

## 外郭団体評価調書【地方公社用】

### I. 基本情報

平成20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	025-226-2345	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	財務部 用地対策課		
ホームページ	htt://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、次の事項を遵守する。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受託する場合には、これらの再取得の見通し等について十分検討の上、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額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。今後は、長期保有地の積極的な処分を市と伴に検討実行していく。</p>				

### II. 組織等の状況

#### ① 役職員数

(単位:人)

	平成17年度末	平成18年度末	平成19年度末	平成20年度
役員数	14	13	13	12
常勤	2	0	0	0
市派遣	1			
市職員OB	1			
プロパー役員				
他団体からの派遣				
非常勤	12	13	13	12
市兼任	12	13	13	11
市職員OB				
他団体兼任				
その他				1
職員数	33	35	22	23
常勤	3	1	1	1
市派遣	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	30	34	21	22
市兼任	25	31	20	20
市職員OB				
他団体兼任	4			
その他臨時・嘱託等	1	3	1	2

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	4	4				
	一般職	19	16			1	2
	合計	23	20	0	0	1	2
年齢構成	20代以下	4	2				2
	30代	7	6			1	
	40代	7	7				
	50代	5	5				
	60代以上	0					
	合計	23	20	0	0	1	2

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 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	

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17年度 1,747,560 千円	平成18年度 443,936 千円	平成19年度 1,558,499 千円	平成20年度予算 1,151,255 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度目標
	① 公有地取得事業	件	6	4	11	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17年度 1,741,214 千円	平成18年度 3,537,425 千円	平成19年度 3,334,890 千円	平成20年度予算 3,724,081 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度目標
	① 公共用地処分事業	件	20	11	17	12	
	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、駐車場等として貸付け有効活用する。				
実施状況	事業費		平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度予算	
			333,822 千円	391,130 千円	111,545 千円	67,040 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度目標
	① 駐車場貸付	契約	2	2	0	0	
② 土地貸付等	契約	20	24	22	11		

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17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度予算	
			6,239 千円	11,241 千円	6,944 千円	6,588 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度目標
	① 白根北部第二工業団地	契約	2	2	2	2	
②							

事業名		区分	事業の内容				
代替地等公募入札処分		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にて処分を行なう。				
実施状況	事業費		平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度予算	
			千円	42,344 千円	52,598 千円	453,007 千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度目標
	① 先行取得代替地	区画		1	1	6	
② 特定土地	区画			3	2		

②その他各種指標

指標の内容	単位	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20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17年度	平成18年度	平成19年度
事業 損益	事業収益	2,514,185	3,939,797	4,095,859
	公有地取得事業収益	1,753,089	3,027,477	3,412,133
	土地造成事業収益	421,035	509,948	565,237
	その他事業収益	340,061	402,372	118,489
	事業原価	2,223,409	3,464,642	3,924,188
	公有地取得事業原価	1,741,214	2,896,276	3,349,058
	土地造成事業原価	397,913	484,043	533,146
	その他事業原価	84,282	84,323	41,984
	うち土地処分額	2,139,127	3,380,319	3,882,204
	販売費			
一般管理費	33,062	17,781	2,734	
事業損益	257,714	457,374	168,937	
事業外 損益	事業外収益	10,744	2,359	5,359
	事業外費用	263,239	33,759	17,002
	うち支払利息	263,232	15,368	12,856
	事業外損益	▲ 252,495	▲ 31,400	▲ 11,643
経常損益	5,219	425,974	157,294	
損特別	特別利益	675,119	749,934	9,860
	特別損失	692,466	62,149	30,538
	特別損益 (うち土地評価損益)	▲ 17,347 ▲ 692,466	687,785 ▲ 47,701	▲ 20,678 0
当期純損益	▲ 12,128	1,113,759	136,616	
参考	人件費	27,015	3,031	151
	うち役員人件費	22,971	0	0

②貸借対照表

(単位:千円)

		平成17年度	平成18年度	平成19年度
資産の部	流動資産	28,534,238	26,078,811	23,934,405
	現金及び預金	1,512,373	1,837,482	2,168,786
	未収金	179,311	313,469	76,969
	公有用地	24,066,500	21,736,691	20,079,031
	完成土地等	2,132,304	1,707,786	1,174,641
	代替地	643,750	483,383	434,922
	その他流動資産			56
	固定資産	93,483	69,300	26,555
	有形固定資産	93,302	69,119	26,555
	無形固定資産	181	181	
投資等その他資産				
繰延資産				
資産の部合計	28,627,721	26,148,111	23,960,960	
負債の部	流動負債	22,823,991	19,845,340	18,191,535
	短期借入金	22,785,086	19,778,892	17,900,456
	その他流動負債	38,905	66,448	291,079
	固定負債	4,469,624	3,854,905	3,184,943
	長期借入金	4,469,624	3,854,905	3,157,517
その他固定負債			27,426	
負債の部合計	27,293,615	23,700,245	21,376,478	
資本の部	資本金	30,000	30,000	30,000
	準備金	1,304,106	2,417,866	2,554,482
	(うち当期純損益)	▲ 12,128	1,113,759	136,616
	資本の部合計	1,334,106	2,447,866	2,584,482
負債・資本の部合計	28,627,721	26,148,111	23,960,960	
参考	保有土地総額(簿価)	24,081,960	22,525,965	21,688,594
	うち評価替対象土地	555,853	504,684	434,922
	うち5年以上保有土地 (債務保証・損失補償対象)	16,359,938	4,517,583	17,129,082
	市標準財政規模	167,289,694	168,304,229	179,917,884

③市財政支出等の状況

(単位:千円)

項目	平成17年度	平成18年度	平成19年度	目的, 内容, 必要性, 増減理由等
補助金	6,143	0	0	
事業費補助金				
運営費補助金	6,143	0	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)	1,637,515	17,980,530	18,431,668	事業資金(用地取得費等)
出資・出捐金 (追加額)				
その他				
合計	1,643,658	17,980,530	18,431,668	
貸付金残高	6,708,165	18,250,949	2,361,052	一般会計・土地基金。但し19年度は土地基金のみ。
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	20,546,545	5,392,848	18,696,921	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	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	23	76.7%	
効率性	16	12	75.0%	
合 計	103	71	68.9%	

【団体の評価コメント】

<b>目的適合性</b>	<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"> <li>・第10条 設立 ・第11条 法人格</li> <li>・第13条 出資 ・第17条 業務の範囲</li> </ul> <p>市との役割分担は明確であるが、地価の下落により先行取得の実効性に疑問が生じている。</p> <p>また、政令指定都市の土地開発公社においても3政令市で解散の計画があるが、当市の都市整備状況から効率的な活用が望まれる。</p>
<b>経営の自律性</b>	<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ため経営の自律性は希薄である。</p> <p>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>
<b>組織・管理運営の適正性</b>	<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>
<b>健全性</b>	<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3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>
<b>効率性</b>	<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(流動資産)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、保有地を貸付ける等の有効活用により収益の確保に努めている。</p> <p>しかし、本来は早期に処分して事業収益の確保に努めるべきと考える。</p>
<b>総括的な所見</b>	
<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> <p>また、土地開発公社を取り巻く厳しい時勢を斟酌すると積極的な情報開示する姿勢を明確にすべきと受止めております。これにつきましては、市と協議の上、保有土地の多様な情報の公開に向けて検討していくものとします。更には今後の市当局の公会計移行を見据えた時価評価・含み損等の積算及び公開も視野に入れた事業展開を検討していくものとします。</p>	

【所管課による評価】	<b>目的適合性</b>	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の定款並びに諸規程等を遵守した業務実行であることから概ね適正であると思われる。
	<b>経営の自律性</b>	土地開発公社のコメントのとおり，国及び市の用地取得計画に連動しているため経営の裁量度は限られているものと思われる。
	<b>組織・管理運営の適正性</b>	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。
	<b>健全性</b>	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，保有地の簿価額，借入額及び処分が進まず長期保有化している土地の増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。
	<b>効率性</b>	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。
	<b>総括的な所見</b>	

【今後の取り組み】	①	全保有土地のうち，公共施設用地は市の事業計画及び再買取計画等を検証すると共に，早期再買取が見込めないものについては土地基金での再買取を提言していく。また，引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。
	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をもって広く市民へ公募入札をして処分していく。なお，市との協議のうえ，これに係る損益の処理をしていく。
	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） ・依頼課において債務負担行為の設定時に再買取，コストを含めた事業計画の議会説明を付す。 ・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	市及び公社伴に先行取得・管理・処分に係る意思決定ルール並びに責任の明確化と情報の公開を重点取り組み事項と位置付け着手していくこととします。

【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
	<b>総括的な所見</b>			
	公認会計士を監事に選任してチェック機能を強化し，また，市との先行取得に関する協定書を再度見直すなど，健全化に向けた体制，仕組み作りが着実に実施されている。 入札の実施など長期保有土地の処分を積極的に進めているものの，事業化の目途が立っていない土地の処分をいかにして進めるかが課題となっている。			
<b>今後の取り組みに対する評価，改善指示事項</b>				
引き続き長期保有土地の処分を進める中で，特に事業化の目途がない長期保有土地については，早期処分のための対応策を市関係各課を含めて横断的に検討する必要がある。				

## VI. 総合評価を受けての団体としての決意

平成20年11月 理事長 宮崎敏春

今年度は、積極的な長期保有地の処分を目標に掲げ、公募入札等により4保有地を処分した状況です。更には公有用地のうち利用計画の目途がない3保有地を市の確認の基、特定土地に用途を振替えると伴に評価減損処理をしたところで、年度内の一般処分を計画しております。また、市の長期保有地の危機感の高揚から保有地の再買取も進み大幅な簿価の圧縮を見込んでおります。しかしながら、都市施設用地である事業用地の再買取には事業認可等の諸問題もあり本公社独自の抜本的な方針が見出せない状況ですので、より一層市との意思疎通に努め、協働して処分に努めていくものとします。