

土地開発公社に係る将来負担の算定方針について

【土地開発公社の設立団体又は出資団体の場合】（算定方針については次図も参考）

- ① 土地開発公社の貸借対照表上の負債を把握
- ② 負債のうち、依頼土地(1号土地)に係るもので、依頼した地方公共団体の買取りに係る債務負担行為に基づく支出予定額又は当該土地の取得に係る土地開発公社の債務に対する当該団体の保証契約の保証額を、当該依頼団体の将来負担に算入(国等の依頼による土地については、その買取りが確実かつ合理的な場合に限り負債から控除)
- ③ 土地開発公社の負債(設立団体等からの長期借入金は除く)から、②の買取りに要する額等を控除した後の残高が、次のaからeに掲げる額を合算した額を超える場合の当該超える額を当該団体の将来負担に算入(共同設立、出資の場合には、当該団体で合理的かつ適切な算定方法に基づき算定した額とする。)
 - a. 現金及び預金の額、関連施設の額
 - b. プロパー土地に係る事業未収金の額
 - c. プロパー土地の低価法による評価額
 - d. 投資その他の資産の額(eは除く)
 - e. 賃貸事業用地の低価法による評価額

【設立団体又は出資団体以外の地方公共団体】（該当する場合）

依頼土地(1号土地)の買取りに係る土地開発公社の債務に対する当該団体の保証契約の保証額を、当該団体の将来負担として算入

①

依頼土地
(1号土地)

②

依頼土地に
係る債務

「ロ」又は「へ」により地方公共団体の将来負担に算入

③

土地開発公
社の負債

設立団体等からの
長期借入金

土地開発公社の
負債額
(控除後)

・現金及び預金
・関連施設
・事業未収金

プロパー土地等
(時価評価)

投資その他資産
(賃貸事業用地は時価評価)

地方公共
団体が算定

プロパー土地等の時価評価
は低価法で行うこととする

「へ」により将来負担に算入

将来負担額

プロパー土地等
(2号土地等)

地方道路公社の将来負担の算定方法の例について

- ① 当該地方道路公社の比率算定年度の前年度末日における借入金総額（設立団体からの長期借入金額等を除く）を把握。
- ② （１）道路整備特別措置法上の有料道路事業（国交省の許認可を得て料金徴収期間内に料金徴収）
 （２）（１）以外の事業（例 道路運送法上の有料道路事業）
 で今後得られるであろう償還原資として下図の計算方法により算定された額と前年度末における借入金の償還額に充てることができる道路事業損失引当金（（１）の事業に係るもの）の額の合計額を、①の額から控除。
- ③ 以上の計算によりなお残額があれば、当該額を将来負担額とする（上限は①の額とする。算定の妥当性は監査委員の審査の対象となる）。
- ④ 共同設立法人にあつては、設立団体間で案分方法を適切に定めた上で③で得られた額を案分する。

①

②

③

地方道路公社の 借入金総額 (設立団体からの 長期借入金等を除く)		借入金の償還額に充当可能な 道路事業損失引当金の額	
	(1) 道路特 措法事 業	計画上の償還予定総額(※1) (計画上の通行料収入総額－計 画上の利息・利息以外支出額) × 乖離率(※2) (前3ヶ年度収入実績/ 前3ヶ年度計画上収入)	※1 国交省の認可を得ている事業計画を 基に算定 ※2 実績を基に算定
	(2) 道路運 送法事 業等	事業実施見込期間(※3)内の 収入見込額 － 事業実施見込期間内の 支出見込額	※3 各団体において合理的に見込ん だ事業継続年数
			将来負担額

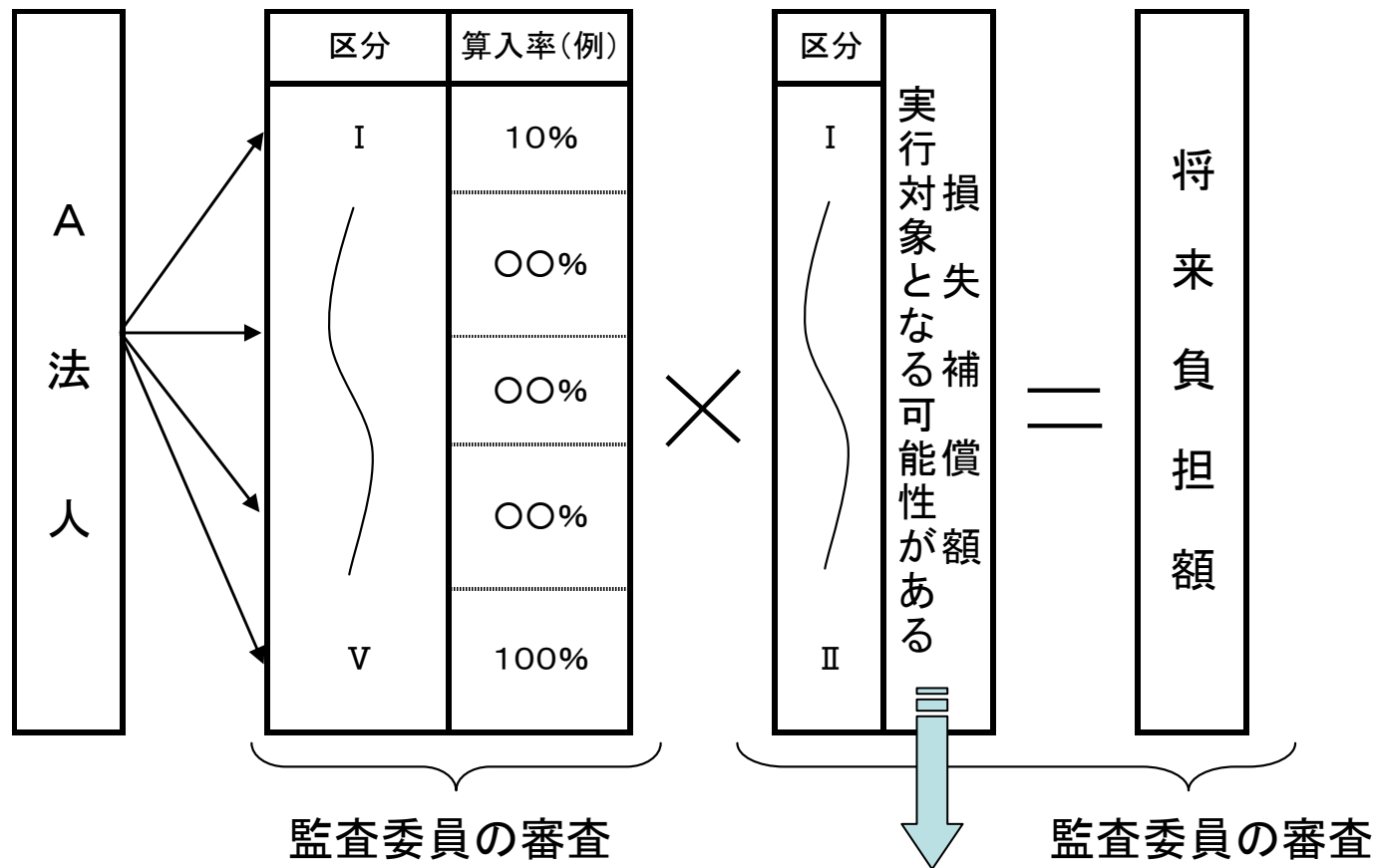
損失補償額の評価基準の考え方について

平成19年11月14日

総務省自治財政局地域企業経営企画室

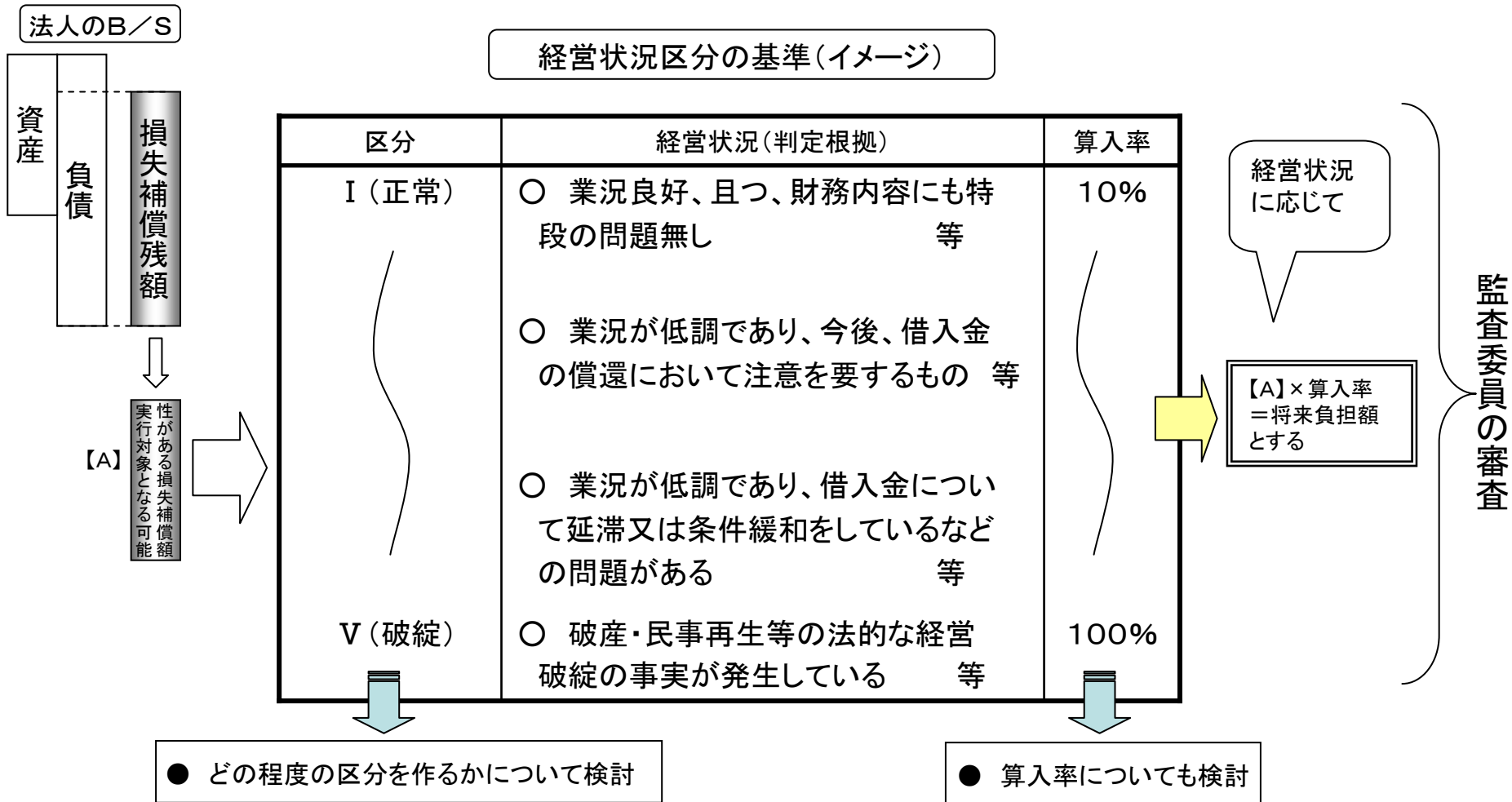
法人の債務の評価の算定方法 (1) -① (イメージ)

- 損失補償債務残高のうち、地方公共団体の長が以下の方法で算定した額を将来負担額とする。
 - ① 損失補償の対象となっている法人への貸付金に関し、総務省が示す経営状況区分の基準にしたがって貸倒れの危険率に関する該当区分を判定(当該判定は監査委員の審査の対象)して評価。
 - ② ①で判定した区分に対応した算入率(引当率に相当)を損失補償額に乗じて得た額に、更に損失補償契約の内容に応じた損失補償率を乗じた額を当該損失補償に係る将来負担額とする。
 - ③ 地方公共団体が法人の経営についてより精緻な算定を行う場合は、算定方法(2)によることもできる。

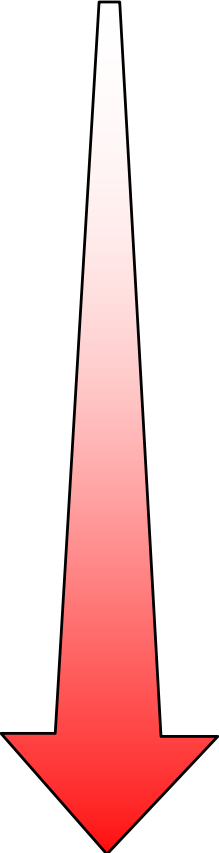


● 「損失補償の類型に応じ内容を評価」について検討

法人の債務の評価の算定方法 (1) - ② (イメージ)



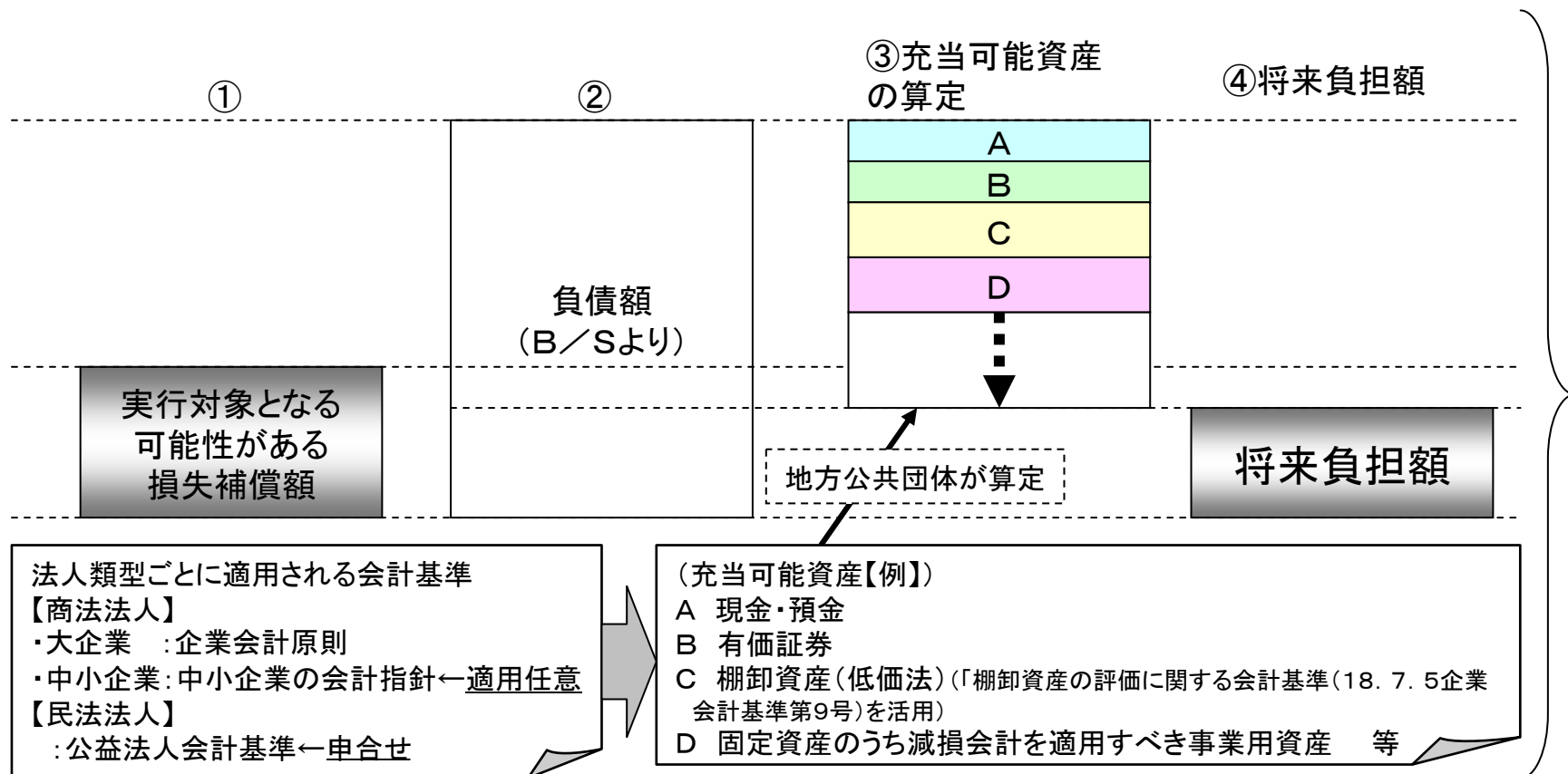
経営状況の評価基準項目（イメージ）

区分	経済取引上の外形的基準例	財務指標上の基準例
<p>I（正常）</p>  <p>V（破綻）</p>	<p>補助金・貸付金の増加</p> <p>資金繰り逼迫（給与支払遅延等）</p> <p>借入金の条件緩和</p> <p>借入金の延滞</p> <p>1次不渡発生</p> <p>銀行取引停止</p> <p>再建型法的整理実施 （会社更生、民事再生、特定調停）</p> <p>清算型法的整理実施 （破産、特別清算）</p>	<p>P/L</p> <ul style="list-style-type: none"> インタレストカバレッジレシオ100%未満 減価償却前収支赤字 3期連続減価償却前収支赤字 <p>B/S</p> <ul style="list-style-type: none"> 現預金比率8%未満 デットキャパシティレシオ100%以上 債務超過 <p>CF</p> <p>有利子負債営業キャッシュフロー倍率</p>

法人の債務の評価の算定方法（2）（イメージ）

○ 損失補償債務残高のうち、地方公共団体の長が以下の方法で算定した額を将来負担額とする。

- ① まず、実行対象となる可能性がある損失補償額の債務残高を把握する。
- ② ①に係る損失補償額を含め、当該法人の負債を把握する。
- ③ ②に充当可能な資産を適正な評価により算定し合算する。
- ④ ②から③を控除した額が、実行対象となる可能性がある損失補償額より小さければ当該額を、大きければ実行対象となる可能性がある損失補償額を、将来負担額とする。



債務保証と損失補償の類型

1. 債務保証の類型

①単純保証

⇒ 補充性を持つ。主たる債務者が債務不履行に陥って初めてその補充のため履行する義務が生じる(二次的な性質の債務)。

②連帯保証

⇒ 単純保証と比較し、(ア)催告の抗弁権、(イ)検索の抗弁権、(ウ)分別の利益、が認められていない(二次的な性質が否定されている)。

2. 損失補償の類型

①損失補償履行時期

- ・ 借入債務の不履行後一定期間の経過に伴い、履行義務が発生する形式
- ・ 保証、担保権の実行、資産売却後、確定する損失に対して履行義務が発生する形式

②他の保証、担保権の設定等の有無

③契約の相手方

- ・ 債権者の場合
- ・ 保証者等の場合

など

税法上の貸倒引当金の概要

		貸倒引当金の区分	貸倒引当金繰入限度額の算出方法
税法上の貸倒引当金	一括評価金銭債権に係る貸倒引当金	○貸倒実績率による方法 <ul style="list-style-type: none"> ・資本金1億円以上の法人 ・資本金1億円未満の法人は選択適用 	限度額＝対象金銭債権×貸倒実績率 ※貸倒実績率は過去3年の平均により算出
		○法定繰入率による方法 ※資本金1億円未満の法人のみ適用可	限度額＝対象金銭債権×法定繰入率 <法定繰入率> ①卸売業、小売業……………10/1,000 ②製造業……………8/1,000 ③金融及び保険業……………3/1,000 ④割賦販売小売業及び割賦あっせん業……13/1,000 ⑤その他の事業……………6/1,000
	個別評価金銭債権に係る貸倒引当金	○法的整理手続等の申立が生じている金銭債権 <ul style="list-style-type: none"> ・会社更生法による更生手続開始の申立 ・民事再生法による再生手続開始の申立 ・破産法による破産手続開始の申立 ・会社法による特別清算開始の申立 など ○債務の履行遅滞により経済的価値が著しく減少し、かつ弁済を受けることが著しく困難であると認められる外国の政府、中央銀行又は地方公共団体に対する金銭債権	限度額＝対象金銭債権×50%
		○法的整理手続等の決定により弁済が猶予された金銭債権 <ul style="list-style-type: none"> ・会社更生法による更生計画認可の決定 ・民事再生法による再生計画認可の決定 ・会社法による特別清算に係る協定の認可の決定 など ○債務超過が相当期間継続し好転する見通しが無いこと、災害、経済事情の急変等により多大な損害が発生したことにより、取立等の見込みが無いと認められる金銭債権	限度額＝対象金銭債権×100%

- 一括評価金銭債権…売掛金・貸付金その他これらに準ずる金銭債権(個別評価金銭債権を除く)で貸し倒れによる損失が見込まれる債権(不特定の債権)
- 個別評価金銭債権…金銭債権の一部について貸し倒れ、その他これに類する事実による損失が見込まれる金銭債権(特定の金銭債権)

格付会社の格付定義

格付表記	格付の定義				新BIS規制における リスクウェイト(事業法人)
	ムーディーズ	S&P	JCR	R&I	
AAA (Aaa)	信用力が最も高く、信用リスクが限定的。	債務を履行する能力が極めて高く、最上位の格付。	債務履行の確実性が最も高い。	信用力は最も高く、多くの優れた要素がある。	20%
AA (Aa)	信用力が高く、信用リスクが極めて低い。	債務を履行する能力が非常に高く、最上位の格付との差は小さい。	債務履行に確実性は非常に高い。	信用力は極めて高く、優れた要素がある。	
A	中級の上位で、信用リスクが低い。	債務を履行する能力は高いが、上位2つに比べ、事業環境や経済状況の悪化からやや影響を受けやすい。	債務履行の確実性は高い。	信用力は高く、部分的に優れた要素がある。	50%
BBB (Baa)	信用リスクが中程度。中位にあり、一定の投機的な要素を含む。	債務履行のための財務内容は適切であるが、事業環境や経済状況の悪化によって債務を履行する能力が低下する可能性がより高い。	債務履行の確実性は高い認められるが、上位等級に比べて、将来債務履行の確実性が低下する可能性がある。	信用力は十分であるが、将来環境が大きく変化する場合、注意すべき要素がある。	100%
BB (Ba)	投機的要素を持ち、相当の信用リスクがある。	他の投機的格付に比べて債務が不履行になる可能性は低い、事業環境、財務状況、経済状況の悪化に対し、大きな不確実性、脆弱性を有しており、状況によっては債務を履行する能力が不十分となる可能性がある。	債務履行に当面問題はないが、将来まで確実であるとは言えない。	信用力は当面問題ないが、将来環境が大きく変化する場合、十分注意すべき要素がある。	
B	投機的であり、信用リスクが極めて高い。	現時点では債務を履行する能力は有しているが、履行にかかる不確実性はBBよりも高い。事業環境、財務状況、経済状況が悪化した場合には、債務を履行する能力や意思が損なわれ易い。	債務履行の確実性に乏しく、懸念される要素がある。	信用力に問題があり、絶えず注意すべき要素がある。	150%
CCC (Caa)	安全性が低く、信用リスクが極めて高い。	債務の履行について不確実性が高く、債務の履行は、良好な事業環境、財務状況、経済状況に依存している。事業環境、財務状況、経済状況が悪化した場合に、債務を履行する能力を失う可能性が高い。	現在においても不安な要素があり、債務不履行に陥る危険性がある。	債務不履行に陥っているか、またはその懸念が強い。債務不履行に陥った債権は回収が十分には見込めない可能性がある。	
CC (Ca)	非常に投機的であり、デフォルトに陥っているか、それに近い状態にあるが、一定の元利回収が見込める。	債務の履行について不確実性が非常に高い。	債務不履行に陥る危険性が高い。	債務不履行に陥っているか、またはその懸念が極めて強い。債務不履行に陥った債権は回収がある程度しか見込めない。	
C	最も格付が低く、通常デフォルトに陥っており、元利回収の見込みも極めて薄い。	劣後債または優先株式の支払いについて現時点で不確実性が非常に高い。	債務不履行に陥る危険性が極めて高い。	債務不履行に陥っており、債権の回収もほとんど見込めない。	
D		債務が不払いとなっている。倒産手続きの申請などが行われ、債務の支払いが危ぶまれる。	債務不履行に陥っている。		

新BIS規制について

最低所要自己資本比率

$$\frac{\text{自己資本}}{\text{信用リスク+市場リスク}} \geq 8\% \Rightarrow \frac{\text{自己資本(現行のまま)}}{\text{信用リスク+市場リスク+オペレーショナル・リスク}} \geq 8\%$$

信用リスク・アセット額

$\Sigma(\text{与信額(保証等オフ・バランス取引含む)} \times \text{各リスク・ウェイト})$

標準的手法のリスクウェイト

与信先区分	現行体制	新しい規制
国・地方公共団体	0%	0%
政府関係機関等 (うち地方三公社)	10%	10% (20%)
銀行・証券会社	20%	20%
事業法人 (中小企業以外)	100%	(格付に応じ)20%~150% 又は (格付を使用せず)一律100%
中小企業・個人	100%	75%
住宅ローン	50%	35%
延滞債権	100%	50%~150% (引当率に応じて加減)
株式	100%	100%

販売を目的とする土地の適正な評価方法

1. 評価の原則

- 評価方法としては、原価と時価を比較して、いずれか低い方を評価額とする「低価法」を原則とする。

2. 売出し後1年以内の土地の時価

- 売出し後1年以内の土地の適正評価額は、「売出価格」とする。
※ ただし、売出し後1年を経過した土地で、売出価格を見直した場合には、その後1年以内については同様の取扱いとする。

3. 売出し後1年を経過した土地の評価方法

- 売出し後1年を経過した土地については、次のいずれかの方法の中から、地方公共団体が選択する。

A) 個別評価による方法

- ① 当該年度に行った不動産鑑定評価額
- ② ①に準ずる簡易な評価方法

(例)

- i 近傍公示地価からの評価
- ii 路線価に基づく相続税評価 $\times 1.25$
- iii 隣地固定資産税評価額 $\times \frac{\text{地域の平均的路線価}}{\text{地域の平均的固定資産税評価額}} \times 1.25$

B) 売出し価格逓減方式

$$\text{当初売出価格} \times (1-d)^n$$

d: 逓減率 n: 経過年数

将来負担比率算定に当たっての土地開発公社の自主事業土地等の評価方法

1. 評価の原則

- 評価方法としては、原価と時価を比較して、いずれか低い方を評価額とする「低価法」を原則とする。

2. 時価の把握

- 次により時価を把握する。

A. 開発が完了している場合※1 → 時価 = 販売見込額 - 販売経費等見込額

「販売見込額」 { (1) 販売公表(予定)価格がある場合: 販売公表(予定)価格
(2) 販売公表(予定)価格がない場合(適切でない場合も含む): 公示価格、路線価、固定資産税評価額の倍率方式等により販売見込額を把握

A'. 開発完了後売出したが売れ残っている場合はA.の方法の他、次の方法の評価も可とする。

→ 時価 = 販売公表(予定)価格 × (1 - d)ⁿ

d: 逓減率 n: 経過年数

B. 開発後販売する場合※1 → 時価 = 完成後販売見込額 - 事後見込まれる造成・販売経費等
「完成後販売見込額」 上記A.における販売見込額

C. 開発計画がいわゆる「塩漬け」※2状態にある場合等

→ 時価 = 簿価(取得価額)を近傍の公示価格、路線価等の下落率により評価減した価額(以後、評価替毎に見直し)

※1: A.及びB.は、現在、総務省地域振興課(土地開発公社所管)が公社指導に際し準用する「販売用不動産の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」(公認会計士協会)における時価の算定方法を用いる。

※2: 「開発計画がいわゆる「塩漬け」状態」とは、例えば、「土地開発公社経理基準」第3条(12)(ロ)に規定する状態とし、次のいずれかの状態が考えられる。

- (1) 開発工事の着工予定時から概ね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概ね5年を経過しても開発工事に着手していない状態
- (3) 開発工事に着手後中断しその後概ね2年を経過している状態