

## 令和2年度第1回山梨県出資法人経営検討委員会 会議録

(令和2年12月18日掲載)

1 日 時 令和2年11月19日(木) 午前1時30分～午後3時15分

2 場 所 山梨県庁防災新館410会議室(一部委員についてはテレビ会議により出席)

### 3 出席者

(委員) 加藤隆博、石山宏、新里清高、小澤浩(順不同、敬称略)

((公財)山梨県農業振興公社所管課)

担い手・農地対策課課長補佐、農地活用推進担当(2人)

(山梨県住宅供給公社所管課)

建築住宅課長、建築住宅課総括課長補佐、企画担当(2人)

(事務局)

行政経営管理課長、行政経営管理課総括課長補佐、行政経営担当(3人)

4 傍聴者等の数 1人

### 5 会議次第

(1) 開会

(2) 委員長互選

(3) 議事

(4) 閉会

### 6 会議に付した議題

(1) 開会(概要説明)【公開】

(2) 委員長互選【公開】

(3) 改革プラン(経営健全化方針)の実施状況等について【非公開】

① (公財)山梨県農業振興公社

② 山梨県住宅供給公社

### 7 議事の概要

(1) 開会(概要説明)

(事務局)

・山梨県出資法人経営評価検討委員会について、従来の「山梨県出資法人経営検討委員会設置要綱」による設置を改め、令和2年度より「山梨県附属機関の設置に関する条例」により、知事の附属機関として設置することとした旨を説明した。

## (2) 委員長互選

(委員)

・山梨県附属機関の設置に関する条例第5条の規定により委員長の互選を行い、加藤委員を委員長に選任した。

## (3) 改革プラン（経営健全化方針）の実施状況等について

(事務局)

本日御審議いただきます公益財団法人山梨県農業振興公社及び山梨県住宅供給公社の概要並びに経営健全化方針につきまして、事務局より説明いたします。

はじめに、本日御審議いただきます農業振興公社及び住宅供給公社の概要について御説明させていただきます。なお、山梨県土地開発公社及び（公財）山梨県環境整備事業団につきましては、本年度、改革プランを改定する予定となっておりますので、令和3年2月頃に開催予定の山梨県出資法人経営検討委員会において、御審議いただく予定となっております。

農業振興公社について、概要を御説明申し上げます。農業振興公社におきましては、農地価格の下落や担い手である農業者の減少等により、長期保有農地の売却差損が発生している状況でございます。平成22年度に農地売却が完了し、売却差損が確定した状況しております。さらに、平成26年度の会計検査報告において、平成23年度に公社が県から受託した緊急雇用創出事業に係る委託料が過大な支出と指摘され、委託料の一部返還が発生しているところでございます。現在、農業振興公社につきましては、これらの債務につきまして、自主事業収益により返済・返還を実施しているところでございます。また、農業振興公社は平成26年度に農地中間管理機構として指定を受け、農地集積を図る事業を実施しているところでございます。

住宅供給公社について、概要を御説明申し上げます。バブル景気時に開発した住宅団地が、バブル崩壊後の長引く景気低迷によって販売不振となり、財務状況が悪化している状況でございます。現在は県からの債務処理対策補助金、県からの短期無利子貸付金、公社の事業収益により計画的に債務処理を実施しております。また、平成22年度には分譲資産を完売し、分譲事業は終了している状況でございます。現在は解散に向け、県営住宅の指定管理者制度への段階的な移行に向けた検討等、事業の縮小整理を段階的に行っており、令和20年度を目途に債務処理を完了して、公社を解散する予定となっております。

法人の概要については以上でございます。

続いて、経営健全化方針の概要について御説明申し上げます。本県におきましては、経営が悪化していると判断されました5法人、土地開発公社、環境整備事業団、農業振興公社、住宅供給公社及び林業公社につきまして、改革プランを策定し、抜本的改革を実施してきたところでございます。

平成30年2月の総務省通知により、相当程度の財政的なリスクが存在する第三セクター等と関係を有する地方公共団体におきましては、抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応等を内容とする経営健全化方針の策定・公表を求められたところでございます。この通知を受け

まして、本県におきましては、既に解散している林業公社を除く、土地開発公社、環境整備事業団、農業振興公社、住宅供給公社の4法人につきまして、既存の改革プランを経営健全化方針にも位置付けまして、平成31年3月に公表したところでございます。

さらに、令和元年7月の総務省通知によりまして、経営健全化方針を策定している地方公共団体におきましては、さらにリスクの計画的な解消を着実に推進するために、毎年度、経営健全化方針に基づく取組状況の報告が求められているところでございます。事務局といたしましては、これらの総務省通知等も踏まえまして、改革プランの実施状況について出資法人経営検討委員会において審査していただいた上で、経営健全化方針に基づく取組状況としてもホームページで公表してまいります。

事務局からの説明は以上でございます。

#### ①（公財）山梨県農業振興公社

（委員長）

それでは、次第にしたがいまして、議事に入ります。農業振興公社の改革プラン（経営健全化方針）の実施状況につきまして、所管する担い手・農地対策課から御説明をお願いします。

（担い手・農地対策課）

・資料1、資料1別紙（「農地中間管理機構を活用した農地集積について」）、参考資料1-1、1-2により説明

よろしく願いいたします。委員の皆様におかれましては、平素より山梨県農業振興公社の運営につきまして、御支援、御協力を賜り御礼申し上げます。

農業振興公社につきましては、昭和47年度に財団法人山梨県農地開発公社として設立され、平成13年度の社団法人山梨県農業後継者育成基金協会との統合を経て、平成25年度から公益財団法人として事業を実施しております。現在は平成26年度から実施している農地中間管理事業を主体として、担い手支援事業等の公益目的事業や、土地改良事業に係る積算業務等の収益事業に積極的に取り組んでいるところであります。また、運営につきましては、平成30年度末に委員の皆様から貴重な御意見をいただき、令和元年度から令和5年度までを計画期間として改革プランを改定したところであり、現在本プランに基づき取組を進めているところでございます。本日は、令和元年度決算状況及び改革プランの実施状況につきまして御説明させていただきます。詳細は担当者から御説明いたします。

（担い手・農地対策課）

資料1に基づきまして、農業振興公社の改革プランの実施状況について御説明いたします。はじめに、令和元年度決算についてであります。

収益の状況について、1ページを御覧ください。令和元年度の決算ですが、経常収益は受託事業収益や農地中間管理用地貸付等の増加によりまして、前年度と比較して809万8千円増加し、

当年度の一般正味財産増減額は1,308万2千円の黒字となっております。

2ページを御覧ください。資産及び負債等の状況についてであります。農業振興公社が保有する財産については基本財産の300万円その他、特定資産の強化基金引当資産や担い手育成基金引当資産等、合計7億2,370万1千円となっております。負債の部の固定負債の長期借入負債につきましては、長期保有農地の売却差損処理のための借入金や農地保有合理化事業に係る借入金でございます。長期借入金につきましては、前年度より152万円減少し、長期未払金につきましても、緊急雇用創出事業の委託料の返還によりまして、927万円減少しております。負債の部の合計は前年度から930万9千円の減少となっております。正味財産合計については4,897万4千円となり、前年度より1,308万2千円の増加となっております。

3ページを御覧ください。改革プランの実施状況について御説明させていただきます。(1)農地中間管理事業の推進でございます。この事業につきましては、平成26年度から始まりまして、農業振興公社の中心的な事業でございます。農地中間管理事業の推進に関する法律に基づき事業を実施する団体として、各県で1つずつ指定される農地中間管理機構に農業振興公社が指定されておまして、市町村や関係機関と連携し、担い手への農地集積、耕地放棄地の発生防止と解消の推進を図っております。令和元年度については、486名の方から農地を借りたいという応募があり、実績は農地の借受面積が186ヘクタール、貸付面積が201ヘクタールとなっております。

資料別紙の図を御覧ください。資料左上にありますように、農地中間管理事業は、公社が農地中間管理機構として、農地を貸したいという農地の出し手、地権者から農地を借り受けて、これらの農地を借りたいという農地の受け手、耕作者に農地を貸し付けるという事業でございます。左下の表にこれまでの貸借件数及び面積の実績を記載しております。農地の貸付面積につきましては、表の右から2番目の欄ですが、近年は概ね200ヘクタール前後で推移している状況でございます。

資料1の3ページにお戻りください。(2)担い手の相談・支援体制の強化でございます。公社では幅広い担い手への支援を図るため、就農支援センターの機能を持っており、関係機関と連携して就農支援対策の強化に取り組んでいます。令和元年度につきましては、就農相談会を県内で6回、県外で10回開催しまして、合計295件の就農相談を受けております。県内外の相談会では、新規就農希望者に対する研修制度の紹介、就農計画の作成支援等、相談者が円滑に就農できるよう支援を行いました。また、農業啓発事業として県内小・中学校25校に対し、農作物の栽培や収穫等の農業学習に要する苗代や肥料代等の経費への助成を行っております。次に、平成30年度から実施しておりますシニア世代就農促進事業でございますが、当事業は、概ね50歳以上のシニア世代の就農促進を図るため、技術研修、就農促進セミナー、現地ツアーなどを開催する事業でございます。技術研修につきましては、果樹と野菜で各2コース実施しており、計40回、40名が研修を受けております。またセミナーの現地ツアーについては、3回開催いたしまして、のべ66名が参加しております。令和2年度も引き続き事業を実施しておりまして、シニア世代就農促進を図っております。

4ページを御覧ください。(3)県奨励品種等種苗の増殖、供給でございます。当事業につきましては平成29年度から実施しておりまして、県産ワインの更なる品質向上を図るため、不足し

ている甲州種ブドウの苗木の生産・供給を行う事業であります。平成30年度からは、県内のワインメーカーや農家等に、優良3系統の苗木の供給を開始したところでございます。平成元年度につきましては、供給予定本数1,000本に対しまして、供給実績は1,210本となっております。

(4) 委託料の返還及び長期保有農地の売却差損に係る返済でございます。委託料の返還につきましては、平成23年度に県からの委託を受けて実施いたしました緊急雇用創出事業におきまして、会計検査院より不適切という指摘を受けまして、平成27年度から県に対して委託料の返還を行っているところでございます。令和元年度につきましても、計画どおり公社と再委託先分を合わせまして、927万円が返還されました。なお、令和2年7月に公社と再委託分の返還を合わせまして、998万4千円が返還され、これをもちまして緊急雇用創出事業に関わる委託料については全額返還となりました。また、長期保有農地の売却差損に係る借入金でございますが、令和元年度の期末残高が1億4,079万3千円で、平成30年度に比べ100万円の圧縮を図りました。今後も土地改良事業の積算業務やJR東海から受託しているリニア中央新幹線構造物による農作物への影響調査業務等の収益事業を積極的に受託するとともに、経営の合理化を推進し、借入金の解消に努めることとしております。

(5) 就農支援資金の早期回収と貸倒引当金の引当でございます。就農支援資金は貸付業務が平成25年度から日本政策金融公庫に移行しておりますが、これ以前に貸し付けた債権の回収を行っております。延滞債務者につきましては3名おきまして、訪問等により債権を回収するとともに、引き続き貸倒引当金に必要な額を引き当てることとしております。令和元年度につきましては、26万1千円の納入を受けまして、返済残額は291万1千円となっております。今後も引き続き、延滞債務者と交渉を行って早期回収に努めていきたいと考えております。

最後になりますが、(6) 経費削減の取り組み及び5ページの(7) 業務量に見合う人員・組織体制の検討について、続けて御説明いたします。農業振興公社におきましては、これまで改革プランに基づき、プロパー職員の月額給与5%カットの他、事務経費の節減等に努めております。職員数でございますが、主要事業である農地中間管理事業の業務量が年々増加する中、事業が円滑に進められるよう、平成29年度にプロパー職員を1名採用しております。このほか、平成30年度のシニア世代就農促進事業の開始に伴い、非常勤嘱託職員を1名採用しているところでございます。今後も業務改善、経営健全化を進める中で、業務遂行に必要な人員の確保、組織体制のあり方について検討していく必要があると考えております。

以上が令和元年度における農業振興公社改革プランの実施状況になりますが、平成30年度末に改革プランを改定しております。今後も本改革プランに沿いまして経営の健全化が図られますよう、当課といたしましても、引き続き農業振興公社へ支援して参りたいと考えております。

説明は以上でございます。

(委員長)

御説明ありがとうございます。御質問、御意見がございましたら、御発言をお願いいたします。

(委員)

何点か教えていただきたいと思います。資料1の1ページの経常収益について、受託事業収益が増加したとのことですが、4ページにあります山梨県植物防疫協会の事務局業務が増えたことによるものですか。

(担い手・農地対策課)

受託事業収益につきまして、植物防疫事業については令和元年度新規事業として170万円で受託をしております。その他、以前から受託しております土地改良事業の積算業務について、平成30年度と比べ受託件数が多かったということが、受託事業収益の増加につながっております。

(委員)

積算業務はどの程度増えていますか。

(担い手・農地対策課)

金額といたしましては600万円程度の増加です。

(委員)

分かりました。次に、農地中間管理事業の貸付が増加しているとのことですが、資料1の3ページや別紙の表を見ると、ここ数年の貸付実績は減少しているのではないのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

表の実績は単年度に貸し付けた面積でありまして、実際は5年や10年といった契約期間で貸付を行いますので、契約期間中は毎年賃料が発生します。そういたしますと、前の年に契約した受け手からも、次の年にはまた賃料をいただきますので、累計では有効な契約件数が増えておりまして、それに対応して賃料も増えているという形となっております。

(委員)

契約期間が満了したり、途中解約したりする場合もあるということでしょうか。

(担い手・農地対策課)

あります。

(委員)

単年度実績は減少していますが、累計では増加しているということであれば、表に累計の実績も記載したほうが分かりやすいと思います。

(委員長)

他によろしいでしょうか。

(委員)

資料1の2ページ、貸借対照表の固定資産につきまして、その他の固定資産が1,229万円減少しております。減少の内容や理由について教えてください。

また、2ページの固定負債うち長期未払金につきまして、緊急雇用創出事業の委託料の返還を県に行っているということですが、計上されている金額は、公社と再委託先が返還している合計額ですか。すなわち、再委託先の返還分は、この金額にも含まれているのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

1点目のその他の固定資産の減少につきましては、満期を迎えた国債を現金化して、流動資産の定期預金に移行したことが理由です。現在、国債の金利も安くなっておりますので、農業振興公社の監査を行っている税理士や証券会社と相談する中で、定期預金へ移行することとしたと伺っております。

2点目、委託料返還でございますが、県と再委託先を合わせた返還額が927万円となっております。農業振興公社が県から委託を受けておりましたので、返還にあたりましても、公社が一旦再委託先から返還金を受け入れ、公社分とまとめて県に返還するという流れになっております。

(委員)

分かりました。

(委員)

関連して、令和元年度の委託料返還額は927万円ということですが、返還額は公社と建設業協会が分担しているということですか。また、再委託先が返還すべき分のうち、公社が再委託先から受領できていないような返還残額はあるのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

再委託先から令和2年度分の返還額をいただいて、それに公社の返還分を加えて、令和2年7月に全額の返還が完了いたしました。残額は一切ございません。

(委員)

令和2年3月31日現在の貸借対照表において、長期未払金が998万円計上されておりますが、この未払金が解消されたということでしょうか。

(担い手・農地対策課)

解消されております。

(委員)

令和2年度は0円ということでしょうか。

(担い手・農地対策課)

0円となっております。

(委員)

分かりました。何点が質問いたします。1点目ですが、資料1の3ページの表に、各年度の借受面積及び貸付面積が記載されています。担い手も年々高齢化してきていますが、借り手がいれば農地を貸したいという要望は多いのでしょうか。それとも、令和元年度の借受面積186haと貸付面積201haのように、ほぼ均衡しているのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

借受と貸付の実績はこの数値ですが、貸したいという農地は実際にはもっと多くあります。平らな農地等、条件の良い農地であれば、すぐに受け手が見つかり、貸付に結び付きますが、山梨県では、傾斜地や山際の農地ほど、貸したいという要望が多くございます。他にも、畑に入る道がない農地はなかなか貸付が進まないといった事情もございます。農業振興公社といたしましたも、借り受ける場合にはそれなりの管理費用が必要となりますので、貸し手の要望どおりに農地を借り受けるということはしておりません。公社規程により一定の基準を設けておりまして、貸し付けられる農地であれば借りるという形になっております。実際に貸したいという農地は多くありますし、借りたいという要望も多くありますが、マッチしない場合は、農地を借りることはありません。

(委員)

関連いたしまして、3ページ目の借受面積というのは、契約面積のことですね。

(担い手・農地対策課)

表中の実績は、実際に借り受けて貸し付けた面積です。

(委員)

貸し手がいて、はじめて借り受けするという流れでよろしいでしょうか。

(担い手・農地対策課)

地権者が農業振興公社に貸すという行為があって、公社が耕作者に貸します。公社は貸し手と受け手の中間に入っております。

(委員)

公社において、受け手が見つからず抱えているような農地は多くあるのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

公社が受け手に対して貸していない農地ということでしょうか。



(委員)

契約は成立していないが、貸し手が賃借を要望していて、公社基準を満たした農地は手元にかなりあるのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

公社において可能な限り中間保有しないようにしておりますので、ほとんどございません。

(委員)

契約としては成立していないが、要望としては多くあるのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

要望としてはございます。

(委員)

中間管理事業の対象となる農地候補のリスト等は公社でお持ちでしょうか。

(担い手・農地対策課)

毎年、市町村の農業委員会で遊休農地調査を行っておりますが、遊休農地を中間管理機構に貸したいという要望があった場合には、実際に現地調査を行っております。その農地が、実際に受け手が耕作できるような土地であれば、公社が借りるという形になります。本年度はそういった農地はないと聞いておりますが、昨年度は要望があり、貸付に結びついた農地がありました。

また、公社が農地を抱え込むということは行っておりませんが、新規就農者が果樹栽培を始めるときに苗木を植え付けても、収穫に3年程度かかることから、公社においてできるだけ良い農地を借りて、公社で果樹の苗木を植えて管理を行い、地域で担い手を見つけて、3年程度経過したところで、新規就農者に貸すといったモデル事業を、毎年件数は少ないですが行っております。

(委員)

分かりました。2点目の質問ですが、4ページの就農支援金で、返済残額が290万円となっております。農業振興公社の職員数は全体で20人に満たない人数ですよ。

(担い手・農地対策課)

公社の職員数は17名です。

(委員)

返済残額は290万円ですので、費用対効果という意味でも、あまりコストをかけて回収が見込めないのであれば、その労力を他の業務へ振り向けてもよいと思います。ある程度になったところで、段階的に債権の不納欠損処理を行うことができるような規定は公社にありますか。

(担い手・農地対策課)

今のところそういった規定はなかったと承知しております。

(委員)

他の県出資法人がどうなっているかにも関係すると思いますが、ある程度の段階で、本当に債権が回収できなくなったら、不納欠損処理できるような仕組みを整備したほうがよいと思います。意見です。

農地中間管理事業に関連してですが、3ページの単年度の借受と貸付の実績ということで、累計はどの程度なのかということは、事業量を考える上でも重要になるかと思いますが、公社としては、一旦貸付が成立したら、労力はほとんどかからないのでしょうか。それとも管理を行うので、ある一定の労力がかかるのかでしょうか。

(担い手・農地対策課)

貸付が行われて、順調に耕作者が耕作をすれば、契約期間満了まで問題なく貸付ができますが、契約件数が増えてきますと、トラブルが必ず起こります。トラブル発生時に公社が間に入って、今後も続けられるのか、それとも合意のもと解約するのかといったことを仲介する事案も増えておりますので、貸し付けたら貸し付けっぱなしということにはなっておりません。また、賃料の支払いについても、毎年、一定の時期に通知を発出してしておりますが、支払いを忘れてしまったり、遅延してしまったりする受け手もおりますので、催促の電話や再通知等の手間も増えてきているというのが実情です。

(委員)

管理の手間が増えているということであれば、財務状況と同様に、現在の借受及び貸付面積の累計がどの程度あるのか、その累計はどのように推移をしているのか、新規でどの程度増加しているのか、あるいは減少しているのか。また、現在、公社がどの程度農地を中間保有していて、どの程度増加したのかといった把握の仕方をするのが良いと思います。以上です。

(担い手・農地対策課)

ありがとうございます。

(委員)

今の説明に関連いたしまして、確認ですが、農地中間管理事業に関しまして、借り受ける場合は公社が地権者から農地を借主として賃借する、貸し付ける場合は、借り受けている農地について貸主として転貸するそういう理解でよろしいでしょうか。中途解約や仲介との説明がありました。

(担い手・農地対策課)

公社が間に入って、借りて貸すという事業です。

(委員)

契約内容に中途解約条項は入っているのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

入っております。

(委員)

中途解約は無条件で可能なのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

解約した場合には、原状回復して返すこととしております。

(委員)

解約の申し入れは自由なのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

解約の申し入れを自由に行えるという規定はございませんが、解約となった場合には、耕作者が原状、すなわち何かを植えた場合は、借りたときと同様の状態にして返すということになっております。

(委員)

契約期間が10年だとしたら、最低5年間は経過しないと返せないというような規定はあるのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

そのような規定はございません。

(委員)

分かりました。

(委員)

今の説明に関連して、中途解約した場合には違約金を徴しているのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

違約金につきましては規定がございます。

(委員)

解約する場合は、違約金を払っていただくのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

契約期間満了であれば問題ございませんが、契約途中の解約であれば違約金が発生します。

(委員)

違約金はどの程度の金額ですか。

(担い手・農地対策課)

賃料の1年分です。

(委員)

分かりました。もう1点、就農支援資金が回収不能になった場合の不納欠損までの手続についてですが、県におきましても出納局が債権管理マニュアルを制定していて、民事執行法の改正で、情報開示等も求められるようになってきていると承知しております。最終的に不納欠損に至るのは仕方がないことだと思いますが、不納欠損前に必要な手続き、しなければならぬ手続をきちんと行った上で処理ということが必要だと思います。是非、出納局とも相談の上、早急にきちんとした形で整備していただきたいと思います。

(担い手・農地対策課)

分かりました。ありがとうございました。

(委員)

国債から定期預金に運用を変えたということでしたが、改革プランに対する影響はないのでしょうか。運用収入がそれだけ下がってしまうのではないですか。

(担い手・農地対策課)

多少は下がります。

(委員)

それほど大きな影響はないということでしょうか。

(担い手・農地対策課)

ただ、購入当時の国債は利率が1.数%ございましたので、現在の定期預金の利率はかなり低くはなっております。

(委員)

改革プランへの影響はいかがですか。

(担い手・農地対策課)

収益事業の実施により収益をしっかりと確保しておりますので、定期預金に移行したことにより大きな影響を受けることはございません。

(委員)

今後国債がどのように変動するか分かりませんが、改革プラン等を見直す必要は出てこないのでしょうか。

(担い手・農地対策課)

今回は10年債が満期を迎えましたが、現在公社が保有している国債は満期まであと十数年、長いものとあと二十数年ございますので、収益的には安定していると考えております。

(委員)

収益は安定的に見込めるということですね。分かりました。

(委員長)

他に御意見や御質問等がございましたら、お願いいたします。

(委員)

資料1の4ページ、(4)の実施状況に長期保有農地の売却差損に係る借入金という表現があります。長期保有農地の売却差損に係る借入金を計画的に返済するとありまして、長期保有農地の売却差損と借入金とが紐付いている意味がちょっと分かりづらいので御説明をお願いいたします。

(担い手・農地対策課)

長期保有農地につきましては、当初は金融機関から購入資金を借り、それを元手に農地を取得して売却するというを行ってございましたが、農地が売れなくなり、その間に農地の価格が下落しました。農地の売却を完了し、国の助成金を当てて縮減を図りましたが、最終的に売却差損が発生しました。金融機関からの借入金につきましては、利息が膨らむということで、現在は県から毎年短期無利子の貸付を行いながら、金融機関に返済するというを繰り返しております。

(委員)

当初農地を取得する際に借り入れた借入金が、農地が高く売れなくなってそのままになっているということでしょうか。

(担い手・農地対策課)

借入金について、県から短期無利子で貸し付けて、公社の利子負担が抑えられるようにしています。もともとは金融機関からの借入金の返済です。

(委員)

もう1点、財務諸表の関係で教えてください。資料1の2ページ、貸借対照表の負債の部、固定負債の長期預り金が必要な金額となっておりますが、この内容について教えてください。

(担い手・農地対策課)

長期預り金として計上しているのは、農業後継者育成基金でございます。市町村やJAから出資を受けて造成したものです。造成したのはかなり以前でございますので、増減は特にございません。

(委員)

分かりました。最後にもう1点、同じく財務諸表ですが、資料1の4ページ、(5)就農支援金の早期回収と貸倒引当金の引当について、貸倒引当金を引き当てていることは分かりますが、他方で、結果として、1ページの正味財産増減計算表、Iの1の(1)の内訳で、貸倒引当金等戻入が計上されております。つまり、貸倒引当金の設定が多すぎて、収益として戻し入れているんですね。適正額を引き当てていると思いますが、戻入が収益になっているということは、貸倒引当金の設定対象債権が減っていつているということだと思います。貸倒引当金の戻入の設定対象債権は、資産としてはどれに含まれているのでしょうか。どの資産を対象とした引当なのでしょう。

(委員)

就農支援資金がどの項目に計上されているかということでしょうか。

(委員)

戻し入れているということは設定債権が減っていつているということだと思いますが、設定対象債権はどれなのでしょう。

(担い手・農地対策課)

明確にお答えできませんので、後日回答させていただいてもよろしいでしょうか。

(委員長)

後日事務局から委員に回答させていただくということでもよろしいでしょうか。

(委員)

結構です。

(後日、令和元年度末時点の農地貸借面積及び貸倒引当金等の内容について、各委員に対し説明)

(委員長)

他にございませんか。それでは、山梨県農業振興公社改革プランの実施状況について審査を終

いたします。担当者の皆様、お疲れ様でした。

(担い手・農地対策課)

ありがとうございました。

## ② 山梨県住宅供給公社

(委員長)

住宅供給公社の改革プラン（経営健全化方針）の実施状況につきまして、所管する建築住宅課から御説明をお願いします。

(建築住宅課)

・資料2、参考資料2-1、2-2により説明

建築住宅課でございます。よろしくお願いたします。本日は経営検討委員会の皆様方には御多用のところ山梨県住宅供給公社の経営状況等に関わる御審議をいただきまして、誠にありがとうございます。

住宅供給公社でございますが、いわゆるバブル景気時に取得しました住宅団地がバブル崩壊後の長引く景気低迷により、販売不振に陥りました。多額の借入金を抱えたこと等から、財政状況が大幅に悪化したところでございます。

そのため、平成9年度以降、経営改善計画等を策定いたしまして、分譲資産の早期処分や組織改革による経営合理化等の取組を進めて参ったところでございます。平成31年3月には現行の第三次改革プランを策定いたしまして、公社の経営健全化に向けた取り組みを更に推進してきたところでございます。

公社の令和元年度決算につきましては、後ほど御説明させていただきますが、第三次改革プラン初年度である令和元年度の長期借入金の状況につきましては、目標としておりました約2億7千万円の削減目標に対しまして、約3億円を削減いたしました。また、経営方針の一つとして掲げております保有資産の整理につきましては、令和元年12月に山宮南第一団地の解体工事に着手いたしまして、本年8月に予定どおり工事を完了したところでございます。なお、ファミリー賃貸住宅等割賦事業につきましては、現在事業継続中のオーナーは1名のみとなりまして、未収金が発生することなく、順調に返済を進めている状況でございます。このように令和元年度の第三次改革プランの実施状況につきましては目標達成に向け、順調に進捗しているところであります。

今後は、山宮南第二団地の解体や一部県営住宅の指定管理者制度の導入など、経営方針に沿いまして、計画的に準備を進めていく所存であります。引き続きプランが円滑に推進されますよう、公社と連携いたしまして、実施して参ります。委員の皆様におかれましては御審議方よろしくお願いたします。なお、詳細につきましては、お手元の資料により、担当の方から説明をさせていただきます。

(建築住宅課)

資料2、山梨県住宅供給公社改革プラン(第三次)実施状況により御説明させていただきます。資料の内容は、1・2ページの令和元年度住宅供給公社の決算について、3・4ページの住宅供給公社改革プラン(第三次)の実施状況の2本立てで構成しております。

資料2の1ページを御覧ください。令和元年度住宅供給公社の決算について、損益の状況を御説明いたします。令和元年度の公社決算は、公社が保有する山宮南団地や双葉・響が丘利便施設用地等の賃貸管理事業収益が約1億7千万円、県営住宅の管理受託住宅管理事業収益が約4億8千万円等により、事業収益合計は約7億1千万円となりました。これに対し、事業原価につきましては、賃貸管理事業原価が約9千7百万円、県営住宅の管理受託住宅管理事業原価が約4億7千万円などにより、合計で約6億1千万円でありました。事業収益のうち賃貸管理事業の収益が平成30年度より約760万円減少しておりますが、これは山宮南第一団地の解体に伴う家賃収入の減少によるものです。また管理受託住宅管理事業収益の約2千万円の減少は、県営住宅にかかる計画修繕等の受託業務が減少したためのものであります。事業原価のうち賃貸管理事業原価が約4千3百万円の減少は、令和元年度に山宮南第一団地の取り壊し費用が決定し、平成30年度までの減価償却費累計額の範囲内で収まることが確認出来たことから、令和元年度は取り壊し費用分を減価償却費として計上しなかったことによるものです。また、管理受託住宅管理事業原価の約2千6百万円の減少は、県営住宅に関わる計画修繕等の受託事業が減少したことによるものです。

続きまして、一般管理費は約1千6百万円となり、事業収益から、事業原価及び一般管理費を除いた事業利益は約8千5百万円となりました。その他経常収益は約2億5千万円となっており、これは県からの補助金2億4千万円その他、ガス基地用地の売却収入となっております。その他経常費用は、分譲宅地内の舗装修繕費用など、約3百万円であり、これを減じた結果、経常利益は、約3億3千万円となりました。

特別利益の約2千1百万円は、令和元年度に決定した山宮南第一団地の取り壊し費用が、減価償却累計額を下回ったため、差額分を資産除去債務移行差額として計上したものです。特別損失の約1千2百万円は定期借地権付き分譲住宅の売却に伴い、簿価との差額を計上したものです。その結果、最終的な損益を示す当期利益は約3億4千万円となりました。前年度より約7千4百万円増加しておりますが、これは事業原価について御説明いたしましたとおり、賃貸事業管理原価が減価償却費の減少等により約4千4百万円減少したことや、特別利益として資産除去債務履行差額を約2千1百万計上したことが要因となっております。なお、分譲事業につきましては平成22年度で分譲資産を完売し、販売を終了しております。

資料2の2ページをご覧ください。(2)資産及び負債の状況について、貸借対照表の項目により御説明いたします。公社が保有する資産は、双葉・響が丘の利便施設賃貸用事業資産が約58億3千万円、定期借地権資産土地が約4億6千万円等、合計で約79億4千万円となっております。このうち流動資産の未収金は約2千6百万円、そのうち約8百万円は県からの県営住宅火災報知器取替業務等の受託事業分となっております。これらの受託料につきましては、公社の決算期限であります令和元年度末には入金されていなかったものですが、県の出納整理期間にあたる令和2年5月末までにはすべて入金されております。その他の未収金の内容は、県営住宅の退去修繕費にかかる未収金や山宮南団地の家賃にかかる未収金等であります。また預け金の約8千9



百万円は、県営住宅の退去者が畳やふすま替えなどの修繕を行うため、指定修繕業者に直接預けていた負担金について、令和元年度に実施された包括外部監査の指摘を受けまして、管理の適正化を図るため、公社会計に計上したものであります。固定資産につきましては、賃貸住宅資産建物が山宮南第一団地の解体により約7千万円の減少となりました。また、賃貸等施設資産は定期借地権資産土地の3区画を売却したために、約4千1百万円の減少となりました。

資料2の3ページを御覧ください。銀行等からの借入金について、流動負債の次期返済長期借入金と固定負債の長期借入金に計上しております。令和元年度末の借入金残高は、賃貸受託住宅管理事業や賃貸住宅管理事業などによる事業収益と県からの債務処理対策補助金2億4千万円及び短期無利子貸付金約69億円により、平成30年度末の約84億5千万円から約3億円減少し、約81億5千万円となりました。またその他固定負債が約7千6百万円減少しておりますが、これは山宮南第一団地の解体に伴う資産除去債務の減少によるものです。これらにより令和元年度の債務超過額資産の部合計は、平成30年度末の14億8千万円から、3億4千万円圧縮し、約11億4千万円となりました。住宅供給公社の令和元年度決算については以上になります。

続きまして、住宅供給公社改革プラン（第三次）実施状況について御説明いたします。令和元年度から令和5年度までの5年間を計画期間とする第三次改革プランにつきましては、お手元にお配りしておりますとおり、当出資法人経営検討委員会での御審議、御意見を頂く中で、平成31年3月に策定したものであります。

(1) 借入金の返済についてであります。公社借入金は県からの債務処理対策補助金及び短期無利子貸付金により金融機関の有利子負担を軽減した上で賃貸管理事業などによる収益を確保する中で計画的に返済を行いました。その結果令和元年度末の借入金残高は平成30年度より298,694千円削減し、8,152,032千円となりました。令和元年度は約2億7千万円の削減を目標としておりましたので、この目標に対し、約3千万円多く返済ができました。

(2) 繰越欠損金の圧縮であります。県営住宅等管理事業を中心に賃貸施設等管理事業及びその他の事業を適切に実施し、着実に収益を上げ利益の確保に努めて参りました。その結果令和元年度末の繰越欠損金は前年度より341,065千円圧縮し、1,152,687千円となりました。

(3) 県営住宅の管理であります。従来に引き続き管理代行制度による管理業務を適切に実施いたしました。しかし、今後公社の組織力の低下が見込まれるため、第三次改革プランでは令和4年度からは一部の県営住宅について、指定管理者制度への移行を予定しているところでございます。そのため、令和元年度においては建築住宅課及び住宅対策室によるワーキンググループを設置し、移行に向けた検討を行っているところでございます。

(4) 保有資産の整理であります。令和元年度は公社の保有する山宮南第一団地の3棟について、令和2年11月末の借地返還に向けて解体工事を行いました。残る山宮南第二団地の4棟につきましては、令和3年度に解体を行い、令和4年5月末に借地を返還し、事業を廃止する予定です。その他、分譲事業用地であるガス基地2カ所について、ガス事業者への売却を行いました。

(5) 賃貸管理事業の継続であります。こちらは従来から行っております、双葉・響が丘事業用地を中心とした賃貸管理事業を実施いたしました。双葉・響が丘団地については、6事業者と7件の定期借地権契約を締結しており、そのうち直近で令和4年9月末に期限を迎える契約が4件あります。令和元年度はそのうち1件と同条件での継続契約を締結しました。

(6) ファミ賃事業の対応であります。平成28年度に未収金が解消されて以来、未収金は発生しておりません。事業継続中のオーナーは平成29年度から1者のみとなっており、令和元年度は入居状況や返済状況等の経営状況の管理を行いました。また、公社が直接経営を行っている1件については、賃貸事業を継続し、確実に収益を確保しております。

(7) 要員計画であります。プロパー職員の退職不補充を原則とする中、21名を基本として参りました。事務局長以下23名となっておりますが、このうち4名は要員計画に含まれない職員であります。4名の内訳は、外国人対応1名、県営住宅駐車場管理1名、県派遣職員2名となっており、この4名は臨時的な業務であり、恒常的に配置するものか不確定であるため、要員から除外しております。このため公社職員数は要員計画内であり19名となっております。なお県派遣職員については、事務局長1名の他、解体工事などにおける技術力の確保のため、建築技術職員1名を派遣しております。

最後に(8) 人件費の抑制であります。平成17年度から実施しておりますプロパー職員の給料、手当に関する人件費の縮減方策を継続し、削減内容は職員給料の5%削減及び管理職手当の50%削減を実施しております。なお、公社職員の給料表は山梨県職員給与条例に規定する行政職給料表に準じております。

以上、御説明いたしましたとおり、令和元年度における第三次改革プランの実施状況につきましては、県と公社が連携して取り組み、その結果借入金の返済や公社保有資産の整理など経営方針に沿って着実に取り組みを進めてきたところでございます。引き続き第三次改革プランで掲げております、令和20年度を目途とする公社解散に向け、一層の経営改善に取り組んで行く所存でありますので、御審議の程よろしくお願いいたします。

(委員長)

御説明ありがとうございます。御意見、御質問がございましたら、お願いいたします。

(委員)

山宮南第一団地の廃止等により、収益は減少していくと思われれます。それ以外にも、資料2の4ページにありますとおり、指定管理者制度への移行の検討を進めているということで、公社の事業の柱がかなり少なくなっていくと予想されます。関連いたしまして、公社の職員数ですが、例えば山宮南団地の廃止により職員数を何名減員するとか、公社の指定管理者制度の移行時に何名減員するとか、長期的な見通しがあるのかどうか教えてください。

(建築住宅課)

公社ではプロパー職員が7名おまして、それを退職により、順次減員していくことを計画しております。山宮南団地の解体等による減員についてですが、令和2年度は7名ということで、令和5年度にはプロパー職員は6名となります。その後、令和7年度に2名、令和16年度に1名となり、令和20年度にはプロパー職員はいなくなるという予定でございます。

(委員)

プロパー職員、事務員、非常勤嘱託職員要員以外に、要員計画に含まれない職員がいるというのがちょっと分かりかねる部分なのですが、外国人対応や駐車場管理を行う職員は、業務量に応じて、逐次縮小や辞めていただくということを考えているということでしょうか。

(建築住宅課)

委員御指摘のとおりでございます。令和4年度からの指定管理者制度への一部移行等により業務量も減りますので、業務量に見合うだけの事務員数になるよう減らしていくということがございます。指定管理者制度をどの程度導入していくのか検討しているところでございますので、それも含めて人員を検討していこうと思っております。

(委員)

分かりました。退職給付引当金の対象はプロパー職員だけですか、それともそれ以外の職員にも退職給付を支給しているのでしょうか。

(建築住宅課)

支給はプロパー職員のみです。

(委員)

プロパー職員以外には退職手当はないのでしょうか。任用期間等の満了等に応じて辞めていただく形になるということですね。

(建築住宅課)

職員の意向等を聞き、無期契約で勤務したいという職員についてその意向を踏まえて採用するという場合もございます。特に退職金という形では手当しておりません。

(委員)

労働契約上は問題ないのでしょうか。無期契約の職員に対し、退職給付を行わなくてよろしいのでしょうか。

(建築住宅課)

基本的には県の会計年度任用職員と同様、令和元年度まで非常勤職員、嘱託職員、臨時職員という形で有期雇用しておりますので、退職金の支払いについても、雇用契約上問題なく雇用しています。

(委員)

それについてはきちんとした整理も考えられているということでしょうか。今後業務が縮小して、職員数を絞っていかねばならない中で、労働法規に違反しないような形で、

職員の雇用形態に応じた検討を行っているということでしょうか。

(建築住宅課)

職員にも事業の縮小に伴った契約期間について承知していただいております、顧問弁護士にも相談しながら、契約上問題なく雇用しております。

(委員)

公社にも会計年度任用職員の制度が適用になるのでしょうか。

(建築住宅課)

直接的には適用はございません。令和2年度は臨時職員と非常勤嘱託職員として雇用しておりますが、地方公務員法は適用されません。

(委員)

きちんと労働法規に違反しないように考えていただいているということによろしいでしょうか。

(建築住宅課)

はい。

(委員)

あと1点、先ほど計画修繕が減少したとの御説明がありましたが、3ページでは計画修繕引当金は増額しております。

(建築住宅課)

計画修繕引当金の増額につきましては、公社で直接経営しているパレス51の修繕費用の引当によるものです。

(委員)

単体の物件で200万円強も増えるのでしょうか。

修繕引当金は、将来見込まれる修繕費用に一定の割合を乗じて、計画的に対応できるように引き当てるものではないのでしょうか。

(建築住宅課)

令和4年度に修繕を実施することを計画しております、その分の引当金です。

(委員)

令和4年度の修繕に引当額が足りないなのでその分を引き当てたということでしょうか。

(建築住宅課)

令和4年度に予定しているのは、老朽化に対応した外壁塗装や屋根防水等です。

(委員)

毎年度きちんと引き当てているのでしょうか。

(建築住宅課)

はい。

(委員)

きちんと所要額があつて、それに対して何パーセントという割合で引き当てているわけではないのでしょうか。資産がこれだけあつて、老朽化しているからそれに合わせてこれだけ引き当てますということにはなっていないのでしょうか。

(建築住宅課)

公社の会計のルールがありまして、計画されている修繕費用を期間で均等に割った金額を引き当てるという仕組みになっております。

(委員)

積算がきちんとできているのであれば結構です。

(建築住宅課)

分かりました。

(委員)

最後に1点、外部監査人に指摘された退去修繕に係る預け金の説明がありましたが、これについては、返還していただけていない事業者もいるのでしょうか。

(建築住宅課)

内容につきましては、県営住宅の退去者に修繕義務があるのですが、その修繕を公社指定の管理業者をお願いしておりまして、次の入居者が決まったときに修繕を行ったほうが、次の入居者にとっても良いので、入居者決定までの間、業者に預けておくという形をとってございました。この取扱いについて、令和元年度の包括外部監査で指摘を受けまして、全部修繕工事に着手したということになっております。業者への預け金については、修繕工事の実施によりどんどん執行していってらっている状況です。

(委員)

例えば、取り壊した山宮南第一団地には預け金はないということでしょうか。

(建築住宅課)

ございません。なお、指摘された県営住宅の預け金について、取り壊した物件は県の収入にしております。

(委員)

公社の収入にはならないのでしょうか。

(建築住宅課)

公社の収入にはなりません。

(委員)

公社が預かったものですね。

(建築住宅課)

修繕は退去者の義務であり、預け金についてももともとは県営住宅に対して義務を履行するためのものなので、そのお金は県へ帰属します。よって、なくなった物件については、県の収入にするという整理をしております。

(委員)

なくなった物件については県で収入し、それ以外の物件については修繕工事を行っていて、きちんと整理されているから、債権債務関係はきれいになっているということですね。

(建築住宅課)

はい。

(委員)

分かりました。

(委員)

資料2の2ページで、貸借対照表の預け金9千万円弱ですが、原状回復費用ということでよろしいですね。これはもう着手しているということですか。令和2年度中には全部処理できるのでしょうか。

(建築住宅課)

その予定で現在進んでおります。

(委員)

修繕費用を預かっていた業者が倒産した事例は1件もないのですか。

(建築住宅課)

業者が倒産したものについては、倒産前に公社が引き取っておりますので、業者が倒産して不履行になるということはありません。

(委員)

山宮南第一団地ですが、解体されて、返還はまだなのでしょうか。

(建築住宅課)

令和2年11月末に返還予定です。

(委員)

地主に対して敷金や保証金は入っていないのでしょうか。

(建築住宅課)

ございません。

(委員)

返還前に土壌汚染の検査は行っているのでしょうか。

(建築住宅課)

元々畑であったところに団地を建設いたしました。県営住宅ですので、地盤改良は行わず、直接基礎により建設しております。土壌を汚染するようなものはございませんので、検査は行っておりません。

(委員)

分かりました。最後にファミ賃事業ですが、件数が少なくなっております。事業継続しているオーナーが1名いらっしゃって、あとは公社が直接経営している物件があるとのことですが、この事業に関して公社にかかるコストはそれほど多くはないのですか。

(建築住宅課)

ファミ賃事業につきましては定期的に返済していただいただけなので、コストはほとんどかかっておりません。ただし、公社が自己競落した物件については、管理等がございますので、その分のコストは多少なりとも発生します。

(委員)

継続中の1オーナーに関しては、借換の促進で連帯債務を解消していく、公社経営の物件については物件の売却を推進していくということですが、この見込みというのはいかがでしょうか。いつ公社の手を離れるというような見込みはございますか。

(建築住宅課)

オーナーにはことあるごとに一括返済の提案をしておりますが、いろいろな状況もございます。最後まで返済を継続していきたいという意向でいらっしゃいます。公社も令和20年度を目途に解散することとしておりますので、できるだけ早く保有資産は整理したいと考え取り組んでおりますが、今のところ公社の手を離れる見込みは立っておりません。

(委員)

ありがとうございました。

(委員長)

他に御意見、御質問がございますか。

(委員)

資料2の3ページで、相変わらず債務超過ではありますが、単年度の利益は順調に出ているようですし、参考資料等でいただいた借入金の返済も目標以上に進んでいること、ファミ貸事業についても未収金は解消しているということで、全体的に改革プランどおりうまく進捗しているのではないかと思います。以上です。

(委員)

委員がおっしゃったとおり、プランに基づき、順調に運営されていると思います。資料2の2ページの貸借対照表を見ますと、令和元年度決算で資産が79億、そのうち賃貸施設等資産が66億円、この中で最も多いのが賃貸宅地の58億円となっております。定期借地権付資産土地の3区画を売却して4千万円簿価を減らしたとのことですが、賃貸宅地は、響が丘のくろがねややオギノなどに賃貸している宅地が主なのでしょうか。定期借地権付の土地は、響が丘の土地が高かった時期に定期借地権付で売却した住宅用地ということでしょうか。

(建築住宅課)

賃貸宅地につきましては、響が丘の利便施設でございます。定期借地権付土地につきましては、響が丘をはじめとする、例えばツリータウン千塚のようなその他の分譲宅地に関するものになっております。

(委員)

くろがねややオギノでいいんですね。

(建築住宅課)

そうです。



(委員)

そういたしますと、長期的なことですが、参考資料2-1で、令和20年度を目途に公社を解散するというところで、残り18年ほどですが、最後に清算するとき、賃貸宅地58億円という響が丘の土地のボリュームについて、どのように処分していくのかがあると思います。貸借対照表で表示している賃貸宅地の価格というのは、いつ評価換えをして算出しているのかということ、不動産鑑定等を定期的に行っていると思いますが、令和20年度に帳簿価格との乖離がどの程度出るのかということなどをどのようにウォッチして、それにどのように対応していくのかをお聞きしたいと思います。

(建築住宅課)

国土交通省が毎年発表している1月1日現在の公示地価で毎年算定しております。貸借対照表に計上したときの価格は58億円程度でしたが、平成31年3月の第三次改革プランを策定したときの最新の公示地価を元に算出しますと、土地の価値は36億円程度となっております。借入金も36億円まで削減して、資産と実際の借入金がイコールになる令和20年度に解散するという計画になっています。毎年ではありませんが、改革プランの改定の度に最新の実勢価格で算定し直して、借入金との比較の中で改革プランを策定しております。

(委員)

ありがとうございます。現改革プランは平成31年3月に改定しておりますが、次期改革プランは何年後に策定する予定でしょうか。

(建築住宅課)

令和5年度です。計画期間は5年間ですので、現改革プランは令和5年度までになります。

(委員)

現改革プランは策定されたばかりですが、新型コロナウイルス感染症の影響により地価が下落している中で、実勢と計画がどの程度乖離しているのかの検証が5年に1度だと、環境変化についていけないのではないかと思います。予算的なこともあろうかと思いますが、実際にどのような状況なのかということ、もう少しスパンを短くしてウォッチしたほうが、5年後にずいぶん下がっていたなと気づくよりも、早めにそれをウォッチして対応をどうするのか考えられたほうが良いのではないかと思います。意見です。定期借地権付土地を3区画売却したときにも、改革プランを策定したときの想定価格と、実売価格の差があったかと思っておりますので、それを踏まえてまた考えていただければと思います。以上です。

(以上)