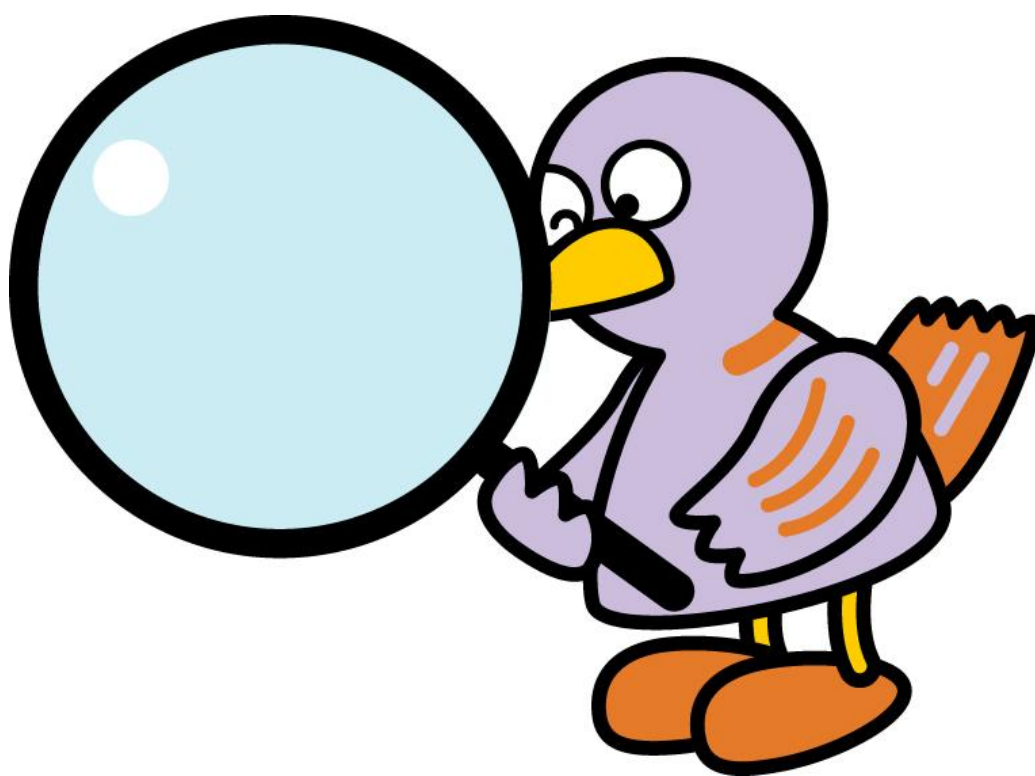


平成 23 年 度

市町村土地開発公社の現況



埼玉県マスコット「コバトン」

彩の国



埼玉県

は し が き

市町村の土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき設立された特別法人として公有地の計画的な先行取得を担うことにより、都市の健全な発展や地域の秩序ある整備に貢献してまいりました。

しかし、地価の動向や市町村の普通建設事業の計画等、土地開発公社を取り巻く環境は、設立当時とは大きく変わってきており、土地の先行取得の必要性は薄れてきております。

また、当初の事業計画が減速・中断し、保有土地の買い戻しが遅れ、その結果、土地保有とそれに伴う借入金は長期化する傾向にあります。

県内においては、設立者である市町村とともに総務省の経営健全化対策、県のフレームによる計画、または独自の計画に基づいて積極的に経営健全化に取り組んでいる土地開発公社がある一方で、依然として土地の買い戻しが進まない土地開発公社もあります。

平成21年4月に全面施行された「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」においては、健全化判断比率のひとつである将来負担比率に土地開発公社からの買い戻しにかかる支出予定額等が、一般会計の負担見込み額として算入されており、各団体においては、将来の健全な財政運営に資するよう計画的に買い戻しを行うことが重要です。土地開発公社の改革については「第三セクター等の抜本的改革の推進等について」（平成21年6月23日付け総務省自治財政局長通知）により、第三セクター等改革推進債の活用も検討の上、公社の存廃を含めた抜本的改革を5年間で集中的に行うべきとされています。また、「土地開発公社の抜本的改革について」（平成21年8月26日付け総務省自治行政局地域振興室長通知）においては、すべての土地開発公社を対象として、公社を通じた土地の取得の必要性の検討、保有土地の処分計画の作成等が求められているところです。

各団体におかれましては、これらを踏まえて、先送りすることなく、土地開発公社の経営健全化は市町村本体の健全な財政運営に不可欠との認識に立ち、集中的な改革期間の終期である平成25年度末を念頭において、重点的な取組みを進めていただきたいと存じます。

本書は、平成23年度の土地開発公社の活動を取りまとめたものです。今後の業務の一助として活用していただければ幸いです。

なお、末筆ながら、御協力いただきました各市町村並びに土地開発公社の皆様に心からお礼申し上げます。

平成25年3月

埼玉県企画財政部市町村課

目 次

I	公社数の推移	1
II	土地取得の状況	3
III	土地処分の状況	4
IV	保有土地の状況	5
V	長期保有土地の状況	7
VI	供用済土地、未収金の状況	9
VII	財政的リスクの状況	10
VIII	公社に係る将来負担額等の状況	11
IX	決算の状況	12

資 料

1	土地開発公社所在地一覧	16
2	土地開発公社役職員の状況	17
3	土地開発公社設立状況	18
4	平成23年度市町村土地開発公社用地取得実績	19
5	平成23年度市町村土地開発公社用地処分実績	21
6	平成23年度市町村土地開発公社保有土地の状況	23
7	5年以上保有（平成18年度以前取得のもの）に係る土地の状況	25
8	10年以上保有（平成13年度以前取得のもの）に係る土地の状況	27
9	供用済土地、未収金の状況	29
10	公社に係る将来負担額等の状況	30
11	平成23年度市町村土地開発公社決算概要（損益計算書）	31
12	平成23年度市町村土地開発公社決算概要（貸借対照表）	33
13	借入金残高の状況	35
14	土地開発公社経営健全化指針について（埼玉県通知）	41
15	総務省土地開発公社経営健全化対策の概要	48
16	第三セクター等の抜本的改革の推進等について（総務省通知）	51
17	土地開発公社の抜本的改革について（総務省通知）	64

本書の見方

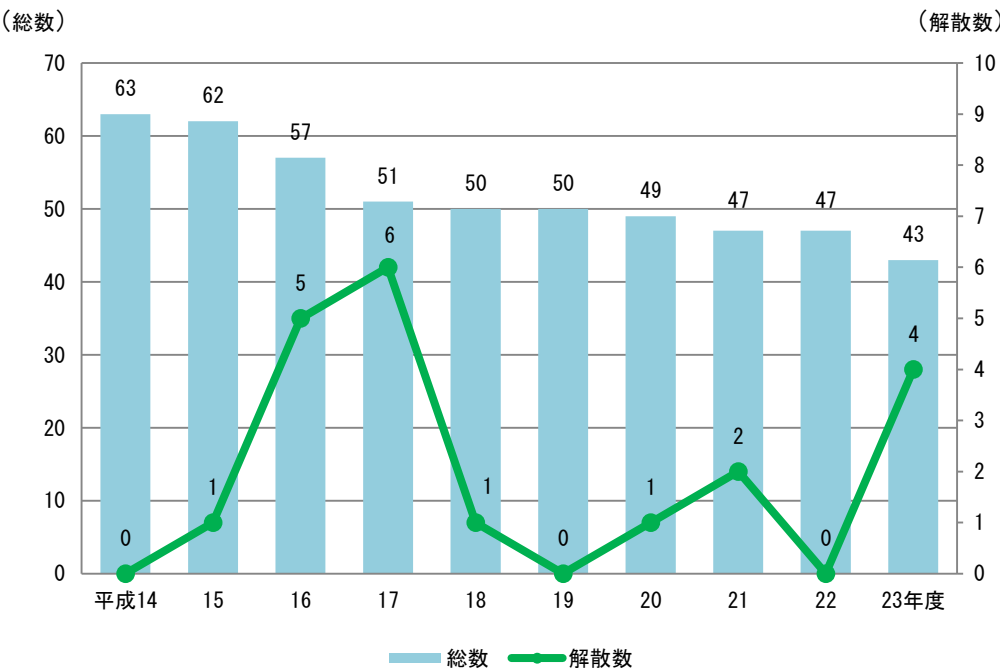
- 1 調査時点は、平成 24 年 3 月 31 日現在です。
- 2 本書においては、さいたま市土地開発公社の数値は含んでいません。
- 3 各表の数値については、四捨五入による端数処理をしているため、合計等とは必ずしも一致しない場合があります。

I 公社数の推移

県内の市町村土地開発公社（以下、「公社」という）の総数は、平成 24 年 3 月末時点で 43 公社である。前年度（47 公社）に比べ 4 公社減少している。

43 公社の内訳を設立形態別にみると、すべてが単独設立（市単独が 34 公社、町単独が 9 公社）である。

土地開発公社の推移



埼玉県内の市町村土地開発公社の設立状況(平成24年3月31日現在)

■ 土地開発公社設立団体
※ さいたま市土地開発公社は、本書の数値には含んでいない。

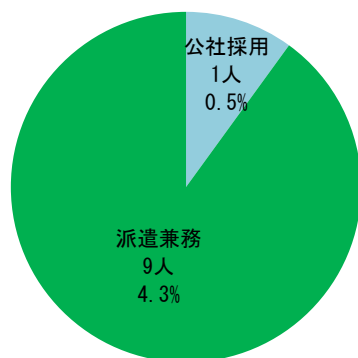


解散状況

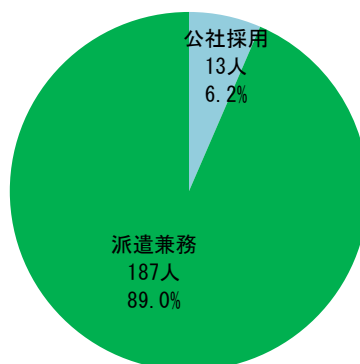
解散年度	団体名	理由	解散年度	団体名	理由
平成15年度	妻沼町	合併	平成18年度	大利根町	合併
平成16年度	秩父市	目的遂行	平成20年度	志木市	目的遂行
	岩槻市	合併	平成21年度	騎西町	合併
	久喜市	目的遂行		鷲宮町	合併
	栗橋町	合併	平成23年度	鳩ヶ谷市	合併
	岡部町	合併		毛呂山町	目的遂行
平成17年度	吹上町	合併		越生町	目的遂行
	児玉町	合併		比企	目的遂行
	大井町	合併			
	川本町	合併			
	菖蒲町	合併			
	庄和町	合併			

【参考】職員の状況

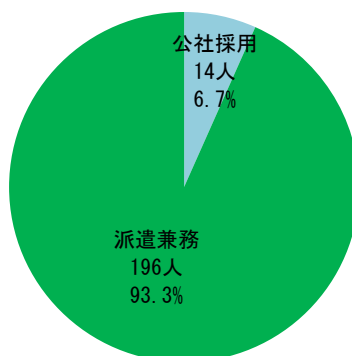
常勤職員



非常勤職員



合計



Ⅱ 土地取得の状況

平成23年度の土地取得の実績は、金額（造成費を含む）ベースでは26億19百万円で、前年度（29億25百万円）に比べ3億6百万円（10.5%）減少している。面積ベースでは3万33百㎡で、ほぼ前年度（3万32百㎡）並みであり、1㎡当たりの平均金額は78,687円と、前年度（88,014円）に比べ9,327円減少している。

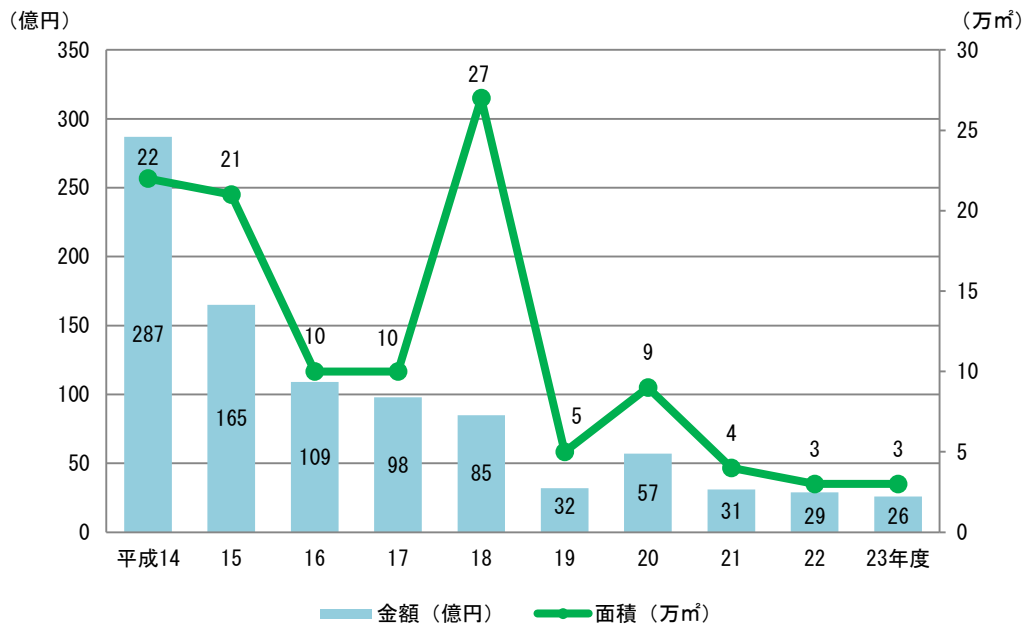
なお、取得した土地は、すべて公有地取得事業用地となっている。

土地取得の状況

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成23年度				平成22年度				差引増減	
	金額	割合	面積	割合	金額	割合	面積	割合	金額	面積
公有地取得事業用地	2,619	100.0%	333	100.0%	2,925	100.0%	332	100.0%	△ 306	1
土地造成事業用地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0
合計	2,619	100.0%	333	100.0%	2,925	100.0%	332	100.0%	△ 306	1

※金額には造成費を含む。



取得金額の多い公社

（単位：百万円）

順位	公社名	金額	順位	公社名	金額
1	川越市	1,188	6	戸田市	103
2	吉川市	516	7	鴻巣市	67
3	富士見市	427	8	蓮田市	33
4	草加市	122	9	三郷市	24
5	入間市	114	10	北本市	17

Ⅲ 土地処分の状況

平成23年度の土地処分の実績は、金額ベースでは121億80百万円で、前年度(172億83百万円)に比べ51億3百万円(29.5%)の減少となっている。面積ベースでも9万34百㎡で、前年度(17万74百㎡)に比べ8万40百㎡(47.4%)の減少となっている。

なお、処分が行われた土地は、すべて公有地取得事業用地となっている。

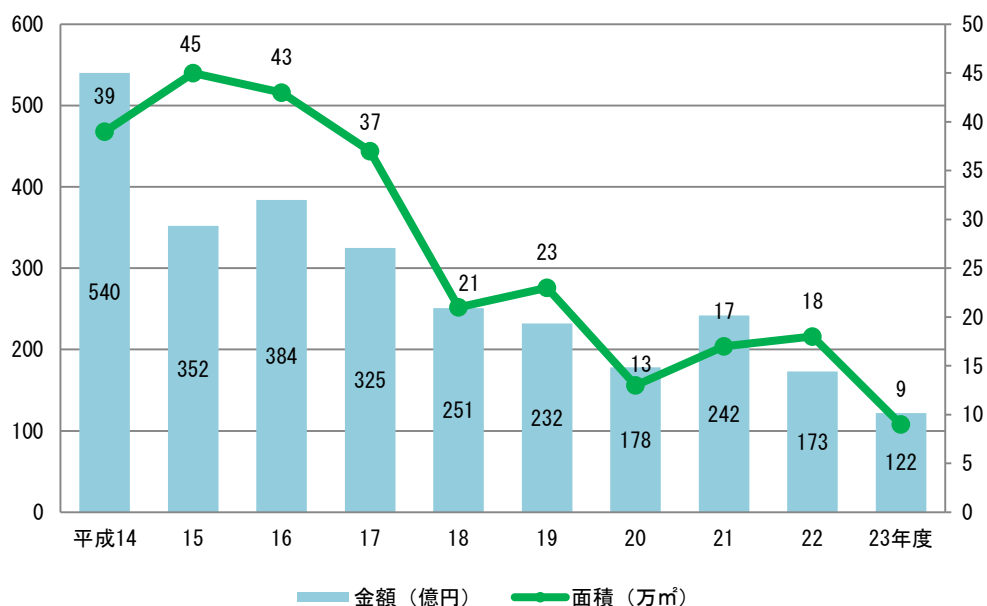
土地処分の状況

(単位:百万円、百㎡、%)

区分	平成23年度				平成22年度				差引増減	
	金額	割合	面積	割合	金額	割合	面積	割合	金額	面積
公有地取得事業用地	12,180	100.0%	934	100.0%	17,283	100.0%	1,774	100.0%	△ 5,103	△ 840
土地造成事業用地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0
合計	12,180	100.0%	934	100.0%	17,283	100.0%	1,774	100.0%	△ 5,103	△ 840

(億円)

(万㎡)



処分金額の多い公社

(単位:百万円)

順位	公社名	金額	順位	公社名	金額
1	川口市	2,450	6	八潮市	817
2	新座市	1,407	7	草加市	718
3	越谷市	1,346	8	本庄市	688
4	戸田市	995	9	熊谷市	413
5	川越市	847	10	鶴ヶ島市	409

IV 保有土地の状況

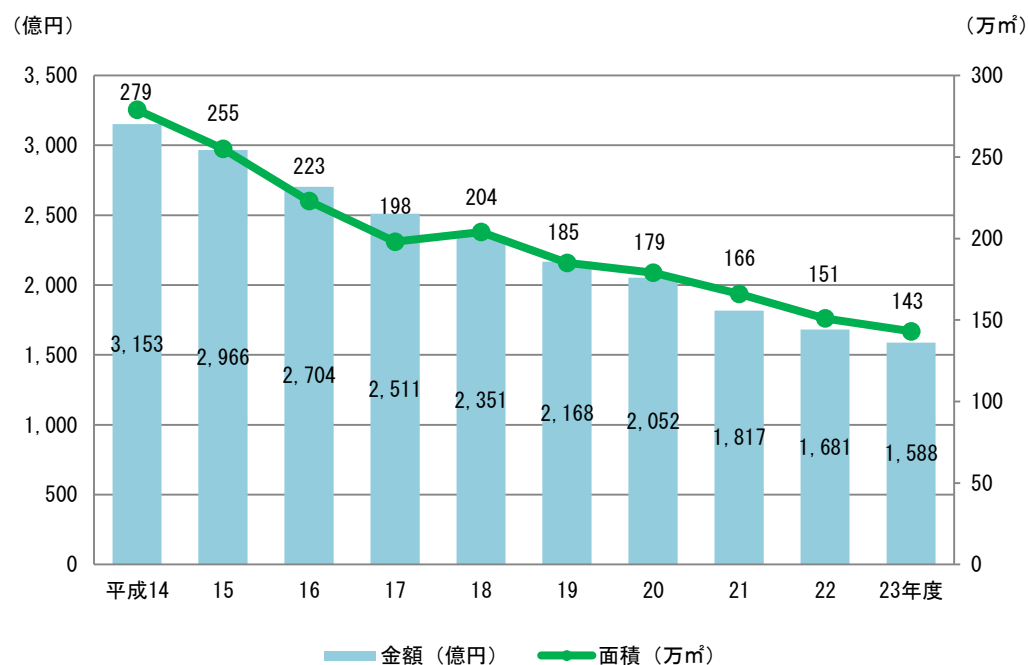
平成23年度末の保有土地は、金額ベースでは1,588億40百万円で、前年度（1,681億45百万円）に比べ93億5百万円（5.5%）の減少となっている。面積ベースでも143万44百㎡で、前年度（151万8百㎡）に比べ7万65百㎡（5.1%）減少している。

保有土地を公有地取得事業用地と土地造成事業用地に分けると、公有地取得事業用地が金額ベースで1,584億7百万円（構成比99.7%）、面積ベースで126万4百㎡（構成比87.9%）と大部分を占めている。

保有土地の状況

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成23年度末				平成22年度末				差引増減	
	金額	割合	面積	割合	金額	割合	面積	割合	金額	面積
公有地取得事業用地	158,407	99.7%	12,604	87.9%	167,748	99.8%	13,368	88.5%	△ 9,341	△ 764
土地造成事業用地	433	0.3%	1,739	12.1%	397	0.2%	1,740	11.5%	36	△ 1
合計	158,840	100.0%	14,344	100.0%	168,145	100.0%	15,108	100.0%	△ 9,305	△ 765

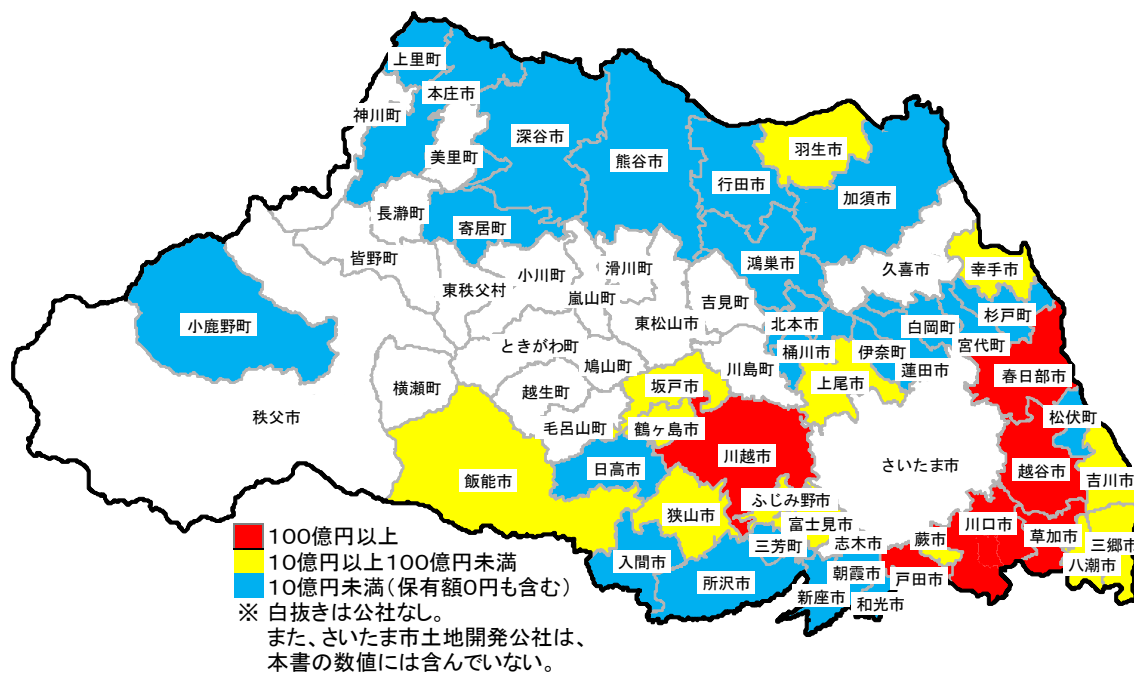


土地保有額の多い公社

(単位:百万円)

順位	公社名	金額	順位	公社名	金額
1	川口市	48,142	6	草加市	10,188
2	越谷市	19,593	7	蕨市	6,310
3	川越市	13,145	8	上尾市	5,261
4	戸田市	11,564	9	飯能市	3,483
5	春日部市	11,168	10	坂戸市	3,298

埼玉県内の市町村土地開発公社の土地保有額状況図(平成24年3月31日現在)



V 長期保有土地の状況

平成23年度末において、公社が取得後5年以上の長期にわたり保有している土地の額は1,483億3百万円で、前年度（1,569億5百万円）に比べ86億2百万円（5.5%）減少している。5年以上保有土地が保有土地全体に占める割合は93.4%で、保有土地の大部分が長期保有土地となっており、買戻しが遅れていることがうかがえる。

また、取得後10年以上の長期にわたり保有している土地※¹の額は1,374億85百万円で、前年度（1,450億41百万円）に比べ75億56百万円（5.2%）減少している。

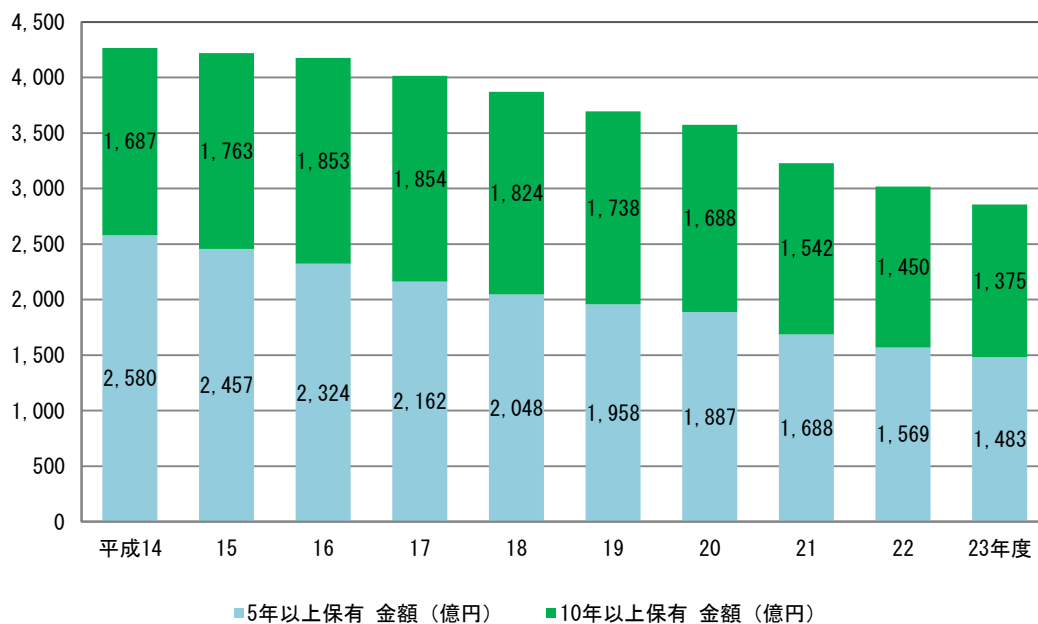
※1 10年以上保有土地：5年以上保有土地の内数

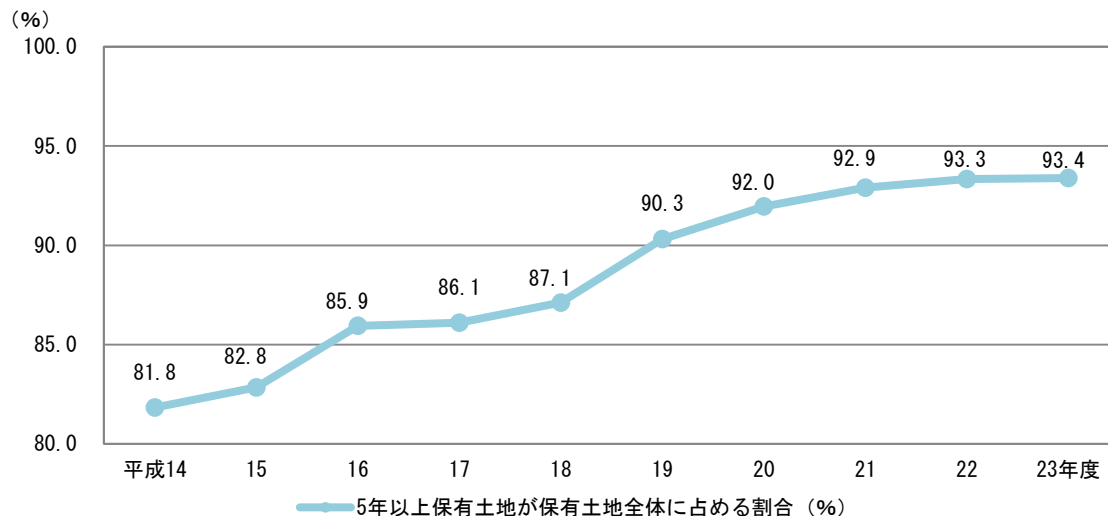
長期保有土地の状況

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成23年度末				平成22年度末				差引増減	
	5年以上		10年以上		5年以上		10年以上		5年以上	10年以上
	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	金額
公有地取得事業用地	147,873	99.7%	137,485	100.0%	156,905	100.0%	145,041	100.0%	△ 9,032	△ 7,556
土地造成事業用地	430	0.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	430	0
合計	148,303	100.0%	137,485	100.0%	156,905	100.0%	145,041	100.0%	△ 8,602	△ 7,556

（億円）





長期保有土地の多い公社

5年以上保有額の多い公社

(単位: 百万円、%)

順位	公社名	金額	割合※2
1	川口市	48,142	100.0
2	越谷市	19,454	99.3
3	戸田市	11,222	97.0
4	春日部市	11,151	99.8
5	草加市	9,148	89.8
6	川越市	9,088	69.1
7	蕨市	6,310	100.0
8	上尾市	4,306	81.9
9	飯能市	3,483	100.0
10	坂戸市	3,213	97.4

10年以上保有額の多い公社

(単位: 百万円、%)

順位	公社名	金額	割合※2
1	川口市	48,122	100.0
2	越谷市	19,403	99.0
3	春日部市	10,631	95.2
4	戸田市	9,665	83.6
5	川越市	7,351	55.9
6	蕨市	6,310	100.0
7	草加市	6,296	61.8
8	上尾市	4,306	81.9
9	飯能市	3,483	100.0
10	幸手市	3,123	100.0

※2 割合: 各公社の保有土地に占める長期保有土地(5年・10年以上)の割合

長期保有土地の解消に向けて

土地開発公社の保有土地の処分価額は、取得原価（土地の購入価額に取得及び管理に要した経費並びに借入金に係る利子等を加えたもの）が基準となるため、買い戻しが遅れると借入金に係る利子がかさみ、将来の財政負担が増加する。また、全長期保有土地 1,483 億 3 百万円のうち代替地が 420 億 69 百万円にのぼるが、代替地の取得は本来、代替地として活用されることが確実なものに限られるべきであり、取得の際の検討が不十分であったことも長期保有につながる要因として考えられる。

将来的に事業化される見込みがないことが明らかな土地や、活用されることが困難な代替地については、民間売却等により早急に処分する必要があるが、含み損を抱えている土地が多く、二の足を踏んでいる団体も多い。しかし、処分を先送りすることは、将来の財政負担を増やすだけに過ぎず、各自治体においては、長期保有土地の用途及び事業化の見込みを再度検討し、平成 25 年度までの時限的措置である「第三セクター等改革推進債」や県のふるさと創造貸付金の活用等も視野に置いて、積極的に処分を進めることが求められる。

VI 供用済土地、未収金の状況

平成23年度末の供用済土地※³は21億47百万円で、前年度（32億27百万円）に比べ10億80百万円（33.5%）の減少となっている。また、未収金※⁴は28億64百万円で、前年度（43億42百万円）に比べ14億78百万円（34.0%）減少している。

土地開発公社が取得した土地について、依頼団体が買い取ることなく供用の開始をすることや、買取りに要した費用を長期に繰り延べることは、土地開発公社及び依頼団体の健全な財政運営の観点からも好ましくない。供用済土地及び未収金は極めて不適切なものであり、早急に是正する必要がある。

※3 供用済土地：公社が土地所有権を有した状態のまま、設立市町村が最終利用目的で供用開始している土地

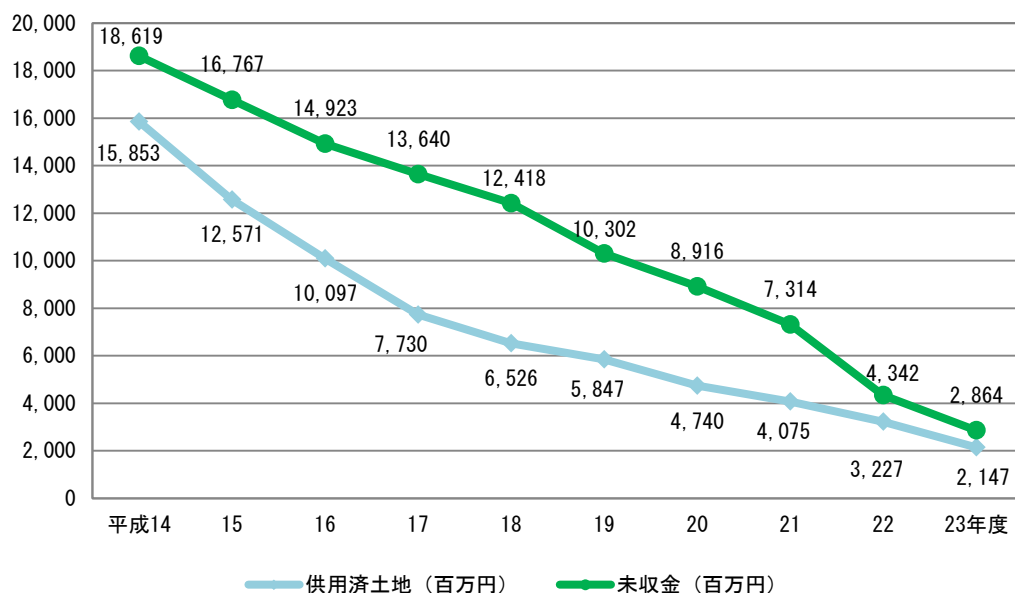
※4 未収金：土地所有権が設立市町村に移転されたものの、公社に支払われていない土地購入代金

供用済土地及び未収金

（単位：百万円）

	平成23年度末	平成22年度末	差引増減
供用済土地	2,147	3,227	▲ 1,080
未収金	2,864	4,342	▲ 1,478

（百万円）



供用済土地を有している公社

（単位：百万円）

順位	公社名	金額
1	ふじみ野市	1,024
2	八潮市	703
3	羽生市	265
4	草加市	156

未収金を有している公社

（単位：百万円）

順位	公社名	金額
1	所沢市	1,087
2	羽生市	933
3	和光市	538
4	ふじみ野市	302
5	北本市	3

VII 財政的リスクの状況

土地開発公社が破綻した場合、地方公共団体は、損失補償・債務保証を行っている債務をその時点で全額代位弁済する必要があり、短期貸付金については債権放棄が必要となる可能性がある。土地開発公社への損失補償等は、当該地方公共団体の実質赤字及び実質赤字比率を悪化させる要因となり得るものであり、実質赤字比率が「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」に定める基準を超えた場合には、財政健全化団体（市町村により、標準財政規模に対し11.25～15パーセント）に該当することになる。

したがって、土地開発公社への債務保証額等が早期健全化基準を上回っている場合には、重点的かつ抜本的な取組が必要である。

平成23年度早期健全化基準の水準以上の公社

（単位：百万円、％）

No.	公社名	設立団体からの 損失補償等※5の合計①	標準財政規模②	①/②	実質赤字比率の 早期健全化基準
1	川口市	46,600	96,945	48.1	11.25
2	蕨市	6,310	13,475	46.8	12.90
3	戸田市	9,734	26,321	37.0	12.00
4	越谷市	18,637	54,275	34.3	11.25
5	羽生市	3,195	11,041	28.9	13.18
6	春日部市	11,168	40,249	27.7	11.45
7	川越市	12,224	59,710	20.5	11.25
8	上尾市	4,906	35,900	13.7	11.58
9	吉川市	1,604	11,402	14.1	13.13

※5 ①の欄の額は設立団体からの損失補償・債務保証額及び短期貸付金の合計であり、平成23年度の最大値

VIII 公社に係る将来負担額等の状況

平成23年度決算に基づく、地方公共団体の財政の健全化に関する法律の将来負担比率の算定に用いる公社に係る将来負担額は1,470億71百万円で、前年度（1,587億94百万円）に比べ117億23百万円（7.4%）減少している。

将来負担額のうち、債務負担行為に基づく支出予定額（依頼土地の買い戻しに係るもの）は1,340億64百万円で、前年度（1,392億2百万円）に比べ51億38百万円（3.7%）減少し、土地開発公社の負債額は130億7百万円で、前年度（195億91百万円）に比べ65億84百万円（33.6%）減少している。

また、公社に係る将来負担比率（公社に係る将来負担額から充当可能財源額を控除した額を将来負担比率の分母で除したもの）は17.1%で、前年度（17.4%）に比べわずかに減少している。

この比率が25%以上となった場合は要注意とされ、平成23年度決算では6団体が該当している。各市町村においては、公社保有土地の早期の買い戻しが求められる。

公社に係る将来負担額の多い市町村

（単位：百万円）

	市町村名	依頼土地※6	負債額	合計
1	川口市	46,600	1,051	47,651
2	越谷市	9,909	7,743	17,652
3	川越市	13,274	0	13,274
4	戸田市	11,576	0	11,576
5	春日部市	11,168	0	11,168
6	蕨市	6,310	0	6,310
7	上尾市	5,261	0	5,261
8	草加市	4,489	0	4,489
9	羽生市	933	2,495	3,428
10	坂戸市	3,376	0	3,376

公社に係る将来負担比率の高い市町村

（単位：%）

	市町村名	比率
1	川口市	53.5
2	蕨市	51.9
3	戸田市	47.3
4	越谷市	37.3
5	羽生市	35.4
6	春日部市	31.8
7	川越市	24.3
8	坂戸市	21.7
9	八潮市	19.4
10	ふじみ野市	18.7

※6 依頼土地：依頼土地の買い戻しに係る債務負担行為に基づく支出予定額

Ⅸ 決算の状況

平成23年度の決算について、損益計算書を見ると、事業収益は137億84百万円で、前年度（205億28百万円）に比べ67億44百万円（32.9%）の減少、事業原価は140億24百万円で、前年度（199億4百万円）に比べ58億80百万円（29.5%）の減少となっている。

また、貸借対照表を見ると、資産、負債、資本の額のいずれも、前年度に比べ減少しており、全体として、事業規模が縮小傾向であることがうかがえる。

損益計算書の状況

（単位：百万円、%）

区分		平成23年度	平成22年度	増減	増減率
事業収益	A	13,784	20,528	△ 6,744	△ 32.9
事業原価	B	14,024	19,904	△ 5,880	△ 29.5
事業総利益又は事業総損失 A-B	C	△ 240	625	△ 865	△ 138.4
販売費及び一般管理費	D	211	185	26	14.1
事業利益又は事業損失 C-D	E	△ 451	440	△ 891	△ 202.5
事業外収益	F	581	623	△ 42	△ 6.7
事業外費用	G	474	584	△ 110	△ 18.8
経常収益又は経常損失 E+F-G	H	△ 344	479	△ 823	△ 171.8
特別利益	I	0	18	△ 18	△ 100.0
特別損失	J	9	16	△ 7	△ 43.8
当期純利益又は純損失 H+I-J	K	△ 353	481	△ 834	△ 173.4
特定引当金取崩額	L	0	0	0	—
特定引当金繰入額	M	0	0	0	—
総収益 A+F+I+L	N	14,365	21,169	△ 6,804	△ 32.1
総費用 B+D+G+J+M	O	14,718	20,689	△ 5,971	△ 28.9
当期利益又は当期損失 N-O		△ 353	481	△ 834	△ 173.4

貸借対照表の状況

