

行財政改革・道州制等特別委員会資料

○ 行財政改革に関する調査

- ・ 岡山県住宅供給公社の解散について

平成21年12月7日

土 木 部

岡山県住宅供給公社の解散について

1 設立からの主な経緯

- S41. 1 地方住宅供給公社法に基づいて設立
～～ 以後、36団地で約4,400の住宅・宅地を販売 ～～
- S56. 7 岡山県行財政対策懇談会の答申を受け、岡山県土地開発公社及び(財)岡山県開発公社と事務局統合
- H14. 10 公社を取り巻く環境が大きく変化し、分譲団地の販売が不振に陥り、今後の業務の在り方等を抜本的に検討することが急務となったため、岡山県住宅供給公社の在り方等検討委員会（委員長：中村良平・岡山大学教授）を設置
- H15. 2 検討委員会からの提言を受け、県が岡山県住宅供給公社の業務の在り方等に関する方針を決定
- 経営の基本方針
 - ・ 分譲住宅の新規開発事業からの撤退
 - ・ 今後3年間で保有団地の販売集中取組期間
 - ・ 公社組織のあり方は、存在意義を含めて3～5年後に別途検討
 - 分譲団地の販売対策
 - ・ 分譲価格の見直し
 - ・ 民間活力を積極的に活用
 - ・ 一括譲渡の実施
 - ・ 政策誘導による活用 等
- H17. 6 地方住宅供給公社法の改正（自主解散規定の追加）
- H19. 11 県が外郭団体改革プランを公表
- ・ 分譲住宅を取り巻く社会経済情勢の変化に伴い、保有する団地の販売を今後継続的に行ったとしても、将来的に公社の経営の安定化が図れる見込みが立たない状況であることから、保有資産の早期処分に一定の目途を立てた後にH21年度末をもって公社を解散
- H20. 3 外郭団体改革プランを受け、解散に関する基本方針を理事会で決議
- H20. 11 県が解散に向けた資産処理方針等を公表
- H20. 11 県の方針を受け、解散に向けた資産処理方針等を理事会で決議
- H21. 3 公社会計基準の改正によりH20年度決算が約31億円の債務超過
- H21. 11 解散及び債権放棄等の要請について理事会で決議
- H21. 11 県が解散に伴う県貸付金の清算の見通しと処理方法を公表

2 公社の販売状況

公社においては、H15.2の県の方針を受け、分譲価格の値下げや住宅フェアの開催、紹介者報奨金制度の創設など、未分譲地の販売促進に取り組んだが、結果として安定した公社運営が可能となるほどの成果は上げられなかった。

(1) これまでの主な販売促進策

- ・ 分譲価格の値下げ (H15年度～)
- ・ 住宅フェア開催、参加 (H15年度～)
- ・ 展示住宅の実施 (H16年度、オリーブ団地牛窓)
- ・ 紹介者報奨金制度の創設 (H17年度～)
- ・ ブロック販売制度の創設 (H19年度～)
- ・ 斡旋販売制度の創設 (H19年度～)

(2) 解散に向けた最終年度 (H21年度) の取組

- ・ 一般競争入札及び公募 (対象団地：吉備高原団地、岡山・グリーンテラス郡)
- ・ 地元市への売却 (対象団地：しらうめ団地落合、オリーブ団地牛窓)

(3) 主な分譲団地の販売状況

(H21.11.18現在、単位：区画)

団地名		分譲開始	全体計画	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	残
吉備高原団地	前期	S62.5～	431	25	12	9	10	2	1	3	3	0	0	0	0	0	0	33
	後期 Aゾーン	H9.10～	420	—	30	15	11	5	3	1	8	8	8	6	2	3	1	319
	小計		851	25	42	24	21	7	4	4	11	8	8	6	2	3	1	352
オリーブ団地牛窓	H8.5～	70	5	0	1	0	0	0	0	0	0	5	3	2	0	1	0	53
しらうめ団地落合	H8.8～	129	13	-1	0	0	0	0	0	0	6	3	2	1	0	0	0	105
岡山・グリーンテラス郡	H12.4～	183	—	—	—	—	7	10	0	22	20	10	11	15	14	1	1	73
中庄夢団地	H14.10～	118	—	—	—	—	—	—	—	89	10	6	2	5	2	2	2	0
合計			1,351	43	41	25	21	14	14	93	49	42	25	25	19	20	4	583

3 会社の財務内容

H12年度以降、分譲不振による当期収支の赤字を特定準備金等を取り崩して補填してきたが、H16年度以降は、特定準備金等がなくなったため当期収支が赤字となった。

さらに、H20年度決算において、会計基準の改正により分譲事業資産の時価評価を行ったため、約31億円の債務超過となった。

(単位：千円)

年度	H11	H12	H13	H14	H15
当期収入 A	2,798,421	2,733,818	2,836,806	2,048,637	2,393,334
県支出金 B	662,829	1,034,212	646,273	633,943	653,208
県支出金の割合(B/A)	23.7%	37.8%	22.8%	30.9%	27.3%
当期支出 C	2,794,374	2,721,057	2,835,264	2,046,680	2,356,281
当期収支差額(A-C)	4,047	12,761	1,542	1,957	37,053
総資産 D	14,496,503	14,614,968	14,153,886	13,098,834	12,459,943
分譲事業資産	12,132,482	12,502,901	12,629,602	11,608,091	10,660,069
総負債 E	13,554,482	13,660,186	13,197,562	12,114,851	11,438,907
県短期貸付金	8,875,532	8,591,652	7,979,017	7,835,993	8,587,070
県長期貸付金(年度末残高)	55,990	39,563	38,383	28,248	27,338
特定準備金等	1,522,078	1,437,756	1,418,500	1,352,874	1,156,227
正味財産 F=D-E	942,021	954,782	956,324	983,983	1,021,036
基本金 G	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
内部留保(F-G)	932,021	944,782	946,324	973,983	1,011,036

年度	H16	H17	H18	H19	H20
当期収入 A	1,464,290	890,299	883,137	789,249	770,333
県支出金 B	644,445	621,203	533,238	532,711	521,569
県支出金の割合(B/A)	44.0%	69.8%	60.4%	67.5%	67.7%
当期支出 C	1,614,879	1,062,002	1,000,315	925,440	4,108,833
当期収支差額(A-C)	-150,589	-171,703	-117,178	-136,191	-3,338,500
総資産 D	10,701,300	10,080,566	9,766,606	9,482,125	5,975,068
分譲事業資産	8,591,640	8,295,842	7,928,226	7,689,363	4,247,519
総負債 E	10,002,023	9,552,991	9,356,209	9,207,919	9,039,362
県短期貸付金	8,523,669	8,180,118	8,009,476	7,821,327	7,651,596
県長期貸付金(年度末残高)	15,468	14,732	13,956	13,135	12,268
特定準備金等	0	0	0	0	0
正味財産 F=D-E	699,277	527,575	410,397	274,206	-3,064,294
基本金 G	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
内部留保(F-G)	689,277	517,575	400,397	264,206	-3,074,294

4 県からの借入金	合計	7, 552, 310, 437円
内訳：短期借入金 (H21年度)		
	吉備高原団地分	5, 310, 277, 908円
	その他の団地分	2, 230, 680, 000円
長期借入金 (S57年度)		
	津山二宮団地分	11, 352, 529円 (H21年度末見込)

5 公社の要請内容

(1) 代物弁済

① 対象団地

ア 吉備高原団地

- S50. 3 県が吉備高原都市建設基本構想の策定
- S52. 9 県が吉備高原都市建設基本計画の策定
- S55.12 地域振興整備公団事業として認可 (前期)
- S56.12 地域振興整備公団による造成開始 (前期)
- S62. 5 公社による前期住区分譲開始
- H 5.11 地域振興整備公団事業として認可 (後期Aゾーン)
- H 9.10 公社による後期Aゾーン住区分譲開始

イ 岡山・グリーンテラス郡

- H 5. 9 県、公社で計画の検討
- H 8. 3 公社による用地取得
- H 8~12 公社による造成工事等
- H12. 4 公社による分譲開始

② 代物弁済額

現行の販売方法 (公募と同条件で住宅事業者に先着順販売) により両団地の全ての未分譲地を販売した額

<H21. 11. 18現在の見込額>

ア 吉備高原団地 (未分譲地352区画+集合住宅用地4区画)

代物弁済額 1, 555, 609, 000円

イ 岡山・グリーンテラス郡 (未分譲地73区画+駐在所用地1区画)

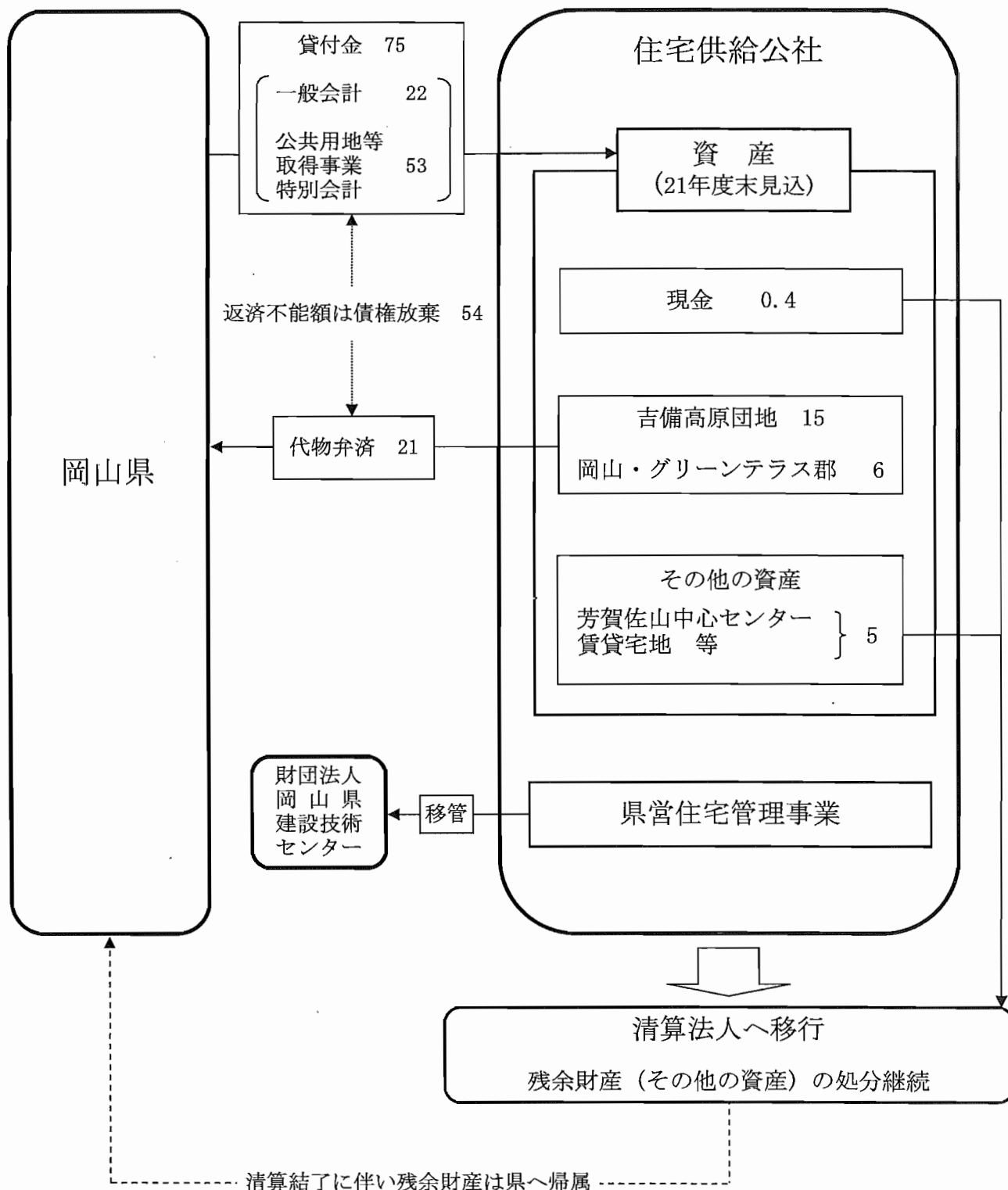
代物弁済額 605, 112, 000円

(2) 債権放棄

- ① 県からの借入金の総額 (約75億円) から吉備高原団地と岡山・グリーンテラス郡の未分譲地による代物弁済額 (約21億円) を差し引いた額を限度とする額
- ② H22. 4. 1から公社の清算が終了するまでの遅延損害金相当額

県貸付金の清算の見通しと処理方法

(金額は概算、単位：億円)



注 代物弁済額及び債権放棄額については、現時点の概算見込額であり、今後精査の上、債権放棄のための議案と関連の補正予算案を2月定例会に別途提出させていただく予定である。