

茨城県土地開発公社

[法人の概要]

平成20年7月1日現在

代表者名	理事長 坂入 健 (常勤)	県所管部課	土木部都市局都市計画課・企画部つくば地域振興課
所在地	水戸市笠原町978-25	電話番号	029-301-7111
ホームページURL	http://www.iba-tochikou.jp	E-mailアドレス	tkk-ibaraki@blue.ocn.ne.jp
資本金(基本財産)	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(千円) 出資比率
	1	茨城県	30,000 100.0%
	2		
	3		
	4		
	5		
その他			
設 立 的 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]

(単位:千円)

事業名	平成17年度	平成18年度	平成19年度	内 容	
事業1	公有地取得事業	7,813,581	6,000,204	4,831,609	国・県などの公共事業(道路,河川,街路,公園事業など)のために公社が委託に基づいて行う事業用地の先行取得及び処分や公共用地の取得に伴う代替地等の取得及び処分を行う。(公有用地,代行用地,代替地)*土地開発公社が資金を調達
	全体事業に占める割合	11.5%	92.1%	74.1%	
事業2	あっせん事業用地取得事業	263,695	112,373	30,071	国・地方公共団体等の委託に基づいて行う事業用地の先行取得。 *事業者が資金を調達
	全体事業に占める割合	0.4%	1.7%	0.5%	
事業3	土地造成事業(完成土地等)	130,672	297,205	1,519,745	住宅用地の造成事業その他土地の造成に係る事業であり,その事業に係る土地で販売可能な状態にある土地の処分。
	全体事業に占める割合	0.2%	4.6%	23.3%	
その他事業	事業1~3以外	59,476,757	103,125	139,467	開発事業用地取得事業(~平成17年度完了)
	全体事業に占める割合	87.9%	1.6%	2.1%	
全体事業		67,684,705	6,512,907	6,520,892	指定管理者
	全体割合	100.0%	100.0%	100.0%	

< 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、公共事業用地等の取得や管理、処分等の業務を行ってきたところでありますが、減損会計の導入等の事由により平成17年度決算から多額の債務超過に陥っております。

しかし、債務超過解消のための県の支援に加え、積極的に保有土地の処分を進めた結果、平成18年度及び平成19年度決算においては、黒字を計上し、二期連続で債務超過額を圧縮しております。

今後は、これ以上の損失を発生させないよう効率的な運営を図るとともに、県と一体となって長期保有代替地等の早期処分を進め、より一層経営の健全化に努めてまいります。

平成21年2月 理事長 坂入 健

[経営状況] 茨城県土地開発公社 (単位:千円)

区分		平成17年度	平成18年度	平成19年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	67,684,705	6,512,907	6,520,892	7,985	
	売上原価	70,042,859	6,251,832	5,848,654	403,178	売却面積の減
	売上総利益	2,358,154	261,075	672,238	411,163	
	販売費及び一般管理費	75,826	36,114	35,616	498	
	うち役員人件費	7,071	8,601	7,143	1,458	
	うち職員人件費	173,365	120,497	94,275	26,222	
	営業利益(損失)	2,433,980	224,961	636,622	411,661	
	営業外収益	426	973,130	1,628,893	655,763	契約違約金, 遅延損害金
	営業外費用	289,163	142,932	1,947	140,985	支払利息の減
	経常利益(損失)	2,722,717	1,055,159	2,263,568	1,208,409	
	特別利益	0	0	0	0	
	特別損失	6,004,978	115	109	6	
	法人税・住民税・事業税	80	80	80	0	
	当期利益(損失)	8,727,775	1,054,964	2,263,379	1,208,415	
	前期繰越利益	1,023,144	9,750,919	8,695,955	1,054,964	
当期末処分利益	9,750,919	8,695,955	6,432,576	2,263,379		
利益処分・損失補填額	0	0	0	0		
次期繰越金	9,750,919	8,695,955	6,432,576	2,263,379		
貸借対照表	資産	46,133,756	41,650,874	40,206,962	1,443,912	取得<売却のため
	流動資産	41,285,041	36,789,279	35,343,891	1,445,388	
	固定資産	4,848,715	4,861,595	4,863,071	1,476	
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	55,854,675	50,316,829	46,609,538	3,707,291	
	流動負債	11,379,688	9,675,268	8,374,703	1,300,565	県補助金導入のため
	うち短期借入金	10,292,714	8,748,727	7,777,000	971,727	
	固定負債	44,474,987	40,641,561	38,234,835	2,406,726	取得<売却のため
	うち長期借入金	44,474,987	40,628,387	38,048,709	2,579,678	
	資本	9,720,919	8,665,955	6,402,576	2,263,379	
資本金	30,000	30,000	30,000	0		
利益剰余金等	9,750,919	8,695,955	6,432,576	2,263,379		
県財政関与状況	補助金	0	972,000	972,000	0	公社経営支援補助金
	委託料	59,666,678	153,914	38,112	115,802	
	貸付金	807	22,593,000	29,858,740	7,265,740	決算に表れない貸付金が計上されているため
	その他(分担金・負担金・出資金等)	0	0	0	0	
	合計	59,667,485	23,718,914	30,868,852	7,149,938	
	財政的関与の割合(%)	88.15%	17.29%	15.49%	1.8	
	損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	54,767,701	26,784,113	23,743,969	3,040,144	
借入金残高(期末)	0	22,593,000	22,081,740	511,260		
合計	54,767,701	49,377,113	45,825,709	3,551,404		

主要経営指標	算式	平成17年度	平成18年度	平成19年度	増減P	備考
人件費比率	人件費 / 売上高	0.3%	2.0%	1.6%	0.4	
販売管理費比率	販売費・一般管理費 / 売上高	0.1%	0.6%	0.5%	0.0	
自己資本利益率	当期利益 / 自己資本	89.8%	-12.2%	-35.4%	23.2	
総資産回転率	売上高 / 総資産	1.5	0.2	0.2	0.0	
売上高経常利益率	経常利益 / 売上高	-4.0%	16.2%	34.7%	18.5	
流動比率	流動資産 / 流動負債	362.8%	380.2%	422.0%	41.8	
借入金比率	借入金残高 / 総資本	118.7%	118.6%	114.0%	4.6	

[組織]

7月1日現在の人数		平成18年		平成19年		平成20年		増減数	増減理由		
		県派遣	県OB	県派遣	県OB	県派遣	県OB				
役員	常勤理事・監事	3	0	3	3	0	3	1	2	0	
	非常勤理事・監事	4	4	0	4	4	0	4	4	0	
	計	7	4	3	7	4	3	7	5	2	
職員	管理職	2	2	0	2	2	0	2	2	0	一部事業終了による減
	一般職	10	10	0	8	8	0	5	5	0	
	嘱託・臨時職員等	6	0	0	4	0	0	3	0	0	
	計	18	12	0	14	10	0	10	7	0	
当期常勤職員の年齢構成		~20代	30代	40代	50代	~	合計	平均年齢	プロパー職員平均勤続年数		
		0	1	4	2		7	44.3 歳	0.0 年		

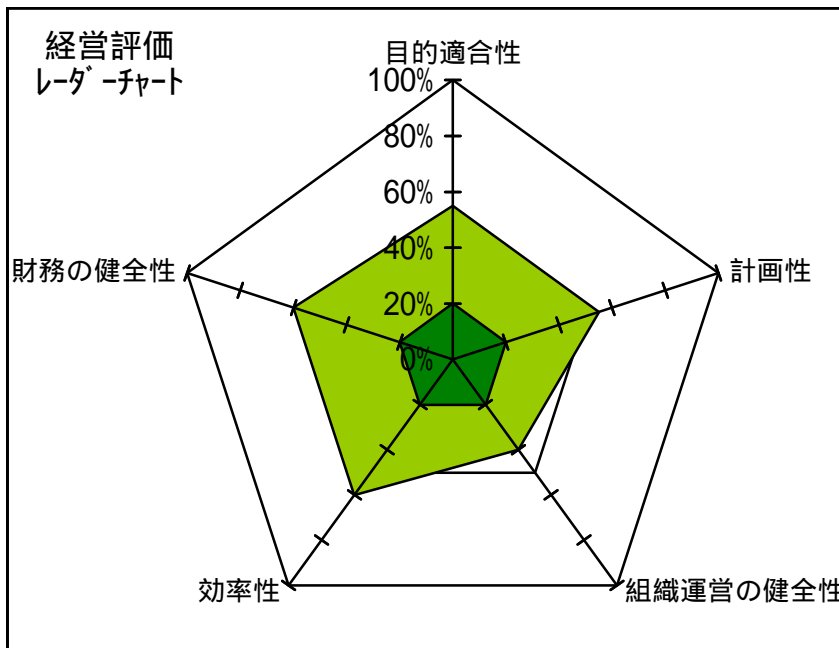
[評点集計]

評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
目的適合性	10	11	20	55.0%
計画性	8	11	20	55.0%
組織運営健全性	9	8	20	40.0%
効率性	10	12	20	60.0%
財務健全性	10	12	20	60.0%
合計	47	54	100	54.0%

警戒指標

借入金依存度

債務超過



《評価の視点》

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
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
組織運営健全性	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
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
財務健全性	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

[法人の自己評価（経営概況、経営上の課題・対策等）]

目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
国・県等に代わって、公共用地等の取得、処分等を行うことで、公共事業の円滑な推進に大きく貢献している。しかし、景気の低迷により、県が買戻すべき用地の一部や代替地等の処分が進まず長期保有している。公有地等の再取得については、関係各課に働きかける。また、代替地等についても、改革工程表に基づき計画的に処分を進める。	景気が低迷し、地価下落等により保有土地における売却損や長期化に起因する評価損の発生などにより多額の債務超過に陥った。これを踏まえて、県から無利子貸付金や補助金などの経営支援を受けながら、「改革工程表」に基づく処分計画に沿って、債務超過の解消及び長期保有土地の処分を着実に進める。	組織規則、就業規則、決裁規程等の業務規定は整備されており適切に運用されている。また、財務諸表以外にもホームページ等で公表する項目を増やし、組織の透明化に努めるとともに、コンプライアンス経営に向けた取組方法を検討していく。	あっせん事業が平成19年度をもって終了したことにより、収入が大幅に減少することが見込まれるため、事業量に応じた組織の見直しを進めていく。また、県との連携を密にし、安定した収入の確保に努める。	県からの無利子長期借入金等により、借入金利息等の期間費用を大幅に減少できている。今後は、長期保有代替地の約9割を占めるひたちなか地区をより有利な条件での売却を進め、無利子長期借入金をできる限り早期に返済できるように努める。
今後の事業展開の方向	<ul style="list-style-type: none"> ・「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、国、県等が行う公共事業用地の先行取得、管理及び処分を行っていく。 ・債務超過の解消が最大の課題であり、国の支援策を活用した、県の支援を受けながら経営改善に取り組んでいく。 ・長期保有代替地等については、県議会出資団体等調査特別委員会に提出した「改革工程表」に基づく処分計画に沿って着実に処分を進めていく。 ・公有用地の先行取得については、国や県などの重要施策事業等の推進に対応すべく、計画的かつ効率的な取得に努めていく。 			

[法人担当課の意見]

目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
県道等の公有用地の先行取得や東関道等の用地取得など十分な成果を上げており、公共事業の円滑な実施に寄与している。	土地開発公社経営健全化計画(H18～H22)、改革工程表(H18～H27)及び中期基本方針(H20～H27)に基づき、公有地取得事業やあっせん事業を計画的に実施し、また完成土地、代替地の処分を進めている。	平成12年4月以降、開発公社との管理業務部門の統合や役員の一元化、事業終了に伴う組織縮小など適正な組織運営を行っている。またホームページにより情報公開を実施している。	組織体制や役職員数については、業務内容、業務量に応じ、適正に組織改編、人員配置を行っている。	平成17年度決算で約97億2千万円の債務超過に陥ったが、県の無利子貸付などの財政支援により、債務超過を圧縮している。
<p>法人担当課の意見</p> <p>土地開発公社は、現在まで、その機能・役割を果たしてきたと言えるが、平成17年度決算で約97億2千万円の債務超過となった。平成18年度から県の土地開発公社経営支援事業により平成27年度までに債務超過の解消を図る予定であり、平成19年度決算では約22億円の債務超過額の解消が図られた。</p> <p>今後は、特に県の無利子長期貸付金により保有している完成土地、代替地について、改革工程表に基づき、積極的な処分に取り組む必要がある。</p>				

[経営目標]

区分	指標名	単位	H17実績	H18実績	H19 目標	H19実績	達成度(%)	H20目標値	
経営目標	事業成果	1 公有地の処分	ha	21.7	19.4	13.8	14.5	100.0%	11
		2 ひたちなか地区・代替地等の処分	ha	2	1.5	7.9	2.3	29.1%	15.2
	健全性	1 ひたちなか地区・代替地等に係る長期借入金の返済	億円	9.6	0	58	5.1	8.8%	40
		2 債務超過の圧縮	百万円		1,055	972	2,263	100.0%	972
	効率性	1 事務費の確保	千円			71,738	68,184	95.0%	67,617
		2 販売費及び一般管理費の削減額(前年比)	千円			1,000	498	49.8%	1,000
平均目標達成度							63.8%		

[総合評価]

取組みを強化すべき視点	目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
	概ね良好	改善の余地あり	改善措置が必要	緊急の改善措置が必要	
総合的所見等	<p>平成17年度に実施した減損処理による約97億円の債務超過の解消及び経営健全化のため、県は財政的支援を実施している。(平成19年度末債務超過額約64億円)</p> <p>平成19年度のひたちなか地区・代替地等保有土地の処分状況は、目標の29%の実績であり、長期借入金の返済は9%の達成率となっている。</p> <p>しかし、ひたちなか地区の処分土地については、平成20年度に売却先の都合により契約解除されたことから、再公募に向け早急に取り組むとともに、代替地等についても改革工程表の目標達成が確実なものとなるよう公社と県は一体となって全力で取り組んでいく必要がある。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>今後の保有土地の処分については、地価が下落傾向にある中で損失を最小限に抑えるため、早期処分に努めるとともに、改革工程表の目標が達成できるよう公社と県が一体となって全力で土地処分に取り組んでいく。</p> <p>特に、保有土地の約9割を占めるひたちなか地区は、事業者の進出動向や周辺取引の情報を収集し、契約解除となった2haの再公募を含め、土地処分に鋭意努めていく。</p>				