

盛岡地区広域土地開発公社について

平成21年8月24日

総務部

盛岡地区広域土地開発公社（以下「公社」という。）が分譲している盛岡駅西口（旧日本国鉄盛岡工場跡地）3区画（以下「西口公社土地」という。）の販売価格を土地の鑑定評価額に改定した場合、公社が市に償還しなければならない盛岡駅西口の事業を行うために公社が市から借り入れている借入金の残額（以下「市への償還額」という。）に対し、差損が発生する旨の通知が公社からあり、その対応について、市に対し協議の申出があったので、市の方針を次のとおりとするものとする。

1 公社からの申出の内容

公社が保有している事業用地には、①公社の構成市町村からの依頼に基づき先行取得した公有用地と、②公社がプロパー事業として土地を取得し、造成販売事業を行う造成事業用地の2種類がある。

①の公有用地については、取得費に利息、管理費、事務費を加えた額でその先行取得を依頼した構成市町村が買戻しをすることを条件としていることから、地価の下落や買戻時期の遅れがあっても、公社には損失が生じない。

一方、②の造成事業用地については、その時点での販売価格での売却となることから、販売価格が事業費を下回る場合にあっては、公社として損失が生じることとなる。

西口公社土地は、②の造成事業用地であるが、売却が進まないこと、また、依然として地価の下落傾向が続いていることから、公社において、平成21年10月1日を基準日とした西口公社土地の鑑定評価を実施したところ、同年7月にその結果が得られた。

(1) 差損の発生

現行の販売価格（平成19年12月設定）を基にした試算では、市への償還額に対する差損の発生は、平成24年度と予想されていたが、今回の西口公社土地の鑑定評価では、3区画の平均で、10.7パーセントの下落との結果となっており、仮に、この鑑定結果に基づき、現行の販売価格約32億円を、鑑定評価の価格約29億円に改定したとすれば、市への償還金約31億円のうち約2億円が賄えないこととなり、販売価格の改定時点で差損が発生することとなる。

ア 現行価格と鑑定評価額での土地価格の差額

(単位：千円)

街区	面積 (m <sup>2</sup> )	現 行		21年10月1日を基準 日とした鑑定結果		減少額	減少率 (%)
		価 格	1 m <sup>2</sup> 単価	価 格	1 m <sup>2</sup> 単価		
24街区	4,331.48	775,335	179	714,694	165	△60,641	△7.8
27街区	5,813.68	1,145,295	197	1,040,649	179	△104,646	△9.1
28街区	6,703.98	1,320,684	197	1,139,677	170	△181,007	△13.7
合計	16,849.14	3,241,314		2,895,020		△346,294	△10.7

イ 価格別損益額

(単位：千円)

21年10月1日現在の市 への償還金残額(試算)	現 行		21年10月1日を基準とした鑑定結果	
	価 格	損益額	価 格	損益額
3,106,914	3,241,314	134,400	2,895,020	△211,894

(2) 公社の考え

公社全体としての会計状況を精査し、差損金を算定し、改定後の販売価格の額と差損金相当額の合算額をもって、西口公社土地を市が公社から買い取ることを協議したい。

2 市の対応の方針

(1) 西口公社土地の経緯等

ア 盛岡駅西口の土地については、平成5年度にその取得を旧日本国有鉄道清算事業団から市に要請されたものであるが、市が取得する場合には、半分以上を公共利用しなければならない条件などがあったことから、使用制限がない公社が取得した方が西口公社土地の開発に有利であるとの判断から、市が公社に対して資金を貸し付けて、取得及び分譲をすることを依頼し、依頼を受けた公社がこれらの業務をプロパー事業として行ってきたものである。

イ 平成5年度のこれらの土地の取得時点で、土地の取得から10年を経過しても分譲が完了していないときは、①公社は市に対し、土地の買取りについて協議することができる、②盛岡駅西口の土地に関し公社に損益を生じたときは、この処理について、市と公社の間で協議する、ことを内容とする覚書及びこれに基づく確認書を市と公社の間で交わしている。



## (2) 市の今後の対応

公社は、8市町村で構成する広域の土地開発公社であるが、市としては、市の依頼に基づき公社が行った事業で生じた損失を、他の構成市町村に転嫁することはできないと考えており、公社において西口公社土地に関連して差損が発生することが明らかになった時点で、速やかに対応する必要があると考えている。

したがって、公社の会計状況の精査をまって、(1)のイの覚書及び確認書に基づき、公社と協議を行い、協議が整い次第、西口公社土地の取得に係る補正予算及び契約に関する議案を提案することを予定している。

## 3 これまでの販売状況

旧日本国有鉄道清算事業団から取得した盛岡駅西口の土地の販売に当たっては、市が事業主体となって行っている盛岡駅西口地区土地区画整理事業の保留地と一体となり、市と公社が協力してその販売に取り組み、12件、面積で、全分譲面積33,490平方メートルの約50パーセントに当たる16,641平方メートルを売却したところであるが、昨年度以降、土地分譲に関する問合せが減少したことから、市においては、土地分譲促進のために盛岡駅西口地区土地活用プロジェクト（構成員：総務部、都市整備部、商工観光部の部長以下担当者）を発足させ、営業パンフレットの作成のほか、企業訪問や公共公益機関への情報提供と施設計画の意向照会、全国1,000社を対象とした企業調査、既存ビルの建替え意向の把握など、販売促進に鋭意取り組んできたところである。

## 4 その他

(1) 西口公社土地については、定期借地権による借受けの引合いもあるが、公社が保有している場合は事業用定期借地権による貸付けに限定されるが、市が保有している場合はこの制限がない。また、公社が保有して貸付けをする場合においては、将来における公社の存廃等を検討する中で、長期貸付けをすることは、好ましくない。

(2) 公社が保有している市以外の構成市町村からの依頼に基づき取得している物件は、平成21年9月に買戻しが予定されている矢巾町からの依頼に基づくものが1件であり、同年10月以降は、市からの依頼に基づくもののみとなる。

<参考> 平成21年10月1日現在における試算額を基にした事務処理の流れのイメージ図

