



兵庫県土地開発公社

Hyogo Pref. Land Development
Public Corporation

平成23年11月18日



目次

1. 会社の概要		3. 財務の状況	
設立のあらまし	3	会計処理の基準	15
国及び兵庫県との関係	4	土地開発公社経理基準要綱について	15
2. 事業の内容		決算の状況	18
主要な事業	6	4. 経営改善について	
事業の流れ	7	経営改善の取り組み	22
主要な事業実績.....	8	5. 兵庫県土地開発公社債について.....	29
主要な事業箇所の紹介	12		

(注) 1. 本資料においては、原則として金額については単位未満を、比率(%)については小数点以下第4位を四捨五入しており、合計欄の数値が内訳を集計した数値と一致しないものがある。

2. 本資料において数値が単位に満たない場合は「0」、該当数字がない場合は「-」と表示している。



1. 会社の概要



設立のあらまし

- 兵庫県土地開発公社(以下「公社」という。)は、公共用地等の取得、管理及び処分等を行うことによって、地域の秩序ある整備と兵庫県民の福祉の増進に寄与することを目的としている。
- 昭和35年9月に財団法人として設立され、昭和48年3月に「公有地の拡大の推進に関する法律」(以下「公拡法」という。)に基づく特別法人となり現在に至っている。
- 兵庫県が全額出資している特別法人である。



国及び兵庫県との関係

公拡法に基づく認可等

- 設立の認可(公拡法第10条、第14条)
- 監督命令(公拡法第19条)
- 解散の認可(公拡法第22条)
- 役員の任命及び解任(公拡法第16条)
- 予算、事業計画及び資金計画の承認(公拡法第18条)
- 債務保証(公拡法第25条)

兵庫県による監督等

- 監査委員による監査(地自法第199条)
- 包括外部監査人による監査(地自法252条の37)

財政的(資金的)援助

- 業務の遂行に必要な資金の一部を県から借入れている(借入の大部分は無利子)
- 保有土地の一部にかかる経費については県から利子補給金等の交付を受けている

人的援助

- 役職員の一部は県からの派遣職員



2. 事業の内容

主要な事業

公有地取得事業

河川、道路、公園、緑地などの公共用地等の取得、造成、その他の管理及び処分を行う。

土地造成事業

住宅団地や工業(産業)団地の造成事業並びにこれらの事業により造成した土地を分譲及び賃貸する事業を行う。

附帯等事業

保有土地の賃貸事業(産業団地を除く)及び県有地の管理業務を行う。

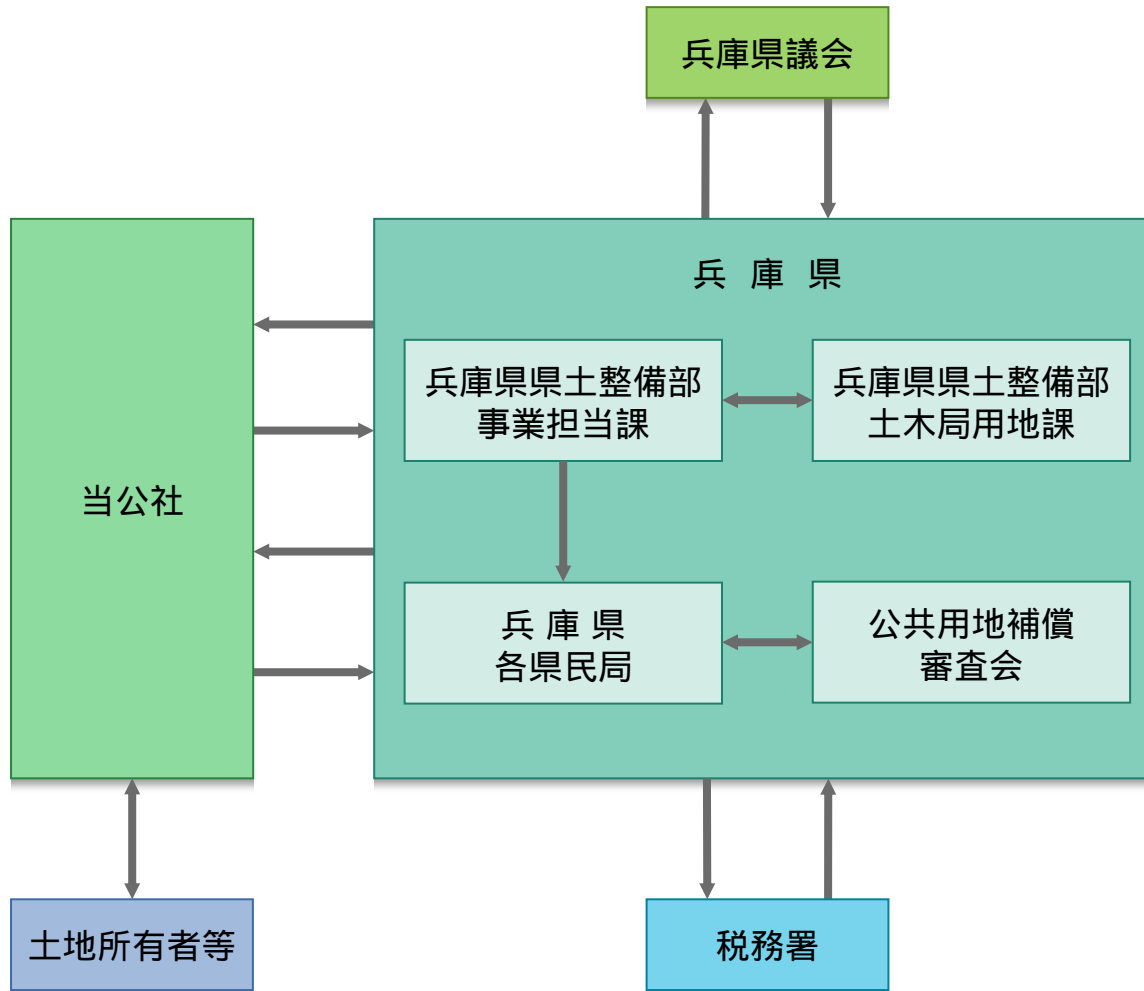
あっせん等事業

国や地方公共団体などの委託により、土地取得のあっせん、調査、測量、その他これらに類する業務を行う。



事業の流れ

■ 兵庫県のまちづくり政策の一翼を担う、重要な政策執行機関



説明

県は予算の一部である債務負担行為を県議会へ提出します。

議決を経て予算が成立します。

事業担当課は公社主管課の用地課と合議を行います。

合議後、公社に先行取得の依頼が来ます。

公社は内容確認のうえ、受託を通知します。

将来公共事業を施行する各県民局に対し、公社受託の通知を行います。

土地の評価額の審議を行います。

評価額が決定すると、先行取得委託契約書を締結します。

課税の特例の適用等に関する事前協議を行います。

事前協議に対する回答が来ます。

土地所有者と取得交渉及び契約手続きを行い、土地を取得します。

土地は県に引き取られ、公共事業のために使用されます。



主要な事業実績

用地の買収 (S.35 ~ H.22)

(単位: ha, 百万円)

区分 年度	買 収	
	面積	金額
35 ~ 63	(1,052)	(120,526)
	5,559	249,601
元	(15)	(4,054)
	166	13,114
2	(36)	(11,561)
	144	30,393
3	(109)	(24,408)
	537	73,554
4	(102)	(24,006)
	848	61,275
5	(87)	(18,593)
	664	61,446
6	(46)	(12,131)
	452	58,961
7	(55)	(19,425)
	439	84,566
8	(116)	(32,807)
	837	98,740
9	(84)	(12,740)
	240	37,820
10	(50)	(10,931)
	105	22,426
11	(46)	(10,855)
	104	21,000

区分 年度	買 収	
	面積	金額
12	(32)	(10,831)
	103	14,875
13	(36)	(12,331)
	108	14,923
14	(18)	(11,542)
	24	16,689
15	(26)	(6,716)
	130	23,730
16	(7)	(2,637)
	18	11,264
17	(7)	(3,165)
	8	9,122
18	(8)	(4,249)
	17	9,771
19	(8)	(4,465)
	6	7,723
20	(15)	(5,706)
	2	4,213
21	(28)	(10,937)
	3	2,646
22	(76)	(9,329)
	13	3,749
計	(2,057)	(383,945)
	10,527	931,601

(注) 上段の()内の数値はあっせん等事業によるもの、下段の数値は公有地取得事業及び土地造成事業によるもの



主要な事業実績

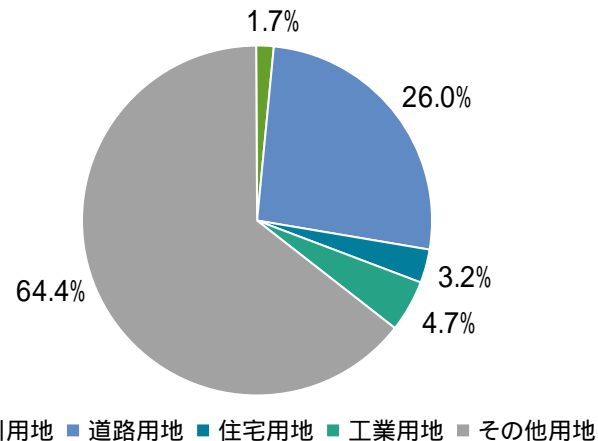
買収用地の用途別割合 (S.35 ~ H.22)

(単位: ha, 百万円)

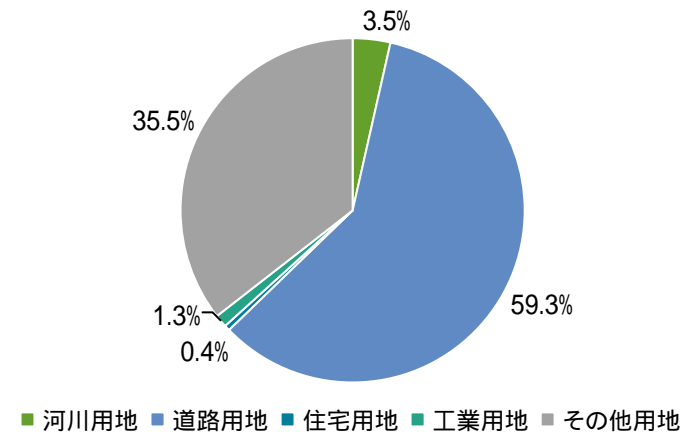
区 分	面 積	金 額
河川用地	(23) 186	(9,839) 35,811
道路用地	(1,868) 1,402	(358,477) 422,677
住宅用地	402	4,790
工業用地	593	16,524
その他用地(公園、産業用地)	(166) 7,944	(15,629) 451,799
計	(2,057) 10,527	(383,945) 931,601

(注)上段の()内の数値はあっせん等事業によるもの、下段の数値は公有地取得事業及び土地造成事業によるもの

面積割合



金額割合





主要な事業実績

用地の造成 (S.35 ~ H.22)

(単位:百万円)

年度	造成金額
35 ~ 63	(1,533)
	43,959
元	2,174
2	818
3	3,712
4	6,024
5	5,268
6	3,002
7	3,768
8	3,340
9	6,465
10	4,703
11	2,480

年度	造成金額
12	1,881
13	2,218
14	1,061
15	5,709
16	1,025
17	1,031
18	1,009
19	500
20	465
21	72
22	145
計	(1,533) 100,829

(注)上段の()内の数値はあっせん等事業によるもの、下段の数値は公有地取得事業及び土地造成事業によるもの



主要な事業実績

保有土地の用途別状況(平成22年度末)

(単位:ha、百万円)

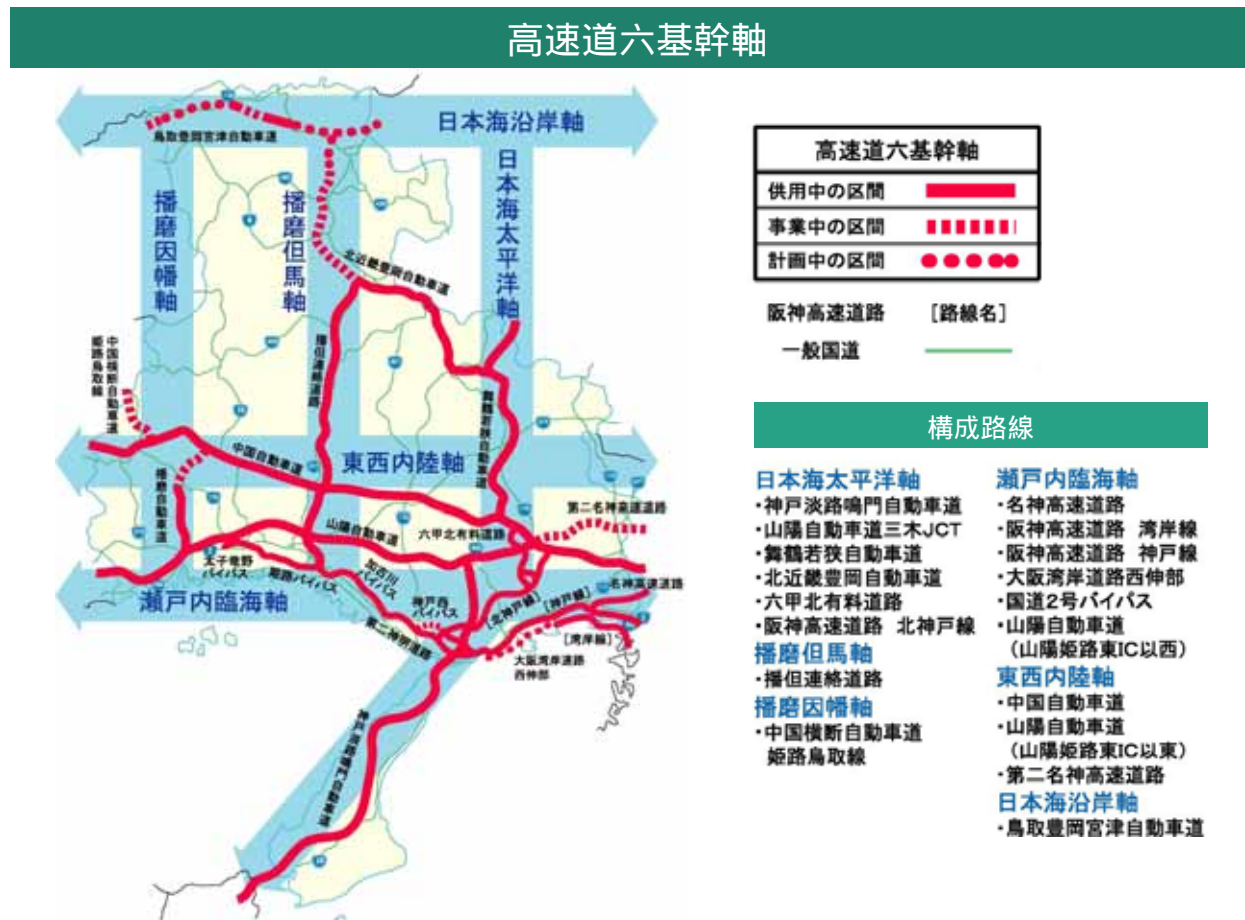
区 分		面積	金額
公有用地	公共事業用地	75	12,117
	震災復興事業用地	7	5,311
	地域整備事業用地	870	32,588
	国・公団・市町委託用地	8	997
	計	960	51,013
代替地	代替地先行取得事業	1	3,025
完成土地等 (自主事業土地)	工業(産業)用地	17	4,411
	その他用地	32	717
	計	49	5,128
合 計		1,010	59,166



主要な事業箇所の紹介

- 「21世紀兵庫長期ビジョン」の重要施策である高速道六基幹軸の整備を推進

兵庫県的高速道路網図



主要な事業箇所の紹介

1 公有地取得事業及びあっせん等事業

中国自動車道
(S.42 ~ S.49)

山陽自動車道
(S.51 ~ H.14)

舞鶴若狭自動車道
(S.53 ~ S.62)

神戸淡路鳴門自動車道
(S.53 ~ H.7)

ひょうご情報公園都市
(H.6 ~ H.12)

淡路景観園芸学校
(H.8 ~ H.10)

三木震災記念公園
(H.8 ~ H.17)

兵庫陶芸美術館
(H.8 ~ H.17)

東播磨南北道路
(H.12 ~ H.20)

北近畿豊岡自動車道
(H.4 ~)

新名神高速道路
(H.18 ~)

2 土地造成事業

三木工業団地
(S.47 ~ S.59)

社工業団地
(S.55 ~ S.58)

加西工業団地
(S.56 ~ S.60)

滝野工業団地
(S.59 ~ S.63)

赤穂清水工業団地
(H.4 ~ H.8)

夢前工業団地
(H.3 ~ H.20)

加西南産業団地
(H.7 ~)

加西東産業団地
(H.12 ~)



3. 財務の状況



会計処理の基準 土地開発公社経理基準要綱について

会計処理の基準

- 公社の経理は、公拡法(同法施行規則、施行通達を含む。)並びに「土地開発公社経理基準要綱」(以下「経理基準要綱」という。)に準拠している。

土地開発公社経理基準要綱の経緯について

- 経理基準要綱は昭和54年に制定され、その後、昭和60年7月、平成元年3月及び平成17年1月の3回にわたって改正がなされた。
- なお、要綱に定めのない事項については、一般に公正と認められる企業会計の基準に従うものとされている。



主な項目

利息算入の方法

■ 利息の原価算入と期間費用処理の方法

区分		利息の取り扱い
公有地取得事業	公有用地等(下記土地を除く)	原価算入
	代替地 (注1) 取得価額相当による再取得等が見込まれるもの	原価算入
	代替地 (注1) 上記以外のもの	期間費用
区分		利息の取り扱い
土地造成事業	完成土地等(注2)	期間費用
		期間費用
	開発中土地(注3)	原価算入

(注) 1. 代替地

2. 完成土地等

3. 開発中土地

事業に直接必要な土地の地権者に対して、その土地の代替として譲渡するために公社が取得した土地

土地造成事業に係る土地で次に掲げるもの

販売可能な状態にある土地

当該土地に係る開発計画が次のような状態にある土地

(1) 開発工事の着工予定時からおおむね5年を経過しても開発用の土地等の買収が完了していない状態

(2) 開発用の土地等の買収が完了した後おおむね5年を経過しても開発工事に着工していない状態

(3) 開発工事に着手後中断しその後おおむね2年を経過している状態

土地造成事業に係る土地で上記以外のもの。ただし、代替地を除く。



主な項目

たな卸資産の土地の評価の見直し

■ 強制評価減の対象範囲の拡大

区分		評価
公有地取得事業	公有用地等(下記土地を除く)	原価法
	代替地 取得価額相当による再取得等が見込まれるもの	原価法
	上記以外のもの	強制評価減

区分		評価
土地造成事業	完成土地等	強制評価減
	開発中土地	強制評価減

対象資産の土地評価の見直し

- 土地造成事業(産業団地等)については、経理基準要綱の改正後毎期末に評価の見直しを行っております。



決算の状況

- 当期純利益は継続的に黒字を確保し、安定的な事業運営を実施

損益計算書

(単位:百万円)

項目		平成20年度	平成21年度	平成22年度
事業収益	公有地取得事業収益	13,859	21,895	9,817
	土地造成事業収益	675	805	734
	附帯等事業収益	23	20	20
	あっせん等事業収益	408	400	407
	計	14,965	23,121	10,978
事業原価	公有地取得事業原価	13,859	21,895	9,817
	土地造成事業原価	373	526	460
	附帯等事業原価	18	15	15
	あっせん等事業原価	408	400	407
	計	14,657	22,836	10,699
事業総利益		308	285	279
販売費及び一般管理費		274	248	200
事業利益		34	37	79
事業外収益	受取利息等	10	12	13
	雑収益	5	5	4
	計	15	17	18
事業外費用	支払利息等	0	0	67
	計	0	0	67
経常利益		48	54	29
特別利益	その他の特別利益	7	23	-
	計	7	23	-
特別損失	土地評価損	-	-	-
	その他の特別損失	-	-	7
	計	-	-	7
当期純利益		55	77	22



決算の状況

- 有利子負債の着実な圧縮に努め、健全な経営を行っている。

貸借対照表

(単位:百万円)

項目	平成20年度	平成21年度	平成22年度
流動資産			
現金及び預金	592	5,840	7,034
未収金	20,088	9,893	9,663
公有用地	83,858	56,677	51,014
完成土地等	5,948	5,425	5,128
代替地	3,193	3,025	3,025
前払費用	1	2	3
未収収益	1	270	394
未成工事支出金	-	-	255
その他の流動資産	0	0	0
流動資産合計	113,681	81,131	76,516
固定資産			
有形固定資産	243	236	235
無形固定資産	3	26	19
投資その他の資産	9,141	18,597	18,581
固定資産合計	9,387	18,860	18,835
資産合計	123,068	99,991	95,351

項目	平成20年度	平成21年度	平成22年度
流動負債			
未払金	1,005	281	466
短期借入金	38	5,368	8,058
1年以内償還予定の公社債	32,000	10,000	7,000
未払費用	101	123	123
前受金	-	-	271
短期預り金	5	9	12
前受収益	12	13	13
その他の流動負債	-	7	34
流動負債合計	33,162	15,802	15,977
固定負債			
公社債	52,000	53,000	56,000
長期借入金	25,910	19,561	12,161
引当金	941	712	558
その他の固定負債	3,118	2,846	2,562
固定負債合計	81,968	76,118	71,281
負債合計	115,130	91,921	87,258
資本(基本)金			
基本財産	105	105	105
基本金合計	105	105	105
準備金			
前期繰越準備金	7,695	7,889	7,965
当期純利益	138	77	22
準備金合計	7,833	7,965	7,987
資本合計	7,938	8,070	8,092
負債・資本合計	123,068	99,991	95,351



決算の状況

キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

項目	平成22年度
1. 事業活動によるキャッシュ・フロー	
(1) 公有地取得事業収入	10,105
(2) 土地造成事業収入	498
(3) その他事業収入	479
(4) その他の業務収入	955
(5) 公有地取得事業支出	4,965
(6) 土地造成事業(管理に係る)支出	188
(7) その他事業支出	395
(8) 人件費支出	198
(9) その他の業務支出	431
小計	5,862
(10) 利息の受取額	110
(11) 利息の支払額	67
事業活動によるキャッシュ・フロー	5,904
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー	
(1) 定期預金の預入による支出	11,413
(2) 定期預金の払戻による収入	5,695
(3) 投資有価証券の取得による支出	345
(4) 投資有価証券の売却による収入	345
(5) 有形固定資産の取得による支出	0
(6) 投資その他の資産の取得による支出	0
(7) 投資その他の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	5,718
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー	
(1) 短期借入による収入	2,519
(2) 短期借入金の返済による支出	5,967
(3) 長期借入による収入	837
(4) 長期借入金の返済による支出	2,098
(5) 公社債発行による収入	10,000
(6) 公社債の償還による支出	10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,709
4. 現金及び現金同等物の増加または減少額	4,523
5. 現金及び現金同等物の期首残高	4,583
6. 現金及び現金同等物の期末残高	59

借入金の状況(平成22年度末)

(単位:百万円)

区分	借入先	利率	金額
短期借入金	金融機関	有利子 (1.000 ~ 1.475%)	8,020
	兵庫県	" (1.0%)	38
	短期借入金計		8,058
長期借入金	金融機関	" (1.475 ~ 1.490%)	8,599
	兵庫県	" (1.0%)	538
		無利子	3,025
長期借入金計		12,161	
合計			20,220

債券発行の状況(平成22年度末)

(単位:百万円)

区分	金額
兵庫県保証付公募債券	63,000



4. 経営改善について



経営改善の取り組み

- 兵庫県の定めた新行財政構造改革推進方策(新行革プラン)に沿って経営改善計画を策定し、より一層の経営の健全化に取り組んでいる。

経営改善の取り組み

執行体制の整備

保有土地の早期処分等

産業団地の立地促進

事務事業経費等の削減

職員研修の充実及び情報公開の推進



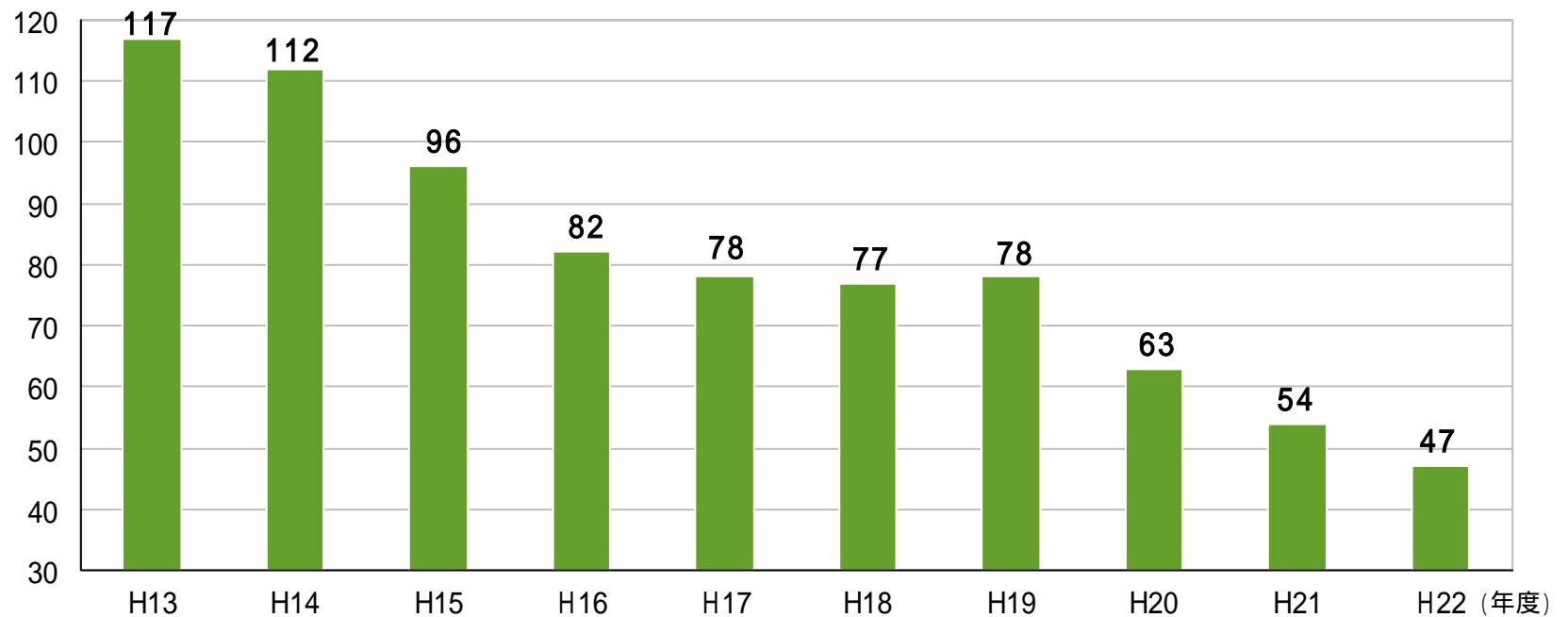
経営改善の取り組み

執行体制の整備

- これまでも職員の削減に努め、組織のスリム化を図ってきたが、今後も見込まれる事業量に対応する組織整備及び職員配置を実施し、効率的な執行体制確保に努める。

正規職員数の推移

(単位:人)



(注)他団体への派遣職員は除く



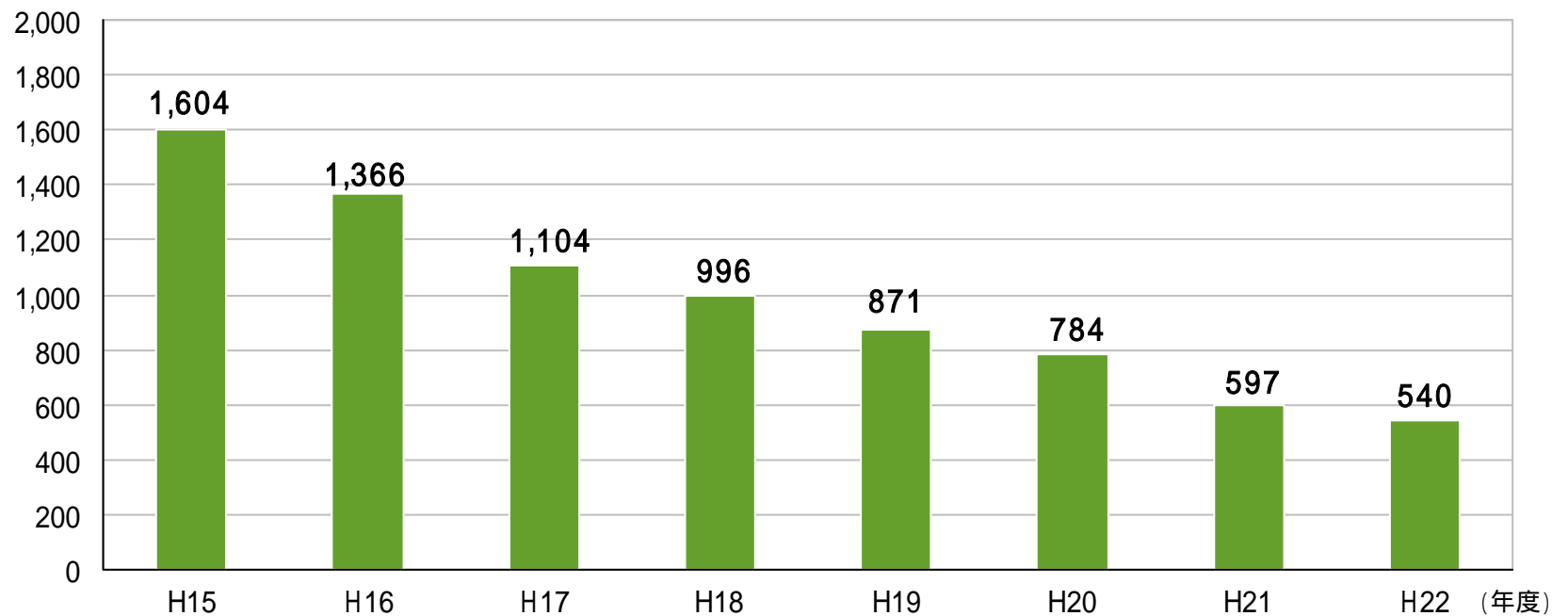
経営改善の取り組み

保有土地の早期処分等

- 保有土地は年々確実に減少しているが、今後も保有土地の事業化による利活用及び早期の譲渡を行えるよう、兵庫県への要請を継続していくとともに、公社債発行等により資金調達の多様化とコスト削減を行っている。

公有用地(代替地を含む)の保有高の推移

(単位:億円)





経営改善の取り組み

産業団地の立地促進

- 産業団地の立地については、平成22年度末現在加西南・加西東及び夢前工業団地(立地完了)において、分譲で24.6ha、賃貸で27.0ha、合わせて51.6haの実績を上げている。
- 地価動向に対応した販売価格の改定、事業用借地権の活用、長期分割払制度の導入など様々な取り組みにより立地の促進を図っている。

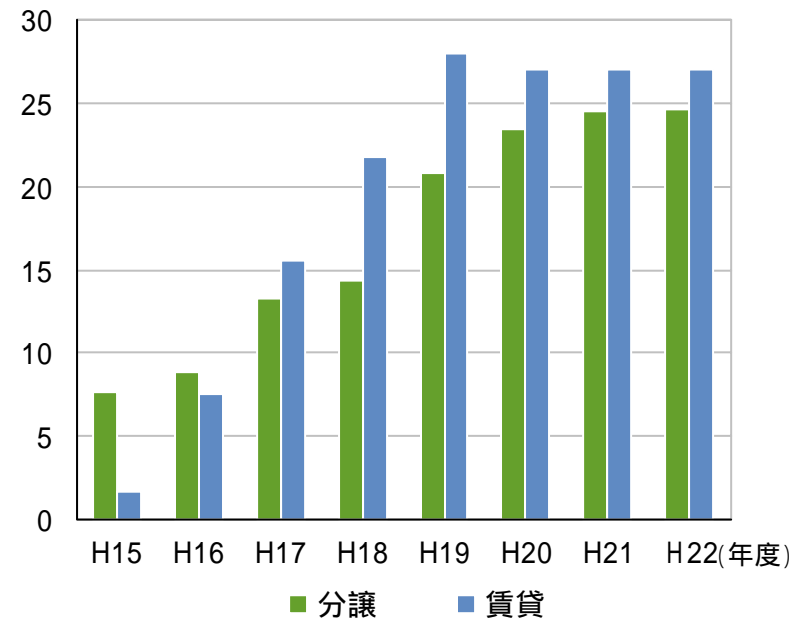
立地状況(22年度末現在)

(単位: ha)

	全体面積	分譲	賃貸	(企業数)	未立地区画面積
加西南	41.0	16.4	16.5	(17)	8.1
加西東	14.6	4.1	10.0	(16)	0.5
夢前	4.6	4.1	0.5	(3)	0
計	60.2	24.6	27.0	(36)	8.6

三産業団地等立地累計

(単位: ha)





経営改善の取り組み

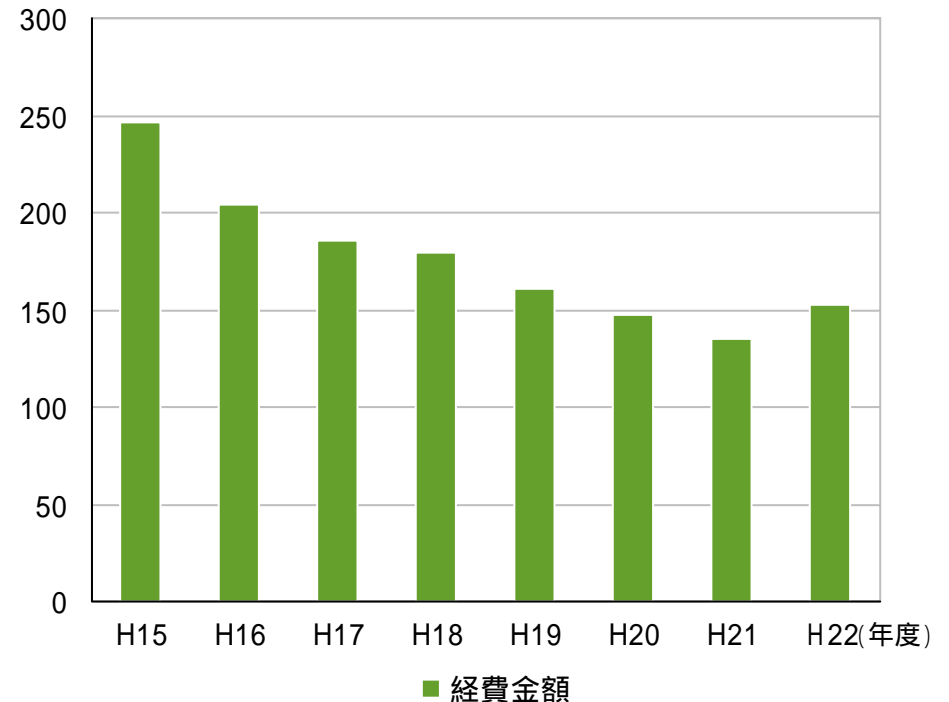
事務事業経費等の削減

- 経費については、効率的な事業活動に取り組んだ結果、平成22年度において、平成15年度から約38%の削減が達成され、経営改善計画策定以来、着実に成果を上げている。また、事務所経費等固定的経費の削減にも積極的に取り組んでいる。

事務事業経費の状況

(単位:百万円、%)

年度	経費全体	対H15比
H15	246	-
H16	204	82.9%
H17	186	75.6%
H18	179	72.8%
H19	161	65.5%
H20	147	59.8%
H21	135	54.9%
H22	153	62.2%



経営改善の取り組み

職員研修の充実及び情報公開の推進

- 地権者及び委託者をはじめとする関係機関等の一層の信頼を得るため、個々の能力向上を目指した職員研修を継続していくとともに、積極的な情報公開を推進していく。

職員研修の充実

情報公開の推進

開かれた公社運営経営基盤の強化



5. 兵庫県土地開発公社債について



兵庫県土地開発公社債について

特徴

[発行根拠法]

- 公有地の拡大の推進に関する法律第18条6項の規定に基づき発行される債券

[金融商品取引法上の取り扱い]

- 証券決済制度改革に伴う法改正で、平成15年1月より、地方公社が発行する債券が金融商品取引法上の有価証券となった。

[BISリスクウエイト]

- 兵庫県土地開発公社が発行する債券は、債務保証が付されているため、BIS規制上リスクウエイトが0%

[兵庫県による債務保証]

● 債務保証の性格

- ・ 兵庫県による債務保証とは、債券の元利金の支払いを兵庫県が保証するもの
- ・ 債務保証は主たる債務の履行を保証するものであり、債務不履行に伴う損失を補償する損失補償とは異なる (**元金及び利金の全額についてのタイムリーペイメントを兵庫県が保証**)。

● 債務保証に関する議決等

- ・ 債務保証に関しては、兵庫県一般会計予算の一部である債務負担行為として、債務保証の期間及び限度額が定められており、兵庫県議会の議決を経ている。



兵庫県土地開発公社債について

回号	発行日	年限 (年)	発行額	利率 (%)
第1回	03/7/31	5	200億円	0.48
第2回	04/3/4	5	120億円	0.70
第3回	04/6/4	5	130億円	0.83
第4回	04/9/16	5	220億円	0.97
第5回	05/6/8	5	100億円	0.59
第6回	06/12/7	5	70億円	1.51
第7回	08/8/5	5	100億円	1.44
第8回	09/3/18	5	30億円	1.30
第9回	09/7/7	5	110億円	1.06
第10回	09/9/14	3	120億円	0.67
第11回	09/12/15	5	100億円	0.80
第12回	10/6/15	5	100億円	0.60

(注) 着色部分は償還済み債券を示す。

- 今後も継続して発行する予定
- 発行にあたっては、スプレッドプライシング、均一価格販売方式を採用し、透明性の高い価格決定を実施
- 財務情報等についてはホームページを活用するなど情報開示に努め、個別投資家訪問等IR活動に積極的に取り組んでいく

トピックス

[兵庫県保証付兵庫県土地開発公社第13回について]

- 今年度、12月中に発行額100億円、年限5年で発行を予定

IRに関するお問い合わせ先

兵庫県土地開発公社 総務部経理第一課

〒650-0011 神戸市中央区下山手通4 18 2

TEL 078 232 9605 (直通)

FAX 078 291 8018

e mail info@hyogokentkk.or.jp

ホームページの
アドレス <http://www.hyogokentkk.or.jp/>

本日ご説明しました将来の見通しまたは予測は、現時点で妥当と考えられる範囲で示したものであり、確実な将来を約束するものではありません。