

奥州市土地開発公社の 経営健全化に向けた取り組み

〔本庁政策企画課
企画推進係
(内線 416)〕

◎これまでの経営健全化に向けた取り組み

合併前、旧水沢市土地開発公社では、16年に総務省から示された「土地開発公社経営健全化対策」に基づき、「土地開発公社の経営の健全に関する計画」を策定して、改善のためのさまざまな取り組みを行ってきました。合併後の奥州市土地開発公社でも、土地の処分などを進め、健全化に向けた努力を続けています。

◆計画に基づく販売実績

区 分	18年度	19年度	20年度
販売等件数	15件	10件	10件
販売等金額	2億1,163万円	1億0,303万円	1億1,775万円

◎全国的な指標に基づいた区分では厳しい状況に

土地開発公社の経営が困難な状況になっているのは、本市だけではありません。全国各地で、同じような状況に陥った土地開発公社が増えてきたことから、総務省は16年に健全度合いを計る指標を定めました。

その指標に本市の土地開発公社を照らし合わせると、経営健全化の達成が最も困難と考えられる「第一種経営健全化公社」に当てはまり、早急な対応が求められる状況にあることが分かります。

市土地開発公社の経営を健全化するためには、所有している土地を減らすことが一番の特効薬です。所有している土地を市や民間などに売却して、減らしていくことが健全化への道となります。

【指標の区分】

- ☆第一種経営健全化公社…次のいずれかに該当する公社
 - ・債務保証対象土地の簿価総額／設立・出資団体の標準財政規模 > 0.50
 - ・5年以上保有土地の簿価総額／設立・出資団体の標準財政規模 > 0.20
- ☆第二種経営健全化公社…次のいずれかに該当する公社
 - ・債務保証対象土地の簿価総額／設立・出資団体の標準財政規模 > 0.25
 - ・5年以上保有土地の簿価総額／設立・出資団体の標準財政規模 > 0.10

【奥州市の場合】

- ・110億2,038万円 (債務保証対象土地の簿価総額) / 334億8,585万円 (設立・出資団体の標準財政規模) = 0.33
- ・74億4,592万円 (5年以上保有土地の簿価総額) / 334億8,585万円 (設立・出資団体の標準財政規模) = 0.22

◎経営健全化計画の策定へ

このような状況の解消に向けて市は、20年8月に「奥州市土地開発公社健全化検討委員会」を設置しました。昨年度は、保有している土地の分類や分析を行うなど、「土地開発公社健全化計画」の策定に向けて検討を始めています。

今後、ことし中の策定に向けて、次のような方向で検討を進めていきます。

【健全化計画の方向性】

- ①計画期間 22～28年度の7年間
- ②目 標 簿価総額を縮減するため、市の財政計画をみながら、指標など具体的な数値目標を定める
- ③実施計画 目標達成のため、次の項目ごとに具体的な計画を定める
 - ・公有用地の処分方針と処分計画
 - ・造成土地の処分方針と処分計画
 - ・土地処分以外の経営健全化計画

◎土地開発公社の経営が悪化した背景

土地開発公社は、公共用地や街路用地などの先行取得や管理などを行うために、地方自治体が出資して設立される特別法人です。本市にも奥州市土地開発公社があり、合併前の旧市町村時代に取得した用地を管理していますが、次のようなことが背景となって経営が悪化しています。

【経営悪化の理由】

- ・長期にわたる景気の低迷。国や地方自治体の財政状況の悪化
- ・市の依頼で公有用地を先行取得したが、市側が事業の延期や計画の見直しなどを行ったため、売却できないこと
- ・定住人口の増加を目指して住宅地を開発したが、販売不振で宅地が売れないこと。また、土地価格が取得したときと比べて下落していること

【その結果】

土地開発公社が保有する土地が増加し、借入金も多額に
平成20年度末簿価総額* 109億4,016万円 (保有面積70万0,008㎡)
負債額 100億0,833万円 (利息1億3,436万円/年)

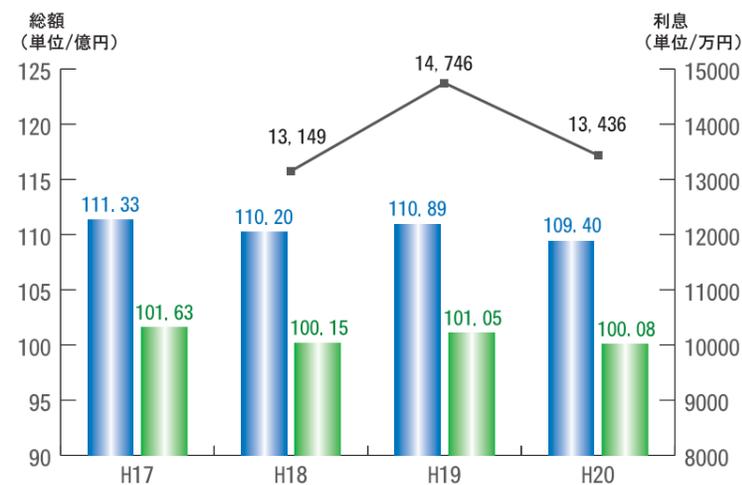
※簿価総額…土地開発公社の帳簿上の土地価格の総額

◎借入金の利息と維持管理費が経営を圧迫

土地開発公社は、土地の取得や造成をするときに、その資金を金融機関から借り入れて行います。保有したままの土地が増えるということは、転売による収入が入ってきませんので、借入金だけが増えていくこととなります。また、土地が多ければ多いほど草刈りなどの維持管理費がかさむほか、借入金の利息も多額となるため、土地開発公社の経営は圧迫されていきます。

市土地開発公社の年度末簿価総額や借入総額などの状況は次のようになっています。

◆市土地開発公社の状況



(単位: 万円)

区 分	17年度	18年度	19年度	20年度
■年度末簿価総額	111億3,300	110億2,000	110億8,900	109億4,000
■借入総額	101億6,300	100億1,500	101億0,500	100億0,800
■借入利息	-	1億3,149	1億4,746	1億3,436

※金額は100万円未満を四捨五入したもの (借入利息を除く)

※19年度に簿価総額などが増えた理由は、本杉工業団地で用地の取得や造成工事を行ったため