

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解散の背景等について

平成21年12月14日

土 木 部

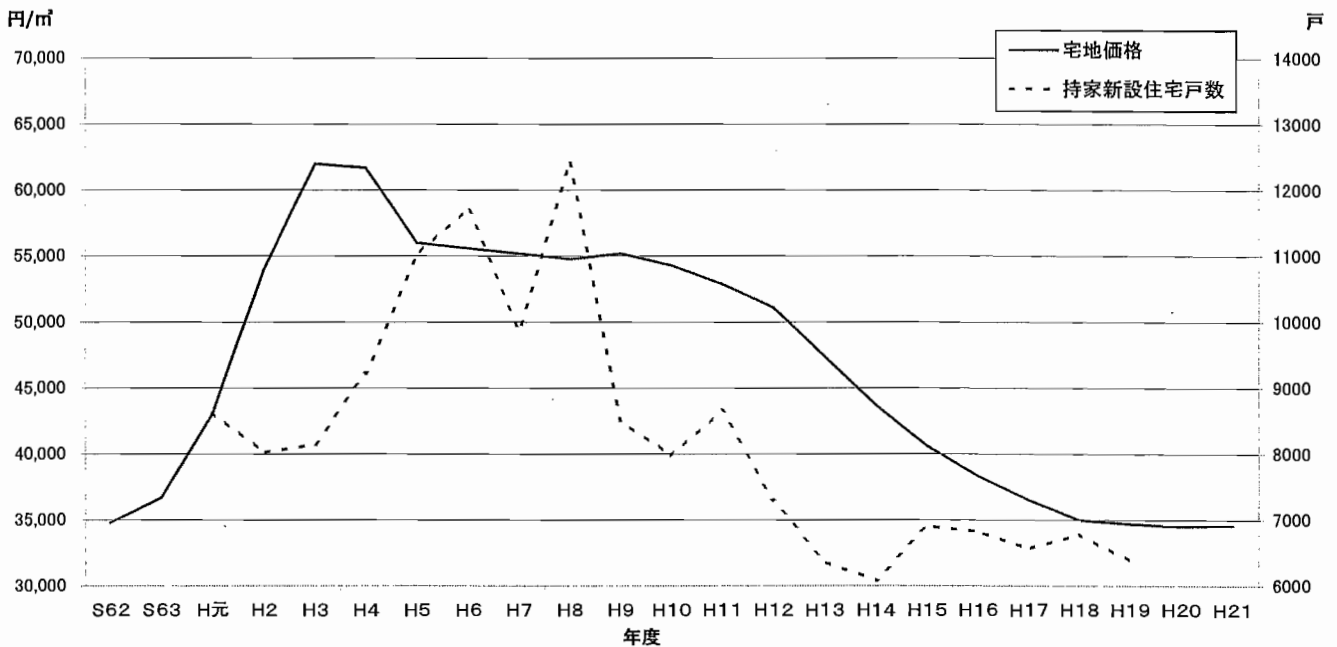
岡山県住宅供給公社解散の背景等について

1 地価動向等と公社団地開発について

県内の地価動向は、いわゆるバブル崩壊後も緩やかな下落を続けていたが、9年以降、顕著な下落傾向を示している。また、持家新設住宅戸数も、ほぼ同時期までは増加傾向にあった。

こうした背景の中で、公社は、現時点で多くの未分譲地を抱える各団地の開発に着手し、分譲を開始した。

【県内の地価調査による宅地の平均価格と持家新設住宅戸数の推移】



出典：岡山県地価調査、国土交通省建築着工統計

【団地開発事業の経緯】

団地名/年度	S62	S63	H1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
特記事項																								
吉備高原団地	◎																							
前期	----->																							
Aゾーン		●						▲				◎												
		土地開発公社先行取得						公団が工事着手				※B・Eゾーン凍結												
オーリーブ団地				☆	●	▲						◎												
しらうめ団地				☆	●	▲						◎												
岡山・グリーンテラス郡							■		☆	▲														
中庄夢団地													☆	▲										
													◎											

注 ☆理事会承認 ●用地取得 ▲工事着手 ◎分譲開始 ■ボーリング調査実施

2 団地別の収支状況（20年度末現在の試算）

各団地の分譲原価等の合計約205億円（A欄）に対して、分譲収入は合計約119億円（B欄）であり、差引約86億円の差額（C欄）が生じているが、16年度決算及び20年度決算において時価評価を行い、約45億円の評価差額（D欄）があったことから、20年度末現在の簿価が約42億円（E欄）となっている。

（単位：区画、百万円）

	吉備高原団地			オリーブ 団地牛窓	しらうめ 団地落合	岡山・グリーン テラス郡	中庄夢団地	合計
	前期	後期A ¹ 期	計					
分譲開始	S62.5	H9.10		H8.5	H8.8	H12.4	H14.10	
全体計画区画	431	420	851	70	129	183	118	1,351
分譲区画	398	100	498	17	24	109	116	764
未分譲区画	33	320	353	53	105	74	2	587

分譲原価等	A	6,608	5,996	12,604	912	1,752	2,939	2,326	20,533
分譲収入	B	5,943	1,427	7,370	266	474	1,482	2,302	11,894
差引（A-B）	C	665	4,569	5,234	646	1,278	1,457	24	8,639

注 分譲原価等(A欄)については、当初の簿価にその後の販売経費等を加えた額を計上している。

時 価 評 価	16年度決算	—	—	—	△ 217	△ 572	△ 538	—	△ 1,327
	20年度決算	△ 295	△ 2,420	△ 2,715	△ 142	△ 218	△ 53	△ 3	△ 3,131
	計	D	△ 295	△ 2,420	△ 2,715	△ 359	△ 790	△ 591	△ 3

注 分譲事業資産の時価評価については、公社会計基準の改正等に基づいて実施してきた。

- ① 16年度決算では、吉備高原団地については、15年2月の県方針の中で分譲価格の値下げに対し県が適切な支援を行うこととしていることから、対象外とした。
- ② 20年度決算では、全ての分譲事業資産について、低価基準により簿価を算定することとなった。

20年度末現在簿価 (C+D)	E	370	2,149	2,519	287	488	866	21	4,181
--------------------	---	-----	-------	-------	-----	-----	-----	----	-------



資産処理の予定	代物弁済 時価×0.55~0.8=約15億	地元市へ 売却予定 約1.1億	地元市へ 売却予定 約1.8億	代物弁済 時価×0.7 =約6億	完売 約0.2億	売却 約3.1億 代物弁済 約21億
---------	--------------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------	-------------	-----------------------------

3 他県公社の解散・再建等の状況

(1) 20年度に解散した県

青森県、岩手県、福島県、富山県

(2) 今後解散を表明している県

(21年度末) 秋田県

〔県貸付金30.8億円 → 代物弁済27.3億円＋債権放棄3.5億円〕
〔別途、国からの借入金返済のため県補助金2億円を措置予定〕

(22年度末) 福井県、香川県

(それ以降) 山形県、茨城県、石川県、山口県、佐賀県

(3) 特定調停等

ア 特定調停 北海道 (H16.2)、千葉県 (H17.1)、長崎県 (H17.3)

イ 自主再建 茨城県 (H18年度～：県補助金)

4 他県の販売方策の事例

(1) 不動産関係団体の活用 (媒介方式) [実施県：茨城県、広島県]

不動産関係団体 (宅地建物取引業協会等) の協力を得て、団体の会員を通じて分譲地のPRを行い、宅地分譲が成約した場合は、顧客を斡旋した団体会員に販売手数料を支払う。

(2) 民間住宅事業者との共同分譲 [実施県：兵庫県]

複数の民間住宅事業者とグループを組み、共同で分譲地のPRを行うが、分譲宅地への住宅建築は、グループに属する事業者に限る。

(3) 定期借地権制度の活用 [実施県：東京都 (むさしのiタウン)]

通常は個人に対して定期借地権を設定するが、公募で選定した民間事業者に一括して定期借地権を設定し、さらに当民間事業者がエンドユーザーに転貸する。

岡山県住宅供給公社の分譲実績

※ H21.11.18現在

団地名	所在市町村	分譲開始年 度	分譲区画数	未分譲区画数
一宮団地	岡山市	S41	237	0
藤原団地	岡山市	S41	9	0
富岡東団地	笠岡市	S41	29	0
西大寺団地	岡山市	S42	112	0
菰池団地	倉敷市	S42	46	0
菅生団地	倉敷市	S42	194	0
福井団地	倉敷市	S43	43	0
総社団地	総社市	S44	116	0
玉原団地	玉野市	S45	76	0
一宮天神団地	岡山市	S46	208	0
三輪団地	総社市	S46	71	0
吉備団地	岡山市	S47	162	0
長船団地	瀬戸内市	S47	174	0
山陽団地	赤磐市	S47	602	0
天城団地	倉敷市	S49	94	0
笠岡団地	笠岡市	S50	55	0
清輝団地	岡山市	S51	1	0
高野団地	津山市	S51	59	0
芳賀佐山団地	岡山市	S52	801	0
中撫川団地	岡山市	S53	58	0
浦安団地（Ⅰ期）	岡山市	S58	50	0
郡団地	岡山市	S58	22	0
二宮団地（Ⅰ期）	津山市	S58	31	0
泉団地	総社市	S58	39	0
浦安団地（Ⅱ期）	岡山市	S60	56	0
水島駅前団地	倉敷市	S60	34	0
吉備高原団地（前期）	吉備中央町	S62	516	33
西大寺団地	岡山市	H01	12	0
西大島団地	笠岡市	H01	106	0
二宮団地（Ⅱ期）	津山市	H02	17	0
寄島団地	浅口市	H05	10	0
オリーブ団地牛窓	瀬戸内市	H08	17	53
しらうめ団地落合	真庭市	H08	24	105
吉備高原団地（後期Aゾーン）	吉備中央町	H09	101	319
岡山・グリーンテラス郡	岡山市	H12	110	73
中庄夢団地	倉敷市	H14	118	0
合 計 36 団地			4,410	583

注 分譲区画数には、買戻により再分譲した件数を含んでいる。