

いわての市町村土地開発公社の状況(平成22年3月31日現在)

(平成21年度土地開発公社事業実績(22年度調査)の概要)

- 1 市町村土地開発公社の状況のポイント(P1)
- 2 公社数の推移(P1)
- 3 平成21年度における土地取得の状況(P2)
- 4 土地保有の状況
 - (1) 土地保有の状況(長期保有土地の状況を含む)(P2)
 - (2) 事業別保有土地の状況(P3)
 - (3) 供用済み土地・未収金土地の状況(P3)
- 5 公社と市町村財政の関係について(P4)
- 6 資料(P5~P10)

1 市町村土地開発公社の状況のポイント

市町村土地開発公社は、公共施設の整備に大きな役割を果たしてきましたが、近年、設立団体である市町村の財政状況の悪化や事業の見直し等によって、取得後5年以上にわたって保有している、いわゆる「長期保有土地」の割合の高い状態が続いています。

このことにより、取得・造成時に金融機関等から借入した資金が多額の公社にあつては、金利負担が経営に重くのしかかっており、また、こうした借入債務については、設立市町村が債務保証を行っている場合が多く、健全化判断指標の一つである将来負担比率を押し上げる要因にもなる等、当該市町村の将来的な財政運営上の懸念材料となっています。

こうした状態をできる限り早期に解消し、その業務運営の適正化及び経営の健全化を図ることが課題となっています。

このため、公社の保有土地の売却に向けた一層の経営努力と取得を依頼した市町村による計画的な買取り等により経営健全化を進める一方、公社の存廃を含めた検討を行った上で抜本的改革を集中的かつ積極的に行う必要があります。

2 公社数の推移

平成22年4月1日現在（※）の公社数は9公社であり、前年度に比べて2公社の減、5年前（平成17年4月1日現在（※））に比べて7公社の減となっています。

これは、社会経済情勢の変化等を踏まえた解散や市町村合併による統合等によるもので、全国的な傾向と同様となっています。

※ 公社数の推移については、年度間における推移を明確にするため、各年4月1日現在で集計しています。

【公社数の推移（各年4月1日現在）】

区分	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	対前年度(H21→H22)
岩手県	16	14	13	12	11	9	▲2
全国(市区町村公社)	1,227	1,066	1,042	1,014	989	959	▲30

最近の解散、統合等の状況

- 17年度：市町村合併により奥州市土地開発公社が設立されるに伴い、江刺市土地開発公社、胆沢郡南土地開発公社が解散
- 18年度：久慈地区広域土地開発公社が解散
- 19年度：宮古地区広域土地開発公社が解散
- 20年度：花巻市土地開発公社が解散
- 21年度：遠野市土地開発公社、二戸地区土地開発公社が解散

3 平成 21 年度における土地取得の状況

平成 21 年度中に土地取得実績があるのは 1 公社（※）で、取得金額は 1 億 47 百万円（対前年度 2 億 26 百万円の減）となっています。なお、全国の状況は、面積ベースで対前年度 635ha（47.6%）の減、金額ベースで対前年度 1,246 億円（38.2%）の減となっています。

【土地取得状況の推移】

（単位：ha、百万円（全国は億円）、%）

区分		H17	H18	H19	H20	H21	対前年度	
							増減額等	増減率
岩手県	面積	2	2	9	6	0(※)	▲6	皆減
	金額	430	132	659	373	147	▲226	▲60.6
全国	面積	2,010	1,830	1,689	1,334	699	▲635	▲47.6
	金額	3,551	3,213	3,326	3,262	2,016	▲1,246	▲38.2

※ 取得面積としては、釜石市土地開発公社において 0.4ha の実績がありますが、集計上、単位未満を四捨五入しています。

4 土地保有の状況

（1）土地保有の状況（長期保有土地の状況を含む）

平成 21 年度末で土地を保有している公社は、9 公社中 6 公社で、その保有状況は、面積ベースで 148ha、金額ベースで 234 億 56 百万円となっており、対前年度 18ha、61 億 33 百万円の減となっています。

また、保有期間が 5 年以上の、いわゆる「長期保有土地」は、保有土地全体の 84.4%（前年度 87.2%）を占めており、高い割合である状態が続いています。

【保有土地の推移】

（単位：ha、百万円）

区分		H17	H18	H19	H20	H21	対前年度	
							増減額等	増減率
土地保有面積		224	211	189	166	148	▲18	▲10.8
土地保有額(a)		34,127	32,407	31,929	29,589	23,456	▲6,133	▲20.7
うち長期保有土地(額)	5年以上10年未満(b)	11,751	5,215	4,578	3,071	1,698	▲1,373	▲44.7
	(b)/(a) %	34.4	16.1	14.4	10.4	7.3		
	10年以上(c)	15,294	20,851	22,005	22,726	18,088	▲4,638	▲20.4
	(c)/(a) %	44.8	64.3	68.9	76.8	77.1		
	計(d)	27,045	26,066	26,583	25,797	19,786	▲6,011	▲23.3
	(d)/(a) %	79.2	80.4	83.3	87.2	84.4		

《参考資料》

○ 保有土地の推移に係る本県と全国の状況・・・別添資料 1

○ 公社別保有土地の状況・・・別添資料 2

(2) 事業別保有土地の状況

平成21年度末で公社が保有している土地を事業別にみると、「公有地先行取得事業(※1)」による土地が158億37百万円と全体の67.5%を占め、「土地取得・造成事業(※2)」による土地が76億19百万円と全体の32.5%を占めている状況にあります。

前年度との比較では、「公有地先行取得事業」による土地が、19億97百万円(11.2%)、「土地取得・造成事業」による土地が、41億36百万円(35.2%)それぞれ減少しています。

※1 「公有地先行取得事業」とは、地方公共団体の依頼に基づき、公共用地等の先行取得等を行う事業のことです。

※2 「土地取得・造成事業」とは、土地開発公社が自ら行う、住宅用地造成や工業団地造成等の事業のことです。

【事業別保有土地の推移(各年度末現在)】

(単位：百万円、%)

区分	H17	H18	H19	H20	H21	対前年度		
						増減額等	増減率	
土地保有額(a)	34,127	32,407	31,929	29,589	23,456	▲ 6,133	▲ 20.7	
内 訳	公共用地先行取得事業(b)	21,417	19,834	18,827	17,834	15,837	▲ 1,997	▲ 11.2
	(b)/(a)	62.8	61.2	59.0	60.3	67.5		
	土地取得・造成事業(c)	12,710	12,573	13,102	11,755	7,619	▲ 4,136	▲ 35.2
	(c)/(a)	37.2	38.8	41.0	39.7	32.5		

《参考資料》

○ 公社別事業別保有土地の状況・別添資料3

(3) 供用済み土地・未収金土地の状況

平成21年度末で公社が保有する「供用済み土地(※1)」及び「未収金土地(※2)」は解消され、皆減となりました。

※1 「供用済み土地」とは、公社が実質的所有権を有している状態のまま、依頼元市町村により供用が開始されている土地。

※2 「未収金土地」とは、公社は所有権を有していないが、土地購入代金が依頼元市町村により支払われていない土地。

【供用済み土地・未収金土地の推移(各年度末現在)】

(単位：百万円、%)

区分	H17	H18	H19	H20	H21	対前年度	
						増減額等	増減率
供用済み土地	380	171	92	50	0	▲ 50	皆減
未収金土地	640	371	223	63	0	▲ 63	皆減

《参考資料》

○ 公社別供用済み土地・未収金土地の状況・・・別添資料4

5 公社と市町村財政の関係について

公社が市町村の依頼に基づき取得する土地等の購入費用は、主に金融機関からの借入によって賄われており、設立団体である市町村がその借入金の債務保証を行っている場合が多く、公社が金融機関へ支払債務の履行が出来ない場合は、最終的には当該市町村が負担することになります。

公社の平成 21 年度末の借入残高は、230 億 57 百万円となっており、うち 221 億 33 百万円 (96.0%) について市町村が債務保証を行っています。

また、平成 20 年度から施行された地方公共団体財政健全化法に基づき算定された「将来負担比率」において公社負債額に対する市町村負担見込額が算入されており、公社設立団体の将来負担比率を 9.1% (加重平均) 引き上げています。(149.9%→159.0%)

【借入残高と債務保証額の状況 (平成 21 年度末)】

(単位：百万円、%)

21年度末土地保有額 (a)	借入残高 (b)	左のうち市町村による 債務保証額 (c)	土地保有額に占める借入 残高の割合 (b)/(a)	借入残高に占める債務保 証額の割合 (c)/(b)
23,456	23,057	22,133	98.3	96.0

《参考資料》

- 公社別借入残高と債務保証額の状況 (平成 21 年度末)・・・別添資料 5

【将来負担比率算定における公社負債額に対する市町村負担見込額】

(単位：百万円、%)

公社負債額に対する市町村負担見込額 (a)	設立市町村の標準財政規模の合計額 (b)	将来負担比率 (a)/(b)
14,696	162,224	9.1

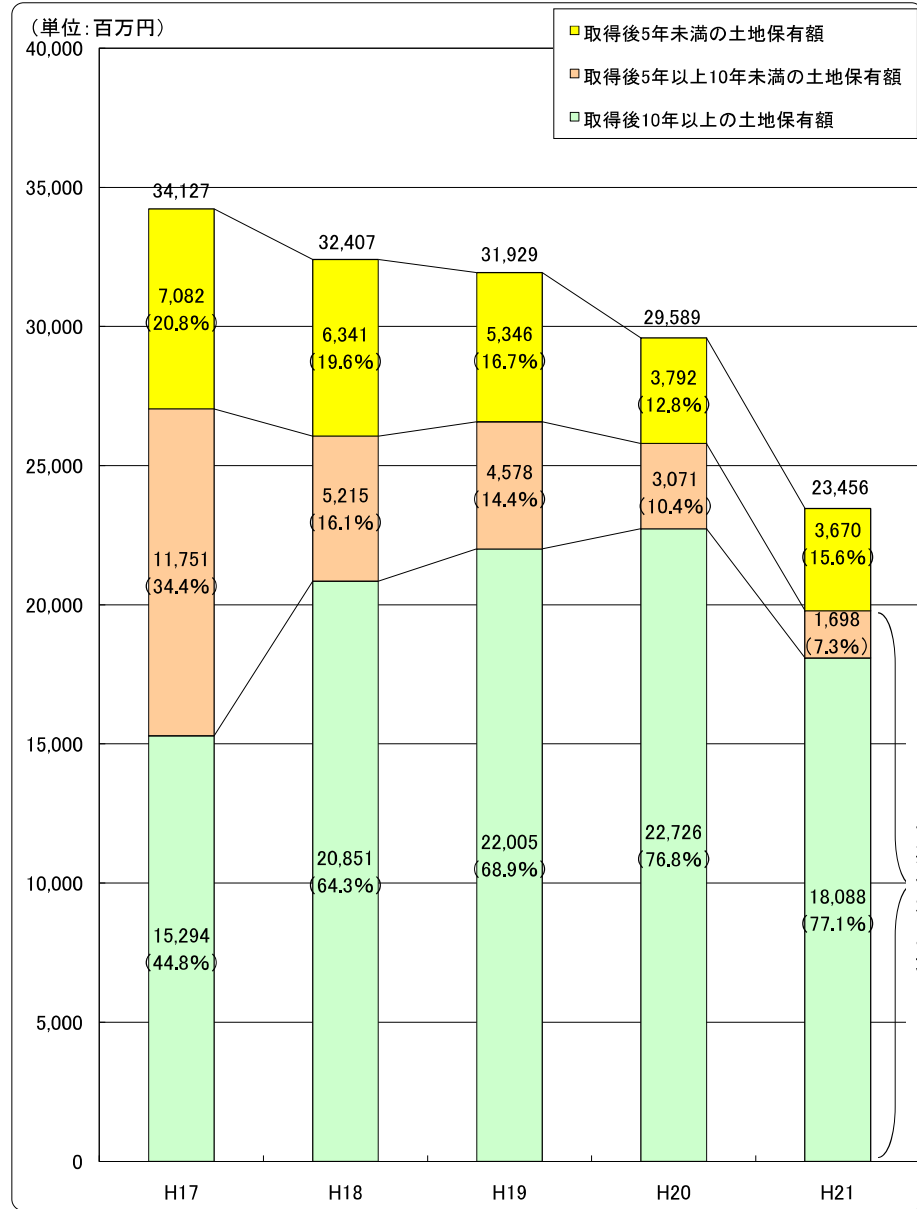
《参考資料》

- 将来負担比率算定における公社負債額に対する市町村負担見込額・・・別添資料 6

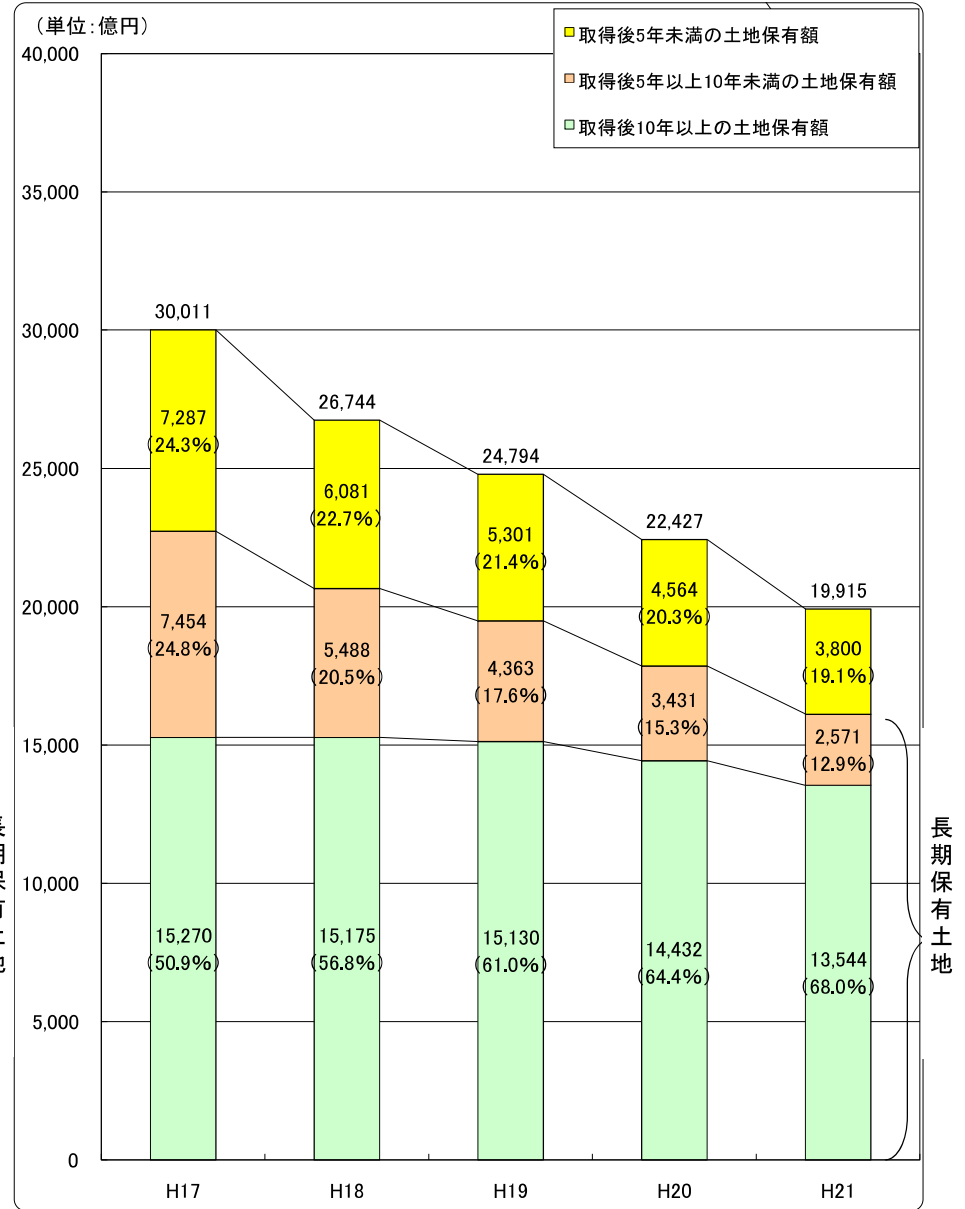
保有土地の推移に係る本県と全国の状況

資料1

【岩手県】



【全国(市区町村土地開発公社)】



公社別保有土地の状況

資料2

(単位：ha、百万円、%)

公社名	設立団体	出資団体	土地保有面積	土地保有額	左のうち長期保有土地			5年以上 保有土地(額)の割合
					5年以上10年未満	10年以上	計	
盛岡地区広域 土地開発公社	盛岡市	八幡平市、雫石町、葛 巻町、岩手町、滝沢 村、紫波町、矢巾町	5	1,878	1,484	394	1,878	100.0
大船渡市 土地開発公社	大船渡市		—	—	—	—	—	—
北上地区広域 土地開発公社	北上市	西和賀町	60	9,993	—	9,993	9,993	100.0
一関地区 土地開発公社	一関市	平泉町、藤沢町	—	—	—	—	—	—
陸前高田市 土地開発公社	陸前高田市		6	419	—	395	395	94.3
釜石市 土地開発公社	釜石市		1	349	—	202	202	57.9
奥州市 土地開発公社	奥州市		69	9,852	214	6,139	6,353	64.5
金ヶ崎町 土地開発公社	金ヶ崎町		7	965	—	965	965	100.0
大槌町 土地開発公社	大槌町		—	—	—	—	—	—
合 (9公社)	9団体	10団体	148	23,456	1,698	18,088	19,786	84.4

公社別事業別保有土地の状況

資料3

(単位：百万円、%)

公社名	a. 20年度末					d. 21年度末					増減額 d-a	増減率 d-a	e-b	f-c
	保有額計	b. 公有地先行取得事業	b/a	c. 土地造成事業	c/a	保有額計	e. 公有地先行取得事業	e/d	f. 土地造成事業	f/d				
盛岡地区広域土地開発公社	5,785	2,150	37.2	3,635	62.8	1,878	1,878	100.0	—	—	▲ 3,907	▲ 67.5	▲ 12.7	皆減
大船渡市土地開発公社	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
花巻市土地開発公社	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北上地区広域土地開発公社	9,993	9,993	100.0	—	—	9,993	9,993	100.0	—	—	0	0.0	0.0	—
遠野市土地開発公社	172	172	100.0	—	—	—	—	—	—	—	▲ 172	皆減	皆減	—
一関地区土地開発公社	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
陸前高田市土地開発公社	588	82	13.9	506	86.1	419	24	5.7	395	94.3	▲ 169	▲ 28.7	▲ 70.7	▲ 21.9
釜石市土地開発公社	299	—	—	299	100.0	349	—	—	349	100.0	50	16.7	—	16.7
奥州市土地開発公社	10,940	4,310	39.4	6,630	60.6	9,852	3,616	36.7	6,236	63.3	▲ 1,088	▲ 9.9	▲ 16.1	▲ 5.9
金ヶ崎町土地開発公社	1,392	707	50.8	685	49.2	965	326	33.8	639	66.2	▲ 427	▲ 30.7	▲ 53.9	▲ 6.7
大槌町土地開発公社	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二戸地区土地開発公社	420	420	100.0	—	—	—	—	—	—	—	▲ 420	皆減	皆減	—
合計	29,589	17,834	60.3	11,755	39.7	23,456	15,837	67.5	7,619	32.5	▲ 6,133	▲ 20.7	▲ 11.2	▲ 35.2
全国	2,242,716	1,876,780	83.7	365,936	16.3	1,991,450	1,654,954	83.1	336,496	16.9	▲ 251,266	▲ 11.2	▲ 11.8	▲ 8.0

注) 花巻市土地開発公社は平成21年3月に、遠野市土地開発公社は平成21年12月に、二戸地区土地開発公社は平成21年11月に解散していること。

資料4

公社別供用済み土地・未収金土地の状況

(単位:百万円)

公社名	20年度末			21年度末			対前年度		
	土地保有額 (a)	供用済み土地額 (b)	未収金土地額 (c)	土地保有額 (a')	供用済み土地額 (b')	未収金土地額 (c')	土地保有増減額 (a')-(a)	供用済み土地 増減額 (b')-(b)	未収金土地 増減額 (c')-(c)
盛岡地区広域土地開発公社	5,785	—	—	1,878	—	—	▲ 3,907	—	—
大船渡市土地開発公社	—	—	—	—	—	—	—	—	—
花巻市土地開発公社	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北上地区広域土地開発公社	9,993	—	—	9,993	—	—	—	—	—
遠野市土地開発公社	172	—	—	—	—	—	▲ 172	—	—
一関地区土地開発公社	—	—	35	—	—	—	—	—	▲ 35
陸前高田市土地開発公社	588	—	—	419	—	—	▲ 169	—	—
釜石市土地開発公社	299	—	—	349	—	—	50	—	—
奥州市土地開発公社	10,940	—	—	9,852	—	—	▲ 1,088	—	—
金ヶ崎町土地開発公社	1,392	50	—	965	—	—	▲ 427	▲ 50	—
大槌町土地開発公社	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二戸地区土地開発公社	420	—	28	—	—	—	▲ 420	—	▲ 28
合計	29,589	50	63	23,456	0	0	▲ 6,133	▲ 50	▲ 63

注1) 供用済み土地・・・公社が実質的所有権を有している状態のまま、依頼元市町村により供用が開始されている土地。

未収金土地・・・公社は所有権を有していないが、土地購入代金が依頼元市町村により支払われていない土地。

注2) 花巻市土地開発公社は平成21年3月に、遠野市土地開発公社は平成21年12月に、二戸地区土地開発公社は平成21年11月に解散していること。

公社別借入残高と債務保証額の状況

資料5

(単位：百万円、%)

公社名	21年度末 土地保有額	借入残高	左のうち市町村による 債務保証額	土地保有額に占める 借入残高の割合	借入残高に占める債 務保証額の割合
	(a)	(b)	(c)	(b)/(a)	(c)/(b)
盛岡地区広域土地開発公社	1,878	1,887	963	100.5	51.0
大船渡市土地開発公社	—	—	—	—	—
北上地区広域土地開発公社	9,993	9,681	9,681	96.9	100.0
一関地区土地開発公社	—	—	—	—	—
陸前高田市土地開発公社	419	395	395	94.3	100.0
釜石市土地開発公社	349	75	75	21.5	100.0
奥州市土地開発公社	9,852	9,758	9,758	99.0	100.0
金ヶ崎町土地開発公社	965	1,261	1,261	130.7	100.0
大槌町土地開発公社	—	—	—	—	—
合 計 (9公社)	23,456	23,057	22,133	98.3	96.0

将来負担比率算定における公社負債額に対する市町村負担見込額

(単位:百万円、%)

公社名	設立団体名	公社負債額に対する 市町村負担見込額 (a)	設立市町村の標準 財政規模 (b)	将来負担比率(22年度公表数値)	
					うち公社分 (a)/(b)
盛岡地区広域土地開発公社	盛岡市	—	52,173	129.2	—
大船渡市土地開発公社	大船渡市	—	9,184	147.9	—
北上地区土地開発公社	北上市	9,678	18,041	189.6	53.6
一関地区土地開発公社	一関市	—	30,675	151.6	—
陸前高田市土地開発公社	陸前高田市	97	5,863	172.2	1.7
釜石市土地開発公社	釜石市	—	9,053	140.1	—
奥州市土地開発公社	奥州市	4,218	29,364	205.9	14.4
金ヶ崎町土地開発公社	金ヶ崎町	704	4,395	228.8	16.0
大槌町土地開発公社	大槌町	—	3,477	83.1	—
合 計 (9公社)	9団体	14,696	162,224	159.0	9.1

注1) 端数処理の関係上、合計が合わない場合があります。

注2) 「設立市町村の標準財政規模」とは、将来負担比率算定の際の分母(標準財政規模—算入公債費等の額)のことで。