

下諏訪町土地開発公社 経営健全化方針

平成 31 年 2 月 8 日
(令和 6 年 3 月 31 日改定)
下諏訪町 総務課

経営健全化方針の目的

公共性と企業性を併せ持つ第三セクター及び地方公社（以下「第三セクター等」という。）は、地域住民の暮らしを支える事業を行う重要な役割を担う一方で、経営が著しく悪化した場合には、地方公共団体の財政に深刻な影響を及ぼすことが懸念される。

この方針は、総務省の「第三セクター等の経営健全化の推進」（平成26年8月5日付け総財公第101号総務大臣通知）等に基づき、下諏訪町の出資する下諏訪町土地開発公社の財政的なリスクの計画的な解消及び公社の経営健全化に向けて策定するものである。

1. 土地開発公社の概要及び業務内容

(1) 概要

下諏訪町土地開発公社（以下、「公社」という。）は、下諏訪町（以下、「町」という。）の秩序ある整備と町民福祉の増進に寄与することを目的に、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年6月15日法律66号）に基づき、町の全額出資により設置された特別法人である。

法人名	下諏訪町土地開発公社
代表者名	理事長 高木 秀幸（令和5年4月1日現在）
所在地	長野県諏訪郡下諏訪町4613番地8
設置年月日	平成元年4月1日
資本金	1,000万円

(2) 業務内容

- ① 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分
 - イ 公有地の拡大の推進に関する法律第4条第1項又は第5条第1項に規定する土地
 - ロ 道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地
 - ハ 公営企業の用に供する土地
 - ニ 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地
 - ホ 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地
 - ヘ 航空機の騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するために特に必要な土地
- ② 住宅用地の造成事業並びに地域開発のためにする内陸工業用地及び流通業務団地の造成事業及びその業務に附帯する業務
- ③ ①の土地の造成（一団の土地に係わるものに限る。）又は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
- ④ 国、地方公共団体その他公共団体の委託に基づき、土地の取得のあっせん、調査、測量その他これらに類する業務

2. 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) 経営状況

公社では、設立以来、公共用地や事業用地として取得、管理、処分等を行っている。当該事業にかかる借入金及び借入利息については、町が債務保証を行っている。

事業外収益として、臨時駐車場やイベント等のための所有用地の貸付けによる収入（雑収入）があり、その収入により用地の維持管理を行っている。

所有する用地の処分が進んだため、雑収入が平成23年度と比べ減少しているが、経常的な維持管理費を賄うことができおり、安定した経営状況であると考えられる。

【資料1】損益計算書（抜粋）

（単位：千円）

科 目	H23	H29	H30	H31/R1	R2	R3	R4
事業収益（土地売却収益）	1,325,161	5,207	3,550	0	8,238	0	0
事業原価（土地売却原価）	2,930,563	16,172	3,550	0	33,971	0	0
経費	2,354	3,185	872	2,062	1,247	680	772
事業外費用（支払利子）	7,767	4,527	2,992	2,006	1,516	662	473
事業外収益	236,689	256,175	245,050	246,019	245,648	142,177	67,321
（うち雑収入）	(6,552)	(2,602)	(2,473)	(3,503)	(3,152)	(3,492)	(3,476)
（うち補助金）	(230,111)	(253,565)	(242,572)	(242,512)	(242,493)	(138,685)	(63,844)
経常損益	△ 1,378,833	237,498	241,185	241,951	217,151	140,835	66,075
当期損益	△ 1,378,833	237,498	241,185	241,951	217,151	140,835	66,075

(2) 財政的なリスクの現状

公社の令和元年度決算における財務状況について、資産合計8億8,261万円、負債合計10億8,563万円と2億302万円の債務超過が生じている。これは、平成23年度から町による赤砂崎開発用地及び左岸用地、右岸用地（以下、左記用地を総称して「赤砂崎用地」という。）の取得において、簿価と時価との差額（売却損）が生じたことによるものであり、それに伴う借入金の影響により、資産額を負債額が上回っている。平成23年度より町から売却損の解消計画による補助金を受け、令和2年度決算においては、売却損にかかる借入金の償還が計画どおりに進んだことにより債務超過が解消され、令和4年度決算において売却損が解消された。以上のことから財政的なリスクの軽減がみられる。

【資料2】貸借対照表（抜粋）

（単位：千円）

科 目	H23	H29	H30	H31/R1	R2	R3	R4
資産総額	2,196,506	877,099	879,989	882,610	860,825	864,717	868,548
（うち現金及び預金）	(42,447)	(32,615)	(37,771)	(39,216)	(50,275)	(53,088)	(55,792)
（うち土地）	(2,153,940)	(844,483)	(842,218)	(843,395)	(810,550)	(811,629)	(812,756)
負債総額	3,361,148	1,563,258	1,324,962	1,085,633	846,696	709,752	647,508
（うち短期借入金）	(3,361,148)	(1,563,258)	(1,324,962)	(1,085,633)	(846,696)	(709,752)	(647,508)
資本総額	△ 1,164,642	△ 686,159	△ 444,973	△ 203,023	14,129	154,965	221,040

【資料3】を見ると、令和4年度における公社の債務保証等の対象となる保有期間が5年以上の土地の簿価総額（8億1,275万円）の町の標準財政規模に対する比率が15.58%となっており、総務省の示す「実質的に債務超過である法人」の基準（当該地方公共団体の標準財政規模の10%以上）を超えており、実質的に債務超過となっている。

短期借入金（6億4,750万円）の町の標準財政規模に対する比率（実質赤字比率）においては12.41%となっており、早期健全化基準である15%を下回っている。

【資料3】実質的な債務超過判断比率及び実質赤字比率 (単位：千円)

科 目	H23	H29	H30	H31/R1	R2	R3	R4
5年以上長期保有土地 簿価総額	2,142,158	836,835	834,569	835,746	802,902	811,629	812,756
短期借入金	3,361,148	1,563,258	1,324,962	1,085,633	846,696	709,752	647,508
標準財政規模	4,851,350	4,784,542	4,843,827	4,790,336	5,007,464	5,315,786	5,218,119
5年以上土地／標準財政規模	44.16%	17.49%	17.23%	17.45%	16.03%	15.27%	15.58%
実質赤字比率 短期借入金／標準財政規模	69.28%	32.67%	27.35%	22.66%	16.91%	13.35%	12.41%

[参考基準] (平成30年2月20日付総務省自治財政局公営企業課長通知)

- ・実質的に債務超過である法人
債務保証の対象となる保有期間が5年以上の土地の簿価総額が、当該地方公共団体の標準財政規模の10%以上
- ・財政的リスクを有する団体（目安）
当該地方公共団体の実質赤字比率の早期健全化基準の水準に達しているもの（下諏訪町：15%）

いずれの比率も平成23年度までと比較すると大幅に改善されてきているものの、債務保証の対象となる保有期間が5年以上の土地の簿価総額が、下諏訪町の標準財政規模の10%以上であるため実質的に債務超過である法人の基準を超えている。

(3) これまでの地方公共団体の関与

平成10年度から11年度に赤砂崎用地の取得後、当該用地の処分計画が当初の予定どおり進捗しなかった影響により、短期借入金から生じる借入利息による負債の増加が大きな問題となり、町としては、平成19年度から当該用地の借入にかかる利子補填措置を開始し、公社の負債増加の抑制に向けた取り組みを行った。

また根本的な原因の解消のため、赤砂崎用地の事業化に向けた検討を進め、平成22年度に「赤砂崎公園整備事業」を事業決定した。これに伴い、当該用地の負債解消にかかる財政計画を作成し、平成23年度から町による用地取得及び損失補填を計画的に実施し、令和4年度をもって売却収益と売却原価の事業損失が解消された。

【資料 4】平成 23 年度以降の公社所有地の処分実績

年度	名称	用途	相手	面積 (㎡)	売却目的 (用途)
H23	艇庫南用地	代行用地	町	867.00	生ごみ減容処理施設敷地として
	赤砂崎開発用地	完成土地等	町	30,078.49	赤砂崎公園用地として
H24	赤砂崎右岸用地	代行用地	町	5,673.13	
	赤砂崎左岸用地	代行用地	町	10,373.65	
	赤砂崎開発用地	完成土地等	町	2,409.61	
H25	赤砂崎左岸用地	代行用地	町	637.35	
	向陽用地	完成土地等	個人	419.47	
H26	赤砂崎右岸用地	代行用地	町	1,318.87	赤砂崎公園用地として
H28	社東町用地	公有用地	国、町	164.49	公衆用道路用地として
	北高木用地	公有用地	町	2,696.39	公園用地として
H29	社東町用地	公有用地	個人	132.63	住宅用地として (H28 売却残地分)
H30	北高木用地	公有用地	町	60.34	公衆用道路用地として
R2	バイパス予定地	公有用地	国	368.30	公衆用道路用地として
	向陽用地	完成土地等	個人	521.84	住宅用地として
	星が丘北用地	完成土地等	個人	277.00	住宅用地として
	星が丘北用地	完成土地等	個人	178.00	住宅用地として

3. 抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討

平成 12 年度に「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」（計画期間：平成 13 年度～平成 17 年度）を策定・提出し、総務省より経営健全化団体に指定された。計画では、債務超過となる要因である土地の簿価総額の縮減や民間売却の実施等を目標に掲げたが、計画策定時で借入金簿価の 60% を占める赤砂崎用地の処分及び事業実施が予定どおり進捗せず、計画目標を達成できなかった。

赤砂崎用地の処分・活用計画については、庁内プロジェクトでの検討や民間事業者からのプランニングなどを繰り返し実施し、平成 22 年度に赤砂崎公園整備事業を決定し、防災機能を有する都市公園の事業概要と財政計画を策定した。財政計画に基づき、平成 23 年度から町による用地取得及び損失補填を計画的に実施し、令和 4 年度をもって売却収益と売却原価の事業損失が解消された。

これまでの検証のとおり、公社は「実質的に債務超過」の状況にあるものの、5 年以上長期保有土地の処分等を計画的に進めており、また今後事業化の予定があるバイパス整備等で公社の目的に沿った土地取得・造成事業が必要となることから、経営健全化に向けた具体的な取組を進め、引き続き、公社として事業運営を行っていくこととする。

4 抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応

町及び公社はこれまでに示したとおり、経営健全化に向けた取り組みを行ってきた結果、健全化に関する計画を策定した平成 13 年度に 51 億 3,500 万円を計上していた短期借入金、令和 4 年度には 6 億 4,750 万円、5 年以上長期保有土地についても、平成 18 年度の 50 億 6,000 万円から 8 億 1,275 万円まで削減してきた。経営改善は進んでいることから、引き続き債務超過や財政的なリスク等の解消に向けて、下記のとおり具体的な取り組みを進めていくこととする。

(1) 公社保有土地の処分及び事業活用に向けた取組の展開

公社の設置目的や今後の社会情勢を考慮し、公社の保有する土地の処分計画の継続的な見直し及び土地活用に向けた取組を進めていく。

特に赤砂崎公園の北側に保有する赤砂崎用地（代行用地及び完成土地等）の処分・活用については「エコタウン宅地造成・分譲事業」としての事業展開を検討してきたが、エコタウン構想を計画した時点から社会情勢が大きく変化してきており、より慎重な判断が必要な状況になっている。引き続き活用方法の研究を行い、隣接する町有地と併せて適切な時期に土地の処分又は活用を進める。

その他の公有用地や代行用地についても、町の事業展開に合わせて、町による早期取得を目指す。

【資料6】 公社保有土地の処分計画表（令和6年3月31日現在）

NO	用地名	取得年月日	経過年数	簿価 (千円)	借入金 (千円)	処分方針	年 度				
							6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
【公共用地】											
1	バイパス予定地	H14.11 償還済	34	8,368	0	当初：国道20号線バイパス代替用地のため、事業決定までの間に町が取得予定 現状：普通財産として町が取得予定				↔	町：用地取得(予定)
2	友之町用地	H5.10.29	30	99,888	95,654	当初：都市計画街路用地として町が取得予定 現状：近隣商店街の駐車場用地として町が取得予定				↔	町：用地取得(予定)
【公共用地】計				108,256	95,654						
【代行用地】											
3	赤砂崎用地①、②	H5.11.22	30	245,995	245,723	当初：町有施設(町民プール)の駐車場として町が取得予定 現状：活用方法を検討し事業化予定					
4	駅前用地	H10.1.14	26	55,389	55,389	駅前広場(JR下諏訪駅南口・下諏訪駅南北通路用地)として、町が取得予定					↔ 町：用地取得(予定)
5	水月霊園下用地	H12.9.8	23	63,366	63,366	公園用地として、町が取得予定					↔ 町：用地取得(予定)
【代行用地】計				364,750	364,478						
【完成土地等】											
6	向陽用地②	H6.3.31 償還済	30	30,209	0	当初：事業用地として町土地開発公社による直接売却予定 現状：普通財産として町が取得予定			↔		町：用地取得(予定)
7	赤砂崎開発用地	H11.3.31	25	188,492	188,492	当初：事業用地として土地開発公社による直接売却予定 現状：活用方法を検討し事業化予定					
8	小田野用地	H4.7.30 償還済	31	16,931	0	当初：住宅用地造成のうえ公社が売却予定 現状：普通財産として町が取得予定				↔	町：用地取得(予定)
9	星が丘北用地	H6.6~H14.12 償還済		97,584	0	当初：住宅用地として造成し、土地開発公社による直接売却予定 現状：普通財産として町が取得予定				↔	町：用地取得(予定)
10	水月霊園下用地 隣接地	H28.11.1	7	7,648	0	当初：公園用地として、町が取得予定				↔	町：用地取得(予定)
【完成土地等】計				340,864	188,492						
合 計				813,870	648,624						

(2) 取組による今後の推計

(1) の公社経営健全化に向けた取組を踏まえて、【資料7】 のとおり推計を行った。推計では、短期借入金の標準財政規模に対する比率が実質赤字の早期健全化基準（15%）を下回る見込みとなっており、5年以上長期保有土地についても、赤砂崎開発用地の事業展開などにより、保有土地の削減に努め、令和10年度までに標準財政規模に対する割合を10%以下まで改善することを目指して取り組む。

【資料 7】借入金等の推計

(単位：千円)

科 目	R 4 決算	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0
5 年以上長期保有土地 簿価総額	814,339	815,453	817,164	780,859	740,686	557,906	438,199
短期借入金	647,510	648,616	649,996	622,781	592,720	437,178	437,924
標準財政規模	5,218,119	5,292,452	5,148,984	5,074,432	5,054,077	5,033,924	5,013,973
5 年以上土地／標準財政規模	15.61%	15.41%	15.87%	15.39%	14.66%	11.08%	8.74%
実質赤字比率 短期借入金／標準財政規模	12.41%	12.26%	12.62%	12.27%	11.73%	8.68%	8.73%