

『第1回彦根市土地開発公社のあり方検討懇話会』議事録

- 1 日 時 平成24年8月6日(月) 10:00～12:15
- 2 場 所 彦根市役所21会議室
- 3 出席委員 生駒委員、太田委員、櫻田委員、桃瀬委員
- 4 事務局 萩野 彦根市総務部長(彦根市土地開発公社常務理事)
馬場 彦根市財政課長(彦根市土地開発公社監事)
牛澤 彦根市財政課長補佐
西林 彦根市財政課副主査
棚池 彦根市土地開発公社事務局長
坂井 彦根市土地開発公社事務局次長

5 開 会

(1) 開会

事務局(萩野総務部長)

(2) 委嘱状の交付

市長から各委員に委嘱状を交付。

(3) 挨拶

市長

(4) 委員紹介

事務局(萩野総務部長)から各委員を紹介。

(5) 事務局紹介

自己紹介

(6) 懇話会設置の趣旨および進め方について

事務局から説明。

6 議 事

(1) 座長選出

委員互選により太田委員が選出された。

太田座長より、座長代理として生駒委員の指名があり、了承された。

(2) 諮問書の提出

市長から、諮問について説明のうえ、「諮問書」が座長に提出された。

(3) 現状と課題の説明

①彦根市土地開発公社の現状および彦根市財政の課題について

②土地開発公社を巡る国等の動向について

③本市における公共用地の整備について

事務局から上記①から③について説明があった。

(4) 質疑応答

(座 長)

ただいま事務局から説明がありましたが、ご意見、ご質問はありませんか。

(委 員)

『平成23年度事業報告書および決算書』の貸借対照表の流動資産が「公有土地」と「完成土地」に区分されていますが、これらの違いは何ですか。

(事務局)

「公有土地」というのは、市からの委託を受けて取得した事業用地であり、「完成土地」というのは、いわゆるプロパー事業用地で、公社が独自に開発した分譲宅地等です。

資料の保有土地リストでは、健康福祉関連施設から彦根駅東土地区画整理事業(B)までが「公有土地」で、鳥居本樋ノ口団地および高宮中北団地が「完成土地」にあたります。

(委 員)

いわば純粹の在庫みたいなものですね。

もう一つ、損益計算書の中で雑収入の金額が大きいのですが、何か特別の事情があるのですか。

(事務局)

過去の事業で代替用地として提供いただいた土地を、その目的がなくなったために、別の事業の代替地として買い戻していただくということで、買った土地を売るということになったのですが、先方に資金がなく、すぐに土地代金が支払えないということで、当時の処理として、所有権は元の所有者に戻しましたが、公社の仮登記を設定していました。

本件については、その所有者が亡くなられ、たまたま相続関係人から問い合わせがあったことからわかったもので、結局、当時の土地代金をお支払いいただいたのですが、当時の事業は既に無くなっており、お金を収入するための受け皿がないことから「雑収入」として取り扱ったことが原因です。

(委 員)

資料Cの3頁の下部にある土地内訳に記載された「現在実施中のもの」、「将来的に実施が見込まれるもの」、「事業化の見込みがないもの」および「既に事業が完了しているもの」は、財産目録(⇒保有土地リスト)と照らし合わせるとどこになるのですか。

例えば、「事業化の見込みがないもの」は、4頁の(イ)今後事業化の見込みがない土地の内訳に四つの事業が記載されていますが、保有土地リストでいうとどうなりますか。

例えば、保有土地リストの健康福祉関連施設についてはどうなのですか。

(事務局)

健康福祉関連施設用地については、以前は給食センターとして使おうという話もありましたが、現在、決まった計画はありません。

(委 員)

次の産業振興センター・勤労者福祉施設についても今後事業化の見込みがない土地なの

ですか。

見込みがないのか、既に事業が完了してその残地となっているものなのか。

別途「現在実施中のもの」という区分もありますので、どれがどうなのかと思い、質問させていただきました。

(事務局)

保有土地リストにおいて、「事業化の見込みがないもの」としている事業は、健康福祉関連施設、産業振興センター、勤労者福祉施設、市道上後三条線の4事業です。次に「既に事業が完了しているもの」としては、市道彦根口川瀬馬場線、市道彦根駅平田線、市道芹橋河瀬線、川瀬馬場町野中地区市街化促進道路、千鳥ヶ丘公園。それと申し訳ありませんが、追加で、都市計画道路本町線他1線、都市計画道路大藪多賀線の二つを合わせた8事業については、本体事業は完了しているのに保有地を抱えている状況です。

(委員)

「現在実施中のもの」はどうですか。

(事務局)

今ほど申し上げた事業以外は、いずれも現在進行中の事業です。

(委員)

ややこしいので、もう1回、一通り説明願います。

(事務局)

それでは保有土地リストに記載された事業の順番に申し上げます。

健康福祉関連施設	「事業化の見込のないもの」
産業振興センター	「事業化の見込のないもの」
勤労者福祉施設	「事業化の見込のないもの」
市道彦根口川瀬馬場線	「事業完了」
都市計画道路本町線外1線	「事業完了」
都市計画道路大藪多賀線	「事業完了」
都市計画道路大藪多賀線(川北)	「本体事業は完了していますが、当初の取得目的が代替用地として利用しようというものであったので、現在、委託元道路河川課で処分について検討中」
都市計画道路立花船町線	「現在進行中」
市道野瀬川側道線	「現在進行中」
市道彦根駅平田線	「事業完了」
市道芹橋河瀬線	「事業完了」
市道上後三条線	「事業化の見込のないもの」
川瀬馬場町野中地区市街化促進道路	「事業完了」
JR稲枝駅都市施設整備事業	「現在進行中」

千鳥ヶ丘公園	「事業完了」
佐和山幼稚園	「現在進行中」
佐和山小学校	「事業完了し、現在、市が買い戻し中」
彦根市中老人福祉センター	「事業完了し、本年度中に市が買い戻し予定」
彦根駅東土地区画整理事業（A）	「現在進行中」
彦根駅東土地区画整理事業（B）	「現在進行中」
鳥居本樋ノ口団地	「現在進行中。残り3区画を販売中」
高宮中北団地	「現在進行中。残り1区画を販売中」

その他については、現在、事業との関連はありません。

（委員）

評価地目に「田」となっているものは、現況が「田」ということですか。

（事務局）

はい。

（委員）

耕作されているのですか。

（事務局）

耕作中のものもあります。

（委員）

耕作権はどうされるのですか。

（事務局）

耕作をしてもらっている状況で、もし公社が解散するとなれば土地の名義を市に変更することになりますが、農地法上「田」のままでの名義変更は困難であり、課題の一つです。

（委員）

現在の名義はどうなっているのですか。

（事務局）

彦根市土地開発公社で登記されています。

（委員）

耕作の状況として、農地の状態ということですか。

（事務局）

はい。そういうものもあります。

（委員）

素朴な質問ですが、保有土地リストに用地取得費が簿価より高い物件がありますが…。

（事務局）

通常は、用地取得費より簿価が高くなりますが、今までの会計処理において、例えば市が事業用地を買い戻した時などに減らしています。

簿価として、当初の土地取得費に、土地を取得してから後の維持管理経費（草刈りや水

路の清掃等の費用) やその土地が借入金対象事業である場合にはその利息分が累積されて増加しています。

(委 員)

累積されるというのはわかるのですが…。

例えば市道上後三条線の場合、用地取得費が2億2,900万円となっているのに、平成23年度末簿価が4,900万円となっていることについて説明願いますか。

(事務局)

市道上後三条線の場合、過去には借入金対象事業でしたので、その時発生していた利息が簿価に累積されていましたが、土地の買戻しで収益があった際に簿価を減らしているようです。

詳細は不明ですが、公社全体でまとめて会計処理されてきたことがあるようで、いくつも同時並行して取り組んでいる事業の内、いずれかの事業で収益があった際、その余裕分で別の借入金対象事業の利息を減らすため、事業費を減らすなどの調整をしているものもあるようです。

(座 長)

簿価について事業ごとに管理されていなかったのですか。

(事務局)

各事業の中だけで収益の処理と簿価とがリンクしていないところがあるようです。

(委 員)

簿価というのは土地の価額ですね。

(事務局)

簿価としては、まず土地そのものの取得費があつて、例えば造成工事を伴うものであればその費用が加算されたり、取得後の維持管理費用が加算されたりして増額しますし、逆に、事業の中で土地の買戻し等があれば減額しています。

(委 員)

利益が生じて借入金の返済に充てられて借入金残高を減らされるのはわかりますが、なぜ簿価が減るのですか。

(事務局)

例えば市道上後三条線の簿価には、事業用地の取得費の他に委託料等の諸経費が含まれているのですが、事業用地の一部買戻しにより減少させています。

(委 員)

簿価というのは結局何なのですか。

土地の取得価格から経費を差し引いたものになるのですか。

(委 員)

いや経費は加算されています。

(事務局)

簿価については、維持管理費用等の諸経費分があればその分を累積します。また、土地の保有中に買戻し等があった場合には、諸経費分を減らしたり、土地取得費を減らしたりしています。

(委員)

変な勘繰りですが、例えば市道上後三条線については、元々、保有地リストに記載されている番地の他にいくつか土地があって、そこに何億円かの資金が投資されていた。それが、市に買戻しされていくに従って、その時の利息も含めて簿価が減少されていったというように想像してしまうのですが、そうではないのですか。

(事務局)

市道上後三条線は、元々この1筆だけの取得であったように思います。

(委員)

取得費というのは、最初を買われたときの価格ということで良いのですね。

(事務局)

はい。保有地リストに記載されている用地取得費は、純粹に土地の購入費です。

(委員)

購入原価ということですね。

(座長)

市道上後三条線では、土地を買ったときに支払いされた金額が約2億3千万円で、これが最初の簿価になるわけです。それから何年かの間に約1億8千万円減らしていくことができたということになるのですが、それは、どうやって減らしたのですか。

(事務局)

根本的に簿価の考え方がきちんとできていなくて、お金があればそれを充当することにより簿価を減らすことができるという考え方で、減ったものがその時点の簿価としてきたようです。

(座長)

土地を買った時は個々の対応で、余ったお金がある時には、減らせるものは減らしましょうといった考え方ですか。

(事務局)

それぞれの事業で借り入れたお金をそのまま借り続けると利息を支払い続けなければならないので、余裕があれば手持ちの資金からそこを埋めていく。その埋めた分を簿価から差し引くといった処理がされているようです。

(委員)

イメージ的には借入金が簿価になっているようなもの。土地を買うために借り入れたお金が簿価になっていて、借入金を返還するたびに簿価を減らしているという感じですか。

(委 員)

市道上後三条線用地は、何年に取得されているのですか。

(事務局)

平成3年度の取得です。

(事務局)

簿価について不適切な処理がされていたことをいまさらながら反省しています。

(委 員)

将来的に市が公社を清算しようとするとき、市が公債を発行して買い戻す場合はどの価額にされるのですか。

(委 員)

保有地リストの「時価相当額」になるではありませんか。

(委 員)

時価相当額で買われるのですか。それとも簿価ですか。

(事務局)

簿価になります。

(委 員)

今までの流れからすると簿価になると思いますが、三セク債を借りる場合の制限はどちらになるのですか。

(事務局)

簿価で買い取ることになりましたが、最終的に清算するとなりますと、簿価の内、約18億円が金融機関からの借入金に相当し、これを公社が返還できないということで市が三セク債を借りて、これを肩代わりして返済します。そうすると、次に市は公社に代物弁済を迫ることになり、その際には時価評価でこれに充てることになりました。

(委 員)

要するに、公社の抱えている負債を、市が公債を発行して肩代わりし、市が肩代わりした公社に対する貸付金を、公社が保有している土地で返すことになり、その時の評価は時価になるということですね。

(事務局)

はい。

(委 員)

その時価評価した合計額が、一覧表にある18億2,700万円ですね。

(事務局)

この時価は、市の固定資産税評価額を基にしたものです。

実際の時価はさらに低くなると思われませんが、全部の鑑定評価をするのはたいへんです。

(委 員)

代物弁済は一括でされるのですか、それとも個別にされるのですか。

(事務局)

全体で行います。

金融機関からの借入金を、一旦、市が三セク債を活用して返済した後、公社に返済を迫ります。公社には手持ちの現金等で返済してもらいますが、不足する分を全部土地で返済してもらうこととなります。

(委員)

全部まとめて代物弁済されるのですか。

(事務局)

はい。

実際には保有土地を全部合わせても返済額を満たさないことになります。

(委員)

要するにグロスで話を進めていかれるのか、それとも個別に進められるのかということです。

(事務局)

私どもが考えているのはグロスです。

(委員)

時価で代物弁済をするとすれば、土地の鑑定評価をされるのか、固定資産評価額で進めていかれるのか方針的にはどうなのですか。

(事務局)

1筆ずつ鑑定評価をするとすると、その費用は相当な金額になってしまいますので、県に照会しましたところ、鑑定評価までしなければならないという言い方はされませんでした。

一覧表の時価相当額は、固定資産税評価額を基にしており、固定資産税評価額が評価基準上、時価の7割程度とされていることから、逆に固定資産税評価額を0.7で割り戻した金額を時価相当額として記載しています。

(委員)

農地はどうなのですか。

(事務局)

すいません。市街化調整区域内の農地については、固定資産税評価額そのままの金額となります。

(委員)

「その他」として簿外資産が存在するということですが、これも一緒に清算の対象とされるのですか。

(座長)

それぞれの土地がいつ取得されているといったような資料は残っていませんか。

(委 員)

登記で取得年はわかりますが、経緯まではどうでしょうね。

(事務局)

経緯がわからないものや、その他分譲宅地整備時の残地の処理ができていないものが見受けられます。

土地開発公社の前身である開発公社から引き継いだものや、湖東開発事業団が解散した時に公社名義にされたものなどがあるようです。

(委 員)

事業との関連付けはないとの説明でしたが、やはり、その当時の事業との関連付けはあるということで、ただ、立証する材料がないというようなことですね。

(事務局)

遡れば関連するものもあると思われませんが、現状では経緯がわからない状態です。

(委 員)

地方公共団体の財政の健全化に関する法律に基づいて、平成25年度末までの時限措置として、第三セクター等の整理または再生のために特に必要となる一定の経費を議会の議決等の手続きを経て地方債の対象とすることができるとありますが、仮に整理しなかったとして、市が起債を発行して公社から買い戻すといったことは可能なのですか。

(事務局)

今、何もしなければ、今までどおりの方法で市が買い戻すしかありません。

(委 員)

買い戻すための起債は無理なのですか。

(事務局)

事業がないと起債の発行は無理です。単なる買戻しでは起債の対象にはなりません。

(委 員)

再生のために必要であるということにはなりませんか。

(事務局)

該当しません。対象となるメニューがありません。そのような財源があれば買い戻していく方法はあるのですが…。

(委 員)

仮に、平成23年度末の借入金18億5,900万円を返還するとして、その財源内訳は、市が公債を発行して対応されるということですね。

(事務局)

通常の事業による起債の場合、充当率が起債のメニューによって90%、75%等になるなどいろいろな事業メニューがあります。

本件については、起債の仕組みとして100%対象となる特例債となっています。

(委 員)

基金等は使わずに、全額起債を発行されるということですね。

(事務局)

はい。

(委 員)

起債の増加による実質公債比率への影響はどうなりますか。

(事務局)

平成21年度でようやく18%を下回り16.4%となりました。平成23年度はまだ計算中ですが、速報値で14.2%くらいです。この指標と言いますのは、3年間の平均をとりまして、平成23年度の単年度で言いますと11%ほどとかなり落ちました。

今後も長期財政計画を見ながら見込んでいかなくってはなりません、大きく跳ね上がらない状況です。3年間の平均が高いところからスライドしてきますので、2年後くらいで14%くらいになり、18%まではかなり余裕が生じてきます。

標準財政規模が230億円として、例えば、20億円借入れ、これを10年で償還するとなると年2億円ずつ償還しなくてはなりません、1%以内ですので、指標は大きく跳ね上がらないと考えられます。

(座 長)

直接関係はありませんが、県内で彦根市の実質公債比率が高いというのは、何か特殊な要因があったのですか。

(事務局)

一般会計のみに限定していた一般公債比率から実質公債比率を指標とするようになってから、本市では下水道事業や市立病院の建設に係る借入金が連結されるようになった関係で、一般会計は大丈夫なのですが、外出しの特別会計であるとか、企業会計の負債が大きいので、そうしたことから実質公債比率が上昇したという経緯があります。

(委 員)

文化プラザの影響はどうでしたか。

(事務局)

竹下内閣の頃のふるさと創生事業で、地方単独の事業で取り組む代わりに起債をしても全額地方交付税でみてあげる（後年度の交付税で支援する）とされていました。30億円の借金がありましたが、15年償還でやっと平成22年度で完済しています。実質公債比率が良くなった原因の一つでもあります。

(委 員)

公社を存続するかどうかという実務的な意味合いが、今あるかないかということで、例えば、公社が宅地を開発したりするようなことは、ほぼありえない。市が自前でやるというようなことになるのですか。

(事務局)

まず、プロパー事業のような民間の宅地開発のようなことは時代的にもありえません。

市からの委託事業については、当然、継続事業もありますので、今後、用地取得が発生した場合は、土地開発基金で対応できるのではないかと考えています。

昔は、市から公社に事業委託するだけでしたが、現在、市が公社に事業を委託する場合は、市の予算で債務負担行為の承認を受けることが前提になっています。債務負担行為というのは、予算単年度主義の特例で、何年間でこれだけやりますと言った予算を取っておくのですが、これなら計画的に土地を買い戻すことができますので、今後はそうしたものを活用していけば対応できると考えています。

(委員)

プロパー事業は民間に任せておけばよいですが、例えば道路事業等については、公社が解散すれば、今後は市が用地買収されることになるのですか。

(事務局)

過去においては公社が直接用地買収を行った時期もありますが、現在は市の委託課が直接買収を行っています。

事業委託と言っても、公社が用立てたお金を使わせてもらうというようなものです。

お金と名義を貸しているような状況です。

(委員)

そういうことならば、そもそも公社の有益性はどこにあるのですか。

(事務局)

会議冒頭の話にもありましたが、地価が右肩上がりの時代には、何か大きなプロジェクトを考えた時に、まず土地を早く抑えようということで、公社資金を使って先行買収し、それから国庫事業等に乗れば、その事業費見合いで何年かで分割して買い戻すといった具合でした。

(委員)

昔でも、市が自前で先行買収していくということはできたのではないのですか。

それをせずに、公社というものをつくった意味合いは何ですか。

(事務局)

公社として、組織上は内部職員のみで理事会で意思決定が行えるため、機動的な対応が可能であるといった融通性がメリットと考えられます。

(委員)

市そのものが買収するといろいろなところからチェックが入りますが、公社ということになれば、そうしたことがないというようなことが資料にありました。

(事務局)

市の事業として進めようとする、補正予算を計上するにしても年4回の市議会の会期中しかありませんので、それを待っていると間に合わないといったこともあります。

(委 員)

地価が右肩上がりの時代には、公社の役割は機動性があってメリットがあった訳ですが、現状では厳しいですね。

(座 長)

その他、何かご意見等はありませんか。

(全 員)

発言なし

(座 長)

それでは、本日は第1回目ということで、公社あるいは市から国の制度や現状等についていろいろと説明をいただきました。

本日説明が不足しているところ等につきましては、次回補足していただきますようお願いいたします。

それでは、事務局から連絡事項がありましたらお願いします

(事務局)

次回の懇話会の開催にあたり日程調整をさせていただきます。日程調整用紙を配布いたしますので、後日、早いうちに報告くださるようお願いいたします。

(座 長)

ありがとうございました。それでは以上で本日の会議を終了します。

7 閉 会