

秦野市土地開発公社経営方針

令和3年5月18日

秦野市土地開発公社

目 次

1 策定の趣旨	1
2 会社の概要	2
3 会社の現状と課題	2
(1) 会社の現状	2
ア 所有地及び建物の状況	3
イ 借入金残高の状況	3
ウ 決算状況	4
エ 秦野市の補助等の状況	5
オ 財務状況	6
(ア) 資産及び負債等の状況	6
(イ) 損益の状況	7
カ 借入金の状況	8
(2) 会社の課題	9
4 今後の対応方針	10
(1) 会社の対応	10
ア 秦野市による簿価に基づく買戻し	10
イ 秦野市による補填	10
ウ 所有地の暫定利用	10
エ 借入金の縮減	10
オ 所有地の整理	11
カ 財政状況の管理	12
(2) 秦野市への要望	12
5 進行管理について	12

6	資料編	・・・・・・・・	13
(1)	資料 1	土地開発公社経理基準要綱（抜粋）	・・・・・・・・ 15
(2)	資料 2	今後の公社保有地の買戻し方法等の基準について・・・	17
(3)	資料 3	公社経営に対する秦野市の負担金額	・・・・・・・・ 19
(4)	資料 4	令和 2 年度所有地及び借入金増減一覧	・・・・・・・・ 21
(5)	資料 5	所有地価格算定表	・・・・・・・・ 23
(6)	資料 6	所有地暫定利用の状況	・・・・・・・・ 25
(7)	資料 7	経営健全化に係るシミュレーション	・・・・・・・・ 27
(8)	資料 8	土地処分に係るフローチャート	・・・・・・・・ 29
(9)	資料 9	第 3 次健全化計画（平成 2 8 年度～令和 2 年度）の成果	31
(10)	資料 10	健全化計画（平成 1 8 年度～令和 2 年度）の成果・・・	33

1 策定の趣旨

秦野市では、秦野市土地開発公社（以下「公社」という。）の経営健全化を推進するため、平成18年度から令和2年度までの15年間、「秦野市土地開発公社の経営の健全化に関する計画」（以下「健全化計画」という。）を3次にわたって策定しました。

平成28年度から令和2年度を計画の期間とする第3次健全化計画では、平成27年度標準財政規模に基づき、「秦野市の標準財政規模に占める簿価総額の割合を7.3%から6.4%まで縮減する」及び「秦野市の標準財政規模に占める債務保証対象借入金の割合を8.8%から6.4%まで縮減する」という2つの数値目標を掲げておりましたが、秦野市による公社所有地の買戻しが遅れたことにより、令和2年度末時点の数値は、ともに6.9%となりました。

目標の達成には至らなかったものの、公社は、秦野市から公社補助金の交付を受けて令和元年度に繰越欠損金を解消したことにより、健全化計画を策定する必要がなくなりました。

そのため、令和3年度以降は、新たに「秦野市土地開発公社経営方針」（以下「本方針」という。）を策定し、公社の経営方針を示すとともに、更なる経営健全化を推し進めていくものです。

なお、本方針の実行に当たっては、健全化計画において指標としていた、「秦野市の標準財政規模に占める簿価総額の割合」及び「秦野市の標準財政規模に占める債務保証対象借入金の割合」について、令和2年度末数値を目安とし、財政状況を維持又は改善するよう努めるとともに、5年ごとに本方針の見直しを行うものです。

2 会社の概要

- (1) 法人名 秦野市土地開発公社
- (2) 代表者名 内田 賢司（理事長）
- (3) 所在地 神奈川県秦野市桜町一丁目3番2号
- (4) 設立年月日 昭和49年7月31日
- (5) 資本金 5,000,000円（秦野市の出資割合100%）
- (6) 業務内容

公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うこと等により、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与すること。（定款第1条）

3 会社の現状と課題

(1) 会社の現状

会社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、公共用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として設立されました。

これまで、秦野市からの業務受託による公共用地等の取得、造成等を実施してきましたが、秦野市の財政悪化による事業の見直しや、全国的な地価の下落に伴う資産価値の減少により、長期所有地の割合が増加し、平成26年度末には全ての土地の所有期間が10年以上となる等、会社の経営状況は厳しいものとなっています。

会社の経営状況の悪化を防ぐため、秦野市からは、公共用地の買戻しに加えて、会社借入金の全額に対する債務保証や、利子補填を目的とした補助金等の交付を受けています。

また、会社が先行取得した代替地及び事業用地については、秦野市へ時価で売却することになっており、売却によって損失が生じた場合には、その事業年度の終了等により確定した欠損金に対して、秦野市から補填を受けています。

会社は、秦野市が策定した平成18年度からの健全化計画に基づき、簿価総額の縮減及び柔軟な土地の処分等に努めており、その結果、会社の財政を次のとおり改善させることができました。

ア 所有地及び建物の状況

平成18年度期首から令和2年度期末までの間に、所有地及び建物の面積を約17,864㎡縮減させ、それに伴い、簿価を約40億円から約20億円まで、標準財政規模に対する簿価の割合を14.29%から6.61%まで縮減させることができました。

【所有地及び建物の推移】

区 分	平成18年度期首 (A)	令和2年度期末 (B)	縮減数 (A - B)
面積 (㎡)	44,597.31	26,733.35	17,863.96
簿価 (円)	4,003,992,344	2,018,417,746	1,985,574,598
標準財政規模 (円)	28,019,000,000	30,554,958,000	-
標準財政規模に対する 簿価の割合 (%)	14.29	6.61	7.68

イ 借入金残高の状況

所有地の暫定利用による借入金の償還資金及び固定資産税等の必要経費の捻出並びに借入金の低利率化により、平成18年度期首には約61億円あった借入金を、令和2年度期末には20億円まで縮減させることができました。

【借入金残高の推移】

(単位：円)

区 分	平成18年度期首 (A)	令和2年度期末 (B)	縮減額 (A - B)
事業用地	4,077,297,032	845,000,000	3,232,297,032
代替地	1,973,939,811	1,155,000,000	818,939,811
建物	48,522,564	0	48,522,564
合 計	6,099,759,407	2,000,000,000	4,099,759,407

ウ 決算状況

平成28年度から令和2年度まで、秦野市から秦野市土地開発公社補助金（以下「公社補助金」という。）が交付されたことに伴い、当期純利益及び資本合計が増加し、その結果、令和元年度決算にて繰越欠損金を解消させることができました。

【直近5年間の決算状況（資本合計の推移）】

（単位：円）

年 度	当期純利益	資本合計（期末時点）
平成28年度	108,383,773	△290,710,736
平成29年度	108,795,321	△181,915,415
平成30年度	107,813,713	△74,101,702
令和元年度	81,551,455	7,449,753
令和2年度	27,086,504	34,536,257

エ 秦野市の補助等の状況

秦野市からは、利子補填を目的とした利子負担金及び利子補助金に加えて、繰越欠損金及び建物除却損の補填を目的とした公社補助金が交付されており、平成18年度から令和2年度までの間に、総額約12億8千万円の補助等を受けています。

【利子負担金及び利子補助金の状況】

(単位：円)

年 度	利子負担金	利子補助金	公社補助金	合 計
平成18年度	26,835,601	10,856,738	135,732,840	173,425,179
平成19年度	24,134,695	10,780,060	135,732,840	170,647,595
平成20年度	22,368,707	11,568,722	135,732,840	169,670,269
平成21年度	22,020,446	11,213,009	0	33,233,455
平成22年度	20,625,382	10,729,493	271,465,680	302,820,555
平成23年度	19,722,025	8,785,420	0	28,507,445
平成24年度	15,184,292	7,661,655	0	22,845,947
平成25年度	5,234,172	4,656,457	0	9,890,629
平成26年度	4,266,652	3,801,303	0	8,067,955
平成27年度	4,227,103	2,791,519	0	7,018,622
平成28年度	4,194,900	1,629,575	80,000,000	85,824,475
平成29年度	3,852,485	1,347,388	80,000,000	85,199,873
平成30年度	3,645,856	1,390,018	80,000,000	85,035,874
令和元年度	3,542,124	1,247,670	58,000,000	62,789,794
令和2年度	3,196,588	1,018,656	27,000,000	31,215,244
合 計	183,051,028	89,477,683	1,003,664,200	1,276,192,911

オ 財務状況

(ア) 資産及び負債等の状況

令和2年度期末時点における会社の資産合計は約20億4千万円、
準備金は約3千万円となっています。

【貸借対照表】

(単位：円)

項目		金額		
		平成30年度	令和元年度	令和2年度
資産合計 (A + B)		2,123,295,597	2,069,747,440	2,036,553,552
(A) 流動資産合計	現金及び現金同等物	12,589,997	12,911,064	17,522,393
	販売用資産	2,109,659,739	2,055,998,739	2,018,417,746
	事業未収金	0	0	0
	未収市補助金	0	0	0
	未収土地貸付収入	30,000	84,000	122,000
(B) 固定資産合計	有形固定資産	198,821	149,141	99,461
	無形固定資産	797,040	584,496	371,952
	投資その他の資産	20,000	20,000	20,000
負債資本合計 (C + D)		2,123,295,597	2,069,747,440	2,036,553,552
(C) 負債合計	流動負債	191,663,912	2,061,827,492	1,814,332
	固定負債	2,005,733,387	470,195	2,000,202,963
(D) 資本合計	資本金	5,000,000	5,000,000	5,000,000
	準備金 (欠損金)	▲ 79,101,702	2,449,753	29,536,257

(イ) 損益の状況

秦野市から受けている公社補助金の減額及び公社所有建物の除却に伴い、令和2年度の公社の事業利益は、約マイナス1,100万円となりました。

また、令和2年度の純利益は、約2,700万円となっています。

【損益計算書】

(単位：円)

項目	金額			
	平成30年度	令和元年度	令和2年度	
事業利益 (A)	69,601,248	43,104,635	▲ 11,171,445	
事業外収益 (B)	43,273,220	43,249,562	42,482,161	
内訳	受取利息及び配当金	15,816	2,920	1,455
	負担金及び補助金	5,035,874	4,789,794	4,215,244
	土地貸付収入	38,221,176	38,456,092	38,265,462
	雑収入	354	756	0
事業外経費 (C)	5,052,732	4,802,742	4,224,212	
内訳	借入金利子	5,035,874	4,789,794	4,215,244
	その他支払利息	16,858	12,948	8,968
特別損失 (D)	8,023	0	0	
予備費 (E)	0	0	0	
当期純利益 (A+B-C-D-E)	107,813,713	81,551,455	27,086,504	

カ 借入金の状況

借入金の低利率化を図るため、令和2年度に全借入金の借換えを行った結果、借換え前は、借入金20億円に対して年間約410万円かかっていた利子額を、約230万円まで減少させることができました。

【借入金明細表】

(単位：円、%)

用途種別	借入金額	借入利率		利子額(365日)		
		借換え前	借換え後	借換え前(A)	借換え後(B)	差額(B-A)
堀西羽根線・渋沢駅前 落合線街路築造事業用地	130,000,000	0.095	0.120	123,500	156,000	32,500
シビックマート構想本町 中央地区基盤整備事業用地	35,000,000	0.095	0.120	33,250	42,000	8,750
健康福祉増進施設等 事業用地	680,000,000	0.380	0.120	2,584,000	816,000	▲1,768,000
秦野水無川線街路築造 事業用地代替地その1	390,000,000	0.125	0.110	487,500	429,000	▲58,500
秦野水無川線街路築造 事業用地代替地その2	390,000,000	0.110	0.110	429,000	429,000	0
尾尻諏訪原線街路築造 事業用地代替地	375,000,000	0.125	0.110	468,750	412,500	▲56,250
合計	2,000,000,000			4,126,000	2,284,500	▲1,841,500

(2) 公社の課題

これまで、公共用地等の先行取得という重要な役割を果たしてきた公社ですが、景気の低迷や地価の下落といった社会情勢の変化等により、昨今では、その存在意義は乏しいものとなっています。

また、公社の経営に当たっては、公社借入金にかかる利子及び人件費として、年間約1,000万円を秦野市が負担しています。

そのため、今後も引き続き、更なる経営健全化を推し進めていく必要があります。

令和2年度期末の借入金残高は20億円、簿価総額は約20億3千万円であり、数字上では、所有している土地を全て売却できれば、借入金の解消ができる計算になっています。

しかし、推定される現時点の簿価（以下「推定簿価」という。）を算定したところ、約11億2千万円となる見込みであり、簿価と推定簿価の間には、約9億1千万円の差異が生じているのが実情です。

そもそも、公社の本来の役割は、近い将来に自治体が必要とする土地を自治体に代わって取得し、実際に必要になった時点で、取得時の価格に取得後の経費や金利を上乗せして自治体に売却するというものであり、簿価での買戻しを前提としています。

しかし、平成24年4月1日から、秦野市による買戻しは時価で行われているため、土地を全て売却しても約8億8千万円の借入金が残存する見込みであり、その縮減が今後の公社の課題となります。

4 今後の対応方針

これまで公社では、所有地の売却及び貸付収入並びに秦野市からの補助金を返済に充てることで借入金の縮減を進めてきた結果、平成18年から令和2年までの15年間で、約41億円の縮減を図ることができました。

しかし、現在、公社が所有する事業用地及び代替地については、関係部局に活用の方向性や買戻しの有無などの聞き取りを行っていますが、事業が進まず塩漬け状態になっているのが実情です。

令和元年度で繰越欠損金は解消できましたが、引き続き、以下のとおり公社の更なる経営健全化に努めてまいります。

(1) 公社の対応

ア 秦野市による簿価に基づく買戻し

公社が所有する事業用地のうち、特に秦野市による利用が確実な土地について、できるだけ早期に事業化し、国の経理基準要綱に則り、簿価に基づく買戻しを行うよう求めます。

イ 秦野市による補填

簿価による買戻しが難しい場合には、時価で土地を売却した際に見込まれる売却損について、その規模により年次計画を立てて、秦野市による補填を求めます。

ウ 所有地の暫定利用

大部分の所有地については、中日本高速道路株式会社の総括監督事務所用地や秦野市職員駐車場等として貸付けを行い、収入を得ていますが、秦野市による買戻しが行われるまでは、暫定利用を続けます。

エ 借入金の縮減

公社は、年間約3,700万円の土地貸付収入を得ていますが、そのうち約1千万円を販売費及び一般管理費として支出しているため、借入金の縮減に当てられる金額は、年間約2,700万円となります。

しかし、収入の大部分を占める中日本高速道路株式会社との土地賃貸借契約は、令和7年度までとなっており、令和8年度以降の土地貸付収入は、年間約1,400万円まで減額となります。

一方で、土地賃貸借契約の終了後は、同社に貸し付けていた土地が非課税となるため、販売費及び一般管理費が減少し、年間655万円になると見込まれますが、借入金の縮減に当てられる金額は、年間745万

円まで落ち込む見込みです。

以上の収入及び土地売却収入を返済原資として、借入金の縮減に努めます。

オ 所有地の整理

所有地については、事業担当課の意見を聴取したうえで整理を進めますが、売却を行う際には、秦野市の財政負担を最小限に抑えるため、秦野市と調整のうえ、可能な限り第三者への所有地売却を目指します。

なお、売却に当たり、代替地は可能な限り第三者への売却を目指し、都市計画道路計画区域の土地など、秦野市による買戻しが確定している事業用地については、秦野市への売却を進めるものです。

また、土地の境界や売却先が不明確であるなど、売却に当たって問題が存在する土地については、順次整理を行い、売却までの道筋を整えていくものです。

公社では、以上のおり所有地の売却を進めますが、最終的には、秦野市による買戻しができない土地や、事業廃止して第三者へ売却できない土地が残る可能性があります。

その場合には、所有地を残したまま借入金の解消を行い、公社の解散に伴って、残余財産を秦野市に寄贈することで対応するものです。

カ 財政状況の管理

健全化計画の策定義務がない状態を維持するため、繰越欠損金を発生させないように努めるとともに、秦野市の標準財政規模に占める簿価総額の割合及び秦野市の標準財政規模に占める債務保証対象借入金の割合について管理するものです。

また、秦野市の標準財政規模に占める簿価総額の割合及び秦野市の標準財政規模に占める債務保証対象借入金の割合については、秦野市の財政状況に左右されない経営健全化の進捗状況を把握するため、令和2年度標準財政規模に基づき算出した数値が、それぞれ6.61%及び6.55%を超えないように努めるとともに、当年度標準財政規模に占める割合を算出し、現状の把握を行うものです。

区 分	基準数値 (令和2年度末時点)	令和3年度以降の対応
秦野市の標準財政規模に占める簿価総額の割合 ※	6.61%	6.61%の維持又は改善を目指す
秦野市の標準財政規模に占める債務保証対象借入金の割合	6.55%	6.55%の維持又は改善を目指す
標準財政規模	30,554,958,000円	30,554,958,000円

※ 国の基準数値は10%（「第三セクター等の経営健全化方針の策定について（総務省通知）」を参照）

(2) 秦野市への要望

公社の経営健全化は、基本的に公社の自助努力により進めますが、秦野市に対しては、公社所有地の順次買戻しを求めるとともに、経営健全化に向けた支援策について協議を行っていくものです。

5 進行管理について

地方自治法第243条の3第2項の規定により秦野市議会に報告する「秦野市土地開発公社の経営状況について」の中で、秦野市長が本方針の進捗状況を報告するものとします。

また、公社所管課において本方針の進行管理を行うこととします。

6 資料編

土地開発公社経理基準要綱（抜粋）

（土地造成事業に係る土地等の評価方法）

第25条

特定土地、土地造成事業に係る土地又は代替地（法第17条第1項第1号に係る代替地のうち、前条第1項の取得原価相当による再取得等が見込まれるものを除く。）については、その時価が取得原価より著しく下落したときは、近い将来明らかに回復する見込みがあると認める場合を除き、時価をもって貸借対照表価額としなければならない。

- 2 前項において、時価が取得原価に比べておおむね50%以上下落している場合には、著しく下落しているものとする。

土地の区分ごとの評価方法

土地の区分		時価への評価替について
公有用地（注1）		対象外
代替地	取得原価相当による再取得等 が見込まれるもの	対象外
	上記以外（注2）	対象
特定土地（注3）		対象

（注1）

公有用地とは、公共用地取得事業（公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）第17条第1項第1号の規定により公社が取得した土地のうち、同項イからハ及びホに掲げる土地にかかるもの）により、公社が所有権を取得した土地のうち、特定土地及び代替地を除く土地をいう。

（注2）

公社が所有する代替地に関しては、平成17年度末に評価替を実施している。

（注3）

特定土地とは、公拡法第17条第1項第1号の規定により公社が取得した土地のうち、地方公共団体等により再取得される見込みがなくなった土地をいう。

現在、公社が所有している土地は、秦野市による再取得を処分方針の原則としているため、特定土地には当たらない。

今後の公社保有地の買戻し方法等の基準について

1 今後は、割賦による買戻し、又は、買戻すことなく供用を開始することを行わないこととする。

2 時価による事業用地の買戻し

(1) 原則

平成18年12月に秦野市土地開発公社のあり方等検討委員会から提出された『公社のあり方等に関する報告書』を踏まえ、事業用地についても時価での買戻しを原則とする。

(2) 特例

公社が先行取得をした時価と市が買戻しを行う時価との価格差がおおむね5パーセント未満であり、かつ先行取得から買戻しまでの期間が5年以内の場合には、取得価格で買戻しを行うものとする。

この基準は、平成24年4月1日から適用する。

公社経営に対する秦野市の負担金額

年 度	借入金 番号	期首 借入金額(円)	借入利率 (%)	利子(円) (365日)	当期 借入金返済額 (円)	利子合計(円) (A)	人件費(円) (B)	年間負担額(円) (A+B)
令和3年度	1	845,000,000	0.120	1,014,000	27,000,000	2,284,500	7,475,000	9,759,500
	2	780,000,000	0.110	858,000	0			
	3	375,000,000	0.110	412,500	0			
令和4年度	1	818,000,000	0.120	981,600	27,000,000	2,252,100	7,475,000	9,727,100
	2	780,000,000	0.110	858,000	0			
	3	375,000,000	0.110	412,500	0			
令和5年度	1	791,000,000	0.120	949,200	27,000,000	2,219,700	7,475,000	9,694,700
	2	780,000,000	0.110	858,000	0			
	3	375,000,000	0.110	412,500	0			
令和6年度	1	764,000,000	0.120	916,800	27,000,000	2,187,300	7,475,000	9,662,300
	2	780,000,000	0.110	858,000	0			
	3	375,000,000	0.110	412,500	0			
令和7年度	1	737,000,000	0.120	884,400	27,000,000	2,154,900	7,475,000	9,629,900
	2	780,000,000	0.110	858,000	0			
	3	375,000,000	0.110	412,500	0			
令和8年度	1	710,000,000	0.120	852,000	7,450,000	2,122,500	7,475,000	9,597,500
	2	780,000,000	0.110	858,000	0			
	3	375,000,000	0.110	412,500	0			
令和9年度	1	702,550,000	0.120	843,060	7,450,000	2,113,560	7,475,000	9,588,560
	2	780,000,000	0.110	858,000	0			
	3	375,000,000	0.110	412,500	0			
令和10年度	1	695,100,000	0.120	834,120	7,450,000	2,104,620	7,475,000	9,579,620
	2	780,000,000	0.110	858,000	0			
	3	375,000,000	0.110	412,500	0			
令和11年度	1	687,650,000	0.120	825,180	7,450,000	2,095,680	7,475,000	9,570,680
	2	780,000,000	0.110	858,000	0			
	3	375,000,000	0.110	412,500	0			
令和12年度	1	680,200,000	0.120	816,240	7,450,000	2,086,740	7,475,000	9,561,740
	2	780,000,000	0.110	858,000	0			
	3	375,000,000	0.110	412,500	0			
合 計					172,250,000	21,621,600	74,750,000	96,371,600

【備考】

借入金については、令和3年度から令和7年度までは年間2,700万円、令和8年度以降は年間745万円の返済を見込んでいます。

借入利率については、令和3年度時点の利率で見込んでいます。

利子については、全ての年度において365日分で算出しています。

人件費については、令和元年度秦野市職員の平均人件費を参考にしています。なお、人件費には、退職手当及び児童手当を除く諸手当と共済費を含むものです。

令和2年度所有地及び借入金増減一覧

(令和3年4月1日現在)

用途種別	所有地						借入金(円)		
	期首残高		当期増減		期末残高		期首残高	当期増減	期末残高
	地積(m ²)	金額(円)	地積(m ²)	金額(円)	地積(m ²)	金額(円)			
栃窪再生資源保管用地	13,984.94	164,383,638	0.00	0	13,984.94	164,383,638	0	0	0
東北久保塩貝線街路築造事業用地	938.74	102,322,660	0.00	0	938.74	102,322,660	0	0	0
堀西羽根線・渋沢駅前落合線街路築造事業用地	1,683.60	140,075,520	0.00	0	1,683.60	140,075,520	130,000,000	0	130,000,000
シビックマーケット構想再開発事業用地その1	163.90	92,439,600	0.00	0	163.90	92,439,600	15,000,000	△ 15,000,000	0
シビックマーケット構想再開発事業用地その2	128.42	60,357,400	0.00	0	128.42	60,357,400	0	0	0
シビックマーケット構想基盤整備事業用地	140.91	82,150,530	0.00	0	140.91	82,150,530	0	0	0
シビックマーケット構想本町中央地区基盤整備事業用地	143.79	60,391,800	0.00	0	143.79	60,391,800	60,000,000	△ 25,000,000	35,000,000
渋沢駅前落合線街路築造事業用地	112.79	9,384,128	0.00	0	112.79	9,384,128	0	0	0
曾屋名古屋線事業用地	1,085.05	72,056,616	0.00	0	1,085.05	72,056,616	0	0	0
健康福祉増進施設等事業用地	4,999.85	879,973,600	0.00	0	4,999.85	879,973,600	700,000,000	△ 20,000,000	680,000,000
秦野水無川線街路築造の1	510.77	63,846,250	△ 83.13	△ 10,395,436	427.64	53,450,814	390,000,000	0	390,000,000
秦野水無川線街路築造の2	578.72	73,497,440	0.00	0	578.72	73,497,440	390,000,000	0	390,000,000
尾尻諏訪原線街路築造地	2,345.00	227,934,000	0.00	0	2,345.00	227,934,000	375,000,000	0	375,000,000
シビックマーケット構想再開発事業建物	149.05	27,185,557	△ 149.05	△ 27,185,557	0.00	0	0	0	0
合計	26,965.53	2,055,998,739	△ 232.18	△ 37,580,993	26,733.35	2,018,417,746	2,060,000,000	△ 60,000,000	2,000,000,000

※ この表の金額は、簿価を記載しています。

※ 建物の地積は、延べ床面積を記載しています。

※ シビックマーケット構想再開発事業用地その1の地上に建物が建築されています。

※ 各代替地の簿価は、平成27年1月1日を評価時点とする土地鑑定評価によるものです。

※ 当期増減理由について

● 秦野水無川線街路築造事業用地代替地その1

…分筆に伴う再測量により、地積が0.04m²増加したほか、83.17m²を秦野市へ9,980,400円で売却したもの

● シビックマーケット構想再開発事業建物

…建物除却処分によるもの

所有地価格算定表

事業種別	用途種別	物件			取得金額(円)	R2.4.1時点の簿価(円)【A】	R2.4.1時点の推定簿価(円)【B】	簿価と推定簿価の差額【A-B】	取得年月日(経過年数)
		所在	地番	地積(m ²)					
事業用地	栃窪再生資源保管用地	平沢	2278ほか16筆	13,984.94	164,383,638	164,383,638	659,290	163,724,348	S63.11.24 (31) S63.11.29 (31)
	東北久保塩貝線街路築造事業用地	南矢名	836-2	938.74	102,322,660	102,322,660	66,885,225	35,437,435	S63.12.27 (31)
	堀西羽根線・渋沢駅前落合線街路築造事業用地	羽根	13-2ほか6筆	1,683.60	140,075,520	140,075,520	115,747,500	24,328,020	H3.9.30 (28)
	シビックマート構想再開発事業用地その1	本町一丁目	2665-20	163.90	92,439,600	92,439,600	17,619,250	74,820,350	H4.7.23 (27)
	シビックマート構想再開発事業用地その2	本町一丁目	2665-24ほか2筆	128.42	60,357,400	60,357,400	13,805,150	46,552,250	H6.10.13(25)
	シビックマート構想基盤整備事業用地	本町一丁目	2665-37ほか1筆	140.91	82,150,530	82,150,530	17,261,475	64,889,055	H8.6.19 (23)
	シビックマート構想本町中央地区基盤整備事業用地	本町一丁目	2665-26ほか1筆	143.79	60,391,800	60,391,800	17,614,275	42,777,525	H8.10.14 (23)
	渋沢駅前落合線街路築造事業用地	羽根	60-2	112.79	9,384,128	9,384,128	7,613,325	1,770,803	H11.7.15 (20)
	曾屋名古屋線事業用地	曾屋	4652-4	1,085.05	72,056,616	72,056,616	31,330,819	40,725,797	H15.2.17(17)
	健康福祉増進施設等事業用地	立野台一丁目	4	4,999.85	879,973,600	879,973,600	487,485,375	392,488,225	H11.3.30(21)※
事業用地計				23,381.99	1,663,535,492	1,663,535,492	776,021,684	887,513,808	-
代替地	秦野水無川線街路築造その1	本町一丁目	2700-5ほか2筆	510.77	394,231,109	63,846,250	56,881,205	6,965,045	S63.7.2 (31)
	秦野水無川線街路築造その2	本町一丁目	2665-4	578.72	433,461,280	73,497,440	65,479,537	8,017,903	H2.1.20 (30)
	尾尻諏訪原線街路築造代替地	上今川町	1-39ほか1筆	2,345.00	532,315,000	227,934,000	220,250,831	7,683,169	H3.12.25 (28)
代替地計				3,434.49	1,360,007,389	365,277,690	342,611,573	22,666,117	-
所有地計				26,816.48	3,023,542,881	2,028,813,182	1,118,633,257	910,179,925	-

備考	<p>※ 画地測量の結果、取得土地の面積及び取得金額が確定したのは平成17年1月11日</p> <p>事業用地の推定簿価については、令和2年度相続税路線価から算定</p> <p>栃窪再生資源保管用地については、山林の令和2年度固定資産税評価から算定</p> <p>曾屋名古屋線事業用地については、令和2年度固定資産税評価に倍率地域(宅地)の1.1倍を乗じて算定</p> <p>代替地については、不動産鑑定を実施した平成27年度の前面路線価と、令和2年度の前面路線価の下落率を乗じて算定</p>
----	--

所有地暫定利用の状況

(令和3年4月1日現在)

No.	名称	事業担当課	活用状況	相手方名称	賃貸借契約の終期	月額賃借料(円)	備考
1	栃窪再生資源保管用地	環境資源対策課	未活用	-	-	-	
2	シビックマート構想再開発事業用地その2	まちづくり計画課	未活用	-	-	-	
3	東北久保塩貝線街路築造事業用地	道路整備課、防災課	無償貸付中	秦野市、須藤希助	事業施行時まで	0	代替耕作地として貸付中 事業施行時に、土地を須藤氏に譲渡するもの
4			無償貸付中	秦野市	事業化決定の日まで	0	土のう置き場として貸付中
5	堀西羽根線・渋沢駅前落合線街路築造事業用地	道路整備課	無償貸付中	羽根東自治会	令和4年3月31日 (3年ごと自動更新)	0	緑地及び家庭菜園用地として貸付中
6			無償貸付中	秦野市	令和4年3月31日 (3年ごと自動更新)	0	適正処理困難物ストックヤード用地として貸付中
7			貸付中	近隣住民	令和4年3月31日 (1年ごと自動更新)	171,000	羽根字葛和淵有料駐車場として貸付中 (3,000円×57区画)
8	貸付中						
9	シビックマート構想再開発事業用地その1	まちづくり計画課	貸付中	近隣住民	令和4年3月31日 (1年ごと自動更新)	288,000	本町一丁目臨時駐車場として貸付中 駐車場の管理は、本町駐車場管理運営委員会に委託している (8,000円×36区画)
10	シビックマート構想基盤整備事業用地	まちづくり計画課	貸付中				
11	秦野水無川線街路築造事業用地代替地その2	まちづくり計画課	貸付中				
12	シビックマート構想本町中央地区基盤整備事業用地	まちづくり計画課	貸付中	特定非営利活動法人 かでる湘南・虹	令和4年3月31日 (1年ごと自動更新)	32,500	本町一丁目臨時第二駐車場として貸付中 (6,500円×5区画)
13	曾屋名古屋線事業用地	道路整備課	貸付中	Hitz環境サービス株式会社	令和4年3月31日	182,513	従業員駐車場として貸付中
14	健康福祉増進施設等事業用地	高齢介護課、健康づくり課	貸付中	中日本高速道路株式会社	令和8年3月31日	1,916,667	総括監督事務所用地として貸付中
15	秦野水無川線街路築造事業用地代替地その1	まちづくり計画課	貸付中	秦野市(産業振興課)	令和4年3月31日	52,000	市営片町駐車場敷地の一部として貸付中 (13区画分)
16	尾尻諏訪原線街路築造事業用地代替地	道路整備課、都市整備課	貸付中	秦野市職員駐車場管理運営委員会	令和4年3月31日 (1年ごと自動更新)	500,000	職員駐車場敷地の一部として貸付中 (100区画分)

月額収入(見込み) 3,142,680円
 年間収入(見込み) 37,712,160円

経営健全化に係るシミュレーション

1 借入金額と推定簿価との差について

令和3年度期首時点の借入金残高は20億円(A)、簿価は約20億3千万円となっていますが、公社所有地の売却は時価で行われるため、全ての所有地を売却しても約11億2千万円(B)の収入しか得られず、所有地の売却後も、約8億8千万円(C)の借入金が残存する見込みとなっています。

借入金残高	(A)	2,000,000,000円	{ 令和3年4月1日時点数値 { 令和2年4月1日時点の推定簿価 { 公社所有地を全て時価で売り払った後にも残存すると見込まれる借入金額
所有地売却金額	(B)	1,118,633,257円	
残存借入金	(C=A-B)	881,366,743円	

2 借入金の返済シミュレーションについて

20億円の借入金残高(A)については、土地貸付収入を返済原資とし、以下のとおり縮減を進めるものです。

令和3年度から令和12年度までの10年間で返済に充てられる金額は、約1億7千万円(④ 合計)と見込まれ、令和12年度末には、借入金残高を約18億3千万円(⑤)、残存借入金を約7億1千万円(D)まで縮減できる見込みです。

(単位:円)

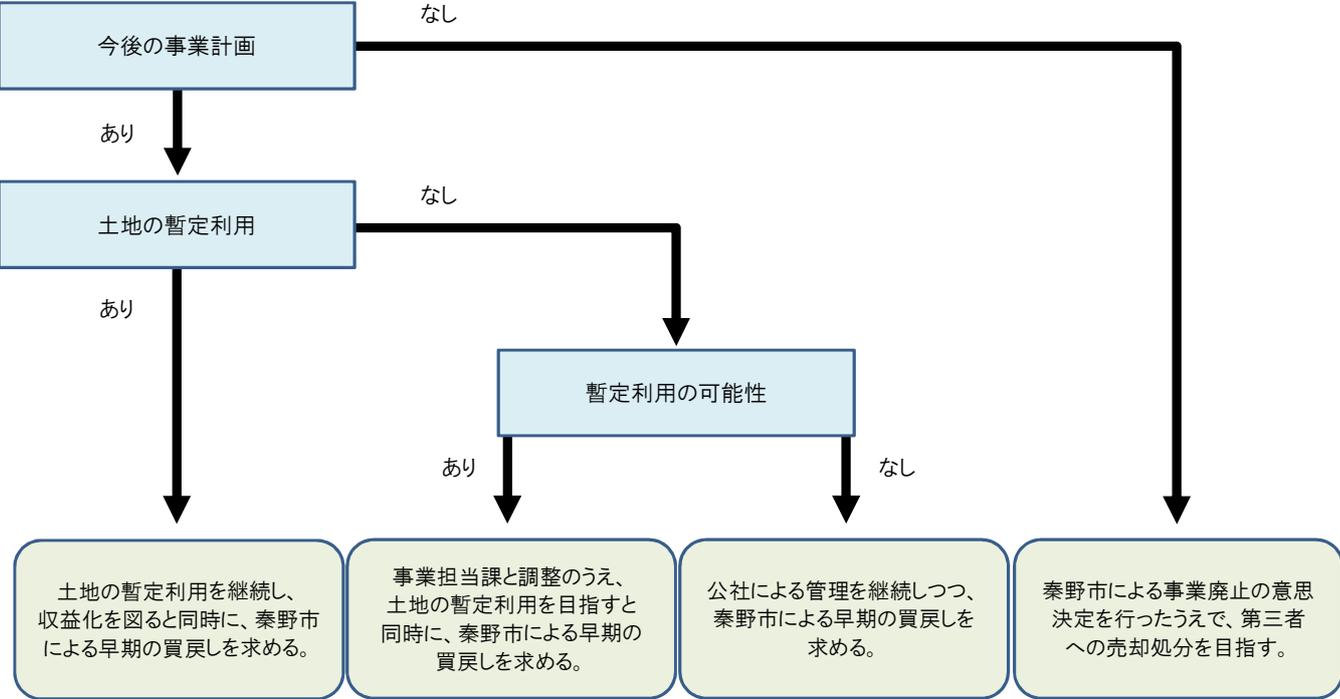
年度	期首借入金額 ①	土地貸付収入 ②	販売費及び一般管理費 ③	返済金額 ④=②-③	期末借入金額 ⑤=①-④
令和3年度	2,000,000,000	37,000,000	10,000,000	27,000,000	1,973,000,000
令和4年度	1,973,000,000	37,000,000	10,000,000	27,000,000	1,946,000,000
令和5年度	1,946,000,000	37,000,000	10,000,000	27,000,000	1,919,000,000
令和6年度	1,919,000,000	37,000,000	10,000,000	27,000,000	1,892,000,000
令和7年度	1,892,000,000	37,000,000	10,000,000	27,000,000	1,865,000,000
令和8年度	1,865,000,000	14,000,000	6,550,000	7,450,000	1,857,550,000
令和9年度	1,857,550,000	14,000,000	6,550,000	7,450,000	1,850,100,000
令和10年度	1,850,100,000	14,000,000	6,550,000	7,450,000	1,842,650,000
令和11年度	1,842,650,000	14,000,000	6,550,000	7,450,000	1,835,200,000
令和12年度	1,835,200,000	14,000,000	6,550,000	7,450,000	1,827,750,000
合計	-	255,000,000	82,750,000	172,250,000	-

返済金額合計 (④ 合計)	172,250,000円	{ 令和3年度から令和12年度までの10年間で返済に充てられる金額 { 令和13年3月31日時点数値(見込み) { 令和13年3月31日時点数値(見込み)
借入金額 (⑤)	1,827,750,000円	
残存借入金 (D=C-④ 合計)	709,116,743円	

【備考】

所有地売却金額(B)は、資料5「秦野市土地開発公社所有地価格算定表」を参照
 土地貸付収入②は、資料6「所有地暫定利用の状況」を元に算定
 販売費及び一般管理費③は、過去5年間のキャッシュ・フロー計算書における販売費及び一般管理費の平均値を元に算定
 令和7年度末に中日本高速道路株式会社への土地賃貸借が終了することに伴い、令和8年度以降の土地貸付収入を2300万円減額すると共に、販売費及び一般管理費のうち固定資産税相当額345万円を減額しています。

土地処分に係るフローチャート



第3次健全化計画(平成28年度～令和2年度)の成果

(令和3年4月1日現在)

第3次健全化計画では、平成27年8月時点標準財政規模(29,148,000,000円)を基準とし、同規模に占める簿価総額及び借入金の縮減に取り組むとともに、借入金の効率的な借換えに努めました。

●所有地の簿価総額の減少

	平成28年度期首	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
目標値(%)	7.3	7.3	7.3	7.3	6.4
実績値(%)	7.3	7.3	7.2	7.1	6.9
簿価総額(円)	2,132,618,649	2,132,618,649	2,109,659,739	2,055,998,739	2,018,417,746

●借入金の縮減

	平成28年度期首	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
目標値(%)	8.4	8.1	7.7	7.4	6.4
実績値(%)	8.8	8.0	7.5	7.1	6.9
事業用地(円)	1,368,000,000	1,160,000,000	1,040,000,000	905,000,000	845,000,000
代替地(円)	1,184,000,000	1,180,000,000	1,155,000,000	1,155,000,000	1,155,000,000
建物(円)	0	0	0	0	0
合計(円)	2,552,000,000	2,340,000,000	2,195,000,000	2,060,000,000	2,000,000,000

●借入金の計画的な借換え

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
最高(%)	0.380	0.380	0.380	0.380	0.120
最低(%)	0.100	0.100	0.100	0.095	0.110
借入金額(円)	2,444,000,000	2,340,000,000	2,195,000,000	2,060,000,000	2,000,000,000

健全化計画(平成18年度～令和2年度)の成果

(令和3年4月1日現在)

1 所有地及び建物の推移

区 分	平成18年度期首	令和2年度期末	縮減額
面積(㎡)	44,597.31	26,733.35	17,863.96
簿価(円)	4,003,992,344	2,018,417,746	1,985,574,598
標準財政規模(円)	28,019,000,000	30,554,958,000	-
割合(%)	14.29	6.61	7.68

2 借入金残高の推移

(単位:円)

区 分	平成18年度期首	令和2年度期末	縮減額
事業用地	4,077,297,032	845,000,000	3,232,297,032
代替地	1,973,939,811	1,155,000,000	818,939,811
建物	48,522,564	0	48,522,564
合 計	6,099,759,407	2,000,000,000	4,099,759,407

3 市の補助の状況

(単位:円)

年 度	利子負担金	利子補助金	公社補助金	合 計	備 考
平成18年度	26,835,601	10,856,738	135,732,840	173,425,179	【公社補助金交付理由】 平成17年度決算 欠損金678,664,200円の補填 (一部土地の簿価を時価に変更したことによる)
平成19年度	24,134,695	10,780,060	135,732,840	170,647,595	
平成20年度	22,368,707	11,568,722	135,732,840	169,670,269	
平成21年度	22,020,446	11,213,009	0	33,233,455	
平成22年度	20,625,382	10,729,493	271,465,680	302,820,555	
平成23年度	19,722,025	8,785,420	0	28,507,445	
平成24年度	15,184,292	7,661,655	0	22,845,947	【公社補助金交付理由】 平成27年度決算 欠損金404,094,509円のうち4億円の補填 (代替地の簿価を時価に変更したことによる) なお、欠損金の解消に伴い補助終了
平成25年度	5,234,172	4,656,457	0	9,890,629	
平成26年度	4,266,652	3,801,303	0	8,067,955	
平成27年度	4,227,103	2,791,519	0	7,018,622	
平成28年度	4,194,900	1,629,575	80,000,000	85,824,475	
平成29年度	3,852,485	1,347,388	80,000,000	85,199,873	
平成30年度	3,645,856	1,390,018	80,000,000	85,035,874	【公社補助金交付理由】建物除却損の補填
令和元年度	3,542,124	1,247,670	58,000,000	62,789,794	
令和2年度	3,196,588	1,018,656	27,000,000	31,215,244	
合 計	183,051,028	89,477,683	1,003,664,200	1,276,192,911	

4 決算の状況(資本合計)

(単位:円)

年 度	当期純利益(純損失)	準備金(欠損金)合計	資本合計(期末時点)
平成18年度	168,835,426	▲ 509,828,774	▲ 504,828,774
平成19年度	148,523,623	▲ 361,305,151	▲ 356,305,151
平成20年度	130,131,220	▲ 231,173,931	▲ 226,173,931
平成21年度	6,465,649	▲ 224,708,282	▲ 219,708,282
平成22年度	263,706,622	38,998,340	43,998,340
平成23年度	▲ 80,584,580	▲ 41,586,240	▲ 36,586,240
平成24年度	▲ 74,320,405	▲ 115,906,645	▲ 110,906,645
平成25年度	8,114,753	▲ 107,791,892	▲ 102,791,892
平成26年度	▲ 323,662,342	▲ 431,454,234	▲ 426,454,234
平成27年度	27,359,725	▲ 404,094,509	▲ 399,094,509
平成28年度	108,383,773	▲ 295,710,736	▲ 290,710,736
平成29年度	108,795,321	▲ 186,915,415	▲ 181,915,415
平成30年度	107,813,713	▲ 79,101,702	▲ 74,101,702
令和元年度	81,551,455	2,449,753	7,449,753
令和2年度	27,086,504	29,536,257	34,536,257