

外郭団体評価調書【地方公社用】

1. 基本情報

平成26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		
代表者(職・氏名) (所属・職)	理事長 若林 孝	電話番号	025-226-2325
	(市副市長兼務)	ホームページ	http://city.niigata-tochiko.jp
市所管課	財務部 用地対策課	電子メール	info@niigata-tochiko.jp
基本財産 (基本金)	30,000 千円	設立年月日	昭和48年4月23日
出資者	氏名・団体等名称	出資等額	出資等比率
	新潟市	30,000 千円	100.0 %
		千円	%
		千円	%
		千円	%
		千円	%
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ことを目的とする。</p> <p>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, 関係法令を遵守し業務を遂行する。</p> <p>なお, 新潟市が公社の将来的な解散を表明したことを踏まえ, 解散の前提条件となる保有地の解消を図るため, 引き続き長期保有地の早期処分に向けて市と連携しながら実行していく。</p>		

2. 主要事業

事業名 ①			事業概要				
公有地取得事業			国(国土交通省)の依頼により、公共用地の先行取得を行う。				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度(予算)
—	受託事業	支出額	千円	904,987	248,288	922,778	296,736
活動指標・成果目標			単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
①公有地取得事業		計画	件	1	1	1	1
		実績	件	1	1	1	1

事業名 ②			事業概要				
公有地売却事業			国(国土交通省), 新潟市の依頼により、公共用地の処分を行う。				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度(予算)
—	受託事業	収入額	千円	2,148,599	1,401,300	1,078,659	2,142,026
活動指標・成果目標			単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
①公共用地処分事業		計画	件	9	7	7	9
		実績	件	12	11	7	

事業名 ③			事業概要				
保有地貸付事業			新潟市の依頼により先行取得した土地を処分するまでの間、市やJR等へ必要に応じて貸付けることで有効活用する。				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度(予算)
—	自主事業	収入額	千円	64,982	65,408	55,916	55,794
活動指標・成果目標			単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
②土地貸付等		計画	契約	5	5	8	6
		実績	契約	11	12	7	

事業名 ④			事業概要				
代替地等公募入札等処分			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。				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度(予算)
—	自主事業	収入額	千円	0	10,060	0	0
活動指標・成果目標			単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
①先行取得代替地		計画	件	1	1	0	0
		実績	件	0	1	0	

事業名 ⑤			事業概要				
あっせん事業			その他公共団体の委託に基づき、土地の取得のあっせん、調査、その他これらに類する業務を行う。				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度(予算)
—	受託事業	収入額	千円	5,319	1,467	30,841	12,971
活動指標・成果目標			単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
①あっせん事業		計画	件	1	0	2	1
		実績	件	1	1	2	

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

(単位：人)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
役員数	11	9	9	9
常勤	0	0	0	0
市派遣	0	0	0	0
市職員OB	0	0	0	0
プロパー役員	0	0	0	0
他団体からの派遣	0	0	0	0
非常勤	11	9	9	9
市兼任	9	8	8	8
市職員OB	0	0	0	0
他団体兼任	1	0	0	0
その他	1	1	1	1
職員数	26	22	21	21
常勤	0	0	0	0
市派遣	0	0	0	0
市職員OB	0	0	0	0
プロパー職員	0	0	0	0
他団体からの派遣	0	0	0	0
非常勤	26	22	21	21
市兼任	25	22	21	20
市職員OB	0	0	0	0
他団体兼任	0	0	0	0
その他臨時・嘱託等	1	0	0	1
見直し等の取組み				

(2) 職員の状況（市派遣職員を除く。）

(単位：人)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	
職員の状況	管理職	4	2	2	5
	一般職	21	20	19	16
	合計	25	22	21	21
年齢構成	20代以下	3	1	2	1
	30代	8	4	4	3
	40代	10	13	12	11
	50代	5	4	3	6
	60代以上	0	0	0	0
	合計	26	22	21	21

(3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度予算額
報酬・給与等	8,969	44	44	88
内 市職員分	0	0	0	0
役員	7,485	44	44	88
常勤	0	0	0	0
内 市職員分	0	0	0	0
非常勤	7,485	44	44	88
内 市職員分	0	0	0	0
職員	1,484	0	0	0
常勤	0	0	0	0
内 市職員分	0	0	0	0
非常勤	1,484	0	0	0
内 市職員分	0	0	0	0
平均年収（市職員を除く。）				
常勤役員				
常勤職員				
見直し等の取り組み				

(4) 給与等の適正化の状況（市派遣職員を除く。）

現在の給与体系		今後の見直し予定	
	団体独自の給与体系		有 予定時期 年度～
●	市の給与体系を準用	●	無
	その他〔 〕		その他〔 〕

4. 財務の状況

(1) 損益計算書

(決算 単位：千円)

		平成23年度	平成24年度	平成25年度
事業 損益	事業収益	2,278,068	1,478,234	1,165,417
	公有地取得事業収益	2,207,767	1,411,360	1,078,660
	土地造成事業収益	0	0	0
	その他事業収益	70,301	66,874	86,757
	事業原価	2,206,695	1,423,763	1,090,277
	公有地取得事業原価	2,192,322	1,409,693	1,072,675
	土地造成事業原価	0	0	0
	その他事業原価	14,373	14,070	17,602
	うち土地処分額	2,192,322	1,409,693	1,072,675
	販売費	0	0	0
	一般管理費	10,975	1,572	1,874
事業損益	60,398	52,899	73,266	
事業 外 損益	事業外収益	931	1,012	1,110
	事業外費用	2,776	1,058	3,382
	うち支払利息	3	2	0
	事業外損益	▲ 1,845	▲ 46	▲ 2,272
經常損益	58,553	52,853	70,994	
特別 損益	特別利益	0	96	0
	特別損失	0	0	0
	特別損益	0	96	62
	(うち土地評価損益)	0	0	0
当期純損益	58,553	52,949	71,056	

(参考)

(決算 単位：千円)

(別掲)人件費	11,160	990	2,634
役員分	8,270	44	44
職員分	2,890	946	2,590

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成23年度	平成24年度	平成25年度
資産の部	資産の部合計	14,149,122	13,059,160	12,991,738
	流動資産	14,146,728	13,056,221	12,986,774
	現金及び預金	1,786,462	1,843,245	1,909,461
	未収金	3,049	1,949	8,809
	公有用地	12,319,035	11,191,780	11,049,234
	特定土地	0	0	0
	完成土地等	0	0	0
	代替地	38,182	19,237	19,237
	その他流動資産	0	10	33
	固定資産	2,394	2,939	4,964
	有形固定資産	2,394	2,939	4,964
	無形固定資産	0	0	0
	その他投資等	0	0	0
	繰延資産	0	0	0
負債の部	負債の部合計	12,320,614	11,177,703	11,039,225
	流動負債	11,649,663	10,653,765	10,652,881
	短期借入金	11,179,598	10,576,543	10,103,286
	その他流動負債	470,065	77,222	549,595
	固定負債	670,951	523,938	386,344
	長期借入金	670,951	523,938	386,344
その他固定負債	0	0	0	
資本の部	資本の部合計	1,828,508	1,881,457	1,952,513
	資本金	30,000	30,000	30,000
	準備金	1,798,508	1,851,457	1,922,513
	(うち当期純損益)	58,553	52,949	71,056
負債の部及び資本の部合計		14,149,122	13,059,160	12,991,738

(参考)

(決算 単位：千円)

保有土地総額（簿価）	12,357,217	11,211,016	11,068,471
うち評価替対象土地	38,182	19,237	19,237
うち5年以上保有土地 (債務保証・損失補償対象)	10,277,938	9,829,106	9,532,838
市標準財政規模	189,036,089	188,311,371	191,088,912

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度
市財政支出等の合計	11,548,235	10,242,522	9,813,909
補助金			0
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	0	0	0
内 随意契約額※	0	0	0
貸付金(期中借入額)	11,548,235	10,242,522	9,813,909
出資・出捐金(追加額)			
その他			
貸付金残高	14,582	0	0
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	12,282,450	11,164,461	11,027,423
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)	事務所の無償提供 (市所管課事務所内)	事務所の無償提供 (市所管課事務所内)	事務所の無償提供 (市所管課事務所内)

※ 随意契約額とは、市との一者随意契約による委託料及び非公募による指定管理者料をいう。

(市財政支出等がある場合) 目的, 内容, 必要性, 増減理由等

公有地の拡大の推進に関する法律 第25条(土地開発公社に対する債務保証)及び第26条(土地開発公社に対する便宜の供与等)

5. 経営改善状況（評価指標）

※ 評価基準に満たない場合は、網掛けセルに太字斜字体が表示されます。

（1）財務の健全性

指標		平成23年度	平成24年度	平成25年度
経常損益		58,553 千円	52,853 千円	70,994 千円
自己資本比率	純資産	12.9 %	14.4 %	15.0 %
	純資産＋負債			
流動比率	流動資産	121.4 %	122.6 %	121.9 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	0.1 %	0.1 %	0.2 %
	固定負債＋純資産			
借入金依存度	借入金	83.8 %	85.0 %	80.7 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金）		1,798,508 千円	1,851,457 千円	1,922,513 千円
債務保証等対象土地の簿価総額の対標準財政規模（5年以上の保有土地）	債務保証・損失補償対象の5年以上保有土地簿価総額	0.05	0.05	0.05
	市標準財政規模			
保有土地の簿価総額の対標準財政規模（全保有土地）	保有土地簿価総額	6.5 %	6.0 %	5.8 %
	市標準財政規模			
資金運用 （基本財産としての有価証券の保有）	有	→	① 運用方針を明文化し、それに従って運用している。	
	● 無		② 資金運用利率は市場金利の水準を確保している。	
	③ 資金運用に関する情報収集に努めている。			
	④ 元本割れのリスクはない。			

（2）団体の自立性

指標		平成23年度	平成24年度	平成25年度
市職員比率	常勤職員数（市職員）	0 %	0.0 %	0.0 %
	常勤職員数			
財政的依存度	市財政支出	506.7 %	692.4 %	841.3 %
	事業収益＋事業外収益			
運営費補助比率	市運営費補助金	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	事業収益＋事業外収益			
随意契約比率	市随意契約額	- %	- %	- %
	市委託料			

（3）経営の効率性

指標		平成23年度	平成24年度	平成25年度
管理費比率	販売費・一般管理費	0.5 %	0.1 %	0.2 %
	事業収益			
職員1人当たり管理費	販売費・一般管理費	422 千円	71 千円	89 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	0.5 %	0.1 %	0.2 %
	事業収益			
役員人件費比率	役員人件費	74.1 %	4.4 %	1.7 %
	人件費			
資金調達効率	支払利息	0.00 %	0.00 %	0.00 %
	長短期借入金			
保有土地回転期間	当期土地保有額	5.6 年	8.0 年	10.3 年
	当期土地処分額			

(4) 経営の適正性

① 中長期計画の策定状況	
有	計画名称〔 〕 計画期間 平成～ 平成 年度
概要・数値目標	
● 無	未策定理由 〔・これまで独自の事業を実施しておらず、依頼に基づき取得した土地は協定書に沿って処分するため〕

② 経理の適正化の取組み	
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 平成20 年度～ 依頼先職種〔 公認会計士・税理士 〕
● 有	依頼時期 平成17 年度～ 依頼先職種〔 公認会計士・税理士 〕
無	無

③ 事務処理改善の取組み	
● 有	取組内容 平成21 年度～ 〔・公社事務に係る各種帳票を電算システムより出力させることにより、事務処理の効率化・適正化を図った ・新潟市土地開発公社の将来的な解散が表明され、市からの新規の先行取得依頼を停止したことからH24年度に理事及び職員の大幅な削減を実施、以降も継続して職員を削減している〕
無	

④ 人材育成の取組み	
● 有	取組内容 22 年度～ 〔・職員の公社経理基準の知識を深め、人材の育成・強化を図るため各種研修会へ職員を派遣〕
無	

⑤ 情報公開に関する規定の整備状況	
● 有	策定時期 平成18 年度～ 規程名称 〔新潟市情報公開条例(新潟市土地開発公社情報公開規程はH19.3.31に廃止)〕
無	未整備理由 〔 〕
●	定款等 平成21 年度～
●	事業内容 平成19 年度～
●	役員名簿 平成19 年度～
	役員報酬 年度～
	事業報告 年度～
●	損益計算書 平成19 年度～
●	貸借対照表 平成19 年度～
	事業計画書 年度～
	予算概要 年度～

6. 経営改善状況（個別の取組み）

（1）前年度までの評価における【今後の取組み】の改善状況

今後の取組み						
【長期保有地の解消】 ・協定書に基づき市へ処分していくため、事業所管課と連携を図っていく ・一般公募による未利用代替地の売払い						
改善・対応区分		改善・対応済み	● 改善・対応中	検討中	実施しない	
①	前年度の改善・対応内容	平成25年度は1件の全部処分及び2件の一部処分を予定していたが、事業所管課の計画遅延により、3件の一部処分実施に留まった。 また、H26年度は新潟駅周辺整備事業用地以外の処分に係る協定期限を迎えるが、財政当局の予算措置については一部が未計上となった。				
	今後の改善・対応方針等	公社解散に向け、長期保有土地の早期処分が進められるよう事業所管課と引き続き連携を図る。また、H26年度予算未計上となった事業については、土地基金の活用等を視野に入れながら計画の進捗を図る。 なお、残る代替地1件について希望の有無を見極め今年度中の処分を進める。				
	工程	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
		長期保有地の解消	再買取の推進	再買取の推進	長期保有地の解消 解散工程の整理	解散工程の実施

（2）前年度までの評価における【改善指示事項】の改善状況

今後の取組み						
独立した団体としての存在意義の明確化（組織体制の改善や中長期計画の策定など）						
改善・対応区分		改善・対応済み	● 改善・対応中	検討中	実施しない	
	前年度の改善・対応内容	将来的な公社解散が表明されていることから、既に代替地を含めた市依頼による先行取得を停止するとともに、業務縮小に応じて職員の効率化を図ってきた。				
	今後の改善・対応方針等	今後も未処分となっている保有地を協定書に基づき確実に処分していくよう関係課と連絡調整を図るとともに、解散を念頭においた組織体制の見直しを図る。 なお、国土交通省からの受託業務をH27年度末までに停止することを検討中。				
	工程	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
		土地開発公社の今後について検討	課題の整理	課題の整理	検討結果の反映	解散工程の実施

今後の取組み						
将来的な解散に向けて、長期保有地の早期処分が必要なため、策定した計画の着実な実施、引き続き市と連携した再買取及び公募による処分が望まれる。						
改善・対応区分		改善・対応済み	● 改善・対応中	検討中	実施しない	
	前年度の改善・対応内容	これまで協定書に沿った確実な処分と合わせて前倒し処分を推し進めてきた結果、残る長期保有地が7事業となっている。				
	今後の改善・対応方針等	処分計画の最終となる新潟駅周辺整備事業用地について、H28年度末が協定期限となっていることから、それまでに他の長期保有地を確実に処分し、今後の公社解散に向けた解散工程を明確にしていく。				
	工程	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
		長期保有地の処分の実施	確実な処分の実施	確実な処分の実施	確実な処分の実施	

7. 評価の結果

【団体の評価コメント】

財務の健全性	土地開発公社経営健全化対策に基づく指標では、平成25年度についても第一種及び第二種公社経営健全化団体に該当しないため、経営状況は引き続き健全である。また、経常損益も黒字を維持しており純資産も資本金を大きく上回っているが、土地開発公社の性質上、借入依存度は高くなっている。 資金運用面では、金利負担を抑制するため市の無利子貸付によって運用している。
団体の自立性	土地開発公社は新潟市出資比率100%の特別法人であることから設立目的を遵守し、これまでに公社独自のプロパー事業は行っていない。また、平成24年度から市の依頼による先行取得業務が停止されたことから、新たな取得に関しては国の国庫債務負担による先行取得事業のみを行っており、団体の自立性としては極めて低い。
経営の効率性・適正性	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いるところである。また、財務・会計処理の状況をチェックするため、民間の公認会計士による4半期ごとの経理処理点検や財務分析業務をおこない、効率性や適正性の判断指標としている。
その他	公社解散に向け、今後は残された長期保有地を協定書に沿って早期に処分し、具体的な解散時期の見通しを立てることが重点課題となっている。また、国土交通省依頼による万代島ルート線に係る用地取得について、現在も引き続き公社において業務を受託しているが、公社解散を前提とした今後を見据え、市の協力体制等の対応方針を平成27年度末までに決定しておく必要がある。
総括的な所見	
当社は、今後とも土地開発公社経理基準要綱等に沿って適正な会計処理を進めるとともに、解散に向かう中での課題を整理しながら、まずは未処分となっている長期保有地について協定期限を遵守した再買取りがおこなわれるよう市に対して働きかけていく。	

【所管課による評価】

現状に対する評価	「公有地の拡大の推進に関する法律」、「土地開発公社経理基準要綱」及び公社定款、諸規程を遵守しており、業務・管理運営はおおむね適正である。また、経営の自立性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。
課題及び改善すべき事柄	土地開発公社の経営自体は良好な状態を維持している。公社の将来的な解散に向け、事業所管課と連携して長期保有地の早期再取得を実施するとともに、今後の見通しを立てながら解散時期を明確にしていく必要がある。
今後の指導方針	全国20政令指定都市のうち半数の10市において、すでに土地開発公社を解散している状況の中、時期は未定ではあるが、本市においても解散方針が決定しており、この数年は長期保有地を縮減させることに軸足を置いてきたところである。今後は解散に向けた課題等の整理や組織体制の見直しをおこなうとともに、課題整理を踏まえた具体的な解散スケジュールを描けるよう指導していく。

【今後の取組み】

①	【長期保有地の解消】 事業課と連携した確実な保有地処分
②	【解散までの課題等について整理】 公社解散後における用地国債事業の取扱方針、新潟駅周辺整備事業用地の見直し整理
③	
④	

【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			
今後の取組みに対する評価、改善指示事項			

【総合評価を受けての団体としての決意】

--

【総合評価における改善指示事項への対応方針】

改善指示事項					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等				
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程				

改善指示事項					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等				
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程				