

# 垂水市土地開発公社経営健全化方針

平成 31 年 3 月策定

垂水市

## 目 次

第 1	作成年月日及び作成担当課	1
第 2	垂水市土地開発公社の概要	1
第 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	1
第 4	抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討	2
第 5	抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応	2
1	垂水市土地開発公社による経営健全化の具体的な対応	2
2	垂水市による財政的なリスクへの対処のための具体的な対応	3
3	垂水市土地開発公社保有土地の処分計画	3
(参考)		
第 6	法人の財務状況	4

## 垂水市土地開発公社経営健全化方針

本方針は、相当程度の財政的なリスクが存在する第三セクター等（土地開発公社を含む。）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。

### 第1 作成年月日及び作成担当課

作成年月日 平成31年3月1日

作成担当課 垂水市企画政策課

### 第2 垂水市土地開発公社の概要

法人名	垂水市土地開発公社
代表者名	垂水市土地開発公社 理事長 尾脇 雅弥
所在地	鹿児島県垂水市上町 114 番地
設立団体	垂水市
設立年月日	昭和 45 年 3 月 7 日
資本金	5,000 千円【垂水市の出資額(出資割合 100%)】
業務内容	(1) 公有用地等の取得、造成、その他の管理及び処分を行うこと。 (2) 住宅用地の造成事業並びに港湾整備事業(埋立事業に限る。)並びに地域開発のためにする臨海工業用地、内陸工業用地及び流通業務団地の造成事業を行うこと。 (3) 上記(1)及び(2)に附帯する業務を行うこと。 (4) 上記(1)の土地の造成(一団の土地に係るものに限る。)又は上記(2)の事業の実施と併せて整備されるべき公共施設又は公用施設の整備で、地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に附帯する業務を行うこと。 (5) 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を行うこと。

### 第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

土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的に設立された。議会の議決等を経ずに、地価が安価な時に機動的に土地が取得できることから、地価が高騰する状況下では有効に機能した。しかし、バブル経済以降の全国的な地価下落と長期的な景気の低迷が続く昨今においては、地方公共団体の財政の逼迫や公共事業縮小の影響から、多くの土地開発公社が長期保有土地を抱えることとなった。

垂水市土地開発公社（以下、「市公社」という。）においても、同様の問題を抱えており、平成29年度末での土地保有面積は20,784.16㎡、帳簿価額が411,633,851円、5

年以上保有している土地の面積は 12,440.01 m<sup>2</sup>(全体の 59.9%)、帳簿価額は 164,775,888 円(全体の 40.0%)となっている。また、借入金残高は 874,000,000 円で、債務超過は 61,463,826 円となっており、財政状況は厳しい状況となっている。

しかしながら、過去3年間の損益計算書上の経常利益は黒字となっており、今後も事業用定期借地権設定による賃貸事業等により、安定的な収益が確保できることが見込まれることから、経営状況は安定している。

現在のところ、本市は市公社の借入金について債務保証を行っているものの、借入金に対する利息分については補助金等の公的支援は行っていない。

#### 第4 抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討

総務省自治財務局公営企業課長通知(「第三セクター等の経営健全化等に関する指針の策定について」(平成26年8月5日付け総財公第102号))の別紙2「抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討のフローチャート」の手順により検討した。

検討結果は、事業の整理を行う必要があるものの、市公社で経営努力を行いつつ、事業を実施していくことにした。

はじめに、「南の拠点整備事業」についてであるが、平成27年10月策定の「垂水市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の基本目標の1つに「垂水市への新しいひとの流れをつくる」を掲げ、実施している事業の1つである。本事業は、地域資源の提供・情報発信する機能、また、親子で過ごせる機能等を備えた新たな拠点を整備することで、すでに整備されている「道の駅たるみず」、「森の駅たるみず」を合わせた3つの拠点の連携を図り、交流人口200万を目指している。本事業を推進していく中で、本市が市公社から事業用地の取得計画を進めるとともに、民間事業者との賃貸借契約を締結することで、借入金の償還が見込める状況となっている。本市の地方創生の実現に向けて、大変重要な事業であり、事業用地の処分及び活用を考慮すると十分採算性を見込めることから、市公社により事業を継続すべきと判断した。

次に、「垂水新港臨海部取得事業」については、取得用地の大部分は処分しているが、用地を取得してから10年以上経過した長期保有土地を含め民間事業者へ売却予定となっていた錦江町の2筆の土地が処分できていない状況である。現状に至った経緯としては、大半の用地は緩衝緑地であり、当初、鹿児島県や本市への処分を予定していたが、実際には処分されないままとなっていた。錦江町の2筆の土地については、平成25年6月に民間事業者と土地売買契約書及び覚書の締結の上、売却する予定であった。しかし、平成29年6月に垂水市新庁舎建設予定地の候補地となり、平成30年3月に庁舎建設基本計画で正式に建設予定地となったことから、平成30年7月に売買契約及び覚書の解除を行った。

「垂水新港臨海部取得事業」は、長期保有土地を含め、錦江町の土地についても本市で計画的に取得し、事業を整理していくべきと判断した。

## 第5 抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応

上述の検討を踏まえ、経営健全化のための具体的な方針として、「長期保有土地の処分」及び「長期借入金の解消」を大きな柱として、市公社及び本市において下記のとおり対応していくものとする。

### 1 垂水市土地開発公社による経営健全化の具体的な対応

#### (1) 借入金の圧縮

保有土地については、市による再取得、駐車場・資材置場等としての暫定利用及び民間事業者への貸付による有効活用の促進を図ることにより、借入金の圧縮や支払利息の軽減を図る。

#### (2) 入札制度の導入等による借入条件の改善

資金の借入に際しては、これまでも複数の金融機関から借入条件の見積もりを徴し決定している。引き続き、利率等を総合的に勘案し、借入条件の改善に努める。

#### (3) 用地の新規取得の抑制

用地の新規取得は、原則として実施しないものとする。

### 2 垂水市による財政的なリスクへの対処のための具体的な対応

#### (1) 公社保有土地の年次的な取得

本市による市公社保有地の年次的な再取得を図るものとする。

### 3 垂水市土地開発公社保有土地の処分計画

次のスケジュールのとおり市公社保有土地の処分を行うものとする。

#### (1) 公有地先行取得事業

区 分	処分予定金額(円)	処分方針	処分予定年度
南の拠点整備事業用地 ①(情報発信施設等)	17,593,480	国土交通省へ売却	H30(済)
〃 ②(公園)	51,405,318	本市が再取得	H31
〃 ③(マリン施設)	26,645,827	本市が再取得	H31
〃 ④(メイン施設)	68,253,783	本市が再取得	H31
〃 ⑤(駐車場施設)	183,326,176	本市が再取得	H32～H34
〃 ⑥(民間エリア北側)	121,482,938	民間へ賃貸	H30～H45
〃 ⑦(民間エリア南側)	51,289,478	民間へ賃貸	H31～H45
計 (うち垂水市負担②～⑤)	519,997,000 (329,631,104)		

#### (2) 土地造成事業

区 分	処分予定金額(円)	処分方針	取得予定年度
垂水新港臨海部取得用地(錦江町)	354,000,000	本市が再取得	H32～H35
計	354,000,000		

(参 考)

## 第6 法人の財務状況

	項目	金額(千円)		
		27年度	28年度	29年度
貸借対照表から	<b>資産合計</b>	516,825	719,566	817,536
	(うち現預金)	29,403	238,998	312,786
	(うち土地造成事業用地)	387,452	387,452	411,634
	(うち投資その他の資産)	5	5	5
	(うち長期事業未収金)	99,965	93,111	93,111
	<b>負債合計</b>	605,000	805,000	879,000
	(うち前受金)	5,000	5,000	5,000
	(うち長期借入金)	600,000	800,000	874,000
	(うち当該地方公共団体からの借入金)	0	0	0
	<b>資本合計</b>	△88,175	△85,434	△61,464
	(うち基本財産)	5,000	5,000	5,000
	(うち前期繰越準備金)	△97,986	△93,175	△90,434
<b>(うち当期純利益)</b>	4,811	2,741	23,970	

	項目	金額(千円)		
		27年度	28年度	29年度
損益計算書から	<b>事業総利益(事業収益－事業原価)</b>	4,611	0	24,029
	<b>事業利益(事業総利益－販売費及び一般管理費)</b>	4,465	△1,673	20,277
	<b>経常利益(事業利益＋事業外収益－事業外費用)</b>	4,811	2,741	23,970
	<b>当期純利益</b>	4,811	2,741	23,970