

山梨県土地開発公社改革プラン

平成 2 2 年 1 2 月

山 梨 県
山梨県土地開発公社

目 次

第 1 会社の概要	1
1 設立と役割	1
2 経営悪化と経営再建に向けた取り組み	1
第 2 改革プラン策定の必要性	2
第 3 現状と課題	2
1 会社の財務状況	2
2 米倉山造成地に係る損失処理	4
3 長期保有土地の状況と借入金	4
第 4 存廃の検証	5
1 事業の必要性等	5
2 債務の処理と県財政への影響	8
第 5 抜本的改革の方向	9
第 6 計画期間、実施方針	9
1 計画期間	9
2 改革の工程表	9
3 残務の処理	10
4 平成23年度以降の職員体制	11
5 公社解散までの事務的経費	11
第 7 改革の点検評価	11

第 1 公社の概要

1 設立と役割

山梨県土地開発公社（以下「公社」という。）は、公共用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と県民福祉の増進に寄与することを目的として、昭和 43 年財団法人山梨県公共用地開発公社として設立され、昭和 49 年、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、山梨県土地開発公社に変更されて現在に至っている。この間、芸術の森公園、塩川ダムなどの公共用地の先行取得や工業団地の造成など県事業の推進に多大な貢献をしてきた。

※ 公社の主な業務

公有地取得事業	地方公共団体の委託に基づき公共用地等を先行取得し、地方公共団体が再取得するまでの間、管理する。
土地造成事業	公社が、住宅用地、工業用地等の取得、造成を行い販売する。
あっせん等事業	国、地方公共団体等からの委託により、土地の取得等を行う。

2 経営悪化と経営再建に向けた取り組み

バブル経済崩壊後の長引く景気低迷により地価の下落が続き、地価の継続的な上昇を前提とした公社の経営は極めて厳しい状況となり、抜本的な対策が必要となった。

そのため公社では、平成 13 年 3 月に経営再建計画を策定し、長期保有土地の早期処分や米倉山造成地の借入金の金利負担を避けるための無利子貸付け、住宅供給公社及び道路公社との管理部門の一元化による経費の節減など経営再建に取り組んできた。

しかしながら、米倉山造成地は具体的活用策が見い出せず、地区拠点工業団地も一部分譲が進んだものの、4 区画が未分譲のまま残り、また、市町村合併の進展や公共事業の縮減などに伴い、公有地取得事業量の減少など公社の経営は厳しい状況が続いた。

このため、平成 17 年 3 月、経営再建計画を改定し、未分譲の地区拠点工業団地を平成 21 年度までに分譲完了することを目指すとともに、米倉山造

成地の活用策の検討や人員の削減等による経営合理化を進めてきた。

さらに、米倉山造成地については、県が、平成19年12月に行政改革大綱を策定し、主体的に多様な活用を行えるよう、土地開発基金により簿価（41.5億円）で土地を取得した上で、土地開発公社に生じる110.7億円の特別損失について、一般会計からの経営再建支援補助金により、平成20年度以降30年かけて解消することとした。

また、平成20年4月に、山梨県地域整備公社として地方3公社を一元化し、共通役員制の導入や組織の実質的統合による人材の効率的配置により、職員数を削減するなど、より一層の経営合理化を進めてきた。

第2 改革プラン策定の必要性

総務省は、平成20年6月、経営が著しく悪化したおそれのある第三セクター等の改革について、ガイドラインを示した。さらに、平成21年6月、第三セクター等改革推進債（以下「改革推進債」という。）を活用し、存廃を含めた抜本的改革を行うよう助言を行った。

また、県としても財政健全化に取り組んでおり、将来負担比率の抑制を行う必要があることから、外部有識者等からなる山梨県出資法人経営検討委員会を設置し、公社の経営状況等の評価と存廃も含めた抜本的な経営改革策の検討を行うこととした。

第3 現状と課題

1 公社の財務状況

(1) 資産及び負債等の状況

平成21年度決算では、公社が保有する資産は、市町村が再取得するまでの間保有している公有地10件で6億6千万円余（事業未収金のうち公有用地496百万円及び代行用地165百万円）、未分譲の地区拠点工業団地等3区画で18億6千万円余など、合計で約34億5千万円となっている。

一方、県からの短期借入金約84億5千万円、銀行等からの借入金20億6千万円余など、負債合計は約106億2千万円となった。

また、前期繰越損失73億2千万円余と県からの経営再建支援補助金2億円も含む当期利益を合わせた結果、債務超過額は71億9千万円となった。

※ 貸借対照表

(平成22年3月31日現在)

(単位:百万円)

資産の部		負債及び資本の部	
科目	金額	科目	金額
I 流動資産	3,347	I 流動負債	8,452
1 現金及び預金	286	1 未払金	3
2 事業未収金	1,030	2 短期借入金	8,445
・公有用地	496	3 預り金	1
・大月分譲宅地	502	4 引当金	3
・受託事務費	15	(1) 賞与引当金	3
・その他	17	II 固定負債	2,167
3 貸倒引当金	△0	1 長期借入金	2,062
4 代行用地	165	2 引当金	105
5 完成土地等	1,866	(1) 退職給付引当金	105
・地区拠点工業団地2件	1,650	III 資本金	20
・頭脳立地集積団地1件	216	1 基本財産	20
II 固定資産	102	IV 欠損金	△ 7,190
1 投資その他の資産	601	1 前期繰越損失	△ 7,324
(1) 投資有価証券	20	2 当期利益	134
(2) 破産債権	581		
2 貸倒引当金	△ 499		
合計	3,449	合計	3,449

(2) 損益の状況

長期にわたる地価の下落や公共事業の縮減により、公有地取得事業やあっせん等事業に係る収益は激減している。

また、甲府駅周辺土地区画整理事業や甲府紅梅地区市街地再開発事業のため、公社の主要な収益源であった新北口駐車場の経営を平成19年3月に終了、丸の内駐車場の経営を平成19年9月に終了したことから、「実質的な経常損益」は、平成20年度から6千万円を超える赤字が続いている。

※ 「実質的な経常損益」の状況

(単位:円)

年度	収益(A)	費用(B)	(A)-(B)
19	336,951,542	370,540,512	△ 33,588,970
20	124,067,430	186,836,638	△ 62,769,208
21	100,956,170	167,313,119	△ 66,356,949

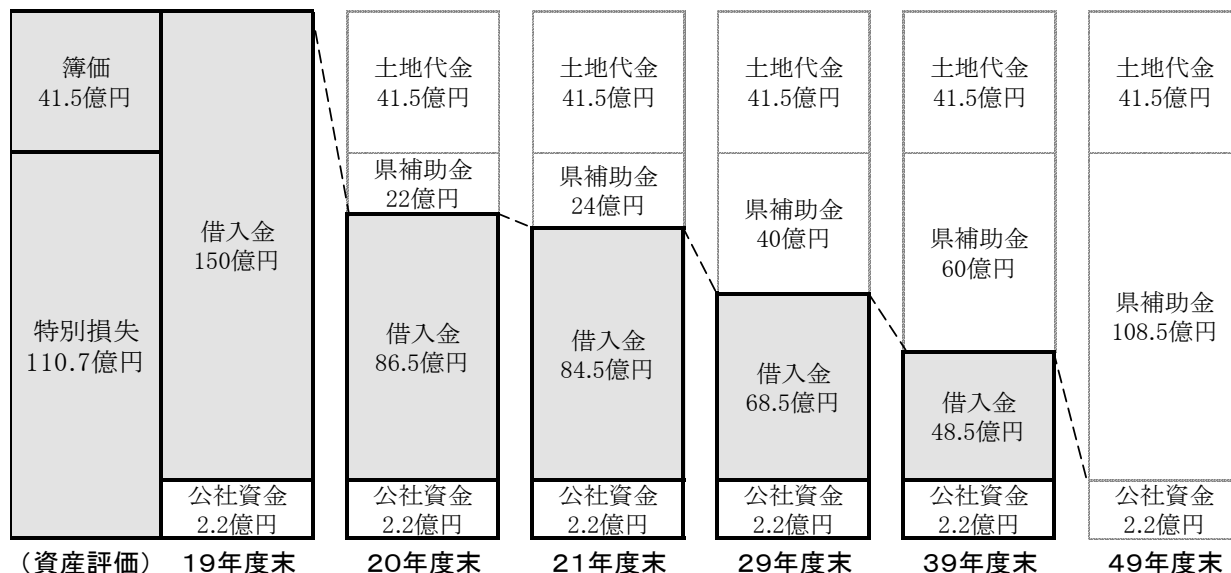
(参考) 「実質的な経常損益」：経常損益から次の収益等を除いたもの

- ① 土地造成事業の収益及び費用：現在、新規事業を凍結しており、過去に造成を行った土地の売却等に伴う臨時的な収益及び費用が主
- ② 経営再建支援補助金の収益：既に生じている米倉山ニュータウン造成地に係る特別損失を補てんするための補助金による収益

2 米倉山造成地に係る損失処理

県が債務保証を行っている米倉山造成地に係る公社の短期借入金については、行政改革大綱に基づく経営再建支援補助金等により平成20年度から平成21年度までに65.5億円を処理し、平成21年度末の残高は84.5億円となった。県では引き続き損失補てんを行い、公社の債務を処理する予定となっている。

※行政改革大綱による米倉山損失補償のスキーム



注) 米倉山造成地特別損失は、従前簿価152.2億円から評価替えした簿価41.5億円(実勢価格)を差し引いた110.7億円となる。

平成20年度 : 土地代金41.5億円、補助金22億円

平成21~39年度 : 毎年度補助金2億円

平成40~48年度 : 毎年度補助金5億円

平成49年度 : 補助金3.5億円

3 長期保有土地の状況と借入金

平成21年度末で10年以上保有している土地は、未分譲の地区拠点工業団地等の用地、3区画、7.8ha(18.6億円)となっている。この土地造成事業に係る借入金14億円については、当該工業団地の売却益等により返済することとなるが、現時点では分譲完了の見通しは立っていない。

なお、公有地取得事業に係る借入金約6.6億円については、市町村が計画的に公有地を再取得しており、市町村が債務保証も行っていることから、確実に返済されるものである。

※ 土地造成事業に係る保有土地の状況(平成21年度末現在) (単位:ha、億円)

	面積	簿価	借入金
山梨ビジネスパーク	0.8	2.1	
八田御勅使南地区拠点工業団地	1.8	5.6	5.5
市川三郷町大塚地区拠点工業団地	5.2	10.9	8.5
合計	7.8	18.6	14.0

第4 存廃の検証

1 事業の必要性等

(1) 公有地取得事業

長期にわたる地価の下落や公共事業の縮減により、公社の基幹的な業務である公有地取得事業の意義が薄れている中で、平成18年度から公社が県に代わって公共用地等を取得した実績はなく、平成20年度及び21年度には、公社が市町村に代わって公共用地等を取得した実績もないことから、事業の必要性は低下している。

しかし、市町村が再取得するまでの間、公社が管理等を行っている土地が、現在、10件残っている。このため、再取得時期が最終となっている中央市の田富北保育園駐車場の処理が終わる平成29年度までは、残務処理を行う必要がある。

なお、当該事業については、地価動向に左右されず、受託金額に応じて一定の事務費が得られており、人件費や借入利息を含む事業原価と事業収益は、ほぼ均衡している。

※ 公社が管理等を行っている公共用地・公用地

市町村名	公共用地等	市町村 再取得時期
甲府市	中道町公共用地	29年3月
南アルプス市	櫛形町西保育園	24年3月
	櫛形町公園整備	25年3月
中央市	田富町立第一保育園	26年3月
	田富北保育園駐車場	30年3月
富士河口湖町	健康科学大学	23年3月
	河口湖町役場庁舎	27年3月
	勝山村公共施設駐車場	26年3月
	道の駅「かつやま」及び小海公園	27年3月
	富士ヶ嶺高冷地実験農場	29年3月
4市町	10件	

※ 公有地取得事業の損益

(単位:円)

年度	収益(A)	費用(B)	(A)-(B)
19	282,812,008	282,030,552	781,456
20	98,348,660	98,492,694	△ 144,034
21	68,799,604	68,791,898	7,706

(2) 土地造成事業

公社の経営再建計画に基づき、新規の大規模な工業団地造成を凍結する一方で、平成21年度までに長期保有土地の分譲を完了するよう努めてきた。しかし、長期的な地価の下落に加え、厳しい経済情勢が続く中で企業の投資意欲が減退しており、早期に分譲を完了することは非常に困難な状況である。

なお、借入金14億円に対する支払利息が、毎年、約16.5百万円見込まれ、公社の経営を圧迫していることから、引き続き分譲促進に努めていくが、最終的に未処分となった土地を県が公社から引き取る場合には、県の財政負担が大きくなることも予想される。

また、今後の事業継続については、現下の経済情勢や地価の下落に伴う危険負担が公社に帰属することを踏まえると、採算性の面からも慎重に対応すべきである。

さらに、売却済みの土地2件については、未収金が発生しており、現在のところ回収の目処が立っていないことから、引き続き未収金の回収に向けた取り組みが必要である。

※ 売却済み土地の未収金等の状況(平成21年度末現在)

(単位:億円)

	売買契約年度	未収金等
山梨ビジネスパーク	平成10～14	5.8
大月分譲宅地	平成14	5.0

注)「山梨ビジネスパーク」の「未収金等」は、破産債権であり、別途、貸倒引当金として△5.0億円を計上。

(3) あっせん等事業

あっせん等事業は、公社がこれまでの用地取得業務で蓄積した専門的なノウハウを有していることから、中部横断自動車道や西関東連絡道路などの国や県からの用地交渉業務の委託先として活用され、一定の公益的な役割を果たしている。

一方、用地取得の円滑化や民間活力の導入を図るため、国土交通省は、平成20年10月から、公共用地の取得交渉のうち使用貸借契約、共有地の調査業務等に限定した交渉業務を民間コンサルタント等に委託している。

本県においても、平成21年2月に山梨県公共事業コスト構造改善プログラムを策定し、「補償コンサルタント等への民間委託を推進するとともに外部専門家の積極的な活用を図る」としている。

こうした中で、あっせん等事業は、公共事業の縮減に伴い安定した事業受託が行なえないことから、平成18年度から採算割れの状況であり、今後も事業量の安定確保が困難な状況にある。

※ あっせん等事業の損益

(単位:円)

年度	収益(A)	費用(B)	(A)-(B)
18	26,720,000	28,195,540	△ 1,475,540
19	9,184,300	20,784,065	△11,599,765
20	8,089,900	15,459,993	△ 7,370,093
21	14,508,000	19,440,596	△ 4,932,596

※ 公有地の拡大の推進に関する法律（抜粋）

(設立)

第十条 地方公共団体は、地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他の管理等を行わせるため、単独で、又は他の地方公共団体と共同して、土地開発公社を設立することができる。

(業務の範囲)

第十七条 土地開発公社は、第十条第一項の目的を達成するため、次に掲げる業務の全部又は一部を行うものとする。

- 一 略(公有地取得事業)
略(開発事業用地取得事業)
- 二 略(土地造成事業)
- 三 略(附帯等事業)

2 土地開発公社は、前項の業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲内において、次に掲げる業務を行なうことができる。

- 一 略(関連施設整備事業)
- 二 略(あっせん等事業)

(清算中の土地開発公社の能力)

第二十二條の二 解散した土地開発公社は、清算の目的の範囲内において、その清算の終了に至るまではなお存続するものとみなす。

2 債務の処理と県財政への影響

公社を平成26年度に解散すると想定した場合、平成25年度末で県が損失補てんしている公社の借入金残高は76.5億円であり、この債務を処理するためには改革推進債の利用が考えられるが、15年償還の場合でも償還額はピーク時に6.5億円を超える見通しである。

一方、行政改革大綱による損失処理の場合には、平成20年度から30年間かけて債務を処理することとなっており、平成39年度までは毎年2億円、平成40年度以降は毎年5億円、最終の平成49年度は3.5億円の負担となっている。

厳しい財政状況が続く中で、今後20年くらいの間は、多くの職員が定年退職を迎え、義務的経費である退職手当に要する多額の財政負担が見込まれることや住宅供給公社、林業公社等についても債務の処理が課題となっており、今後も厳しい財政の舵取りが続くと想定されることから、県の財政負担の平準化を図る必要がある。

※ 行革大綱の損失処理スキームと改革推進債の比較

	県費の負担期間及び負担額
行政改革大綱	平成22～39年度 ⇒ 年2.0億円
	平成40～48年度 ⇒ 年5.0億円
	平成49年度 ⇒ 年3.5億円
改革推進債 (10年償還)	平成22～25年度 ⇒ 年2.0億円
	平成26～35年度 ⇒ 年7.8～8.8億円
改革推進債 (15年償還)	平成22～25年度 ⇒ 年2.0億円
	平成26～40年度 ⇒ 年5.3～6.5億円

注)「改革推進債」については、公社を解散することを前提に平成25年度末まで残務処理を行い、平成25年度末に起債した場合の試算額とした。

なお、この場合も、平成25年度までは、行政改革大綱の損失処理のスキームにより、年2億円の補助金を交付することを前提としている。

第5 抜本的改革の方向

公社の基幹的な業務である公有地取得事業や土地造成事業については、長期にわたる地価の下落や公共事業の縮減により、その意義が薄れてきている。

また、中部横断自動車道や西関東連絡道路などの用地交渉業務を受託するあっせん等事業は、一定の公益的な役割を果たしてきているが、公社の基幹的な業務ではなく、将来的にも安定した業務量の確保は難しい。

さらに、公社は平成21年度末現在で105.1億円の借入金を抱えているばかりでなく、経常損益の実質的な赤字が続いており、採算性の面から、今後においても健全な経営の継続が困難な状況であることから、平成23年度以降、新たな事業は行わず、保有土地の売却などの残務処理のみを行うこととし、公社を実質的に廃止する。

なお、債務の処理については、県の財政負担の平準化を図る観点から、行政改革大綱に基づき計画的に処理し、公社の解散は、債務処理終了後に行う。

第6 計画期間、実施方針

1 計画期間

平成22年度から平成25年度までの4年間とする。

2 改革の工程表

区 分	22年度	23年度	24年度	25年度	
運營業務					
法人業務等					→ 解散時まで
債務処理					→ 49年度終了
事業					
公有地取得		●			→ 29年度終了
土地造成		●		○	未売却時には 処理策を再検討
あっせん等		●			
職員の処遇		地域整備公社再配置・他団体移籍			→

3 残務の処理

公社プロパー職員による残務処理期間は、平成23年度から25年度の3年間とする。26年度以降の債務処理や公社を解散するまでの法人業務は、地域整備公社で継続して処理を行う。

(1) 公有地取得事業

平成23年度以降は、新たな事業は行わないこととし、現在、公社が管理等を行っている公共用地等を市町村が再取得する予定の最終期日である平成29年度末まで残務処理を行う。

(2) 土地造成事業

これまで、経済状況を踏まえ、新規の大規模な工業団地造成については、凍結するとしてきたが、今後は、規模の大小にかかわらず新規の事業は行わないこととする。

また、保有中の土地については、保有期間が長くなるほど、利息負担や管理費等が増加することを十分に踏まえ、時価を正確に把握した上で販売可能な価格を設定し、県や地元の市や町とも連携する中で、平成24年度末の完売を目指し、積極的な販売促進に努める。

なお、平成25年度当初においても、土地が売れ残っている場合、処分の方法について対応を再検討する。

さらに、売却済み土地の未収金等についても、早期の回収に向けて引き続き積極的な努力を行う。

(3) あっせん等事業

平成22年度については、国や県との連絡・調整を緊密にし、円滑な事業実施に努め、引き続き公的な役割を果たす。

また、平成23年度以降は、新たな事業は行わないこととする。

(4) 債務の処理

県の財政負担の平準化を図る観点から、引き続き、行政改革大綱に基づき米倉山造成地に係る公社の借入金を計画的に処理する。

また、長期保有土地の売却や未収金の回収等による収益は、借入金の返済に充て、債務の縮減に努める。

4 平成23年度以降の職員体制

公社プロパー職員については、平成25年度までの残務処理に必要な最小限の職員を除き、地域整備公社内での再配置もしくは、整理退職により職員を削減する。

また、平成26年度以降の債務処理や公社を解散するまでの法人業務を地域整備公社で処理することにより、26年度以降は公社プロパー職員を置かないこととする。

なお、整理退職する職員については、公社及び県の協力のもと、再就職先の確保に努める。

※地域整備公社内の土地開発公社プロパー職員の配置・整理計画（単位：人）

	H22.4	H23.4	H24.4	H25.4	H26.4
土地開発公社の業務に従事	4	1	1	1	0
住宅供給公社の業務に従事	1	2	1	1	0
道路公社の業務に従事	1	0	0	0	0
計	6	3	2	2	0
整理退職		3	1	0	2

5 公社解散までの事務的経費

平成25年度までの残務処理期間中に必要な人件費及び事務費と債務処理が終了する平成49年度までに必要な事務費は、公社が保有している現金及び預金で賄うこととする。

第7 改革の点検評価

改革プランの実施状況について、毎年度、経営検討委員会に報告を行い、点検評価を実施する。