

### 第三セクター等経営健全化方針

この方針は、相当程度の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が、当該第三セクター等の抜本的改革を含む経営健全化のための方針を定めるものである。

#### 1 作成年月日及び作成担当部署

作成年月日 平成31年2月14日  
作成担当部署 和木町都市建設課

#### 2 第三セクター等の概要

法人名 和木町土地開発公社  
代表者名 理事長 河内洋二  
所在地 山口県玖珂郡和木町和木1-1-1  
設立年月日 昭和49年9月1日  
資本金 5,000 千円【当該地方公共団体の出資額(出資割合) 5,000 千円(100%)】  
業務内容 和木町土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」の施行に伴い、昭和49年に和木町的全額出資により設立された特別法人であり、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に寄与することを目的とし、町からの依頼に基づき、公共用地、公用地等の先行取得、管理、処分を行っている。

#### 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

当該公社は、昭和49年の設立以来、公共用地の先行取得に取り組み、和木町の発展に尽力してきたところである。しかし、町の依頼に基づいて取得された土地の多くは、町の財政事情の変化や事業の休止・中断等により、取得時の計画どおり町による買戻しが進まず、保有期間が長期化している。現時点(平成29年度末)の長期保有土地(5年以上保有土地)の状況は以下のとおりである。なお、当該公社の長期保有土地は全て町の債務保証の対象となっている。

◎長期保有土地(5年以上保有土地)の現状

【全体に占める割合】

件数:17件(全体18件) 94.4%  
面積:86,685.29㎡(全体87,443.44㎡) 99.1%  
簿価:234,553千円(全体283,637千円) 82.7%

【町の標準財政規模に対する割合】

(単位:千円)

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
長期保有土地の簿価総額(A)	359,640	317,997	243,970	253,563	234,553
町の標準財政規模(B)	2,250,705	2,239,521	2,317,855	2,288,304	2,272,052
割合(A)/(B) ※	16.0%	14.2%	10.5%	11.1%	10.3%

※実質的に債務超過である法人とされる目安=10%

上表から、公社の長期保有土地の簿価総額が町の標準財政規模の1割を超えており、地価の下落を考慮すると実質的な債務超過と判断される。また、当公社は、町からの貸付により事業を展開しているが、下表から分かるように、平成27、28年度にかけて認定こども園用地の先行取得に際し、町が多額の貸し付けを行ったことから、一時的に町の財政的リスクが高まった。しかし、当該事業については、町が計画どおり補助金を充当し用地の買い戻しを行ったことから、現時点では、リスクが解消されている。

◎【町からの短期貸付金等の状況】

(単位:千円)

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
年度中の短期貸付額の最大値(A)	329,954	297,700	750,496	535,000	239,000
債務保証付債務残高(年度末切替額)	297,700	259,700	435,000	239,000	221,000
町の標準財政規模(B)	2,250,705	2,239,521	2,317,855	2,288,304	2,272,052
割合(A)/(B) ※	14.7%	13.3%	32.4%	23.4%	10.5%

※地方公共団体が多大な財政的リスクを有する法人とされる目安=15%

これまで、町から公社に対する財政的な支援として、無利子での短期貸付を行い、年度末に一旦全額返済させ、翌年度初日に再度貸し付けという手法(オーバーナイト)をとってきた。本来は、長期貸付へ移行すべきであるが、一時的に多額の財源が必要であり、町予算に与える影響が大きいことから正しくない。また、人的支援として、町職員が公社職員を兼務する体制をとることにより、公社の人件費を節減している。

#### 4 抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討

そもそも土地開発公社は、公法により設立を認められている法人であり、設立団体が直接用地を買収することに比べ、機動的な資金調達や取得手続きの迅速性の面でメリットがある。また、バブル期においては、地価の上昇に備え事業用地を先行取得する大きなメリットがあった。しかし、地価が下落した現在において、そのメリットはなく、逆に、保有資産を時価評価した場合の損失が懸念されている。

こうしたなか、当公社の存在意義を検証したところ、バブル期のメリットは無いが、用地取得の迅速性においては、直接買収に比べ、今なお優位性が認められる。また、当町においては、給食センターの建替え、上下水道施設の更新、旧陸軍燃料廠引込鉄道跡地の活用等、大型事業が控えており、先行取得した用地を複数年に分けて補助事業で買い戻すことにより財政負担を軽減できるという大きなメリットもある。

ただし、事業の採算性においては、多くの資産が保有期間5年以上の長期保有土地であり、地価の下落を考慮すると採算性が無いと判断せざるを得ない。

これらのことを、総合的に判断した結果、当面は長期保有資産の縮減やオーバーナイトの解消等の経営健全化に取り組みながら公社を存続し、大型事業終了後に再度、公社の解散を含め土地開発基金や特別会計といった透明性のある他の用地取得体制への移行を検討することとする。

#### 5 抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応

■法人自らによる経営健全化のための具体的な対応

##### ① 新規取得土地の精査

平成31年度から新たな用地の取得は原則行わない。例外は、町が財政計画に掲げた大型事業に係るものに限定し、5年以内の買取予定時期を明示した代行取得契約の締結と町予算への債務負担行為の計上を徹底する。(新たな長期保有土地をつくらない。)

##### ② 不用品の民間売却

町と協議し、再取得の見込みが無くなった土地については特定土地に区分変更し、民間売却する。なお、売却の際は一般競争入札を原則とする。

##### ③ 保有地の貸付等による暫定利用

臨時駐車場や資材置き場等への一時的な貸付を行い、草刈等の管理費用の節減についても検討する。

■町による財政的なリスクへの対処のための具体的な対応口

##### ④ 長期保有土地の計画的な買戻し

町財政を考慮しつつ、長期保有土地の計画的な買戻しを行い、長期保有土地簿価総額の町の標準財政規模に対する割合を低減する。なお、買戻しにあたっては、当初の事業目的を見直し、新たな事業として補助金等の活用ができないか等検討する。

##### ⑤ 無利子貸付の継続と長期貸付への移行

公社の支払利息軽減のため、無利子貸付を継続する。なお、会計上不適切とされるオーバーナイト解消のため、短期貸付から長期貸付へ移行する。移行時期は、町の一時的な財政負担を考慮し、公社の債務残高(年度末切替額)を1億円未満に圧縮したのち、町財政調整基金とのバランスをみながら実行する。

■財政的なリスクを解消させるまでのスケジュール

長期保有土地の解消に向けた5か年計画(案)

	H30	H31	H32	H33	H34	H35
町による買戻し予定額	2,752	9,900	20,900	10,800		49,000
民間への売却予定額			30,000		15,000	7,300
新たに長期保有となる土地			49,000			
長期保有土地の簿価総額 (A)	231,801	221,901	220,001	209,201	194,201	137,901
標準財政規模 (B)	2,205,902	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000
標準財政規模に対する長期保有土地の割合 (A)/(B)	10.5%	9.9%	9.8%	9.3%	8.6%	6.1%
債務残高(年度末切替額)	238,000	228,100	177,200	166,400	151,400	95,100

(参考)

6 法人の財務状況

貸借対照表から	項目	金額(千円)		
		H27年度	H28年度	H29年度
	資産総額	560,476	311,371	291,283
	(うち現預金)	(7,380)	(8,432)	(7,646)
	(うち売上債権)	( )	( )	( )
	(うち用地)	(553,096)	(302,939)	(283,637)
	負債総額	435,000	239,000	221,000
	(うち当該地方公共団体からの借入金)	( )	( )	( )
	純資産額	125,476	72,371	70,283

※オーバーナイトを実施しているため、年度末の地方公共団体からの借入残高はない。

損益計算書から	項目	金額(千円)		
		H27年度	H28年度	H29年度
	経常収益	317,767	290,515	18,607
	経常費用	283,867	337,992	20,695
	経常損益	33,900	▲ 47,477	▲ 2,088
	経常外損益(土地評価損)	▲ 5,852	▲ 5,628	
	当期純損益	28,048	▲ 53,105	▲ 2,088

※H27~28の経常損益の年度間較差が大きい理由は、認定こども園整備事業用地の買戻しが影響している。