



# 岡山市土地開発公社 中期経営計画

(令和8年度～令和12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7年4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ある。

#### 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8年度から令和12年度まで（5年間）

## 第4 現状と課題

### 1 業務

#### 【現状と課題】

平成25年に総務省が「第3次土地開発公社経営健全化対策」において示した2つの健全化目標

(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)

(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)

は、既に達成しているところだが、令和7年度末時点の公社保有地に占める長期保有地の割合は、依然として高い(約99%)。

#### <保有地明細(令和7年度末時点)>

事業名	事業内数	面積(m <sup>2</sup> )	簿価計(円)	簿価計(円)						割合		うち5年以上保有		契約日(最古)		
				用地費	補償費	工事費	測量試験費	諸経費	支払利息	面積	簿価	事業	面積(m <sup>2</sup> )		簿価(円)	
岡山操車場跡地新駅周辺整備事業	1	57.13	3,879,774	3,502,206	0	0	0	31,167	346,401	0.1%	0.1%	1	57.13	3,879,774	H16.3.19	
岡山座瀬間新駅整備事業	1	718.19	39,364,738	35,826,594	0	0	0	27,366	3,510,778	1.6%	1.1%	1	718.19	39,364,738	H17.9.7	
新駅北線・新駅北口交通広場	1	1,036.30	138,080,354	111,920,401	0	0	0	29,174	26,130,779	2.4%	3.8%	1	1,036.30	138,080,354	H10.2.23	
中島公園	70	8,472.93	1,264,068,443	935,771,352	168,424,925	1,045,450	5,017,130	2,576,537	151,233,049	19.3%	34.6%	70	8,472.93	1,264,068,443	H4.3.23	
岡山市立東地区図書館	1	2,448.86	283,225,869	225,295,120	0	8,071,350	255,092	522,650	49,081,657	5.6%	7.8%	1	2,448.86	283,225,869	H10.8.26	
市道大元駅前二日市町線	2	699.52	217,814,579	177,080,880	16,813,800	0	1,417,500	174,000	22,328,399	1.6%	6.0%	2	699.52	217,814,579	H12.1.20	
都計道路米倉津島線	3	702.65	93,394,190	87,284,604	0	0	0	3,000	6,106,586	1.6%	2.6%	3	702.65	93,394,190	H21.4.1	
都計道路竹田升田線	3	862.32	80,143,784	75,341,962	0	0	0	10,000	4,791,822	2.0%	2.2%	3	862.32	80,143,784	H21.4.1	
都計道路平井神崎線	3	1,314.82	119,680,639	110,914,074	0	0	0	0	8,766,565	3.0%	3.3%	3	1,314.82	119,680,639	H21.4.1	
都計道路下中野平井線	4	2,057.74	255,877,675	138,112,066	117,678,809	0	0	86,800	0	4.7%	7.0%	3	1,728.14	227,546,175	H29.4.7	
新産業ゾーン [代行用地]	1	25,586.98	1,155,361,457	607,436,126	11,263,620	223,790,220	15,088,697	78,006,978	219,775,816	58.2%	31.6%	1	25,586.98	1,155,361,457	H6.3.24	
<b>合計</b>	<b>90</b>	<b>43,957.44</b>	<b>3,650,891,502</b>	<b>2,508,485,385</b>	<b>314,181,154</b>	<b>232,907,020</b>	<b>21,778,419</b>	<b>81,467,672</b>	<b>492,071,852</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>89</b>	<b>43,627.84</b>	<b>3,622,560,002</b>		
													99.3%	99.2%		
内訳	公 有 用 地	89	18,370.46	2,495,530,045	1,901,049,259	302,917,534	9,116,800	6,689,722	3,460,694	272,296,036	41.8%	68.4%	88	18,040.86	2,467,198,545	
	代 行 用 地	1	25,586.98	1,155,361,457	607,436,126	11,263,620	223,790,220	15,088,697	78,006,978	219,775,816	58.2%	31.6%	1	25,586.98	1,155,361,457	

※参考 前年度(令和6年度)末簿価 3,916,171,876円  
前年度との比較 △ 265,280,374円(△6.8%)

## 2 財務

### 【現状と課題】

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、保有地の処分（市による再取得）に伴い増減するが、毎年ほぼ一定の販売費及び一般管理費を充足するには至っていない。令和7年度は預金利率の上昇により純利益（黒字：約70万円）となったが、前期5年間通期では純損失（赤字）であった。

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。人件費や物価が上昇している中で、事務手数料率がここ20年見直されておらず、中期的に事務手数料収入によって必要な費用の財源をまかなうことができなくなっている可能性がある。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になり、財務状況の悪化につながることから、適正な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

	R3	R4	R5	R6	R7
事務手数料収入	205	281	78	41	212

#### <販売費及び一般管理費支出の推移>

単位：万円

	R3	R4	R5	R6	R7
販売費及び一般管理費支出	791	760	771	660	782

#### <当期純損益の推移>

単位：万円

	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
当期純損益	-114	-78	-295	-187	70

## 第5 今後の方向性

### 1 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依頼するよう要請するなど、長期保有化の抑制を図る。

### 2 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】

○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要請する。

○長期保有地については、市に早期再取得を求める。

○近年の地価上昇傾向は今後も続くことが予想されることから、市の負担軽減につながる先行取得の積極的な検討を求める。

○再取得時の事務手数料率や、附帯事業における貸付料について、見直しの検討を行う。

○保有地の使用許可による有効活用を積極的に進める。

### 【計画期間中の指標】

指標		R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度
5年以上保有地簿価 (単位：百万円)	目標	—	3,623	3,620	3,550	3,400	3,390
	実績	3,623	—	—	—	—	—
[参考] 5年以上保有地簿価／市の標準財政規模 ※R8年度以降は仮定		0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
[参考] 市の標準財政規模 (単位：百万円) ※R6年度標準財政規模		212,704	212,704	212,704	212,704	212,704	212,704