

外郭団体評価調書〔地方公社用〕

基本情報

平成21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（登記所在：中央区学校町通1番町602番地1）				
電話番号	025-226-2325	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	財務部 用地総務課		
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、処分等を行なうことにより、地域の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与することを目的とする。</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 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、新潟市及び国の用地の先行取得を受託する場合は、再取得の見通し等について十分検討のうえ、関係法令に従い、事業計画に基づく買取予定時期及び買取予定価格など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> <p>今後も引き続き長期保有地の積極的な処分を市とともに検討し、実行していく。</p>				

組織等の状況

役職員数

(単位:人)

	平成18年度末	平成19年度末	平成20年度末	平成21年度
役員数	13	13	12	12
常勤	0	0	0	0
市派遣				
市職員OB				
プロパー役員				
他団体からの派遣				
非常勤	13	13	12	12
市兼任	13	13	11	11
市職員OB				
他団体兼任				
その他			1	1
職員数	35	22	21	25
常勤	1	1	1	1
市派遣				
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	34	21	20	24
市兼任	31	20	19	23
市職員OB				
他団体兼任				
その他臨時・嘱託等	3	1	1	1

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	5	5				
	一般職	20	18			1	1
	合計	25	23	0	0	1	1
年齢構成	20代以下	1	1				
	30代	11	9			1	1
	40代	5	5				
	50代	8	8				
	60代以上	0	0				
	合計	25	23	0	0	1	1

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〔 〕	

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 20 年度から 依頼先職種〔公認会計士・税理士〕	✓	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	

事業の概要

主要事業の概要

事業名		区分	事業の内容			
公有地取得事業		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	事業規模	収支区分	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度予算
		費用	443,936 千円	1,558,499 千円	979,266 千円	1,224,444 千円
	活動指標・成果指標	単位	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度目標
	公有地取得事業	件	4	11	4	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	事業規模	収支区分	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度予算
		収益	3,537,425 千円	3,334,890 千円	4,428,500 千円	1,211,491 千円
	活動指標・成果指標	単位	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度目標
	公共用地処分事業		11	17	18	9

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、駐車場等として貸付け有効活用する。				
実施状況	事業規模	収支区分	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度予算	
		収益	391,130 千円	111,545 千円	66,840 千円	51,161 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度目標
	駐車場貸付	契約	2	0	0	0	
土地貸付等	契約	24	22	17	6		

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う。				
実施状況	事業規模	収支区分	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度予算	
		収益	11,241 千円	6,944 千円	6,528 千円	2,166 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度目標
	白根北部第二工業団地	契約	2	2	2	2	

事業名		区分	事業の内容				
代替地等公募入札等処分		自主	市の依頼により先行取得した代替地及び事業計画の変更による特定土地を一般競争入札等で処分を行う。				
実施状況	事業規模	収支区分	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度予算	
		収益	129,614 千円	67,520 千円	322,357 千円	109,736 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度目標
	先行取得代替地	区画	1	1	4	2	
特定土地	区画		3	3	1		

その他各種指標

指標の内容	単位	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度 目標・予定	中長期目標	
						目標値	年度

財務の状況
損益計算書

(単位:千円)

		平成18年度	平成19年度	平成20年度
事業 損益	事業収益	3,939,797	4,095,859	4,985,564
	公有地取得事業収益	3,027,477	3,412,133	4,908,533
	土地造成事業収益	509,948	565,237	0
	その他事業収益	402,372	118,489	77,031
	事業原価	3,464,642	3,924,188	4,912,823
	公有地取得事業原価	2,896,276	3,349,058	4,886,728
	土地造成事業原価	484,043	533,146	0
	その他事業原価	84,323	41,984	26,095
	うち土地処分額	3,380,319	3,882,204	4,886,728
	販売費 一般管理費	17,781	2,734	13,270
事業損益	457,374	168,937	59,471	
事業外 損益	事業外収益	2,359	5,359	4,684
	事業外費用	33,759	17,002	10,611
	うち支払利息	15,368	12,856	7,274
	事業外損益	31,400	11,643	5,927
経常損益		425,974	157,294	53,544
特別 損益	特別利益	749,934	9,860	0
	特別損失	62,149	30,538	1,061,770
	特別損益 (うち土地評価損益)	687,785 47,701	20,678 0	1,061,770 1,058,628
当期純損益		1,113,759	136,616	1,008,226
参考	人件費	12,126	7,435	10,506
	うち役員人件費	0	0	44

貸借対照表

(単位:千円)

		平成18年度	平成19年度	平成20年度
資産の部	流動資産	26,078,811	23,934,405	18,252,791
	現金及び預金	1,837,482	2,168,786	1,408,021
	未収金	313,469	76,969	4,870
	公有用地	21,736,691	20,079,031	15,356,841
	特定土地			95,204
	完成土地等	1,707,786	1,174,641	1,174,641
	代替地	483,383	434,922	213,185
	その他流動資産		56	29
	固定資産	69,300	26,555	15,367
	有形固定資産	69,119	26,555	15,367
無形固定資産	181			
投資等その他資産				
繰延資産				
資産の部合計		26,148,111	23,960,960	18,268,158
負債の部	流動負債	19,845,340	18,191,535	14,543,270
	短期借入金	19,778,892	17,900,456	14,309,087
	その他流動負債	66,448	291,079	234,183
	固定負債	3,854,905	3,184,943	2,148,632
	長期借入金	3,854,905	3,157,517	2,121,206
その他固定負債		27,426	27,426	
負債の部合計		23,700,245	21,376,478	16,691,902
資本の部	資本金	30,000	30,000	30,000
	準備金	2,417,866	2,554,482	1,546,256
	(うち当期純損益)	1,113,759	136,616	1,008,226
	資本の部合計	2,447,866	2,584,482	1,576,256
負債・資本の部合計		26,148,111	23,960,960	18,268,158
参考	保有土地総額(簿価)	22,525,965	21,688,594	16,839,871
	うち評価替対象土地	504,684	434,922	308,389
	うち5年以上保有土地 (債務保証・損失補償対象)	4,517,583	17,129,082	13,889,185
	市標準財政規模	168,304,229	179,917,884	179,523,084

市財政支出等の状況

(単位:千円)

項 目	平成18年度	平成19年度	平成20年度	目的,内容,必要性,増減理由等
補助金				
事業費補助金				
運営費補助金				
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)	17,980,530	18,431,668	17,177,734	事業資金(用地取得費等)
出資・出捐金 (追加額)				
その他				
合 計	17,980,530	18,431,668	17,177,734	
貸付金残高	18,250,949	2,361,052	1,306,417	18年度 一般会計・土地基金 19年度以降 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	5,392,848	18,696,921	15,123,876	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				

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	10	9	90.0%	
経営の自律性	27	9	33.3%	
組織・管理運営の適正性	20	18	90.0%	
健全性	30	19	63.3%	
効率性	16	6	37.5%	
合計	103	61	59.2%	

自己評価における評価基準、得点状況等は、巻末の【参考】自己評価一覧を確認してください。

【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」で設立の目的等が規定されている。(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> <p>市との役割分担は明確であるが、地価の下落などにより先行取得の実効性には疑問がある。また、政令指定都市においても解散の計画がある土地開発公社があるが、本市の都市整備状況からより効率的な活用が望まれる。</p>
	経営の自律性	<p>土地開発公社の設立目的を遵守し、市からの公有地先行取得事業がすべてであり、公社単独事業には着手していない。そのため、経営の自律性は低くなっている。</p> <p>また、公有地の取得、処分は市の予算措置に連動するため、公社独自の取得、処分計画の立案は不可能であり、市と表裏一体の関係にある。</p>
	組織・管理運営の適正性	<p>財務状況のチェック機能を強化するため、平成20年度から監事2名のうち1名を公認会計士としたことにより、役員報酬が生じた。その他の役員及び職員は市職員兼務及び他団体派遣職員(経理担当1名)である。会計処理については、「公有地の拡大の推進に関する法律」第18条及び土地開発公社経理基準要綱の規定により行っており、平成17年度からあずさ監査法人と業務委託契約を締結し、財務、会計処理についての指導、助言を受けている。</p> <p>また、ホームページでの情報の公開や、「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」を制定するなど、積極的に情報の公開、個人情報の保護に努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領に基づく指標では、第三種団体に該当しているが、経営状況はおおむね健全であるといえる。</p> <p>経常損益は3期連続黒字となっており、純資産も大きく資本金を上回っているが、土地開発公社の性質上、借入金依存度は大きくなっている。</p> <p>資金運用面では市の無利子貸付を積極的に導入している。</p>
	効率性	<p>各利益率は特別法人という性格上、低率である。また、役員報酬を含む人件費、一般管理費が増加したことから、効率性の自己評価得点率は低下している。</p> <p>土地開発公社の資産は、流動資産である先行取得用地であることから、管理に係る諸経費が支出されるだけで収益性はほとんど望めない状況であるが、保有地の貸付など有効利用を図ることにより、収益性の確保に努めている。</p> <p>しかしながら本来的には保有地を早期に処分し、事業収益の確保に努めるべきである。</p>
	総括的な所見	
	<p>当公社は、土地開発公社の設立目的を遵守し、市及び国からの先行取得事業がすべてであり、設立団体の施策により左右されるため、経営の自立性は望むべくもない。財務体質や経営資源の効率的な運用は、市の予算措置に連動するため、市に再買取をより一層働きかけていきたい。</p> <p>また、土地開発公社を取り巻く厳しい情勢のもと、より一層の情報開示が必要であると考え。市と協議の上、保有土地の情報の公開に向け検討していくとともに、さらに市の公会計移行を見据えた時価評価及び積算及び公開も視野に入れた事業展開も検討していきたい。</p>	

【所管課による評価】	現状に対する評価
	<p>目的適合性、組織・管理運営の適正性については、公有地の拡大の推進に関する法律、土地開発公社経営基準要綱及び公社定款、諸規程を遵守し業務及び組織管理運営を行っており、おおむね適正である。経営の自律性については、国及び市の予算措置に連動しているため、裁量度は低くなっている。</p> <p>また、土地開発公社経営健全化対策措置要領では、第三種団体に該当しているが、保有地の簿価額、借入額、長期保有土地の状況を見ると、財務体質には厳しいものがある。</p>
	課題及び改善すべき事項
	<p>土地開発公社の経営健全化の指標は長期保有土地の簿価額による。</p> <p>公社独自の経営健全化は非常に厳しいものがあることから、長期保有土地の再買取について市と早期に十分協議する必要がある。</p>
	今後の指導方針
	<p>業務を遂行するにあたり、今後も引き続き次の事項を遵守すること。</p> <p>市及び国の事業用地の先行取得については、再取得の見通しなどを十分検討したうえ、事業計画に基づく再取得時期及び再取得予定価格などを明示した協定書を締結する。代替地の取得についても、必要性を十分検討し、確実に地権者に処分できるものに限定する。</p> <p>また、長期保有土地についても、市と早急に協議し、積極的に処分を進めていく。</p>

【今後の取り組み】	<p>全保有土地のうち、公共施設用地については市の事業計画及び再買取計画を検証し、早期の再買取を求めていく。また、引き続き財務当局へ再買取に係る予算措置を強く要望していく。</p>
	<p>長期保有土地のうち、代替地については一義的には市に再買取を求め、再買取が不可能であれば、市の了承のもと不動産鑑定価格で広く市民へ公募入札などで処分していく。</p> <p>なお、これに係る損益については、市と協議の上処理をしていく。</p>
	<p>地価が下落傾向にあるため、取得時期を含め、公社に安易に先行取得依頼をすることがないように協議していく。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得依頼課は債務負担行為設定時に再買取、コストを含めた事業計画の議会説明を行う。 事業用地については、用途、再買取時期などが不明確な先行取得は行わない。 代替地については処分時期も含め、確実に地権者に処分できるものに限定する。
	<p>市及び公社の先行取得、管理、処分に係る意思決定ルール及び責任の明確化と情報の公開を重点取り組み事項とする。</p>

【総合評価】	概ね良好	改善の余地がある	✓	改善が必要	抜本的な対応が必要
	総括的な所見				
	<p>団体、市ともに、「市の予算措置に連動し、自立性は望むべくもない」との考えであるが、市と独立した団体である以上、市兼務職員のみ体制という状況では、団体の自立性を確保するという点で疑問が残る。</p> <p>また、経営理念や経営方針に基づく、中長期計画が策定されておらず、団体のあるべき姿が明確にされていない。</p> <p>土地の処分の基準については、案件毎の事情があるため、作成は困難な状況となっている。</p> <p>そのような中で、長期保有土地の減少や新規取得価格の圧縮に努めている姿勢は評価できる。</p>				
	今後の取り組みに対する評価、改善指示事項				
	<p>自立性の確保という観点からも団体の組織体制を改善する必要がある。</p> <p>また、団体のあるべき姿を明確にするため、中長期計画を策定する必要がある。</p> <p>長期保有土地の処分については、引き続き、市と協議を進められたい。</p> <p>なお、地価が上昇傾向にあった時代では、公有地を先行取得する意義があったと思われるが、現在の下落傾向にある状況では、先行取得の実効性には疑問が残る。</p> <p>今後、公有地を取得する際は、安易に先行取得することがないように市と団体双方で十分協議されたい。</p> <p>土地開発公社を廃止した自治体もあることから、団体の存在意義についてもあわせて検討されたい。</p>				

総合評価を受けての団体としての決意

<p>平成21年11月 理事長 宮崎 敏春</p> <p>組織体制の改善については、財政上の問題もあり困難な部分もあるが、組織の自立性が確保できる方策を市当局とともに検討していきたい。また、中長期計画については、公有地の取得、処分が市の予算措置と連動しており、また、国の政策動向とも関連があるが、組織のあるべき姿、存在意義も含め財務当局及び関係部局と検討していきたい。</p> <p>長期保有土地、公有地の先行取得については、今後も財務当局及び関係部局と協議を進め、引き続き長期保有土地の処分、先行取得の圧縮に努めていきたい。</p>
