

宮田村土地開発公社  
経営健全化方針

令和元年 9 月  
宮田村

## 経営健全化方針の目的

公共性と企業性を併せ持つ土地開発公社は、地域住民の暮らしを支える事業を行い、宮田村の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与する重要な役割を担う一方で、経営が悪化した場合には、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 日付け総公第 101 号総務大臣通知）等に基づき、宮田村の出資する宮田村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. 作成年月日及び作成担当部署

- 作成年月日 令和元年 9 月 2 日
- 作成担当部署 宮田村建設課耕地林務係

### 2. 土地開発公社の概要及び業務内容

#### (1) 概要

- 法人名 宮田村土地開発公社
- 代表者名 理事長 新谷 久男
- 所在地 長野県上伊那郡宮田村 9 8 番地
- 設立年月日 昭和 45 年 1 月 21 日
- 資本金 500 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付帯する業務
- ③①の土地の造成又は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付帯する業務
- ④国、地方公共団体その他公共団体の委託に基づき、土地の取得のあつせん、調査、測量その他これらに類する業務

### 3. 経営状況、財政的なリスクの現状及びこれまでの地方団体の関与

#### (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、処分等を行ってきており、当該事業にかかる借入金及び借入利息については、村が債務保証を行っている。

附帯等事業として、駅周辺や企業の駐車場等のため貸付けによる収入があり、その収入により駐車場の維持管理を行っている。

近年は、村の人口増施策により新たに土地を購入し、宅地分譲地の造成事業を行ってきており、ほぼ計画的に売却が進み収益を得ている。

#### 【資料1】 損益計算書（抜粋）

（単位：千円）

科 目	H13	H18	H23	H27	H28	H29
事業収益	224,554	175,587	157,268	66,294	46,040	113,171
土地売却収益	221,039	172,808	153,511	63,367	43,285	110,649
附帯等事業収益	3,515	2,779	3,757	2,927	2,755	2,522
事業原価	212,644	177,998	151,336	69,979	43,338	106,026
土地売却原価	212,644	177,998	151,336	69,979	43,338	106,026
販売費及び一般管理費	21,897	509	544	1,232	903	931
事業外収益	9	11	28	5	2	4
事業外費用	0	3,855	2,034	932	859	898
経常損益	-9,978	-6,764	3,382	-5,844	942	5,320
当期損益	-9,978	-6,764	3,382	-5,844	942	5,320

#### (2) 財政的なリスクの現状

公社の平成29年度決算における財務状況について、資産総額3億5,947万円、負債合計3億2,000万円と債務超過になる恐れにある。これは、過去に村が行った公共事業の代替用地として公社が先行取得した用地の事業の完了や計画変更により、保有し続けている土地と宅地分譲や工業用地として開発目的で取得した土地が販売困難な状態にあり借入金に影響している。

平成13年度決算と比較すると、資産総額は12億5,500万円の減額、負債総額は12億5,300万円の減額とそれぞれ減少しており、所有地の処分が進んでいる。

#### 【資料2】 貸借対照表（抜粋）

（単位：千円）

科 目	H13	H18	H23	H27	H28	H29
資産総額	1,615,142	1,025,417	654,801	423,212	424,153	359,474
現金及び預金	7,201	9,420	15,029	20,486	16,416	15,189
土地	1,607,941	1,015,997	639,772	402,726	407,737	344,285
負債総額	1,573,773	990,000	619,924	390,000	390,000	320,000
短期借入金等	1,573,773	990,000	619,924	390,000	390,000	320,000
資本総額	41,369	35,417	34,877	33,212	34,153	39,474

【資料3】を見ると、平成29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（3億1,800万円）の村の標準財政規模に対する比率が11.94%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。また、短期借入金（3億2,000万円）の村の標準財政規模に対する比率（実質赤字比率）が11.98%となっており、早期健全化基準である11.25%を超えている。

【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	H18	H23	H25	H27	H28	H29
5年以上長期保有土地 簿価総額	1,008,874	639,772	490,195	388,490	356,693	318,956
短期借入金	990,000	590,000	470,000	390,000	390,000	320,000
標準財政規模	2,445,061	2,602,421	2,598,257	2,675,252	2,668,531	2,671,810
5年以上土地／標準財政規模	41.26%	24.58%	18.87%	14.52%	13.37%	11.94%
短期借入金／標準財政規模	40.49%	22.67%	18.09%	14.58%	14.61%	11.98%

[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比率の早期健全化基準の水準に達しているもの（11.25%～15%）

いずれの比率も平成18年度までと比較すると大幅に改善されているが、基準を超えていることから、財政的リスクを有している団体であることがわかる。

### （3）これまでの地方公共団体の関与

過去に村が行った公共事業や西原区画整理事業の代替用地が完了とともに必要なくなり処分できずに今日に至っている為、平成24年度から債務負担行為により、毎年2,100万円ずつ村で買戻しを進めている。

## 4. 抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討及び具体的な対応

現在、宮田村の第5次総合計画の人口増施策に沿って、公社では宅地分譲の開発と販売を事業として実施しており、村内外から宮田村に住み続けていただく人を増やすことを目的に行っています。近年造成した分譲地の販売状況は、平成21年度から平成30年度まで8箇所の分譲地を造成しており、70区画の宅地を販売してきました。その内66区画が売却しており順調に売却が進み収益を得ており、村の人口増にも繋がっています。今後も需要のある場所を模索しながら、周辺環境に配慮し宅地分譲を進め、過去

から所有している土地の宅地化を進める方針です。長期保有の土地については、過去において開発目的で取得した土地が現在も宅地分譲や工業用地として販売が困難であり農地として利用している状況である。その内今後事業化の予定があるバイパス道路のルート内に所有している農地やその周辺の農地については、道路用地や代替用地としての利用が見込まれ売却の可能性があると判断しています。道路建設にあたり、宅地補償や家屋補償の事案も今後発生してくるので、公社として移転候補地等積極的に事業に関わっていく必要がある。また、過去に村が行った公共事業や西原区画整理事業の代替用地の処分については、平成24年度から令和3年度まで村が10年間で計画的に買戻している状況にあり、それを財源として負債の返済を進め、あと2～3年で公社の借入金が標準財政規模の10%を下回る予定です。その他村に代わり先行取得してきた土地については、現在の買戻し計画終了後、引き続き村で計画的な買戻しの検討が必要になると考えます。公社が長期にわたり農地として保有している土地については、村内に点在している状況にありますが、土地利用構想の中で工業用地のエリアにある土地は将来的に工業用地としての利用や周辺が農業用地として利用されている土地についてはそのまま農地として今後も利用していきながら、より安全で豊かな村土の利用に寄与していく。

【資料4】西原区画整理関連用地処分計画（(株)ヒラサワ駐車場除く）（単位:千円）

用地名	簿価	H24	H29	H30	R1	R2	R3
西原区画整理事業関連及び駒ヶ原用地	213,886	189,251	84,111	63,083	42,055	21,027	0

【資料5】借入金等の推計（単位:千円）

科目	H30	R1	R2	R3	R4	R5
5年以上長期保有土地簿価総額	297,928	276,900	255,872	234,030	217,030	212,030
短期借入金	280,000	260,000	240,000	220,000	200,000	195,000
標準財政規模	2,708,332	2,708,000	2,708,000	2,708,000	2,708,000	2,708,000
5年以上土地／標準財政規模	11.00%	10.23%	9.45%	8.64%	8.01%	7.83%
短期借入金／標準財政規模	10.34%	9.60%	8.86%	8.12%	7.39%	7.20%