

平成 26 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」「さいたまっち」

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 26 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 28 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26年度市町村土地開発公社用地取得実績	20
5	平成26年度市町村土地開発公社用地処分実績	22
6	平成26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21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16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26年度市町村土地開発公社決算概要（損益計算書）	32
12	平成26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

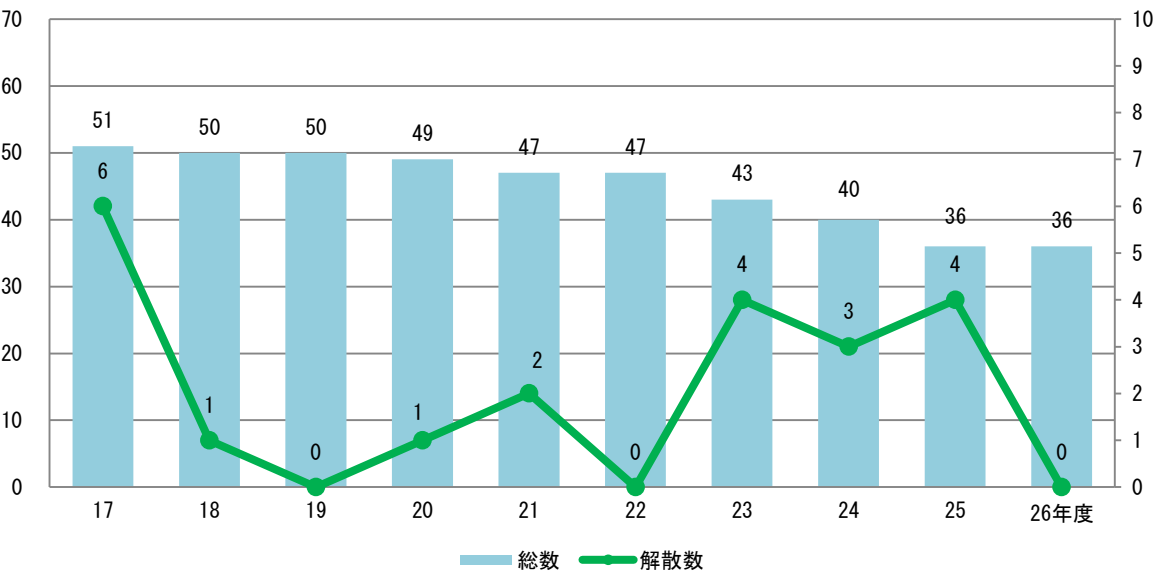
- 1 調査時点は、平成 27 年 3 月 31 日現在です。
- 2 本書においては、さいたま市土地開発公社の数値は含んでいません。
- 3 各表の数値については、四捨五入による端数処理をしているため、合計等とは必ずしも一致しない場合があります。

I 公社数の推移

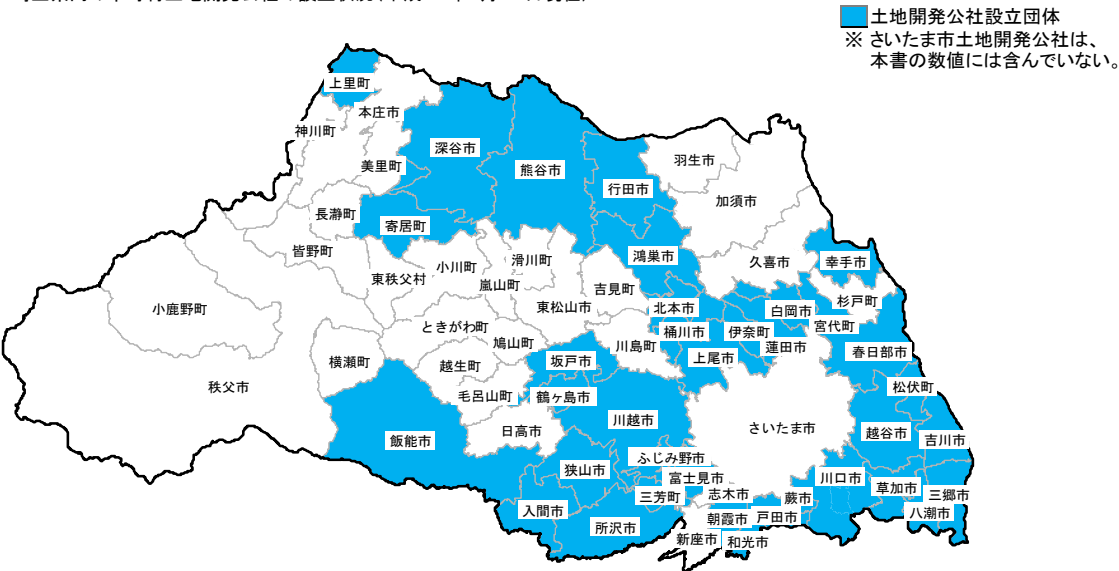
県内の市町村土地開発公社（以下、「公社」という）の総数は、平成 27 年 3 月末時点で 36 公社である。平成 26 年度に解散した公社はなかった。

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27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		鷲宮町	合併
	岩槻市	合併	平成23年度	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			

Ⅱ 土地取得の状況

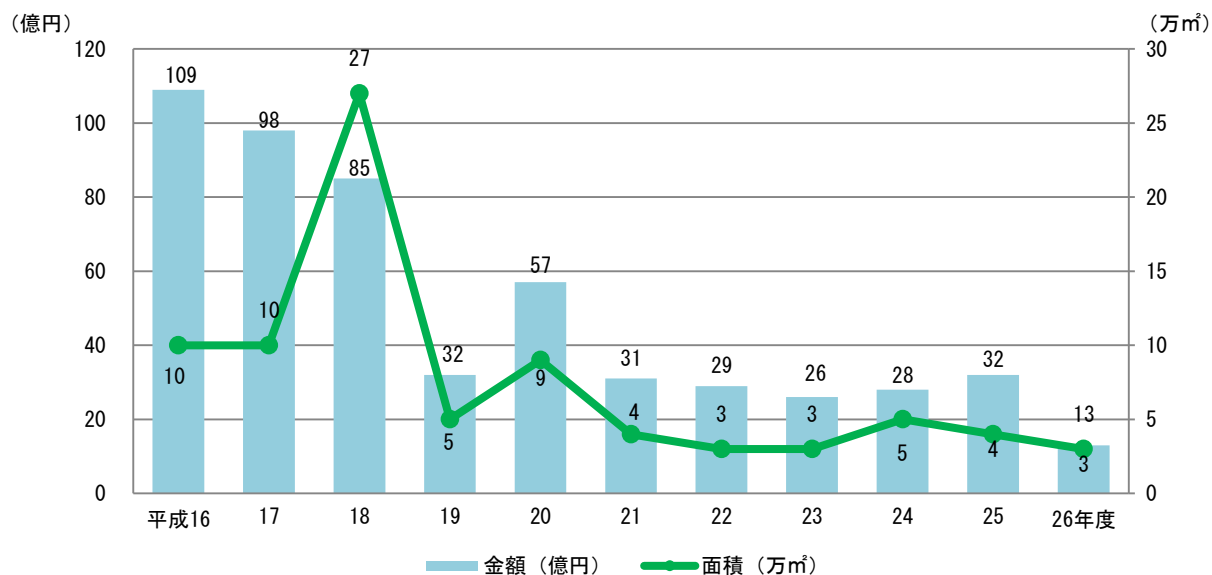
平成26年度の土地取得の実績は、金額（造成費を含む）ベースでは12億94百万円で、前年度（32億45百万円）に比べ19億51百万円（60.1%）減少している。面積ベースでは3万6百㎡で、前年度（3万63百㎡）に比べ57百㎡減少している。1㎡当たりの平均金額は42,306円と、前年度（89,340円）に比べ47,034円減少している。

土地取得の状況

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成26年度取得				平成25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	1,294	100.0%	306	100.0%	2,995	92.3%	363	100.0%	△ 1,701	△ 57
土地造成事業用地	0	0.0%	0	0.0%	250	7.7%	0	0.0%	△ 250	0
合計	1,294	100.0%	306	100.0%	3,245	100.0%	363	100.0%	△ 1,951	△ 57

※金額には造成費を含む。



平成26年度に用地取得を行った公社

（単位：百万円）

順位	公社名	金額	順位	公社名	金額
1	所沢市	392	6	白岡市	88
2	戸田市	248	7	桶川市	64
3	草加市	207	8	川越市	29
4	富士見市	169			
5	入間市	97			

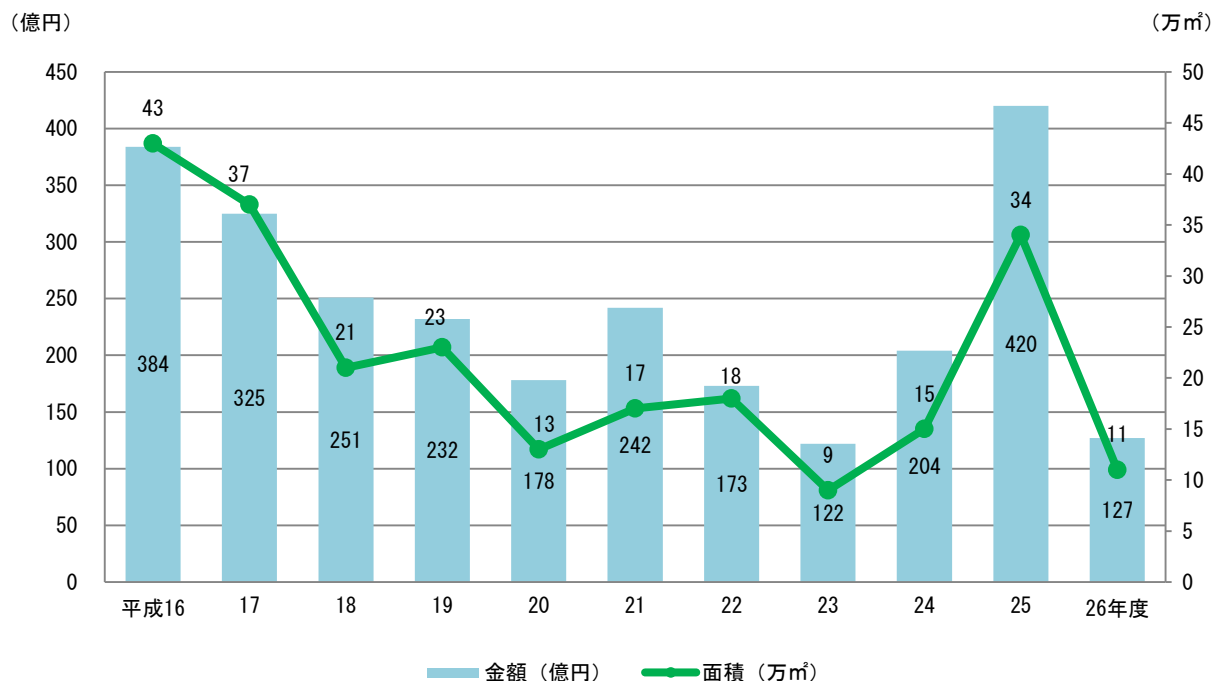
Ⅲ 土地処分の状況

平成26年度の土地処分の実績は、金額ベースでは126億53百万円で、前年度(420億41百万円)に比べ293億88百万円(69.9%)の減少となっている。面積ベースでも10万84百㎡で、前年度(33万68百㎡)に比べ22万84百㎡(67.8%)の減少となっている。

土地処分の状況

(単位:百万円、百㎡、%)

区分	平成26年度				平成25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	12,535	99.1%	936	86.3%	41,735	99.3%	2,922	86.8%	△ 29,200	△ 1,986
土地造成事業用地	118	0.9%	148	13.7%	306	0.7%	446	13.2%	△ 188	△ 298
合計	12,653	100.0%	1,084	100.0%	42,041	100.0%	3,368	100.0%	△ 29,388	△ 2,284



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	越谷市	1,589	6	上尾市	685
2	川口市	1,531	7	戸田市	582
3	富士見市	1,476	8	桶川市	561
4	川越市	1,338	9	春日部市	538
5	狭山市	835	10	蕨市	482

IV 保有土地の状況

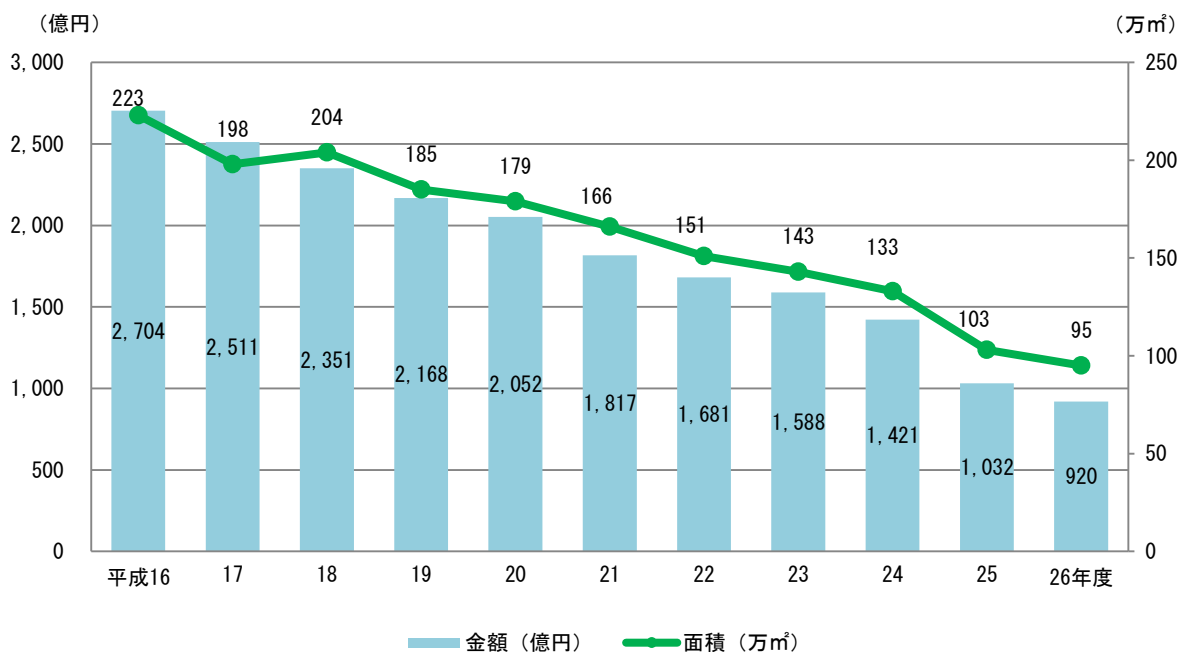
平成26年度末の保有土地は、金額ベースでは920億12百万円で、前年度（1,032億32百万円）に比べ112億20百万円（10.9%）の減少となっている。面積ベースでも95万18百㎡で、前年度（102万94百㎡）に比べ7万76百㎡（7.5%）減少している。

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912億61百万円（構成比99.2%）、面積ベースで83万85百㎡（構成比88.1%）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26年度末				平成25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	91,261	99.2%	8,385	88.1%	102,364	99.2%	9,015	87.6%	△ 11,103	△ 630
土地造成事業用地	751	0.8%	1,133	11.9%	868	0.8%	1,279	12.4%	△ 117	△ 146
合計	92,012	100.0%	9,518	100.0%	103,232	100.0%	10,294	100.0%	△ 11,220	△ 776

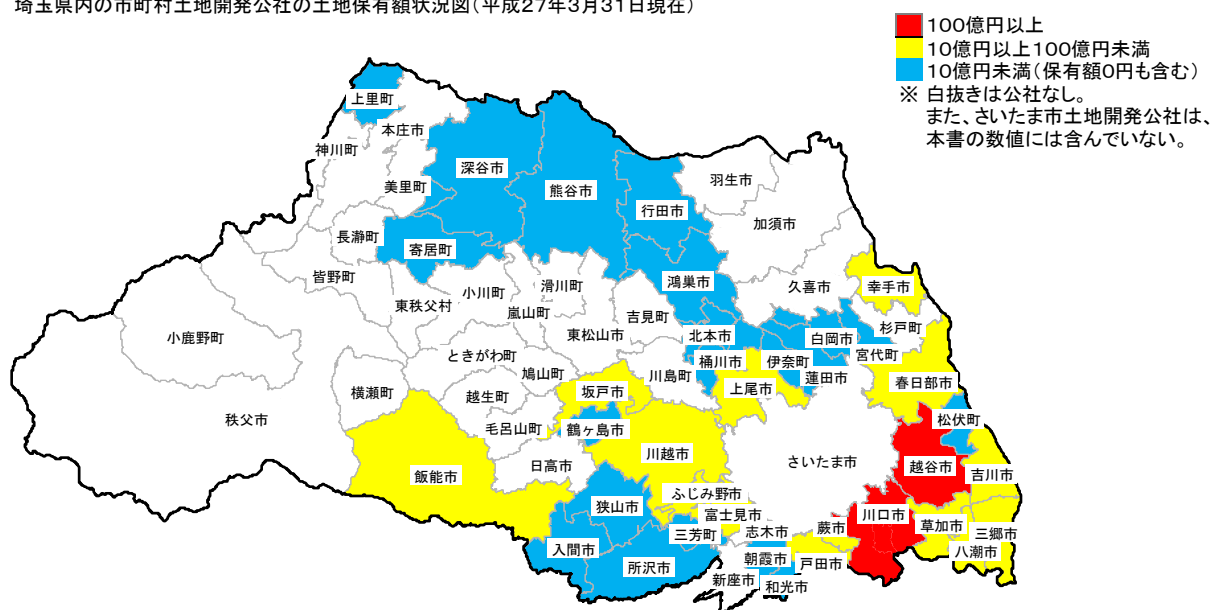


保有金額の多い公社

(単位:百万円)

順位	公社名	金額	順位	公社名	金額
1	川口市	17,550	6	蕨市	4,770
2	越谷市	15,407	7	草加市	3,698
3	春日部市	9,354	8	坂戸市	2,939
4	戸田市	8,915	9	飯能市	2,894
5	川越市	8,356	10	幸手市	2,815

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27年3月31日現在)



V 長期保有土地の状況

平成26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879億68百万円で、前年度（968億78百万円）に比べ89億10百万円（9.2%）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95.6%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827億18百万円で、前年度（909億78百万円）に比べ82億60百万円（9.1%）減少している。

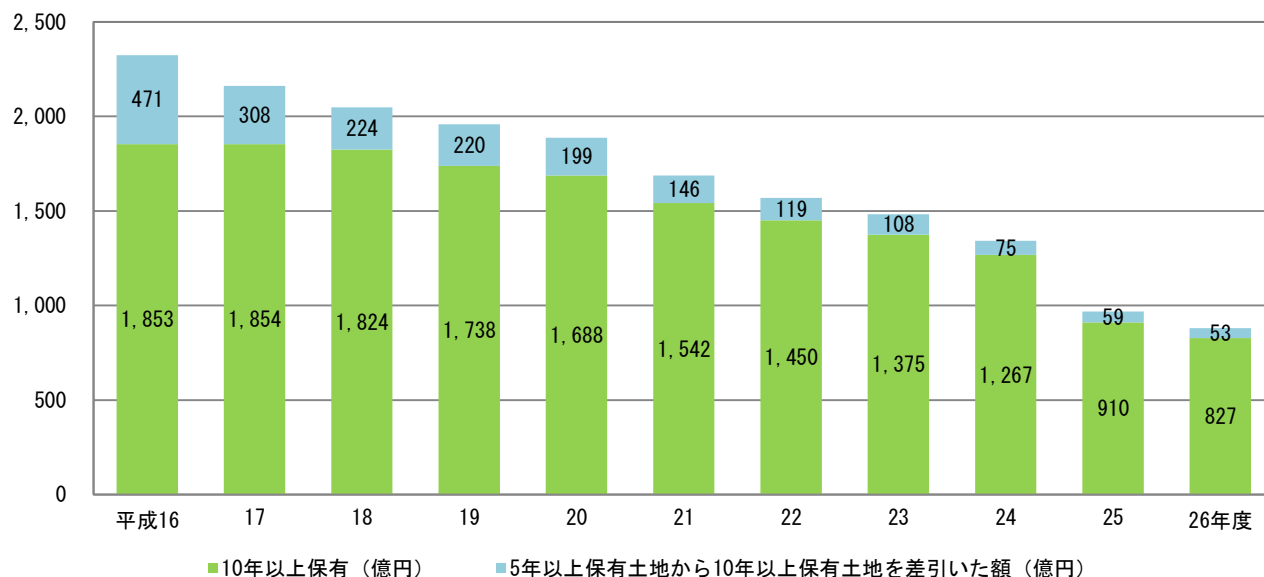
※1 10年以上保有土地：5年以上保有土地の内数

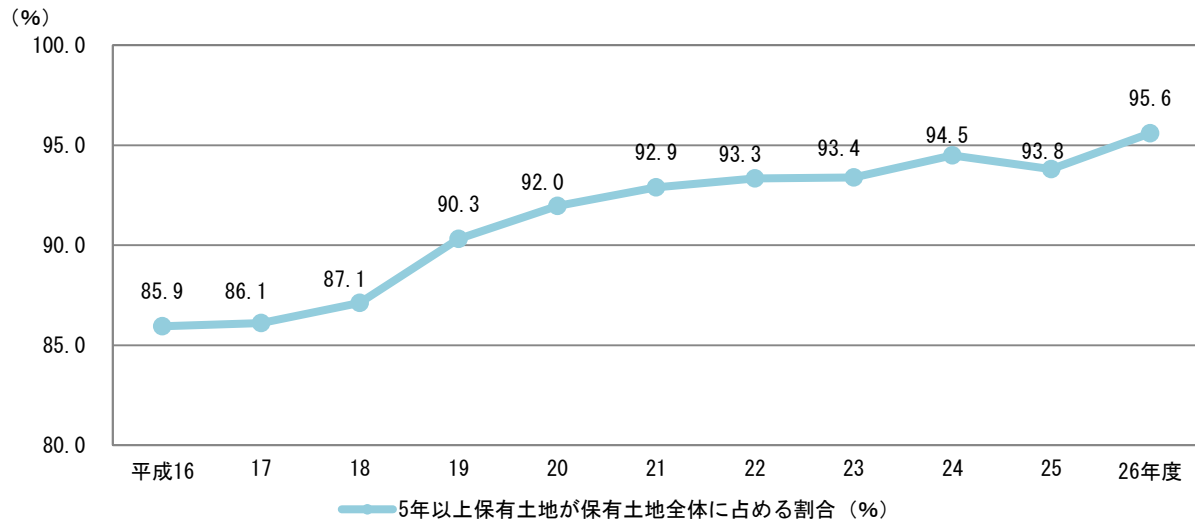
長期保有土地の状況

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成26年度末				平成25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	87,223	99.2%	82,718	100.0%	96,016	99.1%	90,978	100.0%	△ 8,793	△ 8,260
土地造成事業用地	745	0.8%	0	0.0%	862	0.9%	0	0.0%	△ 117	0
合計	87,968	100.0%	82,718	100.0%	96,878	100.0%	90,978	100.0%	△ 8,910	△ 8,260

（億円）





長期保有土地の多い公社

5年以上保有金額の多い公社

(単位: 百万円、%)

順位	公社名	金額	割合
1	川口市	17,550	100.0
2	越谷市	15,407	100.0
3	春日部市	9,354	100.0
4	戸田市	8,184	91.8
5	川越市	7,267	87.0
6	蕨市	4,770	100.0
7	草加市	3,491	94.4
8	坂戸市	2,939	100.0
9	飯能市	2,894	100.0
10	幸手市	2,815	100.0

10年以上保有金額の多い公社

(単位: 百万円、%)

順位	公社名	金額	割合
1	川口市	17,550	100.0
2	越谷市	15,389	99.0
3	春日部市	9,354	100.0
4	戸田市	8,102	90.9
5	川越市	6,291	75.3
6	蕨市	4,770	100.0
7	草加市	3,491	94.4
8	飯能市	2,894	100.0
9	幸手市	2,815	100.0
10	坂戸市	2,515	85.6

※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 920 億 12 百万円のうち代替地が 213 億 2 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26年度末の供用済土地※³は10億25百万円となっており、前年度末と同額であった。また、未収金※⁴は2億51百万円百万円で、前年度（3億34百万円）に比べ83百万円（24.9%）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

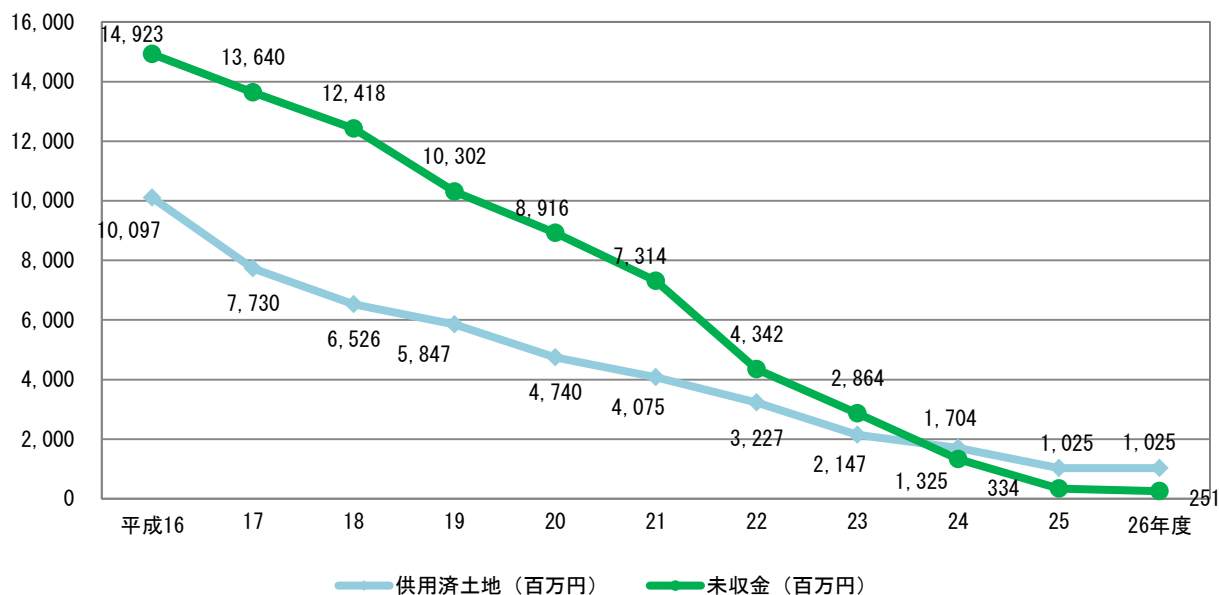
※⁴ 未収金：土地所有権が設立市町村に移転されたものの、公社に支払われていない土地購入代金

供用済土地及び未収金

（単位：百万円）

	平成26年度末	平成25年度末	差引増減
供用済土地	1,025	1,025	0
未収金	251	334	△ 83

（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	251

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26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	4,770	13,630	35.0	12.89
2	越谷市	14,311	55,582	25.7	11.25
3	戸田市	6,511	27,271	23.9	11.94
4	春日部市	9,354	41,224	22.7	11.43
5	川口市	16,008	99,726	16.1	11.25
6	吉川市	1,604	11,848	13.5	13.07
7	川越市	7,725	61,244	12.6	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26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26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803億1百万円で、前年度（905億95百万円）に比べ、102億94百万円（11.4%）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719億80百万円で、前年度（818億64百万円）に比べ98億84百万円（12.1%）減少し、土地開発公社の負債額は83億20百万円で、前年度（87億31百万円）に比べ4億11百万円（4.7%）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10.4%で、前年度（11.8%）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26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	16,008	848	16,856
2	越谷市	6,897	6,528	13,425
3	春日部市	9,354	0	9,354
4	戸田市	8,915	0	8,915
5	川越市	8,356	0	8,356
6	蕨市	4,770	0	4,770
7	坂戸市	2,939	0	2,939
8	吉川市	2,765	0	2,765
9	三郷市	2,124	0	2,124
10	ふじみ野市	2,105	0	2,105

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	39.2
2	戸田市	35.2
3	越谷市	27.7
4	春日部市	26.5
5	吉川市	25.8
6	坂戸市	18.9
7	川口市	18.0
8	川越市	15.1
9	ふじみ野市	11.5
10	八潮市	10.3

※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26年度の決算について、損益計算書を見ると、事業収益は131億82百万円で、前年度（186億28百万円）に比べ54億46百万円（29.2%）の減少、事業原価は126億94百万円で、前年度（196億81百万円）に比べ69億87百万円（35.5%）の減少となっている。

なお、貸借対照表を見ると、資産、負債、資本の額が減少している。
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。

決算の状況（損益計算書関係）

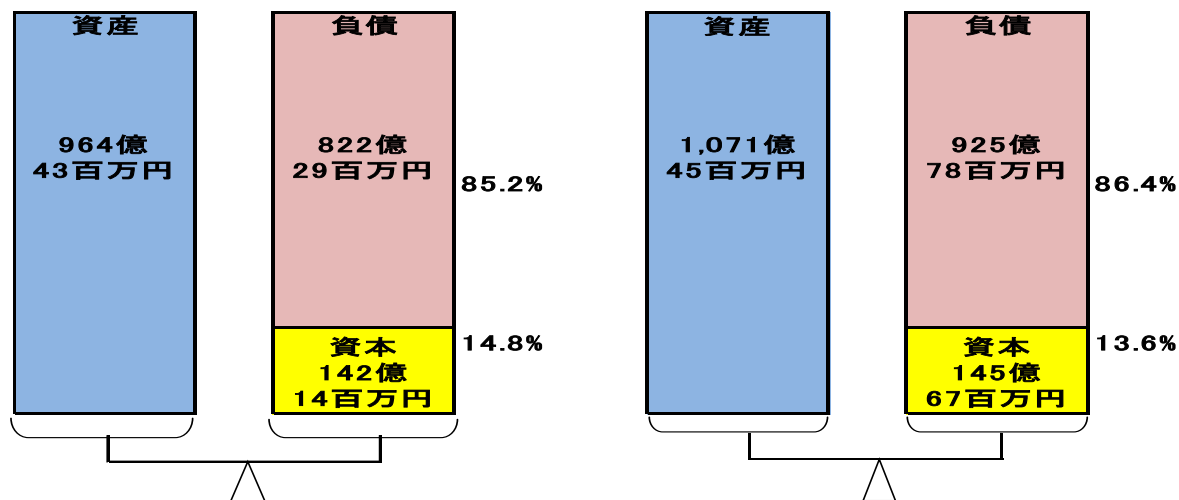
（単位：百万円、%）

区分		平成26年度	平成25年度	増減	増減率
事業収益	A	13,182	18,628	△ 5,446	△ 29.2
事業原価	B	12,694	19,681	△ 6,987	△ 35.5
事業総利益又は事業総損失 A-B	C	488	△ 1,053	1,541	△ 146.3
販売費及び一般管理費	D	191	184	7	3.8
事業利益又は事業損失 C-D	E	297	△ 1,237	1,534	△ 124.0
事業外収益	F	310	443	△ 133	△ 30.0
事業外費用	G	233	324	△ 91	△ 28.1
経常収益又は経常損失 E+F-G	H	374	△ 1,118	1,492	△ 133.5
特別利益	I	9	17,194	△ 17,185	△ 99.9
特別損失	J	30	15,679	△ 15,649	皆増
当期純利益又は純損失 H+I-J	K	353	397	△ 44	△ 11.1
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	13,501	36,265	△ 22,764	△ 62.8
総費用 B+D+G+J+M	O	13,148	35,868	△ 22,720	△ 63.3
当期利益又は当期損失 N-O	N-O	353	397	△ 44	△ 11.1

バランスシートの状況（貸借対照表関係）

平成26年度

平成25年度

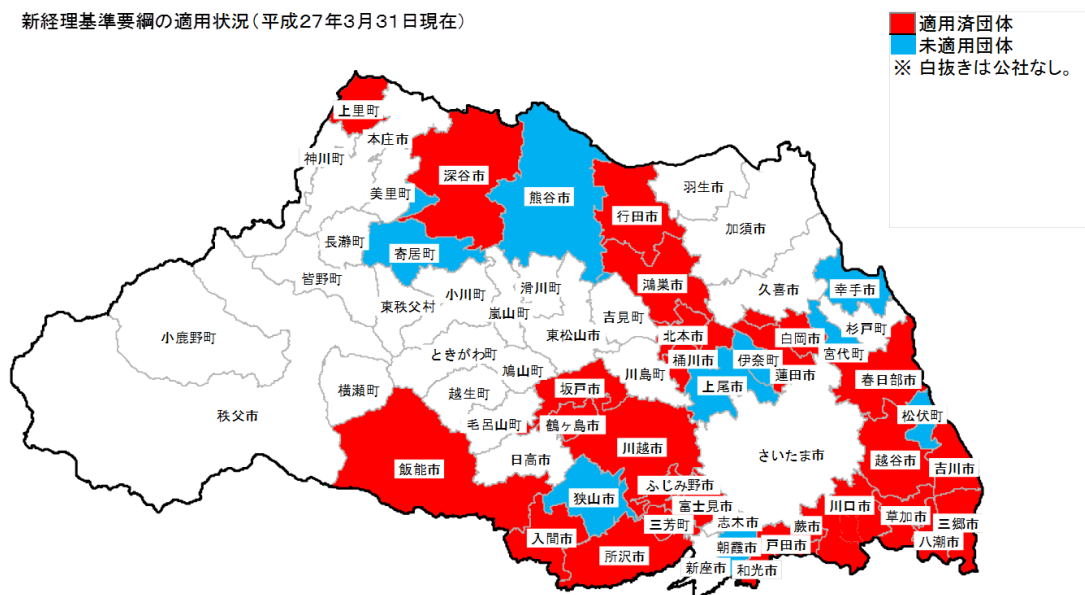


X 新経理基準要綱の適用状況

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 27 公社が適用済みであり、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27年3月31日現在)



新経理基準要綱の適用済団体

1	川越市	15	桶川市
2	川口市	16	北本市
3	行田市	17	八潮市
4	所沢市	18	富士見市
5	飯能市	19	三郷市
6	春日部市	20	蓮田市
7	鴻巣市	21	坂戸市
8	深谷市	22	鶴ヶ島市
9	草加市	23	吉川市
10	越谷市	24	ふじみ野市
11	蕨市	25	白岡市
12	戸田市	26	三芳町
13	入間市	27	上里町
14	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