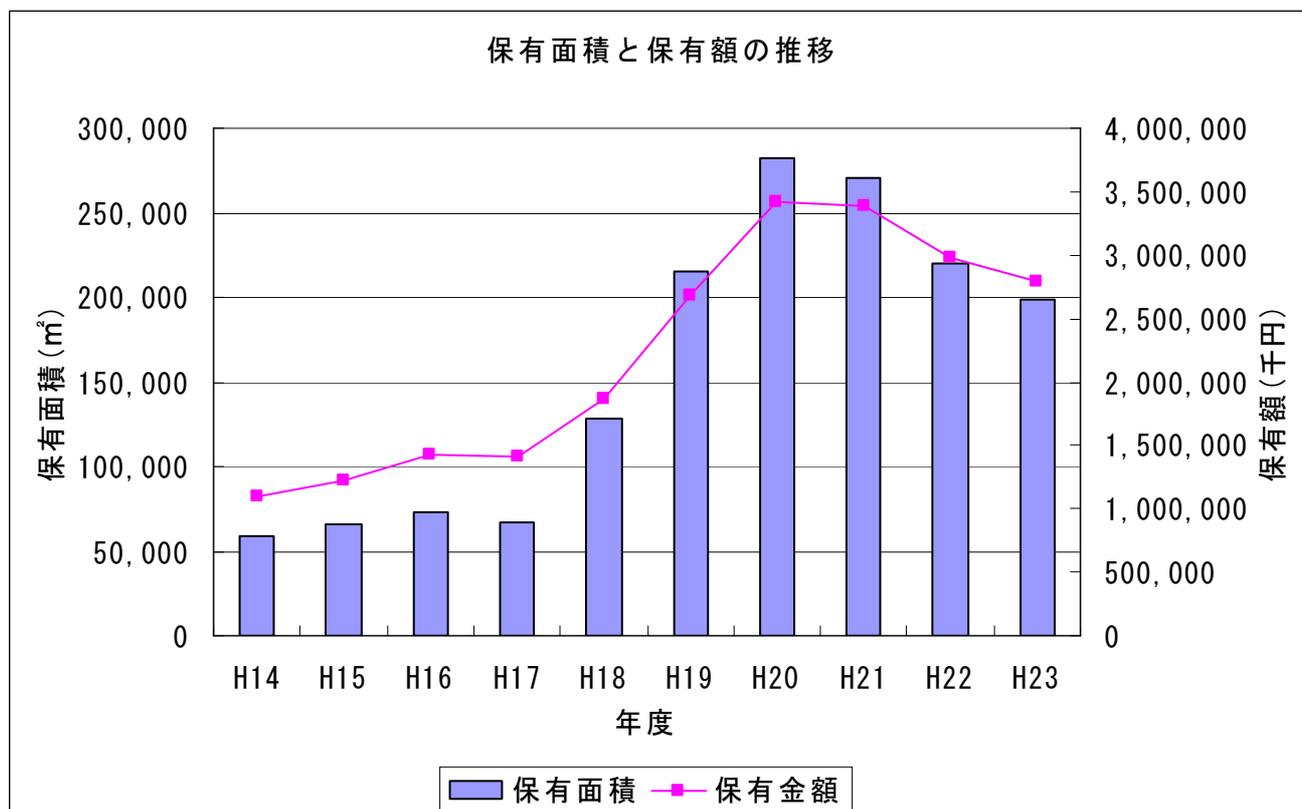
(3) 工業用地造成事業

平成10年代後半から20年代はじめにかけては、小黒原産業適地、伊那インター工業団地、上の原工業団地、鳥居沢工業団地、横山工業団地、新規創業支援施設用地、大萱産業適地、東原工業団地、美篤工業団地について、市からの依頼により用地取得及び造成を行った。

○工業用地の実績（企業への販売）

年度	面積（㎡）	内 容
17	47,790	伊那インター45,458㎡ほか
18	78,797	伊那インター53,152㎡、上の原11,482㎡、鳥居沢5,762㎡ほか
19	37,681	伊那インター6,781㎡、上の原10,209㎡、東原9,041㎡ほか
20	25,923	伊那インター10,927㎡、大萱5,388㎡ほか
21	12,224	伊那インター
22	41,707	小黒原25,210㎡ほか
計	244,122	（6年間で、約20社に工業用地を提供した。）

【図1】 公社の保有面積と保有額の推移



(4) 市の依頼を受け先行取得をし、市が買い取った主な用地は、次のとおりである。

(一案件当たり1億円以上のものを抽出)

買戻し年月	買い取り目的等	面積 (㎡)	金額 (千円)
S51.3	勤労者福祉センター用地	25,399	224,205
S52.3	伊那市中央駐車場用地	3,598	229,572
S52.12～53.6	環状北線道路用地	14,921	213,899
S55.6～S60.3	伊那公園用地	12850	106,298
S56.9	伊那市総合運動場用地	25,966	415,098
S58.3～S63.1	横山不燃物埋立地拡張用地	42,248	186,287
S61.3～S60.3	カルチャーパーク伊那用地	7,751	220,860
S62.4	春日公園整備用地	19,458	749,972
H2.3～H5.3	環状南線・ナイスロード用地	20,621	875,180
H2.3～H2.9	三峰川右岸道路建設用地	25,704	225,269
H2.3～H2.7	市庁舎建設用地	26,415	1,301,463
H2.7	デイサービスセンターみその園用地	4,957	102,763
H3.3～H6.4	公共下水道終末処理場用地	13,486	617,256
H5.3	センターテニスコート用地	9,722	276,300
H8.3	ナイスロードポケットパーク用地	2,670	178,337
H8.4～H9.1	境新子線改良用地	3,949	266,092
H8.9～H10.3	温泉活用施設用地	7,900	184,817
H9.12	春日公園整備用地	7,188	115,879
H9.6	美篤スポーツ公運動場用地	41,366	285,881
H9.7	竜西保育所建設用地	4,215	162,452
H10.3～H11.3	宅地造成日影用地	2,875	119,183
H10.8	センターテニスコート用地	3,680	118,746
H11.2～H11.3	公共下水道事業西町ポンプ場用地	1,837	100,076
H12.6	伊那中央病院建設用地 (伊那中央行政組合へ売却)	83,608	2,299,934
H12.7	特定環境保全公共下水道事業殿島浄化 センター用地	12,804	101,271
H13.7～H15.3	生涯学習センター整備事業用地	1,395	378,035
H14.3～H19.3	伊那市民の森林公園整備事業用地	382,018	834,255
H15.3	市道通り町5号線用地	303	187,939
H15.6	上の原保育所整備事業用地	6,603	242,540
H15.6～H18.3	伊那市役所駐車場用地	4,144	189,627
H17.6	伊那北駅北用地	1,744	100,870
H18.8～H20.1	伊那東小学校改築事業用地	2,951	267,233
H18.9	創造館用地	5,019	360,808
H20.3	美篤保育園用地	5,962	167,858

### 3 土地開発公社の経営状況

#### (1) 決算の推移

ここ5年間の経営状況を見ると、事業総収益は132,450千円の収益となっているが、販売及び一般管理費を差し引いた事業収益では32,969千円の損失となっている。

また、支払利息を含めた経常収益も84,287千円の損失であり、準備金を取り崩している状況といえ、用地の売却により経営の健全化を図ることは困難な状況である。

#### ○土地開発公社決算損益の推移

(単位：千円)

損益計算書	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	計
1 事業収益	991,060	458,861	250,869	447,184	203,584	2,351,558
(1) 公有地取得事業収益	364,461	80,242	38,947	192,751	195,175	
(2) 土地造成事業収益	626,599	366,905	199,926	239,348		
(3) 附帯等事業収益		11,713	11,996	15,085	8,409	
2 事業原価	1,014,524	364,557	192,503	457,129	190,395	2,219,108
(1) 公有地取得事業原価	363,851	77,971	43,486	188,622	190,395	
(2) 土地造成事業原価	650,673	286,586	149,017	268,507		
(3) 附帯等事業原価						
事業総収益	△23,464	94,304	58,366	△9,945	13,189	132,450
3 販売及び一般管理費	37,648	38,515	29,439	39,738	20,079	165,419
(1) 経費	37,648	38,515	29,439	39,738	20,079	
事業収益	△61,112	55,789	28,927	△49,683	△6,890	△32,969
4 事業外収益	11,958	4,726	492	394	856	18,426
(1) 受取利息	318	148	490	392	370	
(2) 受取配当金	1	1	1	1	1	
(3) 雑収入	11,639	4,577	1	1	485	
5 事業外経費	51	14,121	21,131	22,383	12,058	69,744
(1) 支払利息		12,756	20,683	22,383	12,058	
(2) 雑損失	51	1,365	448			
事業外総収益	11,907	△9,395	△20,639	△21,989	△11,202	△51,318
経常収益	△49,205	46,394	8,288	△71,672	△18,092	△84,287
当期収益	△49,205	46,394	8,288	△71,672	△18,092	△84,287
準備金	376,666	423,060	431,348	359,676	341,584	

※ △印は、損失。

※ 平成19年度附帯等事業収益は、雑収入へ計上している。

※ 20年度から支払利息は、事業外経費へ計上している。

(2) 経営健全化への取組みと効果

平成22年、土地開発公社をとりまく社会経済情勢の変化への対応と、国の「第三セクター等の抜本的改革の推進等について」を受け、土地開発公社は、市と連携し「伊那市土地開発公社経営健全化指針」を策定するとともに、公社独自で「保有地処分計画方針」を作成し、経営の健全化に取り組むこととした。

(経営改善への取組み事項)

- ・平成21年度から新たな用地取得を行っていない。
- ・複数の金融機関から借入利息調査を行い、低利な資金調達に努めてきた。
- ・管理経費の縮減のため、職員数を減じ、人件費の抑制を行ってきた。

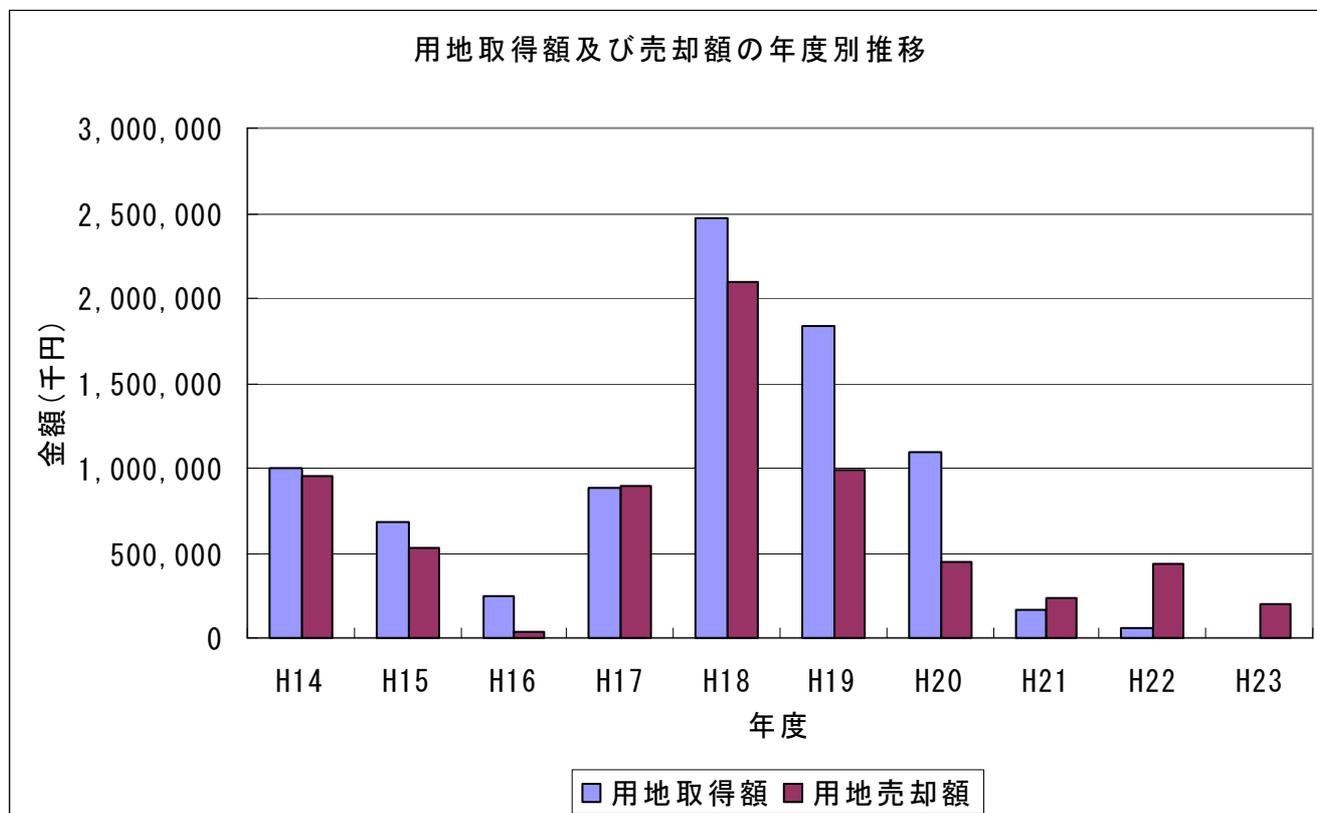
【職員数の推移】

年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
人数	4	3	2	2	1 + 兼務1

- ・市では、保有地の簿価縮減のため、平成22年、23年度に買戻しを行っている。

平成22年度	16筆	9,106.87m <sup>2</sup>	188,622,607円
平成23年度	15筆	17,252.72m <sup>2</sup>	187,436,145円

【図2】 公社の用地取得額及び売却額の推移



(3) 保有地の状況

現在の土地開発公社の保有地については、以下のとおりである。

(単位 m<sup>2</sup>, 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
宅地造成等 計		3,975.39		74,459,840	0	57,693,138	-16,766,702	-21,376,546
1 小黒原産業適地	H12.08.11	28,169.50	11	203,191,022	180,000,000	236,623,800	33,432,778	0
2 伊那インター工業団地	H18.05.31	35,509.48	5	385,419,312	366,000,000	429,664,708	44,245,396	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	21,438.14	4	521,215,194	510,000,000	398,136,886	-123,078,308	-123,078,308
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
工業用地造成 計		194,754.39		2,710,343,880	2,609,000,000	2,366,231,761	-344,112,119	-524,111,524
合計		198,729.78		2,784,803,720	2,609,000,000	2,423,924,899	-360,878,821	-545,488,070

※H24.4.1現在保有していた「ふるさと農道代替地」については、契約解除となったことから、除外している。

#### 4 伊那市土地開発公社を取り巻く状況

##### (1) 市における土地開発公社の位置づけ

市の第2次行政改革大綱及び財政健全化プログラムでは、広大な土地を保有し多額の借入金を有する土地開発公社について、財産処分を進め、早期に経営の健全化を図るものとしている。

市としては、公共用地の先行取得を依頼した土地について、引取りを行っているが、経済情勢の変化から思うように用地の売却は進まず、目標とする簿価の半減を達成することは、厳しい状況といえる。

##### 【第2次伊那市行政改革大綱での位置づけ】

取組事項名	現状と課題	取り組み内容
伊那市土地開発公社の経営改善	伊那市土地開発公社は、平成21年度末で、面積27万㎡、簿価総額34億円もの土地を保有し、借入金残高は30億円を超えている状況です。現在の経済状況の下、保有土地の処分見通しがたかなければ、公社の経営を圧迫するため、早期に経営健全化を図らなければなりません。	平成22年度に定めた土地開発公社経営健全化指針に基づき経営の健全化を進めます。
		<p style="text-align: center;">目標値</p> <p style="text-align: center;">(平成26年度末)</p> 平成21年度末保有地簿価総額を半減

##### 【伊那市財政健全化プログラムでの位置づけ】

3 財政健全化に向けた取組み
③ 公営企業・第3セクターの経営改善
・土地開発公社の財産処分を進める。

##### (2) 国の方針と支援策

平成21年4月、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」の施行により、財政指標である将来負担比率に、公社の負債が算入されることとなった。

これに伴い、国は地方公共団体の健全な財政運営に向け、すべての公社を対象として存廃を含めた検討を行った上で抜本的改革を行うよう求めている。

また、国はこの改革を推進するため、公社が解散、または一部業務廃止する場合、地方公共団体が債務保証している借入金の償還に関する経費を地方債の対象とすることができる「第三セクター等改革推進債」を創設している。

【第三セクター等改革推進債の内容】	
1) 発行期間	平成21年度～平成25年度（5年間）
2) 償還年限	10年（据置なし、場合により償還期間の延長あり）
3) 資金区分	銀行等縁故資金
4) 財源措置	支払利息の1/2が特別交付税措置される

## 5 土地開発公社における課題

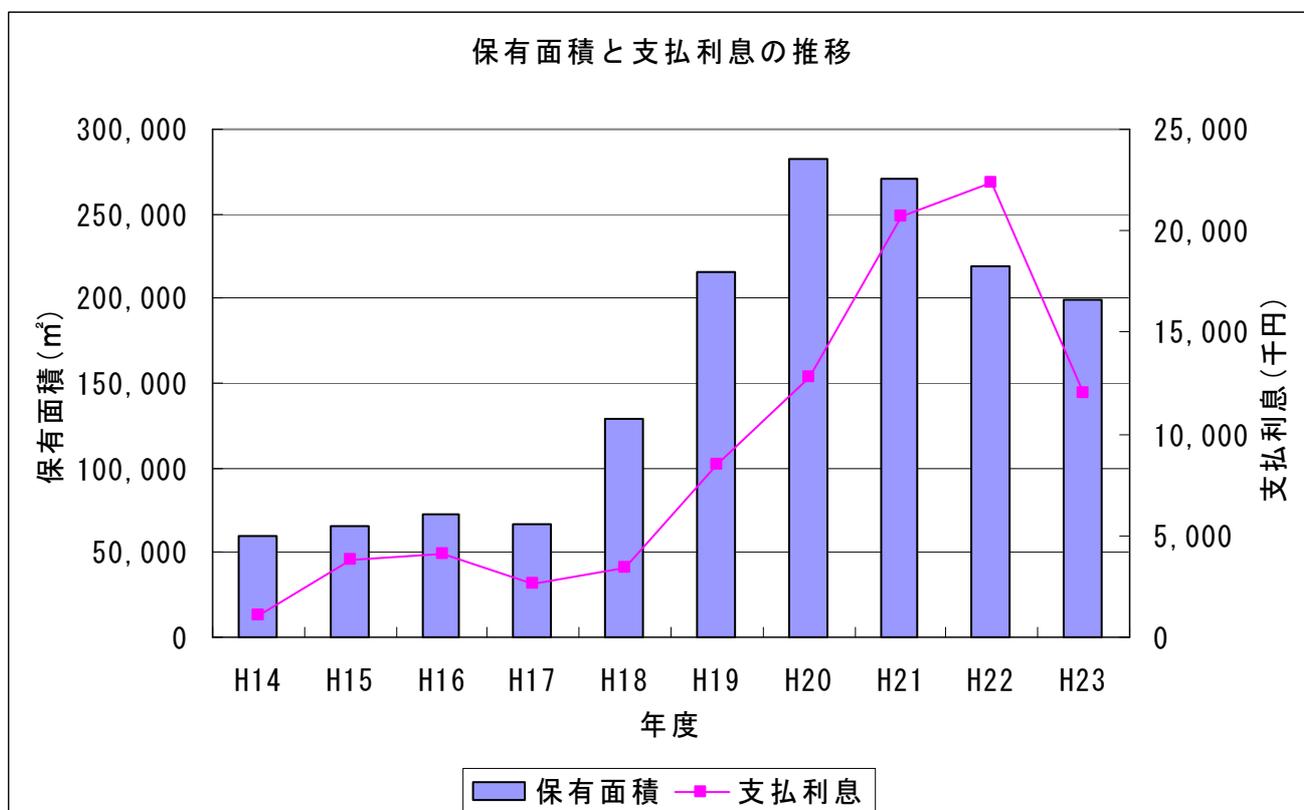
土地開発公社設立当時の地価が高騰していた時代から、現在は、地価が年々下落する時代へと状況が変化し、迅速な土地取得の必要性が薄れてきている。

このような時代変化の中で、土地開発公社には次の課題があげられる。

- (1) 公社の役割である土地の先行取得等の事業量が減少している。
- (2) 保有する土地の処分の目処が立たず、更なる土地価格の低下も考えられることから、このままでは負債の返済が見込めない。
- (3) 仮に処分できても地価下落等により利益は見込めず、毎年の維持管理、借入の利払いが発生し、準備金の減少が避けられない。
- (4) 今後も安定した利率で、金融機関の融資を受けられる保証はない。
- (5) 第三セクター等改革推進債を活用せず、平成26年度以降に公社が破たんした場合、市が公社の借入金を一括返済することは難しいといえる。

以上を踏まえ、別組織であるがゆえに看過されてきた土地開発公社の問題を、これ以上先送りすることなく、検討する時期に来ているといえる。

【図3】 公社の保有面積と支払利息の推移



## 6 土地開発公社の経営見通し

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といえる。

伊那市土地開発公社では、公社独自で取得している用地はなく、すべてが市の依頼による取得であることから、適正な時価により売却を行い、その損失について市が補てんする制度が導入された。

そこで、平成25年度以降、現保有地を10年間で均等に売却する場合について、損失補てんの有無で経営見通しを検討してみた。

### 【想定する補てん制度】

一般会計による損失補てん

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

### 【前提条件】

- ・10年間で均等に保有地を売り切るものとし、その費用化については借入金を均等に償還する。
- ・保有地の時価は、26年度以降、年2%下落するものとする。(25年度を基準に、減額していく。)
- ・保有用地に対する借入は、短期借入金とし、借入利率は年0.5%とする。
- ・26年度以降、土地売却以外の収益、事務経費等の費用は、見込まないものとする。

### (1) 売却に対して損失補てんが無い場合

(単位 千円)

	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	25_28期間計
1 事業収益(売却額)	203,497	0	242,000	237,160	232,417	227,769	939,346
2 事業原価(元金償還)	190,395	0	260,900	260,900	260,900	260,900	1,043,600
事業総損益	13,102	0	△ 18,900	△ 23,740	△ 28,483	△ 33,131	△ 104,254
3 一般管理費(人件費)	19,872	17,000	17,000				34,000
事業損益	△ 6,770	△ 17,000	△ 35,900	△ 23,740	△ 28,483	△ 33,131	△ 138,254
4 事業外収益(事務費+補てん)	856	0					0
5 事業外経費(借入利息)	12,059	13,045	13,045	11,741	10,436	9,132	57,399
事業外総損益	△ 11,203	△ 13,045	△ 13,045	△ 11,741	△ 10,436	△ 9,132	△ 57,399
経常損益	△ 17,973	△ 30,045	△ 48,945	△ 35,481	△ 38,919	△ 42,263	△ 195,653
現金預金	161,991	131,946	83,001	47,520	8,601	△ 33,662	

※市からの損失補てんが無い場合、平成28年度には資金不足に陥り、経営は破たんする。

(2) 売却に対して市が損失補てんする場合

(単位 千円)

	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				
事業損益	△ 6,770	△ 17,000	△ 35,900	△ 23,740	△ 28,483	△ 33,131	△ 37,686
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	8,139	9,444	10,748	12,053
現金預金	161,991	131,946	121,781	129,920	139,364	150,112	162,165

	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
事業損益	△ 42,150	△ 46,525	△ 50,812	△ 55,014	△ 59,132	△ 412,573
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	13,357	14,662	15,966	17,271	22,742	114,217
現金預金	175,522	190,184	206,150	223,421	246,163	

※簿価に対する損失補てんにより、事業損失は発生するものの、資金不足とはならず平成34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。

## 7 第三セクター等改革推進債を活用し平成25年度末に解散した場合

### (1) 解散時に想定される状況

6で想定する条件により、平成25年度末で、第三セクター等改革推進債を活用して解散した場合を検討してみる。

(単位 円)

	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	0	
事業総損益	13,102	0	242,000	
3 一般管理費 (人件費)	19,872	17,000	17,000	
事業損益	△ 6,770	△ 17,000	225,000	
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	250,735	
現金預金	161,991	131,946	382,681	3,681
金融機関からの借入額	2,609,000	2,609,000	2,609,000	0
		三セク債	2,230,000	
		債権放棄額	44,394	

### 【前提条件】

- ・ 25年度末解散とする。
- ・ 25年度の用地売却は行う。
- ・ 三セク債の内容
  - 発行額 22億3千万円
  - 借入利率 0.8%
  - (H23長期債実績 0.85~0.60%)
  - 償還期間 10年 (据置きなし)

(財政指標の前提条件)

- ・ 標準財政規模は、H22年度で固定。

### (2) 市財政への第三セクター等改革推進債の影響

借入額 = 22億3千万円

借入利率 = 0.8%

償還期間 = 10年

(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		223,000	223,000	223,000	223,000	223,000	223,000	223,000	223,000	223,000	223,000	2,230,000
利子償還額		17,394	15,610	13,826	12,042	10,258	8,474	6,690	4,906	3,122	1,338	93,660
交付税措置額		8,697	7,805	6,913	6,021	5,129	4,237	3,345	2,453	1,561	669	46,830
一般財源影響額		231,697	230,805	229,913	229,021	228,129	227,237	226,345	225,453	224,561	223,669	
影響	実質公債費比率		1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	
	将来負担比率	11.1	9.9	8.8	7.7	6.6	5.5	4.4	3.3	2.2	1.1	

※毎年、第三セクター等改革推進債の元金償還に2億2,300万円の一般財源が必要になる。

【想定される影響】

- ・第三セクター等改革推進債の利払いについては、2分の1が特別交付税で措置されることになっているが、元金および残りの利子については、市の一般会計で償還していかなければならず、他の事業実施への影響が懸念される。  
なお、用地が売却された場合、その売り上げは償還財源となる。
- ・実質公債費比率を、1.1%程度上昇させることから、その他の事業の実施時期を考慮する必要がある。
- ・将来負担比率を、借入当初11.1%程度上昇させ、その後、年ごとに減少していくが、実質公債費比率同様に、その他の事業実施と合わせ上昇率を抑える必要がある。

(3) 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年度までに市が土地開発公社に支出する金額の比較を行った。  
なお、存続した場合は、平成34年度に全ての保有地を売却したのち、解散するものとして計算している。

(単位 千円)

	支出額	債権放棄額	補てん額	支払利子		解散時現金
					国交付金	
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

※解散時の債権放棄額は、経費として計上している。  
また、解散時の保有現金は、最終的に支出と相殺している。

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2億9千万円ほど有利であると考えられる。

(参考 1) 第三セクター等改革推進債の発行状況

(1) 全国の状況

(単位 件、百万円)

	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) 土地開発公社に対する活用状況 (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	

(参考 2) 長野県下の市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	62.2
松本市	221	221	0	120	54.3	108	48.9
上田市	7,714	7,601	113	7,714	100.0	7,012	90.9
岡谷市	3,144	2,946	198	2,445	77.8	1,483	47.2
飯田市	135	135	0	113	83.7	113	83.7
諏訪市	6,230	5,867	363	4,248	68.2	3,568	57.3
須坂市	345	345	0	345	100.0	345	100.0
小諸市	367	0	367	367	100.0	367	100.0
伊那市	2,981	199	2,782	453	15.2	251	8.4
駒ヶ根市	2,846	151	2,695	1,829	64.3	1,825	64.1
中野市	46	10	36	46	100.0	26	56.5
大町市	162	50	112	151	93.2	140	86.4
飯山市	982	640	342	891	90.7	740	75.4
茅野市	6,174	2,147	4,027	5,664	91.7	5,663	91.7
塩尻市	619	420	199	395	63.8	332	53.6
佐久市	3,833	2,890	943	3,621	94.5	3,540	92.4
千曲市	844	844	0	696	82.5	541	64.1
東御市	4,919	120	4,799	4,908	99.8	4,449	90.4
安曇野市	982	935	47	982	100.0	938	95.5
計	50,547	33,000	17,547	41,138	83.3	36,416	72.6

(参考 3) 伊那市土地開発公社解散スケジュール(案)

【H24.7.24】

年度	年	月	伊那市	伊那市議会	土地開発公社
23	23	5	H22経営状況等を説明する書類 作成		H22決算意見書(解散を含めた抜本的改革)
	23	6		H22経営状況等を説明する書類 報告(全協)	保有地処分課題の解決・債務圧縮の努力
	24	3	あり方検討委員会関係予算計上	関係予算 審議・議決	
24	24	4	あり方検討委員会、解散プランの策定準備		解散プラン策定準備
		5	土地開発公社あり方検討委員会の設置 ↳ (1:諮問、状況説明 2:考え方提示 3:協議 4:答申)	公社解散制度、検討・スケジュール等説明(5月)	
		8	土地開発公社あり方検討委員会検討報告	H23経営状況等を説明する書類 報告(6月)	H23決算意見書 解散検討・スケジュール等説明
		10	公社解散プランの公表	公社解散プラン等説明	公社解散プラン等説明 公社解散について同意(4分の3以上)
	25	3	公社解散議案 提出 三セク債許可申請議案 提出 三セク債関係予算 提出	審議・議決 審議・議決 審議・議決	
	25	25	4	三セク債許可申請	
			金融機関との調整		
9		三セク債許可 → 代位弁済 求償権の行使		代物弁済となる土地の評価(不動産鑑定)	
10		公社解散の認可申請		精算人の選任同意	
12		権利の放棄及び調停議案 提出 代物弁済による土地の取得議案 提出 債権放棄議案 提出 土地の譲り受け	審議・議決 審議・議決 審議・議決	所有権移転登記申請・登記完了	
26		1	公社解散認可		精算人、解散登記申請
		3	解散に伴う関係条例の整理に関する条例 提出 ↳	審議・議決	精算人、解散登記完了 精算結了業務開始
	6	清算結了の届出		債権の申出3回公告(官報、HP掲載) 清算報告、清算結了、清算結了登記	