

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

奈良県 平群町

第1 経営健全化の期間

平成22年度から平成26年度まで（5年間）

第2 経営健全化の基本方針

平群町の土地開発公社につきましては、長期にわたる景気の停滞とそれによる国、地方公共団体の財政状況の悪化を背景として、設立団体である本町の事業の繰り延べ・見直しによる買戻しの遅れによる長期保有土地が累積し、その経営環境は厳しさを増しております。

また、近年の地価下落による資産価値の減少と保有期間の長期化に伴う金利負担増による簿価上昇は、経営状況の悪化をより一層深刻な事態を生じさせております。

こうした状況の中、本町といたしましても設立団体としての責任から、平成17年度から平成21年度の5ヶ年で「土地開発公社の経営健全化に関する計画」で、土地開発公社の自助努力を促進しつつ、可能な限り事業用地の再取得や土地開発公社の支援措置に取り組んできました。しかし、一定の成果は見たものの依然として公社保有土地の残高水準は高く、引き続き早期の保有地処分を図っていくことが、財政健全化の課題となっております。

そのため、本町といたしましては、土地開発公社の経営健全化に向けた新たな計画策定・計画管理を行い、次に掲げる目標達成に全力で取り組むことでその抜本的な経営健全化を図り、総合的な土地対策を推進いたします。

〔経営健全化に向けた目標〕

1 保有土地の簿価総額の縮減

土地開発公社の平成21年度末の保有土地の簿価総額を本町の標準財政規模の17%以上削減する。

現行 46% ⇒ 29% (17%縮減)

2 民間売却の実施

公社保有土地のうち、代替地、道路等の残地及びその他見直しにより不要となった公共用地等については、特定土地区分を明確にし、民間直接売却を実施する。

3 総合的土地対策の推進

平群町として、長期保有土地の解消に向けた総合的な土地対策を推進する中で、本計画を重点課題として取り組む。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

平群町におきましては、本健全化計画の進行管理・計画管理を着実に実施するため、公社経営健全化連絡会議を設置します。

本連絡会議では、常に本計画の進捗状況を監視することはもとより、町及び公社所有の未活用地の利活用を推進するものとし、毎年度末、町長に報告することとします。

・設置の時期 平成22年 4月 1日

・土地開発公社経営健全化連絡会議構成メンバー

【町】 副町長 教育長 会計課長 総合政策課長
総務財政課長 住民生活課長 福祉課長
監理課長 経済建設課長 経済建設課参事
教育委員会総務課長 上下水道課長

【公社】 理事長 副理事長 常務理事 事務局長 事務局次長

*機構改革により変更

第4 各年度の用地取得・処分・保有計画

(単位:百万円)

区分	平成22年度 (初年度)	平成23年度 (第2年度)	平成24年度 (第3年度)	平成25年度 (第4年度)	平成26年度 (第5年度)
公有地先行取得事業に係る計画					
年度初保有額	1,975	1,925	1,877	1,825	1,232
取得計画額					
処分計画額	50	48	52	593	11
町による取得	4	0	0	516	11
うち土地開発基金による取得額					
うち地方債による供用済土地の取得額					
うち地方債による有効土地を目的とした土地の取得額				516	
うち公共用先債の弾力運用額					
国、その他の地方公共団体等による取得					
民間売却	3	17	50	67	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	1,925	1,877	1,825	1,232	1,221
時価処分による損益	43	31	2	10	7
土地造成事業に係る計画					
年度初保有額					
取得計画額					
当該年度造成費					
当該年度利子・管理費等 (簿価計上分)					
販売計画額					
年度末保有額					

※計画期間中の民間金融機関からの借入金調達金利は2.5%（借入条件：元利一括償還・繰上償還可能）と想定とし、利子補充は町の補助金をもって充てることを基本とする。

第5 債務保証等対象土地の詳細処分計画に基づく処分状況

(単位:百万円)

事業番号	資産区分	簿価 (処分時点 又は年度 末)	処分方針	処分年度	処分価格	事業年度
7	都市計画道路 用地	27	平成27年度以降検討	平成 27年度 以降	—	平成 27年度 以降
9	総合スポーツ センター周辺 事業用地	62	平成27年度以降検討	平成 27年度 以降	—	平成 27年度 以降
10-1	平群駅周辺整 備事業用地	3	用途変更のうえ特定土地 化し、土地開発公社による 直接売却	平成 22年度	—	—
10-2	平群駅周辺整 備事業用地	1	用途変更のうえ特定土地 化し、平群町が取得	平成 22年度	—	—
10-3	平群駅周辺整 備事業用地	48	用途変更のうえ特定土地 化し、土地開発公社による 直接売却	平成 23年度	—	—
10-4	平群駅周辺整 備事業用地	946	平成27年度以降検討	平成 27年度 以降	—	平成 27年度 以降
13	特定交通安全 施設整備事業 用地	22	用途変更のうえ特定土地 化し、平群町が取得	平成 22年度	—	—
14	道の駅用地	6	用途変更のうえ特定土地 化し、土地開発公社による 直接売却	平成 24年度	—	—
15	井文字川都市 対策砂防事業 用地	10	用途変更のうえ特定土地 化し、平群町が取得	平成 22年度	—	—
16-1	国道168号 線特殊改良第 1種事業用地	14	用途変更のうえ特定土地 化し、土地開発公社による 直接売却	平成 22年度	—	—
16-2	国道168号 線特殊改良第 1種事業用地	39	平成27年度以降検討	平成 27年度 以降	—	平成 27年度 以降

事業番号	資産区分	簿価 (処分時点 又は年度 末)	処分方針	処分年度	処分価格	事業年度
17-1	国道169号 線平群バイパス 道路改良用地	46	用途変更のうえ特定土地 化し、土地開発公社による 直接売却	平成 24年度	—	—
17-2	国道169号 線平群バイパス 道路改良用地	77	用途変更のうえ特定土地 化し、土地開発公社による 直接売却	平成 25年度	—	—
21	西宮道路拡幅 事業用地	24	平成27年度以降検討	平成 27年度 以降	—	平成 27年度 以降
23-1	都市計画道路 平群西線用地	11	平群町が取得	平成 26年度	—	—
23-2	都市計画道路 平群西線用地	123	平成27年度以降検討	平成 27年度 以降	—	平成 27年度 以降
27	公園墓地建設 事業用地	516	平群町が取得	平成 25年度	—	—

第6 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

事業化に至るまでの当面の間の、処分や事業活用の計画のない保有地の活用の一環として、今後とも、駐車場・駐輪場・資材置場等可能な限り暫定利用を推進します。

2 自己資本の活用による借入金の圧縮

特定土地等の計画期間中での民間直接売却を実施いたします。

売却実施に伴う簿価・時価の差額への補填及び借入金償還財源への自己資本（準備金）の充用による借入金の圧縮と利息の軽減について検討いたします。

3 人件費・事務所借料等の固定費削減

人件費については、現行のとおり町職員の兼務で抑制、また、事務所借料等についても、町の庁舎を無償利用することで固定費を極力削減。

4 入札制度の導入等による借入条件の改善

借入については、借入の対象金融機関を幅広く求め、競争原理を最大限活用して、極力、金利負担の抑制に努める。

第7 設立・出資団体による支援措置

1 補助金の交付

本計画に基づく処分の中、町による買戻し処理の及ばない特定土地等で、簿価と時価との相違による差損が生じる場合は、その補填として、町補助金を交付することにより、計画実施の支援を行う。

また、膨張が続き、時価との乖離が生じている簿価上昇を抑制することから、公社への利子負担補助についても町予算の範囲の中で、金融機関等への支払利子に対し、利子補助金等を交付し、公社の経営を健全化いたします。

第8 設立・出資団体における用地取得依頼手続等の改善

今後は公社による新たな用地取得は極力慎むと同時に、やむをえず取得依頼手続きを行うにおいては、再取得の見通し等について十分検討の上、買取予定価額及び用途を明示した用地取得依頼契約を書面で締結することを徹底します。

第9 達成すべき経営指標の目標値

区 分	基準年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
設立・出資団体の債務保証・損失補償に係る土地簿価総額／設立・出資団体標準財政規模	0.458	0.445	0.438	0.429	0.291	0.287
設立・出資団体の債務保証・損失補償に係る土地のうち保有期間が5年以上であるものの簿価総額／設立・出資団体標準財政規模	0.458	0.445	0.438	0.429	0.291	0.287
供用済土地の簿価総額	0	0	0	0	0	0
設立・出資団体への土地売却未収金残高	-	-	-	-	-	-
用途不明確土地の簿価総額	0	0	0	0	0	0