

山北町土地開発公社経営健全化方針

1 作成年月日及び作成担当部署

作成年月日 平成31年3月1日
作成担当部署 山北町 企画政策課

2 第三セクター等の概要

法人名 山北町土地開発公社

代表者名 理事長 山崎 佐俊

所在地 神奈川県足柄上郡山北町山北1301番地4

設立年月日 昭和49年4月1日

資本金 1,000 千円

【 山北町の出資額（出資割合） 1,000 千円（100%） 】

業務内容

- (1) 公共用地及び公用地等の取得、管理、処分等
- (2) 住宅用地の造成事業並びに地域開発のためにする内陸工業団地、流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成
- (3) 地方公共団体の委託に基づく公共施設の整備及び附帯業務
- (4) 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得のあつせん、調査、測量その他これらに類する業務

3 経営状況、財政的ナリスクの現状及びこれまでの地方公共団体の関与

長期にわたる景気の低迷や地方公共団体の財政状況の悪化等を背景として、全国的に土地開発公社（以下「公社」）の土地の保有期間は長期化し、その経営状況は厳しいものとなっている。

本町においても、以前から公社が保有する未活用土地の累積や、本町が公社に支払う償還金の償還期間が長期となっていることなどから、公社の経営状況は厳しい状況にある。

これまで本町としては、公社の金融機関からの借入金のうち公有地取得事業費の支払利子に対して利子補給を行うとともに、償還金の償還期間を短縮するといった取り組みを実施してきたところである。しかしながら、依然として本町から公社に支払う償還金の償還期間は20年と長期に渡っている。

また、公社が5年以上保有し、本町が債務保証している土地の面積は約1万6千平方メートル、簿価総額は約3億3千万円となっている。

4 抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討

公社の設立以来、本町は公社に公共用地等の先行取得を依頼し、これまでも様々な公共施設建設を進めており、公社は本町の重要施策である土地利用構想等を進めていくための有効な手段となっている。

一方、国では、財政的なリスクが存在する第三セクター等と関係を有する地方公共団体については抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応等を内容とする経営健全化のための方針を策定するよう「第三セクター等の経営健全化方針の策定について」（平成30年2月20日付総財公第26号）で示しており、今後も本町として公社の更なる経営健全化を進める必要がある。

こうした状況から、本町では設立団体として本方針を策定し、次に掲げる目標に向けて、本町の財政運営との両立を図りつつ、公社へ支払う償還金の償還期間の更なる短縮や公社保有土地の計画的処分を促し、公社の経営改善を図る。

5 経営健全化に向けた目標

[期間]

平成31年度から平成34年度までの4年間

[経営健全化に向けた目標]

- ① 平成31年度末時点において、公社が5年以上保有している債務保証等対象土地の簿価総額を本町の当該年度の標準財政規模に対し、10%未満までに縮減する。
- ② 平成34年度末時点において、本町が公社に対して行う損失補償、債務保証等の標準財政規模に対する比率を、本町の実質赤字の早期健全化基準の水準(平成29年度:15%)未満に縮減する。

6 抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応

1) 公社保有土地の債務保証等対象土地の簿価総額の縮減

本町の土地利用計画との整合性を図りながら、公社が保有する平山工業団地については、本町の企業誘致と連携することで、第三者への売却を推進することにより、平成31年度末時点の経営健全化に向けた目標①（債務保証等の対象となっている土地の簿価総額（5年以上）／標準財政規模<10%）を達成（9.4%）する。

また、丸山地区住宅用地についても本町の定住政策の1つとして民間企業と連携した住宅販売に努めさせる。

2) 公社の事業未収金解消期間の短縮及び借入金の縮減

現在、公社の事業未収金については、設定された債務負担行為に基づき、本町が支払いを履行し、平成51年度に全て解消する予定となっているが、早期解消を図るため、

現在の年間 14,885,048 円の支払額を 19,860,000 円に増額することで、解消期間を 5 年短縮した平成 46 年度とするとともに、公社に対しては、事業収益をもとに借入金を返済させることにより、平成 34 年度末時点で経営健全化に向けた目標②（債務保証等付債務残高／標準財政規模＜15%）を達成（14.7%）する。

3) 利子相当額の補給

公社が用地取得をする際は、金融機関からの借り入れを行っており、この借入金には、本町が債務保証等を付しているため、本町の財政状況における将来負担比率に与える影響が大きくなっている。そのため、これまで同様、本町が公社に用地取得を依頼して取得した土地に係る支払利子については利子相当額を町が補給する。

4) 用地の新規取得の抑制

原則として公社による新規の用地取得は行わない。ただし、緊急性等により公社に用地取得依頼を行う場合は、長期保有とならない買取り時期等を明記した契約を書面で締結し、買取り費用の繰延べを行わない。

5) 公社における具体的措置（入札制度による借入条件の改善）

公社が金融機関から資金を借り入れる際は、これまで同様、入札制度を継続し、借入条件の改善に努める。

7 山北町土地開発公社の財務状況

(1) 貸借対照表

金額(円)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金	44,393,805	45,668,857	44,696,889
事業未収金	14,885,048	14,885,048	14,885,048
完成土地等	271,687,526	271,687,526	271,687,526
開発中土地	344,069,508	344,750,495	449,309,039
未収収益	245,478	245,478	245,478
流動資産合計	675,281,365	677,237,404	780,823,980
II 固定資産			
投資その他の資産			
投資有価証券	197,651,086	198,030,843	198,410,600
賃貸事業の用に供する土地	41,192,968	41,192,968	41,192,968
長期事業未収金	327,959,919	313,074,871	298,189,823
固定資産合計	566,803,973	552,298,682	537,793,391
資産合計	1,242,085,338	1,229,536,086	1,318,617,371
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	746,756,144	711,899,400	778,584,493
前受収益	354,289	354,289	354,289
流動負債合計	747,110,433	712,253,689	778,938,782
II 固定負債			
預り保証金	1,200,000	1,200,000	1,200,000
固定負債合計	1,200,000	1,200,000	1,200,000
負債合計	748,310,433	713,453,689	780,138,782
資本の部			
I 資本金			
基本財産	1,000,000	1,000,000	1,000,000
資本金合計	1,000,000	1,000,000	1,000,000
II 準備金(又は欠損金)			
前期繰越準備金	448,312,248	492,774,905	515,082,397
当期純利益	44,462,657	22,307,492	22,396,192
準備金合計(又は欠損金合計)	492,774,905	515,082,397	537,478,589
資本合計	493,774,905	516,082,397	538,478,589
負債資本合計	1,242,085,338	1,229,536,086	1,318,617,371

(2) 損益計算書

金額(円)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度
I 事業収益			
土地造成事業収益	60,167,500	2,400,000	2,400,000
附帯等事業収益	19,747,666	19,806,938	20,055,999
補助金等収益	1,258,911	378,159	557,527
事業収益合計	81,174,077	22,585,097	23,013,526
II 事業原価			
土地造成事業原価	35,362,973	0	0
事業原価合計	35,362,973	0	0
事業総利益	45,811,104	22,585,097	23,013,526
III 販売費及び一般管理費	833,852	1,498,522	1,524,470
事業利益	44,977,252	21,086,575	21,489,056
IV 事業外収益			
受取利息	13,583	848	725
有価証券利息	1,979,757	1,979,757	1,979,757
事業外収益合計	1,993,340	1,980,605	1,980,482
V 事業外費用			
支払利息	2,507,935	759,688	1,073,346
経常利益	44,462,657	22,307,492	22,396,192
当期純利益	44,462,657	22,307,492	22,396,192

8 各年度の用地取得・処分・保有計画

単位：千円

区分	平成29年度 (基準年度)	平成30年度	平成31年度 (初年度)	平成32年度 (2年度)	平成33年度 (3年度)	平成34年度 (4年度)
土地造成事業に係る計画						
年度初保有額	657,631	762,189	740,830	695,968	661,986	659,389
取得計画額	100,000	0	0	0	0	0
当該年度造成費	4,332	10,227	466	466	466	466
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)	226	79	29	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	0
販売計画額	0	31,665	45,357	34,448	3,063	0
年度末保有額	762,189	740,830	695,968	661,986	659,389	659,855

※平成31年度の金融機関からの借入金調達金利は、平成30年度(0.13%)を想定。

9 債務保証等対象土地の詳細処分計画

番号	資産区分 (2号土地)	簿価(千円) (29年度時)	処分方針	処分予定年度	事業予定年度
1	中川湯の上造成事業用地	21,803	民間売却	平成34年度以降	—
2	平山地区工業用地	310,697	民間売却	平成34年度以降	—
3	丸山地区住宅用地	101,821	民間売却	平成32年度	—

1.0 達成すべき経営指標の目標値

単位：千円

区分	平成29年度 (基準年度)	平成30年度	平成31年度 (初年度)	平成32年度 (2年度)	平成33年度 (3年度)	平成34年度 (4年度)
債務保証等の対象となっている土地の簿価総額(保有期間5年以上)	332,500	332,570	310,697	310,697	307,634	307,634
債務保証等の対象となっている土地の簿価総額(保有期間5年以上) /標準財政規模	10.0%	10.0%	9.4%	9.4%	9.3%	9.3%
債務保証等付債務残高	778,584	701,396	606,018	568,158	524,579	486,719
債務保証等付債務残高 /標準財政規模	23.5%	21.1%	18.3%	17.1%	15.8%	14.7%
設立・出資団体への土地売却未収金残高	313,075	298,190	278,330	258,470	238,610	218,750

※標準財政規模については、基準年度(平成29年度)の3,316,637千円により算出。

※土地売却未収金については平成46年度に解消予定。