

# 平成27年度 企業庁 土地関連事業の決算見込みの概要について

平成28年8月8日  
企業土地管理局経営管理課  
電話043-296-8484

平成28年度から「企業土地管理局」に引き継がれた「企業庁」の土地関連事業については、平成25年度から平成27年度を清算期間として、保有土地の分譲、公共施設の引き継ぎを推進してまいりました。

清算期間の最終年度となる平成27年度の東京湾臨海部等の土地分譲等を行う「造成土地整理事業会計」及び千葉ニュータウン地区等の土地分譲・造成等を行う「土地造成整備事業会計」の両会計を合わせた決算見込みの概要は、次のとおりです。

## I 平成27年度決算見込みについて

### (1) 収益的収支決算見込み額

- ① 収益的収入は、幕張新都心や浦安等を中心に土地の処分が順調に進み、308億円となりました。
- ② 収益的支出は、土地分譲に係る現金支出を伴わない売却原価や、公共施設の引き継ぎに要する修繕費等を計上したことなどにより、371億円となりました。
- ③ この結果、収益的収支は63億円の赤字となりました。  
なお、赤字については、未処分利益剰余金を充てることとなりました。

### (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の収入があったことなどにより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30億円や学校等の公益施設負担金の支出が19億円あったことなどから51億円となりました。
- ③ この結果、資本的収支は44億円の支出超過となりました。  
なお、支出超過額については、損益勘定留保資金で補てんします。

### (3) 保有資金等

平成27年度は、土地の処分が順調に進んだことから、年度末の保有資金は、前年度末から182億円増加し、723億円となりました。なお、未処分土地は前年度末から185ヘクタール減少し、391ヘクタールとなりました。

## II 今後に向けて

平成28年4月に企業庁の土地関連事業を引き継いだ企業土地管理局は、保有土地の処分を迅速かつ着実に進めるため、地方公営企業法を適用し、平成30年度までは、管理者を置き運営することとしています。

- ① 今後の支出見込みとしては、千葉ニュータウンの公益施設負担金や、工業用水道事業会計への出資金などで923億円が見込まれています。
- ② 一方、収入見込みは、現時点で貸付金や割賦未収金等で608億円の債権があるものの、収入の大宗を占める土地分譲収入は、経済情勢に左右されやすく、不確実な部分もあります。
- ③ 今後とも、企業土地管理局では、企業ニーズに柔軟かつ機動的に対応しながら、保有土地の処分を進めてまいります。

各会計ごとの決算見込みの詳細は次のとおりです。

## 1. 造成土地整理事業会計

造成土地整理事業会計は、平成24年度までに造成した東京湾臨海部の工業用地、業務用地、住宅用地及び県内各地の内陸工業用地等の分譲、貸付及び管理等を行う会計です。

### (1) 土地処分の状況

造成土地整理事業会計では、前年度末で約255ヘクタールあった未処分土地については、約95ヘクタールを処分し、平成27年度末では約160ヘクタールとなりました。

### (2) 収益的収支決算見込み額（土地分譲等に係る決算見込み額）（単位：百万円）

区 分	平成27年度A	平成26年度B	増減額 (A-B)
収 入 ①	28,985	20,734	8,251
土地分譲収入	23,913	12,133	11,780
土地貸付収入	3,050	2,290	760
特別利益	177	4,459	△4,282
支 出 ②	23,398	60,341	△36,943
土地分譲原価	11,551	11,405	146
一般管理費	8,331	5,854	2,477
特別損失	2,618	42,384	△39,766
調整額 ③	0	0	0
収支差 (①-②+③)	5,587	△39,607	45,194

収益的収支決算見込み額は、収入が土地分譲収入などで289億85百万円となり、前年度と比べ82億51百万円増加しました。これは、幕張新都心や浦安等の土地分譲収入が前年度と比べ117億80百万円増加したことなどによるものです。

支出は土地分譲原価や一般管理費などで233億98百万円となり、前年度と比べ369億43百万円減少しました。これは、公共施設の引き継ぎのための修繕等に係る一般管理費が増加したものの、地方公営企業会計基準の見直しによる保有資産の評価替え※などに伴う特別損失等が397億66百万円減少したことなどによるものです。

この結果、収支差は黒字に転換し、純利益は55億87百万円となりました。

※ 地方公営企業会計基準の見直しによる保有資産の評価替え（平成26年度から適用）

①分譲土地のうち時価が帳簿価格より下落しているものについて、その差額を計上。（低価法）

②貸付土地のうち時価が帳簿価格より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額との差額を計上。（減損会計）

### (3) 資本的収支決算見込み額（基盤整備に係る決算見込み額）（単位：百万円）

区 分	平成27年度A	平成26年度B	増減額 (A-B)
収 入 ①	718	1,250	△532
貸付金返還金	700	1,250	△550
支 出 ②	3,189	179	3,010
出資金	3,000	0	3,000
収支差 (①-②)	△2,471	1,071	△3,542

資本的収支決算見込み額は、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などで、収入は7億18百万円となっています。

支出は出資金などで31億89百万円となり、前年度と比べ30億10百万円増加しました。これは、工業用水道事業会計の財務基盤の強化のため30億円の出資を行ったことなどによるものです。

なお、収入額が支出額に対し不足する額24億71百万円は、損益勘定留保資金<sup>\*</sup>で補てんします。

<sup>\*</sup>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（土地分譲原価等）の合計額。

#### (4) 資金残高

平成27年度末の資金残高は432億11百万円で、前年度末から189億79百万円増加しました。これは、幕張新都心や浦安等の土地処分による現金収入が増加したことによるものです。

(単位：百万円)

平成26年度末 資金残高 A	平成27年度		平成27年度末 資金残高 (A+B-C)
	現金収入 B	現金支出 C	
24,232	29,938	10,959	43,211

## 2. 土地造成整備事業会計

土地造成整備事業会計は、千葉ニュータウン地区の業務用地、住宅用地等の分譲、貸付、管理等や成田国際物流地区の土地の造成等を行う会計です。

#### (1) 土地処分の状況

土地造成整備事業会計では、前年度末で約321ヘクタールあった未処分土地については、約90ヘクタールを処分し、平成27年度末では約231ヘクタールとなりました。

#### (2) 収益的収支決算見込み額（土地分譲等に係る決算見込み額）（単位：百万円）

区 分	平成27年度 A	平成26年度 B	増減額 (A-B)
収 入 ①	1,765	4,212	△2,447
土地分譲収入	990	3,227	△2,237
土地貸付収入	337	651	△314
支 出 ②	13,689	25,242	△11,553
土地分譲原価	2,822	4,154	△1,332
一般管理費	3,557	803	2,754
特別損失	6,866	19,830	△12,964
調整額 ③	0	24	△24
収支差 (①-②+③)	△11,924	△21,006	9,082

収益的収支決算見込み額は、収入が土地分譲収入などで17億65百万円とな

り、前年度と比べ24億47百万円減少しました。これは、千葉ニュータウン地区の分譲は好調だったものの、土地分譲収入が都市再生機構と過年度収入の調整を行ったことなどにより、22億37百万円減少したことなどによるものです。

支出は土地分譲原価や保有資産の評価損などで136億89百万円となり、前年度と比べ115億53百万円減少しました。

これは、分譲や公共施設の引き継ぎのための工事等に係る一般管理費が27億54百万円増加したものの、地方公営企業会計基準の見直しによる保有資産の評価替えなどに伴う特別損失が129億64百万円減少したことなどによるものです。

この結果、収支差である純損失は119億24百万円となり、前年度に比べ赤字幅は90億82百万円縮小しました。

純損失については、未処分利益剰余金<sup>\*</sup>を充てることとなりました。

<sup>\*</sup>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) 資本的収支決算見込み額（基盤整備に係る決算見込み額）（単位：百万円）

区 分	平成 27 年度 A	平成 26 年度 B	増減額 (A-B)
収 入 ①	0	323	△323
負担金	0	319	△319
支 出 ②	1,938	10,185	△8,247
工事費	26	997	△971
公債費	0	6,500	△6,500
負担金	1,911	2,600	△689
収支差 (①-②)	△1,938	△9,862	7,924

資本的収支決算見込み額は、収入が千葉ニュータウン地区の造成が完了し、工事負担金等が皆減となったため、前年度と比べ3億23百万円の減少となりました。

支出は学校等の公益施設負担金などで19億38百万円となり、前年度と比べ82億47百万円減少しました。これは、平成26年度に企業債の繰上償還を行い、全ての償還が完了したことなどによるものです。

なお、収入額が支出額に対し不足する額19億38百万円は、損益勘定留保資金で補てんします。

### (4) 資金残高

平成27年度末の資金残高は291億6百万円で、前年度末から8億12百万円減少しました。これは、都市再生機構と過年度収入の調整を行ったことなどにより、千葉ニュータウン地区の土地処分による現金収入が減少したことによるものです。

(単位：百万円)

平成 26 年度末 資金残高 A	平成 27 年度		平成 27 年度末 資金残高 (A+B-C)
	現金収入 B	現金支出 C	
29,918	4,578	5,390	29,106

### 3. 上記1及び2の合計

造成土地整理事業会計及び土地造成整備事業会計の土地関連2会計を合わせた平成27年度決算見込みの状況は次のとおりです。

#### (1) 土地処分の状況

未処分土地の面積は、前年度末の約576ヘクタールから、約185ヘクタールを処分し、平成27年度末では約391ヘクタールとなりました。

#### (2) 収益的収支決算見込み額（土地分譲等に係る決算見込み額）（単位：百万円）

区 分	平成27年度A	平成26年度B	増減額(A-B)
収 入 ①	30,750	24,946	5,804
支 出 ②	37,087	85,583	△48,496
調整額 ③	0	24	△24
収支差(①-②+③)	△6,337	△60,613	54,276

純損失は63億円となり、前年度に比べ赤字幅は543億円縮小しました。

#### (3) 資本的収支決算見込み額（基盤整備に係る決算見込み額）（単位：百万円）

区 分	平成27年度A	平成26年度B	増減額(A-B)
収 入 ①	718	1,573	△855
支 出 ②	5,127	10,364	△5,237
収支差(①-②)	△4,409	△8,791	4,382

支出超過額は44億円となり、前年度に比べ44億円減少しました。

#### (4) 資金残高（単位：百万円）

平成26年度末 資金残高 A	平成27年度		平成27年度末 資金残高 (A+B-C)
	現金収入B	現金支出C	
54,150	34,516	16,349	72,317

土地処分による現金収入が増加し、前年度から182億円の増となりました。

### 4. 今後に向けて

平成28年4月に企業庁の土地関連事業を引き継いだ企業土地管理局は、保有土地の処分を迅速かつ着実に進めるため、地方公営企業法を適用し、平成30年度までは、管理者を置き運営することとしています。

- ① 今後の支出見込みとしては、千葉ニュータウンの公益施設負担金や、工業用水道事業会計への出資金などで923億円が見込まれています。
- ② 一方、収入見込みは、現時点で貸付金や割賦未収金等で608億円の債権があるものの、収入の大半を占める土地分譲収入は、経済情勢に左右されやすく、不確実な部分もあります。
- ③ 今後とも、企業土地管理局では、企業ニーズに柔軟かつ機動的に対応しながら、保有土地の処分を進めてまいります。



## 参 考 資 料 目 次

### (1) 造成土地整理事業会計の損益計算書及び貸借対照表

①損益計算書	8
②貸借対照表	8

### (2) 土地造成整備事業会計の損益計算書及び貸借対照表

①損益計算書	9
②貸借対照表	9

### (3) 造成土地整理事業会計及び土地造成整備事業会計を合わせた決算見込みの推移

①未処分土地の推移	10
②土地分譲収入の推移	10
③地区別の土地分譲収入の状況	10
④収益的収支の推移	11
⑤資本的収支の推移	11
⑥企業債残高の推移	11
⑦資金残の推移	11

### (4) 主な資産及び将来支出見込（平成27年度末見込み）

①主な資産	12
②主な将来支出見込	12

(1) 造成土地整理事業会計の損益計算書及び貸借対照表

①損益計算書 (平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(収益的収支に計上される営業活動等に伴う土地分譲収入等やそれに係る費用等の報告書)

(単位：百万円)

費 用		収 益	
営業費用	20,194	営業収益	27,170
営業外費用	564	営業外収益	1,618
特別損失	2,618	特別利益	175
当期純利益	5,587		
合 計	28,963	合 計	28,963

収益が290億円、費用が234億円により、56億円の黒字となりました。

②貸借対照表 (平成28年3月31日)

(収益的収支及び資本的収支の結果、保有する資産、負債及び資本を表示した報告書)

(単位：百万円)

資 産		負債及び資本	
固定資産	263,526	固定負債	1,878
完成資産	59,865	流動負債	3,768
未成事業資産	—	繰延収益	0
流動資産	43,308	負債計	5,646
		資本金	190,359
		剰余金	65,192
		評価差額	105,502
		資本計	361,053
合 計	366,699	合 計	366,699

当期純利益により、剰余金は56億円増加し、652億円となりました。

## (2) 土地造成整備事業会計の損益計算書及び貸借対照表

### ①損益計算書 (平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(収益的収支に計上される営業活動等に伴う土地分譲収入等やそれに係る費用等の報告書)

(単位：百万円)

費 用		収 益	
営業費用	6,666	営業収益	1,666
営業外費用	153	営業外収益	70
特別損失	6,866	特別利益	25
		当期純損失	11,924
合 計	13,685	合 計	13,685

収益が18億円、費用が137億円により、119億円の赤字となりました。

### ②貸借対照表 (平成28年3月31日)

(収益的収支及び資本的収支の結果、保有する資産、負債及び資本を表示した報告書)

(単位：百万円)

資 産		負債及び資本	
固定資産	45,198	固定負債	11,487
完成資産	40,770	流動負債	4,815
未成事業資産	8,785	繰延収益	1
流動資産	29,516	負債計	16,303
		資本金	30,863
		剰余金	79,471
		評価差額	△2,368
		資本計	107,966
合 計	124,269	合 計	124,269

当期純損失により、剰余金は119億円減少し、795億円となりました。

(3) 造成土地整理事業会計及び土地造成整備事業会計を合わせた決算見込みの推移

①未処分土地の推移

(単位：ha)

	H23	H24	H25	H26	H27
整理会計	—	—	278	255	160
造成会計	852	789	359	321	231
合計	852	789	637	576	391

未処分土地は、平成27年度に185haの土地を処分し、391haとなりました。

②土地分譲収入の推移

(単位：百万円)

	H23	H24	H25	H26	H27
整理会計	—	—	12,661	12,133	23,913
造成会計	12,093	16,568	7,229	3,227	990
合計	12,093	16,568	19,890	15,360	24,903

土地の処分が順調に進み、前年度から95億円増の249億円となりました。

③地区別の土地分譲収入の状況

(単位：百万円)

区 分	H25	H26	H27
整理会計 計	12,661	12,133	23,913
幕張A	1,819	2,889	12,300
浦安2期	72	1,699	5,684
東葛飾北部柏	-	-	4,110
千葉北部関連中止	12	1	692
成田NT	5	5	636
松崎	191	55	155
木更津南部	315	171	152
富津	-	531	80
袖ヶ浦椎の森	35	35	35
長浦	40	6	29
千葉港中央	218	341	18
東葛飾北部柏地区中止	-	-	11
京葉港	374	2,663	6
北袖ヶ浦後背地	53	-	5
検見川	7,194	365	-
幕張C	1,098	136	-
浦安	792	1,070	-
東葛飾北部流山	-	1,995	-
その他	443	171	-
造成会計 計	7,229	3,227	990
千葉北部	7,023	3,179	863
千葉北部地区中止	206	48	127
合計	19,890	15,360	24,903

主な土地分譲収入は、幕張A地区、浦安2期及び東葛飾北部柏地区となります。

## ④収益的収支の推移

(単位：百万円)

	H23	H24	H25	H26	H27
整理会計	—	—	△11,067	△39,607	5,587
造成会計	△8,801	1,882	△4,123	△21,006	△11,924
合計	△8,801	1,882	△15,190	△60,613	△6,337

## ⑤資本的収支の推移

(単位：百万円)

	H23	H24	H25	H26	H27
整理会計	—	—	△3,763	1,071	△2,471
造成会計	△4,439	△14,939	△8,198	△9,862	△1,938
合計	△4,439	△14,939	△11,961	△8,791	△4,409

## ⑥企業債残高の推移

(単位：百万円)

	H23	H24	H25	H26	H27
整理会計	—	—	—	—	—
造成会計	20,848	11,448	6,437	0	0
合計	20,848	11,448	6,437	0	0

## ⑦資金残の推移

(単位：百万円)

	H23	H24	H25	H26	H27
整理会計	—	—	15,891	24,232	43,211
造成会計	53,027	53,064	37,928	29,918	29,106
合計	53,027	53,064	53,819	54,150	72,317

近年の資金残は500億円程度で推移してきましたが、平成27年度は土地処分が順調に進み、年度末資金残は723億円となりました。

(4) 主な資産及び将来支出見込 (平成27年度末見込み)

①主な資産

	主 な 資 産		
		内 訳	
		整理会計	造成会計
保有資金	723 億円	432 億円	291 億円
割賦未収金等	320 億円	278 億円	42 億円
貸付金	288 億円	288 億円	—
未処分土地面積	391 h a	160 h a	231 h a

②主な将来支出見込

	将来支出見込額		
		内 訳	
		整理会計	造成会計
工業用水道事業会計への出資金	270 億円	270 億円	—
千葉ニュータウン公益施設負担金等	230 億円	—	230 億円
公共施設負担金等	216 億円	216 億円	—
補償費	70 億円	70 億円	—
成田物流土地造成費用	70 億円	—	70 億円
預り保証金	30 億円	14 億円	16 億円
退職給付・賞与引当金	20 億円	14 億円	6 億円
後継組織保有資産の修繕	17 億円	17 億円	—
合 計	923 億円	601 億円	322 億円