

岡山市土地開発公社
中期経営計画
(令和3年度～令和7年度)

岡山市土地開発公社中期経営計画

第1 中期経営計画の策定にあたって

1 策定の趣旨

この計画は、岡山市（以下「市」という。）が策定した「岡山市外郭団体改革方針（総論）」（令和2年10月改訂）を踏まえ、岡山市土地開発公社（以下「公社」という。）が「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市民福祉の増進に寄与することを目的とする」という役割を的確に果たしていくため、公社の現状や将来の課題を明らかにするとともに、今後の方向性や具体的取組を示し、5年間の中期経営計画として定めるものです。

2 法人の概要

【所在地】 岡山市北区大供一丁目1番1号

【設立年月日】 昭和47年12月15日

【基本財産】 20,000千円（全額を岡山市が出資）

3 法人の設立目的・役割

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市民福祉の増進に寄与することを目的とする。

第2 経営方針

都市基盤整備に必要とされる土地の取得、管理、処分等を行うことにより、市の公共事業の円滑な実施を継続的に支援するとともに、市の外郭団体として健全な経営に努めていく。

第3 計画期間

令和3年度から令和7年度まで（5年間）

第4 現状と課題

1 組織

【現状】

役員 10 名のうち9名は市職員との兼務である。残りの 1 名は外部の公認会計士を監事に任命しており、会計処理のチェック体制を強化している。

事務局職員は 4 名で、必要最小限の規模としている。また全員が市職員との兼務である。

【課題】

必要最小限の職員数で業務を遂行している中、人事異動等により数年ごとに担当者の入れ替えが生じるため、業務に支障を来さないよう、ノウハウの継承が課題である。

2 業務

【現状】

これまで、第1次の「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」（平成13年度～平成17年度）、第2次の「岡山市土地開発公社の経営の健全化に関する計画」（平成18年度～平成22年度）により、公社保有地の積極的な再取得が行われたため、公社の保有簿価は大幅に減少した。

また、平成25年に総務省の「第3次土地開発公社経営健全化対策」において示された2つの健全化目標については、以下の通り達成している。

- ① 簿価総額を、設立・出資団体の標準財政規模で除して得た数値を0.2以下とする
⇒ 平成21年度に達成
- ② 保有期間が5年以上であるものの簿価総額を、設立・出資団体の標準財政規模で除して得た数値を0.1以下とする
⇒ 平成27年度に達成

なお、土地取得の財源の一部である借入金については、平成30年度から市からの全額無利子借入となったため、保有地の簿価上昇の抑制に繋がっている。

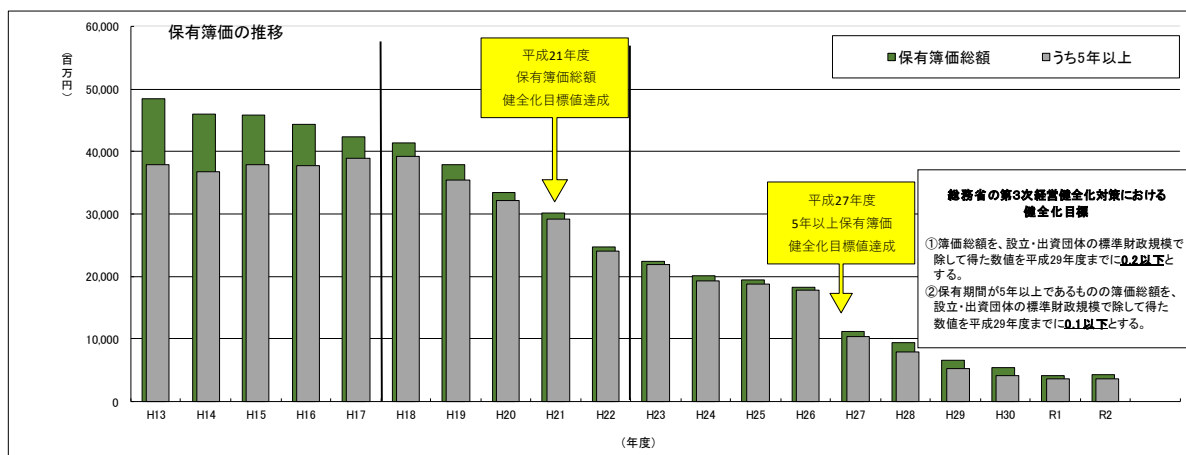
【課題】

令和2年度末時点の公社保有地に占める長期保有地の割合は、依然として高く（約86%）、解消に向けた取組が必要である。

<保有簿価の推移（経営健全化対策関係）>

年度	第1次経営健全化計画										第2次経営健全化計画									
	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
取得額	2,790	1,412	1,985	1,228	345	674	795	266	517	220	119	432	22	149	402	818	511	201	11	142
処分額	7,503	4,653	2,653	3,542	2,480	2,009	4,867	4,848	4,664	5,981	2,709	2,910	761	1,532	7,571	2,588	3,347	1,364	1,209	88
目標額	55,138	52,356	44,809	38,778	33,537	43,077	40,650	37,610	35,858	32,768	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
保有簿価総額	48,388	45,948	45,756	44,344	42,342	41,328	37,915	33,473	30,151	24,745	22,398	20,092	19,502	18,258	11,150	9,394	6,563	5,401	4,202	4,255
保有簿価総額／標準財政規模	0.34	0.33	0.35	0.33	0.31	0.29	0.26	0.22	0.19	0.15	0.14	0.12	0.12	0.11	0.07	0.06	0.03	0.03	0.02	0.02
うち5年以上保有簿価	37,821	36,704	37,828	37,818	38,831	39,263	35,428	32,193	29,235	24,034	21,840	19,345	18,792	17,795	10,337	7,891	5,267	4,199	3,627	3,642
5年以上保有簿価／標準財政規模	0.27	0.27	0.29	0.28	0.28	0.27	0.25	0.22	0.18	0.15	0.13	0.12	0.11	0.11	0.06	0.05	0.03	0.02	0.02	0.02
標準財政規模	141,997	137,576	132,217	135,309	137,734	144,325	144,051	149,490	159,057	161,783	161,987	163,451	165,466	165,727	165,516	166,756	193,596	195,313	196,182	201,342

※1 取得額は用地費及び補償費



<保有地明細（令和2年度末時点）>

R3.3.31時点

事業名	事業内数	面積 (㎡)	簿価計 (円)	割合		5年～10年保有		10年以上保有			
				面積	簿価	事業	面積 (㎡)	簿価 (円)	事業	面積 (㎡)	簿価 (円)
岡山操車場跡地新駅周辺整備事業	1	57.13	3,879,774	0.1%	0.1%			1	57.13	3,879,774	
岡山西瀬間新駅整備事業	1	718.19	39,364,738	1.5%	0.9%			1	718.19	39,364,738	
新駅北線・新駅北口交通広場	1	1,036.30	138,080,354	2.2%	3.2%			1	1,036.30	138,080,354	
中島公園	70	8,472.93	1,264,068,443	18.0%	29.7%			70	8,472.93	1,264,068,443	
岡山市立東地区図書館	1	2,448.86	283,225,869	5.2%	6.7%			1	2,448.86	283,225,869	
市道大元駅前二日市町線	4	1,350.02	359,526,487	2.9%	8.4%			2	699.52	217,814,579	
都計道路下中野平井線	13	4,572.04	718,408,671	9.7%	16.9%	6	1,029.79	255,665,009			
都計道路米倉津島線	3	702.65	93,394,190	1.5%	2.2%			2	542.10	84,914,150	
都計道路竹田升田線	3	862.32	80,143,784	1.8%	1.9%	1	270.39	15,108,811	2	591.93	65,034,973
都計道路平井神崎線	3	1,314.82	119,680,639	2.8%	2.8%			3	1,314.82	119,680,639	
新産業ゾーン [代行用地]	1	25,586.98	1,155,361,457	54.3%	27.2%			1	25,586.98	1,155,361,457	
合計	101	47,122.24	4,255,134,406	100.0%	100.0%	7	1,300.18	270,773,820	84	41,468.76	3,371,424,976

2.8% 6.4% 88.0% 79.2%

5年以上保有		
事業	面積 (㎡)	簿価 (円)
91	42,768.94	3,642,198,796
	90.8%	85.6%

3 財務

【現状】

近年、保有地処分（市による再取得）額の減少に伴い、保有地の処分に係る事務手数料収入（以下「事務手数料収入」という。）は、平成 28 年度から令和 2 年度までに約 2,000 万円減少した（平成 28 年度約 2,071 万円、令和 2 年度約 71 万円）。これに対し、上記期間における販売費及び一般管理費支出の減少額は、約 412 万円に留まっている（平成 28 年度約 1,215 万円、令和 2 年度約 803 万円）。

【課題】

公社は基本的に利益を目的とした事業は行わないため、公社の運営に必要な経費は、主に事務手数料収入によって賄われるが、令和 2 年度は、保有地の処分の実績が少なく、事務手数料収入が運営経費を下回ったため、当期純損失が約 342 万円となった。今後も保有地の処分が少ない場合、事務手数料収入が減少することとなり、財務状況の悪化につながることから、収入確保策についての検討が必要である。

<保有地の処分における事務手数料収入額の推移>

単位：万円

	H28	H29	H30	R1	R2
事務手数料収入	2,071	2,678	1,091	966	71

<販売費及び一般管理費支出の推移>

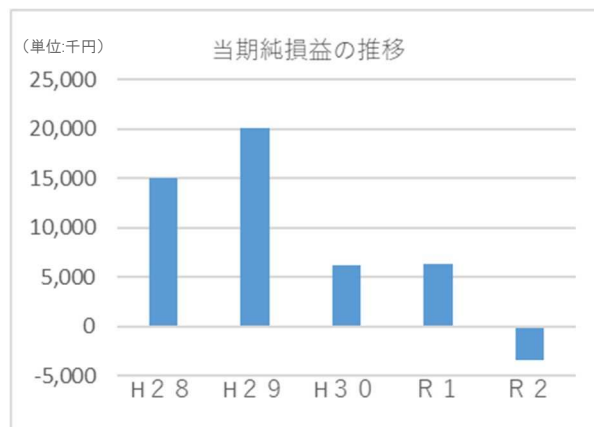
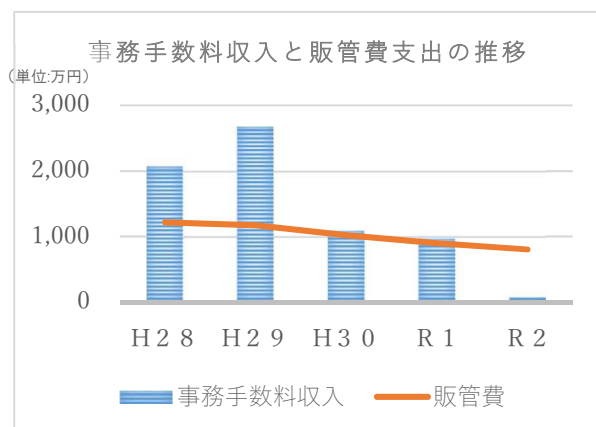
単位：万円

	H28	H29	H30	R1	R2
販売費及び一般管理費支出	1,215	1,172	1,022	901	803

<当期純損益の推移>

単位：千円

	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度
当期純損益	15,017	20,091	6,174	6,327	-3,423



第5 今後の方向性

1 業務ノウハウを円滑に継承できる環境の整備

人事異動等による担当者の変動があっても、効率的、効果的な業務運営を維持するため、ノウハウの確実な継承に向け、円滑に情報共有できる環境を整備する。

2 長期保有地簿価の縮小

長期保有地については、市に対して、課題整理と対応への検討を求める。

また、公社保有地を着実に処分するため、市との協議を継続するとともに、新たに保有期間5年以上となる土地が発生しないよう、市からの先行取得の依頼については、内容を精査した上で対応を検討するなど、長期保有化の抑制を図る。

3 当期純利益の確保

経営の効率化を進め、当期純利益（黒字）を確保する。

第6 具体的な取組

【取組項目】

○手続きが多岐にわたる業務を中心に、スケジュールやフロー、マニュアルを整備、更新する。

○新規先行取得は、5年以内に処分可能なものに限ることを厳守する。

○公社保有地の市による再取得予定や先行取得に係るニーズを把握するとともに、早期の再取得について市と協議する。

