

平成 27 年 度

上 田 市 土 地 開 発 公 社

事 業 報 告 書

決 算 報 告 書

自 平成 27 年 4 月 1 日

至 平成 28 年 3 月 31 日

平成27年度上田市土地開発公社事業報告書

1 事業の概況

(1) 総括的事項

上田市土地開発公社では、近年、保有土地の処分事業を優先し事業実施してきましたが、平成27年度は、土地取得事業として、国道18号改築上田バイパス（延伸）事業用地について、国の依頼を受け、総額約3億6,930万円、面積約7,870㎡の先行取得を行いました。

これら先行取得した事業用地については、平成28年度から4年間で国が公社から全て再取得することとなっています。

土地処分事業の実績は、公有用地については、天神四丁目地籍の南天神町常田線・上田駅南駅前線代替地及び大屋地籍の踏入大屋線代替地については、それぞれ、駐車場、事務所敷地として暫定使用させている法人、個人の求めに応じ、当該者へ売却しました。

次に、小泉地籍の神畑原峠線代替地については、道路改良事業用地として上田市へ売却することにより、市が再取得しました。

代行用地についての処分事業は、殿城地籍の農産物等流通業務施設整備団地造成事業用地をJA信州うえだへ、分割して売却しているものです。

借入金については、国依頼の先行取得事業資金の借入分は増加しましたが、それ以外の借入金については、保有地の売却収益と保有現金を返済に充て、前年度決算時に比して、2億1,700万円、減額することができました。

あわせて、前述の公有用地の時価売却に伴い生じる簿価との差損の公社の損失について、上田市から1億170万円の補助金を受け、損失の圧縮を図りました。

次に、保有地の維持管理については、除草や簡易な整備を合計約170万円を実施し、また、附帯等事業として、駐車場や資材置場等、保有地の賃貸しにより、約1,414万円の収益となりました。

これら事業実施の結果、平成26年度末の保有地の簿価約49億3,000万円、準備金約17億5,600万円に対し、平成27年度末では簿価約51億1,000万円、準備金約17億6,000万円の決算状況です。

土地開発公社については、抜本的な改革を求められていることから、引き続き上田市との連携を一層、密にし、公社の経営健全化に努めてまいります。

(2) 監査の実施状況

平成27年5月13日 平成26年度決算監査実施

2 一般庶務事項

(1) 理事会の概況

開催日	議案	結果
平成27年5月20日	議案第2号 平成26年度上田市土地開発公社事業報告及び決算報告について	可決
平成28年3月22日	議案第1号 平成28年度上田市土地開発公社事業計画及び予算について	可決

(2) 役員の変動

理事

年月日	職氏名	異 動
平成27年4月1日	理事 井上 晴樹	重 任
	理事 宮川 直	就 任
	理事 小野塚 究	
	理事 保科 隆夫	
	理事 谷仲 英彦	
平成28年3月31日	理事 関 恵滋	退 任
	理事 金子 義幸	
	理事 清水 治彦	

監事

年月日	職氏名	異 動
平成27年4月1日	監事 間島 重隆	重 任
	監事 岩倉 範明	就 任

3 事業に関する事項

(1) 用地取得の状況

《公有用地》

(単位 m², 円)

事業名	面積	取得費	補償費	造成費	諸費	小計	備考
国道18号改築上田 バイパス(延伸)事業用地	1,718.13	43,266,725	208,830,460	0	0	252,097,185	
上田バイパス代替地	0.00	0	0	0	101,734	101,734	除草
国道144号線代替地	0.00	0	0	0	53,435	53,435	除草
南天神町常田線・ 上田駅南駅前線代替地	0.00	0	0	0	211,212	211,212	除草、 分筆
高速道関連代替地	0.00	0	0	0	38,565	38,565	除草
踏入大屋線代替地	0.00	0	0	0	303,696	303,696	境界確認、 分筆
お城口地区第二種 市街地再開発事業代替地	0.00	0	0	0	82,002	82,002	除草、鑑定 時点修正
神畑原峠線代替地	0.00	0	0	0	34,390	34,390	除草
新幹線関連代替地	0.00	0	0	0	8,860	8,860	除草
県道南原長瀬線歩道 設置事業代替地②	0.00	0	0	0	28,810	28,810	除草
小計	1,718.13	43,266,725	208,830,460	0	862,704	252,959,889	

《代行用地》

(単位 m², 円)

事業名	面積	取得費	補償費	造成費	諸費	小計	備考
国道18号改築上田 バイパス(延伸)事業用地	6,149.55	109,849,938	7,299,659	0	0	117,149,597	
雇用促進住宅用地	0.00	0	0	0	25,031	25,031	除草
写真美術館用地	0.00	0	0	0	146,637	146,637	除草、境界 復元等
知的障がい者福祉施設等 整備事業用地	0.00	0	0	0	131,060	131,060	除草
新泉池住宅団地造成 事業用地	0.00	0	0	0	496,800	496,800	
小計	6,149.55	109,849,938	7,299,659	0	799,528	117,949,125	

合計	7,867.68	153,116,663	216,130,119	0	1,662,232	370,909,014	
----	----------	-------------	-------------	---	-----------	-------------	--

(2) 用地処分の状況

《公有用地》

(単位 m², 円)

事業名	所在地	面積	売却額	備考
南天神町常田線 ・上田駅南駅前線代替地	天神四丁目1938番13	573.98	25,000,000	
踏入大屋線代替地	大屋字久保田515番3, 515番4, 515番9	405.95	8,805,000	
踏入大屋線代替地	大屋字久保田515番21	9.23		市道水路敷分
神畑原峠線代替地	小泉字藤ノ木120番4, 120番6	502.45	32,613,366	
小計		1,491.61	66,418,366	

《代行用地》

(単位 m², 円)

事業名	所在地	面積	売却額	備考
農産物等流通業務施設 整備団地造成事業用地	殿城字法楽寺80番3の一部	906.24	19,203,780	
小計		906.24	19,203,780	

合計		2,397.85	85,622,146	
----	--	----------	------------	--

平成27年度 上田市土地開発公社損益計算書

(平成27年4月1日から平成28年3月31日まで)

(単位 円)

I 事業収益		
1 公有地取得事業収益		
(1) 公有用地売却収益	66,418,366	
(2) 代行用地売却収益	19,203,780	
(3) 特定土地売却収益	0	
2 土地造成事業収益		
(1) 完成土地等売却収益	0	
3 附帯等事業収益		
(1) 保有土地賃貸等収益	14,142,865	
4 補助金等収益		
(1) 補助金等収益	101,700,000	
事業収益合計		201,465,011
II 事業原価		
1 公有地取得事業原価		
(1) 公有用地売却原価	174,392,320	
(2) 代行用地売却原価	19,203,780	
(3) 特定土地売却原価	0	
2 土地造成事業原価		
(1) 完成土地等売却原価	0	
事業原価合計		193,596,100
事業総利益		7,868,911
III 販売費及び一般管理費		
	2,084,007	
事業利益		5,784,904
IV 事業外収益		
1 受取利息	43,483	
事業外収益合計		43,483
経常利益		5,828,387
V 特別利益		
1 その他特別利益	77,028	
特別利益合計		77,028
当期純利益		5,905,415

たな卸資産の評価基準及び評価方法
 公有用地…個別法による原価法によっております。
 代行用地…個別法による原価法によっております。

平成27年度 上田市土地開発公社貸借対照表
(平成28年3月31日)

(単位 円)

資産の部			
1	流動資産		
	(1) 現金及び預金	208,158,553	
	(2) 未収金	8,805,000	
	(3) 公有用地	2,654,711,402	
	(4) 代行用地	2,328,486,631	
	(5) 特定土地	20,305,279	
	(6) 完成土地等	112,928,265	
	流動資産合計		5,333,395,130
2	固定資産		
	(1) 有形固定資産		
	ア 車両運搬具	1,092,945	
	減価償却累計額	983,651	109,294
	イ 事務機器	245,301	
	減価償却累計額	220,771	24,530
	有形固定資産合計		133,824
	(2) 無形固定資産		
	ア 電話加入権	80,800	
	無形固定資産合計		80,800
	固定資産合計		214,624
	資産合計		<u>5,333,609,754</u>
負債の部			
1	流動負債		
	(1) 未払金	26,601,360	
	(2) 短期借入金	3,492,147,474	
	(3) 預り金	36,734	
	(4) 引当金		
	ア 団地修繕整備引当金	38,000,763	
	流動負債合計		3,556,786,331
	負債合計		3,556,786,331
資本の部			
1	資本金		
	(1) 基本財産	14,000,000	
	資本金合計		14,000,000
2	準備金		
	(1) 前期繰越準備金	1,756,918,008	
	(2) 当期純利益	5,905,415	
	準備金合計		1,762,823,423
	資本合計		1,776,823,423
	負債資本合計		<u>5,333,609,754</u>

財産目録

資産の部

(単位 円)

区 分		金 額		備 考	
1 流動資産 (1) 現金及び預金	普通預金	八十二銀行	193,950,121		
		信州うえだ農業協同組合	39,859		
		三井住友銀行	16,965		
		みずほ銀行	38,518		
		長野銀行	7,894		
		長野県労働金庫	155		
		長野県信用組合	61,025		
		上田信用金庫	44,016		
	定期預金	八十二銀行	14,000,000		資本金
		小計	208,158,553		
(2) 未収金		8,805,000		踏入大屋線 代替地売買代金	
	小計	8,805,000			
(3) 公有用地		取得費	2,105,145,622		
		補償費	208,830,460		
		造成費	11,314,813		
		諸費	29,699,701		
		支払利息	299,720,806		
		小計	2,654,711,402	31,460.09㎡	
(4) 代行用地		取得費	1,588,111,995		
		補償費	151,252,593		
		造成費	102,069,422		
		諸費	159,235,323		
		支払利息	327,817,298		
		小計	2,328,486,631	60,921.39㎡	
(5) 特定土地		取得費	18,088,574		
		造成費	1,107,840		
		諸費	191,786		
		支払利息	917,079		
		小計	20,305,279	324.72㎡	
(6) 完成土地等		取得費	112,928,265		
		造成費	0		
		諸費	0		
		支払利息	0		
		小計	112,928,265	2,925.78㎡	
		流動資産合計	5,333,395,130		
2 固定資産 (1) 有形固定資産		車両運搬具	109,294		
		事務機器	24,530		
		小計	133,824		
(2) 無形固定資産		電話加入権	80,800		
		小計	80,800		
		固定資産合計	214,624		
		資産合計	5,333,609,754		

負債の部

(単位 円)

区 分		金 額	備 考
1 流動負債 (1) 未払金	国道18号改築上田バイパス (延伸) 事業用地	15,481,527	取得費
		9,617,781	補償費
	踏入大屋線代替地	276,006	諸費
	八十二銀行	631,121	経過利息
	信州うえだ農業協同組合	328,681	(借入日～3/31)
	長野県信用組合	234,739	
	上田市	31,505	庁舎 電気 上下水道料
		小計	26,601,360
(2) 短期借入金	八十二銀行	2,944,147,474	
	信州うえだ農業協同組合	148,000,000	
	長野県信用組合	400,000,000	
		小計	3,492,147,474
(3) 預り金	預り金	36,734	源泉所得税等
		小計	36,734
(4) 引当金	団地修繕整備引当金	38,000,763	
		小計	38,000,763
		流動負債合計	3,556,786,331
		負債合計	3,556,786,331
		差引正味財産	1,776,823,423

キャッシュフロー計算書
(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(単位 円)

I	事業活動によるキャッシュフロー	
	公有地取得事業収入	76,817,146
	土地造成事業収入	0
	附帯事業収入	14,142,865
	補助金等収入	101,700,000
	公有地取得事業支出	△ 352,513,884
	人件費	△ 78,000
	その他の業務支出	△ 2,517,665
	小計	△ 162,449,538
	利息の受取額	43,483
	利息の支払額	0
	事業活動によるキャッシュフロー	△ 162,406,055
II	投資活動によるキャッシュフロー	
	有形固定資産の売却による収入	0
	投資活動によるキャッシュフロー	0
III	財務活動によるキャッシュフロー	
	短期借入による収入	5,992,147,474
	短期借入金の返済による支出	△ 5,865,000,000
	財務活動によるキャッシュフロー	127,147,474
IV	現金及び現金同等物増加額 (又は減少額)	△ 35,258,581
V	現金及び現金同等物期首残高	243,417,134
VI	現金及び現金同等物期末残高	208,158,553

附 属 明 细 表

事業収益明細表 ①

(単位 円)

科 目			金 額	備 考
公 有 地 取 得 事 業 収 益	公有用地 売却収益	南天神町常田線・上田駅南駅前線代替地	25,000,000	
		踏入大屋線代替地	8,805,000	
		神畑原峠線代替地	32,613,366	
		小 計	66,418,366	
	代行用地 売却収益	農産物等流通業務施設整備団地造成事業用地	19,203,780	
	小 計	19,203,780		
補助金等 収 益	補助金等 収 益	南天神町常田線・上田駅南駅前線代替地、 踏入大屋線代替地売却に伴う損失の補てんとして	101,700,000	
		小 計	101,700,000	
合 計			187,322,146	…①

事業収益明細表 ②

(単位 円)

科 目		金 額	
附帯等 事業 収益	保有土地 賃貸等収益	上田バイパス代替地	457,200 暫定駐車場使用料
		上田坂城バイパス代替地	2,061,300 暫定駐車場使用料
		上田駅南口建設代替地	649,200 暫定駐車場使用料
		上田駅川原柳線代替地	285,000 暫定駐車場使用料
		南天神町常田線・上田駅南駅前線代替地	6,657,165 暫定駐車場一時使用料 法務局簡易庁舎敷地料
		上田城跡公園整備事業代替地	398,640 暫定駐車場使用料
		上田新橋架橋事業代替地	1,518,200 暫定駐車場使用料
		秋和上堀線代替地	8,600 用地使用料
		生塚新田線代替地	216,000 暫定駐車場使用料
		諏訪部伊勢山線代替地	260,000 暫定駐車場使用料
		写真美術館整備事業	263,960 一時使用料
		踏入大屋線代替地	577,200 事務所敷地及び 暫定駐車場使用料
		知的障がい者福祉施設等整備事業用地	340,300 NPO法人事務所敷地 及び一時使用料
		上田バイパス二期代替地	366,000 暫定駐車場使用料 一時使用料
		茂沢住宅団地	27,000 暫定駐車場使用料
		神畑原峠線代替地	2,800 一時使用料
		保有地電柱敷地使用料	54,300 電柱敷地使用料
	小 計	14,142,865	…②
事業収益(①+②) 合計		201,465,011	

事業原価明細表

(単位 円)

	科 目		金 額	備 考
公 有 地 取 得 事 業 原 価	公有用地 売却原価	南天神町常田線・上田駅南駅前線代替地	127,623,747	
		踏入大屋線代替地	14,313,570	
		踏入大屋線代替地(市道水路敷分)	297,731	
		神畑原峠線代替地	32,157,272	
		小 計	174,392,320	
	代行用地 売却原価	農産物等流通業務施設団地造成事業用地	19,203,780	
		小 計	19,203,780	
	事業原価合計		193,596,100	

販売費及び一般管理費明細表

(単位 円)

科 目		予算額	決算額	差 引	流用額	
人件費	報 酬	78,000	78,000	0		
	給 料	0	0	0		
	手 当	0	0	0		
	法定福利費	0	0	0		
小 計		78,000	78,000	0		
経 費	旅 費	60,000	3,340	56,660		
	交 際 費	20,000	0	20,000		
	需 用 費	消 耗 品 費	400,000	186,072	213,928	
		印 刷 製 本 費	150,000	106,720	43,280	
		食 糧 費	10,000	4,680	5,320	
		燃 料 費	64,000	21,157	42,843	
		電 気 料	48,000	35,592	12,408	
		修 繕 費	100,000	85,720	14,280	
		図 書 費	50,000	37,358	12,642	
		役 務 費	保 險 料	65,000	56,763	8,237
	通 信 運 搬 費		126,000	94,132	31,868	
	手 数 料		100,000	67,584	32,416	
	委 託 料	800,000	657,184	142,816		
	使用料及び 賃 借 料	920,000	506,705	413,295		
	負担金及び 交 付 金	35,000	0	35,000		
	公 租 公 課	150,000	143,000	7,000		
	減 価 償 却 費	0	0	0		
	雑 費	100,000	0	100,000		
	小 計		3,198,000	2,006,007	1,191,993	
	合 計		3,276,000	2,084,007	1,191,993	

【 保有地明細表 】 2015年04月01日～2016年03月31日

Table with columns for business name, previous balance, period increase, period decrease, and period end balance. It lists various land acquisition and disposal activities with detailed financial data for each.

有形固定資産明細表

資産の種類	取得原価	当期増加額	当期減少額	期末残高	当期減価償却額	減価償却累計額	差引期末残高	適要
	A	B	C	D	E	F	D-F	
車両運搬具	1,092,945	0	0	1,092,945	0	983,651	109,294	定額法
事務機器	245,301	0	0	245,301	0	220,771	24,530	定額法
合計	1,338,246	0	0	1,338,246	0	1,204,422	133,824	

無形固定資産明細表

資産の種類	取得原価	当期増加額	当期減少額	期末残高	当期減価償却額	減価償却累計額	差引期末残高	適要
	A	B	C	D	E	F	D-F	
電話加入権	80,800	0	0	80,800	0	0	80,800	
合計	80,800	0	0	80,800	0	0	80,800	

短期借入金明細表

借入先	利率 %	期首残高 円	当期増加高 円	当期減少高 円	期末残高 円	借入期間
八十二銀行	1.4750	2,500,000,000	0	2,500,000,000	0	27.03.31 ~ 27.04.01
	0.3300	0	29,830,000	0	29,830,000	27.07.22 ~ 28.04.28
	0.3300	0	83,420,000	0	83,420,000	27.08.27 ~ 28.04.28
	0.3100	0	81,217,139	0	81,217,139	27.12.10 ~ 28.04.28
	0.3100	0	64,929,467	0	64,929,467	27.12.25 ~ 28.04.28
	0.2200	0	100,000,000	0	100,000,000	28.01.08 ~ 28.04.06
	0.2200	0	26,369,114	0	26,369,114	28.01.28 ~ 28.04.28
	0.1400	0	34,531,013	0	34,531,013	28.03.09 ~ 28.04.28
	0.1200	0	23,850,741	0	23,850,741	28.03.28 ~ 28.04.28
	1.4750	0	2,500,000,000	0	2,500,000,000	28.03.31 ~ 28.04.01
小計		2,500,000,000	2,944,147,474	2,500,000,000	2,944,147,474	
信州うえだ 農業協同組合	0.9650	165,000,000	0	165,000,000	0	27.01.09 ~ 28.01.08
	0.9650	0	148,000,000	0	148,000,000	28.01.08 ~ 29.01.06
	小計	165,000,000	148,000,000	165,000,000	148,000,000	
長野県信用組合	0.2480	500,000,000	0	500,000,000	0	27.01.09 ~ 28.01.08
	0.2480	200,000,000	0	200,000,000	0	27.01.09 ~ 28.01.08
	0.2550	0	400,000,000	0	400,000,000	28.01.08 ~ 29.01.06
	小計	700,000,000	400,000,000	700,000,000	400,000,000	
上田市	0.1380	0	2,500,000,000	2,500,000,000	0	27.04.01 ~ 28.03.31
	小計	0	2,500,000,000	2,500,000,000	0	
合計		3,365,000,000	5,992,147,474	5,865,000,000	3,492,147,474	

資本金明細表

区分	出資団体名	出資額	備考
資本金	上田市	14,000,000 円	
合計		14,000,000	

引当金明細表

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高	摘要
			目的使用	その他		
団地修繕整備引当金	38,605,909 円	0	605,146 円	0	38,000,763 円	中常田小牧線代替地 地下支障物撤去等の費用
合計	38,605,909	0	605,146	0	38,000,763	

平成27年度監査報告書

平成28年5月13日

上田市土地開発公社
理事長 井上 晴樹 様

監事

間島重隆



監事

樋口孝子



上田市土地開発公社定款第7条第4項の規定に基づき、平成27年度の決算について下記のとおり実施したので報告します。

記

- 1 実施年月日 平成28年5月13日(金)
- 2 実施場所 上田市役所 北庁舎3階 第1会議室
- 3 監査の結果 決算書は、関係諸帳簿及び証拠書類と符合して正確であり事業の運営は適正に執行されていると認められた。