

外郭団体評価調書【地方公社用】

1. 基本情報

平成24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			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21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度(予算)
	受託事業	支出額	千円	1,218,095	761,881	904,987	290,029
活動指標・成果目標			単位	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
公有地取得事業		計画	件	2	1	1	1
		実績	件	2	1	1	

事業名			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21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度(予算)
	受託事業	収入額	千円	2,391,934	1,526,237	2,148,599	1,048,091
活動指標・成果目標			単位	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
公共用地処分事業		計画	件	9	11	9	7
		実績	件	8	15	12	

事業名			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21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度(予算)
	自主事業	収入額	千円	78,545	65,969	64,982	62,879
活動指標・成果目標			単位	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
駐車場貸付		計画	契約	0	0	0	0
		実績	契約	0	0	0	
土地貸付等		計画	契約	6	6	5	5
		実績	契約	13	9	11	

事業名			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21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度(予算)
	自主事業	収入額	千円	72,000	14,137	0	0
活動指標・成果目標			単位	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
先行取得代替地		計画	人	2	0	1	0
		実績	人	0	0	0	
特定土地		計画	人	1	0	0	0
		実績	人	1	1	0	

事業名			事業概要				
あっせん事業			国,地方公共団体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,測量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21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度(予算)
	受託事業	収入額	千円	2,887	481	5,319	0
活動指標・成果目標			単位	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
あっせん事業		計画	人	1	1	1	0
		実績	人	1	1	1	

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

(単位：人)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
役員数	12	11	11	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	12	11	11	9
市兼任	11	10	9	8
市職員OB	0	0	0	0
他団体兼任	0	0	1	0
その他	1	1	1	1
職員数	28	26	26	22
常勤	1	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	1	0	0	0
非常勤	27	26	26	22
市兼任	26	25	25	22
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	1	1	0
見直し等の取組み				市の依頼による用地先行取得業務をおこなう係を廃止

(2) 職員の状況(市派遣職員を除く。)

(単位：人)

		平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
職員の状況	管理職	5	3	4	2
	一般職	23	22	21	20
	合計	28	25	25	22
年齢構成	20代以下	1	2	3	1
	30代	10	8	8	5
	40代	8	10	10	12
	50代	9	6	5	4
	60代以上	0	0	0	0
	合計	28	26	26	22

(3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度予算
報酬・給与等	1,511	1,481	8,969	1,586
内 市職員分	0	0	0	0
役員	44	29	7,485	73
常勤	0	0		
内 市職員分	0	0	0	0
非常勤	44	29	7,485	73
内 市職員分	0	0	0	0
職員	1,467	1,452	1,484	1,513
常勤	0	0	0	0
内 市職員分	0	0	0	0
非常勤	1,467	1,452	1,484	1,513
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〔 該当する職員なし 〕		その他〔 〕	

4 . 財務の状況

(1) 損益計算書

(決算 単位 : 千円)

		平成21年度	平成22年度	平成23年度
事業 損益	事業収益	4,659,699	1,914,438	2,278,068
	公有地取得事業収益	3,306,439	1,847,988	2,207,767
	土地造成事業収益	1,269,742	0	0
	その他事業収益	83,518	66,450	70,301
	事業原価	4,494,137	1,874,965	2,206,695
	公有地取得事業原価	3,280,790	1,858,887	2,192,322
	土地造成事業原価	1,174,641	0	0
	その他事業原価	38,706	16,078	14,373
	うち土地処分額	4,455,431	1,858,887	2,192,322
	販売費			
	一般管理費	2,896	3,281	10,975
事業損益	162,666	36,192	60,398	
事業 外 損益	事業外収益	1,090	917	931
	事業外費用	2,225	1,197	2,776
	うち支払利息	2	2	3
	事業外損益	1,135	280	1,845
経常損益		161,531	35,912	58,553
特別 損益	特別利益	0	0	0
	特別損失	3,746	0	0
	特別損益	3,746	0	0
	(うち土地評価損益)		0	0
当期純損益		157,785	35,912	58,553

(参考)

(決算 単位 : 千円)

(別掲)人件費	8,166	3,433	11,160
役員分	44	29	8,270
職員分	8,122	3,404	2,890

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成21年度	平成22年度	平成23年度
資産の部	資産の部合計	16,110,632	15,306,499	14,149,122
	流動資産	16,105,779	15,303,089	14,146,728
	現金及び預金	1,670,461	1,724,753	1,786,462
	未収金	1,839	1,396	3,049
	公有用地	14,232,572	13,508,927	12,319,035
	特定土地	0	0	0
	完成土地等	0	0	0
	代替地	200,907	68,013	38,182
	その他流動資産	0	0	0
	固定資産	4,853	3,410	2,394
	有形固定資産	4,853	3,410	2,394
	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	14,376,591	13,536,545	12,320,614
	流動負債	13,315,921	12,482,077	11,649,663
	短期借入金	12,685,707	12,344,607	11,179,598
	その他流動負債	630,214	137,470	470,065
	固定負債	1,060,670	1,054,468	670,951
	長期借入金	1,060,670	1,054,468	670,951
その他固定負債	0	0	0	
資本の部	資本の部合計	1,734,041	1,769,954	1,828,508
	資本金	30,000	30,000	30,000
	準備金	1,704,041	1,739,954	1,798,508
	(うち当期純損益)	157,785	35,912	58,553
負債の部及び資本の部合計		16,110,632	15,306,499	14,149,122

(参考)

(決算 単位：千円)

保有土地総額(簿価)	14,433,479	13,576,940	12,357,217
うち評価替対象土地	200,907	68,013	38,182
うち5年以上保有土地 (債務保証・損失補償対象)	11,352,042	11,137,598	10,277,938
市標準財政規模	176,625,072	187,103,648	189,036,089

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度
市財政支出等の合計	14,467,823	12,464,656	11,548,235
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)	14,467,823	12,464,656	11,548,235
出資・出捐金(追加額)			
その他			
貸付金残高	133,821	14,582	14,582
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	13,612,555	13,384,492	12,282,450
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21年度	平成22年度	平成23年度
経常損益		161,531 千円	35,912 千円	58,553 千円
自己資本比率	純資産	10.8 %	11.6 %	12.9 %
	純資産 + 負債			
流動比率	流動資産	121.0 %	122.6 %	121.4 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	0.2 %	0.1 %	0.1 %
	固定負債 + 純資産			
借入金依存度	借入金	85.3 %	87.5 %	83.8 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金） 純資産 - 資本金（基本金）		1,704,041 千円	1,739,954 千円	1,798,508 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	0.06	0.06	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	8.2 %	7.3 %	6.5 %
	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	→	運用方針を明文化し、それに従って運用している。	
	無		資金運用利率は市場金利の水準を確保している。	
	資金運用に関する情報収集に努めている。			
	元本割れのリスクはない。			

（2）団体の自立性

指標		平成21年度	平成22年度	平成23年度
市職員比率	常勤職員数（市職員）	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	常勤職員数			
財政的依存度	市財政支出	310.4 %	650.8 %	506.7 %
	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21年度	平成22年度	平成23年度
管理費比率	販売費・一般管理費	0.1 %	0.2 %	0.5 %
	事業収益			
職員1人当たり管理費	販売費・一般管理費	103 千円	126 千円	422 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	0.2 %	0.2 %	0.5 %
	事業収益			
役員人件費比率	役員人件費	0.5 %	0.8 %	74.1 %
	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	3.2 年	7.3 年	5.6 年
	当期土地処分額			

(4) 経営の適正性

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〕	

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

事務処理改善の取組み	
	有
	無
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削減を実施した	

人材育成の取組み	
	有
	無
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	

情報公開に関する規定の整備状況			
	有	策定期間 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)〕	団体ホームページ掲載
	無	未整備理由	
			定款等 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）平成22年度評価調査【今後の取組み】の改善状況

今後の取組み					
<p>公有用地については、市の事業計画及び再買取計画を検証し、早期の再取得を求めていく。また、引き続き財務当局へ再取得に係る予算措置を強く要望していく。（平成23年度評価においても、【今後の取組み】として設定）</p>					
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	
これまでの改善・対応内容	<p>平成23年度末をもって、長期保有地が全て再買取期限を迎える状況になったことから、11月に臨時理事会を開催し、各所管課から事業の進捗状況を聴取するなど計画を検証し、今回の再協定を最後とする再買取りの最終期限を確認した。</p>				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<p>今回再協定を結んだ期限からこれ以上の再延長しない方針を打ち出したことにより、各所管課とも再買取りに向けて本格的に動き出している。公社としても財務当局との調整や再買取りに向けた進め方等の相談などにおいて協力していく。</p>			
	実施事項	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
工程	長期保有地の処分の実施（事業用地）	再買取りの推進，処分の実施	再買取りの推進，処分の実施	再買取りの推進，処分の実施	

今後の取組み					
<p>長期保有土地のうち、代替地については一義的に市による再取得を求め、再取得が不可能であれば、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。また、これに係る損益については適正な会計処理をする。（平成23年度評価の【今後の取組み】としても設定）</p>					
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	
これまでの改善・対応内容	<p>平成23年度は12月に一般競争入札を実施したが参加者がなく、引き続いて3月末まで先着順方式で募ったが申し込みがなかった。</p>				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<p>今年度も価格を見直しながら引き続き公募入札などの方法により処分を目指します。また、今年度に入って当該用地の問い合わせが数件見受けられることから、公募の時期を早め、夏期から実施できるよう準備を進めます。</p>			
	実施事項	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
工程	一般競争入札等による処分	実施	実施	実施	
	事業対償者への処分	実施	実施	実施	

今後の取組み					
<p>市及び公社は、先行取得・管理・処分に係る意思決定のルール及び責任の明確化と情報公開を重点的に取り組む。</p>					
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	
これまでの改善・対応内容	<p>先行取得・管理・処分に係る意思決定ルール及び責任については市と公社で締結している協定書により明確である。なお、H23年度末の協定変更にあたっては理事会において各所管課長から説明を受け承認に至るとともに、これにより決定した変更後の期限をもとに市の債務負担行為設定が議決された。また、情報公開については公社のホームページにおいて財務諸表などの最新情報を公開している。</p>				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<p>今後は将来の公社解散を見据えながら、総務省の土地開発公社経理基準要綱に沿った適正な会計処理を進めていくとともに、情報公開を通じ処理の透明化を図っていく。</p>			
	実施事項	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
工程	協定の締結（国直轄事業）	実施	実施		
	情報の公開	実施	実施	実施	

(2) 平成22年度評価調書【総合評価】における「今後の取組みに対する評価，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） （平成23年度評価においての，【今後の取組み】としても設定）					
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	
これまでの改善・対応内容	全国的に公社のあり方が検討されている中，新潟市においても将来的な公社解散を表明するとともに，H24年度より市から公社への新規先行取得依頼を停止。				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	公社の早期解散に向け，新たな保有地を増加させないことはもちろんのこと，未処分となっている保有地については協定書に基づき確実に再買取りが実施される見込みである。			
	実施事項	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
	土地開発公社の今後について検討	検討結果の反映	検討結果の反映	検討結果の反映	

(3) 平成23年度評価調書【総合評価】における「今後の取組みに対する評価，改善指示事項の改善状況」

今後の取組み					
市と兼務・兼用となっているために把握されていなかった団体の運営コストは調査されたが，その結果を検証し，課題や改善策等を報告し，経営健全に繋げることが望まれる。					
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	
これまでの改善・対応内容	新潟市との職員兼務により，公社決算に反映されない土地開発公社運営に要する人件費及び事務所経費の想定概算を算出し検証している。				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	先行取得業務の縮減に伴い，H24年度から理事及び兼務職員を削減するなど組織体制の見直しを図っている。 また，解散を見据えた経営健全化に向け，公社臨時職員の廃止，あるいは車両，カラーコピー機のリース廃止など，公社の一般管理費の見直しを図っている。			
	実施事項	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度

7. 評価の結果

【団体の評価コメント】

財務の健全性	<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、第三種公社健全化団体に該当しているが、経営状況はおおむね健全といえる。経常損益も連続して黒字となっており、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。</p> <p>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。</p>
団体の自立性	<p>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、これまで公社独自のプロパー事業は行っていない。また、H24年度から市の先行取得業務が停止されたことから、あらたな取得に関しては国の公有地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。</p>
経営の効率性・適正性	<p>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。</p>
その他	<p>全国的に外郭団体に対する経営改善が求められる中、これまで公社の今後の在り方について検討を進めてきた結果、地価の下落などにより公社を活用した土地の先行取得の必要性が薄れてきた現状から、市長より平成23年12月議会において将来的な解散を基本とすることが表明された。今後は解散に向けて保有地を早期処分していくことに軸足を移していくことになる。</p>
総括的な所見	
<p>当公社は、将来的な解散に向かい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、未処分となっている長期保有地について、協定期限を少しでも前倒して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。</p>	

【所管課による評価】

現状に対する評価	<p>「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。</p>
課題及び改善すべき事柄	<p>土地開発公社の経営健全化の指標は、長期保有地の有無及び簿価額である。公社の経営健全化に資するため、事業所管課に対し長期保有地の早期再取得を働きかけていく。また、事業が終了し必要のなくなった未利用代替地について、一般公募等の方法により早期処分が図れるよう引き続き指導していく。</p>
今後の指導方針	<p>現段階で解散時期は未定であるが、公社解散に向けて進むという方針が決定したことから、新潟市としてH24年度から新たな先行取得依頼を停止し、公社保有地を増加させないこととした。今後、公社へ保有地の早期処分を進めるとともに、更なる組織体制の見直しや事務経費の縮減、効率化を指導していく。</p>

【今後の取組み】

【長期保有地の解消】	<ul style="list-style-type: none"> ・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

【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>平成23年12月議会において、市長より将来的に公社は解散することが表明された。 解散に向けた取組みとして、平成24年度からは理事・兼務職員の減員、臨時職員の廃止など見直しを行っており評価できる。 前年度指摘された団体の運営コストについても、内容を検証し管理費の削減に取り組んでおり評価できる。 公社保有地については、解散に向けた処分計画を策定するとともに、代替地については公募入札を実施するなど、早期処分に向けて取り組んでおり評価できる。</p>			
今後の取組みに対する評価，改善指示事項			
<p>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。</p>			

【総合評価を受けての団体としての決意】

<p>平成24年12月10日 理事長 若林 孝</p> <p>団体の解散に向け、市の財務当局や所管課と連携しながら、長期保有地を処分計画に沿って確実に縮減していきます。 また、これまで進めてきた一般管理コスト見直しなどの経営健全化についても、更なる推進を図ります。</p>
--