

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

平成25年6月

愛 知 県 常 滑 市

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

愛知県常滑市

第1 経営健全化の期間

平成25年度から平成29年度まで5年間

第2 経営健全化の基本方針

常滑市土地開発公社（以下「公社」という。）については、バブル経済崩壊以降の地価下落の影響と長引く景気低迷及び設立・出資団体である常滑市（以下「市」という。）の財政状況の悪化による事業計画の見直し等により、公社が保有する土地（以下「保有土地」という。）の保有期間が長期化し、その経営は厳しさを増しています。

市では近年の危機的な財政状況の中、財政構造を立て直し、健全な行財政運営の実現に向けて「常滑市行財政再生プラン2011」を策定し、新たな行財政改革に取り組んでいます。この中で投資的事業については極力見送り又は繰延べすることとされており、保有土地の圧縮に直接的につながるような新規事業の着手は見込めない状況となっています。保有土地が処分できず元金返済が進まない状況では毎年の利払い費が一向に縮減せず、利払い総額を膨らませる結果となります。また、公社の事業を存続させるためには継続的に金融機関からの借り入れを行う必要がありますが、借入資金の償還には保有土地の処分が前提であり、思うように土地の処分が進まない状況下において、処分できた都度の「ある時払い」の償還条件では、貸手主導の高い金利設定を受け入れざるを得ず、結果的にこれも利払い総額を膨らませる原因となっています。

一方、民間売却等積極的な保有土地処分を進めるものの、近年では時価は既に簿価を下回っており、地価下落が続く状況では、処分すればするほど、処分が遅れば遅れるほど仕入額（簿価）と販売額（時価）との差損が拡大するのが現状です。

このように公社はバブル経済崩壊以降、それ以前の主流であった右肩上がりの経済成長や地価上昇を前提とするビジネスモデルが崩壊したことにより、保有土地を時価で処分すれば評価損が実現して借金が返済できず、処分せずに塩漬けにしていれば、借金を減らせず利払い負担が累積していくという、まさに負のスパイラルに陥っており、この現状は当面改善する見通しがありません。また、現状のデフレ経済や人口減少が続く社会経済情勢では、今後も地価下落基調が続くことが想定されるため、公社の設立目的の一つである公共用地の先行取得の必要性も薄れてきており、そもそもの公社の役割は低下しつつあるのが実態です。

平成16年12月に総務省が示した「土地開発公社経営健全化対策について」に基づき、公社は「第一種経営健全化公社」に該当することとなり、「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。この経営健全化計画において、計画期間である平成18年度から平成22年度の5年間に、保有土地の簿価総額の縮減、供用済土地の解消等経営健全化に向けた目標を設定し、その抜本的な経営健全化に取り組んできました。また、平成23年度からは公社独自で自主的に第2次経営健全化計画を策定し、インターネット公売の活用や愛知県宅建事業協同組合とのあっせん協定に基づく協力関係の確立による保有土地の販売促進及び大規模土地への企業誘致等により、公社として更なる経営の健全化を進めています。依然として厳しい経営状況が続いています。

「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。）の平成21年4月の全面施行を踏まえ、地方公共団体が債務保証等を行っている法人その他地方公共団体がその経営に実質的に主導的な立場を確保していると認められる法人（以下「第三セクター等」という。）について、自らの決定と責任の下で抜本的改革を集中的に行うことを目的に、平成21年度から平成25年度までの時限措置として、第三セクター等の整理又は再生のために特に必要となる一定の経費を議会の議決等の手続きを経て地方債の対象とすることができることとする特別措置（第三セクター等改革推進債。以下「三セク債」という。）の創設を盛り込んだ「地方交付税法等の一部を改正する法律」（平成21年法律第10号）が、平成21年3月31日に公布され、同年4月1日に施行されました。

市としては、この三セク債を活用した公社の解散も視野に、その抜本的な対策を検討してきましたが、解散に伴う本市の財政運営への影響等を総合的に判断した結果、公社を当面存続させることとしました。

しかしながら、依然として公社の経営状況が厳しいものであることに変わりはなく、今後も経営の健全化に積極的に取り組む必要があることから、この度国がその計画期間の延長を決定した「土地開発公社経営健全化対策」に基づき新たな経営健全化計画を策定し、民間事業者への貸付により有効利用を図ることを目的として、市が公社から債務保証等対象土地を取得する場合には起債対象となる等の各種財政措置を活用しながら、更なる経営の健全化に努めてまいります。

【経営健全化に向けた目標】

- ① 標準財政規模に対する債務保証等対象土地の簿価総額の比率を0.2以下とする。
- ② 上記のうち、債務保証等対象土地であって保有期間が5年以上であるものの簿価総額の比率を0.1以下とする。
- ③ 保有土地のうち、既に貸付を行う相手が確定している土地について、市が順次再取得を行う。
- ④ 事業計画の見直し等により不用となった保有土地については、公社による民間直接売却を進める。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

公社の経営健全化計画を着実に推進するため、副市長及び関係部課長で構成する「常滑市土地開発公社経営健全化対策委員会」でもって、新たな経営健全化計画の進行管理・計画管理を実施してまいります。また、同委員会を円滑に進めるため、関係課長及び関係職員からなる「公社経営健全化対策連絡調整会議」を設置します。

[常滑市土地開発公社経営健全化対策委員会組織]

副市長	企画部長	環境経済部長	建設部長
総務部長	企画課長	土木課長	都市計画課長
総務課長			

[公社経営健全化対策連絡調整会議組織]

総務課長

総務課財政チーム
総務課用地管理チーム

企画課長

企画課企画チーム
企画課行政改革チーム

第4-1 各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位：百万円)

区 分	平成25年度 (初年度)	平成26年度 (第2年度)	平成27年度 (第3年度)	平成28年度 (第4年度)	平成29年度 (第5年度)
公有地先行取得事業に係る計画					
年度初保有額	4,754	4,416	4,100	3,444	2,682
取得計画額	0	0	0	0	0
処分計画額	320	316	656	762	317
設立・出資団体による取得	202	146	553	676	225
うち土地開発基金による取得額	0	0	0	0	0
うち地方債による供用済土地の取得額	0	0	0	0	0
うち地方債による有効利用を目的とした土地の取得額	165	146	537	676	225
うち公共用先債の弾力運用額	0	0	0	0	0
うち設立・出資団体による買い戻し額	37	0	16	0	0
国、その他の地方公共団体による取得	0	0	0	0	0
民間売却	118	170	103	86	92
借入金償還額	18	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等 (簿価増加額)	0	0	0	0	0
年度末保有額	4,416	4,100	3,444	2,682	2,365
時価処分による損益	△ 13	△ 37	△ 2	20	12
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額	21	0	0	0	0
取得計画額	0	0	0	0	0
当該年度造成費	0	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等 (簿価増加額)	0	0	0	0	0
販売計画額	0	0	0	0	0
設立・出資団体による補填額	21	0	0	0	0
年度末保有額	0	0	0	0	0

※ 平成25年度より簿価の増加につながる借入金の利子については市一般会計にて補填を行うため、公有地先行取得事業、土地造成事業とも利息による簿価の増加はないものと想定。

※ 飛香台保有土地の民間売却単価は63,000円/㎡と想定。その他売却中の保有土地の単価は現在の売却単価の95%と想定。

※ 土地造成事業の平成25年度設立・出資団体補填額は、事業休止に伴う市一般会計による補填を想定。

第4-2 各年度の用地取得・処分・保有計画（債務保証等対象土地）

（単位：百万円）

区 分	平成25年度 (初年度)	平成26年度 (第2年度)	平成27年度 (第3年度)	平成28年度 (第4年度)	平成29年度 (第5年度)
公有地先行取得事業に係る計画					
年度初保有額	3,045	2,813	2,652	2,098	1,402
取得計画額	0	0	0	0	0
処分計画額	214	161	554	696	247
設立・出資団体による取得	202	146	537	676	225
うち土地開発基金による取得額	0	0	0	0	0
うち地方債による供用済土地の取得額	0	0	0	0	0
うち地方債による有効利用を目的とした土地の取得額	165	146	537	676	225
うち公共用先債の弾力運用額	0	0	0	0	0
うち設立・出資団体による買い戻し額	37	0	0	0	0
国、その他の地方公共団体による取得	0	0	0	0	0
民間売却	12	15	17	20	22
借入金償還額	18	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等 (簿価増加額)	0	0	0	0	0
年度末保有額	2,813	2,652	2,098	1,402	1,155
時価処分による損益	36	41	42	48	52
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額	21	0	0	0	0
取得計画額	0	0	0	0	0
当該年度造成費	0	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等 (簿価増加額)	0	0	0	0	0
販売計画額	0	0	0	0	0
設立・出資団体による補填額	21	0	0	0	0
年度末保有額	0	0	0	0	0

※ 平成25年度より簿価の増加につながる借入金の利子については市一般会計にて補填を行うため、公有地先行取得事業、土地造成事業とも利息による簿価の増加はないものと想定。

※ 飛香台保有土地の民間売却単価は63,000円/㎡と想定。その他売却中の保有土地の単価は現在の売却単価の95%と想定。

※ 土地造成事業の平成25年度設立・出資団体補填額は、事業休止に伴う市一般会計による補填を想定。

第5 債務保証等対象土地の詳細処分計画

番号	資産区分	簿価 (計画策定時)	処分方針	処分予定年度	事業予定年度
1	常滑公園用地	1百万円	当初用途で常滑市が再取得	平成30年度以降	—
2	(都)榎戸大高線代替地①	138百万円	当初用途で常滑市が再取得	平成30年度以降	—
3	(都)北条向山線代替地①	77百万円	民間業者への貸付のため常滑市が再取得	平成26年度	—
4	(都)北条向山線代替地②	38百万円	民間業者への貸付のため常滑市が再取得	平成26年度	—
5	(都)北条向山線代替地③	31百万円	民間業者への貸付のため常滑市が再取得	平成26年度	—
6	公園用地①	676百万円	民間業者への貸付のため常滑市が再取得	平成28年度	—
7	公園用地②	537百万円	民間業者への貸付のため常滑市が再取得	平成27年度	—
8	(都)海岸線代替地①	170百万円	当初用途で常滑市が再取得	平成30年度以降	—
9	国道247号代替地	61百万円	会社による民間売却	平成30年度以降	—
10	(都)海岸線代替地②	1百万円	市道用地として用途変更し常滑市が再取得	平成30年度以降	—
11	公共事業代替地①	10百万円	当初用途で常滑市が再取得	平成30年度以降	—
12	(都)海岸線代替地③	494百万円	当初用途で常滑市が再取得	平成30年度以降	—
13	(都)海岸線代替地④	86百万円	当初用途で常滑市が再取得	平成30年度以降	—
14	(都)鬼崎港線代替地	124百万円	民間業者への貸付のため常滑市が再取得	平成25年度	—
15	(都)常滑半田線代替地①	64百万円	当初用途で常滑市が再取得	平成30年度以降	—
16	(都)知多西部線代替地②	55百万円	当初用途で常滑市が再取得	平成30年度以降	—
17	(都)知多西部線代替地③	3百万円	会社による民間売却	平成25年度	—
18	(都)知多西部線代替地④	3百万円	会社による民間売却	平成25年度	—
19	(都)知多西部線代替地⑤	3百万円	会社による民間売却	平成25年度	—
20	(都)知多西部線代替地⑥	3百万円	会社による民間売却	平成25年度	—
21	(都)知多西部線代替地⑦	3百万円	会社による民間売却	平成26年度	—
22	(都)知多西部線代替地⑧	4百万円	会社による民間売却	平成26年度	—
23	(都)知多西部線代替地⑨	4百万円	会社による民間売却	平成26年度	—
24	(都)知多西部線代替地⑩	4百万円	会社による民間売却	平成26年度	—
25	(都)知多西部線代替地⑪	4百万円	会社による民間売却	平成27年度	—
26	(都)知多西部線代替地⑫	4百万円	会社による民間売却	平成27年度	—
27	(都)知多西部線代替地⑬	5百万円	会社による民間売却	平成27年度	—

番号	資産区分	簿価 (計画策定時)	処分方針	処分予定年度	事業予定年度
28	(都)知多西部線代替地⑭	4百万円	会社による民間売却	平成27年度	—
29	(都)知多西部線代替地⑮	5百万円	会社による民間売却	平成28年度	—
30	(都)知多西部線代替地⑯	5百万円	会社による民間売却	平成28年度	—
31	(都)知多西部線代替地⑰	5百万円	会社による民間売却	平成28年度	—
32	(都)知多西部線代替地⑱	5百万円	会社による民間売却	平成28年度	—
33	(都)知多西部線代替地⑲	5百万円	会社による民間売却	平成29年度	—
34	(都)知多西部線代替地⑳	4百万円	会社による民間売却	平成29年度	—
35	(都)知多西部線代替地21	5百万円	会社による民間売却	平成29年度	—
36	(都)知多西部線代替地22	4百万円	会社による民間売却	平成29年度	—
37	(都)知多西部線代替地23	4百万円	会社による民間売却	平成29年度	—
38	公共事業代替地②	69百万円	当初用途で常滑市が再取得	平成30年度以降	—
39	公園用地③	225百万円	民間業者への貸付のため常滑市が再取得	平成29年度	—
40	公園用地④	37百万円	場外舟券売場用地として用途変更し常滑市が再取得	平成25年度	—
41	(都)知多西部線用地	6百万円	当初用途で常滑市が再取得	平成30年度以降	—
42	(都)海岸線用地	41百万円	民間業者への貸付のため常滑市が再取得	平成25年度	—
43	新開町 (H24下期利息)	18百万円	自己資金にて償還	平成25年度	—
44	久米南部工業団地	21百万円	事業休止のため常滑市が再取得	平成25年度	—

第6 その他の経営健全化のための具体的措置

1 保有土地の暫定利用

当面事業化の予定のない土地について、これまでも駐車場等として貸付を行うことで有効利用を図ってきましたが、これまで暫定利用がなされていない土地も含め、今後も本来の用途の支障とならない範囲で更なる有効利用を図り、収益の向上に努めます。

2 自己資本の活用による借入金の圧縮

保有土地の暫定利用により生じた収益及び公社が直接民間売却を行った売却収益を借入金償還金に充てることにより、借入金の圧縮に努めます。

3 地方公共団体等からの土地取得あっせん業務等の受託

現時点では同業務を行う予定はありません。

4 人件費・事務所借料等の固定費削減

公社役員は原則無報酬とするとともに、事務局職員は市職員が併任することにより、人件費等固定経費の削減に努めています。今後もより一層の削減に努めます。

5 入札制度の導入等による借入条件の改善

金利負担の軽減を図るため借入先金融機関と借入条件の協議を行い、より負担の少ない条件による借り入れに努めます。

第7 設立・出資団体における支援措置

1 土地開発基金・公共用地先行取得特別会計等による未事業化用地の取得

土地開発基金は既に廃止しており、現時点では未事業化用地の取得を行う予定はありません。

2 無利子融資・低利子融資

現時点では融資を行う予定はありません。

3 補助金の交付

借入金の金利負担による公社保有土地の簿価上昇を防ぐため、平成25年度より金利負担分については市一般会計にて補填措置を行います。また、各年度の財政状況等を勘案したうえで、公社が直接民間売却を行った保有土地に係る簿価と時価の差額について、市一般会計にて補填措置を行うとともに、売却できなかった保有土地については市が簿価にて買戻しを行うよう努めます。

第8 設立・出資団体における用地取得依頼手続等の改善

当面新規事業の計画はなく、新たな用地取得依頼は発生しない見込みではありますが、仮に公社に土地取得の依頼を行う必要が生じた場合には、市による買戻し予定時期を明確にし、用地取得依頼書に明示します。また、用地取得依頼書作成にあたり、市は予算で債務負担行為を定めます。

第9 達成すべき経営指標の目標値

区 分	基準年度 (実 績)	平成25年度 (初年度)	平成26年度 (第2年度)	平成27年度 (第3年度)	平成28年度 (第4年度)	平成29年度 (第5年度)
設立・出資団体の債務保証・ 損失補償に係る土地簿価総額 ／設立・出資団体標準財政規模	0.26	0.23	0.21	0.17	0.11	0.09
設立・出資団体の債務保証・ 損失補償に係る土地のうち保 有期間が5年以上であるもの の簿価総額／設立・出資団体 標準財政規模	0.26	0.23	0.21	0.17	0.11	0.09
供用済土地の簿価総額	0	0	0	0	0	0
設立・出資団体への土地売却未収 金残高	0	0	0	0	0	0
用途不明確土地の簿価総額	0	0	0	0	0	0

※ 目標値の算定における設立・出資団体の標準財政規模は、総務課財政チームが試算する平成25年度一般会計収支見込算定時の数値を利用。