

茨城県土地開発公社

[法人の概要]

平成21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18年度	平成19年度	平成20年度	内 容	
事業1	公有地取得事業	6,000,204	4,831,609	3,937,597	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	80.2%	64.5%	73.2%	
事業2	土地造成事業(完成土地等)	297,205	1,519,745	335,747	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	4.0%	20.3%	6.2%	
事業3	附帯等事業	103,125	139,467	132,919	ひたちなか地区暫定貸付賃料等
	全体事業に占める割合	1.4%	1.9%	2.5%	
その他事業	事業1~3以外	1,084,373	1,002,071	972,000	・経営支援補助金:972,000千円 ・あっせん事業(H18~H19):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	14.5%	13.4%	18.1%	
全体事業		7,484,907	7,492,892	5,378,263	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、平成17年度に土地開発公社の経理基準が改正になり、保有土地を時価評価したこと等により、多額の債務超過を計上致しました。

しかし、積極的に保有土地の処分を進めたことや、債務超過解消のために県から支援を受けていること等により、平成18年度から平成20年度まで、単年度決算において黒字を計上し、債務超過を減少させております。

引き続き地価の下落傾向にありますが、保有土地の売却損を少しでも抑制できるよう、今後も出資者である県と一体となって企業訪問等を積極的に行い、早期処分を進め、経営の健全化に努めてまいります。

平成22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18年度	平成19年度	平成20年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	7,484,907	7,492,892	5,378,263	2,114,629	売上面積の減
	売上原価	6,251,832	5,848,654	4,207,455	1,641,199	売上面積の減
	売上総利益	1,233,075	1,644,238	1,170,808	473,430	
	販売費及び一般管理費	36,114	35,616	39,251	3,635	販売に伴う弁護士費用の増
	うち役員人件費(原価計上分含む)	8,601	7,143	5,248	1,895	給与負担者の変更
	うち職員人件費(原価計上分含む)	120,497	94,275	68,925	25,350	公社負担職員の減
	営業利益(損失)	1,196,961	1,608,622	1,131,557	477,065	
	営業外収益	1,130	656,893	383,108	273,785	受取利息, 違約金
	営業外費用	142,932	1,947	545	1,402	支払利息の減
	経常利益(損失)	1,055,159	2,263,568	1,514,120	749,448	
	特別利益	0	0	926,000	926,000	契約解除に伴う土地取得
	特別損失	115	109	1,348,793	1,348,684	契約解除に伴う売上金返還
	法人税・住民税・事業税	80	80	80	0	
	当期利益(損失)	1,054,964	2,263,379	1,091,247	1,172,132	
	前期繰越利益	9,750,919	8,695,955	6,432,576	2,263,379	
当期末処分利益	8,695,955	6,432,576	5,341,329	1,091,247		
利益処分・損失補填額	0	0	0	0		
次期繰越金	8,695,955	6,432,576	5,341,329	1,091,247		
貸借対照表	資産	41,650,874	40,206,962	38,436,464	1,770,498	
	流動資産	36,789,279	35,343,891	33,573,516	1,770,375	公有用地の減
	固定資産	4,861,595	4,863,071	4,862,948	123	
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	50,316,829	46,609,538	43,747,793	2,861,745	
	流動負債	9,675,268	8,374,703	7,627,197	747,506	短期借入金の減
	うち短期借入金	8,748,727	7,777,000	6,805,000	972,000	
	固定負債	40,641,561	38,234,835	36,120,596	2,114,239	長期借入金の減
	うち長期借入金	40,628,387	37,486,574	36,020,485	1,466,089	
	資本	8,665,955	6,402,576	5,311,329	1,091,247	
資本金	30,000	30,000	30,000	0		
利益剰余金等	8,695,955	6,432,576	5,341,329	1,091,247		
県財政関与状況	補助金	972,000	972,000	972,000	0	公社経営支援補助金
	委託料	5,839,598	4,628,070	3,872,058	756,012	先行取得委託料
	貸付金	22,593,000	29,858,740	28,705,562	1,153,178	土地処分による貸付金の減
	その他(分担金・負担金・出資金等)	0	0	0	0	
	合計	29,404,598	35,458,810	33,549,620	1,909,190	
	財政的関与の割合(%)	91.00%	74.74%	90.07%	15.3	
	損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	26,476,940	23,181,833	20,924,923	2,256,910	
借入金残高(期末)	22,593,000	22,081,740	21,900,562	181,178		
合計	49,069,940	45,263,573	42,825,485	2,438,088		

主要経営指標	算式	平成18年度	平成19年度	平成20年度	増減P	備考
人件費比率	人件費 / 売上高	1.7%	1.4%	1.4%	0.0	
販売管理費比率	販売費・一般管理費 / 売上高	0.5%	0.5%	0.7%	0.3	
自己資本利益率	当期利益 / 自己資本	-12.2%	-35.4%	-20.5%	14.8	
総資産回転率	売上高 / 総資産	0.2	0.2	0.1	0.0	
売上高経常利益率	経常利益 / 売上高	14.1%	30.2%	28.2%	2.1	
流動比率	流動資産 / 流動負債	380.2%	422.0%	440.2%	18.2	
借入金比率	借入金残高 / 総資本	118.6%	112.6%	111.4%	1.2	

[組織]

7月1日現在の人数	平成19年		平成20年		平成21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	1	2	3	1	2	0	
	非常勤理事・監事	4	4	0	4	4	0	4	4	0	0	
	計	7	4	3	7	5	2	7	5	2	0	
職員	管理職	2	2	0	2	2	0	2	2	0	0	
	一般職	8	8	0	5	5	0	5	5	0	0	
	嘱託・臨時職員等	4	/	/	3	/	/	3	/	/	0	
	計	14	10	0	10	7	0	10	7	0	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	2	3	2		7	45.3 歳	0.0 年				

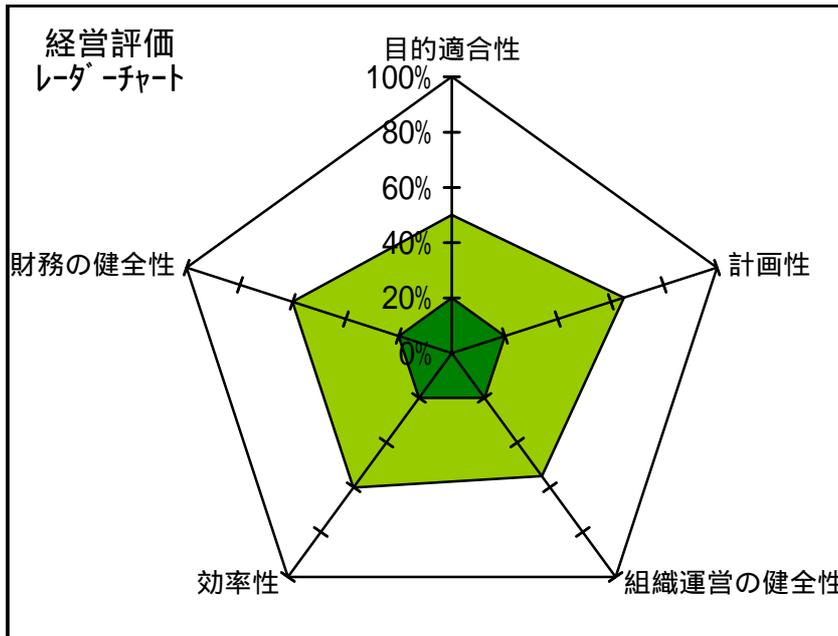
[評点集計]

評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
目的適合性	11	10	20	50.0%
計画性	8	13	20	65.0%
組織運営健全性	9	11	20	55.0%
効率性	11	12	20	60.0%
財務健全性	10	12	20	60.0%
合計	49	58	100	58.0%

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
<p>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。今後も、取得については、県などの重要施策事業等の推進に対応すべく、集中的に事業推進を図る箇所と計画的に買戻しが行われる箇所とするよう関係各課と調整を図っていく。</p>	<p>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、「中期基本方針」や「改革工程表」に基づく処分計画に沿って、長期保有土地の処分を着実に進め、債務超過の解消を図る。</p>	<p>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むけた取組方法を検討していく。</p>	<p>あっせん事業の受託が終了し、主たる収入源は公共用地先行取得事業となり、収入が大幅に減少している。今後は更なる経費削減を図るとともに、県との連携を密にし安定した収入の確保に努める。</p>	<p>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の発生を抑止できた。また、県からの経営支援により、改革工程表における債務超過額を圧縮できている。今後は、長期保有代替地等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。</p>
<p>今後の事業展開の方向</p> <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、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
国・県等の委託に基づき、圏央道、北関東道、東関東道、T X 沿線開発の用地取得や、県道等公共事業の先行取得を行うとともに、代替地取得事業を実施し、公共事業の推進に寄与している。	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、公有用地、代行用地取得事業を実施し、また代替地等の処分を積極的に推進している。	(財)開発公社と組織の統合や役員の併任など一体化を進めてきた。また組織規則など内部管理体制が整備・運用されており、ホームページ上で情報の公開を行っている。	事業規模に応じて派遣職員を適正に配置してきた。平成20年度に公共用地課と開発公社用地建設課を統合し、派遣職員を3名減らし、本年度も同体制で行っている。	毎年度の県からの経営支援補助金等により、平成17年度決算の債務超過約97億2千万円を圧縮している。平成18年度以降は、補助金を除いた場合でも、当期純利益が黒字となっている。
<p>法人担当課の意見</p> <p>土地開発公社は国・県等に代わって公共用地等の取得、処分等を行い、公共事業の円滑な推進に大きく貢献してきたが、地価下落等による損失により平成17年度決算では約97億21百万円の債務超過に陥った。</p> <p>債務超過については、県からの補助金等により減少させているが、保有土地の処分については目標を達成しておらず、不動産業者の販売ノウハウを取り入れ、自らあらゆる知恵を出し積極的に売却を推進する必要がある。</p>				

[経営目標]

区分	指標名	単位	H18実績	H19実績	H20 目標	H20実績	達成度(%)	H21目標値	
経営目標	事業成果	1 公有地の処分	ha	19.4	14.5	11	12.3	100.0%	14.3
		2 完成土地等及び代替地の処分	ha	1.5	0.4	15.2	1.1	7.2%	19.3
	健全性	1 完成土地等及び代替地に係る長期借入金の返済	百万円	0	511	3,988	181	4.5%	6,164
		2 債務超過額の圧縮	百万円	1,055	2,263	972	1,091	100.0%	972
	効率性	1 事務費の確保	千円	29,823	37,986	67,617	52,755	78.0%	60,540
		2							
平均目標達成度							58.0%		

[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
総合的所見等	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	
	<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、県は平成18年度から財政的支援を実施している。(平成20年度末債務超過額約53億円)</p> <p>厳しい経済環境にあるが、ひたちなか地区など保有土地の早期処分を行うとともに、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。保有土地については、低価法の早期適用を図られたい。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>保有土地の早期売却については、県有地等処分・管理対策本部の全庁的な方針に従い、市場価格を反映した適正な売却価格を設定するとともに、ひたちなか地区では商業・業務系企業のニーズを踏まえた区画分割など公募条件の柔軟な見直しを行い、公社・県が一体となって、改革工程表に基づく土地売却にスピード感を持って強力に取り組む。</p> <p>また、地価下落により保有土地に含み損が生じているので、低価法の適用と必要な県の支援について併せて検討する。</p>				