

款:総務費	項:総務管理費	目:財産管理費
事業名:工業公園管理事業		

高砂工業公園土地売却と三セク債について(総括)追補

1 三セク債一括償還後の土地売却状況

令和5年10月に第三セクター等改革推進債(以下「三セク債」という。)の残額、31億円の借り換えを迎えた際に、借り換えを選択せず、一括償還しました。【別紙「高砂工業公園土地売却と三セク債について(総括)(令和5年3月高砂市議会定例会参考資料(令和5年度一般会計予算関係)から抜粋)」を参照】

一括償還後の土地の売却実績は次の通りです。

【売却実績(見込みを含む。)]

区画	所在地(高砂市荒井町新浜2丁目)	売却地積(m ²)	売却価格(円)
A	2758番88	1,544.13	110,800,000
B	2758番91	1,627.95	79,281,165
C	2758番118、119	6,171.40	275,861,580
D	2758番117	3,019.77	138,607,443
E	2758番80、81	9,812.04	456,259,860
合 計		22,175.29	1,060,810,048

・・・A

三セク債一括償還後の土地売却に係る土壤汚染補償費 94,232,484 円・・・B
 差引額(A-B) 966,577,564 円

2 高砂工業公園の土地売却完了

今回の売却をもって高砂工業公園の土地売却が完了となります。平成26年3月に議会の議決をいただいた、公社解散に伴う求償権の約30億円と、売却実績を反映した最終的な市の負担額約22億円を比較すると、別紙「高砂工業公園土地売却完了に係る収支見込み」のとおり、約8億円を圧縮した形で売却完了を迎えることとなりました。

高砂工業公園の土地売却完了を迎え、今後は公社設立から解散に至った経緯や当時の経営判断などを鑑み、健全で持続可能な財政運営を目指してまいります。

高砂工業公園土地売却完了に係る収支見込み

令和8年11月末見込み

歳入		(単位：円)		
	土地売却収入 A	土地貸付収入等 B	公社残余財産 引受け C	収入計 D = (A + B + C)
平成25年度	0	87,610,621	0	87,610,621
平成26年度	1,338,816,431	103,154,521	55,906,790	1,497,877,742
平成27年度	0	97,301,321	0	97,301,321
平成28年度	0	118,867,120	0	118,867,120
平成29年度	141,824,793	92,168,596	0	233,993,389
平成30年度	0	91,727,910	0	91,727,910
令和元年度	817,052,198	73,564,346	0	890,616,544
令和2年度	227,572,974	57,448,569	0	285,021,543
令和3年度	293,301,798	47,468,586	0	340,770,384
令和4年度	115,058,021	38,551,531	0	153,609,552
令和5年度	79,281,165	35,452,442	0	114,733,607
令和6年度	0	33,280,461	0	33,280,461
令和7年度	525,269,023	19,699,996	0	544,969,019
令和8年度	456,259,860	2,859,762	0	459,119,622
計	3,994,436,263	899,155,782	55,906,790	4,949,498,835

歳出		(単位：円)			
	土壌汚染補償費 E	貸付料還付金 F	三セク債元金 償還金 G	三セク債利子 償還金 H	支出計 I = (E + F + G + H)
平成25年度	0	0	0	0	0
平成26年度	163,405,836	6,583,689	310,000,000	37,050,481	517,040,006
平成27年度	0	0	310,000,000	35,650,988	345,650,988
平成28年度	0	0	310,000,000	33,952,207	343,952,207
平成29年度	3,410,748	2,032,489	310,000,000	31,891,113	347,334,350
平成30年度	0	0	310,000,000	29,987,114	339,987,114
令和元年度	265,079,952	0	310,000,000	28,083,115	603,163,067
令和2年度	20,718,180	0	310,000,000	26,156,923	356,875,103
令和3年度	76,333,104	0	310,000,000	24,340,149	410,673,253
令和4年度	43,099,452	0	310,000,000	22,371,114	375,470,566
令和5年度	25,524,234	0	3,410,000,000	20,467,115	3,455,991,349
令和6年度	0	0	0	0	0
令和7年度	50,216,922	1,822,558	0	0	52,039,480
令和8年度	18,491,328	0	0	0	18,491,328
計	666,279,756	10,438,736	6,200,000,000	289,950,319	7,166,668,811

差引		(単位：円)		
	単年度収支 J = (D - I)	三セク債元利償還金を除いた収支 ② = (D - E - F)	高砂市負担額累計	
平成25年度	87,610,621	87,610,621	(① - ②)	6,402,339,698 …③
平成26年度	980,837,736	1,327,888,217	(③ - ②)	5,074,451,481 …④
平成27年度	△ 248,349,667	97,301,321	(④ - ②)	4,977,150,160 …⑤
平成28年度	△ 225,085,087	118,867,120	(⑤ - ②)	4,858,283,040 …⑥
平成29年度	△ 113,340,961	228,550,152	(⑥ - ②)	4,629,732,888 …⑦
平成30年度	△ 248,259,204	91,727,910	(⑦ - ②)	4,538,004,978 …⑧
令和元年度	287,453,477	625,536,592	(⑧ - ②)	3,912,468,386 …⑨
令和2年度	△ 71,853,560	264,303,363	(⑨ - ②)	3,648,165,023 …⑩
令和3年度	△ 69,902,869	264,437,280	(⑩ - ②)	3,383,727,743 …⑪
令和4年度	△ 221,861,014	110,510,100	(⑪ - ②)	3,273,217,643 …⑫
令和5年度	△ 3,341,257,742	89,209,373	(⑫ - ②)	3,184,008,270 …⑬
令和6年度	33,280,461	33,280,461	(⑬ - ②)	3,150,727,809 …⑭
令和7年度	492,929,539	492,929,539	(⑭ - ②)	2,657,798,270 …⑮
令和8年度	440,628,294	440,628,294	(⑮ - ②)	2,217,169,976 …⑯
計	△ 2,217,169,976	4,272,780,343		

三セク債借入額 6,200,000,000 円
三セク債利子 289,950,319 円
三セク債元利償還金 6,489,950,319 円 …①

債権放棄額 3,002,923,684円 …⑰
債権放棄額から圧縮した額（見込み）
⑰ - ⑯ 785,753,708円

款:公債費	項:公債費	目:元金
事業名:市債元金償還事業		

高砂工業公園土地売却と三セク債について(総括)

1 はじめに

高砂市土地開発公社(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。以下「公拡法」という。)第10条の規定に基づき平成4年4月6日に設立されました。

以降、市の依頼を受けて公共用地の先行取得を行うほか、高砂工業公園として、都市近郊型産業の積極的誘致、市内の工場立地環境の改善、住工混在の解消、産業構造の高度化及び地域産業の活性化を目指した自主事業を進めてきました。しかし、公社設立当時から地価の下落が進んでいた社会状況の中で、先行取得した公共用地の市の引き取りや高砂工業公園土地の売却は進みませんでした。

そのような中、全国的に土地開発公社等の第三セクターの経営悪化が、地方自治体の財政運営上の大きな負担、リスクにつながることが問題となり、平成21年度に地方公共団体の財政の健全化に関する法律(平成19年法律第94号)が全面的に施行されたことを踏まえ、同年度から5年間で公社についても抜本的な改革を行うよう国からの技術的助言がありました。これを受けて市は、平成21年度に高砂市土地開発公社経営健全化検討委員会を設置し、平成22年2月に高砂市土地開発公社経営健全化計画(以下「経営健全化計画」という。)を策定しました。その経営健全化計画の基本方針として、平成22年度からの10年間で経営改善に取り組む一方で、地方財政法(昭和23年号外法律第109号)の改正で平成21年度から5年間の時限措置として、第三セクターの抜本的改革を集中して行うために特例的に創設された、第三セクター等改革推進債(以下「三セク債」という。)の活用も検討するとしていました。

その後、市では、公社が所有する土地の引き取りを進めるとともに、公社の存廃又は一部業務廃止も含めて検討を進め、経営状況や今後の見通し、市財政への影響等を精査しました。特に高砂工業公園については、売却が進まなければ、市による債務保証のリスクが高まり状況は悪化する一方であることから、公社を存続させることは困難と判断し、三セク債を活用して解散することが市財政の健全な運営に資するものと考え、平成25年2月に解散計画を策定しました。

その後、この解散計画に基づき、公社は平成26年12月18日に解散しました。

2 公社の概要

(1)沿革

平成4年3月30日 兵庫県知事設立認可
平成26年12月16日 兵庫県知事解散認可
平成27年3月12日 清算終了

(2)設立団体

高砂市

(3)基本財産

2,000万円(高砂市による100%出資)

(4)組織(平成26年4月1日当時)

役員:理事10名、監事2名 職員:2名

(5)会計区分

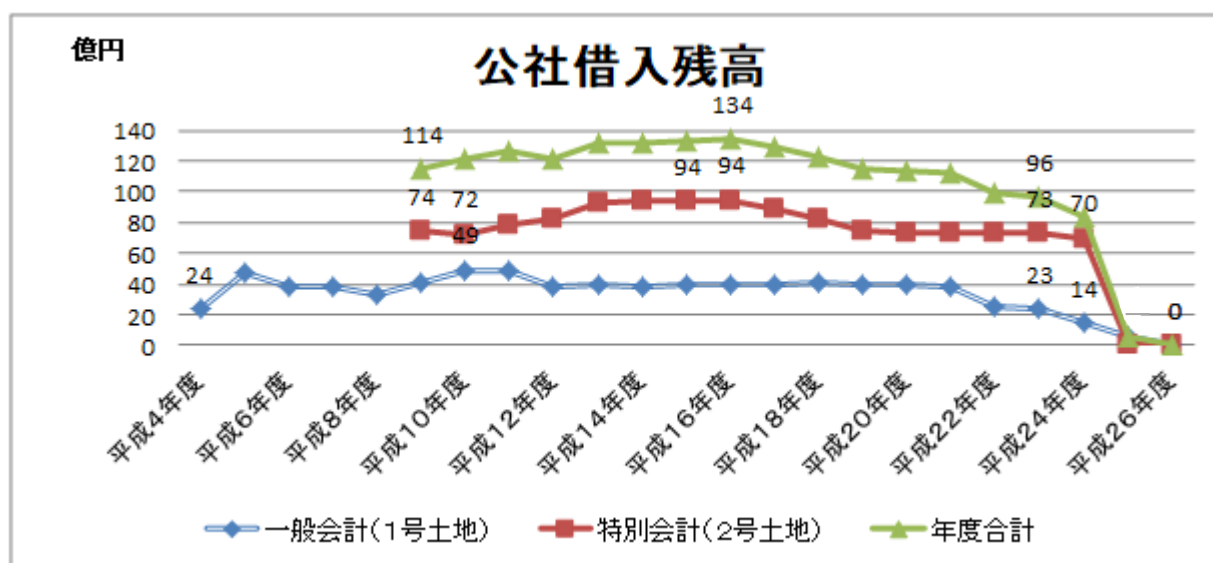
市が公社に用地の先行取得を依頼し、その先行取得した公拡法第17条第1項第1号に係る土地(以下「1号土地」という。)については一般会計で、同条第1項第2号に係る土地(以下「2号土地」という。)である高砂工業公園については特別会計で、それぞれ会計処理を行っていました。

3 高砂工業公園の経営状況

高砂工業公園整備事業は平成13年度に竣工し、土地の分譲を開始しましたが、景気不況と長引く地価下落の影響により、企業への売却は進みませんでした。また、土地を売却しても売却損が計上される状況でした。このような状況で平成15年に都市近郊型産業集積特区の認定を受け、賃貸を行うことが認められました。その結果、企業誘致が進展し、平成25年度の時点では24社が進出し、市としては市税収入の増加や雇用の増加にも繋がっているところです。ただし、売却に至ったのは面積比で53.9%にとどまりました。(別図1参照)。なお、高砂工業公園の目的の一つであった、「住工混在の解消」は景気の影響もあり、進みませんでした。また、「地域産業の活性化」については、一定の目的を達成しました。

しかし、このような経営状況の中で、高砂工業公園の一部で土壌が汚染されていることが明らかになりました。土地売却にあたっては公社が全ての土地の土壌汚染状況調査を行い、土壌汚染の処理費用は、調査結果に基づき公社が土壌汚染補償費として負担しました。

また、公社の金融機関からの借入額は、平成16年度においては高砂工業公園の特別会計で約94億円に上り、1号土地も含めた公社の借入額は、約134億円まで膨れ上がり、高砂工業公園土地の売却は一定進みましたが、経営状況は依然厳しい状況が続きました。



4 抜本的改革による解散

公社の経営状況は平成22年度に策定した健全化計画の実行に伴い改善はみられたものの、毎年度赤字を計上していました。他市の土地開発公社もほぼ同様の状況が起きていましたが、高砂市の公社の特徴は、2号土地である高砂工業公園の存在と市の標準財政規模に対する債務保証額の比率の大きさでした。2号土地については時価評価を行うと簿価を大きく下回り債務超過の状態がさらに深刻化すると想定され、加えて土壤汚染に関する問題、公社の資金繰りに関する問題もありました。

このような状況下において、経営健全化への取組みを行い、1号土地については平成26年度に引き取りが完了しましたが、平成26年当時、2号土地については令和11年度まで賃貸期間が続く用地もあり、このまま売却が進まなければ市による債務保証履行のリスクが高まり、状況は悪化する一方と見込んだものです。

地価下落の影響により公社そのものの存在理由が薄らいでいる状況においては、やはり抜本的な改革＝解散を行うほかなく、解散の手段としては、財政調整基金の残高等を考えても三セク債の活用による解散が最善の手法であると判断したものです。

市は公社解散に向け、平成25年度に市が62億円の三セク債を発行し、代位弁済したことにより、公社は金融機関からの借入金は無くなりました。その後、市は公社へ求償権を行使しましたが、公社は資力がないことから、約32億円(時価)の土地を市へ代物弁済し、不足する約30億円の求償権の債権放棄を市に依頼しました。平成26年3月議会において、この求償権の債権放棄の議決をいただき、高砂工業公園整備事業に係る公社の債務は無くなりました。

5 公社の解散

(1)解散時期

三セク債は平成25年度までの時限措置であったことから、2号土地の高砂工業公園については、平成25年度に三セク債(注)を活用し、業務を廃止(一部業務の廃止)しました。1号土地については、経営健全化計画に基づき平成26年度に全ての土地の引き取りを完了させ、平成26年度に公社を解散しました。

(2)解散に係る手続

- ①公社の一部業務の廃止手続(平成24、25年度)
- ②三セク債の起債手続(平成24、25年度)
- ③求償権行使と代物弁済の手続(平成25年度)
- ④債権放棄の手続(平成25年度)
- ⑤公社解散の手続(平成26年度)

一連の手続きについては、別紙1「高砂市土地開発公社の解散に関するフロー」により事務処理しました。

(注) 三セク債の借入条件について

三セク債は次の内容で平成25年10月31日に借りました。なお、借入先についてはコンベンショナル方式(※)により借入先を決定しました。

【内容】 借入額 62億円 金利区分 10年固定金利

償還期限 令和5年10月25日 10年償還(据置無し)

償還方法 半年賦払い

(元金償還額は借入額を40回(20年間)で除した額とし、残額(31億円)は償還期限日に支払う。)

借入期間については、三セク債の起債に当たり、兵庫県から償還期間20年の起債許可を受けていましたが、多くの金融機関で貸付け対応が可能な10年とすることで、より競争性が確保でき、併せて金利低減も期待できました。ただし、10年後(令和5年10月)の借換え時の金融情勢によっては、金利上昇のリスクはありましたが、借換え額の減額や借入期間の短縮等による金利負担の抑制を図ることで相当程度のリスクを回避することができると考えました。

(※) コンベンショナル方式

入札実施者が、予め入札による借入総額と借入利率以外の借入条件を提示し、入札に参加する金融機関は、貸出利率と貸出希望金額を入札する。入札実施者は低い借入利率を提示した金融機関から順次割り当てを行い、借入総額に達した時点で打ち切る方式。

6 公社解散後の高砂工業公園土地売却と今後について

公社からの高砂工業公園土地の代物弁済以降、市は賃貸企業に対し売却交渉を進め、令和5年1月末現在で、12件、2,933,626,215 円(土壤汚染補償費は除く。)を売却しました。(別図2参照)

今後も引き続き賃貸企業と売却に向けた交渉を重ねていきます。

【売却実績】

年度	No.	所在地(高砂市荒井町新浜 2 丁目)	売却地積(m ²)	売却価格(円)	
H26	①	2758番72	6,221.67	298,017,993	
	②	2758番73~76	8,417.76	410,540,156	
	③	2758番84・85	3,500.10	168,004,800	
	④	2758番86・87	3,970.09	188,579,275	
	⑤	2758番89・90	2,922.03	135,289,989	
	⑥	2758番107・303	2,988.86	138,384,218	
H29	⑦	2758番96	2,998.41	141,824,793	
R1	⑧	2758番97~100、103~105	17,753.41	817,052,198	
R2	⑨	2758番 71・299	5,195.73	227,572,974	
R3	⑩	2758番83	6,294.03	293,301,798	
R4	⑪	2758番93	1,359.23	66,194,501	
	⑫	2758番101	1,017.99	48,863,520	
合 計			62,639.31	2,933,626,215	… A

これまでに売却先に支払った土壤汚染補償費 572,047,272円…B

差引額(A-B) 2,361,578,943円

【残り区画の賃貸契約等の状況】

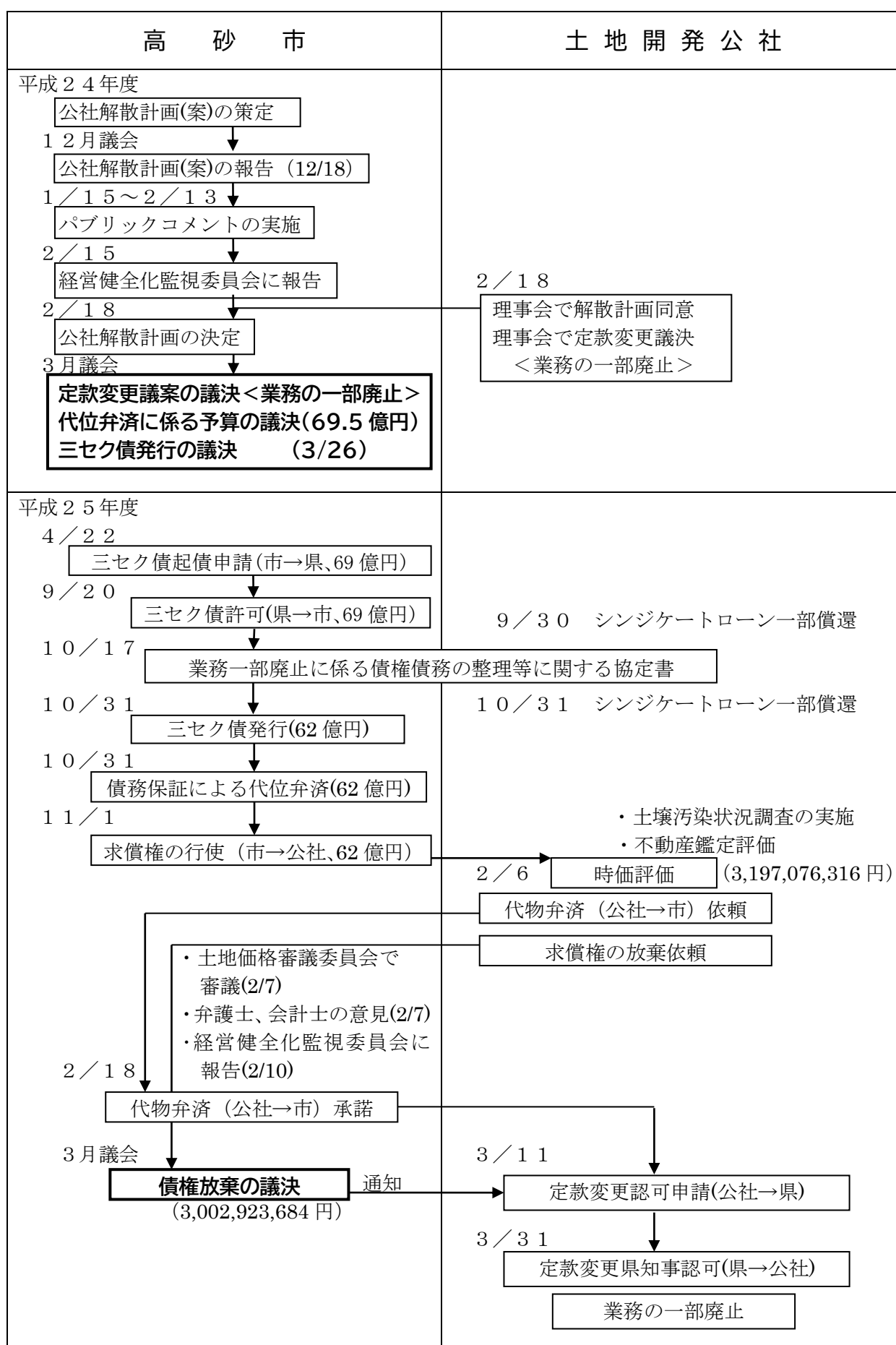
区画	所在地(高砂市荒井町新浜 2 丁目)	貸付地積(㎡)	契約満了日
A	2758番88	1, 544. 13	令和5年9月30日
B	2758番91	1, 627. 95	令和7年8月3日
C	2758番118、119	6, 171. 40	令和7年9月1日
D	2758番117	3, 019. 77	令和8年12月25日
E	2758番80、81	9, 812. 04	令和9年2月14日
合 計		22, 175. 29	

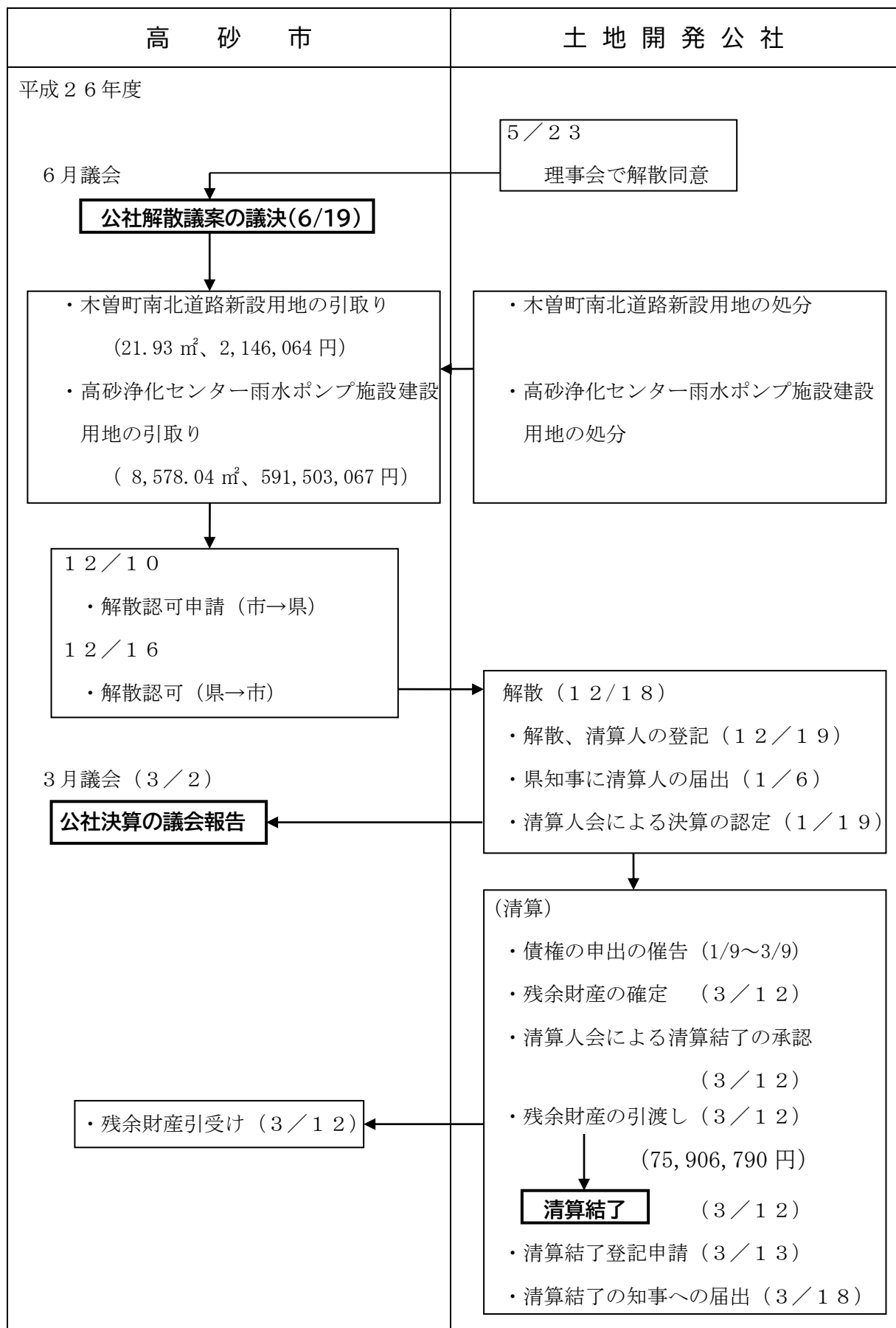
賃貸企業への土地売却及び貸付等の収入が、令和4年度末で約32億2千万円の見込みで、三セク債の借入額及び借入利子との合計である約64億9千万円からこの収入を差し引くと、市の損失額は約32億7千万円となる見込みです。今後、賃貸している土地を賃貸企業等へ売却することで、債権放棄の議決をいただいた約30億円の求償権を下回る目途が立ちました。(別紙2「高砂工業公園管理事業に係る収支状況」参照)

三セク債は令和5年10月に借り換えを迎えますが、高砂工業公園土地の売却収入等を、減債基金に積み立てています。その減債基金が令和4年度末見込みで約34億3千万円まで積み立てていること、また、財政調整基金及び特定目的基金(公共施設等整備基金、駅周辺整備基金)など、一定の残高も確保していることから、31億円を借り換えない判断をしたものです。

今後は、公社解散に伴う債権放棄の議決をいただいた、約30億円の求償権をできる限り圧縮することを意識しながら、市が公社から引き継いだ高砂工業公園土地を、適切に売却していきます。

高砂市土地開発公社の解散に関するフロー





高砂工業公園管理事業に係る収支状況

令和5年3月末見込み

歳入

(単位：円)

	土地売却収入 A	土地貸付収入等 B	公社残余財産 引受け C	収入計 D = (A + B + C)
平成25年度	0	87,610,621	0	87,610,621
平成26年度	1,338,816,431	103,154,521	55,906,790	1,497,877,742
平成27年度	0	97,301,321	0	97,301,321
平成28年度	0	118,867,120	0	118,867,120
平成29年度	141,824,793	92,168,596	0	233,993,389
平成30年度	0	91,727,910	0	91,727,910
令和元年度	817,052,198	73,564,346	0	890,616,544
令和2年度	227,572,974	57,448,569	0	285,021,543
令和3年度	293,301,798	47,468,586	0	340,770,384
令和4年度	115,058,021	38,551,531	0	153,609,552
計	2,933,626,215	807,863,121	55,906,790	3,797,396,126

歳出

(単位：円)

	土壌汚染補償費 E	貸付料還付金 F	三セク債元金 償還金 G	三セク債利子 償還金 H	支出計 I = (E + F + G + H)
平成25年度	0	0	0	0	0
平成26年度	163,405,836	6,583,689	310,000,000	37,050,481	517,040,006
平成27年度	0	0	310,000,000	35,650,988	345,650,988
平成28年度	0	0	310,000,000	33,952,207	343,952,207
平成29年度	3,410,748	2,032,489	310,000,000	31,891,113	347,334,350
平成30年度	0	0	310,000,000	29,987,114	339,987,114
令和元年度	265,079,952	0	310,000,000	28,083,115	603,163,067
令和2年度	20,718,180	0	310,000,000	26,156,923	356,875,103
令和3年度	76,333,104	0	310,000,000	24,340,149	410,673,253
令和4年度	43,099,452	0	310,000,000	22,371,114	375,470,566
計	572,047,272	8,616,178	2,790,000,000	269,483,204	3,640,146,654

差引

(単位：円)

	単年度収支 J = (D - I)	三セク債元利償還金を除いた収支 ② = (D - E - F)	高砂市損失額累計
平成25年度	87,610,621	87,610,621	(①-②) 6,402,339,698 …③
平成26年度	980,837,736	1,327,888,217	(③-②) 5,074,451,481 …④
平成27年度	△ 248,349,667	97,301,321	(④-②) 4,977,150,160 …⑤
平成28年度	△ 225,085,087	118,867,120	(⑤-②) 4,858,283,040 …⑥
平成29年度	△ 113,340,961	228,550,152	(⑥-②) 4,629,732,888 …⑦
平成30年度	△ 248,259,204	91,727,910	(⑦-②) 4,538,004,978 …⑧
令和元年度	287,453,477	625,536,592	(⑧-②) 3,912,468,386 …⑨
令和2年度	△ 71,853,560	264,303,363	(⑨-②) 3,648,165,023 …⑩
令和3年度	△ 69,902,869	264,437,280	(⑩-②) 3,383,727,743 …⑪
令和4年度	△ 221,861,014	110,510,100	(⑪-②) 3,273,217,643
計	157,249,472	3,216,732,676	

三セク債借入額 6,200,000,000 円

三セク債利子※ 289,950,319 円

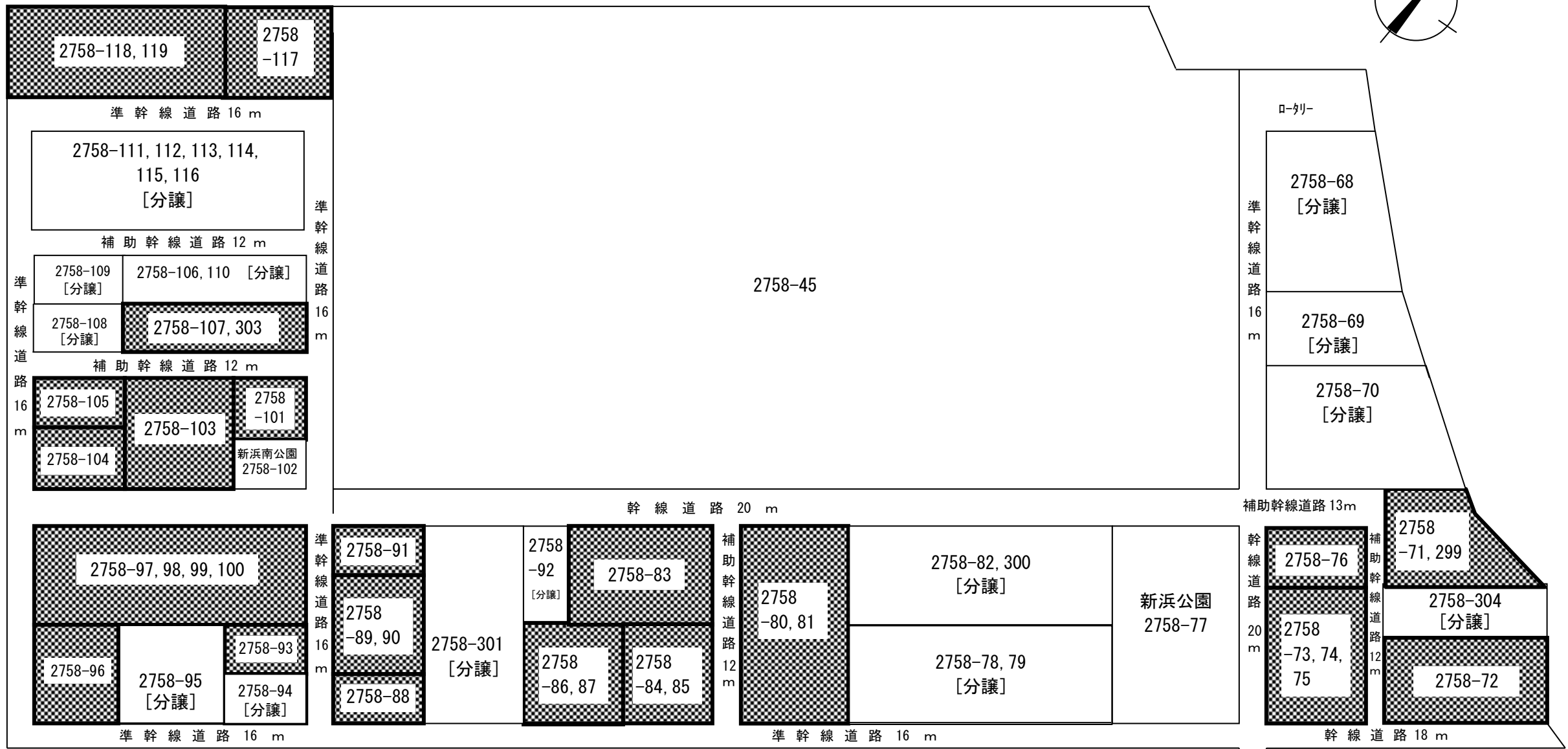
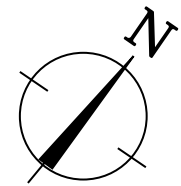
三セク債元利償還金 6,489,950,319 円 …①

※平成25年度に債権放棄の議決をいただいた求償権 3,002,923,684円

高砂工業公園区画図(代物弁済した土地)

別図1

平成 26 年 2 月 18 日当時

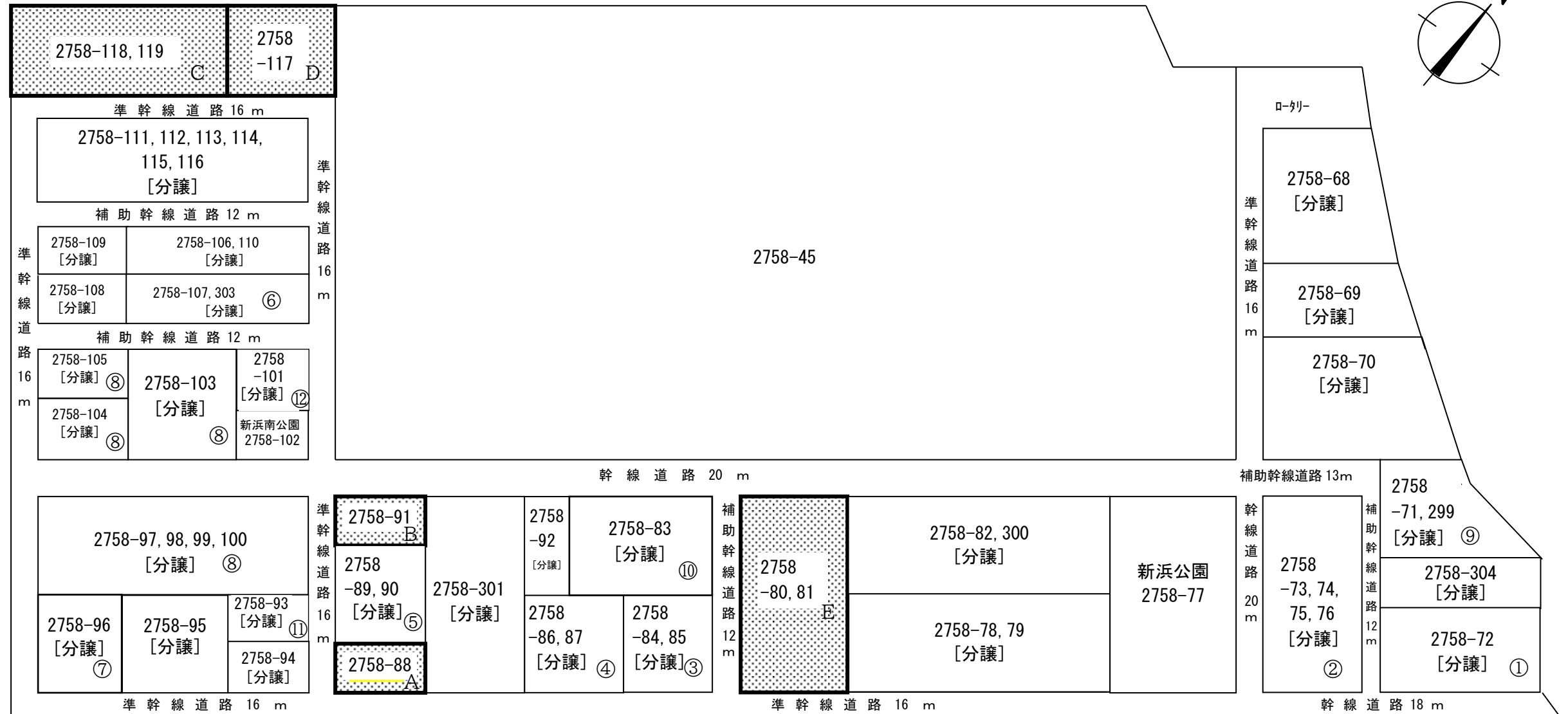


※所在はすべて、高砂市荒井町新浜 2 丁目

	: 代物弁済土地	84,814.60 m ² (53.9%)
	: 分譲済土地	72,543.81 m ² (46.1%)
	計	157,358.41 m ² (100.0%)

高砂工業公園区画図

令和5年1月末現在



※所在はすべて、高砂市荒井町新浜2丁目

	: 分譲済土地	135,183.12 m ² (85.9%)	29 区画
	: 賃貸土地	22,175.29 m ² (14.1%)	5 区画
計		157,358.41 m ² (100.0%)	34 区画