

平成 30 年 度
上 田 市 土 地 開 発 公 社
事 業 報 告 書
決 算 報 告 書

自 平成 30 年 4 月 1 日

至 平成 31 年 3 月 31 日

平成30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

土地取得事業として、市商工観光部の依頼に基づき、中丸子、下丸子地籍の「箱畳工業団地」の隣接地において、平成29年度から着手している「箱畳第二期工業団地造成事業」について、用地取得、補償、不動産鑑定、補償算定等を合計約6,806万円で実施しました。

次に、土地処分事業の実績ですが、公有用地については、生田地籍の県道南原長瀬線歩道設置事業代替地②について入札により個人へ売却、大手二丁目地籍の諏訪部伊勢山線代替地について隣接者へ売却、踏入一丁目地籍の南天神町常田線・上田駅南駅前線代替地について長野地方法務局上田支局の用地として、殿城地籍の長島5号線代替地について滞在型市民農園（クラインガルテン）用地として、それぞれ市へ売却しました。国道18号上田バイパス事業用地として平成27年度、29年度に先行取得した芳田地籍、大屋地籍等のバイパス事業用地の買戻し分として、それぞれ国へ売却しました。

代行用地については、国道18号上田バイパス事業用地として、平成27年度に先行取得した芳田地籍の保有地の買戻し分と、平成29年度に先行取得した芳田地籍、蒼久保地籍等のバイパス事業用地の買戻し分を国へ売却しました。また、殿城地籍の農産物等施設整備事業用地については、JA信州うえだ農業協同組合へ分割による売却をしました。

次に、借入金の状況ですが、国から依頼されたバイパス事業用地関連及び市から依頼された箱畳第二期工業団地造成事業関連の資金のための借入をしたものの、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あわせ借入金の返済に充てた結果、前年度決算時に比べ、約1億7,820万円減額することができ、また、公有用地の時価売却に伴い生じた簿価との差損等については、上田市から約1億5,166万円の補助金を受け、公社の損失の圧縮を図りました。

附帯等事業としては駐車場や資材置場等としての保有地の賃貸しによる約1,436万円の収益と、それら土地の除草業務などに約44万円の支出となりました。

これら事業実施の結果、今期は、約700万円の純利益となり、平成30年度末では簿価約45億4,900万円、準備金約17億5,700万円の決算状況です。

土地開発公社については、国から抜本的な改革を含む経営健全化の取り組みを求められています。土地開発公社と関係を有する上田市が、財政的なリスクの計画的な解消を目的とした「上田市土地開発公社経営健全化方針」を策定したところです。

今後も、この方針に沿って、上田市と連携を図りながら、引き続き経営健全化に努めてまいります。

(2) 監査の実施状況

平成30年5月15日 平成29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30年5月24日	議案第2号 平成29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31年3月19日	議案第1号 平成31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30年4月8日	理事 土屋 勝浩	退 任
	理事 三井 和哉	
	理事 尾島 勝	
平成30年4月23日	理事 柳原 涉	就 任
	理事 大矢 義博	
	理事 手塚 明	
平成30年4月30日	理事 柳原 涉	退 任
	理事 大矢 義博	
	理事 翠川 潔	
平成30年5月1日	理事 中村 悠基	就 任
	理事 松尾 卓	
	理事 半田 大介	
平成30年5月1日	理事 柳原 涉	重 任
	理事 大矢 義博	
	理事 翠川 潔	
平成31年3月31日	理事 井上 晴樹	退 任
	理事 神代 芳樹	
	理事 山口 武敏	
	理事 中澤 勝仁	
	理事 手塚 明	

監事

平成30年4月23日	監事 樋口 孝子	退 任
	監事 山崎 完爾	就 任
平成31年3月31日	監事 芳坂 榮一	退 任
	監事 山崎 完爾	

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144号線代替地	0.00	0	0	0	109,947	109,947	除草
高速道関連代替地	0.00	0	0	0	35,015	35,015	除草
生塚新田線代替地	0.00	0	0	0	2,460	2,460	除草
黒坪長島線代替地	0.00	0	0	0	11,201	11,201	除草
ふるさと農道代替地	0.00	0	0	0	107,805	107,805	除草
お城口地区第二種 市街地再開発事業代替地	0.00	0	0	0	30,167	30,167	除草
新幹線関連代替地	0.00	0	0	0	12,145	12,145	除草
小計	0.00	0	0	0	308,740	308,740	

《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
雇用促進住宅用地	0.00	0	0	0	30,240	30,240	除草
知的障がい者福祉施設等 整備事業用地	0.00	0	0	0	265,380	265,380	除草 整備工事
新泉池住宅団地造成 事業用地	0.00	0	0	0	787,104	787,104	除草 境界杭復元業務委託
箱壘第二期工業団地 造成事業	13,155.51	22,187,014	14,231,753	28,512,000	3,131,494	68,062,261	不動産鑑定業務委託 補償算定業務委託 用地交渉旅費等
小計	13,155.51	22,187,014	14,231,753	28,512,000	4,214,218	69,144,985	

合計	13,155.51	22,187,014	14,231,753	28,512,000	4,522,958	69,453,725	
----	-----------	------------	------------	------------	-----------	------------	--

(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	踏入一丁目1421番7	1,583.47	57,361,200	
諏訪部伊勢山線代替地	大手二丁目5630番9	1.47	0	道路後退分を市へ寄附
諏訪部伊勢山線代替地	大手二丁目5630番8	141.09	4,729,000	
長島5号線代替地取得事業	殿城字本御堂3423番1、3424番1	1,332.00	872,200	
県道南原長瀬線歩道設置事業代替地②	生田字土堂3454番1	385.07	8,813,000	
国道18号改築上田バイパス(延伸)事業用地	芳田字南鬼沢1763番3、5	879.08	78,309,320	補償費 54,254,869円等を含む
国道18号改築上田バイパス(2-2工区)事業用地	芳田字南鬼沢1761番18、大屋字トメキ53番10、国分字鳴沢407番20、22、23、24、25、407番8、408番4	511.60	12,472,700	補償費 5,214,533円を含む
小計		4,833.78	162,557,420	

《代行用地》

(単位 m², 円)

事業名	所在地	面積	売却額	備考
農産物等施設整備事業事業用地	殿城字法楽寺80番4の一部	783.33	19,203,780	
国道18号改築上田バイパス(延伸)事業用地	芳田字久保田1917番7、1918番9	808.68	16,832,911	補償費 290,579円等を含む
国道18号改築上田バイパス(2-2工区)事業用地	芳田字西蠡坂1822番2、蒼久保字村上1288番1	756.81	12,429,523	補償費 479,122円等を含む
小計		2,348.82	48,466,214	

合計		7,182.60	211,023,634	
----	--	----------	-------------	--

平成30年度 上田市土地開発公社損益計算書

(平成30年4月1日から平成31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	162,557,420	
(2) 代行用地売却収益	48,466,214	
(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	14,367,201	
4 補助金等収益		
(1) 補助金等収益	151,655,000	
事業収益合計		377,045,835

II 事業原価

1 公有地取得事業原価		
(1) 公有用地売却原価	319,802,108	
(2) 代行用地売却原価	48,208,142	
(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	
3 附帯等事業原価		
(1) 保有土地賃貸等原価	440,900	
事業原価合計		368,451,150

事業総利益 8,594,685

III 販売費及び一般管理費

1,598,997

1,598,997

事業利益 6,995,688

IV 事業外収益

1 受取利息		
(1) 受取利息	3,188	
事業外収益合計		3,188

経常利益 6,998,876

当期純利益 6,998,876

平成30年度 上田市土地開発公社貸借対照表
(平成31年3月31日)

(単位 円)

資産の部			
1	流動資産		
	(1) 現金及び預金	286,464,679	
	(2) 公有用地	2,128,706,686	
	(3) 代行用地	2,314,644,681	
	(4) 特定土地	20,305,279	
	(5) 完成土地等	85,261,165	
	流動資産合計		4,835,382,490
2	固定資産		
	(1) 有形固定資産		
	ア 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		24,530
	(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		105,330
	資産合計		<u>4,835,487,820</u>
負債の部			
1	流動負債		
	(1) 未払金	18,385,151	
	(2) 短期借入金	2,996,336,992	
	(3) 前受金	31,055,817	
	(4) 預り金	9,779	
	(5) 引当金		
	ア 団地修繕整備引当金	19,183,815	
	流動負債合計		3,064,971,554
	負債合計		3,064,971,554
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	1,749,517,390	
	(2) 当期純利益	6,998,876	
	準備金合計		1,756,516,266
	資本合計		1,770,516,266
	負債資本合計		<u>4,835,487,820</u>

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。
 代行用地…個別法による原価法。
 完成土地等…個別法による低価法。

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		八十二銀行	272,322,953	普通預金
		信州うえだ農業協同組合	39,859	
		三井住友銀行	15,669	
		長野銀行	6,598	
		長野県労働金庫	155	
		長野県信用組合	36,725	
		上田信用金庫	42,720	
		八十二銀行	14,000,000	資本金 定期預金
		小計	286,464,679	
(2) 公有用地		取得費	1,704,677,448	
		補償費	127,530,386	
		造成費	7,189,276	
		諸費	16,447,872	
		支払利息	272,861,704	
			小計	2,128,706,686
(3) 代行用地		取得費	1,490,274,171	
		補償費	159,942,597	
		造成費	130,581,422	
		諸費	200,364,604	
		支払利息	333,481,887	
			小計	2,314,644,681
(4) 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
(5) 完成土地等		取得費	85,261,165	
		造成費	0	
		諸費	0	
		支払利息	0	
			小計	85,261,165
流動資産合計			4,835,382,490	
2 固定資産	(1) 有形固定資産	事務機器	24,530	
		小計		24,530
(2) 無形固定資産		電話加入権	80,800	
		小計		80,800
固定資産合計			105,330	
資産合計			4,835,487,820	

負債の部

(単位 円)

区 分		金 額	備 考
1 流動負債 (1) 未払金	箱置第二期工業団地造成事業	17,112,000	造成費
	八十二銀行	630,410	経過利息 (借入日～3/31)
	信州うえだ農業協同組合	212,137	
	長野県信用組合	409,215	
	上田市	21,389	庁舎電気上下水道料
	小計	18,385,151	
(2) 短期借入金	八十二銀行	2,700,000,000	
	信州うえだ農業協同組合	93,300,558	
	長野県信用組合	203,036,434	
	小計	2,996,336,992	
(3) 前受金	国道18号改築上田バイパス (延伸) 事業用地	30,958,040	前受利息 前受補償費
	国道18号改築上田バイパス (2-2工区) 事業用地	97,777	前受利息
	小計	31,055,817	
(4) 預り金	預り金	9,779	源泉所得税等
	小計	9,779	
(5) 引当金	団地修繕整備引当金	19,183,815	
	小計	19,183,815	
流動負債合計		3,064,971,554	
負債合計		3,064,971,554	
差引正味財産		1,770,516,266	

キャッシュフロー計算書
(平成30年4月1日～平成31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	210,979,180
	土地造成事業収入	0
	附帯事業収入	14,367,201
	補助金等収入	151,655,000
	公有地取得事業支出	△ 94,335,643
	人件費	△ 102,000
	その他の業務支出	△ 20,805,801
	小計	261,757,937
	利息の受取額	3,188
	利息の支払額	0
	事業活動によるキャッシュフロー	261,761,125
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	5,496,336,992
	短期借入金の返済による支出	△ 5,674,536,171
	財務活動によるキャッシュフロー	△ 178,199,179
IV	現金及び現金同等物増加額	83,561,946
V	現金及び現金同等物期首残高	202,902,733
VI	現金及び現金同等物期末残高	286,464,679

附属明細表

事業収益明細表 ①

(単位 円)

科 目 等			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	57,361,200	
		諏訪部伊勢山線代替地	4,729,000	
		長島5号線代替地取得事業	872,200	
		県道南原長瀬線歩道設置事業代替地②	8,813,000	
		国道18号改築上田バイパス (延伸) 事業用地	78,309,320	
		国道18号改築上田バイパス (2-2工区) 事業用地	12,472,700	
		小 計	162,557,420	
	代行用地 売却収益	農産物等流通業務施設整備事業用地	19,203,780	
		国道18号改築上田バイパス (延伸) 事業用地	16,832,911	
		国道18号改築上田バイパス (2-2工区) 事業用地	12,429,523	
		小 計	48,466,214	
	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、 諏訪部伊勢山線代替地、 長島5号線代替地取得事業、 県道南原長瀬線歩道設置事業代替地② 売却等に伴う損失の補填として	151,655,000
小 計			151,655,000	
合 計			362,678,634	・・・①

事業収益明細表 ②

(単位 円)

科目等		金額	備考
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	186,000 暫定駐車場使用料
		上田坂城バイパス代替地	1,939,300 暫定駐車場使用料
		上田駅南口代替地	649,200 暫定駐車場使用料
		上田駅川原柳線代替地	360,000 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	4,640,451 暫定駐車場使用料 法務局簡易庁舎敷地料 (6か月分)
		上田新橋事業代替地	1,914,000 暫定駐車場使用料
		秋和上堀線代替地	1,600 一時使用料
		生塚新田線代替地	180,000 暫定駐車場使用料
		新泉池住宅団地造成事業用地	197,700 一時使用料
		写真美術館用地	3,029,250 一時使用料
		踏入大屋線代替地	198,000 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	621,900 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	366,400 暫定駐車場使用料
		ふるさと農道代替地	10,900 一時使用料
		茂沢住宅団地	27,000 暫定駐車場使用料
保有地電柱敷地使用料	45,500 電柱敷地使用料		
小計		14,367,201	・・・②
事業収益 (①+②) 合計		377,045,835	

事業原価明細表

(単位 円)

科目等		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	182,113,993	
		諏訪部伊勢山線代替地	210,867	道路後退分
		諏訪部伊勢山線代替地	20,242,868	
		長島5号線代替地取得事業	11,748,297	
		県道南原長瀬線歩道設置事業代替地②	15,448,991	
		国道18号改築上田バイパス(延伸) 事業用地	77,689,609	
		国道18号改築上田バイパス(2-2工区) 事業用地	12,347,483	
	小計	319,802,108	…A	
	代行用地 売却原価	農産物等流通業務施設整備事業用地	19,203,780	
		国道18号改築上田バイパス(延伸) 事業用地	16,699,622	
		国道18号改築上田バイパス(2-2工区) 事業用地	12,304,740	
		小計	48,208,142	…B
	附帯等 事業原価	保有土地 賃貸等原価	上田坂城バイパス代替地	109,030
南天神町常田線・上田駅南駅前線代替地			331,870	除草
小計		440,900	…C	
事業原価(A+B+C)合計		368,451,150		

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	102,000	102,000	0		
	給 料	0	0	0		
	手 当	0	0	0		
	法定福利費	0	0	0		
小 計		102,000	102,000	0		
経 費	旅 費	60,000	760	59,240		
	交 際 費	10,000	0	10,000		
	需 用 費	消 耗 品 費	472,000	265,539	206,461	
		印 刷 製 本 費	100,000	46,440	53,560	
		食 糧 費	10,000	5,508	4,492	
		燃 料 費	36,000	24,442	11,558	
		電 気 料	48,000	36,823	11,177	
		修 繕 費	100,000	0	100,000	
		図 書 費	80,000	63,028	16,972	
		役 務 費	保 険 料	35,000	32,370	2,630
	通 信 運 搬 費		120,000	48,392	71,608	
	手 数 料		100,000	66,268	33,732	
	委 託 料	1,100,000	164,878	935,122		
	使用料及び 賃 借 料	920,000	671,549	248,451		
	負担金及び 交 付 金	35,000	0	35,000		
	公 租 公 課	80,000	71,000	9,000		
	減 価 償 却 費	0	0	0		
	雑 費	100,000	0	100,000		
	小 計		3,406,000	1,496,997	1,909,003	
	合 計		3,508,000	1,598,997	1,909,003	

有形固定資産明細表

資産の種類	取得原価 A	当期増加額 B	当期減少額 C	期末残高 (A+B-C) D	当期減価 償却額 E	減価償却 累計額 F	差引期末残高 D-F	適要
事務機器	245,301	0	0	245,301	0	220,771	24,530	定額法
合計	245,301	0	0	245,301	0	220,771	24,530	

無形固定資産明細表

資産の種類	取得原価 A	当期増加額 B	当期減少額 C	期末残高 D	当期減価 償却額 E	減価償却 累計額 F	差引期末残高 D-F	適要
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	0.2300	41,284,455	0	41,284,455	0	29.06.14 ~ 30.04.27
	0.2300	22,310,000	0	22,310,000	0	29.06.30 ~ 30.04.27
	0.6200	245,176	0	245,176	0	29.07.28 ~ 30.04.25
	0.5800	2,541,377	0	2,541,377	0	29.12.01 ~ 30.04.27
	0.2000	14,431,234	0	14,431,234	0	30.03.09 ~ 30.04.25
	0.3500	0	200,000,000	0	200,000,000	30.12.04 ~ 31.12.03
	1.4750	2,500,000,000	0	2,500,000,000	0	30.03.30 ~ 30.04.02
	1.4750	0	2,500,000,000	0	2,500,000,000	31.03.29 ~ 31.04.01
	小計		2,580,812,242	2,700,000,000	2,580,812,242	
		0.9650	112,000,000	0	112,000,000	0
信州うえだ農業協同組合	0.9650	0	93,300,558	0	93,300,558	31.01.04 ~ 31.12.20
	小計		93,300,558	112,000,000	93,300,558	
長野県信用組合	0.1770	181,723,929	0	181,723,929	0	29.04.27 ~ 30.04.25
	0.2250	100,000,000	0	100,000,000	0	30.01.05 ~ 30.12.04
	0.2250	200,000,000		200,000,000	0	30.01.05 ~ 30.12.04
	0.2650	0	87,797,699	0	87,797,699	30.04.25 ~ 31.04.24
	0.2650	0	56,197,925	0	56,197,925	30.04.27 ~ 31.04.24
	0.2650	0	11,222,043	0	11,222,043	30.06.15 ~ 31.04.24
	0.2750	0	29,711,004	0	29,711,004	30.12.14 ~ 31.10.09
	0.2750	0	3,990,000	0	3,990,000	30.12.21 ~ 31.10.09
	0.2750	0	2,677,763	0	2,677,763	31.01.31 ~ 31.10.09
	0.2750	0	2,550,000	0	2,550,000	31.02.07 ~ 31.10.09
0.2750	0	8,890,000	0	8,890,000	31.03.25 ~ 31.10.09	
小計		481,723,929	203,036,434	481,723,929	203,036,434	
上田市	0.1330	0	2,500,000,000	2,500,000,000	0	30.04.02 ~ 31.03.29
	小計		2,500,000,000	2,500,000,000	0	
合計		3,174,536,171	5,496,336,992	5,674,536,171	2,996,336,992	

資本金明細表

区分	出資団体名	出資額	摘要
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	27,790,335 ^円	0 ^円	8,606,520 ^円	0 ^円	19,183,815 ^円	諏訪部伊勢山線代替地 地下埋設物処理業務委託
合計	27,790,335	0	8,606,520	0	19,183,815	

平成30年度監査報告書

令和元年5月10日

上田市土地開発公社
理事長 井上 晴樹 様

監事 芳 坂 栄一 

監事 細川 真利子 

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30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 令和元年5月10日(金)
- 2 実施場所 大手町会館 3階ホール
- 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。