

平成28年度 企業土地管理局の決算見込みの概要について

平成29年8月7日

千葉県 企業土地管理局 経営管理課

電話 043-296-8484

企業土地管理局は、旧企業庁が実施していた土地関連事業を引き継ぎ、平成28年度から土地や施設の譲渡、貸付け及び管理などを行う『造成土地管理事業』を運営しています。

平成28年度の『造成土地管理事業会計』の決算見込みの概要は、次のとおりです。

1 収益的収支決算見込み額

- (1) 収益的収入は、千葉ニュータウン地区や浦安2期地区等を中心に土地の分譲が進んだことから、261億円となりました。
- (2) 収益的支出は、現金支出を伴わない土地分譲に係る分譲原価196億円や、地方公営企業法施行令に基づく土地の時価評価による減少分^{※1}115億円を費用として計上したことなどから、384億円となりました。
- (3) この結果、収益的収支は123億円の赤字となることから、未処分利益剰余金^{※2}を充当します。

※1 土地の時価評価による減少分：

①分譲土地：時価評価額が帳簿価格より下落しているものについて、その差額を当年度の一般管理費として計上。

②貸付土地：時価評価額が帳簿価格より50%程度以上下落しているものについて、帳簿価格と回収可能価額の差額を特別損失として計上。

(地方公営企業会計基準の見直しに伴い、平成26年度より実施。なお、上昇分についての利益計上は行わない。)

※2 未処分利益剰余金：営業活動の結果発生した過去からの純利益の累積で、特定の用途目的を与えられていないもの。

2 資本的収支決算見込み額

- (1) 資本的収入は、工業用水道事業会計からの貸付金返還金等で、7億円となりました。
- (2) 資本的支出は、工業用水道事業会計への出資金30億円や、千葉ニュータウン地区の学校等に係る公益施設負担金19億円などで、50億円となりました。
- (3) この結果、資本的収支は43億円の支出超過となることから、損益勘定留保資金[※]で補てんします。

※損益勘定留保資金：収益的収支予算における費用のうち現金の支出を必要としない費用（資産減耗費・減価償却費等）の合計額。

3 保有資金等

- (1) 平成28年度は土地の分譲が着実に進み、それに伴う現金収入があった一方、支出では土地分譲に係る分譲原価などの現金を伴わないものが多くを占めたことから、保有資金は前年度末から70億円増加し、793億円となりました。
- (2) 未処分土地[※]は、前年度末から65ヘクタール減少し、326ヘクタールとなりました。

※未処分土地：当局の保有する土地のうち、市への引継ぎを予定している土地や、貸付けている土地等を除いたもので、分譲を予定しているもの。

4 まとめ

- (1) 損益上のマイナスは、土地の分譲に伴い過去に投資したものを分譲原価として費用計上したことなどによるものです。
- (2) 一方、現金収支については、土地の分譲が進んだことから、プラスを確保しています。
- (3) これらのことから、造成土地管理事業会計の堅調な運営は確保されています。
- (4) 今後も、当局の保有する土地の処分を迅速かつ着実に進めてまいります。

なお、決算見込みの詳細は次のとおりです。

1 収益的収支決算見込み額

(単位:百万円)

区 分	平成 28 年度 A	平成 27 年度 B	増減額 (A-B)
(1) 収 入	26,064	30,750	△4,686
①土地分譲収入	20,423	24,903	△4,480
②土地貸付収入	2,671	2,628	43
③特別利益	958	202	756
(2) 支 出	38,364	37,087	1,277
①土地分譲原価	19,583	14,373	5,210
②一般管理費	14,595	11,888	2,707
③特別損失	3,470	9,484	△6,014
収支差(収入-支出)	△12,300	△6,337	△5,963

(1) 収益的収入は、土地分譲収入などで260億64百万円となり、前年度と比べ46億86百万円減少しました。

① 土地分譲収入は、幕張 A 地区で85億68百万円、千葉北部地区で61億36百万円、浦安2期地区で37億45百万円となるなど、合計で204億23百万円となりました。

前年度と比べ、東葛飾北部柏地区で39億10百万円、幕張 A 地区で37億32百万円減少し、千葉北部地区で52億73百万円増加したことから、全体として、44億80百万円の減少となりました。

② 土地貸付収入は、幕張 A 地区で15億37百万円、千葉北部地区で3億35百万円となるなど、合計で26億71百万円となりました。

幕張 A 地区で貸付料金の改定があったことなどから、前年度より43百万円増加しました。

③ 特別利益は、旧幕張職員住宅用地を売却したことなどで、合計9億58百万円となりました。

(2) 収益的支出は、土地分譲原価や一般管理費等で383億64百万円となり、前年度と比べ12億77百万円増加しました。

① 土地分譲原価は、千葉北部地区で116億23百万円、幕張 A 地区で32億6百万円、浦安2期地区で31億46百万円を計上するなど合計で195億83百万円となりました。

前年度と比べ、千葉北部地区で90億93百万円増加し、東葛飾北部柏地区で47億27百万円減少したことなどから、全体として、52億10百万円増加しました。

② 一般管理費は、分譲土地の時価評価による減少分の費用計上97億19百万円や負担金19億6百万円、人件費11億49百万円等を計上するなど、合計145億95百万円となりました。

前年度と比べ、分譲土地の時価評価による減少分が82億21百万円増加し、修繕費が36億62百万円減少したことなどから、全体として、27億7百万円増加しました。

③ 特別損失は、貸付土地の時価評価による減少分の費用計上17億77百万円などで合計34億70百万円となりました。

千葉北部地区で割賦分譲に伴う特別損失が57億64百万円減少したことなどにより、前年度より60億14百万円減少しています。

(3) この結果、収益的収支は123億円の赤字となることから、未処分利益剰余金を充当します。

2 資本的収支決算見込み額

(単位:百万円)

区 分	平成 28 年度 A	平成 27 年度 B	増減額 (A-B)
(1) 収 入	708	718	△10
貸付金返還金	700	700	0
(2) 支 出	4,999	5,127	△128
①固定資産取得費	23	189	△166
②建設改良費	1,976	1,938	38
③出資金	3,000	3,000	0
収支差 (収入-支出)	△4,291	△4,409	118

(1) 資本的収入は、房総臨海地区工業用水道事業の施設建設のために行った、工業用水道事業会計貸付金の返還金7億円などで7億8百万円となり、前年度と比べ10百万円減少しました。

(2) 資本的支出は、建設改良費や出資金で49億99百万円となり、前年度と比べ1億28百万円減少しました。

① 固定資産取得費は、千葉県まちづくり公社と共有となっている施設について、同公社持分の取得に係る費用が、平成27年度の1億89百万円から、平成28年度は16百万円へと減少したことなどから、1億66百万円減少しました。

② 建設改良費は、千葉ニュータウン地区の学校等に係る公益施設負担金18億97百万円などで、合計19億76百万円となりました。

③ 出資金は、工業用水道事業会計の財務基盤の強化のための出資が30億円となっています。

(3) この結果、資本的収支は43億円の支出超過となることから、損益勘定留保資金で補てんします。

3 保有資金等

(1) 保有資金

(単位：百万円)

平成 27 年度末 保有資金 A	平成 28 年度		平成 28 年度末 保有資金 (A+B-C)
	現金収入 B	現金支出 C	
72,317	20,781	13,842	79,256

- ① 現金収入は、分譲収入で141億54百万円、貸付収入で23億22百万円確保するなど、207億81百万円となりました。
- ② 現金支出では、工業用水道事業会計への出資金30億円や、公益施設負担金18億97百万円、平成27年度分の未払金支出33億24百万円などで、138億42百万円となりました
- ③ この結果、平成27年度末の723億17百万円から69億39百万円増加し、792億56百万円となりました。

(2) 未処分土地の状況

地区名	平成 27 年度末 A	平成 28 年度末 B	比較 (B-A)
千葉北部地区 (事業地区内)	162ha	124ha	△38ha
千葉北部地区 (事業地区外)	47ha	34ha	△13ha
幕張 C 地区	27ha	27ha	0ha
富津地区	26ha	21ha	△5ha
東葛北部地区	18ha	18ha	0ha
幕張 A 地区	13ha	13ha	0ha
その他地区	45ha	39ha	△6ha
中止工業団地等	53ha	50ha	△3ha
合 計	391ha	326ha	△65ha

前年度末で391ヘクタールあった未処分土地については、65ヘクタールを処分し、平成28年度末では326ヘクタールとなりました。

【参考資料編】

参考資料目次

(1) 損益計算書	7
(2) 剰余金計算書	7
(3) 貸借対照表	7
(4) キャッシュフロー計算書	7
(5) 決算見込みの推移	
①未処分土地の推移	8
②土地分譲収入の推移	8
③地区別の土地分譲収入の状況	8
④収益的収支の推移	9
⑤資本的収支の推移	9
⑥企業債残高の推移	9
⑦保有資金の推移	9
(6) 残余資産等	
①主な資産	10
②主な将来支出見込	10
③残余資産	11

(1) 損益計算書(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(単位:百万円)

費 用		収 益	
営業費用	34,466	営業収益	23,528
営業外費用	393	営業外収益	1,546
特別損失	3,470	特別利益	955
		当期純損失	12,300
合 計	38,329	合 計	38,329

費用は、土地分譲に係る分譲原価や土地の時価評価による減少分等により383億円となり、収益は、千葉ニュータウン地区や浦安2期地区を中心に土地の分譲が進んだことにより260億円となり、当期純損失は123億円となりました。

(2) 剰余金計算書

(単位:百万円)

	H27年度末残高	H28年度変動額	H28年度末残高
未処分利益剰余金	144,662	△12,300	132,362

未処分利益剰余金^{*}は、当期純損失に123億円を充てることから、平成28年度末残高は1,324億円となりました。

^{*}未処分利益剰余金: 営業活動の結果発生した過去からの純利益の累積で、特定の用途目的を与えられていないもの。

(3) 貸借対照表(平成29年3月31日)

(単位:百万円)

資 産		負債及び資本	
固定資産	280,201	固定負債	11,944
完成資産	79,498	流動負債	7,825
未成事業資産	8,624	繰延収益	1
流動資産	88,023	負債計	19,770
現金及び預金	79,256	資本金	221,222
未収金	8,637	剰余金	132,362
その他流動資産	130	評価差額	82,992
		資本計	436,576
合 計	456,346	合 計	456,346

(4) キャッシュフロー計算書(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(単位:百万円)

資金期首残高	72,317
資金増加額	6,939
資金期末残高	79,256

(5) 決算見込みの推移

① 未処分土地の推移

(単位: ha)

H24 年度末	H25 年度末	H26 年度末	H27 年度末	H28 年度末
789	637	576	391	326

② 土地分譲収入の推移

(単位: 百万円)

H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度
16,568	19,890	15,360	24,903	20,423

③ 地区別の土地分譲収入の状況

(単位: 百万円)

区 分	H26 年度	H27 年度	H28 年度
幕張 A	2,889	12,300	8,568
千葉北部	3,179	863	6,136
浦安 2 期	1,699	5,684	3,745
千葉北部関連中止	1	692	466
富津	531	80	334
検見川	365	-	251
東葛飾北部流山	1,995	-	247
東葛飾北部柏	-	4,110	200
木更津南部	171	152	152
浦安	1,070	-	152
松崎	55	155	67
袖ヶ浦椎の森	35	35	35
長浦	6	29	34
千葉北部地区中止	48	127	24
北袖ヶ浦後背地	-	5	12
成田 NT	5	636	-
千葉港中央	341	18	-
東葛飾北部柏地区中止	-	11	-
京葉港	2,663	6	-
幕張 C	136	-	-
その他	171	-	-
合 計	15,360	24,903	20,423

④ 収益的収支の推移

(単位：百万円)

H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度
1,882	△15,190	△60,613	△6,337	△12,300

⑤ 資本的収支の推移

(単位：百万円)

H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度
△14,939	△11,961	△8,791	△4,409	△4,291

⑥ 企業債残高の推移

(単位：百万円)

H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度
11,448	6,437	0	0	0

⑦ 保有資金の推移

(単位：百万円)

H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度
53,064	53,819	54,150	72,317	79,256

(6) 残余資産等

① 主な資産

(単位:億円)

	H28 年度末 【決算】	H29 年度末 【当初予算】	H30 年度末 【推計】
1 現金	793 (787)	840 (834)	949 (943)
2 債権	511 (503)	428 (420)	398 (390)
(1) 割賦未収金等	230 (222)	154 (146)	131 (123)
(2) 貸付金	281 (281)	274 (274)	267 (267)
3 土地	517ha (537ha)	439ha (459ha)	349ha (362ha)
(1) 未処分土地	326ha (333ha)	248ha (255ha)	205ha (214ha)
(2) 貸付土地	191ha (204ha)	191ha (204ha)	144ha (148ha)

※下段 () 内は、平成 29 年 1 月公表値 (H28 年度末:平成 28 年度 2 月補正予算、H29 年度末:当初予算、H30 年度末:推計)

② 主な将来支出見込

(単位:億円)

	H28 年度末 【決算】	H29 年度末 【当初予算】	H30 年度末 【推計】
工業用水道事業会計への出資金	240	210	180
千葉ニュータウン公益施設負担金等	160	105	78
公共施設負担金等	202	197	191
補償費	97	90	86
成田物流土地造成費用	42	38	28
預り保証金	30	30	29
退職給付・賞与引当金	15	15	15
保有資産の修繕	44	28	20
合 計	830	713	627

③ 残余資産

(単位：億円)

	H28 年度末 【決算】	H29 年度末 【当初予算】	H30 年度末 【推計】
1 残余資金[現金－将来支出見込額]	△37 (△43)	127 (121)	322 (316)
2 債 権	511 (503)	428 (420)	398 (390)
(1) 割賦未収金等	230 (222)	154 (146)	131 (123)
(2) 貸付金	281 (281)	274 (274)	267 (267)
3 土 地	517ha (537ha)	439ha (459ha)	349ha (362ha)
(1) 未処分土地	326ha (333ha)	248ha (255ha)	205ha (214ha)
(2) 貸付土地	191ha (204ha)	191ha (204ha)	144ha (148ha)

※下段（ ）内は、平成29年1月公表値 (H28年度末：平成28年度2月補正予算、H29年度末：当初予算、H30年度末：推計)