

流通業務団地整備事業
経営健全化計画

平成 22 年 3 月

米 子 市

目次

1 計画の概要	
（1）計画策定の背景と主旨	1
（2）計画期間	1
2 米子流通業務団地の現状と課題	
（1）米子流通業務団地の概況	1
（2）進出状況と進出率	1
（3）経営分析	3
（4）資金不足の発生	5
3 経営健全化への目指すべき方向	
（1）基本方針	5
（2）経営目標	5
4 資金不足比率数値改善にむけて	
（1）一般会計からの繰入及び第三セクター等改革推進債の活用	6
（2）年度ごとの資金不足額改善見通し	7
（3）計画の進行管理と情報公開	7

1 計画の概要

(1) 計画策定の背景と主旨

平成19年6月、地方公共団体の財政の健全化に関する法律（以下「財政健全化法」という。）が公布され、平成20年度決算から「資金不足比率」が公営企業の経営の健全度を表す目安として導入されました。資金不足比率には、「経営健全化基準」が設定され、基準を超えた場合は、「経営健全化計画」を定め、自主的かつ計画的に経営の健全化を図ることとされました。

平成20年度流通業務団地整備事業特別会計（以下「流通団地特別会計」という。）決算では、資金不足比率が経営健全化基準の20%を大幅に超え、54.4%に達しました。（2（4）参照）そのため、経営健全化計画を定め、流通業務団地の利活用を促進しつつ、早期の経営改善を図るものです。

(2) 計画期間

平成21年度から平成25年度末までの5年間とします。

2 米子流通業務団地の現状と課題

(1) 概況

米子流通業務団地は、流通機能の向上により本市及び周辺圏域の経済の活性化を図ることを目的として、平成8年度に「米子流通団地整備基本計画」を策定し、平成9年度に流通業務市街地の整備に関する法律に基づく都市計画を決定し、平成12年度末に造成が完了しました。

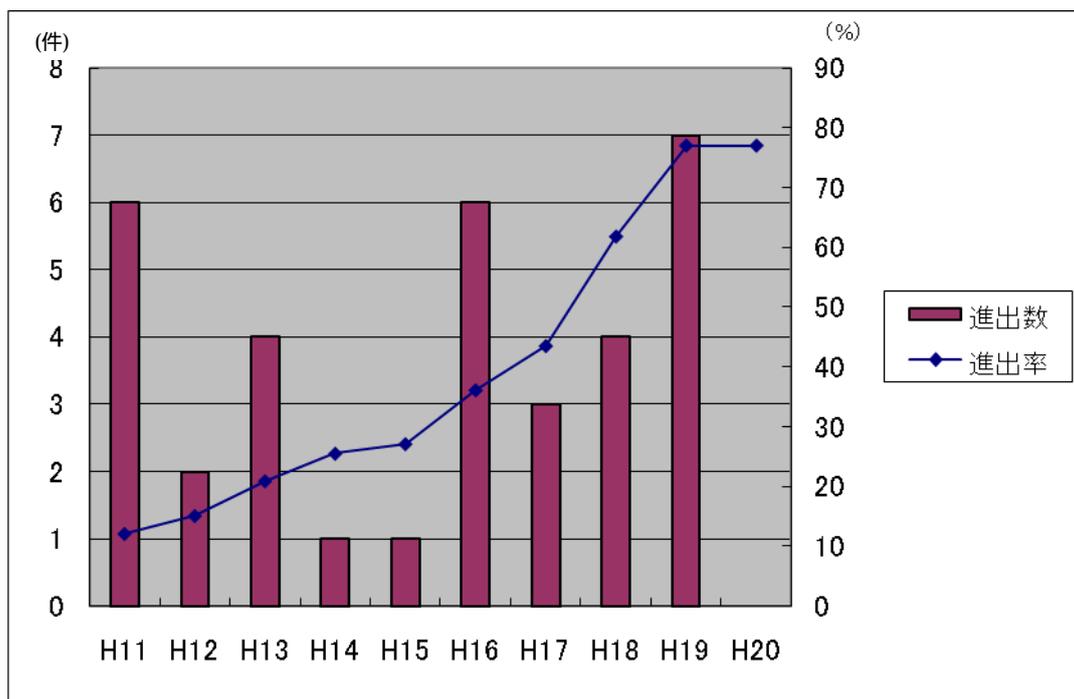
平成11年度から一部分譲を開始し、平成13年度からは全面的に分譲を進め、平成15年度末までの3年間で100%の進出を目指しましたが、社会経済動向や物流事業者の業態変化等の影響を受けたこともあり、分譲実績は想定を下回りました。そのため、立地促進補助金制度の導入、分譲区画に対する柔軟な対応、分譲価格の値下げ、事業用定期借地制度の導入、都市計画変更による立地規制の緩和、成約企業の情報提供者に対する報奨金制度の実施、固定資産税の免除等、様々な進出促進策を行ってきましたが、平成22年2月現在、分譲総面積約21.5㍍に対し、約16.5㍍の進出（進出面積率77%）に留まっています。

(2) 進出状況

平成22年3月現在の進出企業は、31企業・団体となっています。

米子通業務団地進出企業(平成22年2月現在)

契約年度	企業名 (*印は事業用定期借地)	区分	本社所在地等	分譲面積(m ²)	操業開始	業 種
H11	中 国 電 力 (株)	公 益	鳥取市新品治町1-2(鳥取支社)	2,132.20	H11/5	電 力
	日ノ丸西濃運輸(株)	運 輸	鳥取市湖山町東3-40	11,570.20	H12/7	貨物自動車 運 送 業
	(株)大友自動車	卸 売	米子市流通町158-5	3,312.52	H12/5	車 両、建設 機 械 卸 売
	室 山 運 輸 (株)	運 輸	倉敷市中央1-4-31	3,729.48	H12/7	貨物自動車 運 送 業
	尾 家 産 業 (株)	卸 売	大阪市北区豊崎6-11-27	3,636.51	H14/7	冷 凍 食 品 缶 詰 等 卸 売
	(株)ヤマト	卸 売	松江市西津田2-8-20	1,988.21	H12/3	自動車電装品 卸 売
H12	コ マ ツ 山 陰 (株)	卸 売	松江市東津田町1876	5,881.81	H12/10	建設機械卸売
	(株)NTTドコモ中国	公 益	広島市中区大手町2-11-10	256.09	H13/3	通 信
H13	(株)ワコーレーブ	卸 売	米子市流通町158-14	1,650.26	H13/10	潤滑油卸売
	(株)エバルス	卸 売	広島市中区銀山町3-1	6,526.31	H15/2	医 薬 品 卸 売
	(株)アスコ	卸 売	愛知県豊橋市雲谷町字外ノ谷256-1	1,649.76	H13/12	医 薬 品 卸 売
	フ'リチ'ストーンタイヤ 中国販売(株)	卸 売	広島市中区土橋町4-13	2,587.14	H13/11	自動車部品 卸 売
H14	丸 協 運 輸 (株)	運 輸	東大阪市長田3-6-10	9,917.41	H15/6	貨物自動車 運 送 業
H15	(株)ホンダ部品中国	卸 売	岡山市白石西新町2-114	3,306.95	H16/6	自動車部品 卸 売
H16	(株)クボタ	卸 売	大阪市浪速区敷津東1-2-47	6,600.09	H17/4	農 機 具 卸 売
	鳥取県保健事業団	公 益	鳥取市立川町6-176	2,400.01	H17/9	保 健 事 業
	水 野 商 事 (株)	卸 売	鳥取市吉方町2-451	1,650.49	H17/7	リネン類卸売
	大 西 商 事 (株)	卸 売	下関市南部町22-14	2,036.44	H17/8	砂糖・小麦卸 売
	*西尾レントオール(株)	倉 庫	大阪市中央区東心斎橋1-11-17	3,786.12	H17/2	建 設 機 械 器 具 倉 庫
	*花王カスタマー マーケティング(株)	卸 売	東京都中央区入船3-3-8	2,996.60	H17/10	石鹼・洗剤等 卸 売
H17	* (株)日之出運輸	運 輸	倉敷市片島町1018-6	7,158.31	H18/1	貨物自動車 運 送 業
	* (株)松本油店	卸 売	米子市流通町158-20	平成19年度 分譲に切替	H18/7	石 油 類 卸 売
	富 士 鋼 材 (株)	卸 売	大阪市西区立売堀4-5-15	4,895.66	H18/6	鋼 材 卸 売
H18	宮野医療器(株)	卸 売	神戸市中央区楠町5-4-8	1,488.84	H18/10	医療機器卸売
	日 本 通 運 (株)	運 輸	東京都港区東新橋一丁目9番3号	17,588.69	H19/2	貨物自動車 運 送 業
	* (株)まつした	製 造	米子市流通町25-13	4,418.36	H19/4	食 品 加 工 業
	岡山県貨物運送(株)	運 輸	岡山市清心町4番31号	15,898.33	H20/11	貨物自動車 運 送 業
H19	* 日ノ丸産業(株)	卸 売	鳥取市今町2丁目262番地	2,312.11	H19/7	液化石油瓦斯 販売、卸売配
	鳥取県保健事業団	公 益	鳥取市立川町6-176	433.03	H17/9	保 健 事 業
	* 丸 協 運 輸 (株)	運 輸	東大阪市長田3-6-10	3,618.10	未定	貨物自動車 運 送 業
	(株)松本油店	卸 売	米子市流通町158-20	3,690.45	H18/7	石 油 類 卸 売
	米 子 精 工 (株)	製 造	米子市淀江町西尾原414	3,305.82	H23/8(予定)	機 械 部 品 加 工 製 造 業
	(株)ムロオ	運 輸	広島県呉市中央1丁目6番9号	22,274.97	未定	運 輸
	鳥取県西部トラック 事業協同組合	運 輸	米子市流通町1381-4	728.31	H6/4	組 合 事 務 所
				165,425.58 (内借地 24,289.60)	進 出 率 分 譲 率	77.01% 65.71%
分譲総面積				214,800.06		
残面積				49,374.48		

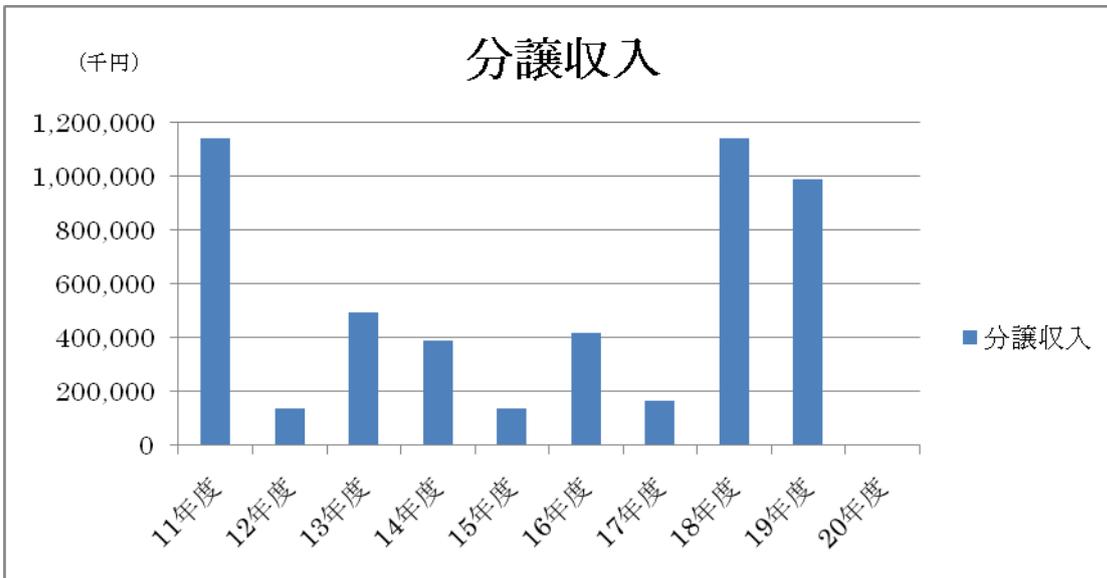


(3) 経営分析

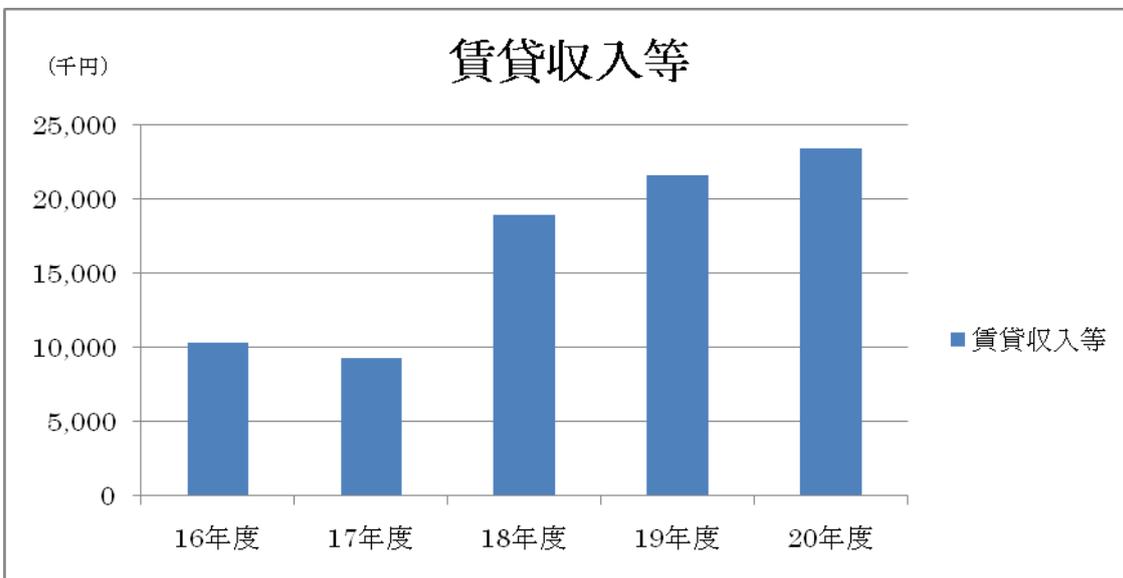
流通業務団地の整備が完了した平成12年度末時点、約85億5千万円であった総事業費は、分譲の遅れにより収支不足が発生したことに伴う一時借入金の利子負担額、分譲地維持管理費等の増加のため、平成20年度には約91億8千万円となりました。また、販売実績額である分譲収入や賃借収入の総額は約52億円となるほか、平成20年度末の残区画の分譲収入見込額は約25億9千万円となります。このことから、現在の価格のまま完売したとしても、流通団地特別会計は、約13億9千万円の赤字が見込まれます。

流通団地特別会計は、公営企業としていわゆる独立採算によることとされ、公共的な必要性により一般会計等が負担すべき経費を除き、受益者負担の原則が求められています。これは、本事業のように公共性が高い事業においても、経営について一定の合理性・能率性を求めたもので、今後の改善課題となっています。

また、流通団地特別会計は、地方公営企業法を適用しない法非適企業に該当し、経理の方法は、法適用企業における企業会計方式とは異なり、いわゆる官庁会計方式となっています。本会計は、地方公営企業法の適用については任意で行うこととされており、官庁会計方式による経理自体に特段の問題はありませんが、官庁会計方式は現金だけの動きを把握する単式簿記によっているため、現金以外の資産や負債の情報を自動的に提供することができない欠点があります。



平成20年度までの分譲収入、事業用定期借地による賃貸収入等の収入総額は、約52億円となっています。平成21年度以降の借地収入は毎年度220万円を見込んでいます。



米子流通業務団地では、平成16年度に当時の経済状況等を勘案し、分譲価格の値下げを行いました。平成15年度価格に比較すると、20%の値下げとなっています。平成19年には5%の値上げを行い、平成15年度価格に比較

し15%の値下げとしました。

(4) 資金不足の発生

平成20年度決算での資金不足額は約21億7千万円となっています。資金不足額が膨らんだ要因としては、早期分譲できなかつたために生じた繰上充用金の発生に伴う一時借入金の利子、分譲地維持管理経費及び平成16年度より実施した分譲価格の引下げによる損失に加え、資金不足額の算定上、資金不足額から差し引くこととされている将来の土地収入見込額から、事業用定期借地部分が除外されたことも影響しています。

資金不足比率の算定方法は、以下のとおりです。

$$\text{資金不足比率} = \frac{\text{資金の不足額(繰上充用金 - 土地収入見込額)}}{\text{事業の規模(繰上充用金 + 起債残高)}}$$

流通団地特別会計の平成20年度決算による資金不足比率

$$54.4\% \quad \frac{\text{資金の不足額(3,905,885千円 - 1,739,340千円)}}{\text{事業の規模(3,905,885千円 + 74,000千円)}}$$

3 経営健全化への目指すべき方向

(1) 基本方針

既に進出していただいている企業の理解を得ながら、今後もさらなる規制緩和を始め、分譲価格の検討、事業用定期借地区画の拡大等により企業進出の促進を図ります。

また、資金不足の解消に向けて、一般会計からの繰入を行うほか、「第三セクター等改革推進債」(以下、「三セク債」という。)を活用し、発行可能最終年度とされている平成25年度を目途に資金不足額の解消を図ります。

なお、「三セク債」については、償還時の利子負担は当然発生するため、発行を予定する平成25年度に向けて、進出促進及び一般会計からの繰入を行い、発行額の抑制に努めます。

(2) 経営目標

平成22年度から毎年度2区画の進出を目指し、平成26年度末までに進出率100%を目標とします。

(件)

年度 進出数	平成21年度 (第1年度)	平成22年度 (第2年度)	平成23年度 (第3年度)	平成24年度 (第4年度)	平成25年度 (第5年度)
進出数	0	2	2	2	2

なお、進出率向上策の一つである事業用定期借地制度は、2(4)で述べた資金不足比率が一時的に悪化し、分譲期間の延長につながる半面、未分譲区画の活用により収入の増加をもたらし、最終損失の縮小に寄与することから積極的な利用を行います。

また、平成21年度決算から、従来の官庁会計方式に加え、企業会計方式及び新地方公会計制度等を参考にした財務諸表を作成します。これにより、ストックを認識し、合理的・能率的な経営に努めます。

さらに、分譲及び事業用定期借地等による収入に加え、平成22年度より一般会計から毎年度1億円程度の繰入を行うとともに、平成25年度を目途に「三セク債」を発行し、資金不足額の解消を図ります。

4 資金不足比率数値改善に向けて

(1) 一般会計からの繰入及び第三セクター等改革推進債の活用

平成25年度には、一般会計において「三セク債」を借入れ流通団地特別会計に繰入し、流通団地特別会計を廃止します。また、平成22年度より平成25年度までの間、一般会計から毎年度1億円程度の繰入を行い、「三セク債」の発行額抑制を図ります。流通団地特別会計廃止により、平成25年度以降の資金不足比率は発生しませんが、引き続き本事業を対象とした財務諸表の作成を行い、分譲完了及び「三セク債」償還完了までの事業全体の収支を把握します。

(2) 年度ごとの収入と支出及び資金不足額改善見通し

年度収支

(単位:千円)

	平成21年度 (第1年度)	平成22年度 (第2年度)	平成23年度 (第3年度)	平成24年度 (第4年度)	平成25年度 (第5年度)
収入	22,054	301,211	305,960	310,709	3,402,472
土地売却収入	0	174,408	174,408	174,408	174,408
借地収入等	22,054	26,803	31,552	36,301	41,050
繰入金	0	100,000	100,000	100,000	3,187,014
支出	152,915	72,621	74,547	70,382	66,056
分譲事業費	7,509	7,961	6,000	6,000	6,000
支払利息	71,406	64,660	68,547	64,382	60,056
起債償還元金	74,000	0	0	0	0
単年度収支	130,861	228,590	231,413	240,327	3,336,416
次年度繰上充用額	4,036,746	3,808,156	3,576,743	3,336,416	0

年度ごとの資金不足比率

(単位:%)

年度 資金不足比率	平成21年度 (第1年度)	平成22年度 (第2年度)	平成23年度 (第3年度)	平成24年度 (第4年度)	平成25年度 (第5年度)
資金不足比率	56.9	63.5	70.8	79.2	0

年度ごとの資金不足額

(単位:千円)

年度 資金不足額	平成21年度 (第1年度)	平成22年度 (第2年度)	平成23年度 (第3年度)	平成24年度 (第4年度)	平成25年度 (第5年度)
資金不足額	2,296,798	2,416,655	2,533,734	2,641,904	0

(3) 計画の進行管理と情報公開

経営健全化計画の着実な実行を図るため、毎年度、進捗状況を取りまとめ、米子市ホームページにて公表します。