

## 芦屋市土地開発公社の解散について

## 1 芦屋市土地開発公社の概要及び課題

芦屋市土地開発公社（以下「公社」という。）は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）に基づき、昭和48年4月2日に公共用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、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に、芦屋市（以下「市」という。）が全額出資をして設立されました。

公社は、高度経済成長に伴う土地需要の高まり及び地価の高騰を背景に、都市基盤整備等に必要な公共用地等の先行取得を市に代わって行ってきました。その累計は約23万㎡、約826億円（補償費等を含む。）に上っています。

公社が取得した土地は、現在までに約22万㎡、約923億円を市が買い戻し、様々な事業に活用され、まちづくりに貢献してきました。

しかし、近年では、財政状況の悪化に伴う公共事業の減少や地価の長期的な下落・低迷による公共用地等の先行取得の経済的メリットの消失により、公社を存続させる意義が乏しくなっています。

公社は、用地取得に必要な資金を市の債務保証を受け、金融機関から借り入れています。その後、市が事業化する際に、公社から用地費等に借入利息を加えた帳簿価格で土地を買い戻すことにより、公社は借入金を返済していますが、当初の取得目的に利用される見込がなく買戻予定がない又は社会経済情勢の変化により早期の事業化が困難なため、公社が先行取得した土地の買戻しが進んでいません。

その結果、長期にわたり公社に土地を保有させることとなり、借入利息が累増するとともに、地価の下落により保有土地の資産価値が減少し、帳簿価格との乖離が大きくなっています。

全国の多くの土地開発公社のこのような状況を受け、国は平成12年度に「土地開発公社経営健全化」制度を創設し、土地開発公社が存する自治体を対象に公社長期保有土地の買戻しを進め、公社経営の抜本的な改革を目指す方針が示されました。

本市はこの制度により平成13年度から平成17年度（第1期）、平成18年度から平成22年度（第2期）の計10年間にわたり経営健全化計画を実施し、公共用地先行取得等事業債を財源に計25画地・約113億円の長期保有土地を公社から買い戻しました。

さらに、借入金利息による公社土地の帳簿価格増加を抑制するため、長期借入金について芦屋市等からの借入割合を増やすとともに、金融機関からの

借入金についても借入利率の見積合わせを実施し、経営の効率化に努めてきました。

しかし、平成22年度で経営健全化計画が終了し、今後の公社所有地処分予定の目途は立っていないため、借入利息の増加から市の買戻し額となる帳簿価格が更に膨らみ、市財政の将来負担増加が懸念されます。(平成23年度末公社所有地の帳簿価格約52億円)

このような状況の中、平成21年8月に総務省より「土地開発公社の抜本的改革について」の通知が出され、公社設立地方団体の将来の財政運営に資するよう、全国の土地開発公社を対象として、その存続廃止を含めた検討を行い、抜本的改革を集中的かつ積極的に行うことを求められています。

このため、公社解散の検討は全国において進められており、兵庫県内では、神戸市、伊丹市等の6公社が既に平成24年度又は平成25年度での解散を決定し、さらに赤穂市を含む4以上の公社が解散に向けて検討している状況です。

## 2 対応策

市が平成25年度の早期に公社所有地を全て買い戻し、公社が全ての借入金を返済するとともに解散する。

## 3 解散による効果

### (1) 芦屋市財政の将来負担を軽減できる。

公社の金融機関からの借入金利息について、現在は低金利で推移しているが、将来の金利上昇リスクを考慮すると、急激に増加する懸念がある。(平成23年度支払利息額3,723万円)

また、仮に公社保有土地を平成23年度末時点で時価評価した場合、約16億円であり、帳簿価格約52億円と大きく乖離(含み損約36億円)しており、実質的な債務超過状態になっている。

公社の債務超過分は最終的に市が負担することになるため、早期に借入金を返済することが必要である。

早期に市が公社の全所有地を買い戻し、借入金返済のうえ、解散できれば、芦屋市財政の将来負担を軽減することができる。

### (2) 公共用地等の先行取得を適正化できる。

公共用地等の主な先行取得手段を市公共用地取得費特別会計に集約し、土地開発基金をも活用することで、適正な予算措置に基づく土地長期保有リスクの少ない継続可能な仕組みを構築できる。

## 4 時期

平成25年4月末に市が公社全所有地の買い戻しを行い、平成25年6月末に兵庫県知事から公社解散の認可を受け、解散する。

## 5 手段

芦屋市財政基金（平成23年度末残高 約69億円）を主な財源に、公共施設等整備基金等からの一時組替金を活用し、市が公社所有地を帳簿価格に公社事務費を加算した額（約52.3億円）で買い戻し、公社が金融機関及び芦屋市からの借入金36.6億円を全て返済した後、解散、清算する。

なお、取り崩した財政基金については、平成25年度から平成34年度にかけて、公社から市への貸付返済金、公社残余財産及び土地売却収入等により積立てを行い、純取崩額は約5.3億円となる見込である。

## 6 公社解散・清算終了までのスケジュール（案）

平成24年12月 兵庫県との事前協議  
芦屋市土地開発公社理事会において公社解散について同意

平成25年 2月 市議会に事前説明  
3月 市議会の議決  
・公社解散について  
・公社所有地（5,000㎡以上）の取得について  
・公社解散に係る平成25年度予算について  
4月末 市による公社全所有地の買戻し  
公社による金融機関及び市への全借入金返済  
5月 兵庫県知事に公社解散の許可申請  
6月末 兵庫県知事による公社解散の認可  
7月 公社清算手続開始  
10月 公社残余財産の市への引渡し  
12月 清算終了

## 7 資料

- (1) 公社所有地一覧（平成24年度末見込）
- (2) 公社年度別決算状況一覧（平成9年度以降）
- (3) 芦屋市基金残高（平成23年度末現在）
- (4) 公社所有地及び売却候補市有地一覧（平成24年度末見込）
- (5) 公社解散等に伴う資金の流れ（平成25年度～平成34年度の収支）

平成24年度 芦屋市土地開発公社 所有地一覧(取得時期順)

平成25年3月31日見込(単位:円)

NO.	所在地	地目	地積 (㎡)	取得年月日	取得価格	利息累計	その他	帳簿価格	公社事務費(0.3%)	買戻価格	事業名
1	翠ヶ丘町 189	宅地	518.73	S48.05.26	41,000,000	173,059,831	3,975,190	218,035,021	654,105	218,689,000	都市計画道路稻荷山線用地
2	打出小槌町70-2	宅地	1,216.12	S50.06.26	139,790,600	456,306,119	2,843,348	598,940,067	1,796,820	600,736,000	代替用地
3	業平町 53-1	宅地	405.38	H02.09.28	809,374,547	351,324,950	1,260,486	1,161,959,983	3,485,879	1,165,445,000	都市計画道路川東線用地
4	翠ヶ丘町 172-2	宅地	330.00	H03.06.25	450,000,000	0	20,680,177	470,680,177	1,412,040	472,092,000	代替用地
5	翠ヶ丘町 86-2	宅地	232.37	H03.12.19	233,000,000	63,557,367	2,358,520	298,915,887	896,747	299,812,000	都市計画道路稻荷山線用地
6	呉川町 74-1	宅地	317.27	H04.03.31	257,686,000	77,605,724	1,263,624	336,555,348	1,009,666	337,565,000	代替用地
7	東芦屋町 127	宅地	272.11	H05.11.09	160,000,680	13,504,110	1,514,883	175,019,673	525,059	175,544,000	都市計画道路川東線用地
8	高浜町 7-1	宅地	6,439.40	H05.12.22	1,676,819,760	260,738,808	1,833,294	1,939,391,862	5,818,175	1,945,210,000	代替用地
合 計			9,731.38		3,767,671,587	1,396,096,909	35,729,522	5,199,498,018	15,598,491	5,215,093,000	

芦屋市土地開発公社 決算状況 (H9～)

※ 借入額は各年度期首時点の金額

	保有土地の状況				借入金の状況			支払利息			土地使用料+ 受取利息(円) (利息の充足率)		標準財政規模 (千円) (A)	債務保証額 (千円) (C)	C/A	
	件数(筆数)	面積(m <sup>2</sup> )	取得価格(円)	簿価(円)	市等(円)	金融機関(円)	計(円)	市等(円)	金融機関(円)	計(円)						
H9	100 ( 108 )	36,985.46	23,025,815,065	29,172,862,586	610,000,680	31,188,074,800	31,798,075,480			345,299,472	105,111,765	30.4%	H9	20,206,870	31,188,075	154.34%
H10	94 ( 107 )	36,477.24	21,317,528,967	27,014,893,103	610,000,680	28,128,843,333	28,738,844,013			326,198,452	102,753,533	31.5%	H10	23,371,459	28,128,844	120.36%
H11	81 ( 100 )	35,715.45	21,108,798,160	26,749,536,774	4,110,000,680	22,092,963,939	26,202,964,619			210,874,399	99,110,544	47.0%	H11	24,474,321	22,092,964	90.27%
H12	63 ( 74 )	31,195.24	16,089,546,261	20,181,721,190	4,110,000,680	21,837,815,919	25,947,816,599	7,800,003	103,048,292	110,848,285	90,625,298	81.8%	H12	23,474,004	21,837,816	93.03%
H13	48 ( 54 )	19,579.01	10,207,882,020	13,380,011,052	3,110,000,680	16,457,800,729	19,567,801,409	2,820,001	53,766,774	56,586,775	112,172,639	198.2%	H13	23,318,081	16,457,801	70.58%
H14	36 ( 41 )	18,402.51	9,401,041,776	12,438,735,607	2,610,000,680	9,729,904,152	12,339,904,832	1,160,000	49,099,428	50,259,428	44,506,571	88.6%	H14	22,010,293	9,729,905	44.21%
H15	30 ( 34 )	17,227.79	9,007,362,482	11,968,289,832	2,110,000,680	9,210,346,764	11,320,347,444	166,000	38,670,065	38,836,065	41,847,329	107.8%	H15	22,092,396	9,210,347	41.69%
H16	19 ( 23 )	15,633.35	7,737,333,482	10,488,554,846	1,610,000,680	9,185,310,507	10,795,311,187	348,000	43,986,301	44,334,301	45,952,959	103.7%	H16	22,388,209	9,185,311	41.03%
H17	16 ( 18 )	13,614.82	7,272,186,786	9,451,057,554	2,010,000,680	7,250,000,000	9,260,000,680	1,560,000	54,019,908	55,579,908	73,188,776	131.7%	H17	22,826,197	7,250,000	31.76%
H18	14 ( 16 )	12,238.06	5,360,488,536	6,964,557,315	2,010,000,680	6,190,000,000	8,200,000,680	1,090,273	68,012,380	69,102,653	62,286,240	90.1%	H18	23,004,088	6,190,000	26.91%
H19	12 ( 12 )	11,064.09	4,618,960,071	6,159,540,041	1,560,000,680	4,100,000,000	5,660,000,680	2,775,000	54,249,448	57,024,448	47,059,659	82.5%	H19	22,125,485	4,100,000	18.53%
H20	11 ( 11 )	10,715.43	4,244,147,322	5,714,093,330	1,210,000,680	3,600,000,000	4,810,000,680	1,900,000	51,687,310	53,587,310	43,895,676	81.9%	H20	23,388,640	3,600,000	15.39%
H21	10 ( 10 )	10,104.98	3,926,443,092	5,267,679,111	1,280,000,680	3,030,000,000	4,310,000,680	1,660,576	48,730,922	50,391,498	43,199,622	85.7%	H21	23,329,446	3,030,000	12.99%
H22	8 ( 8 )	9,731.38	3,767,671,587	5,132,647,665	1,380,000,680	2,440,000,000	3,820,000,680	651,000	39,839,998	40,490,998	43,111,845	106.5%	H22	23,541,556	2,440,000	10.36%
H23	8 ( 8 )	9,731.38	3,767,671,587	5,170,186,626	1,380,000,680	2,280,000,000	3,660,000,680	279,762	36,947,999	37,227,761	39,937,875	107.3%	H23	23,567,788	2,280,000	9.67%
対H12	12.7% ( 10.8% )	31.2%	23.4%	25.6%			14.1%			33.6%	44.1%					
H24 (予算)	8 ( 8 )	9,731.38	3,767,671,587	5,170,186,626	1,380,000,680	2,280,000,000	3,660,000,680			39,000,000	42,421,000	108.8%	H24		2,280,000	
対H12	12.7% ( 10.8% )	31.2%	23.4%	25.6%			14.1%			35.2%	46.8%					

※ 年度末時点のつなぎ資金借入れは、その後の借入先で集計(中間決算で確認)  
 ※ 対H12は、経営健全化計画実施前との比較

◎経営健全化計画達成目標(目標年次: H22)  
 5年以上保有土地に対して  
 債務保証額(C)/標準財政規模(A)=0.10未満

第5表 基金の状況（一般会計）

（単位：千円）

基金	22年度末 現在高	23年度		23年度末 現在高	
		積立額	取崩額		
財政基金	6,719,342	232,625		6,951,967	
減債基金	4,525,421	12,381		4,537,802	
特定 目的 基金	退職手当基金	293,562	193		293,755
	公共施設等整備基金	4,525,647	636,741	300,000	4,862,388
	社会福祉「友愛」基金	158,327	2,738		161,065
	市民文化振興基金	79,758	1,530		81,288
	緑化基金	112,012	5,300		117,312
	ボランティア基金	119,249	118		119,367
	スポーツ振興基金	90,502	2,000		92,502
	長寿社会福祉基金	310,929	310		311,239
	環境保全基金	100,080	20		100,100
	1.17あしやフェニックス基金	14,703	188	158	14,733
	西田房子福祉基金	238,412			238,412
	小計	6,043,181	649,138	300,158	6,392,161
合計	17,287,944	894,144	300,158	17,881,930	
定額 基金	美術品等取得基金	200,000			200,000
	土地開発基金	1,000,000			1,000,000
	小計	1,200,000	0	0	1,200,000
総合計	18,487,944	894,144	300,158	19,081,930	

基金は、下記の事業に活用しました。

- |                  |                     |           |
|------------------|---------------------|-----------|
| ・公共施設等整備基金       | 総合公園割賦金             | 300,000千円 |
| ・1.17あしやフェニックス基金 | 1.17あしやフェニックス基金事業助成 | 158千円     |

土地開発公社所有地及び売却候補市有地一覧

平成25年3月31日見込(単位:円)

No	会計区分	所在地	地目	地積 (㎡)	取得年月日	取得価格	帳簿価格	買戻予定価格a	売却可否	売却予定時期	概算売却価格b	取得目的	現在の事業名	現在の利用状況	今後の活用方法
1	公社	翠ヶ丘町 189	宅地	518.73	S48.05.26	41,000,000	218,035,021	218,689,000	否	-	-	稲荷山線事業用地(1/3)及び代替用地(2/3)として	都市計画道路稲荷山線用地	空地	事業化するまでは一時的な貸付地等として管理予定
2		打出小籠町 70-2	宅地	1,216.12	S50.06.26	139,790,600	598,940,067	600,736,000	可	H27-28	300,000,000	上宮川住宅地区改良事業の一時収容施設として	代替用地	マンションモデルルーム敷地等として貸付中	H26に画地割等の売却方針決定し、H27-H28に住宅用地等として入札売却実施予定
3		業平町 53-1	宅地	405.38	H02.09.28	809,374,547	1,161,959,983	1,165,445,000	否	-	-	川東線事業用地として	都市計画道路川東線用地	芦屋市へ貸付中(芦屋市納税協会等へ貸付)	事業化するまでは、現状の貸付を継続予定
4		翠ヶ丘町 172-2	宅地	330.00	H03.06.25	450,000,000	470,680,177	472,092,000	可	H26	84,000,000	公共事業代替用地として	代替用地	時間貸駐車場敷地として貸付中	H26に住宅用地として入札売却実施予定
5		翠ヶ丘町 86-2	宅地	232.37	H03.12.19	233,000,000	298,915,887	299,812,000	否	-	-	稲荷山線事業用地として	都市計画道路稲荷山線用地	工事車両置場として貸付中	事業化するまでは一時的な貸付地等として管理予定
6		呉川町 74-1	宅地	317.27	H04.03.31	257,686,000	336,555,348	337,565,000	可	H26	76,000,000	芦屋中央線事業用地として	代替用地	建物敷地として貸付中(H17.3月~H25未予定。市が防災倉庫敷地として利用)	今後、地元と住宅用地として売却することについて協議し、H25末に貸付先が建物を解体撤去・土地返還後、H26に住宅用地として入札売却実施予定
7		東芦屋町 127	宅地	272.11	H05.11.09	160,000,680	175,019,673	175,544,000	否	-	-	川東線事業用地として	都市計画道路川東線用地	芦屋市に貸付中(東芦屋まちづくり協議会へ貸付)	当分の間は、現状の貸付を継続予定
8		高浜町 7-1	宅地	6,439.40	H05.12.22	1,676,819,760	1,939,391,862	1,945,210,000	否	-	-	総合スポーツセンター事業用地として	代替用地	兵庫県住宅供給公社に近隣住民の駐車場敷地として貸付中	貸付先が駐車場利用を終了するまで、貸付を継続予定
小計				9,731.38		3,767,671,587	5,199,498,018	5,215,093,000			460,000,000				
9	基金	東山町 461-2	宅地	335.65	H06.01.25	207,727,136	207,727,136	209,128,639	可	H25	100,000,000	山手幹線街路事業の代替用地として	代替用地	空地	H25に住宅用地として入札売却実施予定
10		三条町 288	宅地	331.08	H05.09.24	136,088,000	136,088,000	137,022,216	可	H29	55,000,000	火葬場関連用地(緩衝地帯、駐車場、待合所等)として	無	空地	H25に住宅用地として入札売却実施予定
11		大槻町 7-17,-18	宅地	165.30	H05.09.24	149,330,270	149,330,270	150,335,391	可	H25	70,000,000	中央地区再開発事業の代替用地として	代替用地	時間貸駐車場敷地として貸付中	H25に住宅用地等として入札売却実施予定
12		公光町 1-3	宅地	136.54		130,352,330	130,352,330	131,247,171	可	H25	45,000,000		代替用地	空地	H25に住宅用地等として入札売却実施予定
小計				968.57		623,497,736	623,497,736	627,733,417			270,000,000				
13	公取	東芦屋町 86-3,-7	宅地	1,615.45	H18.03.31	732,449,000	-	-	可	H29-H30	400,000,000	山手線街路事業の代替用地として、山手第1地区事業の種地として	代替用地	空地	H29に土地開発公社経営健全化計画による買戻し時の起債を償還後、区画割等の売却方針を決定して、H29-H30に戸建住宅用地として入札売却実施予定
14		船戸町 44-1	宅地	373.60	H23.03.31	176,800,000	-	-	可	H34	150,000,000	JR芦屋駅南地区再開発事業代替用地として	代替用地 (JR芦屋駅南地区再開発事業)	時間貸駐車場敷地として貸付中	H34に土地開発公社経営健全化計画による買戻し時の起債を償還後、JR駅南再開発事業の代替地として処分又は入札売却実施予定
15		業平町 23-3	宅地	136.98	H22.03.31	86,770,000	-	-	可	H33	47,000,000	JR芦屋駅南地区再開発事業用地又は代替用地として	代替用地 (JR芦屋駅南地区再開発事業)	時間貸駐車場敷地として貸付中	H33に土地開発公社経営健全化計画による買戻し時の起債を償還後、JR駅南再開発事業の代替地として処分又は入札売却実施予定
16		茶屋之町 58-1	宅地	244.50	H20.03.31	388,851,000	-	-	可	H31	54,000,000	集会所用地として	代替用地	時間貸駐車場敷地として貸付中	H31に土地開発公社経営健全化計画による買戻し時の起債を償還後、住宅用地等として入札売却実施予定
17		川西町 67-1	宅地	168.17	H18.03.31	164,435,000	-	-	可	H29	40,000,000	公共事業代替用地として	代替用地	空地	H29に土地開発公社経営健全化計画による買戻し時の起債を償還後、住宅用地等として入札売却実施予定
小計				2,538.70		1,549,305,000	-	-			691,000,000				
18	一般	南宮町 163-33	宅地	115.35	S22.09.09	46,000,000	-	-	可	H27	25,000,000	-	売却対象地	売却対象地	H25に住宅用地等として入札売却実施予定
19		瀬見町 15-51	宅地	309.09	S62.03.25	354,953,000	-	-	可	H27	40,000,000	代替地又は公共公益施設用地として	売却対象地	売却対象地	H25に住宅用地として入札売却実施予定
20		山手町 28-1	宅地	1,662.23	S26.11.21	不明	-	-	可	H30-31	300,000,000	県営住宅用地として	代替用地等	芦屋病院へ仮駐車場敷地として貸付中(~H24未予定)	H30-H31にJR駅南再開発事業の代替地として処分又は住宅用地として入札売却実施予定
小計				2,086.67		400,953,000	-	-			365,000,000				
合計				14,900.88		6,341,427,323	5,822,995,754	5,842,826,417			1,786,000,000				

## 土地開発公社解散等に伴う資金の流れ【H25～H34の収支】

(単位:億円)

土地開発公社		
1	土地開発公社所有地(8筆)簿価	52.3 *
2	資金借入	
	内訳	
	① 金融機関	22.8
	② 芦屋市	9.5
	③ 土地開発基金	3.6
	④ 財産区	0.7
	合計	36.6
3	土地開発公社内部留保資産額	
	1-2 =	15.7

土地開発基金		
1	土地開発基金(現在)	
	内訳	
	① 土地4筆	6.2 #
	② 公社への貸付金	3.6
	③ 現金	0.2
	合計	10.0
2	土地開発基金(6.7億取崩後)	
	① 現金	3.3

歳出(財政基金等)		
1	土地開発公社所有地買戻費	52.3 H25*
2	土地開発基金所有地買戻費	6.2 H25#
	合計	58.5
歳入(一般会計, 公取会計→財政基金等)		
1	土地開発公社貸付元利金収入	9.5 H25
2	土地開発公社解散後精算金	15.7 H25
3	土地開発公社土地(3筆)売却 *	4.6 H26-H28 (翠ヶ丘, 呉川, 打出小槌)
4	土地開発基金取崩	6.7 H25
5	土地開発基金土地(4筆)売却 #	2.7 H25-H29 (東山, 大榎, 公光, 三条)
6	公取会計所有地(5筆)売却	6.9 H29-H34 (川西, 東芦屋, 茶屋之, 粟平, 船戸)
7	一般会計所有地(3筆)売却	3.6 H27-H31 (南宮, 潮見, 山手)
8	公取会計土地貸付収入	3.5 H25-H34 (高浜他)
	合計	53.2
差引収支		
	歳入 53.2 - 歳出 58.5 =	△ 5.3

### 土地開発公社からの取得土地

1 事業用地等(5筆) 10.5 (翠ヶ丘×2, 粟平, 東芦屋, 高浜)

### その他の収支プラス要素

1 公社金融機関借入金利息の減少	3.8
2 市税(固定資産税等)収入の増加	0.4
3 土地開発公社事務経費の減少	0.3
	4.5