

～大東市土地開発公社の解散について～

1. 公社解散に向けた協議をするに至った理由

- 急激な都市化に伴う都市基盤の整備について、公社で公共用地の先行取得を行って事業を実施するという必要性がなくなったこと。
- 公社の保有地については、事業化（買戻し）しないものが多くあり、保有を続けると借入金の金利により簿価額が増加し、市の将来負担額が増加すること。
- 現行の公社経営健全化計画は公社の存続を前提に平成30年度までを計画期間として実施していたが、三セク債を活用して早期に公社を解散する動きを本格化することになったこと。

2. 資産・負債の状況（平成25年3月末現在）

- 資産 総額 55億46百万円（以下は主なもの）
 - ・土地 47億67百万円（24,981.99㎡）
 - ・現預金 1億28百万円（資本金、契約保証金除く）
 - ・長期末収金 5億86百万円（市から分割で支払われる補助金）
- 負債 総額 54億38百万円（以下は主なもの）
 - ・短期貸付金 30億00百万円（一般会計からの借入）
 - ・長期貸付金 18億45百万円（基金からの借入）
 - ・長期貸付金（差損分） 5億86百万円（健全化貸付金）

3. 第三セクター等改革推進債を活用して公社を解散

- 上記1の理由により、市の将来負担を軽減するために、平成25年度に第三セクター等改革推進債（以下、三セク債）を活用し、公社の解散を行う。
- 現状に至った経緯等については、[資料1](#)のとおり

4. 公社解散後の保有土地の処分等

- 公社解散後の保有土地の処分は[資料2](#)のとおり
- 公社債務の清算スキームについては[資料3](#)のとおり

5. 今後のスケジュール

平成25年5月下旬 戦略会議→公社理事会（解散同意）
 9月議会 公社解散関係議案上程（三セク債発行・債権放棄等）
 平成26年3月 公社解散

■ 現状に至った経緯

- ① 公社は、市からの依頼に基づき、市の債務保証を受けて金融機関から事業資金を借り入れて用地の先行取得を行ってきた。
- ② 急激な都市化が進展していた時期は、公社による事業用地の先行取得は有効で、市の公共事業の推進に大きな役割を果たしてきた。
- ③ 情勢の変化による市の事業見直しや事業の廃止をした結果、買戻しの目途が立たない土地が増加し、公社が土地を保有する期間は長期化し、利息の発生により土地の簿価が増加する一方、地価の下落により、公社の経営は非常に厳しい状況となり実質的な債務超過となった。

■ 経営改善（公社経営健全化）の取り組み

市および公社ではこの状況に対し、経営改善に取り組んできたが、公社の土地保有期間が長期化する中で利息による簿価額が増加する情勢下で、実質的な債務超過の状況が続いている。

- ① 公社では、当面処分予定のない土地の有償貸付による収入の確保に取り組んできた。
- ② 市では、簿価額の増加の抑制するため一般会計や基金からの無利子や低利の貸付を行い、事業目的を見直し、公社経営健全化のために公社の保有土地の買戻しを進めてきた。
- ③ 平成21年度からは、市で土地開発公社経営健全化条例を制定し、当該条例に基づき、土地開発公社経営健全化計画を策定し、計画に基づき一部の公有用地を特定土地に変更したうえで民間に売却処分を行った。
- ④ 市では、計画に基づき特定土地の処分に伴う損失について長期貸付を行い、当該貸付金の返済原資の確保等の健全運営のため、公社に補助金を交付した。

■ 抜本的改革の必要性

しかしながら、市の将来負担を早期に解消するために改めて公社の抜本的改革を検討したところ、次の理由から第三セクター等改革推進債（以下「三セク債」と言う。）を活用して平成25年度末の公社解散に向けて取り組むこととした。

- ① 急激な都市化に伴う都市基盤の整備について、公社で公共用地の先行取得を行って事業を実施するという必要性がなくなったこと。（平成14年度からは、公社は先行取

得を行っておらず、直接、事業課が用地買収を行っている)

- ② 公社の保有地については、事業化（買戻し）しないものが多くあり、保有を続ける
と借入金の金利により簿価額が増加し、市の将来負担額が増加すること。
- ③ 現行の公社経営健全化計画は公社の存続を前提に平成30年度までを計画期間とし
て実施していたが、三セク債を活用して早期に公社を解散する動きを本格化すること
になったこと。
- ④ 三セク債の発行期限が、平成25年度までであること。

■ 解散に向けた取り組み及び課題等

公社の解散に向けて、次の課題等に注意して取り組む必要がある。

- ① 公社を解散することによって市の財政健全化に資する事が重要である。
- ② 市からの貸付金残高は、平成24年度末で約54億円あり、公社を解散するにあた
っては、市の債務保証の履行等、一時に一般財源による多額の経費支出を必要とする。
- ③ 市の厳しい財政状況を踏まえると、三セク債を活用して後年度の財政負担を平準化
する必要があり、三セク債の償還年限は10年を基本とするが、必要に応じて10年
を超える償還年限を設定できるとされており、市の財政状況を勘案し必要があれば償
還年限の延長について大阪府と協議を行う。
- ④ 三セク債の起債借入額を縮減するため、事業用地の買戻や特定土地の売却を推進す
る必要がある。
- ⑤ 大東市の個別の事情として、基金からの貸付金や特定土地の売却にかかる損失への
貸付金といった制度上三セク債を起債できない公社の債務があるため、債務の整理の
枠組みを決めておく必要がある。

○公社解散に伴い、公社から取得する土地の処分について

代物弁済により市が取得する土地の大半は、公社が長期保有していた土地であり公社の経営環境を悪化させた最大の要因である。市が所有することにより、借入金は解消され、借入金利息の累積がなくなるものの、一方では公社の解散に伴う三セク債等の発行による元利償還金が市財政の負担となってくる。

このことから、以前のようにこのまま保有し続けた場合、公社の不良債務を市が付け替えただけになり、抜本的な問題の解決（市の財政健全化）にはならない。

そこで、公社から取得する土地の処分についての基本方針を次のとおり定める。

【基本方針】

公社から取得する全ての土地を対象に、以下の処分区分により年次的に土地を処分して行く。

- ① 事業用地として活用可能な土地は、事業を行う課が事業計画に沿って早期着手を図るとともに、他事業への変更が可能な事業については立案、計画を行い事業化を図る。
- ② 事業用地として活用されていない土地で、現在市が無償で借り受けて事業目的以外の用途に供している土地については、現在借り受けている課が当該用途等に供している間管理を行う。
- ③ 事業用地として活用される見込みのない土地で、現在貸付をしていない土地については、財産活用室が売却可能な土地から順次民間へ売却する。
- ④ 民間事業者へ長期貸付している土地、あるいは貸付が見込める土地で、無償貸付を行っていない土地については、売却までの間、または事業実施までの間、管理を行っている課が暫定的に有効利用を図るため積極的に民間等への原則有償貸付を行う。
- ⑤ これまでの経過により処分にあたり地元との調整を要する等の土地は、態様に応じ市や関係機関との調整が必要となり日数等を要するため、随時、各課が役割に応じて連携を図りながら早期処分に向け取り組む。

公社債務の清算スキームのイメージ

○スキームのポイント

公社の債務を次の三つに分け、それぞれに清算スキームを用意する。

- I 公社保有地取得に伴う債務(予算貸付分)
- II 公社保有地取得に伴う債務(基金貸付分)
- III 特定土地処分に伴う損失(健全化貸付金)

I ① 三セク債発行【30億】
申請に議会の議決が必要
府知事の許可(総務大臣の
同意)が必要

I ② 代位弁済【30億】
財源 三セク債
公社の借入金を弁済
(市一般会計に弁済)

I ③ 求償【30億】
代位弁済額(I ②)
を公社に求償

I ④ 代物弁済
市からの求償(I ③)に
対し、金銭に代えて
保有地で弁済【10億】
・代位弁済額との差額
相当額は債権放棄【20億】

大東市

I 保有地取得に伴う債務
(予算貸付分・無利子)
・貸付残高 30億円

II 保有地取得に伴う債務
(基金貸付分・低利子)
・貸付残高 18億円

III 特定土地処分に伴う損失
(健全化貸付金・無利子)
・貸付残高 6億円

II ① 保有地の買戻
公社から市が補正予算
で買戻し【18億】
※ 用地特会設置予定

III ① 市が公社に対し
債権放棄又は補助金
交付【6億】

II ② 債務の返済
公社から市に返済
(財源 買戻代金)
【18億】

III ② 公社から市に対す
る長期未収金請求権
放棄又は貸付金返済
【6億】

大東市土地開発公社

I 公社保有地(予算貸付分)
・残高(簿価) 30億円

II 公社保有地(基金貸付分)
・残高(簿価) 18億円

III 健全化貸付金返済に係る
補助金(長期未収金)
・残高 6億円

注意 スキームおよび金額については現時点での予定であり、状況により変更することがある。また、金額は全て概数である。

公社解散における地価・金利上昇シミュレーション

① 債権放棄額の推移

(単位：百万円)

	毎年地価が3%上昇した場合				毎年地価が5%上昇した場合				毎年地価が10%上昇した場合			
	予算貸付分簿価額	予算貸付分時価評価額	債権放棄額	債権放棄減少額	予算貸付分簿価額	予算貸付分時価評価額	債権放棄額	債権放棄減少額	予算貸付分簿価額	予算貸付分時価評価額	債権放棄額	債権放棄減少額
H25	3,000	1,000	2,000		3,000	1,000	2,000		3,000	1,000	2,000	
H28	3,000	1,093	1,907	93	3,000	1,158	1,842	158	3,000	1,331	1,669	331
H30	3,000	1,159	1,841	159	3,000	1,276	1,724	276	3,000	1,611	1,389	611

②-1 解散時期を後年度にすることによる損失額

(単位：百万円)

	利率に変動がない場合						毎年金利が1.0%上昇した場合					
	予算貸付分運用利息 (H25利率：0.05%)		基金貸付分借受利息 (H25利率：0.18%)		合計額		予算貸付分運用利息 (H25利率：0.05%)		基金貸付分借受利息 (H25利率：0.18%)		合計額	
	簿価額	利息累計額	簿価額	簿価増加額	簿価額	簿価増加額	簿価額	利息累計額	簿価額	簿価増加額	簿価額	簿価増加額
H25	3,000	-	1,845	-			3,000	-	1,845	-		
H28	3,000	5	1,855	10	15	73	3,000	41	1,877	32	73	308
H30	3,000	8	1,862	17	25	171	3,000	98	1,918	73	171	770

②-2 解散時点の起債利率上昇等による損失額 (3セク債非活用)

(単位：百万円)

	解散時点の金利に変動がない場合 (1.5%)						解散時点の金利が2.5%の場合						解散時点の金利が5.0%の場合							
	予算貸付分起債利息		基金貸付分起債利息		3セク債活用時との差額		予算貸付分起債利息		基金貸付分起債利息		3セク債活用時との差額		予算貸付分起債利息		基金貸付分起債利息		3セク債活用時との差額			
	簿価額	利息累計額	簿価額	簿価増加額	簿価額	簿価増加額	簿価額	利息累計額	簿価額	簿価増加額	簿価額	簿価増加額	簿価額	利息累計額	簿価額	簿価増加額	簿価額	利息累計額	簿価額	簿価増加額
H25	3,000	180	1,845	221	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H26~	3,000	360	1,845	221	180	369	3,000	600	1,845	369	568	3,000	1,200	1,845	738	1,537				

※基金貸付分の簿価額については、H25年度の額を用いる。
 ※3セク債活用時との差額は、特別交付税措置分(利息の1/2) + 金利上昇分
 ※本表の数値は全て概数である