

答 申 書

平成24年10月29日

御所市土地開発公社経営検討審議会

も く じ

はじめに

御所市土地開発公社経営検討審議会の設置について

- 1．設置目的
- 2．委員構成
- 3．審議会開催状況

御所市土地開発公社の概要について

- 1．発足・沿革
- 2．設立団体
- 3．基本財産
- 4．組織

御所市土地開発公社の現状について

- 1．財務状況等
- 2．保有地の状況
 - (1) 概要
 - (2) 取得の経緯
- 3．経営改善への取り組み
 - (1) 経営健全化計画の策定
 - (2) 経営健全化計画の進捗状況
 - (3) 健全化のための具体的措置

御所市土地開発公社の抜本的改革について

- 1．土地開発公社の抜本的な改革
- 2．土地開発公社の存廃について
- 3．財政シミュレーション
 - (1) 実質収支額
 - (2) 実質公債費比率
 - (3) 将来負担比率
- 4．保有地の利活用及び処分計画
- 5．土地開発公社解散に伴う補完的措置

まとめ

添付資料

- 1 御所市土地開発公社経営検討審議会条例

はじめに

平成 16 年 12 月、「土地開発公社経営健全化対策措置法」の改正により金融機関が御所市土地開発公社（以下「公社」という。）に対する融資に制限を加えはじめたため、平成 20 年度から 24 年度の 5 カ年を期間とし、御所市（以下「市」という。）が「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」（以下「経営健全化計画」という。）を策定した。主な健全化の措置としては、減損処理に対する毎年度 1 億 8,300 万円の損失補填と借入金に係る利子補給を市が負担するものである。

市は、平成 20 年度の決算において、地方公共団体の財政の健全化に関する法律（以下「財政健全化法」という。）に基づく財政の健全化を表す指標のうち、市財政の歳入歳出の収支赤字額を表す「実質赤字比率」と、市の実質的な公債費等の負担割合を表す「実質公債費比率」の 2 指標が、早期健全化基準以上となったため、財政健全化法に基づき、「累積赤字の発生原因について」として個別外部監査を受け、この個別外部監査結果報告書を踏まえ「御所市財政健全化計画」を策定した。

この御所市財政健全化計画には、「土地開発公社のあり方」として経営健全化計画に基づき事業を行わないと市が決定した保有地を速やかに売却すること、市の財政への負担を極力少なくするため平成 25 年度に第三セクター等改革推進債（以下「三セク債」という。）を活用し公社の健全化を図ることにより、市の財政負担を軽減することが項目として計上された。

しかし、保有地が経営健全化計画のとおり売却できないことや、金融機関からの借入利率の引き上げなどがあり公社の経営改善が進まなかったため、公社の経営状況を外部専門者等で構成する御所市土地開発公社経営検討審議会（以下「審議会」という。）を設置し、抜本的な改革をすることとなった。

審議会は、公社経営の悪化要因と改善策、保有地の取得経緯や現状における問題点を含め、公社の存続・解散を審議することを目的としており、経営悪化の責任の所在を究明し、これを追求することを目的としているものではないことを予め述べておく。

御所市土地開発公社経営検討審議会の設置について

1. 設置目的

公社の経営分析をおこない経営改善の方策、保有地の利活用や処分方法、公社の存廃を含めたあり方について審議し答申を行う。

「御所市土地開発公社経営検討審議会条例」平成 23 年 12 月 15 日施行(別添)

2. 委員構成

| | | |
|-----|-------|--|
| 会長 | 伊藤 忠通 | 奈良県立大学 学長 |
| 副会長 | 大川 幸一 | 公認会計士(有限責任監査法人トーマツ大阪事務所) |
| 委員 | 中本 勝 | 弁護士(あすか法律事務所) 平成 24 年 4 月 1 日就任 (石黒 良彦 弁護士(佐藤公一法律事務所) 平成 24 年 3 月 31 日退任 |
| 委員 | 中嶋 和榮 | 御所市固定資産評価審査委員 |

3. 審議会開催状況

- 第 1 回 平成 24 年 2 月 16 日(木)開催
内容: 御所市土地開発公社の現状について
- 第 2 回 平成 24 年 4 月 18 日(水)開催
内容: 公社保有地の事業計画について
公社の経営改善について
第三セクター等改革推進債について
- 第 3 回 平成 24 年 7 月 2 日(月)開催
内容: 公社保有地の処分計画について
市財政シミュレーションについて
公社解散後における土地の取得対応について
- 第 4 回 平成 24 年 10 月 4 日(木)開催
内容: 答申書(案)について
- 第 5 回 平成 24 年 10 月 29 日(月)開催
内容: 答申書について

御所市土地開発公社の概要について

1. 発足・沿革

高度経済成長期において地方公共団体は、都市化の進展や、人口増加による学校、住宅、道路等都市基盤施設の早急な整備を迫られる中、地価の高騰や地方公共団体による用地取得の困難さなどの課題を抱えていた。そこで都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため、地方公共団体に代わって用地の先行取得を図る開発公社の創設の措置を講ずべく「公有地の拡大の推進に関する法律(昭和 47 年 6 月 15 日法律第 66 号)」(以下「公拡法」という。)が制定された。

こうした中、公拡法に基づき市においても 1974 年(昭和 49 年)2 月、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として、奈良県知事の許可を受けて公社が設立された。

公社が設立された 1970 年代は、全国的に大規模な公共事業が次々に計画され、公共

施設の整備の基となる用地の先行取得が不可欠な時代であった。

市にとっても、事業執行に不可欠な用地取得が既に担保されていることは、事業実施に非常に有利で、公共施設の整備に当たり、機動的かつ弾力的なシステムとして、公社による土地の先行取得制度が大きな役割を担い、市の都市基盤整備事業の早期完了に大きく貢献してきた。

2．設立団体

御所市

3．基本財産

500万円

4．組織（平成24年4月1日現在）

役員：理事 9名（理事長及び常務理事の2名を含む）

監事 1名

職員：事務局長以下 3名

御所市土地開発公社の現状

1．財務状況等

市の財政状況の悪化などを背景とし、事業の繰り延べ、見直し等で保有期間が長期化する用地が増加し、その間に発生する金利負担の増加による簿価上昇は公社の経営にとって非常に深刻なものとなってきている。

また、地方公共団体の財政破綻を契機として、金融機関による貸付基準の厳格化により貸し渋りがおき、その上借入金に対して利率が大きく上昇し、支払利子の急激な増加が生じ、公社への負担がますます大きくなった。

このため、経営健全化計画を策定し、事業計画の見直しを行うとともに、「土地開発公社経理基準要綱改正（平成17年1月21日改正）」に伴い、事業目的を喪失した用地を特定土地とし民間売却することや保有地の賃貸借による収入の確保を行うなど公社の経営改善を図ることとした。また、評価損及び支払利子に対して市が補填する旨の契約を締結し助成することで、借入金の減少と簿価上昇の抑制に努めた。

平成20年度から当期純利益が生じているが、これは市からの助成によるものであり、市からの助成がなければ赤字となる。また、公社保有地による賃貸収入があるものの支払利子を賄えるほどではなく、特定土地が民間売却できたとしても地価の下落により損失が増すばかりで、市からの助成がなければ借入金を減少することができない状況である。

< 損益計算書 >

(単位：千円)

| | 平成18年度 | 平成19年度 | 平成20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 |
|----------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1 事業収益 | 335,685 | 10,238 | 87,352 | 11,675 | 9,927 | 9,943 |
| (1) 公有地取得事業収益 | 322,846 | 0 | 77,000 | 0 | 0 | 0 |
| (2) 附帯等事業収益 | 12,839 | 10,238 | 10,352 | 11,675 | 9,927 | 9,943 |
| 2 事業費用 | 320,800 | 0 | 43,073 | 0 | 0 | 0 |
| (1) 公有地取得事業原価 | 320,800 | 0 | 43,073 | 0 | 0 | 0 |
| 事業総利益 | 14,885 | 10,238 | 44,279 | 11,675 | 9,927 | 9,943 |
| 3 販売費及び一般管理費 | 9,215 | 9,835 | 8,926 | 7,932 | 828 | 1,154 |
| (1) 販売費及び一般管理費 | 9,215 | 9,835 | 8,926 | 7,932 | 828 | 1,154 |
| 事業利益 | 5,670 | 403 | 35,353 | 3,743 | 9,099 | 8,789 |
| 4 事業外収益 | 104 | 278,017 | 260,202 | 245,397 | 242,755 | 239,423 |
| (1) 受取利息 | 4 | 36 | 45 | 24 | 15 | 8 |
| (2) 利子補給金 | | 94,981 | 77,157 | 62,373 | 59,660 | 56,415 |
| (3) 雑収益 | 100 | 183,000 | 183,000 | 183,000 | 183,080 | 183,000 |
| 5 事業外費用 | 233 | 94,981 | 77,157 | 62,377 | 59,660 | 56,415 |
| (1) 支払利息 | 233 | 94,981 | 77,157 | 62,377 | 59,660 | 56,415 |
| 経常利益 | 5,541 | 183,439 | 218,398 | 186,763 | 192,194 | 191,797 |
| 6 特別損失 | 0 | 1,843,229 | 34,314 | 0 | 0 | 0 |
| (1) 土地評価損 | | 1,843,229 | 34,314 | | | |
| 当期純利益 | 5,541 | 1,659,790 | 184,084 | 186,763 | 192,194 | 191,797 |
| 前期繰越準備金 | 202,220 | 207,761 | 1,452,029 | 1,267,945 | 1,081,182 | 888,988 |

< 貸借対照表 >

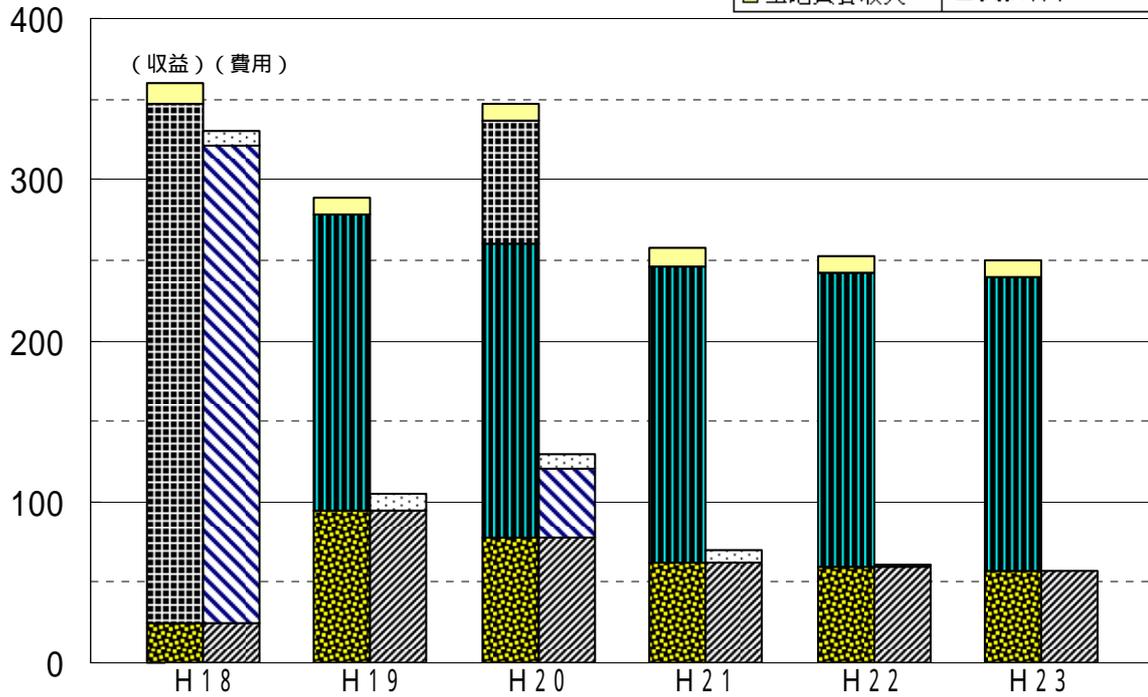
(単位：千円)

| | 平成18年度 | 平成19年度 | 平成20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 流動資産 | | | | | | |
| (1) 現金及び預金 | 10,503 | 10,397 | 13,867 | 17,630 | 26,824 | 20,621 |
| (2) 公有用地 | 3,754,035 | 1,254,883 | 1,254,883 | 1,254,883 | 1,254,883 | 1,254,883 |
| (3) 特定土地 | | 656,468 | 579,082 | 579,082 | 579,082 | 579,082 |
| 流動資産合計 | 3,764,538 | 1,921,748 | 1,847,832 | 1,851,595 | 1,860,789 | 1,854,586 |
| 2 流動負債 | | | | | | |
| (1) 借入金 | 3,551,777 | 3,368,777 | 3,110,777 | 2,927,777 | 2,744,777 | 2,546,777 |
| (2) 未払金 | 0 | | | | | |
| 流動負債合計 | 3,551,777 | 3,368,777 | 3,110,777 | 2,927,777 | 2,744,777 | 2,546,777 |
| 3 資本金 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |
| 4 繰越金 | 207,761 | 1,452,029 | 1,267,945 | 1,081,182 | 888,988 | 697,191 |
| 資本合計 | 212,761 | 1,447,029 | 1,262,945 | 1,076,182 | 883,988 | 692,191 |
| 負債・資本合計 | 3,764,538 | 1,921,748 | 1,847,832 | 1,851,595 | 1,860,789 | 1,854,586 |

< 収益と費用 >

| 収益（左側） | | 費用（右側） | |
|----------|--------------|----------|---------|
| ■ 土地売却収入 | □ 販売費及び一般管理費 | ■ 損失補填金 | ■ その他費用 |
| ■ 利子補給金 | ■ 支払利子 | ■ 土地賃貸収入 | |

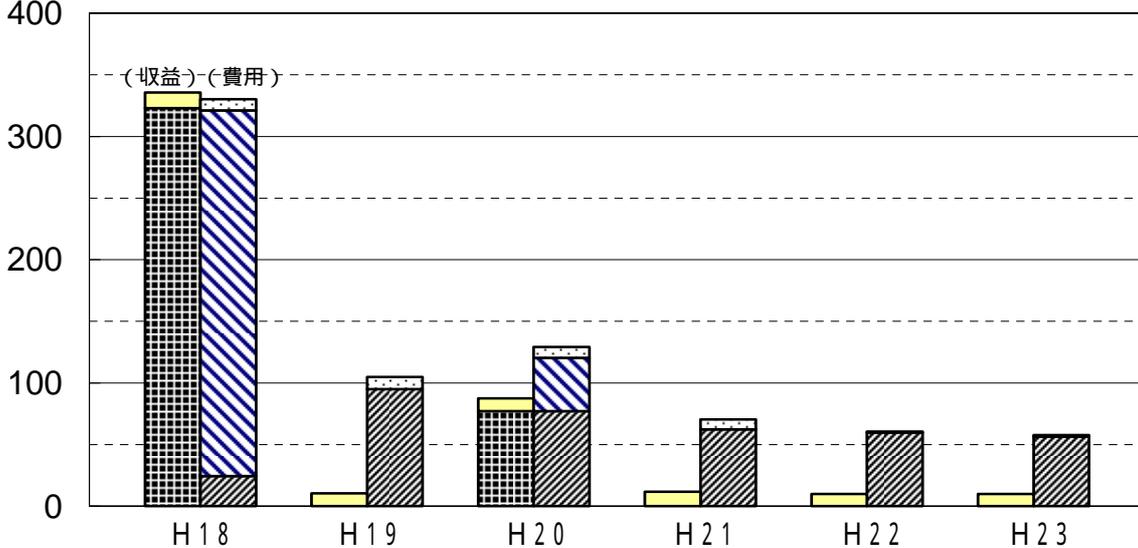
（単位：百万円）



上のグラフには、公社に対する市からの助成金を含んでおり黒字となっているが、仮に助成金を除いた場合のグラフは、下のとおりとなり費用が収益を上回り、公社の経営が成り立っていないことがわかる。

< 仮に助成金を除いた場合の収益と費用 >

（単位：百万円）



2. 保有地の状況

(1) 概要

公社が平成24年3月31日現在、保有する資産は、特定土地として7地区101,686.49㎡で簿価は579,082千円、公有用地として2事業7,605.15㎡で簿価は1,254,883千円である。

<保有地明細書>

平成24年3月31日現在 (千円)

| 特定土地 | | 事業明細 | | | | |
|------|---------------------|--------|---------|------------|---------|---------|
| | 保有地区 | 取得開始 | 取得完了 | 地積(㎡) | 簿価 | 時価 |
| 1 | 栗阪地区(旧総合開発事業用地) | S58.11 | ~ H7.4 | 38,947.00 | 180,591 | 165,095 |
| 2 | 御所地区(旧JR御所駅前整備事業用地) | H4.3 | | 584.00 | 20,795 | 22,010 |
| 3 | 多田地区(旧雇用促進住宅事業用地) | H5.8 | ~ H7.12 | 12,867.88 | 136,996 | 114,146 |
| 4 | 今出地区(旧今出市営住宅建替事業用地) | H4.7 | ~ H12.7 | 2,657.61 | 26,955 | 23,687 |
| 5 | 幸町地区(旧幸町市営住宅建替事業用地) | H7.6 | | 1,852.00 | 32,566 | 25,069 |
| 6 | 元町地区(旧元町市営住宅建替事業用地) | H12.12 | | 4,490.00 | 144,853 | 109,516 |
| 7 | 葛地区(旧葛中学校事業用地) | H11.9 | ~ H16.3 | 40,288.00 | 36,326 | 22,645 |
| | 合計 | | | 101,686.49 | 579,082 | 482,168 |

| 公有用地 | | 事業明細 | | | | |
|------|--------------|-------|---------|------------|-----------|---------|
| | 事業名 | 取得開始 | 取得完了 | 地積(㎡) | 簿価 | 時価 |
| 8 | 駐輪場整備事業用地 | H10.4 | ~ H10.5 | 4,530.61 | 656,466 | 240,301 |
| 9 | 近鉄御所駅前整備事業用地 | H13.2 | ~ H14.5 | 3,074.54 | 598,417 | 190,884 |
| | 合計 | | | 7,605.15 | 1,254,883 | 431,185 |
| | 総合計 | | | 109,291.64 | 1,833,965 | 913,353 |

時価は平成23年度路線価による相続税評価額により算定

取得年月は昭和58年11月から平成16年3月にわたっており、保有地全ての保有期間が5年以上経過する長期保有地(いわゆる塩漬け土地)となり、その上保有地のほとんどの簿価が時価を大きく上回っている。これは、事業の繰り延べ等に伴い長期間保有したことにより、支払利子が加算されたことや、地価が下落したことによるものである。

(2) 取得の経緯

現在公社が保有している土地の多くは、総合計画に基づく取得となっている。

1 栗阪地区(旧総合開発事業用地)

目的

市民運動公園の整備、クリーンセンターの建設、南部丘陵開発計画(古墳公園ゾーン・観光レジャーゾーン・スポーツレジャーゾーン)の総合開発事業用地として活用するため先行取得した。

現状

市民運動公園の整備とクリーンセンターの建設は事業が完了している。古墳公園ゾーンは、基本計画は完了している。観光レジャーゾーンは、完全凍結となっている。スポーツレジャーゾーンは、スポーツ施設の整備を計画していたが、グラウンドを新設することで完了としている。

2 御所地区（旧 JR 御所駅前整備事業用地）

目的

平成 3 年に駅前整備事業用地として先行取得した。

現状

財政状況の悪化から未着手のまま凍結となっている。その後、一部を残し民間に売却した。

3 多田地区（旧雇用促進住宅事業用地）

目的

工業団地の整備と連動し、この工業団地で働く労働者に住宅を提供する目的で、雇用促進住宅の誘致を行なうため先行取得した。

現状

2 棟 80 戸が建設されたが、企業誘致の低迷と雇用促進財団の解散に伴い、住宅事業は終息している。

4 今出地区（旧今出市営住宅建替事業用地）

5 幸町地区（旧幸町市営住宅建替事業用地）

6 元町地区（旧元町市営住宅建替事業用地）

目的

住宅再生マスタープランに基づき、建築年度の古い木造住宅を優先し小規模な住宅を統合整備する計画で先行取得した。

現状

一部の住宅については建替えが完了しているが、財政状況の悪化から平成 13 年度に凍結となっている。

7 葛地区（旧葛中学校事業用地）

目的

旧葛中学校は運動場の面積が文部科学省の基準を満たしておらず、運動場の拡張の必要性があることから移転を計画、その用地として葛小学校隣接地を選定し、先行取得した。

現状

児童・生徒数の減少に伴い、葛小学校での小中一貫教育を行っているため、中学校移転の必要がなくなり、事業が凍結となっている。

- 8 駐輪場整備事業用地
- 9 近鉄御所駅前整備事業用地

目的

電車及びバスの利便性向上のため、バスターミナルを整備、駅舎移転用地及び代替用地として先行取得した。

現状

財政状況の悪化から事業未着手であったが、市が規模、時期及び内容を含めた計画の調整を行っている。

3. 経営改善への取り組み

(1) 経営健全化計画の策定

国は、市町村の財政状況の悪化により、公社の経営環境が厳しくなっている状況から、経営の改善への取り組みを講じるため「土地開発公社経営健全化対策について」(平成16年12月27日付総行地第142号及び総財地第266号)を通知した。

市においてもこの通知に基づき「経営健全化計画」を策定し、健全化に向け取り組んだ。

(2) 経営健全化計画の進捗状況

公社の健全化における経営指標の目標値は、対象年度末までに公有用地の簿価総額を標準財政規模で除した数値を0.25以下とすること、若しくは基準年度末の数値より0.25以上低下させることとされていることから、市においては、事業計画を平成24年度末の目標値を基準年度末(平成18年度)の0.48から0.16へ、公有用地の簿価総額を約12億5,400万円と設定し、経営健全化計画の見直しを行うとともに事業目的を喪失した用地を特定土地とし民間売却することとした。

平成19年度に経営健全化計画を策定し、特定土地にかかる評価損を簿価に反映させたことと、平成20年度に特定土地を一部民間売却したことにより、国の示す経営目標値の0.25を下回り実績値が0.23、簿価総額約18億3,400万円となった。

このことにより、平成19年度から平成24年度の国の示す経営目標値の0.25を下回りこれを達成することができた。

しかし、市は、国の基準値より厳しい計画値を定め公社の保有地を積極的に売却するとしたが、この計画は達成できていない。

< 経営指標の目標値 >

(百万円)

| | | 平成18年度 | 平成19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 |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 簿価 | 国の基準値 | 1,939 | 1,919 | 2,005 | 1,995 | 2,010 | 1,998 | 1,967 |
| | 計画 | - | - | 1,710 | 1,643 | 1,498 | 1,471 | 1,254 |
| | 実績 | 3,754 | 1,911 | 1,834 | 1,834 | 1,834 | 1,834 | - |
| 比率 | 国の基準値 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 |
| | 計画 | - | - | 0.22 | 0.21 | 0.20 | 0.19 | 0.16 |
| | 実績 | 0.48 | 0.25 | 0.23 | 0.23 | 0.23 | 0.23 | - |

計画は、平成20年度～平成24年度である

(3) 健全化のための具体的措置

収入の確保

特定土地の民間売却に加え、売却及び事業開始までの間、保有地の賃貸を行っている。

賃貸料算出において個別外部監査の報告書による「固定資産税評価額の5%」を目安に試算すれば、約1,500万円を確保することが可能であるが、現状では立地条件及び需要と供給のバランス等により、平成24年度の賃貸料見込額は約1,000万円に留まっている。

< 賃貸一覧 >

(千円)

| | 用地名 | 年間賃貸料 (H24年度見込) | 支払利息額 (H23年度実績) | 賃貸面積分の割合 を5%にした場合 の年間賃貸料 |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|
| 1 | 栗阪地区(旧総合開発事業用地) | 204 | 6,343 | 284 |
| 2 | 御所地区(旧JR御所駅前整備事業用地) | 0 | 4,300 | 644 |
| 3 | 多田地区(旧雇用促進住宅事業用地) | 212 | 9,021 | 574 |
| 4 | 今出地区(旧今出市営住宅建替事業用地) | 276 | 1,948 | 763 |
| 5 | 幸町地区(旧幸町市営住宅建替事業用地) | 0 | 936 | 0 |
| 6 | 元町地区(旧元町市営住宅建替事業用地) | 0 | 2,318 | 0 |
| 7 | 葛地区(旧葛中学校移転事業用地) | 0 | 10,133 | 0 |
| 8 | 駐輪場事業用地 | 5,586 | 8,084 | 8,102 |
| 9 | 近鉄御所駅前周辺整備事業用地 | 4,143 | 11,839 | 5,288 |
| | 一般管理費等 | 0 | 1,493 | 0 |
| | 合計 | 10,421 | 56,415 | 15,655 |

支払利息額は、借入額の割合で按分している。

費用の抑制

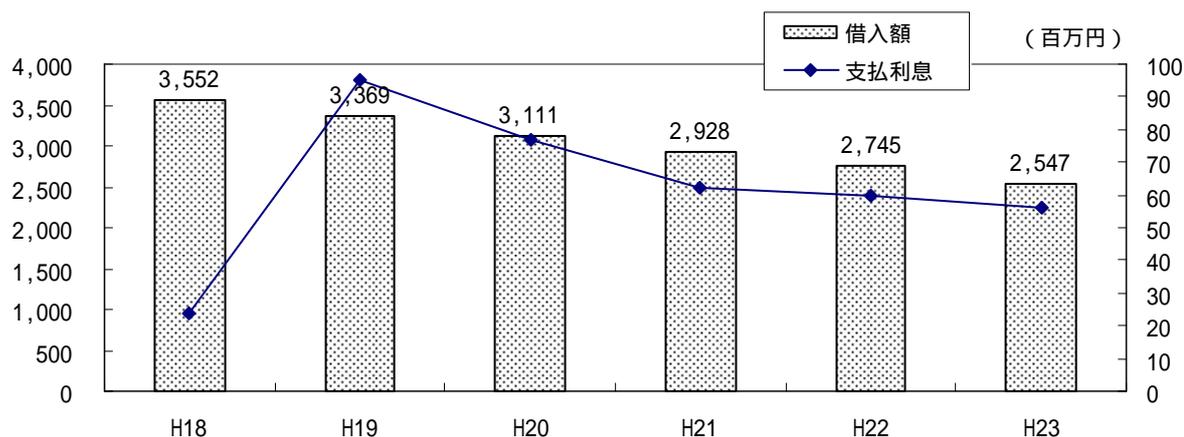
現在、都市銀行2行・地方銀行1行・一部事務組合2組合から借入を行っている。

平成19年度以降、地方自治体の財政破綻を契機として金融機関は、土地開発公社を一企業体として評価し、貸付基準の厳格化により貸し渋りがおき、貸付利率が引き上げられている。

市は、この貸付利率の上昇に伴う公社保有地の簿価上昇を抑制するため、支払利息の助成を行うと同時に、平成19年度に策定した経営健全化計画による借入金圧縮のために、毎年1億8,300万円の助成を行っている。

公社は、これらの助成を活用し費用の抑制に努めている。

<借入金と支払利子>



御所市土地開発公社の抜本的改革について

1. 土地開発公社の抜本的な改革

平成21年4月に財政健全化法が施行されたことに伴い、健全化判断指標の一つである将来負担比率に土地開発公社を含む第三セクター等の負債の額等が算入されることから、地方公共団体において将来の財政の健全な運営に資するよう、すべての土地開発公社において将来的な財政負担の明確化と計画的な削減に取り組む抜本的な改革を積極的に見直すことを求められた。

このため、市においても抜本的な改革を行うため、公社の存廃を含めた検討をおこなうこととなった。

2. 土地開発公社の存廃について

近年、地価の下落など公社を取り巻く環境は大きく変化しているが、公社が存在することのメリットとデメリットを整理すると以下の通りである。

・メリット

地価が上昇する前に取得する事が可能である。

買い取り要望へ迅速な対応が可能である。

先行取得した土地を予算に応じて買い戻すことが可能である。

国県支出金など買い戻す場合に充てる財源の有効活用が可能である。

・デメリット

不要不急の土地取得を助長させ長期保有地を抱える結果を招く。

安定した資金調達保証がなく、利率変動のリスクがある。

公社の債務不履行の際は、債務保証により市に対し突発的かつ重大な影響がでる。

議会の議決を経ないで、土地を取得できたため、チェック機能が働かない。

しかし、市の財政状況の悪化から大規模事業の実施が見送られたことにより買戻しが行われなかった。

今後、仮に市の財政状態が良好となったとしても、また、将来的に時価が上昇するような局面があったとしても、市として土地の先行取得を依頼する可能性が低いことから、公社の存在意義が薄れてきている。

3. 財政シミュレーション

国は、財政健全化法の施行により、平成 21 年度から平成 25 年度の 5 年間に於いて地方公営企業、地方公社及び第三セクターの抜本的改革を集中的に行えるよう、公社等の整理や再生のために必要となる経費を起債対象とできる三セク債の制度をつくった。

審議会では、公社を解散し三セク債による債務処理を行った場合と公社を解散しなかった場合の財政健全化法における各指標の影響について、4つの財政シミュレーションを行い検証した。

なお、本シミュレーションは、積立基金を全額取り崩したことを前提としている。

・三セク債の発行条件

| | | | |
|-------|------------|------|------|
| 起債額 | 21億9,570万円 | | |
| 借入の時期 | 平成26年3月 | | |
| 償還期間 | 10年 | 15年 | 20年 |
| 借入利率 | 1.6% | 2.0% | 2.3% |

三セク債の借入先は市中銀行である。市中銀行の借入利率の設定については、過去5年間の財政融資資金と市中銀行の差が最大1%であり、それを平成24年3月時点の財政融資資金の借入利率に加算した。

(1) 実質収支額

- ・10年償還…… 利子の総支払金額は、1億7,300万円。毎年度の償還額は2億2,000万円から2億5,000万円程度。実質収支額が平成31年度より赤字となる。
- ・15年償還…… 利子の総支払金額は、3億2,600万円。毎年度の償還額は1億5,000万円から1億8,700万円程度。実質収支額が平成33年度より赤字となる。
- ・20年償還…… 利子の総支払金額は、5億100万円。毎年度の償還額が、1億1,000万円から1億5,500万円程度。実質収支額は、赤字とならない。
- ・発行しない…… 公社借入金に対する損失補填金は、3億6,200万円。利子は、毎年3,600万円。実質収支額は赤字にならないが、公社の借入金18億3,400万円を残す結果となる。

実質収支額でみると、三セク債を発行しない場合が最も良い。しかし、20年間、損失補填金と利子補給金を続けた場合における補助金の総額は10億8,200万円となるが、まだ18億3,400万円の借入金が残し、引き続き利子補給金を払い続ける必要がある。

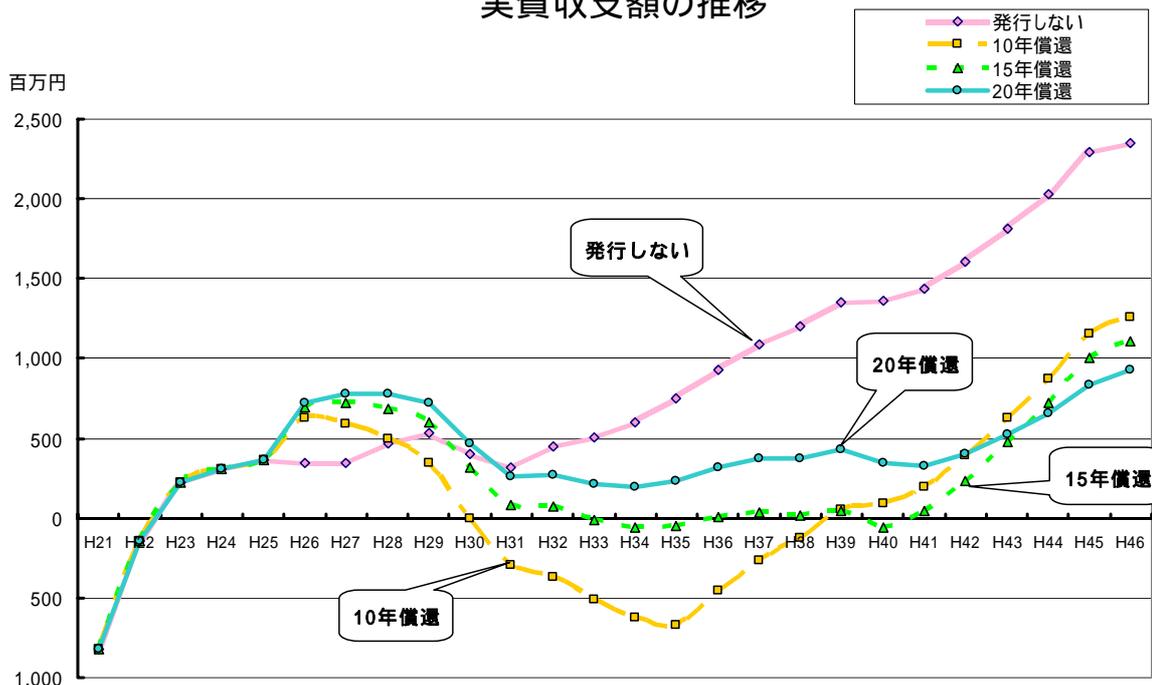
また市は公社の借入金に対し債務保証を行っているため、債務不履行が生じた場合には18億3,400万円の債務を負担することを余儀なくされる。

解散した場合の3つの財政シミュレーションのうち、20年償還とすれば、借入期間が長くなることで利子の支払い額が増え市民に対して負担を強いることになるが、実質収支の赤字を回避することができる。

これらを総合的に検討した結果、安定的な財政運営及び、行政サービスの水準等を維持するためには、20年償還とせざるを得ない。

なお、市民への負担を軽減するためにも、市は財政健全化の更なる努力が求められる。

実質収支額の推移

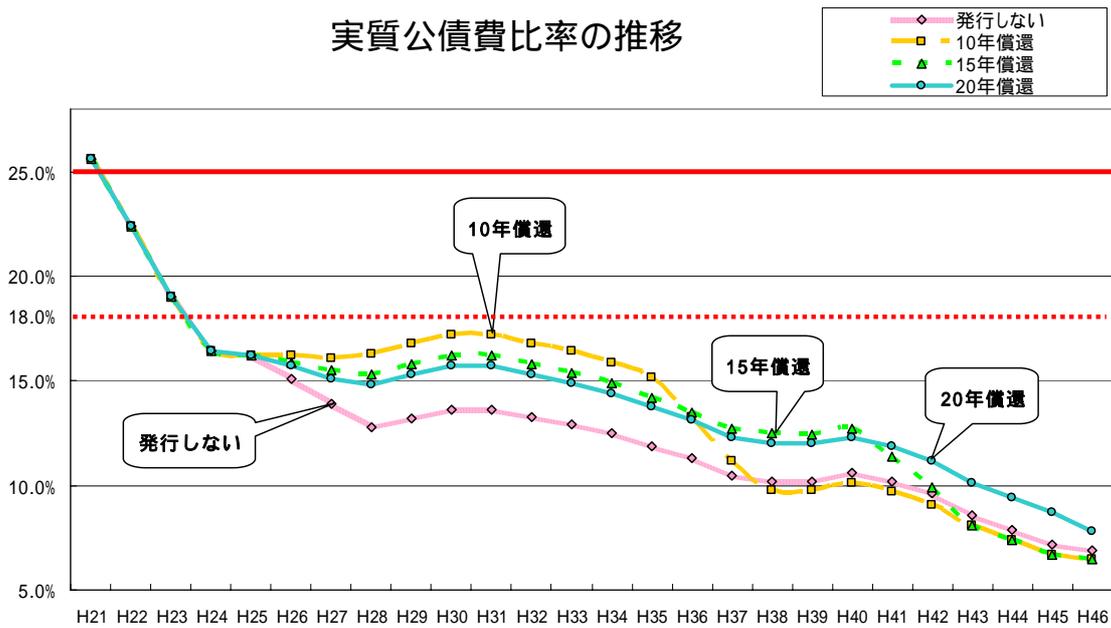


(2) 実質公債費比率

公社を存続させた場合と公社を解散し三セク債を発行した場合の実質公債費比率は、10年償還で最大4.1%、15年償還で最大3.0%、20年償還で最大2.6%増加する見込みとなる。

実質公債費比率が、18.0%を超えると地方債発行に県知事の許可が必要とされるが、10年償還の場合であっても18.0%を上回ることがなく地方債の発行に対して大きな影響はないと考えられる。しかし、平成20年代の終わりから平成30年代のはじめにかけて実質公債費比率が18%に近づく。将来の財政状況によって地方債発行が必要となった場合、実質公債費比率が18%を超える可能性もあり、財政運営の健全性を確保するためにも償還期間の長期化を図ることが望ましい。

実質公債費比率の推移



(3) 将来負担比率

公社を存続させた場合と解散し三セク債を発行した場合の将来負担比率は、現在の公社の短期資金が、三セク債に置き換わるため算定に影響はないと考えられる。

また、三セク債を発行した場合は、毎年定められた元金償還を行うため地方債残高が減少し、比率も下がる。

4. 公社保有地の利活用及び処分計画

審議会では、平成19年度に市が策定した経営健全化計画と土地の利用形態を参考に公社の長期保有地をどのように利用・売却を進めるべきか検討した。

「解散までに公社が処分をすすめる土地」は、栗阪地区、多田地区、今出地区、幸町地区、元町地区、葛地区であり経営健全化計画に基づき早期売却に努めているところであるが、計画通りに進んでいないのが現状である。今後もさらに早期売却に努め、三セク債の発行額の抑制を行い、利子の軽減を図っていただきたい。

また、解散までに公社が売却できなかった場合は、市が取得し引き続き売却を進めることとなる。

市財政健全化のためにも、早期に売却し繰上償還をすることにより利子支払の軽減を図るよう努めて頂きたい。

解散までに公社が処分をすすめる土地

| 用地名 | 面積(m ²) | 処分の方針 |
|----------------------|---------------------|-----------|
| 栗阪地区(旧総合開発事業用地) | 38,947.00 | 民間事業者等に売却 |
| 多田地区(旧雇用促進住宅事業用地) | 12,867.88 | |
| 今出地区(旧今出市営住宅建替事業用地) | 2,657.61 | |
| 幸町地区(旧幸町市営住宅建替事業用地) | 1,852.00 | |
| 元町地区(旧元町南市営住宅建替事業用地) | 4,490.00 | |
| 葛地区(旧葛中学校移転事業用地) | 40,288.00 | |

解散により市が保有する土地

| 用地名 | 面積(m ²) | 処分の方針 |
|---------------------|---------------------|--------------|
| 御所地区(旧JR御所駅前整備事業用地) | 584.00 | 駐輪場及び市道として整備 |
| 駐輪場事業用地 | 4,530.61 | 貸地事業 |
| 近鉄御所駅前周辺整備事業用地 | 3,074.54 | |

5. 土地開発公社解散に伴う補完的措置

公社解散後の用地取得は、市が、その都度、予算措置することを基本とされたい。これは、現状、地価が上昇する前に先行取得するという必要性がなくなっていること、公社が議会の議決をその都度必要とせず用地を取得できることが、不要不急の土地取得を助長させ、長期保有地を抱える結果を招いたことに留意したものである。

また、将来において、大量の用地取得を伴う大規模な公共事業の実施や年度を越えた繰り越し事業が生じた場合はその対応策として、「公共用地先行取得事業特別会計」を設置することを検討されたい。

まとめ

公社は、高度成長期において、地域の秩序ある整備と市民福祉に寄与することを目的とし、市から先行取得依頼を受け用地取得を行ってきたが、市の財政状況の悪化に伴い用地の買い戻しが行われず、長期保有地を抱える結果を招いた。

公社を取り巻く環境が変化し、地価の下落と土地取得を伴う新たな施設整備が減少した今、公社はその一定の役割を終えたと考えられる。

また、公社を存続させた場合、採算性のある賃貸収入がなく、毎年、市からの損失補填金と利子補給金が必要となり、抜本的な経営の改善は見込めない。また、公社は市が全額を債務保証している短期借入金で運営されているため、公社が債務不履行に陥った際は、債務保証している市が公社の借入金を返済することとなり、市の財政に突発的かつ重大な影響を与えると想定され、当審議会では、国の奨める三セク債を活用し解散を行うことが望ましいと判断した。

三セク債を発行した場合の市財政への影響をシミュレーションした結果、10年または、15年の償還期間では実質収支が赤字となるが、償還期間を20年とすれば実質赤字を回避することができ、安定的な財政運営ができる。しかしながら、償還期間が長期にわたると支払利子が増加し、市民に対して負担を強いることとなるが、現在の行政サービス内容及び水準を維持するためには、償還期間を20年とすることもやむを得ないという結論に達した。

審議会は、公社経営が悪化した責任の所在を究明し、これを追求することを目的とするものではないが、市から提出された資料を基に審議を重ねてきたなかで、市の事業計画に見込みの甘さがあったと言わざるを得ない。このことについては、その方法や過程を含め反省を促すものである。

最後に公社が解散することとなった場合、その経緯及び今後の財政計画について市民に対して情報を開示するとともに、説明責任を果たすべきと考える。また、解散までに売却方針とした保有地については早期に売却するよう努め、市民に対する負担の軽減を図るよう要望するものである。

御所市土地開発公社経営検討審議会条例

平成 23 年 12 月 15 日

条例第 22 号

(設置)

第 1 条 御所市土地開発公社(以下「公社」という。)の経営に関し調査審議するため、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 138 条の 4 第 3 項の規定に基づき、御所市土地開発公社経営検討審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 審議会は、次に掲げる事項に関し市長の諮問に応じて調査審議し、答申する。

- (1) 公社の経営状況の分析及び評価に関すること。
- (2) 公社の経営改善のための方策に関すること。
- (3) 公社の保有する土地の利活用及び処分に関すること。
- (4) 公社の存続又は廃止に関すること。

2 審議会は、公社の在り方について市長に建議することができる。

(組織)

第 3 条 審議会は、委員 5 人以内をもって組織する。

2 審議会の委員(以下「委員」という。)は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 弁護士
- (3) 公認会計士
- (4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、委嘱された日から市長に答申書を提出する日までとする。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 5 条 審議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。
- 3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見聴取)

第 7 条 審議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第 8 条 審議会の庶務は、市長の定める機関において所掌する。

(委任)

第 9 条 この条例に定めるもののほか、審議会に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。