

外郭団体評価調書【地方公社用】

I. 基本情報

平成19年7月1日現在

団体名	新潟市土地開発公社				
所在地	新潟市中央区上大川前通8番町1260番地1				
電話番号	025-226-2345	代表者職氏名 所属・肩書	理事長 宮崎敏春 〔新潟市副市長〕		
設立年月日	昭和48年4月23日	所管課	用地対策課		
ホームページ	http://city.niigata-tochiko.jp	E-mail	info@niigata-tochiko.jp		
基本財産 (資本金)	30,000 千円	その他 出資者	氏名・名称	出資等額	出資等比率
市出資等額	30,000 千円			千円	0.0 %
市出資等割合	100.0 %			千円	0.0 %
				千円	0.0 %
設立目的	<p>公共用地, 公用地等の取得, 管理, 処分等を行うことにより, 地域の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与する。</p> <p style="text-align: center;">根拠法 : 公有地の拡大の推進に関する法律 第10条土地開発公社の設立 同 第11条土地開発公社の法人格</p>				
経営理念 経営方針	<p>公有地の拡大の推進に関する法律 第17条に規定する業務を執行するにあたり, 次の事項を遵守する。</p> <p>新潟市の必要とする土地をはじめ, 国等の用地の先行取得を行う場合においては, これらの再買取の見通し等について十分検討の上, 関係法令に従い, 買取予定時期, 買取予定価額及び用途を明示した協定書を締結する。また, 代替地については, 必要性を十分検討し, 活用されることが確実である範囲にとどめる。</p>				

II. 組織等の状況

① 役職員数

(単位:人)

	平成16年度末	平成17年度末	平成18年度末	平成19年度
役員数	14	14	13	11
常勤	2	2	0	0
市派遣	1	1		
市職員OB	1	1		
プロパー役員				
他団体からの派遣				
非常勤	12	12	13	11
市兼任	12	12	13	11
市職員OB				
他団体兼任				
その他				
職員数	29	33	35	22
常勤	5	3	1	1
市派遣	4	2		
市職員OB				
プロパー職員				
他団体からの派遣	1	1	1	1
非常勤	24	30	34	21
市兼任	19	25	31	20
市職員OB				
他団体兼任	4	4		
その他臨時・嘱託等	1	1	3	1

②職員の状況及び年齢構成(役員兼任の職員を含む)

(単位:人)

		合計	市派遣・兼任	市職員OB	プロパー	他団体派遣・兼任	臨時・嘱託等
職員の状況	管理職	3	3				
	一般職	19	17			1	1
	合計	22	20	0	0	1	1
年齢構成	20代以下	4	2			1	1
	30代	7	7				
	40代	7	7				
	50代	4	4				
	60代以上	0					
	合計	22	20	0	0	1	1

③給与等の概要

給与等の状況	常勤役員の平均年収 千円	常勤プロパー職員給与		
		初任給		平均年収
		大卒 高卒	円	千円
常勤プロパー職員の給与体系	現在の給与体系		見直しの予定	
	団体独自の給与体系		有	予定時期 年 月
	市の給与体系を準用		無	
	その他〔 〕		その他〔 〕	

④経理の適正化の状況

専門家による監事・監査役就任		専門家による会計指導	
有	就任時期 年度から 依頼先職種〔 〕	✓	有 依頼時期 17 年度から 依頼先職種〔 監査法人(公認会計士, 税理士)〕
✓	無		無

Ⅲ. 事業の概要

①主要事業の概要

事業名		区分	事業の内容				
公有用地取得事業		受託	国(国土交通省), 新潟市の依頼により, 公共用地の先行取得を行う。				
実施状況	事業費		平成16年度 4,386,369 千円	平成17年度 1,747,560 千円	平成18年度 443,936 千円	平成19年度予算 1,570,997 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度目標
	① 公共用地取得事業	件	20	6	4	3	
	②						

事業名		区分	事業の内容				
公有地売却事業		受託	国(国土交通省), 新潟市の依頼により, 先行取得した用地の処分を行う。				
実施状況	事業費		平成16年度 2,216,573 千円	平成17年度 1,741,214 千円	平成18年度 3,537,425 千円	平成19年度予算 4,052,774 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度目標
	① 公共用地処分事業	件	20	11	23	9	
	②						

事業名		区分	事業の内容				
保有地貸付事業		自主	新潟市の依頼により先行取得した土地を処分までの間、駐車場等として有効活用する。				
実施状況	事業費		平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度予算	
			314,138 千円	333,822 千円	391,130 千円	99,342 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度目標
	① 駐車場貸付		契約	3	2	2	0
② 土地貸付等		契約	13	20	24	12	

事業名		区分	事業の内容				
保有地リース事業		自主	白根北部第二工業団地の進出企業に隣接地を取得するまでの間、リース契約による貸付を行っている。				
実施状況	事業費		平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度予算	
			千円	6,239 千円	11,241 千円	6,938 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度目標
	① 白根北部第二工業団地		契約		2	2	2
②							

②その他各種指標

指標の内容	単位	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度 目標・予定	中長期目標	
						目標値	年度

IV. 財務の状況

①損益計算書

(単位:千円)

		平成16年度	平成17年度	平成18年度
事業 損益	事業収益	2,553,397	2,514,185	3,939,797
	公有地取得事業収益	2,239,258	1,753,089	3,027,477
	土地造成事業収益		421,035	509,948
	その他事業収益	314,139	340,061	402,372
	事業原価	2,307,683	2,223,409	3,464,642
	公有地取得事業原価	2,216,573	1,741,214	2,896,276
	土地造成事業原価	0	397,913	484,043
	その他事業原価	91,110	84,282	84,323
	うち土地処分額	2,216,573	2,139,127	3,380,319
	販売費 一般管理費	257,867	33,062	17,781
事業損益	▲ 12,153	257,714	457,374	
事業外 損益	事業外収益	306,778	10,744	2,359
	事業外費用	258,679	263,239	33,759
	うち支払利息	258,679	263,232	15,368
	事業外損益	48,099	▲ 252,495	▲ 31,400
経常損益	35,946	5,219	425,974	
損特別	特別利益	417,972	675,119	749,934
	特別損失	417,977	692,466	62,149
	特別損益 (うち土地評価損益)	▲ 5 0	▲ 17,347 ▲ 692,466	687,785 ▲ 47,701
当期純損益	35,941	▲ 12,128	1,113,759	
参考	人件費	61,133	27,015	3,031
	うち役員人件費	25,306	22,971	0

②貸借対照表

(単位:千円)

		平成16年度	平成17年度	平成18年度
資産の部	流動資産	29,566,416	28,534,238	26,078,811
	現金及び預金	1,500,738	1,512,373	1,837,482
	未収金	26,407	179,311	313,469
	公有用地	25,396,369	24,066,500	21,736,691
	完成土地等	2,530,219	2,132,304	1,707,786
	代替地		643,750	483,383
	その他流動資産	112,683		
	固定資産	269,390	93,483	69,300
	有形固定資産	116,615	93,302	69,119
	無形固定資産	181	181	181
投資等その他資産	152,594			
繰延資産				
資産の部合計	29,835,806	28,627,721	26,148,111	
負債の部	流動負債	9,107,615	22,823,991	19,845,340
	短期借入金	9,069,245	22,785,086	19,778,892
	その他流動負債	38,370	38,905	66,448
	固定負債	19,381,957	4,469,624	3,854,905
	長期借入金	18,706,838	4,469,624	3,854,905
その他固定負債	675,119			
負債の部合計	28,489,572	27,293,615	23,700,245	
資本の部	資本金	30,000	30,000	30,000
	準備金	1,316,234	1,304,106	2,417,866
	(うち当期純損益)	35,941	▲ 12,128	1,113,759
資本の部合計	1,346,234	1,334,106	2,447,866	
負債・資本の部合計	29,835,806	28,627,721	26,148,111	
参考	保有土地総額(簿価)	25,410,532	24,081,960	22,525,965
	うち評価替対象土地		555,853	504,684
	うち5年以上保有土地 (債務保証・損失補償対象)	16,801,572	17,799,854	4,517,583
	市標準財政規模	163,617,106	167,289,694	168,304,229

③市財政支出等の状況

(単位:千円)

項目	平成16年度	平成17年度	平成18年度	目的, 内容, 必要性, 増減理由等
補助金	47,110	6,143	0	
事業費補助金				
運営費補助金	47,110	6,143	0	市派遣職員人件費相当額
設備投資に係る補助金				
負担金				
交付金				
委託料				
貸付金 (期中借入額)	2,543,698	1,637,515	17,980,530	事業資金(用地取得費等)
出資・出捐金 (追加額)				
その他				
合計	2,590,808	1,643,658	17,980,530	
貸付金残高	6,368,883	6,708,165	18,250,949	一般会計・土地基金
損失補償契約に係る債務残高				
損失補償限度額				
債務保証に係る債務残高	21,407,200	20,546,545	5,392,848	金融機関借入(公拡法第25条の規定)
その他財政援助の状況(税や使用料の減免, 建物の無償貸与等)				
公有地の拡大の推進に関する法律 第26条土地開発公社に対する便宜の供与等				

V. 評価の結果

	評価 基準数	得点 (○の数)	得点率	【自己評価レーダーチャート】
目的適合性	6	5	83.3%	
経営の自律性	27	8	29.6%	
組織・管理運営の 適正性	20	17	85.0%	
健全性	30	21	70.0%	
効率性	16	12	75.0%	
合 計	99	63	63.6%	

【団体の評価コメント】	目的適合性	<p>特別法人であるため「公有地の拡大の推進に関する法律」で目的等が規定されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第10条 設立 ・第11条 法人格 ・第13条 出資 ・第17条 業務の範囲 <p>市との役割分担は明確であるが、地価の下落により有効性に陰りが見えつつある。</p>
	経営の自律性	<p>設立目的を遵守し、公社単独のプロパー事業には着手せず、市からの先行取得依頼事業が全てである。また、市の予算措置に連動するため、公社単独の取得・処分に係る事業計画の立案が不可能であり、表裏一体である。</p>
	組織・管理運営の適正性	<p>人件費の圧縮を図るため、役員及び職員は全て市職員の兼務と他団体派遣(1名経理担当)としたため、報酬及び給与の支出はない。</p> <p>会計処理については、公拡法第18条及び土地開発公社経理基準要綱の規定によるものとし、監査法人(あずさ監査法人と委託契約)からの指導・助言を受けている。</p> <p>また、ホームページの開設や新潟市情報公開条例施行規程及び新潟市個人情報保護条例施行規程を制定し、積極的に情報の公開、個人情報の保護に務めるとともに透明性を確保している。</p>
	健全性	<p>土地開発公社経営健全化対策措置要綱に基づく指標では第三種団体に該当しているが、指定団体ではないため、経営状況は概ね健全であるといえる。</p> <p>経常損益は2期連続黒字であり、純資産も大きく資本金を上回っているが、土地開発公社の性格上、借入依存度が突出しており、利息の増大が懸念される。</p> <p>資金運用面では、金利入札等を取り入れるなど経費縮減に務めるとともに、市の借入を積極的に導入している。</p>
	効率性	<p>各利益率については、特別法人という性格上低利益率である。</p> <p>土地開発公社の資産は、先行取得した土地であることから管理の経費が支出されるだけで収益性はほとんどない状況であるが、保有地の有効活用により収益の確保に努めている。</p> <p>更には、処分に係る手数料しか利益を確保できない規程から経常的な利益は望めない状況である。</p>
	総括的な所見	<p>当公社は、自主事業に着手してなく、全て国及び市の取得依頼に基づいている状況や土地開発公社の設立目的や関連法令を勘案すると全て設立団体の政策によって左右されるため、公社経営の自立性は望むべくもなく財務体質及び経営資源の効率的な運用は市の予算措置に連動するので、より一層の再買取を市に働きかけて行きたい。</p>

【所管課による評価】	目的適合性	公有地の拡大の推進に関する法律に規定されている事から適正であると思われる。
	経営の自律性	国及び市の用地取得計画に連動しているため経営の自由度は少ないものと思われる。
	組織・管理運営の適正性	関連法令及び定款並びに各種規程は整備されており、その範疇で運営を図り概ね適正である。 今年度より情報公開及び個人情報に係る条例で市の附属機関と位置付けられた事から、より一層の透明性が確保できるものと考えられる。
	健全性	土地開発公社経営健全化対策措置要綱では、第三種団体ではあるが、簿価額と市を含めた借入額を勘案すると財務体質は非常に厳しいものがあると思われる。
	効率性	職員を市の兼務としたことで、固定経費の圧縮が図ることができたため効率性が向上した。また、積極的な市借換資金の導入で、資金調達効率も改善できた。
	総括的な所見	

【今後の取り組み】	①	長期保有土地のうち、事業用地は市(先行取得依頼課)による早期な事業着手を依頼するとともに再買取を積極的に促す。また、財務課へ再買取に係る予算措置を強く要望していく。
	②	長期保有土地のうち、代替地は第1には市(先行取得依頼課)に再買取を求め、次に不可能ならば不動産鑑定による価額で公募入札にて処分し、損益計上をしていく。
	③	地価が下落傾向にあるため、取得時期を精査し安易に公社に対して先行取得依頼をすることの無いよう双方で協議していく。(安易な公社先行取得の拒否など) ・事業用地については用途・再取得時期等の不明確な先行取得は厳に慎むべく認識していく。 ・代替地については必要性を十分に検討し、活用されることが確実である範囲にとどめていく。
	④	市の先行取得の手法である土地基金及び土地取得事業会計を積極的に活用して、公社の先行取得地を市名義に処分していく手法を協議していく。

【総合評価】	概ね良好	✓	改善・見直しが必要	抜本的な対応が必要
	総括的な所見			
	公社単独のプロパー事業は実施せず、事業は国や市からの取得依頼に基づく土地の先行取得を実施している結果、総務省の定める「土地開発公社経営改善対策措置要綱」によれば、経営健全化計画の策定が必要な団体には該当しておらず、土地開発公社としては比較的健全な財務状況であると言える。 役員全員と職員の殆どが市職員であり、市と一体化した組織となっていることは公社の性格上止むを得ない面もあるが、チェック機能を働かせることが課題である。			
今後の取り組みに対する評価、改善指示事項				
チェック機能の確保のため、市職員に偏っている役員構成を見直す必要がある。 また、財務状況を明確にするため、時価の下落率が簿価の50%未満の保有土地についても減損処理を実施することについて検討されたい。				

VI. 総合評価を受けての団体としての決意

平成19年11月 理事長 宮崎 敏春

役員構成についてですが、当公社の主な事業は市の依頼に基づく事業用地等の先行取得・管理・処分であることから、非常に難しいものと推察いたします。しかしながらチェック機能の確保及び強化の側面から役員に精通者等を加えるべく他都市の現状及び運用状況を調査した結果をもって検討していくことと致します。

次に50%未満の強制評価減実施についてですが、現在は土地開発公社経理基準要綱第25条の規定を適用しておりますが、今年度の下落率及び具体的な回復可能性の検討をした上で減損処理の適用範囲の拡大を図り、毎期継続して適用することといたします。