

小諸市土地開発公社 経営健全化計画

平成26年 5月

第1 経営健全化の期間

平成26年度から平成30年度までの5カ年

第2 会社の役割と会社を取り巻く状況

昭和39年に財団法人小諸市開発公社として設立された後、昭和48年に公拡法に基づく土地開発公社に組織変更され、高度成長期からバブル経済期にかけ社会資本等のインフラ整備に必要な公共用地の先行取得が積極的に進められた結果、公社が保有する土地等は着実に増え続けた。とりわけ、バブル期には、住環境整備を目的とした宅地分譲や商工業振興のための工業団地等の造成など大規模な事業が急速な進捗を見せ、積極的に事業用地の先行買収が行われていた。

公社は、近い将来に事業用地として必要な土地等を地価が安価な時に機動的に取得でき、土地等を保有することにより事業を計画的に実施できるというメリットがある反面、議会の議決等を経ないで取得できることからチェック機能が働かないというデメリットがある。しかし、このようなスキームで事業を展開してきた公社は、長い期間、小諸市のまちづくりに大きな役割を果たしてきたといえる。

公社は、バブル経済期などの土地の価格が右肩上がりでも上昇していた時期にその機能を発揮していた。土地価格が上昇していた時期は、取得費用に金利等を加えた簿価に事務費等を上乘せしても、事業を着実に進めること等を考慮した場合、小諸市の財政への負担は少なく、公社の迅速な対応により、折良く用地取得が可能であった。しかし、バブルの崩壊やリーマンショックなどにより、日本経済がデフレ状態に陥った昨今では、その機能をほとんど発揮していない状況であり、保有期間が長期化する土地等が増加し、土地価格の下落などから簿価と市場価格との差が広がり、次第に公社は、非常に厳しい運営を強いられることになった。

第3 経営健全化の基本方針

前述のとおり、これまでの長期にわたる景気の低迷や国・地方を通じた財政状況の悪化等を背景に、全国的に土地開発公社の土地の保有期間は長期化し、その経営環境は厳しいものとなっており、当公社においても平成26年3月末時点の土地保有面積は約8万1千平方メートル、簿価総額は約4億6千7百万円余となっている。

こうした状況を踏まえ、公社の抜本的な経営健全化を目的とした本計画を策定し、取得した土地の民間売却等により長期保有土地の縮減等を促進していく。

なお、全国的な地価の下落傾向により、全国的に見ても土地開発公社活用による事業費抑制効果が薄れてきているという状況がある一方で、

小諸市においては交通体系や自然環境等に恵まれた地域特性上、平成 25 年度も数社の企業の新規誘致・増設の実績があり、今後も事業用地等の取得に関し機動的な対応を求められるケースが生じることも予想される。

そのような点も踏まえ、今後の公社のあり方については、組織の解散も視野に入れた上で、その必要性等について十分な検討を進めることとする。

目標 保有土地の簿価総額の減少

第 4 公社経営健全化計画実施のための体制

本計画の策定にあたっては、公社の経営について検討するための組織として、企業経営専門知識を有する税理士、金融機関、企業経営者等で構成する「小諸市土地開発公社経営検討委員会」を設置し、民間企業等の視点で公社保有土地の現況分析や今後の利用計画の検討等を行った。

今後も同委員会において計画の適切な進行管理を行うとともに、公社と緊密な連携を図り、経営健全化対策に積極的に取り組むこととする。

第5 各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位：千円)

区分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
公有地取得事業に係る計画					
年度初保有額	0	0	0	0	0
取得計画額	0	0	0	0	0
設立・出資団体による取得	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0
国、その他の地方公共団体等による取得	0	0	0	0	0
民間売却	0	0	0	0	0
当該年度利子・管理費等(簿価計上分)	0	0	0	0	0
年度末保有額	0	0	0	0	0
時価処分による損益	0	0	0	0	0
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額	467,507	234,377	177,661	134,387	125,770
取得計画額	27,155	0	0	0	0
当該年度造成費	0	120,000	0	0	0
当該年度利子・管理費等(簿価計上分)	0	0	0	0	0
販売計画額	260,285	176,716	43,274	8,617	123,464
年度末保有額	234,377	177,661	134,387	125,770	2,306
土地開発公社合計					
年度末保有額	234,377	177,661	134,387	125,770	2,306

第 6 保有地の詳細処分計画

(単位：千円)

	資産区分	簿 価 (平成 25 年度末)	処 分 方 針	処分予定年度
1	中山住宅団地	43,274	民間売却	平成 28 年度
2	押出用地	8,617	民間売却	平成 29 年度
3	深沢工業団地	298,212	民間売却	平成 26 年度 平成 30 年度
4	西北部用地	683	民間売却	平成 30 年度
5	西原用地	116,716	民間売却	平成 27 年度

第 7 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

保有土地については、その用途に供するまでの間、最終的な利用の妨げとならない範囲で、駐車場等への有償貸し付け等による積極的な利用を図る。

2 プライマリーバランスの確保

平成 25 年度は、445 万円余の純利益の決算となったが、貸借対照表では欠損金が計上されており債務超過の状態にある。この債務超過の解消を目指すとともに、単年度の収支均衡が取れるよう努める。現在行っている小諸市からの受託事業を、継続するよう依頼する。

3 資金調達

資金の借入に際しては、これまでも小諸市より無利息での借り入れをしているが、今後も利率・手数料等を総合的に勘案し、今まで同様、小諸市に無利息での借入を依頼する。

4 補助金の交付

保有土地の民間直接売却により簿価との差損が生じた場合、「小諸市土地開発公社完成土地等売却事業補助金交付要綱（平成 26 年小諸市告示第 19 号）」の規定に基づき、継続的に小諸市土地開発公社状況に応じて市の一般会計から損失補填を要望する。

5 その他

土地造成事業については、これまでも分譲地売却に向けた取組みを進めているが、県外等の移住希望者も視野に入れ、今後も積極的な販売促進活動を行い保有土地の解消に努める。

第 8 小諸市の将来負担

土地開発公社は、小諸市が公拡法の規定に基づき設立した法人であり、毎年度、予算、事業計画、資金計画について小諸市の承認を受けて事業を行っており、小諸市は、その業務の健全な運営を確保するために必要な命令をする監督権限を有している。

事業活動を行うにあたり、金融機関からの資金借入について債務保証していることから、小諸市は、土地開発公社が保有地等の資産を売却処分しても、なお債務超過状態にある場合には、その解消について責任を負うべき立場にある。

また、会計処理や決算報告については、定款及び諸規程などに基づき適正に会計処理を行い、出資団体である小諸市に対し、毎年度決算書類を提出している。出資団体の小諸市は、その内容を小諸市議会に対して報告している。

以上のことから、計画期間内に保有地を販売する努力を最大限行った上で、現在ある欠損金について、計画的な補填を小諸市へ依頼する。