

土地開発公社の経営の 健全化に関する計画書

平成17年11月

(平成19年2月改訂)

袖ヶ浦市

目 次

第 1	経営健全化の期間	・・・・・・・・・・	1
第 2	経営健全化の基本方針	・・・・・・・・・・	1
第 3	公社経営健全化計画実施のための体制	・・	3
第 4	計画期間中の用地取得・処分・保有計画	・・	4
第 5	健全化計画対象土地の詳細処分計画	・・	5
第 6	その他の経営健全化のための具体的措置	・・	7

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

袖ヶ浦市

第1 経営健全化の期間

平成17年度から平成22年度まで（6年間）

第2 経営健全化の基本方針

袖ヶ浦市土地開発公社においては、長期にわたる景気の低迷と経済状況の変化に伴う財政状況の悪化等を背景として、本市の事業の繰り延べや見直しにより、保有期間が長期にわたる土地が増嵩するなど、その経営環境は厳しさを増しています。

また、バブル景気時に先行取得した事業用地等の資産価値の減少と、保有期間の長期化に伴う金利負担増による簿価上昇により、その経営環境はますます厳しさを増してくることが予想されます。

これらの状況が、ひいては設立団体である本市財政への影響も懸念されるところであり、土地開発公社の経営の健全化は必要不可欠な問題であります。

これまでも、土地開発公社の経営については、設立団体として監督してきたものでありますが、現在の状況においては、監督的指導による経営の健全化は困難なものとして判断されるところであります。

よって、設立団体である本市の総力を上げて取り組む重要課題として位置づけ、次に掲げる目標達成に向け、その抜本的な経営健全化に取り組むとともに、総合的な土地対策を推進しようとするものであります。

【計画期間の短縮及び時価評価の実施】（H19.2改定）

土地開発公社の経営健全化計画について、平成18年6月に袖ヶ浦市議会に「土地開発公社経営健全化特別委員会」が設置され、平成18年12月議会において報告がなされた。その報告における「土地開発公社借入金の早期返済」を受け、当初計画の1年相当分を平成18年度に追加買戻しを行うこととし、計画期間を6年間（1年短縮）に改定した。

また、減損会計に伴う時価評価を平成17年度決算において実施した。

【経営健全化に向けた目標】

1 保有土地の簿価総額の縮減

土地開発公社の保有する土地の平成22年度末の簿価総額（土地開発基金貸付分を除く）を、平成17年度土地開発公社決算における年度末貸借対照表の資本準備金の範囲内までに縮減させる。

○当初（平成16年度末簿価額）	3,958,362千円
○改訂（平成17年度末簿価額）	3,073,943千円 *
（うち土地開発基金貸付分	1,620,466千円）

↓

↓

○計画（平成22年度末見込み）	114,944千円以下
（平成17年度決算資本準備金額）	

○計画期間終了時の予定簿価総額	76,008千円
（基金貸付分を含む簿価総額	1,228,188千円）

2 保有土地の整理・処分

本計画書において、平成22年度までに買戻しとならない保有地については、時価評価を実施し簿価額の縮減を図るとともに、民間への売却も視野に入れ、整理・処分を推進する。

* 計画策定時に保有していないH17年度新規取得土地を除いた額である。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

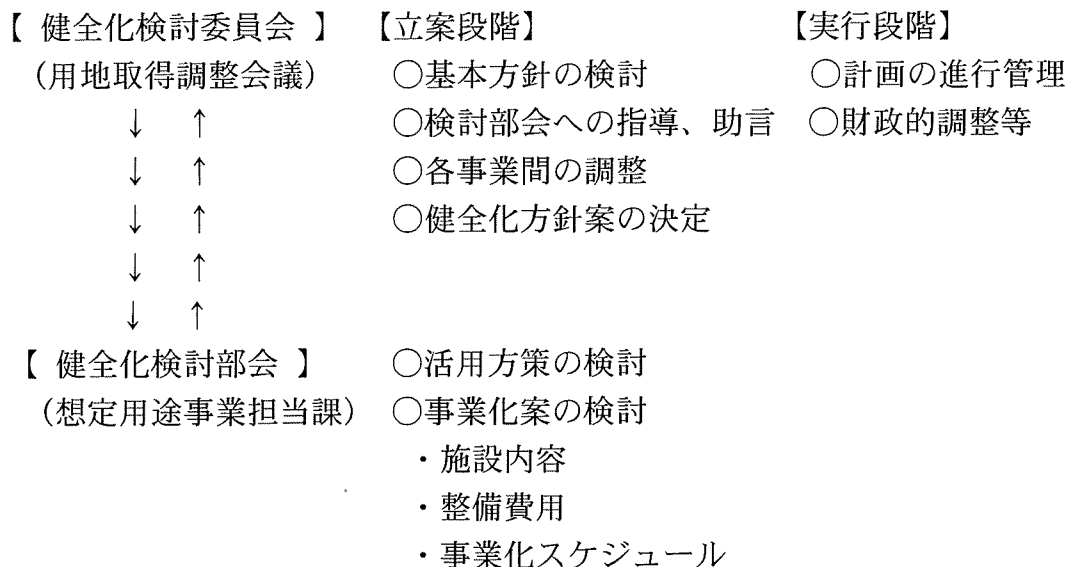
土地開発公社の経営の健全化が、本市における重要課題として対応するに当たり、その計画の実現方策の検討のため「土地開発公社経営健全化検討委員会」と「同（検討部会）」を設置し、本市の財政状況を踏まえ関係部局との調整を図り、健全化計画の検討を行ってきました。

「健全化検討委員会」は、各事業計画を立案する検討部会により構成し、その部会長には、土地開発公社保有土地の事業目的の所管部次長が当たり、当該事業担当課長等数名を検討部会の構成員として、事業化案を作成いたしました。

「健全化検討委員会」は、検討部会の事業化案に対する政策的・財政的な調整等を図り、健全化方針案として一定の方向性を定めたところであります。

今後も、「土地開発公社経営健全化検討委員会」において、健全化計画の進捗管理と各種の調整を行うものであります。

◎ 土地開発公社経営健全化検討委員会



第4 各年度の用地取得、処分、保有計画

区 分 \ 年 度		平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
年度当初保有額		3,958,362	3,073,943	2,444,037	2,044,217
取得計画額					
処分計画額		260,167	636,173	408,022	261,256
	設立出資団体 による取得	258,747	629,906	399,820	252,113
	国・他公共団体 等による取得				
	当該年度利子 等	24,305	6,267	8,202	9,143
土地評価損等		△ 648,557			
年度末保有額		3,073,943	2,444,037	2,044,217	1,792,104

* H17年度欄は、実績額に修正。

* H17年度の当該年度利子等は、時点修正に伴う簿価繰り入れ利息等を含む。

H17年度中の処分土地に係る利息は1,420千円である。

* 土地評価損等は、土地評価損と取得増加額を相殺して表示。

区 分 \ 年 度		平成21年度	平成22年度		計
年度当初保有額		1,792,104	1,521,158		
取得計画額					
処分計画額		289,013	305,442		2,160,073
	設立出資団体 による取得	270,946	292,970		2,104,502
	国・他公共団体 等による取得				
	当該年度利子 等	18,067	12,472		78,456
年度末保有額		1,521,158	1,228,188		

* 年度末保有高は、H17決算簿価額で示す。

* 計画期間中の金融機関からの借入金調達金利は、2.0%と想定。

* 取得・処分は当該年度の9月末日と想定。

第5 健全化計画対象土地の詳細処分計画

単位:千円

号	保有地区分	簿 価 (H17決算額)	処 分 方 針	処分予 定年度
1	医療福祉施設建設事業用地	128,246	当初用途で、市が再取得	H19
2	新堰公園建設事業用地	25,670	当初用途で、市が再取得	H18
3	農産物直売所建設事業用地	27,314	土地開発公社健全化計画による再取得(普通財産)	H18
4	袖ヶ浦駅北側土地 地区画整理事業 用地(49ha)	87,404	当初用途で、市が再取得	H18
5	高須箕和田線建設事業用地	83,452	当初用途で、市が再取得	H22
6	川岸公園建設事業用地	258,747	当初用途で、市が再取得 (H17年度中の処分のためH16 末簿価で表示)	H17
7	蔵波11号線建設事業用地	26,105	当初目的で、市が再取得	H18
8	川原井林線建設事業用地	16,493	当初目的で、市が再取得	H21
9	袖ヶ浦駅北側土地 地区画整理事業 用地1(142ha)	254,453	公共公益施設用地に用途変更し、市 が再取得	H21
10 -1	袖ヶ浦駅北側土地 地区画整理事業 用地2(142ha)	67,297	公共公益施設用地に用途変更し、市 が再取得 *改定による前倒	H18
10 -2	袖ヶ浦駅北側土地 地区画整理事業 用地3(142ha)	209,518	公共公益施設用地に用途変更し、市 が再取得	H22
11 -1	袖ヶ浦駅北側土地 地区画整理事業 用地4(142ha)	127,319	教育施設用地に用途変更し、市が再 取得 *改定による前倒	H18

単位：千円

号	保有地区分	簿 価 (H17決算額)	処 分 方 針	処分予 定年度
11 -2	袖ヶ浦駅北側土 地区画整理事業 用地5(142ha)	211,420	教育施設用地に用途変更し、市が再 取得	H19
12 -1	袖ヶ浦駅北側土 地区画整理事業 用地6(142ha)	60,154	教育施設用地に用途変更し、市が再 取得	H19
12 -2	袖ヶ浦駅北側土 地区画整理事業 用地7(142ha)	252,113	教育施設用地に用途変更し、市が再 取得	H20
13	久保田地先公共 用地(代替地)	85,100	自然環境緑地に用途変更し、市が再 取得 *改定による前倒	H18
14	蔵波地先公共用 地(代替地)	18,554	自然環境緑地に用途変更し、市が再 取得 *改定による前倒	H18
15	袖ヶ浦公園整備 事業用地	29,514	当初用途で、市が再取得	H18
16	大曾根地先公共 用地(代替地)	22,419	消防施設用地に用途変更し、市が再 取得	H18
17	坂戸市場地先公 共用地(代替地)	16,756	土地開発公社健全化計画による再取 得(普通財産)	H18
18	今井地先公共用 地(代替地)	36,123	土地開発公社健全化計画による再取 得(普通財産)	H18
19	上泉地先公共用 地(代替地)	18,431	道路用地に用途変更し、市が再取得 *改定による前倒	H18
20	長浦駅前公共用 地(代替地)	41,900	土地開発公社健全化計画による再取 得(普通財産)	H18
	合 計	2,104,502		

第6 その他の経営健全化のための具体的措置 (土地開発公社における健全化目標等)

1 保有土地の暫定利用

土地開発公社においては、今までも、保有土地のうち当面、利用又は処分予定のない土地については、短期貸付等により暫定利用を推進してきました。今後も、利用されていない土地については、その立地条件を勘案し、駐車場・資材置場等可能な限りの活用を推進します。

2 土地開発公社への無利子貸付の実施

借入金により取得・保有している土地は金利負担により簿価が上昇していきます。経営の安定化のためには、借入金の金利負担を軽減する必要があるため、可能な限り土地開発基金保有現金による無利子貸付を実施します。

3 借入条件の改善

土地開発公社においては、金利負担の軽減を図るため、金融機関に対し融資条件の改善を強く要望し、改善を図ってきました。今後も、見積もり合わせ等による金利軽減等について、引き続き見直しを図ります。