

境港市土地開発公社 経営健全化方針

令和3年3月

境港市

1. 作成年月日及び作成担当部署

作成年月日 令和3年3月18日
作成担当部署 境港市総務部財政課
境港市建設部都市整備課

2. 境港市土地開発公社の概要

【法人名】 境港市土地開発公社
【代表者名】 理事長 伊達 憲太郎
【所在地】 鳥取県境港市上道町 3000 番地
【設立年月日】 昭和 49 年 3 月 25 日
【資本金】 3,000 千円【境港市の出資額（出資割合） 3,000 千円（100%）】
【業務内容】

「境港市土地開発公社定款（昭和 48 年 12 月 21 日議決）」より抜粋

（目的）

第 1 条 この土地開発公社は、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公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（業務の範囲）

第 20 条 この土地開発公社は、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公共の福祉の増進に寄与することを目的とし、その目的を達成するため、次の業務を行う。

（1）次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

- ア 公拡法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項の規定する土地
- イ 道路、公園、その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地
- ウ 公営企業の用に供する土地
- エ 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地
- オ 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
- カ 航空機の騒音により生じる障害を防止し、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、港湾整備事業（埋立事業に限る。）、地域開発のためにする臨海工業用地、内陸工業用地、流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業並びに造成地（土地開発公社が公拡法第 17 条第 1 項第 2 号の規定により造成した土地をいう。）について借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 2 条第 1 号に規定する借地権（地上権を除き、同法第 23 条の規定の適用を受けるものに限る。）を設定し、当該造成地を業務施設（工場、事務所その他の業務施設をいう。）、福祉増進施設（教育施設、医療施設その他の住民の福祉の増進に直接寄与する施設をいう。）又は立地促進施設（業務施設又は福祉増進施設の立地の促進に資する施設をいう。）の用に供するために賃貸する事業を行うこと。

（3）前 2 号の業務に附帯する業務を行うこと。

2 前項の業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲内において、次に掲げる業務を行う。

- （1）前項第 1 号の土地の造成（一団の土地に係るものに限る。）又は同項第 2 号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。
- （2）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。

3. 経営状況、財政的なリスクの現状及びこれまでの境港市の関与

境港市土地開発公社（以下「公社」という。）は、畜産団地跡地の購入（平成8年3月）から始まった夕日ヶ丘団地事業により、厳しい経営状況が続き、平成16年度のピーク時には、5,766,375千円もの巨額な負債を抱える状況となりました。

そこで本市は、行政の透明性の向上と効率的な行財政運営の推進を図るため、県内市町村に先駆けて外部監査制度を導入し、境港新都市土地区画整理事業と公社に係る事務事業の執行等について、平成17年度に個別外部監査を実施しました。監査結果については、平成18年3月の市報にも掲載し、市民にお知らせしました。

監査結果の中には、厳しい指摘もありましたが、それを真摯に受けとめ、公社の経営改善に向けた取り組みを進めることとしました。

まず、平成14年度で最大94,225千円あった公社の利子負担の軽減を図るため、本市の基金を活用し、平成18年度から公社への無利子貸付を開始しました。年々無利子貸付額を増やしながらか、公社の利子負担を軽減していったことにより、平成26年度以降は、実質的に公社の利子負担がなくなっています。

次に、夕日ヶ丘分譲地において、平成21年度より定期借地権制度を導入しました。定期借地として契約された土地は、公社から本市が購入し、公社は本市への売却によって得た収益により、負債額の削減を進めています。定期借地契約は概ね順調に推移しており、夕日ヶ丘分譲地には次々と住宅が建ち、まちの賑わいや地域の活性化を創出しています。

このような公社の経営状況の改善に向けた取り組みにより、ピーク時に5,766,375千円あった負債額は、令和元年度末には3,450,000千円となり、15年間で2,316,375千円減少しました。これは各種の改善策を講じた効果といえます。

これまでの取り組みにより、公社の経営状況は大幅に改善していますが、令和元年度末の負債額3,450,000千円は、本市の令和元年度標準財政規模7,882,481千円との比較では、43.8%の割合となり、本市の令和元年度普通会計基金残高3,876,400千円との比較では、89.0%の割合となるなど、依然として大きな負債額となっています。

土地価格低下により簿価が時価より高くなっている傾向があり、また買主が見つからないなどの状況であるため、令和元年度末の公社保有土地3,125,677千円（150,191㎡）のうち、10年以上の長期保有土地が2,884,126千円（142,494㎡）あり、長期保有土地の売却が課題となっています。

4. 抜本的改革を含む経営健全化に係る検討

このような状況の中、総務省より示された「第三セクター等の経営健全化の推進等について」などの通知に基づき、抜本的な改革を含む経営健全化及び財政的なリスクの計画的な解消に向けて、公社の経営及び財務状況を踏まえて、検討を重ねてきました。

これまでの「公社債務の解消策」、「債務解消策の成果と現状」及び「今後の当面の健全化方針と見通し」について、令和元年度9月定例会市議会会期中の議会運営委員会において、平成14年度からの公社の債務等の状況、令和11年度までの経営状況予測を提示し、全議員に報告・説明を行いました。

依然として大きな負債額であることや長期保有土地の売却などの課題があり、今後の5年間で公社の経営が劇的に改善することは難しい状況ではありますが、経営健全化に向けた各種の取り組みにより、10年後の令和11年度には、公社の負債額は2,580,000千円まで減少する見込みとしています。

5. 抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応

無利子貸付による利子負担の軽減や、定期借地権制度の活用、事業用借地権の賃料収入等により、公社の負債額は年々減少してきており、経営状況は改善傾向にあります。

また、これまでの取り組みが、概ね順調に推移していることで、今後の経営状況が悪化していく可能性は低いと考えています。

本市は、公債費の適正管理等のほか、自主財源の確保を図るなど、未来につけを回さない行財政運営を進め、現在の基金残高を維持していくことに努めることにより、公社の負債額を2,580,000千円と見込む令和11年度には、本市の基金残高と公社の負債額の相差は、約10億円程度できるものと推計しています。

今後の本市の財政運営にあたっては、実質的に10億円程度の基金残高を維持できれば、適切な予算編成や事業執行が可能であると考えており、そのような状況になった時点で、公社の整理等を含めた次の施策が実行できるものと考えています。

現在、その実行年度を概ね10年後と見込んでいますが、予定年度より1年でも早く実行できるよう、これまでの取り組みに加えて、新たな施策も実施します。

【具体的な対応】

- ①公社の負債額を上回るよう、本市の基金残高を維持し、平成18年度から実施している基金からの無利子貸付を継続する。
(本市の基金から公社に無利子で貸付することにより、公社の負債の増加を抑える。)
- ②平成21年度から実施している定期借地権制度を継続する。
(定期借地契約された土地は本市が買い取るにより、公社の収益が増加し、負債額が削減される。)
- ③公有用地(1,343㎡)及び代行用地(1,847㎡)の解消に努める。
- ④先行取得などの用地取得について、公社に新たな依頼をしないよう努める。
(平成25年度以降は、用地取得は実施していない。)
- ⑤令和3年度から新たに住宅地貸付制度(夕日ヶ丘分譲地)を創設する。
(境港市と35年間の土地賃貸契約を締結し、契約期間満了後にその土地を境港市から譲り受けられる制度で、将来的に土地の所有権を取得したい人のニーズにも応えることができ、選択肢が広がることから、さらなる分譲促進や、それに伴う公社収益の増加が見込まれる。)

以上の取り組みにより、公社の経営状況を安定的に改善させていくとともに、本市も公社との連携をより一層深めて、公社の事業用借地権の新規契約先の開拓や既存契約の維持など、他の取り組みも併せて検討を進めながら、さらなる公社の経営健全化に努めます。

6. 法人の財務状況

(単位：千円)

貸借対照表から	項 目	金 額		
		平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
	資産総額	4,055,346	4,009,484	3,981,242
	(うち現金及び預金)	(31,548)	(20,681)	(21,679)
	(うち現金及び預金以外の流動資産)	(3,259,358)	(3,224,077)	(3,125,677)
	(うち固定資産)	(764,440)	(764,726)	(833,886)
	負債総額	3,641,650	3,572,700	3,517,790
	(うち当該地方公共団体からの借入金)	(3,580,000)	(3,510,000)	(3,450,000)
	純資産額	413,696	436,784	463,452

(単位：千円)

損益計算書から	項 目	金 額		
		平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
	事業粗利益	23,658	23,797	26,410
	販売費及び一般管理費	610	710	693
	事業利益	23,048	23,087	25,716
	事業外損益	1	1	13
	経常利益	23,049	23,087	25,730
	特別利益	0	0	937
	当期純利益	23,049	23,087	26,667