

大竹市土地開発公社経営健全化方針

平成31年2月

大 竹 市

1 作成年月日及び作成担当部署

作成年月：平成31年2月
作成担当部署：大竹市建設部監理課

2 第三セクター等の概要

法人名：大竹市土地開発公社
代表者名：理事長 太田 勲男
所在地：大竹市小方一丁目11番1号
設立年月日：昭和48年5月28日
資本金：5,000,000円（大竹市の出資割合100%）
業務内容：公共用地・公用地等の取得，管理及び処分等

3 経営状況，財政的なリスクの現状及びこれまでの地方公共団体の関与

○法人の経営状況や財政的リスクの現状

土地開発公社は，公有地の拡大の推進に関する法律に基き，市に代わって公共事業用地や事業に必要な代替用地の先行取得等，また，住宅供給施策として，宅地造成事業を行ってきた。

しかしながら，事業用地については市の事業の繰り延べ・見直しなどにより，市の再取得等が遅れているものが多く有り，その結果，事業代替用地についても，当初の用途での処分が困難な状況となっている。

さらに宅地造成事業においては，近年における地価の下落により，売却価格が簿価を大幅に下回っており，売却処分の都度，損失を計上するという状況にある。

このように，土地の先行取得等のため多額の借入金と共に多くの売却損を生む土地の保有が財務状況を悪化させており，早急に経営状況を改善する必要性が生じている。

○地方公共団体としての財政支援，監査，評価の実施状況

多額の借入金に伴う利息の支払いの負担を軽減し，簿価を増加させないため，利子補給を行っている。

また，当初の用途での処分が困難となっている事業代替地については，公募による売却を行っているが，売却価格と簿価の差額が大きいため，この差額分について補助を行っている。

公社の決算状況については，毎年6月の市議会定例会で報告を行っている。

4 抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討

土地開発公社については，公有地の拡大の推進に関する法律に基き，市に代わって公共事業を行う際の迅速な事業用地の取得及び代替地の提供等を行うため設立された団体であることから，今後も行政運営上必要な組織である。〔「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」（以下，「指針」という）別紙2「抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討のフローチャート」参照〕

しかしながら，市事業の繰り延べ・見直し等により市の再取得が遅れるものが多く，多額の借入金と共に多くの土地を保有し，さらに地価の下落等により債務超過となっているため，今後も利子補給や保有地の売却に伴う損失補填などを継続しながら，経営改革を実施していく必要がある。

5 抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応

平成29年度末の公社の資産残高は，①事業用地約5億4千万円，②代替地約19億7千万円，③造成地約7千5百万円，合計約25億8千万円であるが，これに対し約29億9千万円の負債が有り，財務状況としては約3億3千万円の債務超過となっている。

また，この資産のうち，多くを占める②代替地の現況価格は，直近の売却事例では簿価約5千7百万円に対し売却価格2千649万円であるなど，簿価の半額以下となっており，全体での差額は10億円以上になると考えられる。

指針では，財政的なリスクを有する法人としての具体的な判断基準が示されており，債務保証付債務残高等の団体標準財政規模に対する比率が，実質赤字の早期健全化基準の水準を超過していることとされている。平成29年度決算における本市の団体標準財政規模(B)は約75億3千万円，これに対し債務保証付債務残高(A)は29億9千万円で，割合(A/B)は39.7%である。本市の平成29年度

における実質赤字の早期健全化基準は 13.9%であるから、これを大きく超過している。この基準をクリアするためには、債務保証付債務残高を最低でも約 20 億円程度減少させる必要がある。そのため、保有地を処分していく必要が有るが、①事業用地（約 5 億 4 千万円）について、事業を予算化して再取得を直ちに行うことは困難である。また、②代替地の処分を選択した場合、少なくとも約 19 億 7 千万円の半額にあたる約 10 億円程度の資金が補填で必要となり、市が 5 年間で負担する額としては大きすぎ、現実的ではないと言える。

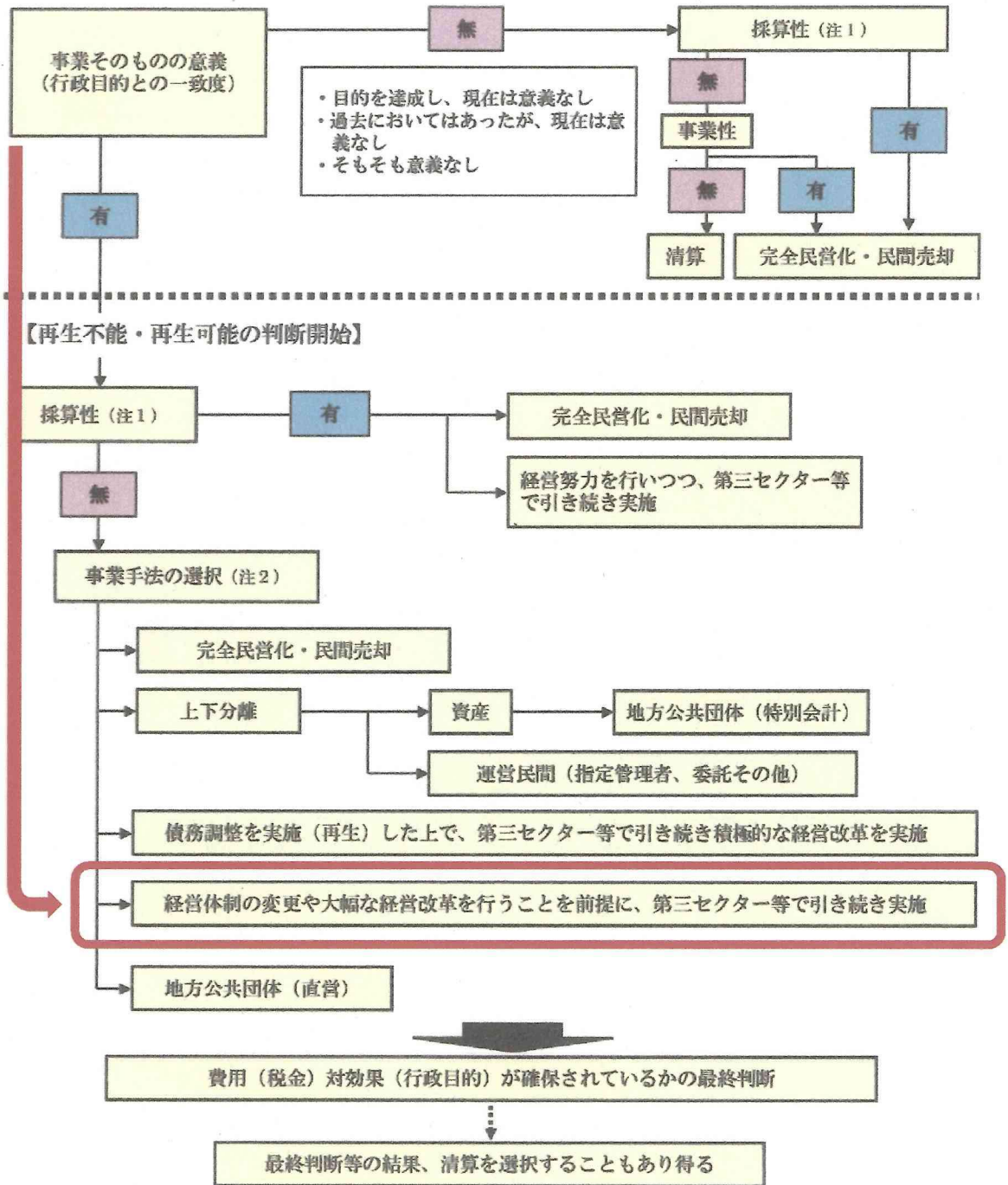
以上のことから、今後の具体的な対応方法としては、①事業用地は実施可能な事業から順次予算化し、市の再取得を進め、②代替地で当初の用途での処分見込みがなくなったものを、市が補填可能な予算の範囲内で着実に一般売却することで、借入金とそれに係る利子支払額を減少させる。また、すぐに処分できない保有地については、有償による貸付を積極的に行うことで、収入の増加と併せ維持管理費の削減を図っていく。

6 法人の財務状況

貸借対照表から	項目	金額 (円)		
		27年度	28年度	29年度
	資産総額	2,761,283,841	2,716,195,941	2,659,810,239
	(うち現預金)	43,937,658	66,519,642	61,916,267
	(うち未収金)	10,060	34,787,572	18,246,232
	(うち公有用地)	2,588,765,246	2,539,821,142	2,504,580,155
	(うち完成土地)	128,570,877	75,067,585	75,067,585
	負債総額	3,070,064,800	3,050,138,600	2,991,138,754
	(うち大竹市からの借入金)	1,100,000,000	1,100,000,000	1,100,000,000
	純資産額	△308,780,959	△333,942,659	△331,328,515

損益計算書から	項目	金額 (円)		
		27年度	28年度	29年度
	経常収益	29,052,286	84,130,118	43,728,988
	経常費用	45,139,009	109,291,818	42,158,264
	経常利益	△16,086,723	△25,161,700	1,570,724
	当期純利益	△16,086,723	△25,161,700	1,570,724

【抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討のフローチャート】



(注1) 採算性の判断に当たっては、基本的に、指針第3を参照のこと。

(注2) 地方公共団体が、補助金を投入する前提で事業手法の選択を行うべきではない。ただし、性質上第三セクター等の経営に伴う収入をもって充てることが適当でない経費及び当該第三セクター等の事業の性質上能率的な経営を行ってもなおその経営に伴う収入のみをもって充てることが客観的に困難であると認められる経費等に限って、補助金を投入することもあり得る。