

「造成土地管理事業」の平成29年度2月補正予算案の概要について

平成30年2月1日

千葉県企業土地管理局 経営管理課

電話 043-296-8484

1 「造成土地管理事業」の平成29年度2月補正予算では、土地分譲収入の精査や事業費の確定などに伴う補正を行います。

2 収益的収支では、

(1) 収入は、**45億59百万円の増額**となりました。

これは、浦安地区第2期で分譲が進んだことなどにより、土地分譲収入を45億71百万円増額することによるものです。

(2) 支出は、**120億37百万円の増額**となりました。

これは、千葉北部地区の貸付土地の分譲に伴う土地分譲原価の計上などにより、土地分譲原価を103億円増額することや、地方公営企業法施行令に基づき毎年度末に実施する土地の時価評価による減少分[※]35億6百万円を費用として計上することなどによるものです。

※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資産減耗費として計上。

②貸付土地：時価評価額が帳簿価格より50%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 資本的収支では、

(1) 収入は、**8百万円の減額**となりました。

これは、29年度に見込んでいた固定資産の売却収入が、28年度に収入されたため皆減となったものです。

(2) 支出は、**70百万円の減額**となりました。

これは、事業費の確定などにより、建設改良費を76百万円減額することによるものです。

4 保有資金は、土地の分譲が進み、それに伴う現金収入を見込む一方で、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る見込みであることから、前年度末から170億52百万円増加し、**963億8百万円**となる見込みです。

5 未処分土地の面積は、分譲の促進等により、平成28年度末の約326ヘクタールから約98ヘクタール減少し、平成29年度末は約**228ヘクタール**となる見込みです。

1 補正予算の規模

(単位：百万円)

区 分	現計予算	2月補正	計
収益的収入 (1)	25,922	4,559	30,481
土地分譲収入	20,379	① 4,571	24,950
土地貸付収入	3,031	▲126	2,905
特別利益	402	189	591
収益的支出 (2)	25,792	12,037	37,829
土地分譲原価	15,421	① 10,300	25,721
委託料	2,494	▲2,000	494
修繕費	1,763	▲32	1,731
補償費	736	▲624	112
負担金	2,363	▲170	2,193
計	7,356	② ▲2,826	4,530
資産減耗費	0	③ 2,634	2,634
特別損失	0	④ 1,990	1,990
資本的収入 (3)	708	▲8	700
固定資産売却収入	8	① ▲8	0
資本的支出 (4)	5,081	▲70	5,011
建設改良費	2,080	① ▲76	2,004

注) 表示単位未満四捨五入のため、積み上げが一致しない場合がある。

2 増減の主なもの

(1) 収益的収入

- ① 土地分譲収入 + 4, 571百万円 (既定とあわせ 24, 950百万円)
浦安地区第2期や千葉北部地区等で分譲が進んだことで増額となりました。
- 浦安地区第2期 + 5, 939百万円 (既定とあわせ 10, 100百万円)
千葉北部地区 + 1, 520百万円 (既定とあわせ 11, 112百万円)
幕張A地区 ▲ 2, 733百万円 (既定とあわせ 1, 669百万円)

(2) 収益的支出

- ① 土地分譲原価 + 10, 300百万円 (既定とあわせ 25, 721百万円)
浦安地区第2期や千葉北部地区等で分譲が進んだことで増額となりました。
- 浦安地区第2期 + 2, 823百万円 (既定とあわせ 5, 056百万円)
千葉北部地区 + 7, 759百万円 (既定とあわせ 17, 339百万円)
幕張A地区 ▲ 629百万円 (既定とあわせ 1, 669百万円)
- ② 委託料・修繕費・補償費・負担金
▲ 2, 826百万円 (既定とあわせ 4, 530百万円)
千葉ニュータウン北環状線の廃棄物処理工事が実施できなかったことや、補償費の確定に伴い、委託料や補償費を減額します。
- ③ 資産減耗費 + 2, 634百万円 (既定とあわせ 2, 634百万円)
地方公営企業法施行令に基づき毎年度末に実施する、未処分土地の時価評価による減少分を費用として計上します。
- ④ 特別損失 + 1, 990百万円 (既定とあわせ 1, 990百万円)
地方公営企業法施行令に基づき毎年度末に実施する、貸付土地の時価評価による減少分や、市への道路等の無償譲渡に係る損失などを費用として計上します。

(3) 資本的収入

- ① 固定資産売却収入 ▲ 8百万円 (皆減)
29年度に見込んでいた固定資産の売却収入が、28年度に収入されたため皆減となりました。

(4) 資本的支出

- ① 建設改良費 ▲ 76百万円 (既定とあわせ 2, 004百万円)
成田国際物流複合基地の造成工事費の確定などにより減額となりました。

3 保有資金

平成29年度は土地の分譲が進み、それに伴う現金収入を見込む一方で、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る見込みであることから、保有資金は前年度末から170億52百万円増加し、963億8百万円となる見込みです。

(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	30,569	13,517	96,308

4 未処分土地

平成28年度末で約326ヘクタールあった未処分土地については、平成29年度は約98ヘクタール減少し、平成29年度末で約228ヘクタールとなる見込みです。

未処分土地の推移

(単位：ヘクタール)

H27年度末	H28年度末	H29年度末見込
391	326	228

【千葉ニュータウン事業における保有土地等の分割について】

千葉ニュータウン事業は、当局と独立行政法人都市再生機構（以下、「機構」という）が共同で施行しており、未処分土地や貸付地は両者の共有となっている。

平成30年度末の共同施行解消にあたり、平成29年度と平成30年度の2か年で資産の分割を行うこととしている。

1. 資産分割の基本的な考え方

- (1) 個人用の住宅地を対象とした割賦債権及び個人向け定期借地については、現在管理業務を行っており、業務に精通している機構の単独所有とする。
- (2) 事業用定期借地や未処分土地については、現在の共有から当局、機構の単独所有に分割する。

2. 分割の方法

(1) 平成29年度実施

- ア. 割賦債権、個人向け定期借地は、機構が当局持分を全て取得する。当局はその対価相当の未処分土地の機構持分を取得する。
- イ. 事業用定期借地は、共有持分に応じた割合で当局及び機構が単独所有となるように分割する。

(2) 平成30年度実施

共有の未処分土地を、投下資金割合で当局及び機構が単独所有となるように分割する。