

土地開発公社長期保有土地の解消に向けた取組について（案）

資料 3

1 基本的な考え方

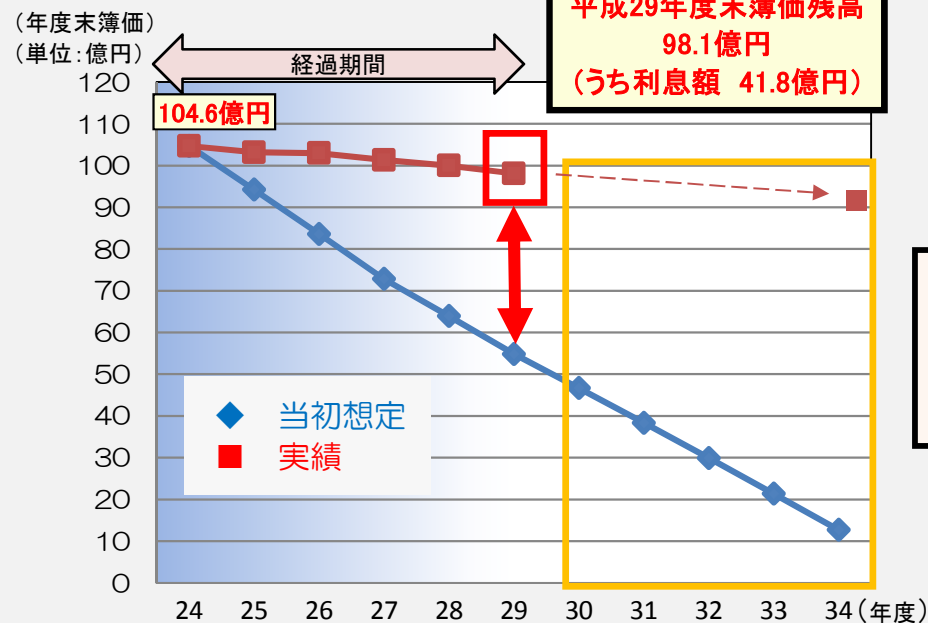
「今後の土地開発公社の活用について 基本方針」（平成25年2月策定）

- ア 今後の先行取得制度活用の考え方に基づき、公社の利点・特徴を活かし、機動的・安定的な用地取得に活用する。
- イ 新規取得は必要性、効果及び事業化の確実性等を検討し、慎重な運用を図る。
- ウ 法人の経営改善を推進し、今後、社会・経済環境等を踏まえ、公社機能を再検証する。
- エ 計画的な再取得により、概ね10年程度で長期保有土地の解消を図る。

⇒ 平成35年2月が「概ね10年程度」の期限となる
(平成24年度末 基本方針策定時長期保有土地（5年以上保有）簿価残高 104.6億円)

策定から5年が経過しており、長期保有土地の解消について、経過の検証・具体的な今後の対応の検討が必要となっている。

2 長期保有土地の解消状況（平成29年度末現在）



○現状のペース(5年間で6.5億円減)では「概ね10年程度」での解消は難しい状況にある。

○想定通り解消しなかった原因
→消費税率の引上げの延期、社会保障の充実などの財政需要の増加などによる財政状況の変化など

※ 借入金利
借入相手方
：川崎市シンジケート団
借入金利：年1.475%

3 出資法人（土地開発公社）に係る状況の変化

総務省策定の「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」(平成26年8月5日付、総財公第102号)の基本的な考え方において、「地方公共団体は、関係を有する第三セクター等について、自らの判断と責任により徹底した効率化・経営健全化等についての取組を進め、もって財政規律の強化に努めることが必要である。」とされている。

本市においても、土地開発公社と連携して平成30年8月に「経営改善及び連携・活用に関する方針」を策定・公表し、土地開発公社の経営健全化の取組を進めているが、土地開発公社の経営健全化には長期保有土地の再取得による簿価の縮減が不可欠であることから、長期保有土地の早期かつ計画的な再取得が必要となっている。

4 課題

先行取得した土地の保有期間が長期化すると、事業資金の借入に伴う利息により簿価の上昇が進み、公社の経営健全化に影響を及ぼす恐れがある。
この課題の解決には、早期の再取得が必要であり、その手法の検討や再取得計画の作成が必要となっている。

5 今後の取組の方向性

・長期保有土地の解消計画の策定

長期保有土地を計画的に再取得するには、再取得に向けた具体的な方針や計画が必要なことから、長期保有土地の性質や状況により次のとおり分類し、再取得の考え方を整理した上で、今後、予算調整等を踏まえ、個別の長期保有土地の再取得の年度や手法を明確にした計画を策定する。

○長期保有土地の分類と再取得の考え方

A分類：現在、事業中であり、再取得の計画のある土地

鶴見溝ノ口線、市道宮前6号線、横浜上麻生線など

約55.2億円(原価 32.1億円、利息額 23.1億円)

【再取得の考え方】

特定財源として国庫補助金や事業債等が見込まれるので、通常の事業のタイミングに合わせて再取得する。

B分類：事業認可の予定があり、再取得の計画のある土地

生田緑地用地(東生田2丁目地区)、横浜生田線

約8.6億円(原価 4.2億円、利息額 4.4億円)

【再取得の考え方】

一部の土地は特定財源として国庫補助金や事業債が見込まれるので、事業の進捗状況に合わせて再取得する。

C分類：事業化の予定がなく、再取得の計画のない土地

生田緑地用地(長尾・初山地区)、市道三田第55号線など

約32億円(原価 17.7億円、利息額 14.3億円)

【再取得の考え方】

国庫補助金などの特定財源が見込めないの、順次、一般財源で計画的に再取得する。

(参考) 公社と連携した取組

・簿価抑制に向けた取組の推進

現状の借入金利では毎年約1.5億円の利息負担が発生しており、簿価の減少を妨げる要因となっているため、借入金利見直しや金利入札及び公社債の発行などの資金調達手法の見直しの取組を公社と連携し進める。

・保有土地の有効活用の推進

それぞれの公社保有土地について、公社と連携し、再取得までの間、駐車場用地や自動販売機置場などの用途で貸し付けるなどの具体的な有効活用策の検討を進め、さらなる歳入の確保を図る。

6 今後のスケジュール

～平成31年3月 長期保有土地の解消計画の策定
平成31年度～ 計画に基づく再取得の実施

・現在の検討状況

土地所管局(まちづくり局、建設緑政局)、総務企画局及び財政局の課長級から構成されるワーキンググループを立ち上げ、策定に向けた検討を進めている。
(H30年度3回開催)