

平成 27 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 27 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 29 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27年度市町村土地開発公社用地取得実績	20
5	平成27年度市町村土地開発公社用地処分実績	22
6	平成27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22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17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27年度市町村土地開発公社決算概要（損益計算書）	32
12	平成27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

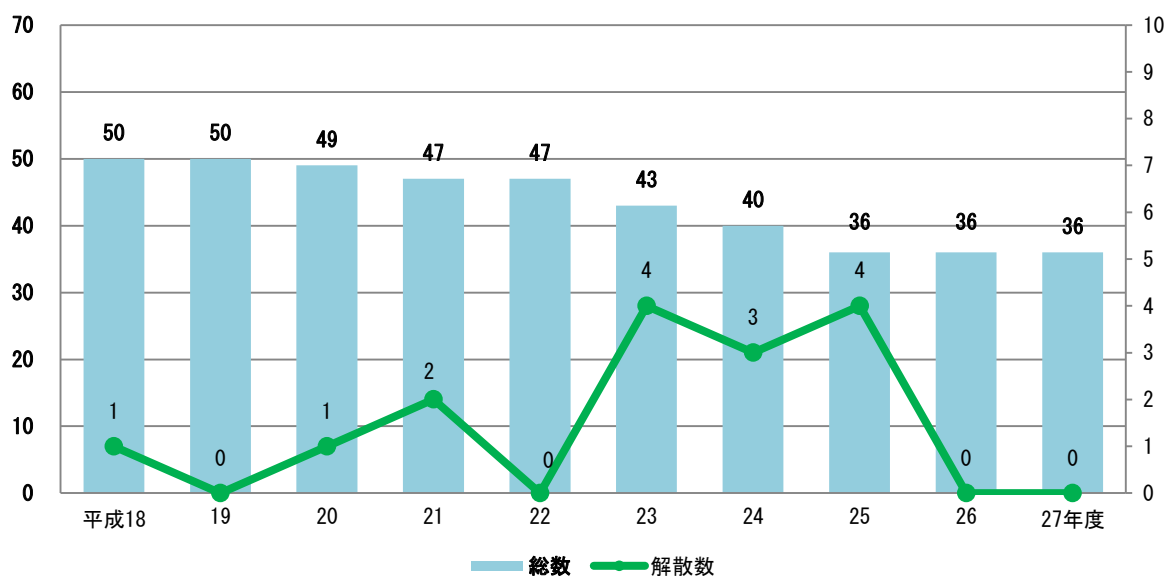
- 1 調査時点は、平成 28 年 3 月 31 日現在です。
- 2 本書において、さいたま市土地開発公社（平成 25 年 12 月 31 日解散）の数値は含んでいません。
- 3 各表の数値については、四捨五入による端数処理をしているため、合計等とは必ずしも一致しない場合があります。
- 4 公社名の表記は、名称中の「土地開発公社」を省略して、設立市町村名により表記しています。

I 公社数の推移

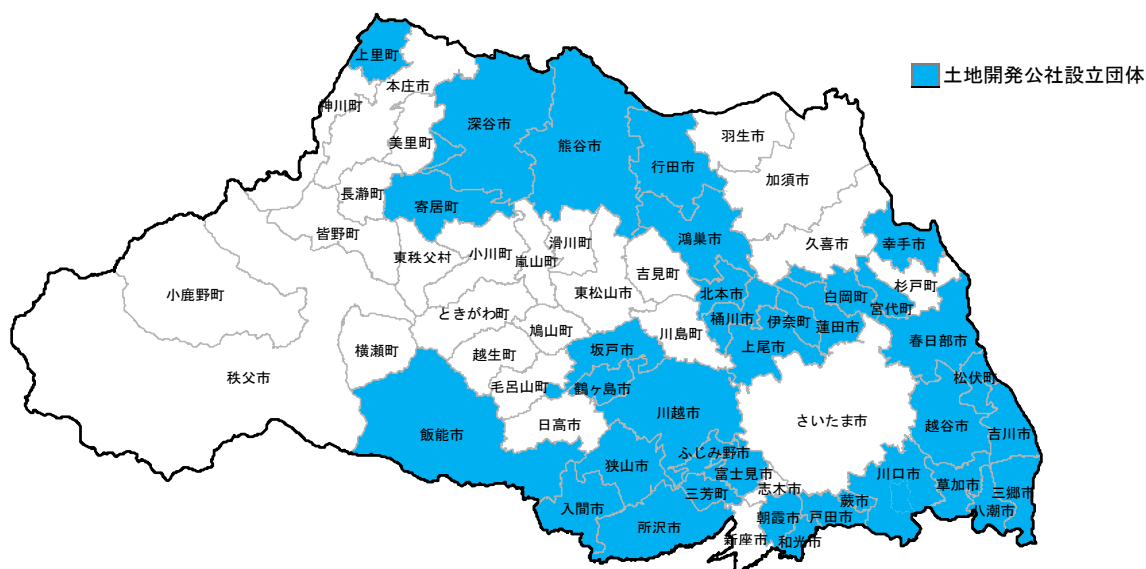
県内の市町村土地開発公社（以下、「公社」という。）の総数は、平成 28 年 3 月末時点で 36 公社である。平成 27 年度に解散した公社はなかった。

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28年3月31日現在)



解散状況

解散年度	公社名	理由	解散年度	公社名	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27年度の土地取得の実績は、金額（造成費を含む）では25億39百万円で、前年度（12億94百万円）と比べ12億45百万円（96.2%）増加、面積では2万58百㎡で、前年度（3万6百㎡）と比べ48百㎡（15.7%）減少した。

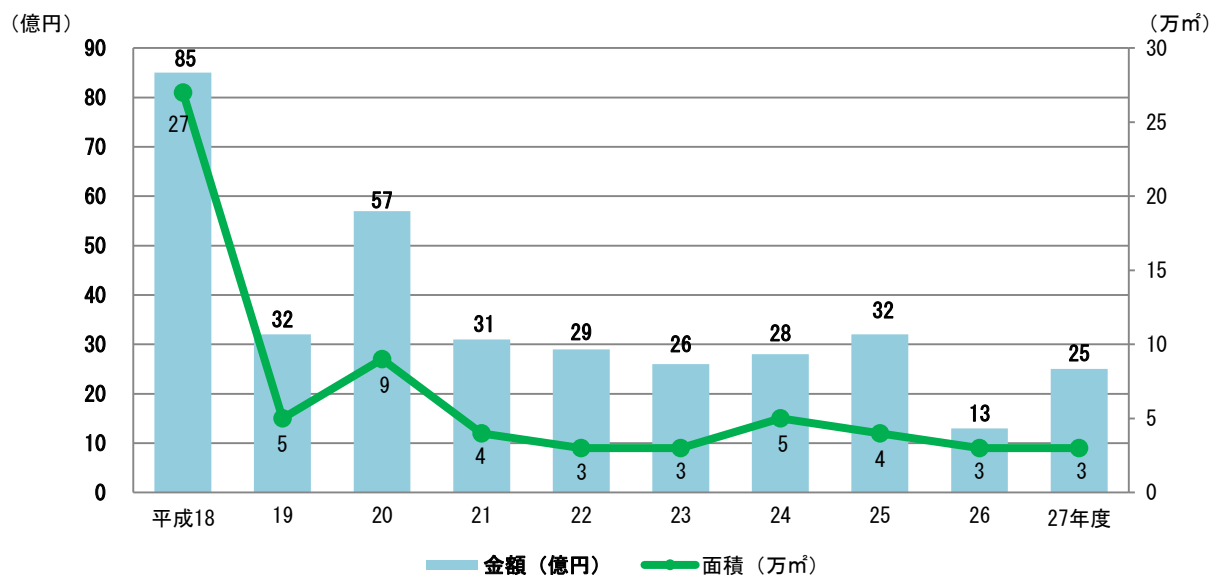
1㎡当たりの取得金額は98,515円で、前年度（42,306円）に比べ56,209円増加した。

土地取得の状況

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成27年度取得				平成26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	2,539	100.0%	258	100.0%	1,294	100.0%	306	100.0%	1,245	△ 48
土地造成事業用地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0
合計	2,539	100.0%	258	100.0%	1,294	100.0%	306	100.0%	1,245	△ 48

※金額には造成費を含む。



平成27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	川越市	881	6	三芳町	95
2	所沢市	501	7	三郷市	85
3	草加市	407	8	鴻巣市	79
4	坂戸市	230	9	白岡市	76
5	入間市	125	10	戸田市	51
			11	八潮市	9

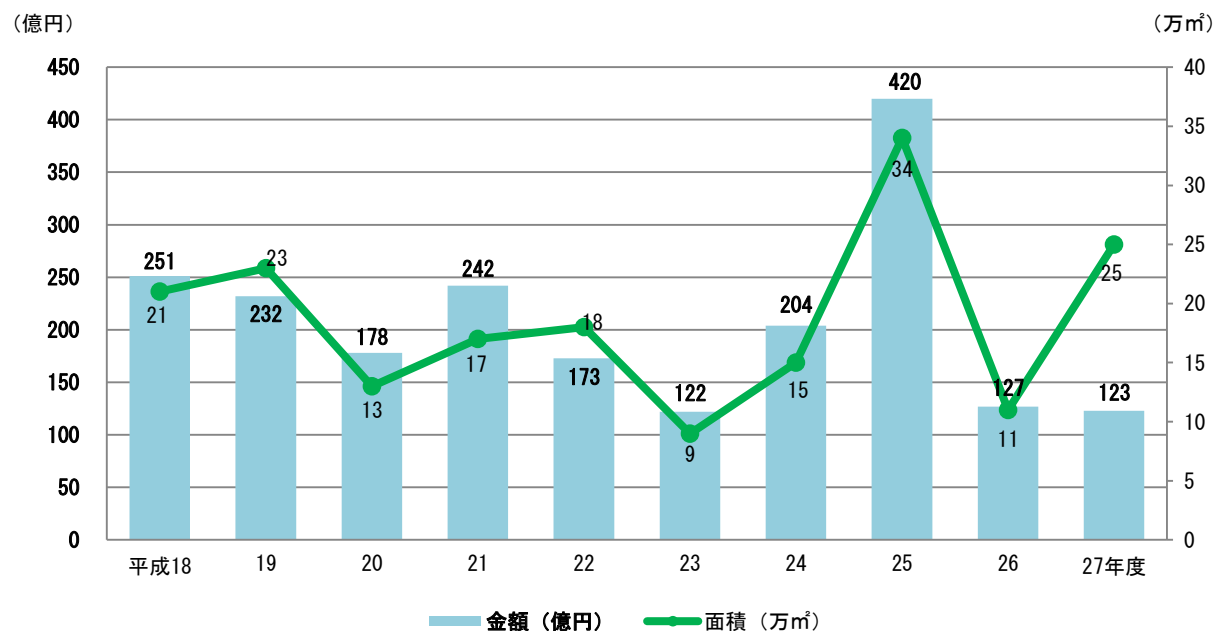
Ⅲ 土地処分の状況

平成 27 年度の土地処分の実績は、金額では 122 億 67 百万円で、前年度（126 億 53 百万円）と比べ 3 億 85 百万円（3.0%）減少、面積では 24 万 80 百㎡で、前年度（10 万 84 百㎡）に比べ 13 万 96 百㎡（128.8%）減少した。

土地処分の状況

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成 2 7 年度				平成 2 6 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	11,533	94.0%	1,364	55.0%	12,535	99.1%	936	86.3%	△ 1,002	428
土地造成事業用地	735	6.0%	1,116	45.0%	118	0.9%	148	13.7%	617	968
合計	12,267	100.0%	2,480	100.0%	12,653	100.0%	1,084	100.0%	△ 385	1,396



処分金額が多い公社

（単位：百万円）

順位	公社名	金額	順位	公社名	金額
1	川越市	2,550	6	川口市	868
2	戸田市	2,003	7	上里町	735
3	越谷市	1,539	8	春日部市	664
4	上尾市	950	9	飯能市	462
5	蕨市	878	10	所沢市	408

IV 保有土地の状況

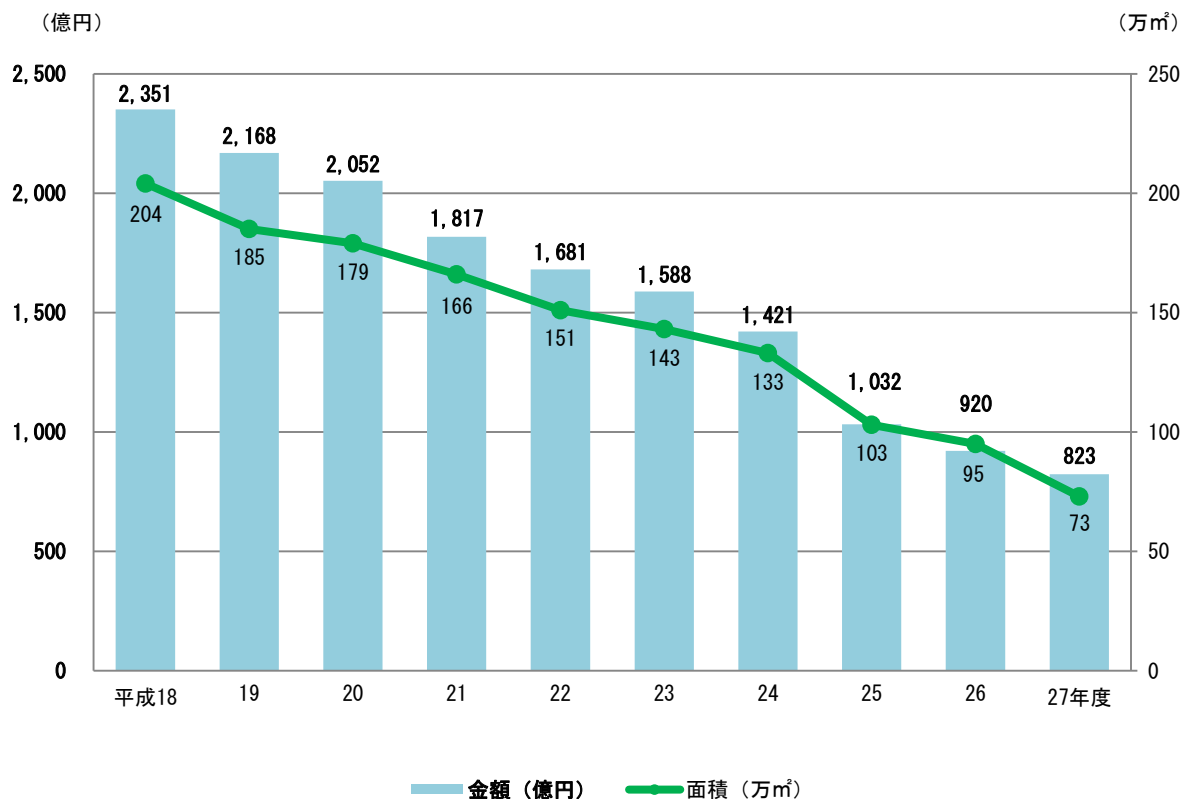
平成27年度末の保有土地は、金額では823億2百万円で、前年度（920億12百万円）と比べ97億10百万円（10.6%）の減少、面積では72万96百㎡で、前年度（95万18百㎡）と比べ22万22百㎡（23.3%）減少した。

保有土地を取得目的別に分けると、公有地取得事業用地が金額ベースで822億86百万円（構成比99.98%）、面積ベースで72万78百㎡（構成比99.8%）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27年度末				平成26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	82,286	100.0%	7,278	99.8%	91,261	99.2%	8,385	88.1%	△ 8,975	△ 1,107
土地造成事業用地	16	0.0%	18	0.2%	751	0.8%	1,133	11.9%	△ 735	△ 1,115
合計	82,302	100.0%	7,296	100.0%	92,012	100.0%	9,518	100.0%	△ 9,710	△ 2,222

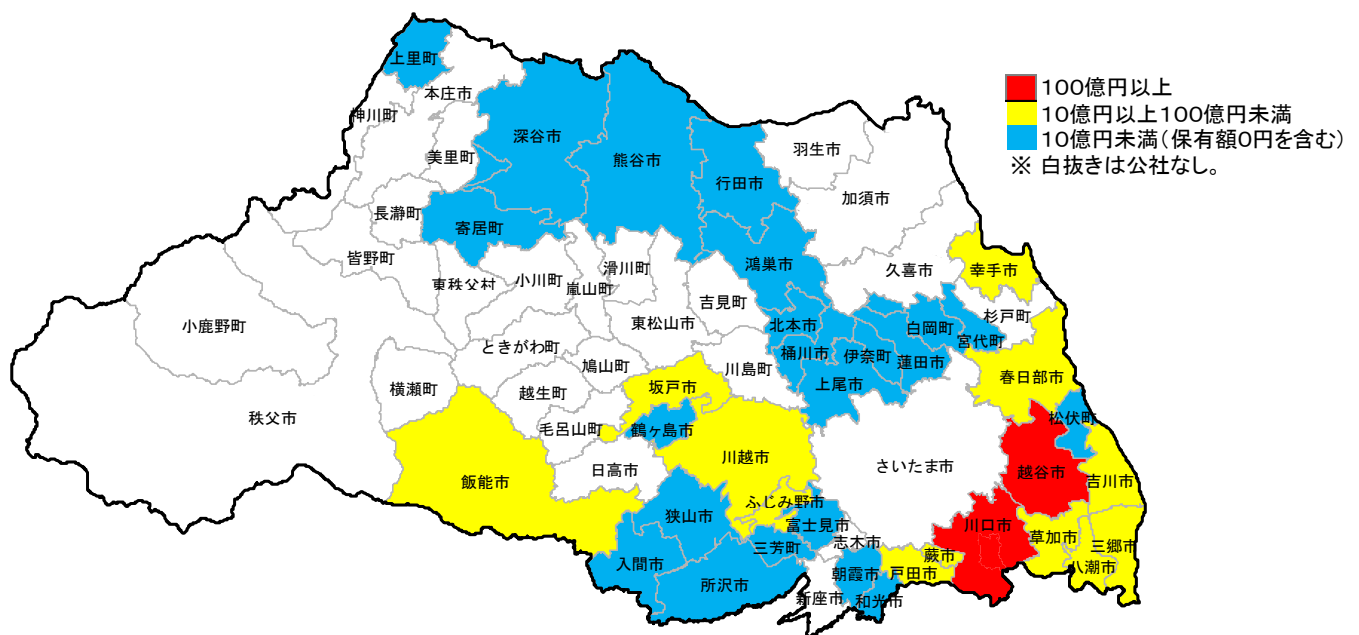


保有金額が多い公社

(単位：百万円)

順位	公社名	金額	順位	公社名	金額
1	川口市	16,768	6	草加市	3,974
2	越谷市	13,869	7	蕨市	3,891
3	春日部市	8,689	8	坂戸市	2,992
4	戸田市	6,963	9	吉川市	2,765
5	川越市	6,688	10	幸手市	2,744

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28年3月31日現在)



V 長期保有土地の状況

平成 27 年度末において、公社が取得後 5 年以上にわたり長期保有している土地の金額は 776 億 31 百万円で、前年度（879 億 68 百万円）と比べ 103 億 37 百万円（11.8%）減少、取得後 10 年以上にわたり長期保有している土地※¹の金額は 749 億 70 百万円で、前年度（827 億 18 百万円）と比べ 77 億 48 百万円（9.4%）減少した。

保有土地全体に占める 5 年以上の長期保有土地の割合が 94.3%、10 年以上の長期保有土地の割合が 91.1%であり、長期保有土地が保有土地の大部分を構成している。

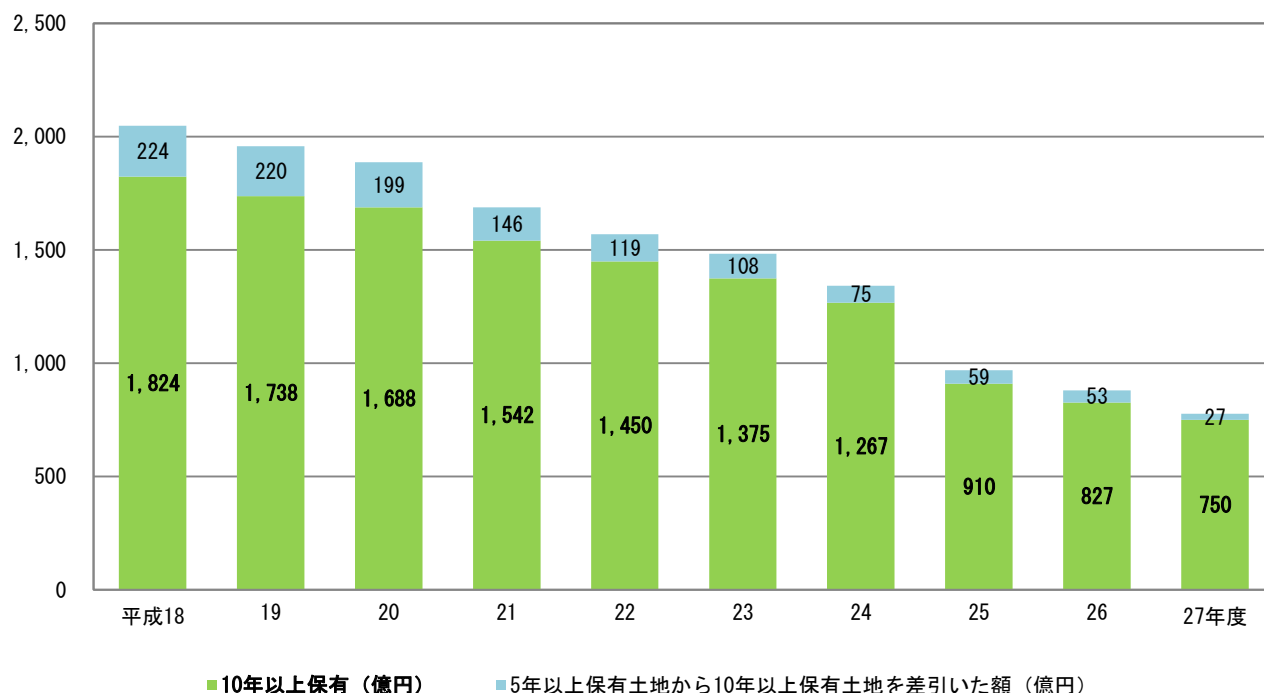
※¹ 10 年以上保有土地：5 年以上保有土地の内数

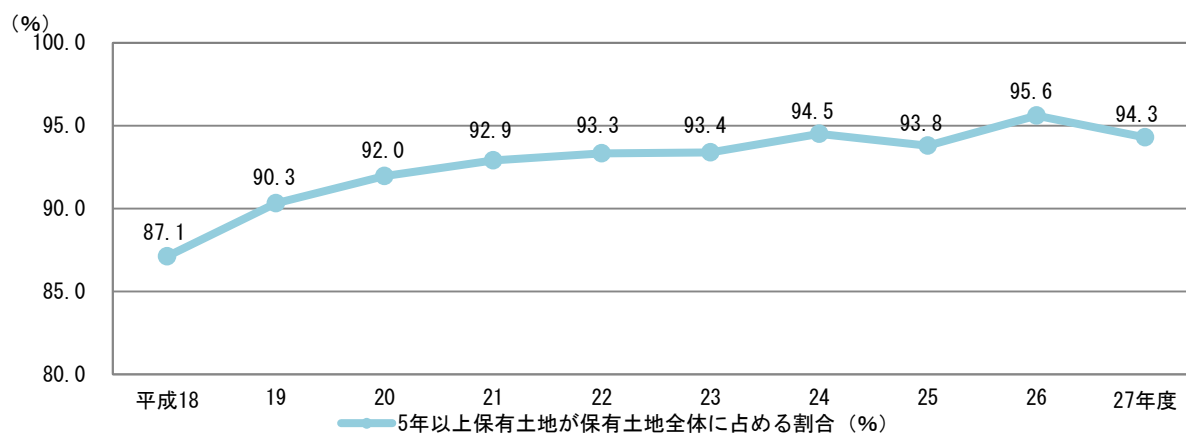
長期保有土地の状況

（単位：百万円、百㎡、%）

区分	平成 27 年度末				平成 26 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	77,615	100.0%	74,970	100.0%	87,223	99.2%	82,718	100.0%	△ 9,608	△ 7,748
土地造成事業用地	16	0.0%	0	0.0%	745	0.8%	0	0.0%	△ 729	0
合計	77,631	100.0%	74,970	100.0%	87,968	100.0%	82,718	100.0%	△ 10,337	△ 7,748

（億円）





長期保有土地が多い公社

5年以上保有金額

(単位：百万円、%)

順位	公社名	金額	割合
1	川口市	16,768	100.0%
2	越谷市	13,869	100.0%
3	春日部市	8,689	100.0%
4	戸田市	6,373	91.5%
5	川越市	5,379	80.4%
6	蕨市	3,891	100.0%
7	草加市	3,491	87.9%
8	坂戸市	2,762	92.3%
9	幸手市	2,744	100.0%
10	飯能市	2,433	100.0%

10年以上保有金額

(単位：百万円、%)

順位	公社名	金額	割合
1	川口市	16,768	100.0%
2	越谷市	13,869	100.0%
3	春日部市	8,689	100.0%
4	戸田市	6,336	91.0%
5	川越市	4,301	64.3%
6	蕨市	3,891	100.0%
7	草加市	3,491	87.9%
8	坂戸市	2,677	89.5%
9	幸手市	2,744	100.0%
10	飯能市	2,433	100.0%

※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

公社保有土地の大部分は、設立団体等において道路、公園、その他の公共施設又は公用施設の用地とするため、公社が依頼を受けた形で取得したものであり、依頼者が公共施設等の整備に係る事業を実施するときには、原価（用地費、補償費、工事費等のほか、当該土地の取得又は造成に要した借入金の利息・人件費・その他の付随費用を含む。）により買い戻されることが予定されているものである。

このため土地保有の長期化は、公社においては収益実現の遅れとして経営に悪影響となるとともに、設立団体等においては将来の買い戻しに係る再取得費用が増大する場合もあるため、全国的にも問題視されている。後記する国及び県の経営健全化対策においては、長期保有土地の保有割合等に着目して健全化団体を指定し、特別交付税措置（国）、ふるさと創造貸付金の貸付（県）等の財政措置を行っている。

Ⅵ 供用済土地、未収金の状況

平成27年度末の供用済土地※³は12億55百万円であり、平成27年度中に2億30百万円の新たな供用済土地が生じた。未収金※⁴は1億82百万円で、前年度（2億51百万円）と比べ69百万円（27.5%）減少しており、解消に向かっている。

土地開発公社が取得した土地について、依頼団体が、災害復旧等真にやむを得ない場合を除いて、買い取ることなく供用開始することや、買取りに要した費用を長期にわたり繰り延べることは、土地開発公社の健全な運営を図る観点等から不適切である。

※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

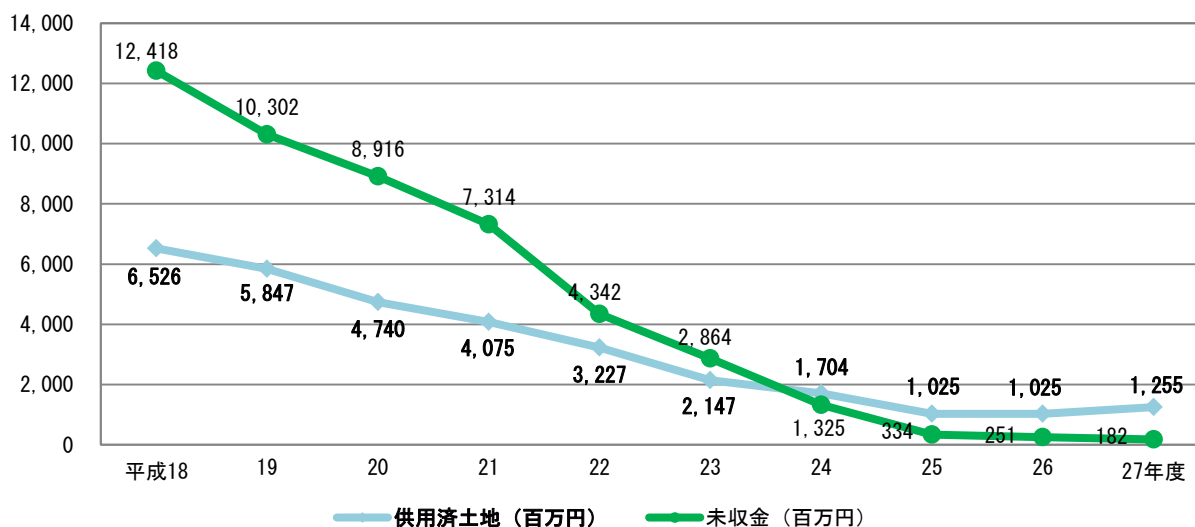
※4 未収金：土地所有権が設立市町村等依頼者に移転されたものの、公社に支払われていない土地購入代金

供用済土地及び未収金

（単位：百万円）

	平成27年度末	平成26年度末	差引増減
供用済土地	1,255	1,025	230
未収金	182	251	△ 69

（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
2	坂戸市	230

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	182

VII 財政的リスクの状況

仮に公社が破綻した場合、設立団体は、債務保証（損失補償）している公社負債があれば、その全額について債務を負うこととなる。

このような場合に、公社に対する債務保証等は、設立団体の実質赤字比率を悪化させる要因となる可能性があり、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（市町村により、標準財政規模に対し11.25～15%）を超えた場合には、設立団体が財政健全化団体に該当することになり得る。

したがって、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、このような懸念にも留意する必要がある。

平成27年度健全化基準の水準以上の公社

（単位：百万円、%）

順位	公社名	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	3,891	13,800	28.2	12.87
2	越谷市	13,869	57,481	24.1	11.25
3	吉川市	2,765	12,132	22.8	13.04
4	春日部市	8,689	42,371	20.5	11.40
5	戸田市	4,700	27,665	17.0	11.92
6	川口市	15,289	100,714	15.2	11.25

※5 債務保証等額：設立団体による債務保証等対象土地の平成27年度末簿価。

VIII 公社に係る将来負担額等の状況

設立市町村の平成27年度決算に係る「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」に基づく将来負担比率に算入される公社に係る将来負担額は726億87百万円であり、前年度（803億1百万円）と比べて76億14百万円（9.5%）減少した。

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638億77百万円で、前年度（719億80百万円）と比べ81億3百万円（11.3%）減少し、土地開発公社の負債額は88億10百万円で、前年度（83億20百万円）と比べ4億90百万円（5.9%）増加した。

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、将来負担比率の分母で除したもの）は9.2%で、前年度（10.4%）と比べて減少した。この比率が25%以上である場合は注意を要するとされており、平成27年度決算では3団体（前年度5団体）が該当した。設立団体の財政の健全性を高めるためにも、公社保有土地の処分の推進が重要となる。

公社に係る将来負担額が多い市町村

（単位：百万円）

順位	市町村名	依頼土地 ^{※6}	負債額	合計
1	川口市	15,084	1,041	16,125
2	越谷市	6,092	6,646	12,739
3	春日部市	8,689	0	8,689
4	戸田市	6,963	0	6,963
5	川越市	6,688	0	6,688
6	蕨市	3,891	0	3,891
7	坂戸市	2,992	0	2,992
8	吉川市	2,765	0	2,765
9	草加市	2,077	0	2,077
10	三郷市	2,061	0	2,061

※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

公社に係る将来負担比率が高い市町村

（単位：%）

順位	市町村名	比率
1	蕨市	31.3%
2	戸田市	26.8%
3	吉川市	25.1%
4	越谷市	24.9%
5	春日部市	23.8%
6	坂戸市	18.8%
7	川口市	17.8%
8	川越市	11.9%
9	ふじみ野市	10.7%
10	三郷市	9.4%

* 下線は25%超

Ⅸ 決算の状況

平成 27 年度決算について、損益計算書関係では本業に係る事業収益が 130 億 74 百万円で、前年度（131 億 82 百万円）と比べて 1 億 8 百万円（0.8%）減少しているが、事業利益では 7 億 41 百万円で、前年度（4 億 88 百万円）と比べ 2 億 53 百万円（51.8%）増加した。当期利益は 5 億 96 百万円で、前年度（3 億 53 百万円）と比べ 2 億 43 百万円（68.8%）増加した。

貸借対照表関係では、資産の総額が 880 億 21 百万円で、前年度（964 億 43 百万円）と比べて 84 億 22 百万円（8.7%）減少しているが、これは保有土地の処分が進んでいることを意味する。

決算の状況（損益計算書関係）

（単位：百万円、%）

区分		平成 27 年度	平成 26 年度	増減	増減率
事業収益	A	13,074	13,182	△ 108	△ 0.8
事業原価	B	12,333	12,694	△ 361	△ 2.8
事業総利益又は事業総損失	A-B	741	488	253	51.8
販売費及び一般管理費	D	186	191	△ 5	△ 2.6
事業利益又は事業損失	C-D	555	297	258	86.9
事業外収益	F	234	310	△ 76	△ 24.5
事業外費用	G	182	233	△ 51	△ 21.9
経常収益又は経常損失	E+F-G	607	374	233	62.3
特別利益	I	0	9	△ 9	皆減
特別損失	J	11	30	△ 19	△ 63.3
当期利益又は当期損失	H+I-J	596	353	243	68.8
総収益	A+F+I	13,308	13,501	△ 193	△ 1.4
総費用	B+D+G+J	12,712	13,148	△ 436	△ 3.3

決算の状況（貸借対照表関係）

（単位：百万円）

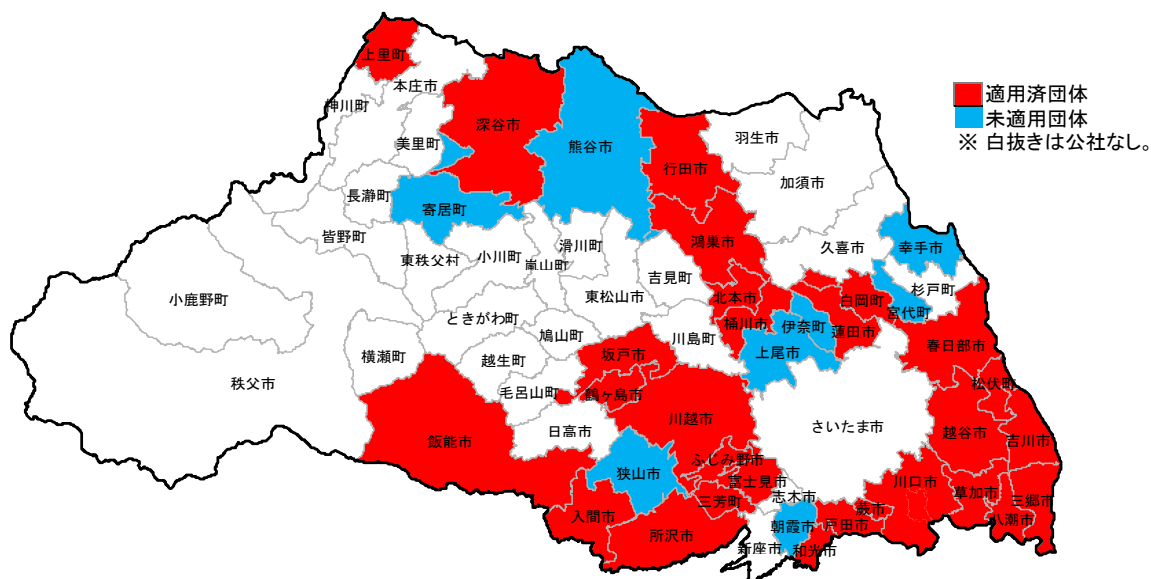
平成 27 年度			平成 26 年度		
資産	負債		資産	負債	
88,021	73,228	83.2%	96,443	82,229	85.2%
	資本 14,793	16.8%		資本 14,214	14.8%

X 新経理基準要綱の適用状況

土地開発公社の経理については、「「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。

県内公社では、36公社中28公社が新経理基準を適用しているが、上記通知に基づく改正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に適用する必要がある。

新経理基準要綱の適用状況(平成28年3月31日現在)



新経理基準要綱の適用済公社

1	川越市	11	蕨市	21	坂戸市
2	川口市	12	戸田市	22	鶴ヶ島市
3	行田市	13	入間市	23	吉川市
4	所沢市	14	和光市	24	ふじみ野市
5	飯能市	15	桶川市	25	白岡市
6	春日部市	16	北本市	26	三芳町
7	鴻巣市	17	八潮市	27	上里町
8	深谷市	18	富士見市	28	松伏町
9	草加市	19	三郷市		
10	越谷市	20	蓮田市		

未適用公社

1	熊谷市
2	狭山市
3	上尾市
4	朝霞市
5	富士見市
6	幸手市
7	寄居町
8	宮代町

XI 土地開発公社経営健全化対策の状況

設立団体の財政規模に対する長期保有土地が一定割合以上である場合等に、多くの設立団体では、公社の経営健全化のための対策に取り組まれている。

国では、第三セクター等改革推進債の創設や、公社経営健全化団体の指定を通じて、公社経営健全化に取り組む市町村に対する財政措置を行っている。県では、設立団体が策定した計画に基づく取組に対して、「埼玉県ふるさと創造貸付金」の貸付による支援を行っている。これらの財政支援を活用する団体がある他、独自に計画を定めて公社の経営健全化に取り組む設立団体もある。

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 国の財政措置を活用して経営健全化に取り組む団体

○第三セクター等改革推進債の活用

No.	設立団体名	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）による財政措置を活用

No.	設立団体名	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 埼玉縣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て取り組む団体

No.	設立団体名	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 独自に経営健全化計画を策定して取り組む団体

No.	設立団体名	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