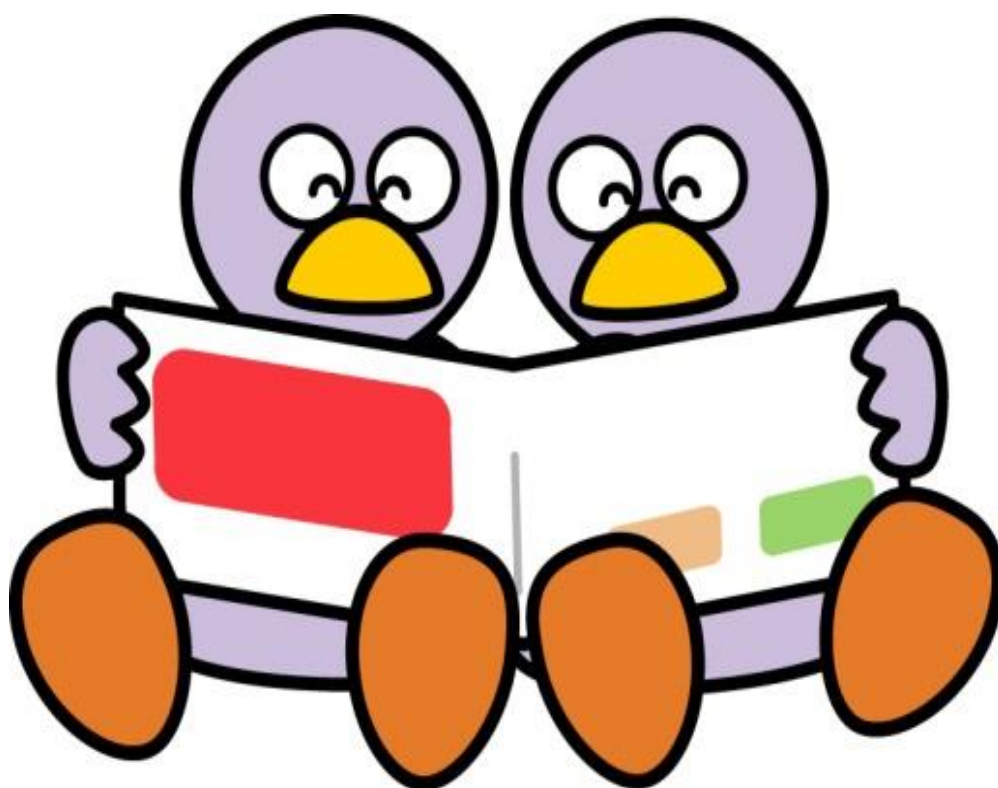


平成 25 年 度 市町村土地開発公社の現況



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。

そのような状況を改善し、公社の経営健全化を進めるための対策として、総務省は「土地開発公社経営健全化対策について」（平成 25 年 2 月 28 日付総務副大臣通知）により、この対策に基づいて計画を策定した団体を公社経営健全化団体に指定し、財政措置を適用するという対策を策定しました。

本県も、平成 15 年 3 月に策定した「土地開発公社経営健全化指針」を廃止し、「埼玉県市町村土地開発公社経営健全化対策について」（平成 25 年 8 月 29 日付市第 956 号）により、長期保有土地が基準以上である団体に対して、「土地開発公社経営健全化計画」の策定を促すことで、保有土地の計画的な解消を進めています。この計画を策定した団体は、県に計画の承認を受けることで「埼玉県ふるさと創造貸付金」が活用できます。

以上のような対策等で、土地開発公社の経営健全化は順調に進んでおりますが、引き続き公社保有土地を解消するため、計画的な事業化の推進や、公売等の抜本的な対策を検討する必要があります。

各団体におかれましては、これらを踏まえて、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、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 25 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 27 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
X	新経理基準要綱の適用状況	13
XI	土地開発公社経営健全化対策の状況	14

資 料

1	土地開発公社所在地一覧	17
2	土地開発公社役職員の状況	18
3	土地開発公社設立状況	19
4	平成25年度市町村土地開発公社用地取得実績	20
5	平成25年度市町村土地開発公社用地処分実績	22
6	平成25年度市町村土地開発公社保有土地の状況	24
7	5年以上保有（平成20年度以前取得のもの）に係る土地の状況	26
8	10年以上保有（平成15年度以前取得のもの）に係る土地の状況	28
9	供用済土地、未収金の状況	30
10	公社に係る将来負担額等の状況	31
11	平成25年度市町村土地開発公社決算概要（損益計算書）	32
12	平成25年度市町村土地開発公社決算概要（貸借対照表）	34
13	借入金残高の状況	36
14	総務省土地開発公社経営健全化対策の概要	42
15	第三セクター等の経営健全化の推進等について（総務省通知）	45
16	土地開発公社の抜本的改革について（総務省通知）	61
17	土地開発公社経営健全化対策について（埼玉県通知）	68

本書の見方

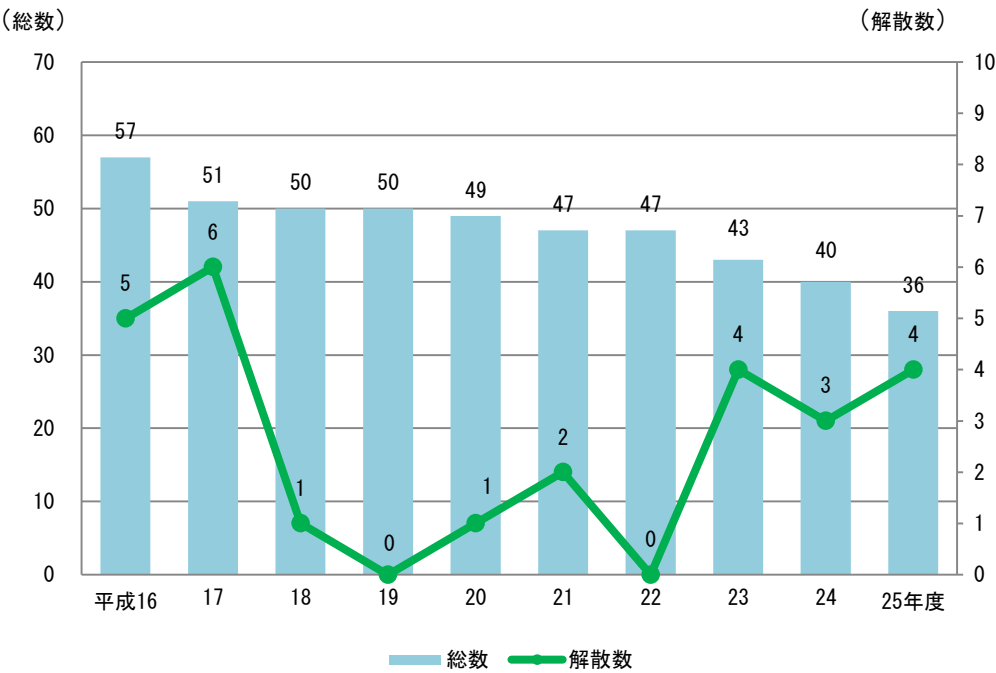
- 1 調査時点は、平成 26 年 3 月 31 日現在です。
- 2 本書においては、さいたま市土地開発公社の数値は含んでいません。
- 3 各表の数値については、四捨五入による端数処理をしているため、合計等とは必ずしも一致しない場合があります。

I 公社数の推移

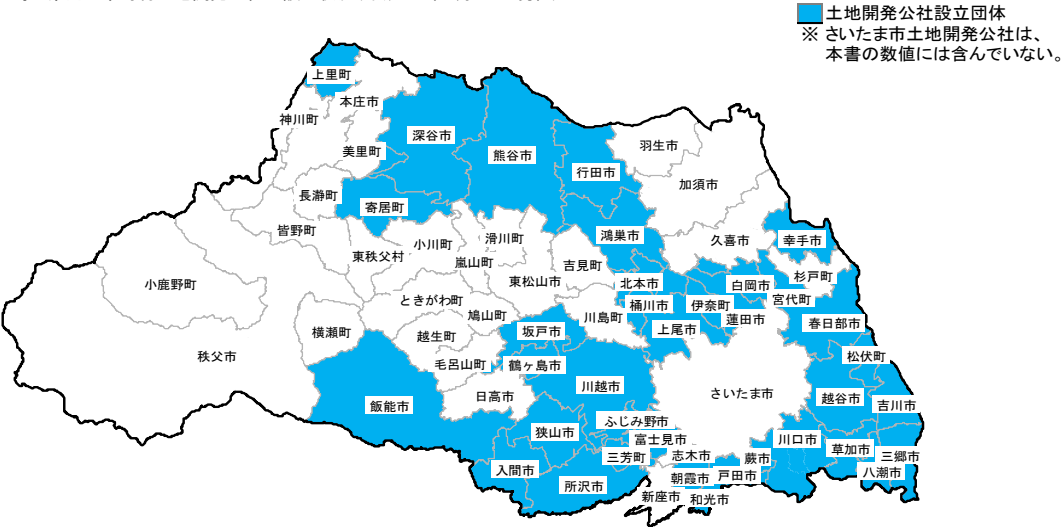
県内の市町村土地開発公社（以下、「公社」という）の総数は、平成 26 年 3 月末時点で 36 公社である。前年度（40 公社）に比べ 4 公社減少している。

36 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 30 公社、町単独が 6 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26年3月31日現在)

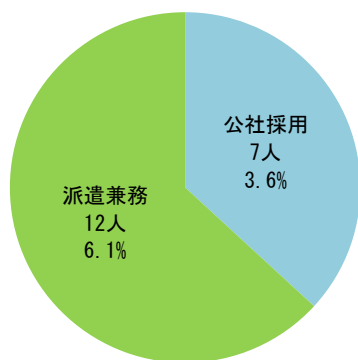


解散状況

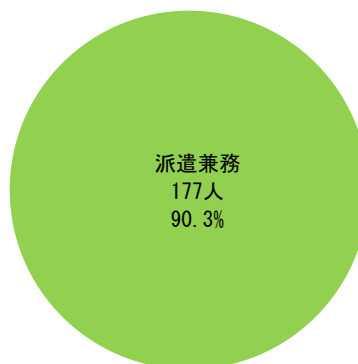
解散年度	団体名	理由	解散年度	団体名	理由
平成15年度	妻沼町	合併	平成21年度	騎西町	合併
平成16年度	秩父市	目的遂行	平成23年度	鷲宮町	合併
	岩槻市	合併		毛呂山町	目的遂行
	久喜市	目的遂行		鳩ヶ谷市	合併
	栗橋町	合併		比企	目的遂行
	岡部町	合併		越生町	目的遂行
平成17年度	吹上町	合併	平成24年度	加須市	目的遂行
	児玉町	合併		日高市	目的遂行
	大井町	合併		杉戸町	目的遂行
	川本町	合併	平成25年度	本庄市	目的遂行
	菖蒲町	合併		羽生市	目的遂行
	庄和町	合併		新座市	目的遂行
平成18年度	大利根町	合併		小鹿野町	目的遂行
平成20年度	志木市	目的遂行			

【参考】職員の状況

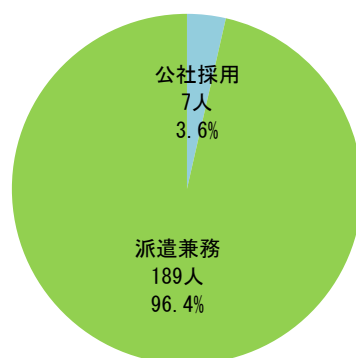
常勤職員



非常勤職員



合計



Ⅱ 土地取得の状況

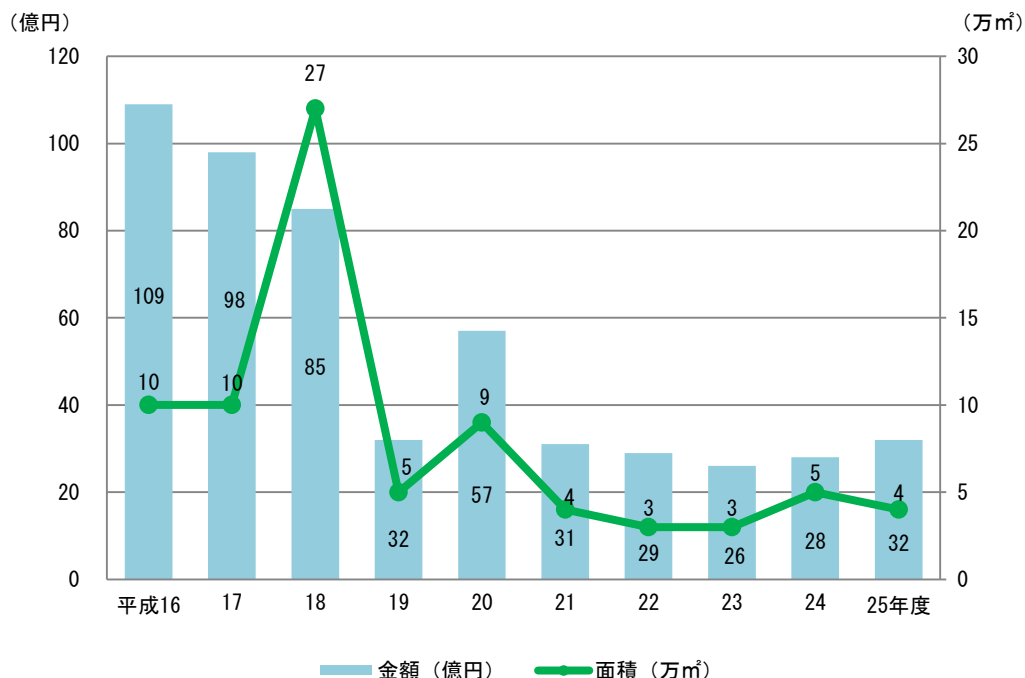
平成25年度の土地取得の実績は、金額（造成費を含む）ベースでは32億45百万円で、前年度（28億5百万円）に比べ4億40百万円（15.7%）増加している。面積ベースでは3万63百㎡で、前年度（4万69百㎡）に比べ1万5百㎡減少している。1㎡当たりの平均金額は89,340円と、前年度（59,859円）に比べ29,481円増加している。

土地取得の状況

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成25年度取得				平成24年度取得				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	2,995	92.3%	363	100.0%	2,800	99.8%	458	97.8%	195	△ 95
土地造成事業用地	250	7.7%	0	0.0%	6	0.2%	10	2.2%	244	△ 10
合計	3,245	100.0%	363	100.0%	2,805	100.0%	469	100.0%	440	△ 105

※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	1,545	6	白岡市	116
2	所沢市	425	7	蓮田市	111
3	富士見市	286	8	三芳町	92
4	上里町	257	9	入間市	57
5	戸田市	243	10	三郷市	40

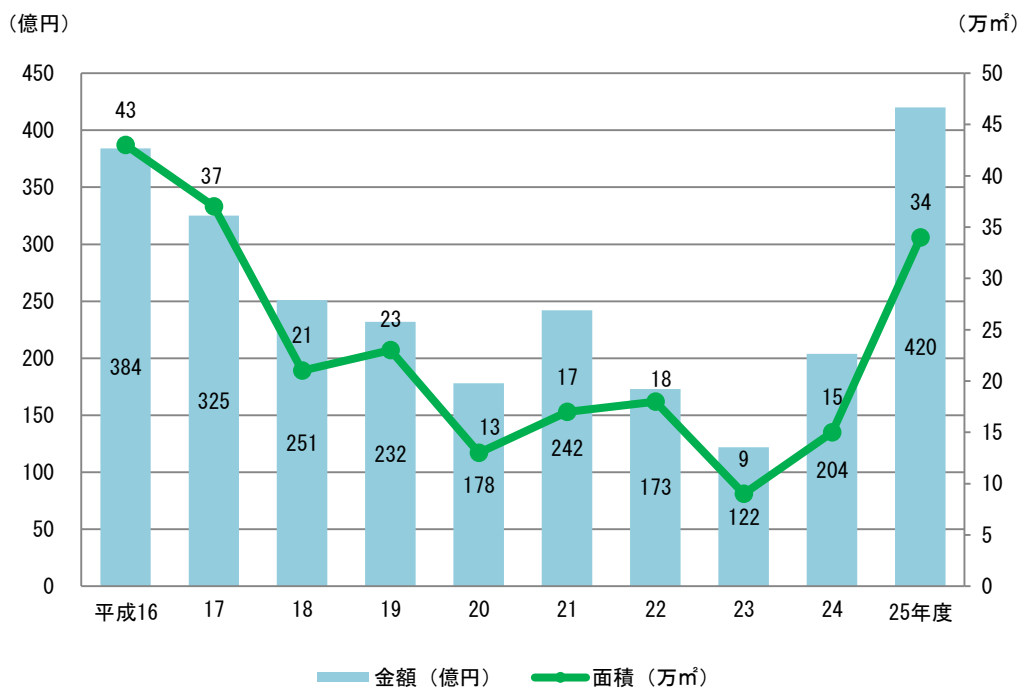
Ⅲ 土地処分の状況

平成25年度の土地処分の実績は、金額ベースでは420億41百万円で、前年度（204億2百万円）に比べ216億39百万円（106.1%）の増加となっている。面積ベースでも33万68百㎡で、前年度（14万61百㎡）に比べ19万7百㎡（130.5%）の増加となっている。

土地処分の状況

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成25年度				平成24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	41,735	99.3%	2,922	86.7%	20,391	99.9%	1,437	98.3%	21,344	1,485
土地造成事業用地	306	0.7%	446	13.3%	11	0.1%	24	1.7%	295	422
合計	42,041	100.0%	3,368	100.0%	20,402	100.0%	1,461	100.0%	21,639	1,907



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	27,416	6	春日部市	863
2	川越市	3,495	7	富士見市	670
3	羽生市	2,531	8	蕨市	655
4	上尾市	1,524	9	鶴ヶ島市	426
5	越谷市	1,223	10	八潮市	420

IV 保有土地の状況

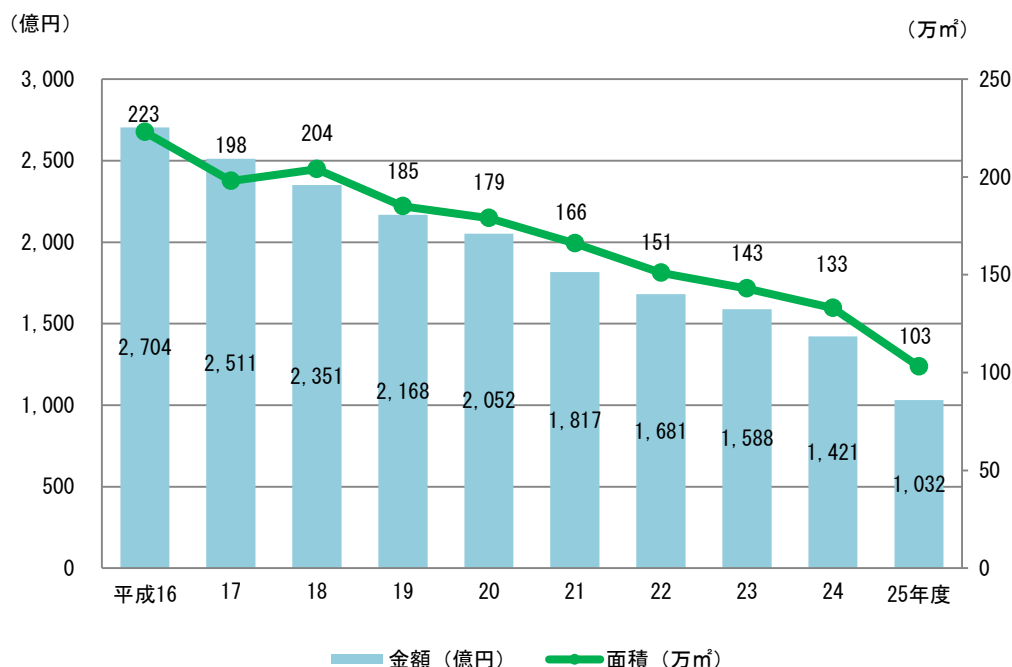
平成25年度末の保有土地は、金額ベースでは1,032億32百万円で、前年度（1,420億80百万円）に比べ388億47百万円（27.3%）の減少となっている。面積ベースでも102万94百㎡で、前年度（133万25百㎡）に比べ30万31百㎡（22.7%）減少している。

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1,023億64百万円（構成比99.2%）、面積ベースで90万15百㎡（構成比87.6%）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25年度末				平成24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	102,364	99.2%	9,015	87.6%	141,156	99.3%	11,600	87.1%	△ 38,791	△ 2,585
土地造成事業用地	868	0.8%	1,279	12.4%	924	0.7%	1,726	12.9%	△ 56	△ 446
合計	103,232	100.0%	10,294	100.0%	142,080	100.0%	13,325	100.0%	△ 38,847	△ 3,031

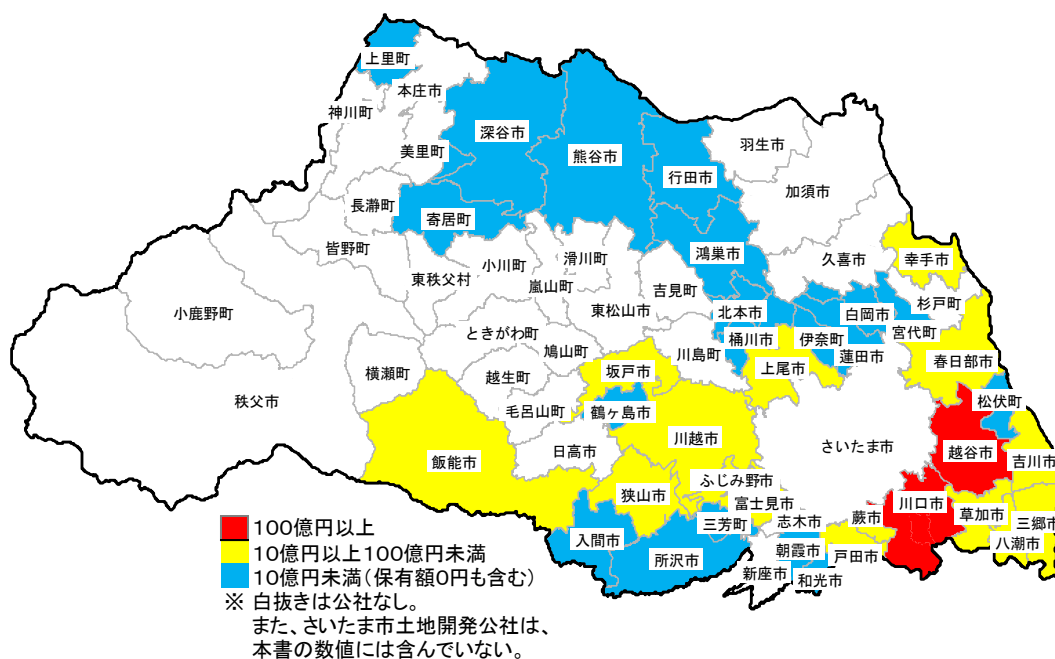


土地保有額の多い公社

(単位: 百万円)

順位	公社名	金額	順位	公社名	金額
1	川口市	18,976	6	蕨市	5,252
2	越谷市	16,995	7	草加市	3,913
3	春日部市	9,891	8	坂戸市	3,252
4	川越市	9,665	9	飯能市	3,076
5	戸田市	9,249	10	幸手市	2,842

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26年3月31日現在)



V 長期保有土地の状況

平成25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968億78百万円で、前年度（1,342億8百万円）に比べ373億30百万円（27.8%）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93.8%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。

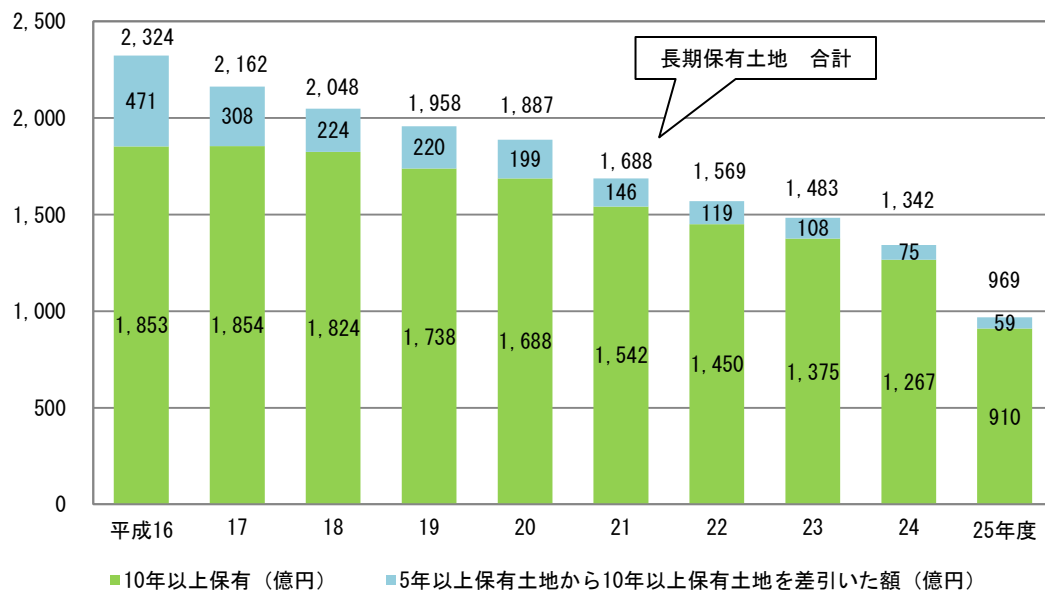
また、取得後10年以上の長期にわたり保有している土地※¹の額は909億78百万円で、前年度（1,267億18百万円）に比べ357億40百万円（28.2%）減少している。

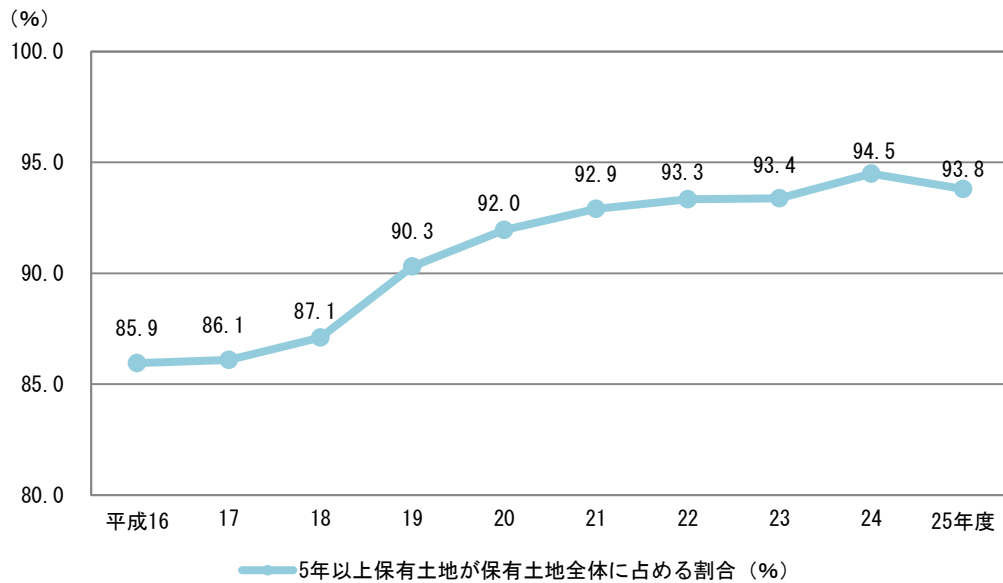
※1 10年以上保有土地：5年以上保有土地の内数

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成25年度末				平成24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	96,016	99.1%	90,978	100.0%	133,290	99.3%	126,718	100.0%	△ 37,274	△ 35,740
土地造成事業用地	862	0.9%	0	0.0%	919	0.7%	0	0.0%	△ 56	0
合計	96,878	100.0%	90,978	100.0%	134,208	100.0%	126,718	100.0%	△ 37,330	△ 35,740

（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	18,976	100.0
2	越谷市	16,995	100.0
3	春日部市	9,891	100.0
4	戸田市	8,733	94.4
5	川越市	6,943	71.8
6	蕨市	5,252	100.0
7	草加市	3,790	96.9
8	坂戸市	3,252	100.0
9	飯能市	3,076	100.0
10	幸手市	2,842	100.0

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	18,976	100.0
2	越谷市	16,978	99.9
3	春日部市	9,854	99.6
4	戸田市	8,627	93.3
5	川越市	6,110	63.2
6	蕨市	5,252	100.0
7	草加市	3,790	96.9
8	飯能市	3,076	100.0
9	幸手市	2,842	100.0
10	坂戸市	2,760	84.9

※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 968 億 78 百万円のうち代替地が 224 億 20 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、埼玉県市町村土地開発公社経営健全化対策に基づく計画を策定し、県のふるさと創造貸付金を活用するなど、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25年度末の供用済土地※³は10億25百万円で、前年度（17億4百万円）に比べ6億79百万円（39.8%）の減少となっている。また、未収金※⁴は3億34百万円で、前年度（13億25百万円）に比べ9億91百万円（74.8%）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

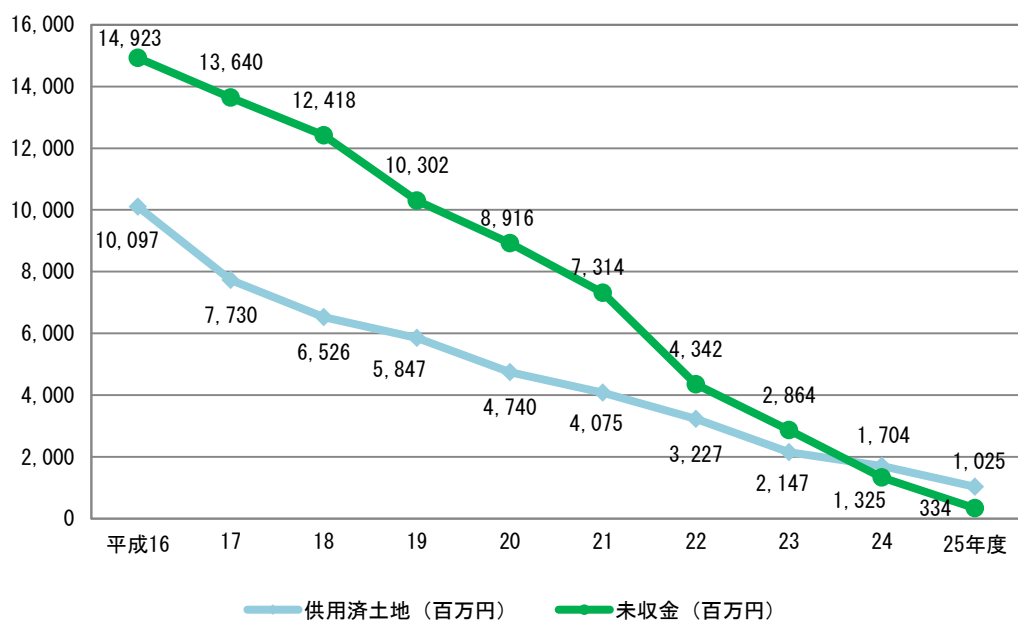
※⁴ 未収金：土地所有権が設立市町村に移転されたものの、公社に支払われていない土地購入代金

供用済土地及び未収金

（単位：百万円）

	平成25年度末	平成24年度末	差引増減
供用済土地	1,025	1,704	△ 679
未収金	334	1,325	△ 991

（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	1,025

未収金を有している公社

（単位：百万円）

順位	公社名	金額
1	和光市	334

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25年度健全化基準の水準以上の公社

（単位：百万円、％）

No.	名称	設立団体からの 債務保証額等※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	蕨市	5,252	13,779	38.1	12.88
2	越谷市	15,914	55,300	28.8	11.25
3	戸田市	7,051	26,460	26.6	11.99
4	春日部市	9,891	40,701	24.3	11.44
5	川口市	17,433	99,315	17.6	11.25
6	川越市	8,781	61,343	14.3	11.25

※5 ①の欄の額は、設立団体からの債務保証・損失補償額及び短期貸付金の合計であり、平成25年度の最大値を記載。

VIII 公社に係る将来負担額等の状況

平成25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905億95百万円で、前年度（1,311億37百万円）に比べ405億42百万円（30.9%）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818億64百万円で、前年度（1,193億12百万円）に比べ374億48百万円（31.4%）減少し、土地開発公社の負債額は87億31百万円で、前年度（118億25百万円）に比べ30億94百万円（26.2%）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11.8%で、前年度（16.0%）に比べ減少している。

この比率が25%以上となった場合は要注意とされ、平成25年度決算では5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	17,434	910	18,344
2	越谷市	8,196	6,833	15,030
3	春日部市	9,891	0	9,891
4	川越市	9,665	0	9,665
5	戸田市	9,249	0	9,249
6	蕨市	5,252	0	5,252
7	坂戸市	3,252	0	3,252
8	吉川市	2,765	0	2,765
9	三郷市	2,569	12	2,581
10	上尾市	2,436	0	2,436

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	蕨市	42.3
2	戸田市	37.6
3	越谷市	31.1
4	春日部市	28.0
5	吉川市	25.7
6	坂戸市	20.9
7	川口市	20.6
8	川越市	17.4
9	八潮市	13.0
10	ふじみ野市	12.0

※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25年度の決算について、損益計算書を見ると、事業収益は186億28百万円で、前年度（221億95百万円）に比べ35億67百万円（16.1%）の減少、事業原価は196億81百万円で、前年度（220億65百万円）に比べ23億84百万円（10.8%）の減少となっている。

なお、貸借対照表を見ると、資産、負債の額が減少しており、資本が微増である。全体としては、事業規模が縮小傾向であることがうかがえる。

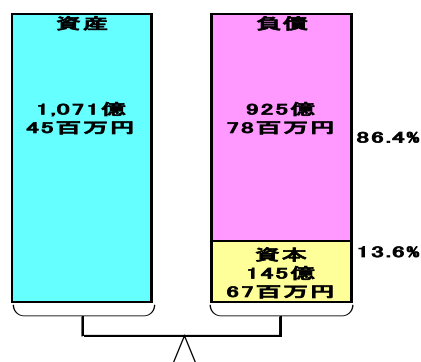
損益計算書の状況

（単位：百万円、%）

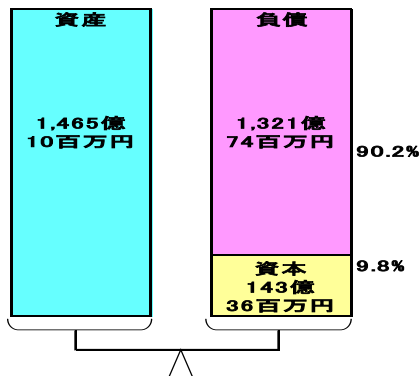
区分		平成25年度	平成24年度	増減	増減率
事業収益	A	18,628	22,195	△ 3,567	△ 16.1
事業原価	B	19,681	22,065	△ 2,384	△ 10.8
事業総利益又は事業総損失 A-B	C	△ 1,053	130	△ 1,183	△ 910.0
販売費及び一般管理費	D	184	261	△ 77	△ 29.5
事業利益又は事業損失 C-D	E	△ 1,237	△ 131	△ 1,106	844.3
事業外収益	F	443	519	△ 76	△ 14.6
事業外費用	G	324	395	△ 71	△ 18.0
経常収益又は経常損失 E+F-G	H	△ 1,118	△ 7	△ 1,111	15,871.4
特別利益	I	17,194	2	17,192	859,600.0
特別損失	J	15,679	0	15,679	皆増
当期純利益又は純損失 H+I-J	K	397	△ 5	402	△ 8,040.0
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	36,265	22,716	13,549	59.6
総費用 B+D+G+J+M	O	35,868	22,721	13,147	57.9
当期利益又は当期損失 N-O		397	△ 5	402	△ 8,040.0

貸借対照表の状況

平成25年度



平成24年度

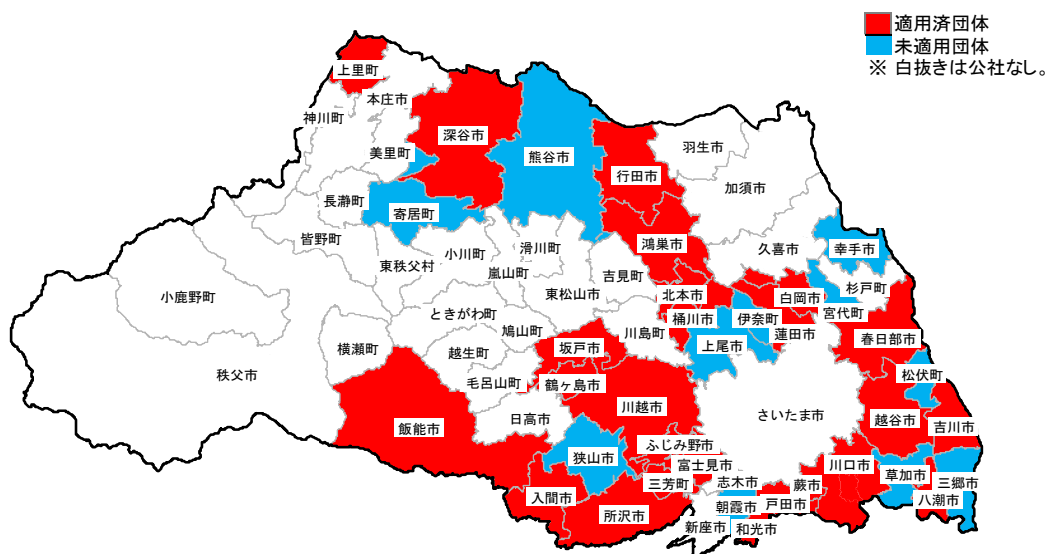


X 新経理基準要綱の適用状況

土地開発公社の経理基準については、「「土地開発公社の経理について」の一部改正について」（平成17年1月21日付総務省自治行政局地域振興課長通知）」により、新たな経理基準要綱が示されたところである。

県内公社の適用状況は、36公社中25公社が適用済であり、上記通知に基づく改正事項の適用開始から相当程度の期間が経過していることから、未適用の公社については早期の適用を実施していく必要がある。

新経理基準要綱の適用状況（平成26年3月31日現在）



新経理基準要綱の適用済団体

	市町村名		市町村名
1	川越市	14	桶川市
2	川口市	15	北本市
3	行田市	16	八潮市
4	所沢市	17	富士見市
5	飯能市	18	蓮田市
6	春日部市	19	坂戸市
7	鴻巣市	20	鶴ヶ島市
8	深谷市	21	吉川市
9	越谷市	22	ふじみ野市
10	蕨市	23	白岡市
11	戸田市	24	三芳町
12	入間市	25	上里町
13	和光市		

XI 土地開発公社経営健全化対策の状況

県内市町村土地開発公社で経営健全化対策を実施している団体があり、国対策として、「第三セクター等改革推進債」の起債や、「土地開発公社経営健全化対策について」（平成25年2月28日付総務副大臣通知）に基づく計画を策定している。県対策としては、「埼玉県市町村土地開発公社経営健全化対策について」（平成25年8月29日付市第956号）に基づく計画を策定している。市町村独自対策を含め、公社の経営健全化へ積極的に取り組んでいる状況がうかがえる。

埼玉県内市町村の土地開発公社経営健全化に係る取組一覧

1 国健全化対策を中心とする団体

○第三セクター等改革推進債

No.	団体名	許可年度	内 容
1	川口市	平成25年度	公社業務を一部廃止して232億円起債
2	羽生市	平成25年度	公社を解散して25億円起債

○土地開発公社経営健全化対策（第3次対策）

No.	団体名	計画期間	内 容
1	蕨市	平成25～33年度	計画期間内に保有簿価を46億円解消予定
2	戸田市	平成25～29年度	46億円 "
3	八潮市	平成25～29年度	20億円 "

※公社経営健全化の達成目標は本資料P. 44参照

2 本県独自の対策に基づき健全化計画を策定する団体

No.	団体名	計画期間	内 容
1	川越市	平成26～30年度	計画期間内に保有簿価を55億円解消予定
2	川口市	平成25～34年度	132億円 "
3	飯能市	平成24～33年度	35億円 "
4	春日部市	平成25～39年度	68億円 "
5	上尾市	平成24～28年度	53億円 "
6	三郷市	平成25～29年度	9億円 "
7	坂戸市	平成25～34年度	18億円 "
8	吉川市	平成25～34年度	29億円 "
9	ふじみ野市	平成25～31年度	24億円 "
10	上里町	平成25～30年度	9億円 "
11	松伏町	平成25～30年度	3億円 "
12	鶴ヶ島市	平成23～25年度	14億円解消
13	和光市	平成21～31年度	計画期間内に9億円の未収金を解消予定

※公社経営健全化の達成目標は本資料P. 70参照

※川越市、飯能市、上尾市、和光市は計画を承認したとみなした団体

3 独自取組団体

No.	団体名	計画期間	内 容
1	越谷市	平成26～35年度	計画期間内に保有簿価を148億円解消予定