

本年度未だ解散する岡山県住宅供給公社(岡山市北区蕃山町、理事長・古矢博通副知事)の清算に伴い、県が54億円もの債権放棄を余儀なくされる見通しとなった。公社はなぜ経営不振に陥ったのか、巨額の税金がなぜ失われることになるのか。これまでの経緯を含めて検証した。(近藤秀孝)

バブル崩壊 冷えた需要

岡山県住宅供給公社は 背景の中で役割を果たして1966(昭和41)年、きた。ところが、右肩上がりを出資して設立。県の宅地業務はそれまでも53年設立の県住宅公社(現県開発公社)が手掛けていたが、65年の地方住宅供給公社法施行を受け、組織変更した。

昭和40年代は経済成長やベビーブームなどで都市部を中心に住宅事情が逼迫。公的機関が大規模な集合住宅を開発すること、県民の切実な住宅ニーズに応じていく狙いで設けられた。土地所有者が公社に土地売却した場合、税の優遇措置が受けられることなどあって迅速な住宅開発、安定供給が図れ、民間デベロッパーの未成熟な時代

住宅公社清算 岡山県54億円放棄へ

岡山県住宅供給公社(岡山市)、オリブ団地牛窓(瀬戸内市)、しらうめ団地落合(真庭市)の5団地で未分譲区画を抱えている。表参照。

最大は吉備高原都市の後期A。同都市は県中部の丘陵地に福祉機能などを集積させることで人口3万人規模のニュータウンをつくる構想で、県が取り組んだ。87年に売り出した前期は9割が分譲されているが、97年からの後期Aは7割以上の319区画が売れ残ったまま。岡山グリーンテラス郡、オリブ団地牛窓、しらうめ団地落合も96、2000年とバブル後に売り出されている。

石井正弘知事は3日、開会の11月定例県議会で「バブル経済崩壊後の地価下落や長引く景気低迷で分譲事業の不振が続いた。吉備高原都市などはそれぞれ整備の目的と経緯があり、当時において(販売不振を)予測することは困難だった」との見解を示した。

評価額下落 債務超過に

今年5月、公社は08年度末で31億円の債務超過に陥っているのが判明した。04年度から毎年度、1億数千円の単年度赤字は計上していたものの、07年度決算では債務超過ではなかった。

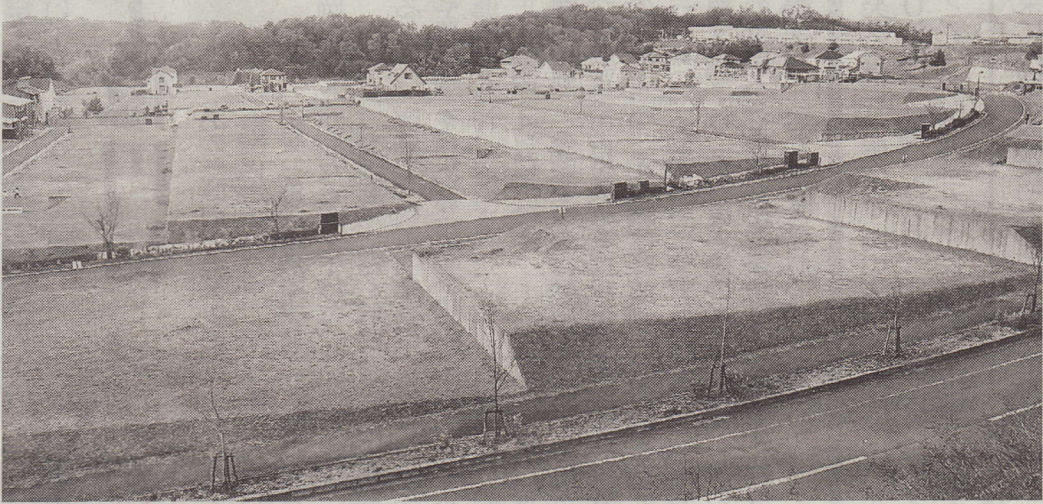
理由は会計基準の変更。それまでは保有資産(未分譲区画)の価格を簿価評価

岡山県住宅供給公社が開発した団地

団地名	分譲区画数(かつこ内は未分譲区画数)
一宮(岡山市)	237(0)
藤原(岡山市)	9(0)
富岡東(笠岡市)	29(0)
西大寺(岡山市)	112(0)
菰池(倉敷市)	46(0)
菅生(倉敷市)	194(0)
福井(倉敷市)	43(0)
総社(総社市)	116(0)
玉原(玉野市)	76(0)
一宮天神(岡山市)	208(0)
三輪(総社市)	71(0)
長船(瀬戸内市)	174(0)
山陽(赤磐市)	602(0)
吉備(岡山市)	162(0)
天城(倉敷市)	94(0)
清輝(岡山市)	1(0)
笠岡(笠岡市)	55(0)
高野(津山市)	59(0)
中撫川(岡山市)	58(0)
芳賀佐山(岡山市)	801(0)
泉(総社市)	39(0)
水島駅前(倉敷市)	34(0)
吉備高原都市・前期(吉備中央町)	431(33)
吉備高原都市・後期A(吉備中央町)	420(319)
西大島(笠岡市)	106(0)
寄島(浅口市)	10(0)
オリブ団地牛窓(瀬戸内市)	70(53)
しらうめ団地落合(真庭市)	129(105)
岡山グリーンテラス郡(岡山市)	183(73)
中庄夢(倉敷市)	118(0)
浦安・1期(岡山市)	50(0)
郡(岡山市)	22(0)
二宮・1期(津山市)	31(0)
浦安・2期(岡山市)	56(0)
西大寺(岡山市)	12(0)

た。公社の清算は、区画のうち、オリブ団地牛窓は地元の瀬に約1億1千万円うめ団地落合は真約1億9千万円し、売却益で未払を解消。県に對し、吉備高原都市2岡山グリーンテラス3団地を代物弁済足分は県が債権放棄ことになる。

吉備高原都市2販売予定価格で15岡山グリーンテラス6億円の評価しか県の債権放棄は54で膨らむ見込み。有することになる。とも既に分譲済み宅地以外の活用、売れなければとなる公算が大き



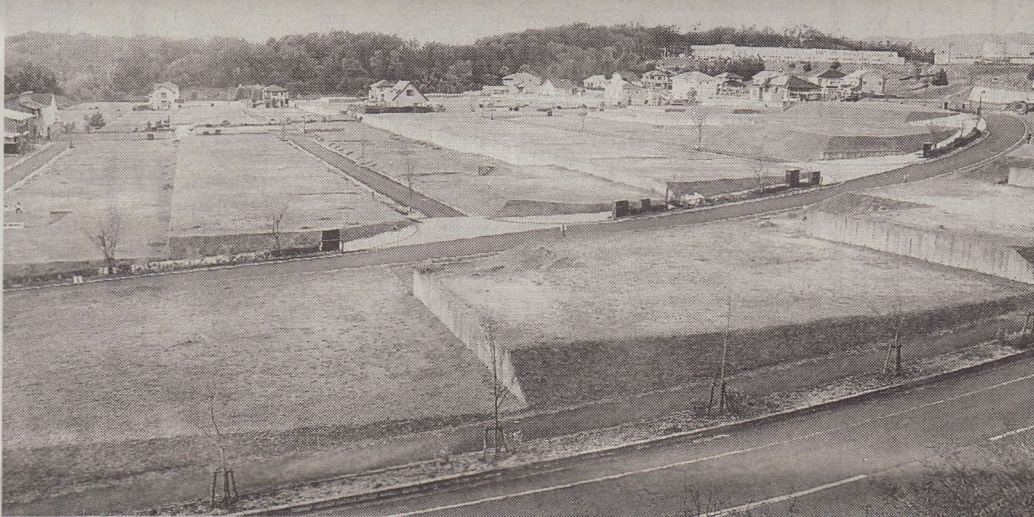
岡山県住宅供給公社が抱えている吉備高原都市の売れ残り宅地＝同県吉備中央町

財政危機宣言は、住宅供給公社し、倉敷チボリ公隣接地の駐車場な

が開発した団地

三輪(総社市)	71(0)
長船(瀬戸内市)	174(0)
山陽(赤磐市)	602(0)
吉備(岡山市)	162(0)
天城(倉敷市)	94(0)
清輝(岡山市)	1(0)
笠岡(笠岡市)	55(0)
高野(津山市)	59(0)
中撫川(岡山市)	58(0)
芳賀佐山(岡山市)	801(0)
泉(総社市)	39(0)
水島駅前(倉敷市)	34(0)
吉備高原都市・前期(吉備中央町)	431(33)
吉備高原都市・後期A(吉備中央町)	420(319)
西大島(笠岡市)	106(0)
寄島(浅口市)	10(0)
オリーブ団地牛窓(瀬戸内市)	70(53)
しらうめ団地落合(真庭市)	129(105)
岡山グリーンテラス郡(岡山市)	183(73)
中庄夢(倉敷市)	118(0)
浦安・1期(岡山市)	50(0)
郡(岡山市)	22(0)
二宮・1期(津山市)	31(0)
浦安・2期(岡山市)	56(0)
西大寺(岡山市)	12(0)
二宮・2期(津山市)	17(0)
計	4875(583)

の資金調達が困難になったこともあり、資金は県に短期貸し付け(無利子)を年度ごとに繰り返している。



岡山県住宅供給公社が抱えている吉備高原都市の売れ残り宅地＝同県吉備中央町

公社の清算は、未分譲区画のうち、オリーブ団地牛窓は地元の瀬戸内市に約1億1千万円、しらうめ団地落合は真庭市に約1億9千万円で売却し、売却益で未払い金などを解消。県に対しては、吉備高原都市2団地、岡山グリーンテラス郡の計3団地を代物弁済し、不足分は県が債権放棄することになる。

吉備高原都市2団地は販売予定価格で15億円、岡山グリーンテラス郡は6億円の評価しかなく、県の債権放棄は54億円まで膨らむ見込み。県が所有することになる3団地とも既に分譲済み区画が点在していることから、宅地以外の活用は難しく、売れなければ塩漬けとなる公算が大きい。

財政危機宣言中の県は、住宅供給公社と並行し、倉敷チボリ公園跡の隣接地の駐車場などを保

薄れた意義 解散相次ぐ

市)を清算手続き中。同公社の資産売却によって50億円程度をねん出し、債権放棄分を穴埋めしたと考えた。

しかし、巨額の税金が失われることになりは

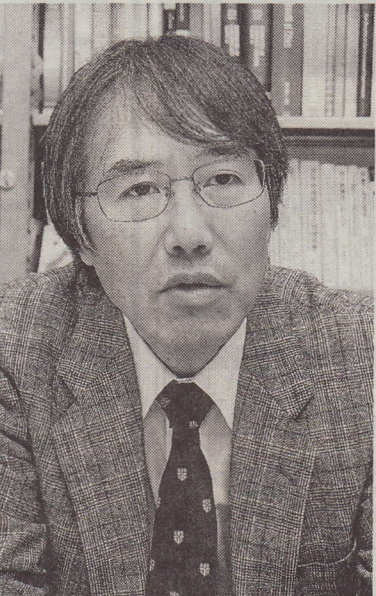
住宅供給公社は47都道府県と10市で設立された。しかし、全国の地方公社による販売戸数は88年度の約1万2千戸から06年度は約350戸に激減。経営難に陥ったり、撤退するケースが相次いでいる。

全国住宅供給公社等連合会(東京)などによると、03年に北海道が1300億円、04年に千葉県が900億円、長崎県が300億円の負債を抱え、法的整理に当たる特定調停を裁判所へ申し立てた。「市場の変化に対応しないままバブル後も過大な宅地開発を進め、負債が膨らんだ」と、千葉の公社担当者。

こうした事態を受け、公社が自主解散できるよ

民間の力活用し売却を

2009.12.6(月)
中村良平氏(元検討委員長、岡山大学大学院教授)に聞く



岡山県が2002年に設けた「県住宅供給公社の在り方等検討委員会」で委員長を務めた中村良平・岡山大学大学院教授(地域公共政策)に聞いた。

◆ ◆ ◆

「公社の経営破たんをどうみるか。」

民間開発が未成熟だった戦後の住宅難の時代、低所得者向けに良質な住宅を提供してきた公社の功績は大きい。しかし民間が成熟し、住宅市場が頭打ちになる中、本来の役割を終えていた。バブル経済期は土地さえあれば売れるような状況だったが、公社は県や市町村の要請によって利便性のよくない土地も仕入れている。需要が冷え込めば、売れなくなるのは当然だ。

「債務超過になるまで経営が悪化したのはなぜか。」

吉備高原都市の分譲が進まなかったことが大きい。(福祉機能の集積などの)同都市の構想はすばらしいが、最低限の投資はするべきだ。

民間の力を活用して売却するしかないが、売却は難しいだろう。ただ吉備高原都市については、県が構想をつくって住民を呼び込んだ責任がある。住民が何を必要としているのかを話し合い、最低限の投資はするべきだ。

「県へ代物弁済される未分譲地はどう活用するべきか。」

「県へ代物弁済される未分譲地は、県が構想をつくって住民を呼び込んだ責任がある。住民が何を必要としているのかを話し合い、最低限の投資はするべきだ。」