

## 土地開発公社の不良資産の推計とその要因分析<sup>#</sup>

神戸商科大学経済研究所 赤井伸郎<sup>\*</sup>

土地開発公社の不良資産の推計とその要因分析 <sup>#</sup> .....	1
1. はじめに .....	2
2. 実態把握（土地開発公社の債務把握と財政運営への影響） .....	4
2.1 公表データに基づく全国の土地開発公社の現状 .....	4
2.2 不良資産額の推計と財政運営への影響 .....	5
2.2.1 金利負担分の推計 .....	6
2.2.2 保有土地資産の時価（資産価値）の推計 .....	7
2.2.3 不良資産額（金利負担分を含む簿価損）と財政運営への影響 .....	9
3. 要因分析 .....	10
3.1 要因仮説 .....	10
3.2 実証モデル .....	12
3.3 データ .....	13
3.4 推計結果と解釈 .....	13
4. おわりに .....	14
参考文献 .....	15
参考資料 .....	16

---

<sup>#</sup> 本稿の作成段階において、篠原哲氏・金坂成通氏、大阪府市町村課の方にお世話になった。ここに記して感謝の意を表したい。

<sup>\*</sup> 651-2197 神戸商科大学経済研究所 E-mail:akai@kobeuc.ac.jp

## 1. はじめに

全国には、地方自治体が出資する外郭団体である「地方公社」が1万社以上存在している。それらは、自治体が100%出資する特別法人（土地開発公社、道路公社、住宅供給公社）、非営利事業を目的とする民法法人（財団法人、社団法人）、営利事業を目的とする商法法人（株式会社、有限会社）などから構成される。このうち、民間との共同出資で設立された政府出資25%以上の法人は、一般的に「第三セクター」と呼ばれ<sup>1</sup>、近年、その破たんが相次ぎ、その経営手法に疑問が投げかけられている。<sup>2</sup>しかしながら、それ以上に地方自治体を悩ますものは、特別法人である。

特別法人とされる3公社のうち、特に土地開発公社の地方財政への影響が大きい。土地開発公社とは、自治体が、公共事業用地として土地を先行取得する目的で設立した公社である。<sup>3</sup>総務省によれば、1999年度末において、その数は1594公社であり簿価総額は8兆2948億円にも上っている。しかしながら、そのうち4兆404億円が、自治体に買い取られずに「塩漬け」（5年以上保有土地）となっている。全国市民オンブズマン連絡会議<sup>4</sup>の東京都を除く道府県や指定市、県庁所在市の全94公社を対象とした調査によれば、2000年3月現在、土地公社の保有面積は13295haで、保有地総額は4兆1897億円である。このうち、問題の5年以上の「塩漬け」土地は東京ドームが約1000個入る広さの4350haで、保有額は1兆7503億円であり2年前より36%増え、支払利子も3677億円で2年前より24%増えていることが示されている。

言うまでもなく、バブル期に購入され現在も「塩漬け」にされている土地の時価は、簿価よりもはるかに低く、土地購入のために公社が借り入れた資金を返すだけの資産は、公社には残っていないのが現状である。この資産と負債の差額は、住民の負担につながる「公的不良資産」と言えるであろう。

---

<sup>1</sup> これは旧自治省の定義であり、実際には厳密な定義は存在していない。

<sup>2</sup> 第三セクターの設立・破綻要因を分析したものに、赤井・篠原(2001)がある。

<sup>3</sup> 土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」（1972年制定）に基づいて設立された。自治体の事業計画が明らかになると対象地が急速に高騰し、取得が困難になるケースが増えたことが法制定のきっかけであった。その後、改定のたびに公社の活動範囲は広げられた。歴史的経緯は、「公有地拡大推進法詳解[六訂]」（1994）および山本(1999)などを参照。公社の増加や活動範囲の拡大に関しては、笠(1994)および松並(1999)を参照。

<sup>4</sup> 全国市民オンブズマン連絡会議 情報公開市民センター (<http://www.jkcc.gr.jp/>)

土地開発公社の問題に関しては、事例紹介を中心にいくつかの指摘がなされてきた。<sup>5</sup>

しかしながら、個別の事例から問題点を見極める事が重要である一方で、それらが日本全体で自治体運営にどのような影響を及ぼしているのか、また将来にわたってどのような影響を及ぼすのかを把握する事も重要である。

本来、公社は、母体である地方自治体に土地を事後的に購入してもらうことを前提に土地購入を行っているため、そのための借入金には、自治体の債務保証が課されている。<sup>6</sup>土地開発公社は、自治体の信用を背景に資金を借り土地購入を進めてきた。地価が右肩上がりであれば、「資産」としての価値は存在し、たとえその土地が有効に活用できなくとも売却が可能である限り、自治体運営に問題は生じない。しかしながら、バブルがはじけ地価が下落すれば、その土地は「公的不良資産」となり、自治体運営を制約し、住民がそのつけを支払う事になる。

近年、地価のさらなる下落が続き、「塩漬け」土地の負担が拡大しており、一般的に土地開発公社の借金によって、母体である自治体の財政が破たんしかねない状態にある。実際に、土地開発公社の負債の影響で、母体である自治体が破綻状態に追い込まれたケースが存在する。2001年まで日本で唯一の財政再建団体であった福岡県赤池町は土地開発公社の19億9900万円の負債と町営病院の赤字などで総額27億円の赤字を背負い込み、1991年に赤字再建団体（準用）に転落した。これは「地方財政再建促進特別措置法」で定めているように、累積赤字が単年度歳入の20%というデッドラインを超えたためであり、予算規模が小さな自治体が多額の「隠れ債務」を抱え、財政破たんにつながった事例である。

自治体の存続をもおびやかす、このような土地開発公社という爆弾に対し、自治省(現総務省)は、2000年7月に「土地開発公社経営健全化対策」を作成し、2001年6月30日までに総務大臣または各都道府県知事が「土地開発公社経営健全化団体」を指定した。<sup>7</sup>今後、2005年までに標準財政規模に対する土地の簿価総額を、0.25以下(5年超のものは0.1以下)にすることなどを条件に、特別交付税や措置や地方債発行基準の緩和を行っている。<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> 土地開発公社の問題をはじめて前面に出して議論した山本(1999)では、土地開発公社の設立経緯及びその問題点が、事例とともに紹介されている。そのほか、問題事例の紹介としては、宮城(2000)、実業界(2002年4月号)、THEMIS(1999年11月号)などを参照。

<sup>6</sup> 法的責任の所在に関する議論は、碓井(1999)を参照。

<sup>7</sup> 2000年10月にこの団体として指定された川崎市と福岡県新宮町の健全化対策の詳細は、地方財務協会「地方財務」2001年2月号の「再検証！土地開発公社」において紹介されている。

<sup>8</sup> しかしながら、この制度には、特別交付税措置や起債許可などのメリットがある反面、計画に基づき短期的に土地開発公社の保有土地の処理をしなければならず、自治体の苦しい財政運営をさらに圧迫することにもなるため、健全化団体に指定されるかどうかは各自治体の選択性

これらの問題を建設的に議論し、今後の財政運営に役立てていくためには、議論の出発点として第一に日本全国の公的不良資産額の実態を把握すること、第二にこの問題を引き起こした制度的要因を客観的に解明すること、第三に問題の事後的な解決策として土地の有効利用の方法を議論することが必要である。<sup>9</sup>

本稿は以下のように構成されている。はじめに、第2節では、公表されているデータより、2000年度末における全国の土地開発公社の現状を把握する。しかしながら、この情報だけでは、土地開発公社の実態は明らかではない。そこで、購入時点・地点の情報および地価情報を用いて、各公社が保有する不良資産額を推計し、公社がその母体となる自治体財政に及ぼす影響を検討し、公社爆弾の実態を明らかにする。第3節では、この問題を引き起こした制度的要因を実証的に解明する。第4節では本稿で得られた公社の危機的状態の早期是正を提言するとともに、この問題を引き起こした経済的・制度的要因を十分に考慮した制度設計が、今後の健全な財政運営にとって必要である事を主張する。

## 2. 実態把握（土地開発公社の債務把握と財政運営への影響）

### 2.1 公表データに基づく全国の土地開発公社の現状

本項では、総務省の2000年（平成12年）度末土地開発公社のデータから、土地開発公社の土地保有の状況を把握する。

まず、土地の保有面積と金額を見ていこう。

表1には、2000年度末の保有土地の金額および面積が示されている。2000年度末の全国土地開発公社の保有土地は、金額で7兆7,221億円、面積でも29,841haである。これを、土地開発公社の種類別にみると、道府県土地開発公社が2兆341億円、9,818ha、指定都市土地開発公社が1兆3,267億円、1,046ha、市区町村土地開発公社が4兆3,613億円、18,977haと

---

である限り、全ての自治体がこの制度を利用するとは限らない。実際、健全化団体に指定された団体は、全国1594公社のうち、73地方公共団体の出資する71公社であり、その公社が保有する「塩漬け」土地は、全国の土地開発公社の保有する「塩漬け」土地の22%にすぎない。したがって、この制度だけで、公的な不良資産問題が解決できるわけではない。経営健全化団体の指定については、平成13年7月26日付け総務省報道資料を参照。

<sup>9</sup> 本稿は紙面の制約上、第一、第二の分析を中心とする。第三の土地の有効活用に関しては地方財務協会「地方財務」（2002年7月号）の土地開発公社に関する特集号などを参照。

なっている。金額ベースで道府県、指定都市、市町村の割合を見ると、それぞれ約 7%、17%、57%である。また、長期保有の状況は表 2 に表されており、5 年以上保有している土地は、4 兆 1,180 億円（保有土地全体の 53.3%）、13,290ha（同 44.5%）となっている。また、10 年以上保有している土地は、1 兆 3,189 億円（同 17.1%）、5,979ha（同 20.0%）となっている。また、1999 年（平成 11 年）度末に比べて 5 年及び 10 年以上保有している土地が増加していることがわかる。これは、保有 5 年以上のいわゆる「塩漬け」土地の面積は減少しておらず、不良資産化した土地資産の処理が進んでいないことを示している。

次に、保有土地金額（簿価）を地域別<sup>10</sup>に比較してみよう。図 1 には 2000 年度末において各土地開発公社が保有する土地を、地域別に合算したものを図示している。まず、大阪の保有土地金額（簿価）が一番多く、8 千億円を超えている。自治体種類別に見ると、大阪府下及び兵庫県下では、他の都道府県レベルの自治体に比べて、大阪府公社や兵庫県公社の保有する額が多く、保有土地金額（簿価）を膨らませていることがわかる。また、神奈川県下の保有土地金額（簿価）には、指定都市（横浜市、川崎市）が寄与している。次に続くのが兵庫県、そして愛知県である。全体的に、関東、関西で保有土地金額（簿価）が多いことがわかる。ただし、東京都の総額が少ない事は興味深い。これは、東京都単独の土地公社が存在しない事、東京都内では土地が流動的であり塩漬け土地が少ない事などが理由であると予想される。<sup>11</sup>

## 2.2 不良資産額の推計と財政運営への影響

前項では、全国の土地開発公社の保有土地面積や保有土地金額（簿価）を見てきた。利用価値の少ない「塩漬け」土地の拡大が指摘されたものの、それが生み出す弊害としての公的な不良資産額の大きさは明示的に示されていない。<sup>12</sup>以下では、県別、政令指定都市別、

<sup>10</sup> 次節の分析で必要とされる地価データの入手可能な県、指定都市、市のみの分析である。2000 年度末総保有金額 7 兆 7221 億円に対し、ここで分析の対象とした市レベルまでの保有金額合計で、約 7 兆 2147 億円になる（約 93%）。よって、本稿の分析で土地開発公社の抱える不良資産額の大半は把握できている。また、千葉県内の「千葉地方土地開発公社」は地方公共団体が設立・運営母体ではなく、「千葉県市町村事務組合」が設立・運営母体のため、特別扱いとした。

<sup>11</sup> なお、本稿では便宜上、東京都内の全「区土地開発公社」のデータの合計値を、「東京都土地開発公社」のデータとして扱っている。よって図 1 での東京都の県領域は、全「区土地開発公社」の合計値である。

<sup>12</sup> 平成 12 年度の総務省調査（平成 11 年度末時点データ）を元に、塩漬け土地保有額、その財政規模費を計算し、市町村別にランキング付けしたものに、全国市民オンブズマン連絡会議塩漬け土地専門委員会（2001）がある。しかし、ここでは地価の下落を考慮しておらず、本稿の分析はこの点でさらに進んだものとなっている。

都市別の地価の変化率を考慮して、土地開発公社が抱えている不良資産額（簿価損：解散処理に新たに必要額）を推計する。具体的には、金利負担分の推計から取得原価を導出した後、地価の変化から時価を計測し、簿価損の実態を分析する。

### 2.2.1 金利負担分の推計

本項では、まず、簿価と取得価格の差である金利負担分を推計する。土地の保有には、資金が必要であり、その資金を投資すれば何らかのリターンが得られるはずである。土地の保有によってそのリターンが得られていないならば、その分も（本来得られていたであろうリターンを失ったと言う意味での）損失が発生していると言える。もしその資金を銀行から借りていたならば、そのコストは資金調達費用として明白となり、金利として事後的に請求される。土地開発公社は、自治体の債務保証を受けて、銀行から資金を借りていたケースが多いとされており、実際に土地開発公社の土地を処理するためには、この利子分も必要となる。実際、公表されている「簿価」データには、この利子分が含まれている。以下では、土地保有に関わる資金によって実際にどれだけの利子（資金調達コスト）が発生したのかを推計する。以下では、簿価から資金調達コスト（金利負担分）を除いたものを、取得金額と定義する。<sup>13</sup>

まず、資金調達コストを推計するためには、土地開発公社が実際に借り入れた時点での金利の数値が必要であるが、実際の数値は入手できないものの、母体となる自治体への土地の転売を目的とした短期土地保有に対する調達金利は、ほぼ短期プライムレートに連動していると言われているため、付表のように金利を設定した。

また、推計のためには、各自治体が現在保有している土地に関して、購入時別の土地の面積・金額を把握する必要があるが、保有土地資産の購入時別内訳のデータは得られない。一方で、保有期間別（10年以上、5年以上10年未満、5年未満）の土地面積・金額は入手可能<sup>14</sup>であるため、以下の三つの手法を用いて、現時点で保有している土地資産の購入時

---

<sup>13</sup> 実際には、簿価は、用地費（取得価格）、補償費、工事費等、利子、人件費その他の付随費用の合計値として定義されており、簿価から利子を除いたものは、取得価格とは完全には一致しないが、その他の費用は、推計が困難であることなどから、用地費に含むものとした。したがって、本稿で推計する時価は、この点で過大なものとなっている。ただし、本稿の推計結果は、このような過大推計の可能性を含みながらも時価が低いことを示しており、その他の費用の問題は、本稿の主要な結論には本質的な影響を与えないであろう。

<sup>14</sup> 土地開発公社が保有する土地には、大きく分けて公有地先行取得によるものと土地造成事業によるもの（公拓法第17条第1項第2号）があり、その用途目的に応じて地価形成も異なって

点を特定化した。

**推計□（最良）**（データから推察される購入期間のうち、地価が最も低い年度に土地を購入していたと想定するケース）このケースは、地価下落の被害が最小となる。

**推計□（均等購入）**（データから推察される購入期間において、毎年同じ額だけ土地を購入していたと想定するケース）

**推計□（最悪）**（データから推察される購入期間のうち、地価が最も高い年度に土地を購入していたと想定するケース）このケースは地価下落の被害が最大となる。

これらの3手法で推計された取得金額は、表3コラム(1)に示されている。均等に購入したと仮定した場合の、簿価に占める資金調達コスト（金利分）（推計手法□のケース）の影響は、**図2**に示されている。

金利の影響は、約5%から30%であり、ばらついている。全自治体において同一の金利を用いて推計しているため、この差には、購入時点の差が現れていると考えられる。すなわち、古くに購入した土地を現在も保有し続けている自治体ほど、金利負担が重くなっていると考えられる。（ここでは、金利のみに着目しているため、古くに購入した土地ほど金利負担が大きく悪影響を及ぼしている。一方、以下で検討する地価の影響は、バブル以前に土地を購入していれば地価下落による悪影響は少ないため逆方向に作用する。）特に和歌山県の金利の影響が大きい理由は、和歌山県の土地公社が保有する土地は、そのほとんどが90年以前に購入したものであるからである。

## 2.2.2 保有土地資産の時価（資産価値）の推計

本節では、都市別の地価の変化率を考慮して、各自治体の土地開発公社が抱えている資産の時価を推計し、取得原価との差額を推計する。

推計を行うためには、各時点で購入した土地が現在いくらまで下がっているのかを知る必要がある。そのためには、以下のステップが必要である。

(1) 各自治体、各地点毎に、購入時点での地価（取得原価）と現在の地価（時価）から、地価の下落率（減価率）を把握する。

(2) 各自治体が現在保有している土地に関して、購入時別の土地価格を把握し、取得

---

いると考えられるが、本稿ではデータの制約上、保有土地は県別、都市別で同一の地価を持ち平均的な地価変動に従うものと仮定し、保有土地の地価を推計した。

金額に減価率をかけることによって保有金額（時価）を求める。

まず、（１）のステップを行うためには、県、指定都市、市の各地点ごとの地価が必要である。（実際には、県、指定都市、市内でも、立地特性に依存して地価の変化率が異なると考えられるが、データの制約から、各団体における標準的な土地の地価を用い、県、市内部の土地は全てその地価で取引されていると仮定する。）また、地価のデータが市レベルまでしか入手できなかったため、以下の推計は、県、政令指定都市、市のみに限定する。なお本節では、県域別に集計した値を分析対象として用いる。<sup>15</sup>

データは、「地域経済総覧」（各年度版）より都道府県別地価調査のデータを入手した。1986年から2000年にかけての各県の地価変化は、**図 3** に表されている。相対的に見て、東京、大阪など都市部の地価がバブル期に大きく上昇したことがわかる。また、県内の都市別に地価変化をみると、バブル期には地方圏ではその県の中心といえる都市の地価の下落が大きかったが、その他の都市では、バブルの影響をほとんど受けていないことがわかる（例；新潟 **図 4**）。

次に、（２）のステップを行うためには、各公社が現在保有している土地に関して、購入時別の土地の価格を把握する必要があるが、上で説明したように、保有土地資産の購入時別内訳のデータは得られなかった。そこで、金利負担分の推計と同様、三つの方法で、現時点で保有している土地資産の購入時点を推計し、2000年度末での時価を求めた。

3手法で推計された時価、（簿価との差額としての）不良資産額および土地資産の減価率は、表 3 に示されている。

まず、前項で求められた取得金額を下に推計された時価は、表 3 コラム(2)に示されている。推計された時価を見てみると、推計手法によって大きく異なることがわかり、これは、どの時点で土地を購入しているかが、現在の土地開発公社の資産価値に大きな影響を与えていることを示している。県域別に地価下落の影響を見るために、推計取得金額□と推計保有金額（時価）□の格差を表したものが**図 5** である。図を見ると、大阪、兵庫、神奈川、愛知、埼玉等の地域が大きな打撃を受けた可能性が示唆される。バブル期に地価が高騰した地域において、資産価値の下落が大きいといえる。では、どのくらい下落したのであるうか。そこで次に、資産価値の減価率を見てみよう。

<sup>15</sup>推計に必要な地価データが不足する市の土地開発公社（北海道北広島市、北海道石狩市、埼玉県吉川市、千葉県袖ヶ浦市、京都府京田辺市、兵庫県篠山市、奈良県香芝市、福岡県古賀市）は、市の公社を県域別に合算する際、除外している。また、複数の市で合同して公社を運営している場合、設立・運営の中心となる市で土地を購入していると仮定する。



推計された資産の減価率（＝時価／簿価）は表 3 コラム(3)に示されている。最大減価率は推計時価□では、16%にとどまるが、推計時価□では、51%にも達する。また、推計時価□を用いて図に表したものが**図 6**である。減価率の大きくなる地域は、バブル期に地価が高騰した地域である。

### 2.2.3 不良資産額（金利負担分を含む簿価損）と財政運営への影響

本節（本項）では、土地開発公社を清算していく上で必要となる金利負担分を含む簿価損を「不良資産額」と定義し、県域別の財政運営への影響を検討する。<sup>16</sup>

実際の不良資産額（＝簿価損）は、返済すべき額としての簿価と、現時点で公社が保有する資産（土地保有金額（時価）<sup>17</sup>）との差額として表され、3.1 節で導出した金利負担分（簿価と取得金額との差）と 3.2 節で推計した地価下落分の合計値となる。三つの推計方法による簿価と現在保有している土地の時価金額を表したものが、**図 7**である。埼玉、神奈川、愛知、大阪、兵庫などで大きく下落していることがわかる。よりわかりやすく、簿価と時価（保有総額）との差額を図示したものが、**図 8**である。その額は大阪府で 5000 億円にも達していることがわかる。また、金利負担分と土地下落分をあわせた、簿価からの価値の減価率は、**図 9**に表されている。この図から、簿価に占める不良資産額は、推計□で 60%にも達しており、実際のところ、帳簿上の資産のうち存在している資産は 40%にすぎないのである。また、30%を越える地域が全国の 3/4 近くにのぼっている。ただし、財政規模の大きい団体では、不良資産額の財政運営への影響は少なくなるため、この値のみから公社の不良資産が財政的に大きな問題であると判断するべきではない。財政規模の考慮が必要である。

そこで、不良資産額が、実際の各市の財政運営に及ぼす影響を検討するために、その額が財政規模にしめる割合を計算した。各地域でその割合は**図 10**に示されている。（詳細な数値は、表 4 コラム(5)参照。）埼玉、神奈川、大阪、兵庫、奈良、和歌山で 12%を超えている。今後、土地開発公社の処理段階において、本体の自治体の財政運営に支障が生じる可

<sup>16</sup>本稿では「県域別の財政規模」を、（県の標準財政規模）＋（政令指定都市の標準財政規模）＋（県内全市の標準財政規模）として定義している。

<sup>17</sup>実際には、公社が保有する資産は、現在保有する土地以外に剰余金が存在するが、データの制約のために本稿では考慮していない。

能性が示唆される。<sup>18</sup>

また、**図 10**には、金利負担分や余剰金の影響を除いた、実質的な地価の下落による財政運営への影響（詳細な数値は、表 4：コラム(4)参照。）も示されているが、地価下落の効果は、平均して、公社が財政運営に及ぼした影響のほぼ 65%であることがわかる。

さらに、これらの不良資産額を住民で負担すると想定した場合の影響を見るために、県別に住民及び就業者一人当たりの負担額を推計したのが、**図 11**（詳細な数値は、表 4：コラム(6)参照。）である。相対的に人口の少ない和歌山の負担額が最高となり、その就業者一人あたりの負担額は、8万円を超える。

### 3. 要因分析

不良資産額を拡大させた主な要因としては、地価の将来予測能力の欠如、情報公開の不備による説明責任の欠如、金融業界・建設業界の影響、バブル崩壊後の土地下落の緩和および土地需要の創出にむけた経済対策（1995年「経済対策」および1998年「総合経済対策」）の一環としての公有地拡大に関する促進策（自治省）などが考えられる。ここでは、第2節で推計された、不良資産額の県別の財政運営への悪影響度(2000年度)を被説明変数にした回帰分析をおこなう。

#### 3.1 要因仮説

第一の要因は、**政府の土地価格の変化に対する将来予測の不備**である。その当時、政府は、「土地は永遠に値上がりする資産である」というバブル土地神話におどらされ、開発計画が十分に検討されていない土地をも先行取得してきた。このようなずさんな公社の体制が、現在の土地開発公社の不良資産問題を招いたのである。

第二の要因は、**議会のチェックと事後的情報公開の不備**である。土地開発公社の土地先行取得には、議会の判断が必要ではなく、柔軟に土地の購入が可能であった半面、その利用価値に関しては、十分なチェックが働かなかつたため、現在の不良資産問題を招いたと考えられる。もちろん、債務保証額は議会にも報告されていたはずであるが、（複式簿記に基づく）十分なストック会計がなされていない政府会計システムの下では、債務保証に

<sup>18</sup> ここでの割合は、県別に集計された値（地域別総不良資産額／地域別財政規模）である。したがって、個別の市で見た場合、不良資産額が財政規模の50%を超える自治体も存在する。

関する判断材料も十分ではなかったのである。

第三の要因は、**自治省（現総務省）における公有地拡大に関する促進策**である。1972年に制定された「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づいて、公社が設立された。そもそも自治体の事業計画が明らかになると対象地が急速に高騰し、取得が困難になるケースが増えたことが法制定のきっかけだったといわれている。そのため、高騰前の「迅速な土地確保」を理由に土地購入には議決を不要とする公社が有効であったのである。その後、バブル崩壊後の土地下落の緩和および土地需要の創出にむけた経済対策<sup>19</sup>の一環として、交付税措置による事業債や利子の負担軽減措置により土地取得を促進した。これらの土地取得拡大は、現在の不良資産問題を拡大させたと考えられる。

本稿では、データの制約から、クロスセクションデータを用いており、第三の仮説の検証は不可能であるため、以下の仮説を検証する。

- 1.地価下落率が大きいほど、不良資産額が増大し、財政運営への悪影響度が大きくなる。
- 2.土地開発公社に関する（事後的）情報公開がなされていなければ、財政運営が非効率となり、不良資産額が増大し、財政運営への悪影響度が大きくなる。
- 3.資金調達が容易な地域ほど、財政運営が非効率となり、不良資産額は大きく、財政運営への悪影響度は大きくなる。
- 4.土地開発公社の役職員に、地方公共団体の退職者や出向者が多いほど、財政運営が非効率となり、不良資産額は多く、財政運営への悪影響度は大きくなる。

それぞれの仮説は、以下の様に解釈することができる。

- 1.もし、バブル崩壊を予期せずに各自治体が一律に土地を購入していれば、土地の下落率が大きい自治体ほど損害が大きいはずである。よって、地価下落率が大きい自治体ほど、不良資産額が大きく、財政運営への悪影響が大きい。
- 2.土地開発公社の、「土地を議会の議決なしに購入できる」という利点は、一般に土地開発公社の弊害をも生じたといわれている。すなわち、誰の意思決定で、どこの土地を購入したかが一般的に事後的にも公開されず、母体自治体の意向のままに土地開発公社が利用された可能性が大きいのである。（以下の4.を参照。）したがって、母体自治体の私利益追求のため、公共用地として使えない無駄な土地を購入することも可能となっている。この制度の欠陥を補完しうるものとして、情報公開制度があげられる。こ

---

<sup>19</sup> この対策は、1995年「経済対策」および1998年「総合経済対策」に含まれている。

これは、事後的に、土地開発公社が購入した土地を無駄なものとして把握し、その意思決定者を明らかにすることによって、事前的に、意思決定者の無駄な土地を買う行動を制約するという効力をもつ。したがって、情報公開制度の整っている革新的な自治体ほど、健全な土地購入がうながされ、情報公開制度の充実は、土地開発公社の不良資産発生を抑制し、財政運営にいい影響を与えたと考えられる。

- 3.土地開発公社は、2で述べたような自治体の思惑が一般に目に見えない形で実現しやすく、外部からの影響を受けやすい。特に母体自治体の非効率な政策を助長した原因に、資金調達の容易さの問題がある。バブル後、金融機関の多い都市部では資金余剰であり、民間にとって地方債（縁故債）や土地開発公社は、リスクの少ない貸付先であった。一方、縁故債の消化懸念がないことから、総務省も縁故債が自動的に割り当てられる地方単独事業に対しては、内容を十分に吟味することなく縁故債（公共用地先行取得事業債、基盤事業債、地域総合整備事業債）を許可する傾向にあった。また、地方債の償還費の半分程度は地方交付税で措置されることから、その償還費に対する責任感は薄く、過剰にインフラ整備プロジェクトを立ち上げることになったと考えられる。これは母体自治体の政策であるが、その政策に伴い土地開発公社も将来計画が甘いまま土地を先行取得し続けることになったと考えられる。したがって、金融・保険業割合が高い地域ほど、資金調達の容易さを通じた総務省の許可の甘さから、縁故債が多く発行され、母体自治体の非効率なプロジェクトの推進を通じた無駄な土地購入により不良資産額が拡大し、財政運営への悪影響が広がったと考えられる。
- 4.土地開発公社の役職員には自治体からの退職者・出向者も多い。特に役員への天下りの割合が高いほど、母体自治体に従順で、土地買い支えなどの無駄な土地を購入する政策に従いやすいと考えられる。また、不動産取引が専門でない役員が購入に関わることで、（民間業者が購入する場合と比較して）将来的に価値のない土地を購入した可能性がある。よって、天下り役員の割合の増大は、不良資産額の増加要因で、財政運営に悪影響を与えたと考えられる。

### 3.2 実証モデル

本節では、都道府県別のクロスセクションモデルを用いて、最小二乗法により土地開発公社の不良資産の財政運営への悪影響度を分析する。

$$IoBadloan_i = \alpha_0 X\beta \varepsilon_i$$

ここで、添え字  $i$  は、地域（都道府県）を表す。また、 $IoBadloan$  は土地開発公社の不良資産の県別悪影響度であり、 $X$  は、各地域での産業構造などの制度外的外生要因と、土地開発公社の制度的要因を表す変数のベクターである。最後に、 $\varepsilon_i$  は誤差項を表す変数であり i.i.d.を仮定する。 $\beta$  は本稿で想定する要因に関わる係数ベクターであり、 $\alpha_0$  は定数項の係数スカラーである。

### 3.3 データ

本節の推計で用いるデータは、以下の通りである。（表 5 参照）まず、被説明変数には第 2 節で推計した、土地開発公社の不良資産額（2000 年）のうち、道府県自治体の額を各都道府県の標準財政規模で割った値を、各県の土地開発公社の不良資産による財政運営への悪影響度として用いる。（東京都は、独自の土地開発公社を持たないので、サンプルは東京都を除く 46 道府県となる。）なお、各県の平成 12 年度の標準財政規模のデータは、「地方財政統計年報 平成 13 年版」（地方財務協会）より入手した。

また、説明変数としては以下のデータを用いた。地価下落率は 2000 年の地価を、1985 年から 2000 年の最高地価で割った値を用いた。データは「地域経済総覧 1986～2002 年版」（東洋経済）より入手した。情報公開度制度の充実度は、土地開発公社の情報公開に関わる総合得点を使い、「第 4 回情報公開度ランキング」（全国市民オンブズマン連絡会議 1999）より入手した。また金融・保険業を通じた資金調達の容易さに関しては、県内総生産に占める金融・保険業割合（「県民経済計算年報」から入手）の 1985 年から 1998 年の平均値と、地方債許可額に占める銀行等縁故債の割合（「地方債統年報」（地方債統計協会）から入手）の 1985 年から 2000 年の平均値を使用した。天下り割合はバブル前後（1987、1990、1993）の土地開発公社の役員に占める地方公共団体の退職者と出向者を合わせた割合の平均値を用い、データは「地方公社総覧」（地域政策研究会）から入手した。その他の地域的要因の調整変数として用いた第 1 次産業割合と第 3 次産業割合の 1985 年から 1998 年の平均値は「県民経済計算年報」より入手した。

### 3.4 推計結果と解釈

推計結果は表 6 に示されている。推計より、以下の結果が観察される。地価下落率に関しては、すべての推計式において、有意にマイナスの符号が得られており、不良資産額を増大させる要因となったことがわかる。情報公開の度合いも、すべての推計式において、

有意にマイナスの符号が得られており、情報公開の不備は不良資産額を増大させる要因となったことがわかる。金融業界との癒着を検証するために、本推計では、金融・保険業割合と銀行等縁故債／地方債の変数を用いた。その係数値は、すべての推計において有意であり、不良資産額を増大させる要因となったことがわかる。最後に、いくつかの推計式から、バブル前後の天下り役職員の割合が不良資産額を増大させる要因となっていた可能性があることがわかる。

結果として、以下の結論が得られた。

土地開発公社の財政運営への悪影響度の拡大に、

1地価の下落率が正の影響を与えた可能性があること

2情報公開制度の充実度の代理変数である「情報公開度」が負の影響(すなわち、財政運営に良い影響)を与えた可能性があること

3資金調達の容易さの代理変数である「金融・保険業割合」と、「銀行等縁故債／地方債」が、無駄なプロジェクトを推進し、正の影響を与えた可能性があること

4バブルの前後で、土地開発公社の地方公共団体からの退職者・出向者の割合を示す「天下り割合」が正の影響を与えた可能性があることが確認された。

この結果から、本節のはじめに要因として考えた**政府の土地価格の変化に対する将来予測の不備、議会のチェックと事後的情報公開の不備およびそこから生じる政治的要因（金融業界との癒着・天下り問題）**が実際に生じていることが、実証された。

## 4. おわりに

土地開発公社の問題に関しては、これまでもいくつかの指摘がなされてきたが、それらは事例紹介などが中心であり、その問題点や問題の影響の大きさ（不良資産額の実態把握）に関しては、全く分析されていない。個別の事例から問題点を見極める事は重要である一方で、それらが日本全体でどのような影響を及ぼしているのかを把握する事も重要である。

以上の観点から、本稿では、まず以下の検討を行った。第一に、全国の土地開発公社の財務データから、地域別の土地保有額の格差を明らかにした。第二に、資金調達コストを考慮し、実際に公社（および保有土地）を処理していくために必要な実質的な損失額の規模を推計するとともに、都市別の地価変化率から、保有土地の地価を推計し、簿価と時価

(保有総額)との差額(簿価損:不良資産額)の規模を県域別に明らかにした。第三に、その額が、母体の自治体の財政運営に与える影響を県域別に検討した。

以上より、土地開発公社の現状が危機的な状態にあり、今後の自治体の財政運営に大きな支障をきたす可能性が、県域別に明らかとなった。バブルが崩壊し、土地資産が不良資産化した現在となつては、自治体の財政運営にも配慮しながら、一刻も早くその負の資産を処理し、将来の財政運営に支障をきたすことがないように、適切な対策を行っていくべきである。<sup>20</sup>

しかしながら、それだけではなく、今後、このような事態を引き起こさないためにも、このような事態が生じてしまった要因を厳密に検証する必要がある。実際、バブルの崩壊は、日本全国を巻き込んだ歴史的経済問題であり、その問題から完全に独立した財政運営は不可能であったとしても、これまでの公社制度において、その運営手法、予算の執行体制、土地購入時の将来性の評価や事後的なチェック体制に問題が無かったのか、言い換えれば、その制度の中に、曖昧な責任体質や政治圧力などに代表される、公社の効率的な運営を妨げる要因が存在しなかったのかを検証することは重要である。これらの問題を解決していかない限り、このような事態は今後も生じる可能性がある。今後、公社の問題を過去の失敗と片付けるのではなく、その制度や運営の中に潜んでいた行政的欠陥を洗い出すことが、将来の健全な財政運営のためにも必要である。

本稿では、これらのうち、事後的なチェック体制の不備(情報公開制度の不備)や、金融業者との癒着、また運営する地方公共団体からの天下り役職員が、公社運営に影響を与えた可能性があることを実証した。その他の要因について実証的に明らかにすることが、今後の研究課題である。

## 参考文献

赤井伸郎・篠原哲(2001)「第三セクターの設立・破綻要因分析-新しい公共投資手法PFIの成功にむけて-」日本経済研究 NO.44 2002,3 141-166

山本節子(1999)「土地開発公社」築地書館

笠京子(1994)「地方公社の研究-小さな政府論は地方政府を縮小したか-」日本行政学会(編)『年報行政研究29 行政学と行政法学の対話』ぎょうせい

---

<sup>20</sup> ただし、土地開発公社の不良資産と化した土地を自治体がただ単に買い上げるだけでは、不良資産が土地開発公社から自治体にスライドしただけで、何ら問題の解決にはならない。自治体買い上げた土地をいかに有効に活用するかが今後の課題である。

- 宮城敏郎(2000) 「地方公社における公的サービスの供給システムとそのニーズ―土地開発公社を事例として―」産業総合研究(沖縄国際大学産業総合研究所) p97-116
- 松並潤(1999) 「地方公社はなぜ1980年代以降も増加し続けたのか?」大阪学院大学法学研究 26(1) p127-150
- 碓井光明(1999) 「土地開発公社による用地取得をめぐる諸問題」地方財政 38(7) (地方財務協会) p4~16

## 参考資料

- 保有資産データ：平成12年度土地開発公社事業実績調査結果(総務省報道資料)
- 土地開発公社データ：「地方公社総覧」昭和59,63,平成2,5年版,1997,1999
- 財政規模データ：「地方財政統計年報 平成13年版」 地方財務協会  
「市町村別決算状況調(平成12年度)」 地方財務協会
- 県別・都市別地価データ：「地域経済総覧」東洋経済 1986~2002年版
- 県別産業割合データ：「県民経済計算年報」1985~1998
- 県別地方債データ：「地方債統計年報」1985~2000年度
- 情報公開度データ：「第4回情報公開度ランキング」全国市民オンブズマン連絡会議 1999  
「総務省『土地開発公社経営健全化対策』に係わる調査資料 その1」(2001)全国市オンブズマン連絡会議塩漬け土地専門委員会  
「実業界」(2002年4月号) p116-119 実業界  
「THEMIS」(1999年11月号) p104-107 テーミス社  
「公有地拡大推進法詳解[六訂]」地域政策研究会編 ぎょうせい 1994年



表 1 自治体別、保有土地金額及び面積(2000年度末)

		平成12年度末	平成11年度末	増減
保有土地金額ベース	道府県	2兆 341億円	2兆2, 269億円	△8. 7%
	指定都市	1兆3, 267億円	1兆3, 759億円	△3. 6%
	市町村	4兆3, 613億円	4兆6, 919億円	△7. 0%
	全国計	7兆7, 221億円	8兆2, 948億円	△6. 9%
保有土地面積ベース	道府県	9, 818ha	11, 709ha	△16. 1%
	指定都市	1, 046ha	1, 100ha	△4. 9%
	市町村	18, 977ha	19, 812ha	△4. 2%
	全国計	29, 841ha	32, 620ha	△8. 5%

(平成12年度土地開発公社事業実績調査結果(総務省報道資料)より抜粋)

表 2 保有期間別、保有土地金額及び面積(2000年度末)

		平成12年度末	平成11年度末	増減
金額ベース	5年以上保有土地	4兆1, 180億円 53.30%	4兆 404億円 48.70%	1.90%
	10年以上保有土地	1兆3, 189億円 17.10%	1兆1, 123億円 13.40%	18.60%
面積ベース	5年以上保有土地	13, 290ha 44.50%	12, 771ha 39.20%	4.10%
	10年以上保有土地	5, 979ha 20.00%	5, 385ha 16.50%	11.00%

(平成12年度土地開発公社事業実績調査結果(総務省報道資料)より抜粋)

上段：金額及び面積、下段：保有土地全体に占める割合

表 3 取得・保有金額及び地価減価率(2000年度末)

	保有金額 簿価(2000 年度末)	(1) 推計取得金額(3手法)			(2) 推計保有金額(時価)(3手法)			(3) 土地減価率(%) (3手法)			
		取得金額① (最良):a	取得金額 ②(均等購 入):b	推計取得 金額③(最 悪):c	推計保有 金額(時 価)①(最 良):d	推計保有 金額(時 価)②(均 等購入):e	推計保有 金額(時 価)③(最 悪):f	-(1- d/a)	-(1-e/b)	-(1- f/c)	
											単位:百万円
1 北海道内	180,584	144591.36	143,519	143342.93	142,909	122,882	102,648	-1%	-14%	-28%	
2 青森県内	31,264	29235.22	28,260	27312.823	28,296	25,300	22,666	-3%	-10%	-17%	
3 岩手県内	37,975	33207.89	32,757	32322.249	33,684	32,402	31,128	1%	-1%	-4%	
4 宮城県内	141,877	125021.58	121,679	118468.93	116,536	95,745	76,280	-7%	-21%	-36%	
5 秋田県内	21,309	19949.28	19,372	18921.719	20,030	18,787	17,669	0%	-3%	-7%	
6 山形県内	52,680	48090.07	46,846	46640.097	46,663	45,198	43,470	-3%	-4%	-7%	
7 福島県内	82,444	73527.58	72,212	71192.741	69,765	59,897	50,145	-5%	-17%	-30%	
8 茨城県内	135,887	126117.10	120,795	117457.07	114,088	-	86,385	-10%	-	-26%	
9 栃木県内	53,061	47866.68	46,641	45445.716	48,063	41,859	35,684	0%	-10%	-21%	
10 群馬県内	85,948	78098.80	74,903	73266.305	68,099	55,494	44,540	-13%	-26%	-39%	
11 埼玉県内	502,682	425982.60	410,394	393184.64	371,369	-	216,328	-13%	-	-45%	
12 千葉県内	277,367	253019.37	244,453	235175.03	217,076	165,769	123,164	-14%	-32%	-48%	
13 東京都内	284,825	256,645	244,572	230,866	123,886	96,747	73,422	-16%	-31%	-44%	
14 神奈川県内	721,181	622381.22	596,418	568180.14	524,365	395,328	308,140	-16%	-34%	-46%	
15 新潟県内	126,785	117629.13	114,230	111644.53	112,615	98,718	86,483	-4%	-14%	-23%	
16 富山県内	48,340	43883.22	42,417	41694.519	40,423	34,382	29,591	-8%	-19%	-29%	
17 石川県内	96,081	82433.56	80,929	80582.577	82,345	72,195	60,979	0%	-11%	-24%	
18 福井県内	36,295	32610.32	31,294	30676.621	30,180	26,747	23,615	-7%	-15%	-23%	
19 山梨県内	66,181	54473.27	53,588	52874.535	50,774	42,033	31,375	-7%	-22%	-41%	
20 長野県内	138,498	124620.54	120,905	117745.86	112,548	98,840	87,861	-10%	-18%	-25%	
21 岐阜県内	125,271	116104.67	112,852	109677.74	110,229	93,840	79,600	-5%	-17%	-27%	
22 静岡県内	154,858	138692.28	133,294	127717.51	126,391	105,744	86,044	-9%	-21%	-33%	
23 愛知県内	543,597	499155.45	478,950	458391.88	450,996	-	296,951	-10%	-	-35%	
24 三重県内	142,432	126718.49	122,673	119919.78	124,359	107,169	90,934	-2%	-13%	-24%	
25 滋賀県内	79,467	69798.30	67,123	64191.431	64,492	53,379	40,521	-8%	-20%	-37%	
26 京都府内	169,255	147292.00	142,513	137135.22	129,909	102,065	74,558	-12%	-28%	-46%	
27 大阪府内	859,923	744628.21	721,038	694521.33	653,491	489,952	341,771	-12%	-32%	-51%	
28 兵庫県内	599,471	545860.73	522,097	496081.31	506,748	413,385	323,527	-7%	-21%	-35%	
29 奈良県内	138,913	120412.55	116,611	112513.2	115,540	91,799	67,256	-4%	-21%	-40%	
30 和歌山県内	118,976	85623.81	86,068	88888.235	79,324	70,249	52,664	-7%	-18%	-41%	
31 鳥取県内	35,513	33233.15	32,395	31504.063	33,095	30,427	28,129	0%	-6%	-11%	
32 島根県内	50,493	47084.34	47,030	47235.265	48,064	46,997	45,878	2%	0%	-3%	
33 岡山県内	147,619	135897.15	129,290	121722.79	118,474	98,740	81,195	-13%	-24%	-33%	
34 広島県内	159,131	148942.84	144,502	140146.87	146,086	127,793	108,990	-2%	-12%	-22%	
35 山口県内	93,189	75291.56	77,189	78563.845	83,841	80,142	75,785	11%	4%	-4%	
36 徳島県内	14,568	13761.06	13,398	12999.434	13,919	12,972	12,058	1%	-3%	-7%	
37 香川県内	55,708	48456.04	47,441	46472.443	47,086	40,425	32,992	-3%	-15%	-29%	
38 愛媛県内	37,185	32388.83	31,919	31417.851	31,315	28,987	27,024	-3%	-9%	-14%	
39 高知県内	51,300	44468.65	44,597	44863.029	47,053	44,284	42,189	6%	-1%	-6%	
40 福岡県内	218,105	206591.23	202,248	197305.66	205,970	178,130	147,972	0%	-12%	-25%	
41 佐賀県内	39,582	31472.66	32,023	32217.518	34,839	33,242	30,215	11%	4%	-6%	
42 長崎県内	65,007	57044.65	56,331	55012.859	55,043	48,934	42,795	-4%	-13%	-22%	
43 熊本県内	19,097	16730.75	16,432	16205.284	17,263	15,047	13,028	3%	-8%	-20%	
44 大分県内	43,635	41345.33	39,861	38780.676	40,473	37,325	34,771	-2%	-6%	-10%	
45 宮崎県内	23,828	22718.09	21,927	21125.391	22,446	20,497	18,703	-1%	-7%	-11%	
46 鹿児島県内	23,492	21325.57	20,543	19804.765	22,392	20,458	18,594	5%	0%	-6%	
47 沖縄県内	83,846	78350.08	75,275	71619.964	69,351	59,531	51,355	-11%	-21%	-28%	
								最大値	11%	4%	-3%
								最小値	-16%	-34%	-51%

※「-」のセルについて;推計方法②は期間中の毎年の地価情報をすべて必要とするが、一部地価情報がない市があるため、県内合計値を推計できなかったことを示す。また、最大値、最小値は「-」を除いて計算している。

表 4 不良資産額の財政運営への影響

	(4) 財政運営への影響(地価下落分)			(5) 財政運営への影響(金利+地価)			(6) 一人あたり不良債権額		
	推計取得金額① (簿価)-推計保有金額① (時価)/ 財政規模	推計取得金額② (簿価)-推計保有金額② (時価)/ 財政規模	推計取得金額③ (簿価)-推計保有金額③ (時価)/ 財政規模	簿価-推計保有金額(時価) ①/財政規模	簿価-推計保有金額(時価) ②/財政規模	簿価-推計保有金額(時価) ③/財政規模	簿価-推計保有金額(時価) ①/人口 (単位: 円)	簿価-推計保有金額(時価) ②/人口 (単位: 円)	簿価-推計保有金額(時価) ③/人口 (単位: 円)
1 北海道内	0.069%	0.849%	1.674%	1.550%	2.373%	3.206%	6,630	10,154	13,714
2 青森県内	0.161%	0.508%	0.798%	0.510%	1.024%	1.476%	1,979	3,977	5,733
3 岩手県内	-0.079%	0.059%	0.199%	0.716%	0.930%	1.143%	3,011	3,910	4,804
4 宮城県内	1.051%	3.213%	5.227%	3.140%	5.716%	8.128%	10,812	19,682	27,987
5 秋田県内	-0.016%	0.117%	0.249%	0.255%	0.502%	0.724%	1,063	2,096	3,025
6 山形県内	0.267%	0.308%	0.592%	1.125%	1.398%	1.721%	4,833	6,010	7,398
7 福島県内	0.486%	1.592%	2.721%	1.639%	2.915%	4.176%	5,935	10,554	15,119
8 茨城県内	1.361%	-	3.515%	2.466%	-	5.600%	7,281	-	16,535
9 栃木県内	-0.030%	0.728%	1.486%	0.761%	1.705%	2.645%	2,498	5,600	8,686
10 群馬県内	1.553%	3.015%	4.462%	2.772%	4.730%	6.432%	8,846	15,093	20,522
11 埼玉県内	2.734%	-	8.855%	6.574%	-	14.337%	19,114	-	41,682
12 千葉県内	1.910%	4.180%	5.951%	3.203%	5.929%	8.192%	10,231	18,937	26,166
13 東京都内	0.716%	1.336%	1.801%	1.159%	2.013%	2.747%	3,137	5,448	7,434
14 神奈川県内	3.496%	7.172%	9.274%	7.019%	11.621%	14.731%	23,514	38,930	49,346
15 新潟県内	0.539%	1.668%	2.706%	1.524%	3.018%	4.334%	5,708	11,306	16,235
16 富山県内	0.732%	1.699%	2.560%	1.674%	2.952%	3.965%	7,031	12,396	16,651
17 石川県内	0.018%	1.803%	4.046%	2.835%	4.929%	7.244%	11,684	20,317	29,857
18 福井県内	0.642%	1.201%	1.866%	1.616%	2.522%	3.350%	7,383	11,528	15,311
19 山梨県内	1.076%	3.361%	6.254%	4.482%	7.024%	10.125%	17,401	27,272	39,310
20 長野県内	1.462%	2.672%	3.619%	3.143%	4.803%	6.133%	11,783	18,007	22,992
21 岐阜県内	0.828%	2.680%	4.240%	2.120%	4.431%	6.438%	7,132	14,902	21,654
22 静岡県内	1.003%	2.246%	3.398%	2.321%	4.005%	5.611%	7,572	13,064	18,304
23 愛知県内	2.011%	-	6.741%	3.867%	-	10.299%	13,407	-	35,710
24 三重県内	0.360%	2.363%	4.418%	2.755%	5.375%	7.849%	9,730	18,985	27,726
25 滋賀県内	1.203%	3.116%	5.367%	3.396%	5.915%	8.831%	11,297	19,680	29,380
26 京都府内	1.722%	4.007%	6.200%	3.898%	6.657%	9.382%	15,349	26,212	36,943
27 大阪府内	2.835%	7.189%	10.974%	6.422%	11.510%	16.120%	23,929	42,886	60,063
28 兵庫県内	1.954%	5.431%	8.621%	4.633%	9.297%	13.786%	16,793	33,702	49,977
29 奈良県内	0.977%	4.977%	9.077%	4.688%	9.450%	14.372%	16,129	32,511	49,448
30 和歌山県内	1.465%	3.680%	8.426%	9.224%	11.335%	15.425%	36,336	44,652	60,766
31 鳥取県内	0.047%	0.670%	1.150%	0.824%	1.732%	2.515%	3,914	8,232	11,952
32 島根県内	-0.253%	0.008%	0.351%	0.628%	0.904%	1.194%	3,181	4,578	6,043
33 岡山県内	2.367%	4.150%	5.506%	3.959%	6.640%	9.023%	14,888	24,968	33,930
34 広島県内	0.270%	1.580%	2.946%	1.233%	2.963%	4.741%	4,539	10,903	17,445
35 山口県内	-1.400%	-0.484%	0.455%	1.531%	2.136%	2.849%	6,092	8,503	11,342
36 徳島県内	-0.042%	0.113%	0.249%	0.172%	0.422%	0.664%	779	1,916	3,011
37 香川県内	0.369%	1.890%	3.632%	2.323%	4.118%	6.120%	8,334	14,773	21,957
38 愛媛県内	0.188%	0.514%	0.771%	1.030%	1.438%	1.782%	3,882	5,423	6,721
39 高知県内	-0.632%	0.077%	0.654%	1.038%	1.715%	2.227%	5,184	8,564	11,121
40 福岡県内	0.037%	1.419%	2.902%	0.714%	2.352%	4.126%	2,443	8,047	14,118
41 佐賀県内	-0.969%	-0.351%	0.577%	1.366%	1.826%	2.697%	5,369	7,176	10,602
42 長崎県内	0.345%	1.275%	2.105%	1.717%	2.769%	3.827%	6,503	10,490	14,496
43 熊本県内	-0.082%	0.213%	0.490%	0.283%	0.624%	0.935%	981	2,166	3,246
44 大分県内	0.168%	0.488%	0.772%	0.609%	1.215%	1.707%	2,558	5,103	7,169
45 宮崎県内	0.056%	0.294%	0.498%	0.284%	0.685%	1.054%	1,164	2,806	4,318
46 鹿児島県内	-0.158%	0.013%	0.179%	0.163%	0.449%	0.725%	616	1,698	2,741
47 沖縄県内	1.920%	3.360%	4.324%	3.093%	5.188%	6.933%	10,941	18,353	24,525
最大値	3.496%	7.189%	10.974%	9.224%	11.621%	16.120%	36,336	44,652	60,766
最小値	-1.400%	-0.484%	0.179%	0.163%	0.422%	0.664%	616	1,698	2,741
平均値	0.736%	1.964%	3.465%	2.393%	3.892%	5.780%	8,700	14,353	20,919

※「-」のセルについて;推計方法②は期間中の毎年の地価情報をすべて必要とするが、一部地価情報がない市があるため、県内合計値を推計できなかったことを示す。また、最大値、最小値、平均値は「-」を除いて計算している。

表 5 使用データの記述統計

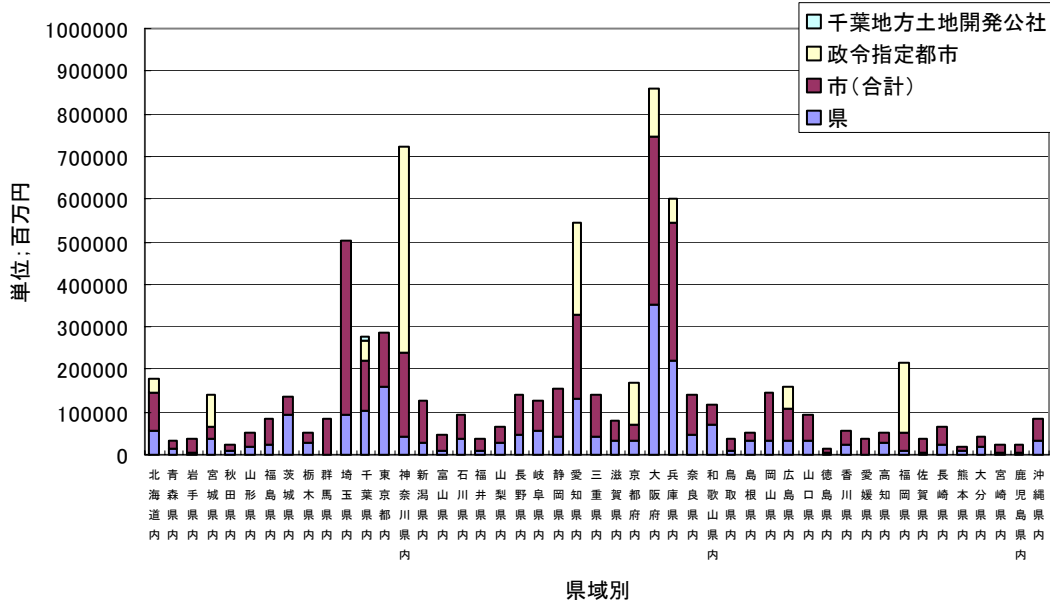
変数名	平均値	標準偏差	定義	年度(年)	出所
財政運営への悪影響度	0.031	0.034	推計県別土地開発公社不良債権額③／平成12年度県別標準財政規模	平成12年度末	本稿二節で推計
地価下落率	0.610	0.186	2000年地価／(1986～2000年の最高地価)	1986～2000年	「地域経済総覧」1987から2000(東洋経済)
情報公開度	18.652	4.187	土地開発公社に関する情報公開度の総合得点	1999年11月調査	「第4回情報公開度ランキング」(全国市民オンブズマン連絡会議)
金融・保険業割合	0.039	0.006	経済活動別県内総生産の金融・保険業割合1985～1998年度の平均値	1985～1998年度	「県民経済計算年報」
銀行等縁故債／地方債	0.380	0.087	1985～2000年度の地方債許可額に占める銀行等縁故債割合の平均値	1985～2000年度	「地方債統計年報」(地方債協会)
天下り割合93	0.838	0.237	1993年の(公共団体関係役員数)／(総役員数)	平成5年版	「地方公社総覧」(地域政策研究会)
天下り割合90	0.526	0.349	1990年の(公共団体関係役員数)／(総役員数)	平成2年版	「地方公社総覧」(地域政策研究会)
天下り割合87	0.845	0.205	1987年の(公共団体関係役員数)／(総役員数)	昭和63年版	「地方公社総覧」(地域政策研究会)
第一次産業割合	0.035	0.021	1985～2000年の経済活動別県内総生産の第一次産業割合の平均値	1985～1998年度	「県民経済計算年報」
第三次産業割合	0.638	0.070	1985～2000年の経済活動別県内総生産の第三次産業割合の平均値	1985～1998年度	「県民経済計算年報」

表 6 回帰結果

説明変数	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
定数項	0.063728 1.26297 [215]	0.068863 1.5539 [129]	0.053548 1.09037 [283]	0.021448 0.406521 [687]	0.057733 1.19507 [240]	-0.000313008 -5.88E-03 [985]	0.021354 0.54854 [586]	0.032807 0.926912 [360]	0.016894 0.409716 [684]	0.034708 1.06819 [283]	0.058869 ** 2.43931 [019]	0.00724525 0.18603 [853]
物価下落率	-0.090082 ** -2.54166 [015]	-0.076126 ** -2.47759 [018]	-0.067923 ** -2.17267 [036]	-0.084842 *** -2.74458 [009]	-0.079038 ** -2.48725 [016]	-0.062084 * -2.01224 [052]	-0.084449 *** -3.76705 [001]	-0.080141 *** -3.66144 [001]	-0.0763 *** -3.44512 [001]	-0.094369 *** -3.94154 [000]	-0.082061 *** -3.72626 [001]	-0.070511 *** -3.30093 [002]
情報公開度	-0.00185818 * -1.75988 [087]	-0.00233647 ** -2.26112 [090]	-0.00220012 ** -2.16903 [087]	-0.00186068 * -1.81272 [078]	-0.0024325 ** -2.27497 [029]	-0.00229738 ** -2.30146 [027]	-0.00175879 * -1.70659 [086]	-0.00234791 ** -2.3166 [026]	-0.00215138 ** -2.1469 [038]	-0.00190492 * -1.92208 [062]	-0.00239991 ** -2.34284 [024]	-0.00222635 ** -2.32549 [025]
金融・保険業割合	2.3361 *** 2.99165 [005]	2.65464 *** 3.48954 [001]	2.65373 *** 3.51421 [001]				1.80252 *** 2.75424 [009]	2.17939 *** 3.30065 [002]	2.1471 *** 3.26085 [002]			
銀行等貸付債/地方債				0.14885 *** 3.25521 [002]	0.140605 *** 2.89637 [005]	0.174524 *** 3.73502 [001]				0.148238 *** 3.36431 [002]	0.142168 *** 3.14901 [003]	0.176957 *** 3.91486 [000]
天下り割合 83	0.022055 1.25173 [219]			0.034255 * 1.9957 [053]			0.029067 * 1.73246 [091]			0.032822 ** 2.03129 [049]		
天下り割合 90		0.00758629 0.658065 [515]			0.00520215 0.435005 [666]			0.00974309 0.854822 [398]			0.00474976 0.412269 [882]	
天下り割合 87			0.021331 0.987799 [330]			0.046318 ** 2.15468 [038]		0.019007 0.891518 [378]			0.047465 ** 2.18591 [035]	
第一次産業割合	0.039 0.129635 [896]	0.030065 0.102094 [919]	-0.016484 -0.062473 [951]	-2.57E-03 -8.78E-03 [993]	-0.047916 -0.158833 [875]	-0.113835 -0.387946 [693]						
第三次産業割合	-0.093361 -1.29429 [204]	-0.091074 -1.31645 [186]	-0.096804 -1.42021 [164]	0.018663 0.312811 [756]	0.018468 0.285776 [769]	0.012352 0.211739 [834]						
決定係数	0.514752	0.53981	0.546564	0.531538	0.507083	0.561095	0.491215	0.515692	0.516492	0.530218	0.505906	0.558043
修正済み決定係数	0.436064	0.463112	0.470991	0.455571	0.42493	0.487944	0.439032	0.464712	0.465596	0.482095	0.453766	0.512626

\*\*\*が1%、\*\*が5%、\*が10%の水準で有意であることを示す。また、[]は標準誤差を示す。

図 1 土地保有額(簿価)(県・政令市・市)



※千葉県内の「千葉地方土地開発公社」は地方公共団体が設立・運営母体ではなく、「千葉県市町村事務組合」が設立・運営母体のため、特別扱いとした。

図 2 簿価における金利の割合(%) (県+政令市+市)

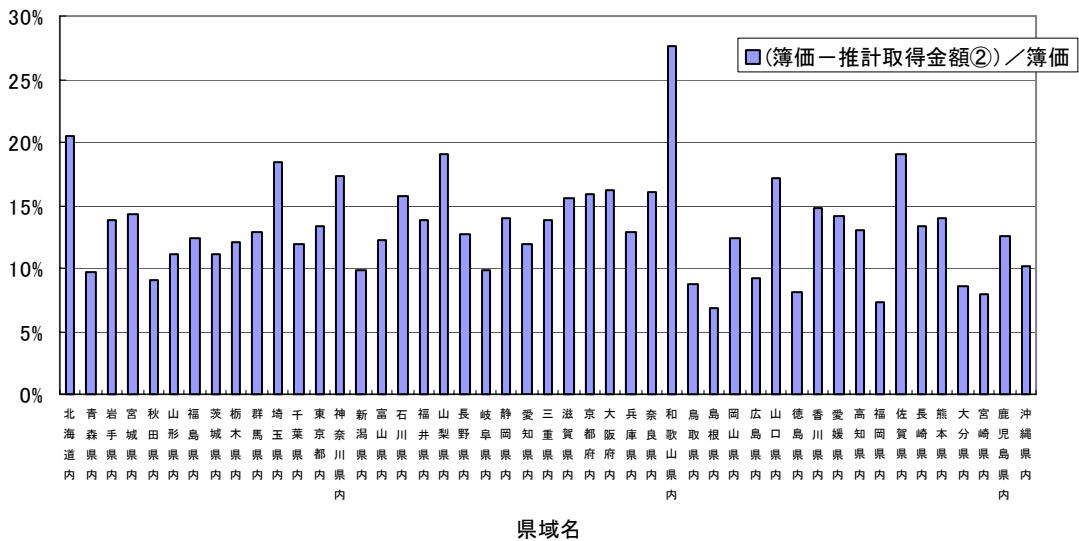


図 3 都道府県別地価推移(1986-2000)

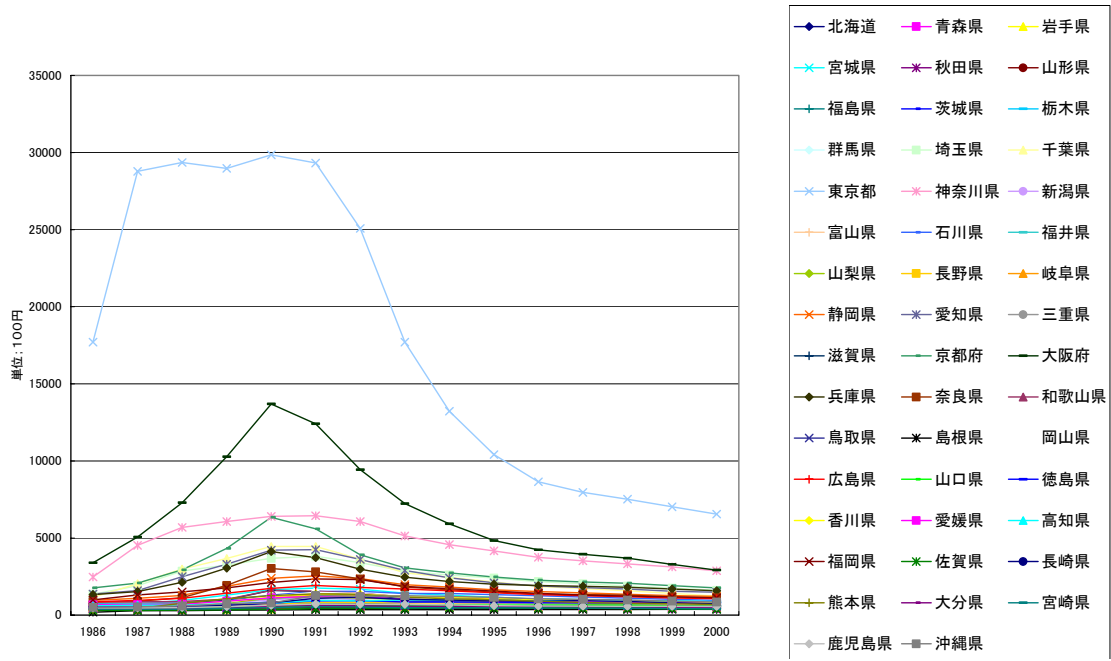


図 4 新潟県下の市における地価の推移(1985-2000)

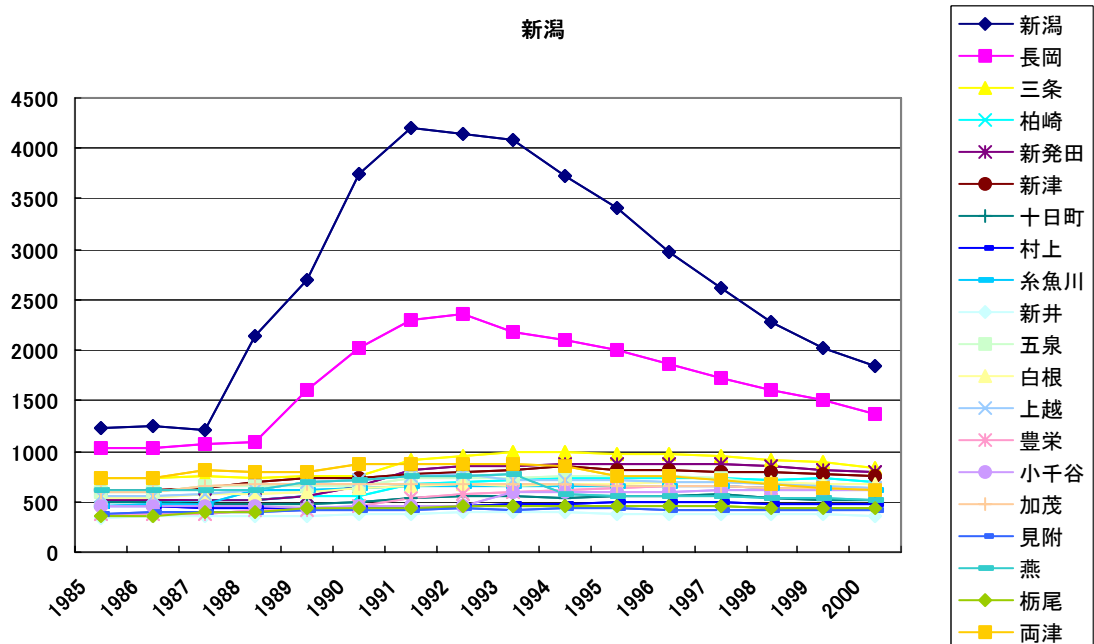


図 5 取得金額(簿価)と保有金額(時価)の比較(地価下落分の影響)(2000 年度末)

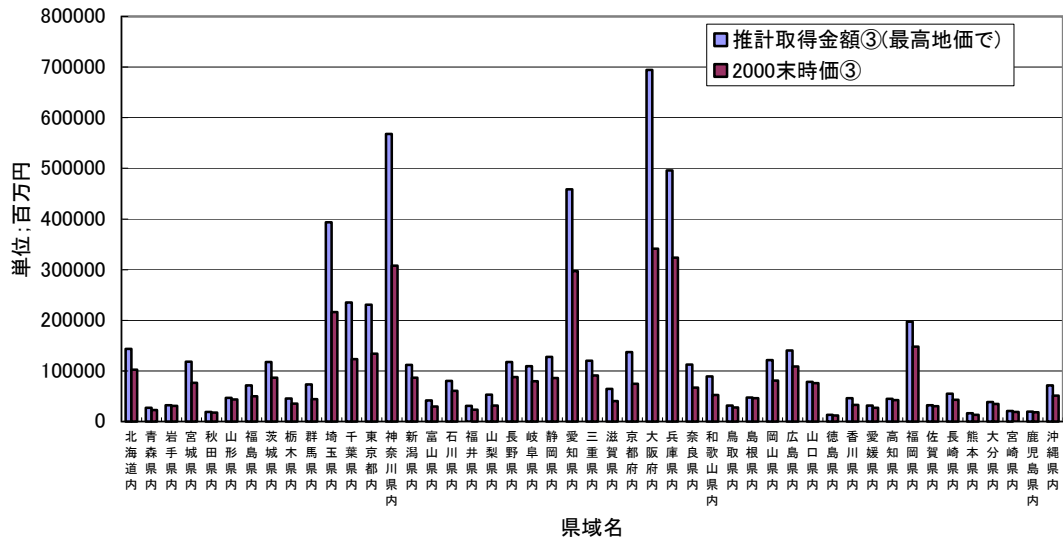


図 6 土地資産の減価率(推計保有額③(時価)を考慮) (2000 年度末)

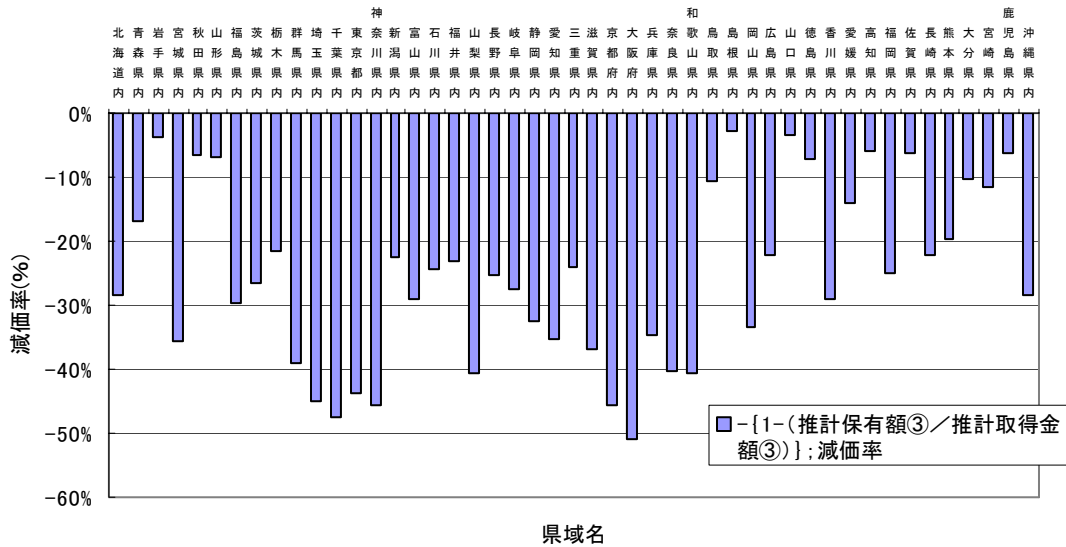


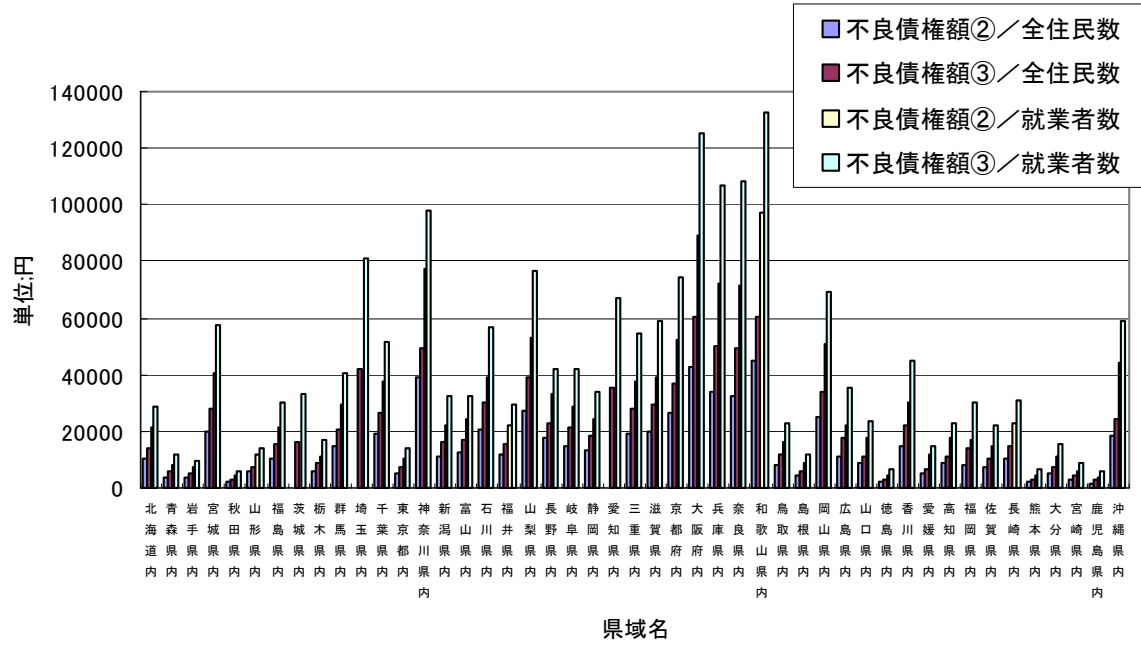
図 7 簿価と推計保有金額(時価)の比較(金利負担分+地価下落の影響)







図 11 住民及び就業者一人当りの不良資産額



付表

<b>推定金利（単位％）</b>	
85年度	5
86年度	4.5
87年度	3.5
88年度	3.5
89年度	5
90年度	8
91年度	7.5
92年度	5
93年度	4
94年度	3
95年度	2
96年度	1.6
97年度	1.6
98年度	1.5
99年度	1.5
2000年度	1.5

注：短期プライムレートを参考。

