

## 茨城県土地開発公社

[法人の概要]

平成17年7月1日現在

代表者名	理事長 人見 實徳(常勤)	県所管部課	土木部都市計画課, 企画部新線・つくば調整課	
所在地	水戸市笠原町978番25	電話番号	029-301-7111	
ホームページURL		E-mailアドレス	tkk-ibaraki@blue.ocn.ne.jp	
資本金	30,000 千円	設立年月日	平成2年4月19日	
主な出資者	出資順位	出資者名	出資額	出資比率
	1	茨城県	30,000 千円	100.0 %
	2		千円	0.0 %
	3		千円	0.0 %
	4		千円	0.0 %
	5		千円	0.0 %
その他	団体		千円	0.0 %
設立目的	「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき, 公共用地, 公用地の取得, 管理及び処分等を行うことにより, 地域の秩序ある整備と県民の福祉の増進に寄与する。			

[事業の概要]

事業名	平成17年度事業費	内容
事業1 公有地取得事業	千円 3,296,721	国や県からの委託に基づいて行う公有用地(道路・河川・公園・街路事業など)及び代行用地(桜の郷)の先行取得。 ※土地開発公社が資金を用意。
事業2 あっせん事業	千円 3,207,236	国・地方公共団体の委託に基づいて行う, 公共事業用地の先行取得。 事業者が資金を用意。
事業3 開発事業用地取得事業	千円 11,361,807	つくばエクスプレス沿線開発事業の用地取得。 現在は, 葛城地区の日本自動車研究所(JARI)からの用地取得に向け, JARI移転先地の取得, 造成及びJARI現在地の施設撤去等に取り組んでいる。

[組織]

7月1日現在の人数	平成15年			平成16年			平成17年			
	県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB		
役員	常勤取締役	4	0	4	3	0	3	3	0	3
	非常勤取締役	6	0	0	3	0	0	3	0	0
	常勤監査役	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	非常勤監査役	2	0	0	1	0	0	1	0	0
	計	12	0	4	7	0	3	7	0	3
職員	管理職	30 (3)	3 (2)	1 (1)	30 (3)	4 (3)	1 (0)	30 (3)	4 (3)	1 (0)
	一般職	23 (11)	10 (10)	0	23 (13)	12 (12)	0	25 (15)	13 (13)	0
	臨時職員	2 (2)	0	0	2 (2)	0	0	2 (2)	0	0
	嘱託職員	5 (5)	0	0	5 (5)	0	0	5 (5)	0	0
	計	60 (21)	13 (12)	1 (1)	60 (23)	16 (15)	1 (0)	62 (25)	17 (16)	1 (0)
当期常勤職員の年齢構成	20代以下	30代	40代	50代以上	合計	平均年齢	平均勤続年数			
	1	9	6	7	23	42歳2月	1年7月			

※職員数の( )書きの数値は, 主に土地公社に従事する者の数

[収支の状況]		茨城県土地開発公社		(単位:千円)
区 分		平成14年度	平成15年度	平成16年度
収 支 の 状 況	売上高	10,984,025	8,469,279	15,231,010
	売上原価	10,948,758	8,382,730	15,229,144
	売上総利益	35,267	86,549	1,866
	販売費及び一般管理費	73,914	64,639	65,100
	うち管理費	22,059	21,645	23,092
	うち人件費	51,855	42,994	42,008
	営業利益	-38,647	21,910	-63,234
	営業外収益	265	1,055	486
	営業外費用	95	95	0
	経常利益	-38,477	22,870	-62,748
	特別利益	0	0	39
	特別損失	299	159	382
	税引前当期純利益	-38,776	22,711	-63,091
	法人税, 住民税, 事業税	0	0	0
	当期純利益	-38,776	22,711	-63,091
	前期繰越金	-943,988	-982,764	-960,053
	当期末処分利益	-982,764	-960,053	-1,023,144
利益処分・損失補填額	0	0	0	
次期繰越金	-982,764	-960,053	-1,023,144	
財 産 の 状 況	資産	93,364,390	117,902,719	113,289,389
	流動資産	93,358,415	117,897,390	113,283,223
	固定資産	5,975	5,329	6,166
	繰延資産	0	0	0
	負債	94,317,154	118,832,772	114,282,533
	流動負債	6,783,347	4,193,148	2,428,722
	うち短期借入金	4,642,221	805,161	805,161
	固定負債	87,533,807	114,639,624	111,853,811
	うち長期借入金	87,533,807	114,639,624	111,853,811
	資本	-952,764	-930,053	-993,144

[財的関与の状況]		(単位:千円)		
区 分		平成14年度	平成15年度	平成16年度
財 的 関 与 状 況	補助金	0	0	0
	委託金	2,659,750	1,231,425	9,440,129
	貸付金	1,059,781	4,717,953	805,161
	計	3,719,531	5,949,378	10,245,290
	財政的関与の割合(%)	24%	15%	62%
	損失補償・債務保証	87,533,807	110,839,624	108,053,811

[平成16年度の補助金等の目的・内容等]

支 出 項 目	目 的 ・ 内 容 ・ 効 果
補助金	
委託金	つくばエクスプレス沿線開発事業用地取得等委託(9,019,294千円) やさしさのまち桜の郷整備事業用地取得等委託(348,835千円) 高規格道路用地取得受託事業費(72,000千円)
貸付金	(名称)茨城県土地開発公社事業資金 (内容)長期保有代替地への無利子貸付 (効果)簿価上昇の抑制

[評価総括]

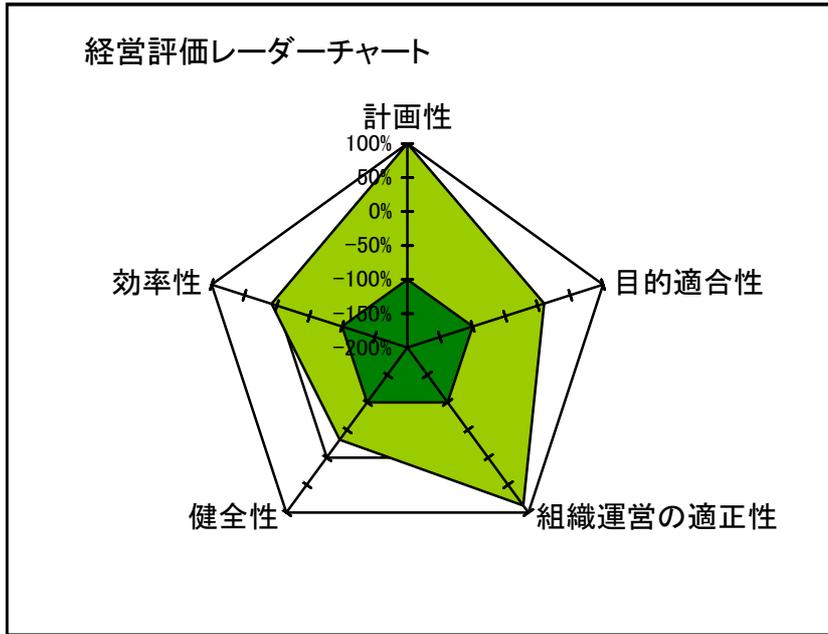
評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
計画性	4	8	8	100.0%
目的適合性	4	1	10	10.0%
組織運営の適正性	4	7	8	87.5%
健全性	11	-13	40	-32.5%
効率性	7	2	24	8.3%
合計	30	5	90	5.6%

企業会計用

茨城県土地開発公社

警戒指標

借入金返済能力
自己資本比率



《評価の視点》

計画性	経営目的、経営方針が各種計画に反映され、計画・実行・見直しが行われているか
目的適合性	法人が行っている事業と当初の設立目的が適合しているか
組織運営の適正性	組織、人事、財務等の内部管理体制が適切に整備・運用され、かつ情報公開による透明性の確保が適切か
健全性	法人の財務体質が健全であるか、また、各事業の採算性がとれているか
効率性	組織の管理運営上における人的・物的な経営資源が有効活用されているか

各評価項目については、「出資法人等経営評価指標及び評価基準等」を参照

[法人の自己評価(経営概況, 経営上の課題, 対策等)]

計画性	目的適合性	組織運営の適正性	健全性	効率性
徹底した年次計画に基づいた事業量確保のためのPRや受託事業の新規確保のための事業者との綿密な協議打合わせを行い、また今後の事業量に見合った職員の適正配置の検討・推進をしていく。	公有地の拡大の推進に基づき秩序ある整備と県民の福祉の増進に寄与するため、県など関係機関との綿密な連携・協議により事業を推進し、事業量の確保に努める。目標達成度については、ここ数年変動が大きく(平均66.0%)、今後も国・県などと協議調整を図りながら100%達成を目標に努力する。新線関連は、開発事業用地取得事業に係る財源を公社資金で調達することによって、日本自動車研究所の移転造成工事が順調に進められるなど、事業の目的に適合している。	経営効率化検討委員会の検討結果を踏まえ、事業量に応じた組織の見直しを行っているところであるが、さらに事業のあり方及び現行事業の進捗に合わせた適正な組織体制のあり方についても検討し、今後も効率的な組織運営に努める。	代替地処分に伴う損失により債務超過となっている。また、今後、も代替地等の処分に伴う損失が見込まれており、これら長期保有地の処分に伴う損失処理が課題である。このことから、経営の抜本的な健全化を図るための計画策定などについて県と協議を進めている。	安定した収入を確保するため、県と土地開発公社で協議し、土地取得、処分、保有計画の策定を進めている。また、つくばエクスプレスや東関東自動車道など、大規模プロジェクト関連事業等の進捗にあわせ、適切な組織体制を検討していく。
今後の事業展開の方向	平成2年4月に「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき設立し、一般公共部門として国・県等の公共事業体が行う事業用地の先行取得、管理及び処分を行っている。近年、公共事業の減少に伴い用地の先行取得が年々減少する中、事業量の確保も厳しいものがある。この対策としては、年次計画に基づく事業量の確保や受託事業の新規確保のための事業者との綿密な協議・打合わせを行い、また、事業量に見合った職員の適正配置の検討・推進も図っていく。長期保有代替地については、処分計画に沿って住宅用地として利用可能な土地については入札により一般に処分し、その他の土地については公共事業用地や公共事業の代替地として処分を進めていく。その中で地価下落が続く昨今、処分による損失が発生し、損失については公社独自の問題としてではなく、県と公社一体の問題としてとらえていく必要があり、今後残りの代替地も含めて県と補填方策について協議していく。 新線関連部門については、これまで県からの委託に基づき、つくばエクスプレス沿線開発事業等の用地取得を業務としてきたが、県との委託期間が平成17年度までとなっていることから、引き続き日本自動車研究所移転事業を推進するとともに、保有代替地については新線開業効果による利便性の向上と区画整理事業の進捗による沿線地域の熟成状況を踏まえ出来る限り早期の処分を図っていく。一方現在抱える差損と保有代替地の含み損については、県とその取り扱いについて協議を進めていく。			

[法人を担当する課の意見]

計画性	目的適合性	組織運営の適正性	健全性	効率性
公共事業の縮小に伴い用地の先行取得も減少している状況ではあるが、今後とも年次計画・中期基本方針に沿って、事業を進めていくことが重要である。	土地開発公社は、土地の先行取得を主たる業務とする団体であり、道路等の公共施設の計画的な整備に重要な役割を果たしており、昨今の地価下落局面においても、公社を活用した用地の先行取得が求められている状況である。このため、今後とも国・県等と綿密な協議調整を図りながら、事業を実施していくことが必要である。	開発公社との管理・業務部門の統合の効果を更に高めるため、業務内容・業務量等を精査し、定員配置の見直しや業務の一体化を進め、一層効率的な運営が図られるよう指導する。	長期保有代替地については、処分計画を策定し、一般への処分、公共事業用地、公共事業の代替地としてできるだけ早期に処分していくことが必要である。また、経営上の課題である土地処分に係る損失処理の扱いについては、引き続き県と公社で協議を進めていくこととし、更に国の支援も勘案しながら、経営健全化に向けた計画を策定していくことが必要である。	今後とも大規模プロジェクト関連事業等進捗にあわせ、事業量に見合った職員の適正配置を行っていく必要がある。
第三次行財政改革大綱に係る取組状況	<b>推進事項</b>		<b>取組み状況</b>	
	<p>○経営効率化検討委員会において、平成15年6月までに土地開発公社と開発公社の業務内容、業務量を精査し、それに基づき、定員配置の見直し、業務の一体化等を行います。</p> <p>○社会経済情勢、業務執行状況等を踏まえ、組織の大幅縮減、再編統合などを含めた組織形態の見直しについて検討します。 【長期保有代替地等の処分促進】</p> <p>○住宅用地として利用可能な代替地については、公募・入札等により処分を進めます。</p> <p>○その他の代替地については、公共事業用地、公共事業の代替地としての処分を進めます。</p> <p>○常陸那珂地区土地区画整理事業に係る土地については、事業用定期借地方式の活用などにより、早期処分に努めます。</p>		<p>○経営効率化検討委員会の検討結果を踏まえて、定員配置の見直しや業務の一体化等の対策を進めている。</p> <p>○業務内容、業務量の精査により、県南事務所を廃止し職員5名を削減し、また本社用地部職員3名を削減した。引き続き、現行事業の進捗状況や代替地の処分計画等を踏まえた組織のあり方について検討する。</p> <p>○住宅用地として利用可能な代替地(水戸市2ヶ所、牛久市1ヶ所)の処分を進める。</p> <p>○その他の土地については、国、市町村等関係機関への情報提供を積極的に実施していく。</p> <p>○現在、45.8haのうち10.9haについて事業用借地権による賃貸を平成16年度から開始している(うち6.5haは平成17年7月から賃貸予定)。今後とも売却による処分を基本としながら、事業用借地権による賃貸も推進していく。</p>	
法人担当課の意見	<p>土地開発公社は、土地の先行取得を主たる業務とする団体であり、道路等の公共施設整備に重要な役割を果たしており、昨今の地価下落局面においても、公社を活用した用地の先行取得が求められている。このため、社会経済情勢の変化や業務執行状況等を踏まえながら、財務や事業の効率性を重視した取り組みをしていく必要がある。</p> <p>公社の課題である長期保有代替地の処分については、処分計画に基づき、一般への処分、公共事業用地、公共事業の代替地としてできるだけ早期に処分していくこととする。常陸那珂地区の土地については、売却を原則としつつ、事業用借地権による賃貸の活用を進めていく必要がある。</p> <p>なお、既に発生している累積損失や今後の処分による損失については、その取扱いについて県と公社で協議を進めていく必要がある。</p>			

[総合評価]

取組みを強化すべき視点	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">計画性</div> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">目的適合性</div> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">組織運営の適正性</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">健全性</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">効率性</div> </div>
総合的所見等	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">概ね良好</div> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">改善の余地がある</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">緊急の改善措置が必要</div> </div> <p>当法人の経営は債務超過状態となっており、また保有土地の長期化、地価下落に伴う資産減少などに伴い、代替地等保有土地に係る多額の含み損が見込まれることから、今後、一層の法人経営の悪化を招く虞がある。</p> <p>このため、長期保有代替地等の処分について積極的に推進するとともに、当法人の保有土地処分に係る差損や期間費用については、公社事業収益で補填することが不可能な状況にあるため、用地取得の経緯等から、県として早急に検討し対処する必要がある。</p> <p>また、今後の法人の組織及び事業のあり方については、(財)茨城県開発公社との実質的な統合や公共事業における用地先行取得事業のあり方など、抜本的見直しを検討すべきである。</p> <p>なお、現在(株)ひたちなか都市開発から第三者に転貸されている法人保有地については、厳しい法人経営の実態に鑑み、法人の収益が確保されるよう、現行賃貸方式を見直すべきである。</p>

<p>総合的所見等 に係る対応</p>	<p>長期保有代替地等の処分については、広く情報提供をし関係機関へ利用を働きかけるなど需要発掘に努めるとともに、公募・入札等による売却に努め、早期の処分を図っていく。また、公社自らの事業収益で債務超過を解消することは不可能であり、公社の金融機関からの借入金の全額について県は債務保証していること等から、借入先の金融機関と協議のうえ、県の支援対策を早急に講ずる。</p> <p>公社の組織については、今後とも業務内容・業務量等に応じた組織改編など、なお一層の効率化に努め、法人格は残すものの、平成20年度を目途に(財)茨城県開発公社と全面的に一体化を図っていく。</p> <p>また、公共事業における用地先行取得事業については、県等の重要施策事業など緊急性が高く、短期的、集中的に事業推進を図る必要性がある箇所、計画的に買い戻される場合に限定していく。</p> <p>なお、(株)ひたちなか都市開発との土地賃貸契約については、契約期間の更新や合併を機に公社による直接賃貸への変更を進めていく。</p>
-------------------------	---

< 茨城県土地開発公社 から県民のみなさまへ >

当公社は、地域の秩序ある整備と県民福祉の増進に寄与するため、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等の業務を行ってきたところでありますが、代替地処分による累積赤字や保有土地の含み損の対処が経営上の課題となっているため、その取扱いについて県と協議検討のうえ対処してまいります。

また、今後の事業及び組織のあり方について見直しを図り、一層の効率的な管理運営に努めてまいります。

平成18年2月 理事長 人見 實徳