

# 平成29年度 造成土地管理事業の決算見込みの概要について

平成30年8月6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、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29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額

- (1) 収益的収入は、千葉ニュータウンや浦安2期地区等を中心に土地の分譲が進んだことから、316億円となりました。
- (2) 収益的支出は、現金支出を伴わない土地分譲原価267億円や、土地の時価評価による減少分42億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68億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、千葉ニュータウンの学校等に係る公益施設負担金18億円などで、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、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

- (1) 平成29年度は、土地の分譲が着実に進んだことにより、それに伴う現金収入が事業運営に係る現金支出を大幅に超えたため、保有資金は、前年度末から201億円増加し994億円となりました。
- (2) 未処分土地は、前年度末から104ヘクタール減少し222ヘクタールとなりました。

## 4 まとめ

- (1) 収益的収支の赤字は、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) 平成30年度も、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額

(単位:百万円)

区 分	平成 29 年度 A	平成 28 年度 B	増減額 (A-B)
(1) 収 入	31,627	26,064	5,563
①土地分譲収入	26,027	20,423	5,604
②土地貸付収入	2,900	2,671	229
③特別利益	586	958	△372
(2) 支 出	38,466	38,364	102
①土地分譲原価	26,714	19,583	7,131
②一般管理費	9,590	14,595	△5,005
③特別損失	1,429	3,470	△2,041
収支差 (収入-支出)	△6,839	△12,300	5,461

(1) 収益的収入は、土地分譲収入などで316億27百万円となり、前年度と比べ55億63百万円増加しました。

① 土地分譲収入は、千葉ニュータウンで116億61百万円、浦安2期地区で101億円となるなど、合計で260億27百万円となりました。

前年度と比べ、幕張A地区で68億99百万円減少したものの、浦安2期地区で63億55百万円、千葉ニュータウンで55億25百万円増加したことから、全体で56億4百万円増加しました。

② 土地貸付収入は、幕張A地区で15億52百万円、千葉ニュータウンで5億59百万円となるなど、合計で29億円となりました。

③ 特別利益は、退職給付引当金所要額の減少による、退職給付引当金戻入などで、合計5億86百万円となりました。

(2) 収益的支出は、土地分譲原価や一般管理費等で384億66百万円となり、前年度と比べ1億2百万円増加しました。

① 土地分譲原価は、千葉ニュータウンで182億85百万円、浦安2期地区で50億56百万円を計上するなど、合計で267億14百万円となりました。

前年度と比べ、幕張A地区で15億37百万円減少したものの、千葉ニュータウンで66億62百万円、浦安2期地区で19億10百万円増加したことから、全体で71億31百万円の増加となりました。

② 一般管理費は、負担金21億53百万円、修繕費16億87百万円や分譲土地の時価評価による減少分<sup>\*①</sup>33億20百万円の費用計上など、合計で95億90百万円となりました。

前年度と比べ、修繕費が11億61百万円増加するものの、分譲土地の時価評価による減少分が63億99百万円減少したことなどにより、全体として、50億5百万円減少しました。

③ 特別損失は、貸付土地の時価評価による減少分<sup>\*②</sup>8億69百万円を費用計上するなど、合計14億29百万円となりました。

※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。)

(3) この結果、収益的収支は68億39百万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額

(単位：百万円)

区 分	平成 29 年度 A	平成 28 年度 B	増減額 (A-B)
(1) 収 入	700	708	△8
貸付金返還金	700	700	0
(2) 支 出	4,981	4,999	△18
①固定資産取得費	1	23	△22
②建設改良費	1,979	1,976	3
③出資金	3,000	3,000	0
収支差 (収入-支出)	△4,281	△4,291	10

(1) 資本的収入は、工業用水道事業会計貸付金の返還金などで7億円となりました。

(2) 資本的支出は、建設改良費や出資金で49億81百万円となり、前年度と比べ18百万円減少しました。

- ① 固定資産取得費は、倉庫設置に係る経費で1百万円となりました。
- ② 建設改良費は、千葉ニュータウンの学校等に係る公益施設負担金17億56百万円などで、合計19億79百万円となりました。
- 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金30億円となっています。

(3) この結果、資本的収支は42億81百万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 28 年度末 保有資金 A	平成 29 年度		平成 29 年度末 保有資金 A+B-C
	現金収入 B	現金支出 C	
79,256	31,617	11,432	99,441

平成 29 年度末の保有資金は、浦安 2 期地区の土地分譲などにより現金収入が増加し、支出では分譲原価などの現金を伴わない支出が多くを占めたことから、前年度末から 201 億 85 百万円増加し 994 億 41 百万円となりました。

#### (2) 未処分土地の状況

地区名	平成 28 年度末 A	平成 29 年度末 B	比較 (B-A)
千葉北部地区	158ha	67ha	△91ha
千葉ニュータウン事業地区内	124ha	36ha	△88ha
千葉ニュータウン事業地区外	34ha	31ha	△3ha
幕張 C 地区	27ha	27ha	0ha
富津地区	21ha	17ha	△4ha
東葛北部地区	18ha	17ha	△1ha
幕張 A 地区	13ha	13ha	0ha
その他地区	39ha	31ha	△8ha
中止工業団地等	50ha	50ha	0ha
合 計	326ha	222ha	△104ha

平成 28 年度末に 326 ヘクタールあった未処分土地は、104 ヘクタール処分し、平成 29 年度末では 222 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) 資金収支見通し等	
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29年4月1日～平成30年3月31日) (単位：百万円)

費 用		収 益	
営業費用	36,514	営業収益	29,320
営業外費用	491	営業外収益	1,689
特別損失	1,429	特別利益	586
		当期純損失	6,839
合 計	38,434	合 計	38,434

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384億34百万円となり、収益は、千葉ニュータウンや浦安2期地区を中心に土地の分譲が進んだことにより315億95百万円となり、当期純損失は68億39百万円となりました。

(2) 剰余金計算書 (単位：百万円)

	H28 年度末残高	H29 年度変動額	H29 年度末残高
未処分利益剰余金	132,362	△6,839	125,523

未処分利益剰余金<sup>\*</sup>は、当期純損失に68億39百万円を充てることから、平成29年度末残高は1,255億23百万円となりました。

※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30年3月31日) (単位：百万円)

資 産		負債及び資本	
固定資産	328,693	固定負債	9,502
完成資産	61,792	流動負債	6,948
未成事業資産	8,847	繰延収益	1
流動資産	107,152	負債計	16,451
現金及び預金	99,441	資本金	221,222
未収金	7,681	剰余金	125,523
その他流動資産	30	評価差額	143,288
		資本計	490,033
合 計	506,484	合 計	506,484

(4) キャッシュフロー計算書(平成29年4月1日～平成30年3月31日) (単位：百万円)

資金期首残高	79,256
資金増加額	20,185
資金期末残高	99,441

(5) 決算見込みの推移

① 未処分土地の推移

(単位：ha)

H25 年度末	H26 年度末	H27 年度末	H28 年度末	H29 年度末
637	576	391	326	222

② 土地分譲収入の推移

(単位：百万円)

H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
19,890	15,360	24,903	20,423	26,027

③ 地区別の土地分譲収入の状況

(単位：百万円)

区 分	H27 年度	H28 年度	H29 年度
千葉北部	990	6,160	11,719
千葉ニュータウン事業地区内	863	6,136	11,661
千葉ニュータウン事業地区外	127	24	58
浦安 2 期	5,684	3,745	10,100
幕張 A	12,300	8,568	1,669
関宿はやま	-	-	861
東葛飾北部柏	4,110	200	604
富津	80	334	337
浦安	-	152	333
木更津南部	152	152	152
千葉北部関連中止	692	466	131
京葉港	6	-	65
袖ヶ浦椎の森	35	35	35
松崎	155	67	20
長浦	29	34	1
検見川	-	251	-
東葛飾北部流山	-	247	-
北袖ヶ浦後背地	5	12	-
成田 NT	636	-	-
千葉港中央	18	-	-
東葛飾北部柏地区中止	11	-	-
合 計	24,903	20,423	26,027



## ④ 収益的収支の推移

(単位：百万円)

H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
△15,190	△60,613	△6,337	△12,300	△6,839

## ⑤ 資本的収支の推移

(単位：百万円)

H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
△11,961	△8,791	△4,409	△4,291	△4,281

## ⑥ 企業債残高の推移

(単位：百万円)

H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
6,437	0	0	0	0

## ⑦ 保有資金の推移

(単位：百万円)

H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
53,819	54,150	72,317	79,256	99,441

## (6) 資金収支見通し等

### ① 主な資産

(単位：億円)

	H29 年度末 【決算】	H30 年度末 【当初予算】	H31 年度末 【推計】
1 現金	994 (963)	1,119 (1,100)	※ 707 (707)
2 債権	478 (478)	395 (395)	367 (367)
(1) 割賦未収金等	204 (204)	130 (130)	110 (110)
(2) 貸付金	274 (274)	265 (265)	257 (257)
3 土地	346ha (352ha)	307ha (313ha)	303ha (309ha)
(1) 未処分土地	222ha (228ha)	183ha (189ha)	179ha (185ha)
(2) 貸付土地	124ha (124ha)	124ha (124ha)	124ha (124ha)

下段（ ）内は、平成30年2月公表値（H29年度末：平成29年度2月補正予算、H30年度末：当初予算、H31年度末：推計）  
 ※平成31年度末現金は、平成30年度末に一般会計へ繰出可能見込額438億円全額を繰出すと仮定して算定

### ② 主な将来支出見込

(単位：億円)

	H29 年度末 【決算】	H30 年度末 【当初予算】	H31 年度末 【推計】
工業用水道事業会計への出資金	210	180	150
公共施設負担金等	201	194	188
千葉ニュータウン公益施設負担金等	150	86	60
補償費	96	89	86
成田物流土地造成費用	9	9	9
京葉線新駅設置費用	22	21	20
保有資産修繕	30	17	15
預り保証金	23	23	23
退職給付・賞与引当金	12	12	12
合計	753	631	563

## ③ 残余資産

(単位：億円)

	H29 年度末 【決算】	H30 年度末 【当初予算】	H31 年度末 【推計】
1 残余資金[現金－将来支出見込額]	241 (210)	488 (469)	※ 144 (144)
2 債 権	478 (478)	395 (395)	367 (367)
(1) 割賦未収金等	204 (204)	130 (130)	110 (110)
(2) 貸付金	274 (274)	265 (265)	257 (257)
3 土 地	346ha (352ha)	307ha (313ha)	303ha (309ha)
(1) 未処分土地	222ha (228ha)	183ha (189ha)	179ha (185ha)
(2) 貸付土地	124ha (124ha)	124ha (124ha)	124ha (124ha)

下段（ ）内は、平成30年2月公表値（H29年度末：平成29年度2月補正予算、H30年度末：当初予算、H31年度末：推計）

※平成31年度末残余資金は、平成30年度末に一般会計へ繰出可能見込額438億円全額を繰出すと仮定して算定