

山梨県土地開発公社改革プラン

平成29年3月改定

山梨県

目 次

第 1	前改革プラン策定（H25.3）までの経緯	1
1	土地開発公社の設立と役割	1
2	経営悪化と経営再建に向けた取り組み	1
3	改革プランの策定	2
第 2	市川三郷町大塚地区拠点工業団地への対応	5
1	改革プラン策定（H22.12）後の状況の変化	5
2	改革プランの改定（H25.3）方針	6
3	状況の変化への対処方針	6
第 3	公社の現状	7
1	事業概要	7
2	財務状況	7
3	米倉山造成地に係る損失処理	9
4	市川三郷工業団地に係る損失処理	9
5	長期保有土地の状況と借入金	9
6	未収金の状況	10
7	継続中の事業	10
第 4	改革プランの改定	11
1	前回改定時からの状況の変化	11
2	改定とその方向性	11
3	状況の変化への対処方針	12
第 5	改定後の改革プランの実施期間、実施方針	13
1	実施期間	13
2	改革の工程表	13
3	残務の処理	13

4	職員体制	14
5	県の公社への指導監督	14
6	改定後の改革プランにおける債務処理	14
第6	改革の点検評価	16
	債務処理のスキーム	17

第1 前改革プラン策定（H25.3）までの経緯

1 土地開発公社の設立と役割

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に、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県からの無利子貸付けへの転換、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、未分譲区画の課題や公共事業の縮減などに伴う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。

３ 改革プランの策定

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い、平成２２年１２月に「山梨県土地開発公社改革プラン」を策定した。

（１）改革プランの概要

改革プランにおいては、実施期間を平成２２年度から平成２５年度までの４年間とし、公有地取得事業、土地造成事業、あっせん等事業について、平成２３年度以降は新たな事業を行わずに残務の処理を行い、米倉山造成地の債務について、行政改革大綱に基づき処理を行い、平成４９年度を目途に公社を解散することとした。

（２）債務処理と県財政への影響

改革推進債を活用する場合、平成２６年度の公社の解散を想定すると、平成２５年度末に県が損失補てんしている米倉山造成地に係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必要な費用は、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とな

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る。

厳しい財政状況が続く中で、今後、概ね20年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、住宅供給公社や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利用の場合の比較結果

	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7.8億～8.8億円
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5.3億～6.5億円

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資産額とした。

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。

(3) 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たが、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り、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い、公社を実質的に廃止することとした。

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こととした。

第2 市川三郷町大塚地区拠点工業団地への対応

1 改革プラン策定（H22.12）後の状況の変化

平成22年12月に策定した改革プランにおいては、実施期間を平成25年度までとしていたところであるが、平成23年3月に公社が販売した工業団地の土地において、造成上の瑕疵があることが判明し、公社はこの問題に対応せざるを得ない状況となったことから、改革プランの改定を行った。

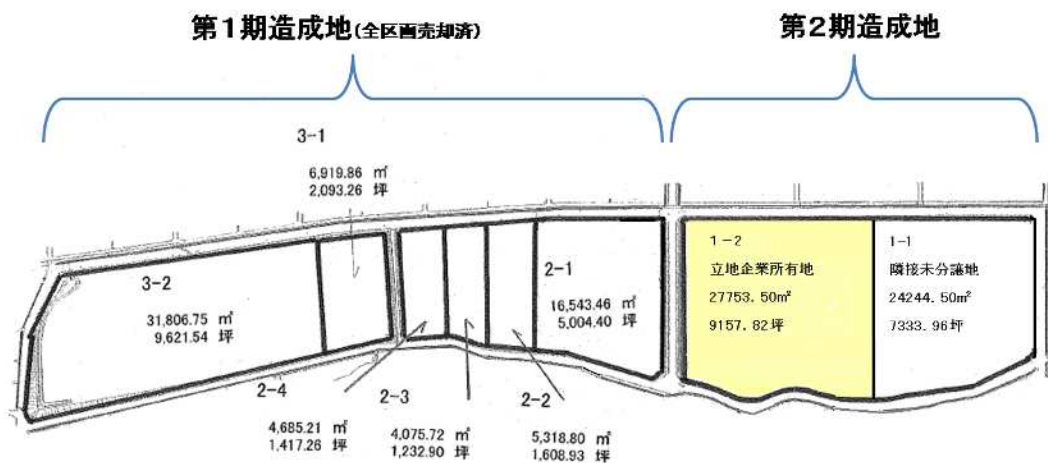
（1）市川三郷町大塚地区拠点工業団地の瑕疵問題

平成24年4月、市川三郷町大塚地区拠点工業団地（以下「市川三郷工業団地」という。）に入居した立地企業が、工場建設のため自己所有地（以下「立地企業所有地」という。）を掘削したところ、通常の造成工事では混入されない大量の転石や廃棄物等が発見され、企業の工場建設に支障が生じたため、公社は売主としての瑕疵担保責任により、転石、廃棄物の撤去・除去等に要した約6.5億円の新たな債務を負うこととなった。

（2）隣接未分譲地の状況

（1）の立地企業所有地と同時期に、一体的に整備したため、隣接未分譲地についても、造成に適さない転石や廃棄物等が発見される可能性が高いと判断される状況となっている。

なお、この隣接未分譲地2.4haについては、造成等に伴う、金融機関からの借入金が4.6億円残っていた。



2 改革プランの改定（H25.3）方針

策定時から社会経済情勢等に大きな変化がないことから、主要な方針については継続することとし、公社の財務状況、借入金や未収金の状況等について整理した上で、今回の事態により発生した新たな問題に係る対処方針を追加し、実施期間を平成25年度から平成28年度までの4年間とする改定を行うこととした。

3 状況の変化への対処方針

（1）市川三郷工業団地の修復工事に伴う借入金

市川三郷工業団地の修復に伴う経費約6.5億円については、県からの債務保証を受け、公社が新たに金融機関から借り入れることにより対応した。この借入金については、公社の厳しい財務状況に鑑みると、実質的に廃止となっている公社が、今後自力で解消することは不可能である。

（2）市川三郷工業団地の隣接未分譲地

隣接未分譲地については、前述のように今回修復した立地企業所有地と同時期に、一体的に整備しており、造成に適さない転石や廃棄物等が埋設されていることが予想され、これを修復すると多額の追加経費を要すると考えられることから、公社の負債を最小化するため、工業団地としての販売を断念し、今後、他の活用策を検討していくこととした。

以上のことから、公社は平成49年度の解散までに全ての債務を解消しなければならないため、県は公社が行う債務処理（市川三郷工業団地の修復工事に伴う借入金の約6.5億円及び市川三郷工業団地の隣接未分譲地造成に要した借入金の4.6億円の合計11.1億円）に対し、新たに支援することとした。

第3 公社の現状

1 事業概要

平成28年度末までの公社の事業については、改革プランに基づく米倉山造成地に係る債務処理及び市川三郷工業団地の瑕疵問題に係る債務処理を行うとともに、公有地取得事業及び土地造成事業などの継続事業の残務処理を実施している。

2 財務状況

(1) 資産及び負債等の状況

平成28年度決算見込みでは、公社が保有する資産は、市が再取得するまでの間保有している公有地1件で192万円余、未売却の地区拠点工業団地2区画で7億1千万円余など、合計で約9億8千万円となる見込みである。

一方、公社の負債については、短期借入金78億6千万円余、長期借入金192万円余、預り保証金3千7百万円余など、合計で約79億7百万円となる見込みである。

また、前期繰越損失68億4千万円余と未分譲用地1区画の評価替えなどによる当期損失1億3百万円余を合わせた結果、欠損金（債務超過額）は69億4千万円余となる見込みである。

なお、欠損金（債務超過額）の増加が見込まれるが、これは、公社の保有土地の評価替えに伴うものであり、新たな借入や県からの支援が必要となるものではない。

貸借対照表

H29.3.31見込
(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
流動資産	399	流動負債	7,868
1 現金及び預金	182	1 未払金	1
2 事業未収金	8	2 短期借入金	7,867
3 代行用地	2	3 預り金	0
4 完成土地等	207	4 引当金	0
固定資産	582	(1)賞与引当金	0
1 有形固定資産	0	固定負債	39
2 投資その他の資産	1,061	1 長期借入金	2
(1)賃貸事業の用に供する土地	513	2 その他の固定負債	37
(2)預り金保証金引当特定預金	37	(1)預り金保証金	37
(3)破産債権	511	資本金	20
3 貸倒引当金	480	1 基本財産	20
		欠損金	6,946
		1 前期繰越損失	6,843
		2 当期損失	103
合 計	981	合 計	981

注)四捨五入により、50万円未満は0となっている。

(2) 損益の状況

平成28年度における収益については、事業収益が公有地取得事業収益6百万円余と土地造成事業収益1千7百万円余、事業外収益2億3千万円余など、合計約2億5千6百万円となる見込みである。

一方、費用については、事業原価9百万円余と販売費及び一般管理費8百万円余など、合計1千8百万円余であり、この結果、経常収支は経常利益約2億3千7百万円となり、経常利益に特別利益として、市川三郷工業団地の瑕疵問題に係る裁判における和解金1千5百万円、及び保有土地の評価替えに伴う特別損失3億5千万円余を加えた結果、当期損失は約1億3百万円となる見込みである。

損益計算書

H29.3.31見込

(単位:千円)

科 目	金 額
事業収益	24,777
1 公有地取得事業収益	6,977
2 土地造成事業収益	17,800
事業原価	9,627
1 公有地取得事業原価	6,977
2 土地造成事業原価	2,650
事業総利益	15,150
販売費及び一般管理費	8,989
事業利益	6,161
事業外収益	231,317
1 受取利息	22
2 雑収益	231,295
事業外費用	73
1 支払利息	73
経常利益	237,405
特別利益	15,000
特別損失	355,839
当期損失	103,434

3 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、行政改革大綱及び改革プランに基づく債務処理対策補助金等により平成20年度から平成28年度までに約79億5千万円を処理し、平成28年度末の残高は70億4千5百万円となる見込みである。

4 市川三郷工業団地に係る損失処理

市川三郷工業団地の瑕疵問題に係る短期借入金については、改革プランに基づき平成25年度から平成28年度までに約2億8千8百万円処理し、平成28年度末の残高は8億2千2百万円余となる見込みである。

5 長期保有土地の状況と借入金

平成28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

団地の用地2区画、4.2haとなっている。

なお、公有地取得事業に係る借入金192万円余については、市が計画的に公有地を再取得するとともに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り、平成29年度末をもって解消される見込みである。

6 未収金の状況

売却済み土地の未収金等の状況(H29.3.31見込み)

(単位:億円)

工業団地名	販売契約年度	未収金等
山梨ビジネスパーク	H10～14	5.1

注)未収金等は、破産債権であり、回収が見込める金額は、0.3億円であることから、別途、貸倒引当金を4.8億円としている。

7 継続中の事業

(1) 公有地取得事業

市町村の依頼により土地の先行取得を行う公有地取得事業は、依頼元の市町から償還が計画的に行われており、継続中の事業については、平成30年3月に完了する見込みである。

依頼元	公社取得年月	取得した土地	償還完了年月
中央市	H20年2月	中央市立田富北保育園駐車場	H30年3月

(2) 土地造成事業

工業用地の分譲については、山梨ビジネスパーク1区画(0.8ha)の販売を行った結果、残る用地は、八田御勅使南地区拠点工業団地の1区画(約1.8ha)となっている。

また、市川三郷工業団地の1区画(約2.4ha)については、太陽光発電施設用地として貸し付けを行っている。

第4 改革プランの改定

前回改定した改革プランの実施期間が終了することから、改革プランの改定を行うこととする。

1 前回改定時からの状況の変化

(1) 市川三郷工業団地の瑕疵問題に係る損害への対応

公社は、市川三郷工業団地の修復に伴う経費約6.5億円と工業団地としての販売を断念した隣接未分譲地の造成工事の借入金の残金約4.6億円について、新たに債務を負うこととなったが、瑕疵問題の調査において、廃棄物等を投棄したあるいは、埋設物があることを知りながら、そのことを告げずに売買を行った2者に対して、平成25年7月に損害賠償を求めて提訴した訴訟については、平成28年2月に公社の主張が全面的に認められた公社勝訴の判決が下された。その後、被告の2者が控訴したが、1者とは和解が成立し、1者とは控訴棄却の判決により、平成28年8月に第一審の損害賠償額が確定した。

なお、和解金については、収入済みである。

(2) 隣接未分譲地の活用

(1)の立地企業所有地と一体的に整備した隣接未分譲地については、瑕疵問題があった区画と同時期に、一体的に整備した区画であり、転石や廃棄物等が埋設されていることが予想されることから、工業団地としての販売を断念し、太陽光発電施設用地として貸し付けることとし、公募により選定した企業に貸し付けを行った。

貸付面積 24,698.10 m²

貸付先 株式会社Y E G

貸付期間 平成26年6月1日～平成47年5月31日

貸付料 年額1,780万円

2 改定とその方向性

前回の改定時から社会経済情勢等の大きな変化がないことから主要な方針については継続することとし、前回改定時からの状況の進捗等を踏まえ改定

を行うこととする。

3 状況の変化への対処方針

(1) 市川三郷工業団地の瑕疵問題に係る損害賠償金

市川三郷工業団地の瑕疵問題にかかる損害賠償金については、その回収に努める。

(2) 市川三郷工業団地の隣接未分譲地の貸付

貸付に係る借地料については、当面の間は、公社解散までの団体の運営費及び不測の事態が生じた際の費用等に充てることとする。

なお、この収入については、今後、改革プランを改定する際に、改めて用途を検討することとする。

(3) その他の未売却工業団地

その他の未売却工業団地である八田御勅使南地区拠点工業団地の1区画については、平成31年度末までの売却を目指し、引き続き販売努力を続けていくこととする。

第5 改定後の改革プランの実施期間、実施方針

1 実施期間

平成29年度から平成32年度までの4年間とする。

2 改革の工程表

区 分	29年度	30年度	31年度	32年度	
運営業務					
法人業務等					→ 解散時まで
債務処理					→ 49年度まで
事業					
公有地取得 (残務処理)	→	29年度終了			
土地造成					
・保有地の売却					未売却時には処理を再検討
・保有地の貸付					→ 47年度まで

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25年度までで終了していることから、債務処理や公社を解散するまでの法人業務等は、地方三公社を一元化した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ており、現在、公社が管理等を行っている公共用地等を市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

現在の経済状況を踏まえ、今後も新規の事業は行わないこととし、保有土地の販売等を進めるとともに、売却済み土地の未収金等についても、回収に向けて引き続き積極的な努力を行う。

八田御勅使南地区拠点工業団地等

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から、県や南アルプス市とも連携する中で、区画の分割

や売却価格の交渉に柔軟に対応するなど、平成31年度末までの完売を目指し、積極的な販売促進に努める。

なお、平成32年度当初においても、土地が未売却の場合、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。

市川三郷工業団地

隣接未分譲地は引き続き太陽光発電施設用地として貸付を継続する。

(3) あっせん等事業

今後も新たな事業は行わない。

4 職員体制

平成25年度までに全プロパー職員が人員整理により退職した。

引き続き、プロパー職員は置かず、債務処理や公社を解散するまでの公社の運営については、地域整備公社で処理することとする。

地域整備公社内の土地開発公社プロパー職員の配置状況

単位:人

	H22.4	H23.4	H24.4	H25.4	H26.4	H27.4	H28.4
土地開発公社の業務に従事	4	1	1	1	0	0	0
住宅供給公社の業務に従事	1	2	1	1	0	0	0
道路公社の業務に従事	1	0	0	0	0	0	0
計	6	3	2	2	0	0	0
整理退職		3	1		2		

5 県の公社への指導監督

市川三郷工業団地の瑕疵のあった造成地の売却問題を受けて、公社が組織のマネジメントや危機管理意識を強化するために策定した「土地開発公社分譲造成地瑕疵問題に対応した山梨県地域整備公社における業務改善等について」をもとに、県としても十分な指導助言を行うとともに、その実施状況を監視していく。

6 改定後の改革プランにおける債務処理

県では、平成49年度まで順次、公社の債務処理を行った後で、公社を解

散することとしているが、県の財政負担の平準化を図る観点から、引き続き計画的に処理する。

また、公社解散の時点では、公社の全ての債務を解消し、国の認可を受ける必要がある。そのため、土地造成事業に係る公社の債務については以下のとおり処理する。

なお、公社の事業のうち、公有地取得事業及びあっせん等事業については処理すべき債務は存在しない。

米倉山造成地に係る借入金の処理（70.5億円）

これまでの方針を継続し、債務処理を進める。

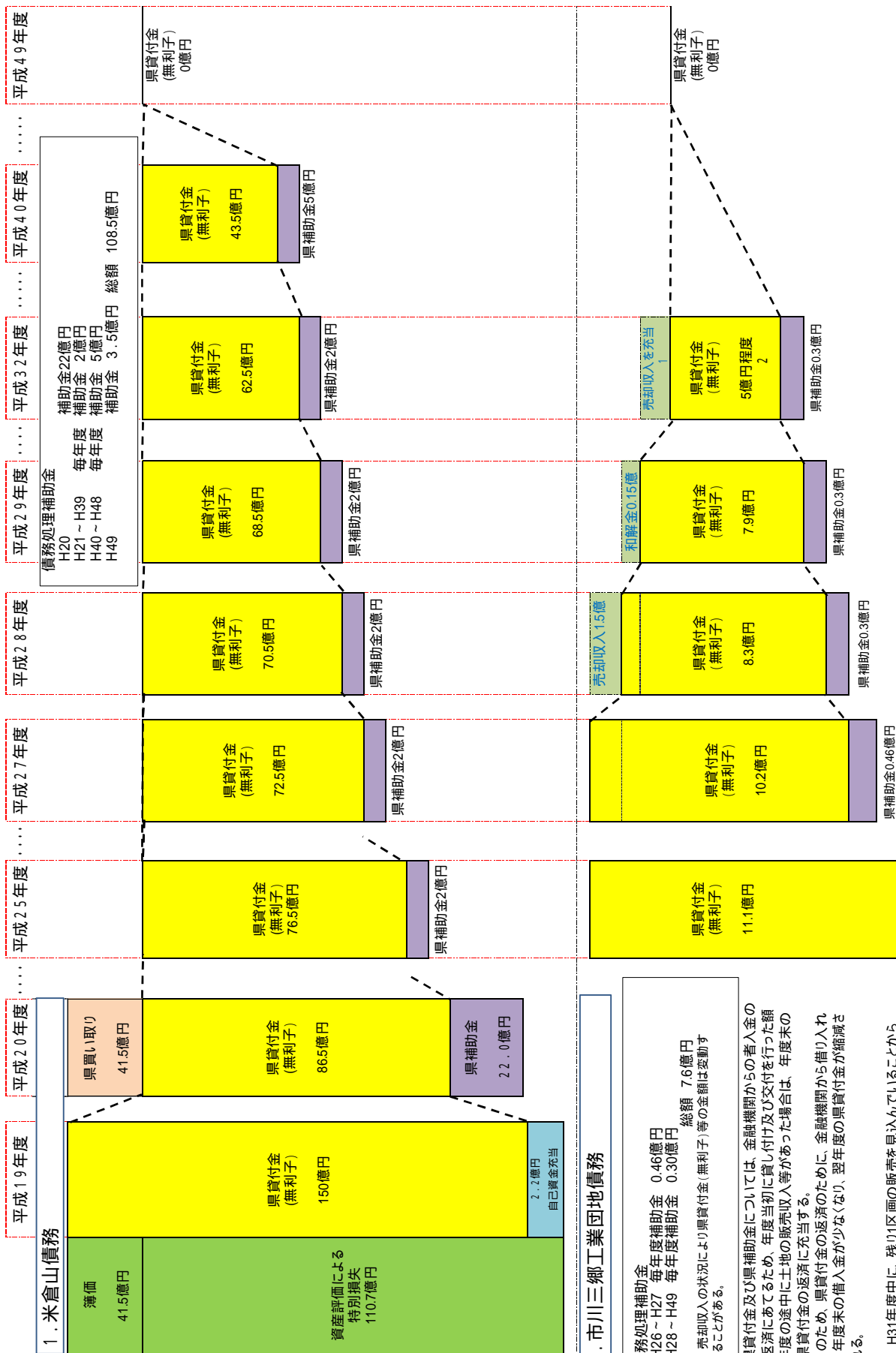
市川三郷工業団地に係る借入金の処理（8.3億円）

市川三郷工業団地の修復による借入金と、隣接未分譲地の造成に伴う借入金を合わせた8.3億円の借入金について、八田御勅使南地区拠点工業団地の未分譲区画の売却収入を債務処理に充当し、平成49年度の解散に向け、県の支援による債務処理を進める。

第6 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。また、実施期間中において、大きな状況の変化があった場合は、必要に応じて本プランの改定を検討する。

債務処理のスキーム



- 1 H31年度中に、残り1区画の販売を見込んでいることから H32年度県貸付金はその分が減額される。
- 2 H32年度の県貸付金は、残り1区画の売却額により変動する。