

外郭団体評価調書【地方公社用】

1. 基本情報

令和6年7月1日 現在

団体名	新潟市土地開発公社		
所在地	新潟市中央区学校町通1番町602番地1		
代表者(職・氏名) (所属・職)	理事長 井崎 規之	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	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。 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		
経営理念 経営方針	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。 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。		

2. 主要事業

事業名①	公有地売却事業							
事業概要	(概要) 新潟市の依頼により、公共用地の処分を行う。							
	(市政へどのように寄与・貢献するのか) 市からの先行取得依頼に基づいて取得した土地を、依頼元へ処分することにより、地域の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与する。							
事業区分	主体区分	収支区分	単位	予算・決算	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
-	受託事業	収入額	千円	予算	297,115	73,894	720,693	46,776
				決算	297,132	1,876,921	720,694	-
活動指標①	年度	単位	計画	実績	達成・未達成の理由			
公共用地処分事業	R6	件	1	-				
	R5	件	3	3	達成。国（国土交通省）・市の依頼に基づき、先行取得した用地を計画通りに処分した。国の依頼により先行取得した用地の処分は完了した。			
	R4	件	4	4	達成。国（国土交通省）・市の依頼に基づき、先行取得した用地を計画通りに処分した。			
	R3	件	5	5	達成。国（国土交通省）・市の依頼に基づき、先行取得した用地を計画通りに処分した。			
活動指標②	年度	単位	計画	実績	達成・未達成の理由			
	R6							
	R5							
	R4							
	R3							
活動指標③	年度	単位	計画	実績	達成・未達成の理由			
	R6							
	R5							
	R4							
	R3							
所管課の関わり及び主要事業にかかる評価	市職員の兼務により、団体事業を実施した。また、公共用地を先行取得し、道路用地等の計画的な整備促進に寄与した。							

2. 主要事業

事業名②		保有地貸付事業						
事業概要	(概要) 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、市や民間企業等へ必要に応じて貸付けることで有効活用する。							
	(市政へどのように寄与・貢献するのか) 土地貸付により得た収入を借入金償還資金に充当し借入金を減らすことで、借入利息を減らすことができるため、市が土地を再買取する際の簿価額の増加を防ぎ、財政負担を軽減する。							
事業区分	主体区分	収支区分	単位	予算・決算	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
-	自主事業	収入額	千円	予算	51,972	49,154	51,223	51,992
				決算	50,317	55,697	52,935	-
活動指標①	年度	単位	計画	実績	達成・未達成の理由			
土地貸付等	R6	件	4	-	-			
	R5	件	4	8	達成。計画上回る保有地の貸付けを行うことができたため。			
	R4	件	5	6	達成。計画上回る保有地の貸付けを行うことができたため。			
	R3	件	6	6	達成。計画通りに保有地の貸付けを行うことができたため。			
活動指標②	年度	単位	計画	実績	達成・未達成の理由			
	R6							
	R5							
	R4							
	R3							
活動指標③	年度	単位	計画	実績	達成・未達成の理由			
	R6							
	R5							
	R4							
	R3							

所管課の関わり及び 主要事業にかかる評価	市職員の兼務により、団体事業を実施した。また、具体的な利用計画が定まっていない保有地について、貸付により土地の有効利用を図っている。
-------------------------	--

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

令和6年7月1日 現在 (単位:人)

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
役員数	8	8	9	9
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	8	8	9	9
市兼任	7	7	8	8
市職員OB				
他団体兼任				
その他	1	1	1	1
職員数	15	11	11	11
常勤	0	0	0	0
市派遣				
市職員OB				
プロパー職員				
他団体からの派遣				
非常勤	15	11	11	11
市兼任	15	11	11	11
市職員OB				
他団体兼任				
その他臨時・嘱託等				
見直し等の取組み				

(2) 職員の状況 (市派遣職員を除く。)

令和6年7月1日 現在 (単位:人)

		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
職員の状況	管理職	4	4	4	4
	一般職	11	7	7	7
	合計	15	11	11	11
年齢構成	20代以下	1	1		
	30代		1	1	2
	40代	7	5	4	3
	50代	5	4	6	6
	60代以上	2			
	合計	15	11	11	11

(3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度(予算)
報酬・給与等	15	44	44	44
内 市職員分	0	0	0	0
役員	15	44	44	44
常勤				
内 市職員分				
非常勤	15	44	44	44
内 市職員分				
職員	0	0	0	0
常勤				
内 市職員分				
非常勤				
内 市職員分				
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)

		令和3年度	令和4年度	令和5年度
事業 損益	事業収益	347,449	1,932,618	773,630
	公有地取得事業収益	297,132	1,876,921	720,695
	土地造成事業収益			
	その他事業収益	50,317	55,697	52,935
	事業原価	309,452	1,879,565	723,841
	公有地取得事業原価	296,150	1,868,172	710,163
	土地造成事業原価			
	その他事業原価	13,302	11,393	13,678
	うち土地処分額	296,150	1,868,172	710,163
	販売費			
一般管理費	4,000	3,176	3,243	
事業損益	33,997	49,877	46,546	
事業 外 損益	事業外収益	62	46	49
	事業外費用	2,045	2,271	2,316
	うち支払利息			
	事業外損益	▲ 1,983	▲ 2,225	▲ 2,267
經常損益	32,014	47,652	44,279	
特別 損益	特別利益			
	特別損失	10		
	特別損益	▲ 10	0	0
	(うち土地評価損益)			
当期純損益	32,004	47,652	44,279	

(参考)

(決算 単位：千円)

(別掲)人件費	67	135	163
役員分	15	44	44
職員分	52	91	119

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		令和3年度	令和4年度	令和5年度
資産の部	資産の部合計	9,997,625	9,370,770	8,670,193
	流動資産	9,997,624	9,370,769	8,670,192
	現金及び預金	1,608,463	1,614,235	1,621,529
	未収金	2	2	21
	公有用地	8,388,941	7,756,348	7,048,478
	特定土地			
	完成土地等			
	代替地			
	その他流動資産	218	184	164
	固定資産	1	1	1
	有形固定資産	1	1	1
	無形固定資産			
	その他投資等			
繰延資産				
負債の部	負債の部合計	7,703,560	7,029,054	6,284,198
	流動負債	7,669,692	7,029,054	6,284,198
	短期借入金	7,667,452	7,026,523	6,281,240
	その他流動負債	2,240	2,531	2,958
	固定負債	33,868	0	0
	長期借入金	33,868		
その他固定負債				
資本の部	資本の部合計	2,294,065	2,341,716	2,385,995
	資本金	30,000	30,000	30,000
	準備金	2,264,065	2,311,716	2,355,995
	(うち当期純損益)	32,004	47,652	44,279
負債の部及び資本の部合計		9,997,625	9,370,770	8,670,193

(参考)

(決算 単位：千円)

保有土地総額（簿価）	8,388,941	7,756,348	7,048,478
うち評価替対象土地			
うち5年以上保有土地 (債務保証・損失補償対象)	8,282,892	7,722,323	7,048,478
市標準財政規模	244,031,477	238,150,751	239,322,660

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
市財政支出等の合計	7,693,531	7,596,391	6,993,996
補助金	0	0	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
指定管理料（公募）			
指定管理料（非公募）			
業務委託（随意契約）			
業務委託（その他）			
貸付金（期中借入額）	7,693,531	7,596,391	6,993,996
出資・出捐金（追加額）			
その他			
貸付金残高	0	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	7,702,076	7,027,015	6,282,097
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）

(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		令和3年度	令和4年度	令和5年度
経常損益		32,014 千円	47,652 千円	44,279 千円
自己資本比率	純資産	22.9 %	25.0 %	27.5 %
	純資産＋負債			
流動比率	流動資産	130.4 %	133.3 %	138.0 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	固定負債＋純資産			
借入金依存度	借入金	77.0 %	75.0 %	72.4 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金）	純資産 －資本金（基本金）	2,264,065 千円	2,311,716 千円	2,355,995 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	0.03	0.03	0.03
	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	3.4 %	3.3 %	2.9 %
	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。 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。	
		無		

（2）団体の自立性

指標		令和3年度	令和4年度	令和5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	2,213.9 %	393.1 %	904.0 %
	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		令和3年度	令和4年度	令和5年度
管理費比率	販売費・一般管理費	1.2 %	0.2 %	0.4 %
	事業収益			
職員1人当たり管理費	販売費・一般管理費	267 千円	289 千円	295 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	事業収益			
役員人件費比率	役員人件費	22.4 %	32.6 %	27.0 %
	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	28.3 年	4.2 年	9.9 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 [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。 〕
無	〔 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。国からの先行取得依頼を停止したことから、R4年度に職員の削減を実施。 〕

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]
● 有	定款等 平成21 年度～
● 有	事業内容 平成19 年度～
● 有	役員名簿 平成19 年度～
● 有	役員報酬 年度～
● 有	事業報告 年度～
● 有	損益計算書 平成19 年度～
● 有	貸借対照表 平成19 年度～
● 有	事業計画書 年度～
● 有	予算概要 年度～
無	未整備理由 []

改善対応区分
 A:改善対応済(引き続き継続して実施するものも含む)
 B:改善の取組の効果が始めている
 C:改善の取組に着手
 D:改善の取組に向けて検討中
 E:今は実施せず今後の課題とする

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【改善指示事項】の改善状況

改善指示事項		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）				
改善に向けた取組み 評価指標	改善のために取り組んだ内容	未処分となっている保有地を確実に処分していくため、関係課と連絡調整を図った。また、国土交通省からの受託事務については、公社解散を見据えて令和3年度からは市が引き継ぐこととなった。令和2年度以前に受託した事務については、関係課と連絡調整を図りながら計画的に遂行した。				
	取組みによる成果	令和2年度以前に国土交通省から受託した先行取得事業に係る用地の処分が令和5年度で完了した。当該処分の完了をもって、当公社での国土交通省からの受託事務は終了した。				
	改善・対応区分	A	B	● C	D	E
	実施事項	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
	計画	課題の整理	課題の整理	課題の整理		
	実績	実施	実施			
進捗状況	【令和5年度までの達成状況及び今後の見込み】 国土交通省からの受託事務について、関係課と協議を行い、令和3年度からは市が受託事務を引き継ぐこととなった。令和2年度以前に受託した事務は令和5年度で完了した。					
今後の課題	【取組み状況を踏まえた今後の課題】 長期保有地の処分方法の検討					
課題への対応	【今後の課題への対応】 長期保有地の処分について、関係課と検討を進める。					

改善指示事項		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による処分が望まれる。				
改善に向けた取り組み 評価指標	改善のために取り組んだ内容	長期保有地は、3事業について令和5年度末が協定期限となっていたが、財政当局の予算措置について未計上となったことから、協定期限を延長した。保有地処分について、協定書に基づき、関係課と調整を図りながら計画的な処分を進めた。				
	取り組みによる成果	長期保有地について、事業の進捗に合わせた計画的な処分を進めた。				
	改善・対応区分	A	B	● C	D	E
	実施事項	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
	長期保有地の処分	計画 1事業4.00㎡ 実績 1事業2,185.89㎡	1事業2,257.90㎡ 1事業2,257.96㎡	1事業111.74㎡		
進捗状況	【令和5年度までの達成状況及び今後の見込み】 長期保有地の処分について令和5年度は、新潟駅周辺整備事業用地の2257.96㎡の処分を行った。今後も引き続き市と連携し、関係課との連絡調整を図りながら保有地を処分していく見込み。					
今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 令和6年度以降も、長期保有地の早期処分に向けた検討を継続していく必要がある。					
課題への対応	【今後の課題への対応】 協定書に基づき、長期保有地の処分が計画的に進むよう関係課と連絡調整を図る。					

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に基づく指標では、令和5年度においても引き続き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。また、経常収支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。</p> <p>資産運用面では、金利負担を抑制するため市の無利子貸付金によって運用している。</p>
団体の自立性	<p>土地開発公社葉新潟市出資率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、将来の解散に向け、平成24年度から市の依頼による先行取得事業が停止しており、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、税理士に消費税申告業務を委託し、経理処理について公認会計士による点検及び助言を得る体制を整えていることから、効率性や適正性が担保されていると言える。</p>
その他	<p>公社解散に向け、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。</p>

【新たに改善を要する事項】 ※「6. 経営改善状況」に記載のもの以外で改善を要する事項を記載

今後改善を要する事項					
評価指標	実施事項	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
	計画				
	実績				
	今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】			
	課題への対応	【今後の課題への対応】			

【団体による総括的な評価】

<p>当公社は、今後も土地開発公社経理基準要綱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整理をしながら、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が行われるよう引き続き市に対して働きかけを行う。</p>
--

【所管課による評価】

<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、諸規定を遵守しており、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>
--