

## 外郭団体評価調書【地方公社用】

## 1. 基本情報

平成25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	<a href="http://city.niigata-tochiko.jp">http://city.niigata-tochiko.jp</a>
市所管課	財務部 用地対策課	電子メール	<a href="mailto:info@niigata-tochiko.jp">info@niigata-tochiko.jp</a>
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22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度(予算)
—	受託事業	支出額	千円	761,881	904,987	248,288	979,179
活動指標・成果目標			単位	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
①公有地取得事業		計画	件	1	1	1	1
		実績		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22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度(予算)
—	受託事業	収入額	千円	1,526,237	2,148,599	1,401,300	1,473,958
活動指標・成果目標			単位	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
①公共用地処分事業		計画	件	11	9	7	7
		実績		15	12	11	

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22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度(予算)
—	自主事業	収入額	千円	65,969	64,982	65,408	61,478
活動指標・成果目標			単位	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
①駐車場貸付		計画	契約	0	0	0	0
		実績		0	0	0	0
②土地貸付等		計画	契約	6	5	5	8
		実績		9	11	12	

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22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度(予算)
—	自主事業	収入額	千円	14,137	0	10,060	0
活動指標・成果目標			単位	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
①先行取得代替地		計画	人	0	1	1	0
		実績		0	0	1	
②特定土地		計画	人	0	0	0	
		実績		1	0	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22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度(予算)
—	受託事業	収入額	千円	481	5,319	1,467	26,837
活動指標・成果目標			単位	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
①あっせん事業		計画	人	1	1	0	2
		実績		1	1	1	

## 3. 組織等の状況

## (1) 役職員数の状況

(単位：人)

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
役員数	11	11	9	9
常勤	0	0	0	0
市派遣	0	0	0	0
市職員〇B	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	11	9	9
市兼任	10	9	8	8
市職員〇B	0	0	0	0
他団体兼任	0	1	0	0
その他	1	1	1	1
職員数	26	26	22	21
常勤	0	0	0	0
市派遣	0	0	0	0
市職員〇B	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	26	22	21
市兼任	25	25	22	21
市職員〇B	0	0	0	0
他団体兼任	0	0	0	0
その他臨時・嘱託等	1	1	0	0
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22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
職員の状況	管理職	3	4	2	2
	一般職	22	21	20	19
	合計	25	25	22	21
年齢構成	20代以下	2	3	1	2
	30代	8	8	4	4
	40代	10	10	13	12
	50代	6	5	4	3
	60代以上	0	0	0	0
	合計	26	26	22	21

## (3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
報酬・給与等	1,481	8,969	44	1,602
内 市職員分	0	0	0	0
役員	29	7,485	44	88
常勤	0	0	0	0
内 市職員分	0	0	0	0
非常勤	29	7,485	44	88
内 市職員分	0	0	0	0
職員	1,452	1,484	0	1,514
常勤	0	0	0	0
内 市職員分	0	0	0	0
非常勤	1,452	1,484	0	1,514
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22年度	平成23年度	平成24年度
事業 損益	事業収益	1,914,438	2,278,068	1,478,234
	公有地取得事業収益	1,847,988	2,207,767	1,411,360
	土地造成事業収益	0	0	0
	その他事業収益	66,450	70,301	66,874
	事業原価	1,874,965	2,206,695	1,423,763
	公有地取得事業原価	1,858,887	2,192,322	1,409,693
	土地造成事業原価	0	0	0
	その他事業原価	16,078	14,373	14,070
	うち土地処分額	1,858,887	2,192,322	1,409,693
	販売費	0	0	0
一般管理費	3,281	10,975	1,572	
事業損益	36,192	60,398	52,899	
事業 外 損益	事業外収益	917	931	1,012
	事業外費用	1,197	2,776	1,058
	うち支払利息	2	3	2
	事業外損益	▲ 280	▲ 1,845	▲ 46
経常損益	35,912	58,553	52,853	
特別 損益	特別利益	0	0	96
	特別損失	0	0	0
	特別損益	0	0	96
	(うち土地評価損益)	0	0	0
当期純損益	35,912	58,553	52,949	

## (参考)

(決算 単位：千円)

(別掲)人件費	3,433	11,160	990
役員分	29	8,270	44
職員分	3,404	2,890	946

## (2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成22年度	平成23年度	平成24年度
資産の部	資産の部合計	15,306,499	14,149,122	13,059,160
	流動資産	15,303,089	14,146,728	13,056,221
	現金及び預金	1,724,753	1,786,462	1,843,245
	未収金	1,396	3,049	1,949
	公有用地	13,508,927	12,319,035	11,191,780
	特定土地	0	0	0
	完成土地等	0	0	0
	代替地	68,013	38,182	19,237
	その他流動資産	0	0	10
	固定資産	3,410	2,394	2,939
	有形固定資産	3,410	2,394	2,939
	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	13,536,545	12,320,614	11,177,703
	流動負債	12,482,077	11,649,663	10,653,765
	短期借入金	12,344,607	11,179,598	10,576,543
	その他流動負債	137,470	470,065	77,222
	固定負債	1,054,468	670,951	523,938
	長期借入金	1,054,468	670,951	523,938
その他固定負債	0	0	0	
資本の部	資本の部合計	1,769,954	1,828,508	1,881,457
	資本金	30,000	30,000	30,000
	準備金	1,739,954	1,798,508	1,851,457
	(うち当期純損益)	35,912	58,553	52,949
負債の部及び資本の部合計		15,306,499	14,149,122	13,059,160

## (参考)

(決算 単位：千円)

保有土地総額（簿価）	13,576,940	12,357,217	11,211,016
うち評価替対象土地	68,013	38,182	19,237
うち5年以上保有土地 (債務保証・損失補償対象)	11,137,598	10,277,938	9,829,106
市標準財政規模	187,103,648	189,036,089	188,311,371

## (3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

	平成22年度	平成23年度	平成24年度
市財政支出等の合計	12,464,656	11,548,235	10,242,522
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)	12,464,656	11,548,235	10,242,522
出資・出捐金(追加額)			
その他			
貸付金残高	14,582	14,582	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	13,384,492	12,282,450	11,164,461
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22年度	平成23年度	平成24年度
経常損益		35,912 千円	58,553 千円	52,853 千円
自己資本比率	純資産	11.6 %	12.9 %	14.4 %
	純資産＋負債			
流動比率	流動資産	122.6 %	121.4 %	122.6 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	0.1 %	0.1 %	0.1 %
	固定負債＋純資産			
借入金依存度	借入金	87.5 %	83.8 %	85.0 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金）	純資産 －資本金（基本金）	1,739,954 千円	1,798,508 千円	1,851,457 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	0.05	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	7.3 %	6.5 %	6.0 %
	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22年度	平成23年度	平成24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	650.8 %	506.7 %	692.4 %
	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22年度	平成23年度	平成24年度
管理費比率	販売費・一般管理費	0.2 %	0.5 %	0.1 %
	事業収益			
職員1人当たり管理費	販売費・一般管理費	126 千円	422 千円	71 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	0.2 %	0.5 %	0.1 %
	事業収益			
役員人件費比率	役員人件費	0.8 %	74.1 %	4.4 %
	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	7.3 年	5.6 年	8.0 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削減を実施した 〕
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) 〕	団体ホームページ掲載	● 定款等 平成21 年度～
無	未整備理由 〔 〕		● 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。					
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		平成25年1月公募により処分を行った。			
① 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等				
	実施事項	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
工程					

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
前年度の改善・対応内容		平成24年度は予定していた3件のほか、前倒しで4件の再買取りが進められた。また、未利用代替地については公募先着順にて処分が完了した。			
② 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		解散に向け、長期保有土地の早期再取得が進められるよう引き続き事業所管課と連携を図り、公社としても財務当局との調整や相談など協力をしていく。		
	実施事項	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
工程	長期保有地の処分の実施	再買取りの推進，処分の実施	再買取りの推進，処分の実施	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					
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					
③ 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等				
	実施事項	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
工程					

## (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、平成24年度より市から公社への新規先行取得依頼を停止した。また、処分計画に沿って着実に長期保有地を解消した。			
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、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縮小を図る。			
	実施事項	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
工程	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		

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り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		長期保有地のうち未利用代替地については平成24年度公募により処分が完了した。その他長期保有地についても計画を前倒しで処分が進んでいる。			
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	保有地の処分計画に基づき、長期保有地の早期再買取りが進められるよう、引き続き市と連携していく。			
	実施事項	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
工程	長期保有地の処分の実施	再買取りの推進、処分の実施	再買取りの推進、処分の実施	再買取りの推進、処分の実施	再買取りの推進、処分の実施

## 7. 評価の結果

## 【団体の評価コメント】

<b>財務の健全性</b>	平成25年2月に新たに定められた土地開発公社経営健全化対策に基づく指標では、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、経営状況はおおむね健全といえる。経常損益も数年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。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。
<b>団体の自立性</b>	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、平成24年度から市の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。
<b>経営の効率性・適正性</b>	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程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。
<b>その他</b>	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。今後は長期保有地を早期処分し、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る。
<b>総括的な所見</b>	
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。	

## 【所管課による評価】

<b>現状に対する評価</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」及び公社約款、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。
<b>課題及び改善すべき事柄</b>	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。
<b>今後の指導方針</b>	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ており、新潟市としても平成24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、公社へ長期保有地の早期処分を進めるられるよう指導していく。

## 【今後の取組み】

①	【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
②	
③	
④	