

## 茨城県土地開発公社

[法人の概要]

平成22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	<a href="http://www.iba-tochikou.jp">http://www.iba-tochikou.jp</a>	E-mailアドレス	<a href="mailto:tkk-ibaraki@blue.ocn.ne.jp">tkk-ibaraki@blue.ocn.ne.jp</a>	
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 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19年度	平成20年度	平成21年度	内 容	
事業1	公有地取得事業	4,831,609	3,937,597	4,593,114	県等からの委託に基づく公共事業(道路,街路,河川等)用地の取得,処分 公共事業用地の取得に伴う代替地の取得,管理,処分
	全体事業に占める割合	64.5%	73.2%	51.9%	
事業2	土地造成事業(完成土地等)	1,519,745	335,747	3,172,617	住宅・商業用地等の土地造成,管理,処分 ひたちなか地区定期貸付賃料
	全体事業に占める割合	20.3%	6.2%	35.8%	
事業3	附帯等事業	139,467	132,919	116,294	ひたちなか地区暫定貸付賃料等
	全体事業に占める割合	1.9%	2.5%	1.3%	
その他事業	事業1~3以外	1,002,071	972,000	972,000	あっせん事業(H19):国,県等の委託に基づいて行う事業用地の先行取得 経営支援補助金(H19~H21):972,000千円
	全体事業に占める割合	13.4%	18.1%	11.0%	
全体事業		7,492,892	5,378,263	8,854,025	指定管理者
	全体割合	100.0%	100.0%	100.0%	

&lt; 茨城県土地開発公社 から県民のみなさまへ &gt;

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ございます。

公社といたしましては保有土地の処分に努めるなど安定経営に努めて参りましたが、昨今の景気低迷による地価の下落により公社の保有土地に評価損が発生し、県から追加支援を受けることとなり、県民の皆様にも多大なご負担をおかけすることとなりましたことに対し深くお詫び申し上げます。

今後はより積極的に企業への個別訪問を行うなど、新たな債務を発生させないよう保有土地の処分を進めてまいります。

また、更なる経費削減に努め、役職員一丸となって経営の健全化に努めてまいりますので、皆様のご理解を賜りますようお願いいたします。

平成23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19年度	平成20年度	平成21年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	7,492,892	5,378,263	8,854,025	3,475,762	保有土地処分の増
	売上原価	5,848,654	4,207,455	7,815,121	3,607,666	保有土地処分の増
	売上総損益金額	1,644,238	1,170,808	1,038,904	131,904	
	販売費及び一般管理費	35,616	39,251	48,916	9,665	保有土地処分に係る経費の増
	うち役員人件費(原価計上分含む)	7,143	5,248	4,392	856	常勤役員2名
	うち職員人件費(原価計上分含む)	94,275	68,925	69,373	448	併任管理職5名, 経理課2名
	営業損益金額	1,608,622	1,131,557	989,988	141,569	
	営業外収益	656,893	383,108	4,879	378,229	受取利息
	営業外費用	1,947	545	545	0	支払利息
	経常損益金額	2,263,568	1,514,120	994,322	519,798	
	特別利益	0	926,000	0	926,000	H20 前期損益修正益
	特別損失	109	1,348,793	3,649,849	2,301,056	保有土地評価損
	法人税・住民税・事業税	80	80	82	2	法人税
	当期純損益金額	2,263,379	1,091,247	2,655,609	3,746,856	
繰越利益剰余金	6,432,576	5,341,329	7,996,938	2,655,609		
貸借対照表	資産	40,206,962	38,436,464	31,418,886	7,017,578	
	流動資産	35,343,891	33,573,516	26,556,654	7,016,862	公有用地の減
	固定資産	4,863,071	4,862,948	4,862,232	716	敷金の減
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	46,609,538	43,747,793	39,385,824	4,361,999	
	流動負債	8,374,703	7,627,197	6,715,133	912,064	短期借入金の減
	うち短期借入金	7,777,000	6,805,000	5,833,000	972,000	
	固定負債	38,234,835	36,120,596	32,670,691	3,449,905	長期借入金の減
	うち長期借入金	38,048,709	36,020,485	32,667,153	3,353,332	
	純資産	6,402,576	5,311,329	7,966,938	2,655,609	
資本金	30,000	30,000	30,000	0		
利益剰余金等	6,432,576	5,341,329	7,996,938	2,655,609		
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	4,628,070	3,872,058	4,541,528	669,470	公有用地等保有土地処分の増
	貸付金	29,858,740	28,705,562	27,211,463	1,494,099	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	35,458,810	33,549,620	32,724,991	824,629	
	財政的関与の割合(%)	74.74%	90.07%	62.27%	27.8	
	損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	23,181,833	20,924,923	17,121,690	3,803,233	
借入金残高(期末)	22,081,740	21,900,562	21,378,463	522,099		
合計	45,263,573	42,825,485	38,500,153	4,325,332		

主要経営指標	算式	平成19年度	平成20年度	平成21年度	増減P	備考
人件費比率	人件費 / 売上高	1.4%	1.4%	0.8%	0.5	
販売管理費比率	販売費・一般管理費 / 売上高	0.5%	0.7%	0.6%	0.2	
自己資本利益率	当期利益 / 自己資本	-35.4%	-20.5%	33.3%	53.9	
総資産回転率	売上高 / 総資産	0.2	0.1	0.3	0.1	
売上高経常利益率	経常利益 / 売上高	30.2%	28.2%	11.2%	16.9	
流動比率	流動資産 / 流動負債	422.0%	440.2%	395.5%	44.7	
借入金比率	借入金残高 / 総資本	114.0%	111.4%	122.5%	11.1	

[組織]

7月1日現在の人数		平成20年		平成21年		平成22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	1	2	3	1	2	2	0	2	1	経営合理化のための減
	非常勤理事・監事	4	4	0	4	4	0	4	4	0	0	
	計	7	5	2	7	5	2	6	4	2	1	
職員	管理職	2	2	0	2	2	0	1	1	0	1	経営合理化のための減
	一般職	5	5	0	5	5	0	5	5	0	0	
	嘱託・臨時職員等	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	事業縮小のための減
	計	10	7	0	10	7	0	8	6	0	2	
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		0.0 年	
		0	3	2	1	6	41.5	歳	プロパー職員平均給与(年額)		0.0 千円	

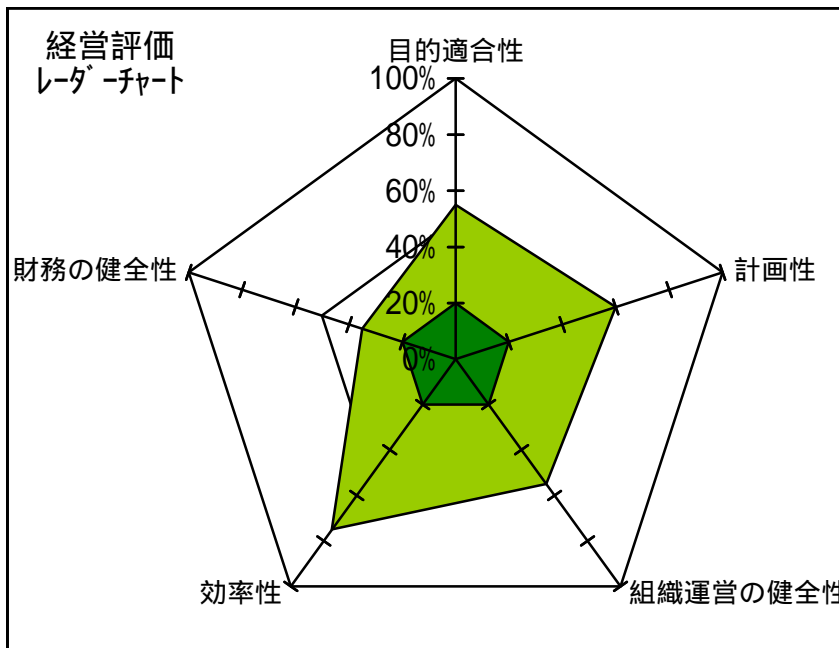
[ 評点集計 ]

評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
目的適合性	11	11	20	55.0%
計画性	8	12	20	60.0%
組織運営健全性	9	11	20	55.0%
効率性	11	15	20	75.0%
財務健全性	10	7	20	35.0%
合計	49	56	100	56.0%

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・県等の委託を受け公有用地等の取得を行い、公共事業を推進してきた。今後も公共事業の計画的かつ円滑的な推進のために、県等の委託により公有用地の先行取得に努めていく。</p>	<p>「中期基本方針」や「改革工程表」の処分計画に基づき、保有土地の処分を着実に進め、長期借入金の償還や新たな損失の抑制に努める。 また公有用地については県の計画的な買い戻しを図っていく。</p>	<p>組織規則、就業規則、決裁規程等の業務規定を制定し、適切に運用している。また定款をホームページで公表し、組織の透明化に努めている。</p>	<p>業務量に応じて職員を配置している。 また未売却の保有土地を民間企業へ暫定的に貸し付け、賃料収入を得るとともに保有土地の有効活用に努めている。</p>	<p>県の経営支援により、債務超過を減少させてきたが、H21年度は低価格法の導入により土地評価損を計上し、債務超過額が増加した。 今後は、新たな損失が生じないように保有土地の早期処分に努める。</p>
<p>今後の事業展開の方向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・先行取得については、計画的かつ効率的な取得に努めるとともに、取得翌年度から4年以内に買い戻すよう努める。</li> <li>・保有土地については、市場価格を反映した適正な売却価格等の設定や商業・業務系企業ニーズを踏まえた区画の分割や事業用定期借地制度の活用など公募条件を柔軟に見直し早期処分に努める。</li> </ul>				

[ 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
道路等の公有用地先行取得は、プロジェクト関連、早期供用箇所等に厳選して実施している。	改革工程表に基づき保有土地の処分に努めている。また先行取得の計画的な買い戻しに努めている。	組織規則など内部管理体制が整備・運用されており、財務状況等ホームページで情報公開している。	(財)開発公社と組織統合や役員併任など一体化を進めてきた。また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年度以降は保有土地処分を推進する体制としている。	平成18年度から県の支援により、債務超過を減少させてきたが、保有土地に含み損が生じたため、平成21年度決算から低価法を適用し、約37億円の評価損を計上した。
<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。一方で、保有土地は地価下落により平成21年度決算で約37億円の評価損を計上した。今後、損失を最小限に抑えるためには、保有土地を早期に売却する必要がある。このため、完成土地については地区の特性を踏まえ、誘致対象企業を絞り込み、精力的に営業活動を実施し、企業誘致に取り組むとともに、代替地については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	H19実績	H20実績	H21 目標	H21実績	達成度(%)	H22目標値	
経営目標	事業成果	1 公有地の処分	ha	14.5	12.3	14.3	14.8	100.0%	7.9
		2 完成土地等及び代替地の処分	ha	0.4	1.1	19.3	8	41.5%	12.7
	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	511	181	6,164	522	8.5%	3,500
		2 債務超過額の圧縮	百万円	2,263	1,091	972	2,656	0.0%	972
	効率性	1 事務費の確保	千円	37,986	52,755	60,540	30,242	50.0%	31,109
		2							
平均目標達成度							40.0%		

[ 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
	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>完成土地及び代替地に対して低価法を適用した結果約37億円の評価損を計上し、平成21年度末の債務超過額は約80億円に拡大した。これに伴い、公社は、低価法に伴う評価損約37億円相当の債権放棄による支援を県から受けることとなった結果、その分県民負担も増加した。公社に対する県支援は、今後も継続することが見込まれることから、指導監督の強化と適正な情報開示が必要である。引き続き、ひたちなか地区など保有土地の早期処分を行い、改革工程表の目標達成が確実なものとなるよう全力で取り組まれない。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>公社は財務状況を明らかにするため低価法を適用し、その結果、土地評価損を計上し債務超過が増加した。県は公社の自主事業で債務超過を解消することが不可能であるため、債権放棄により支援した。今後も財務状況を明らかにするとともに、県の対策が必要な場合には、適切な対応に努めていく。</p> <p>また、損失を最小限に抑えるため、ひたちなか地区等の保有土地の早期売却に努める必要がある。県は企業訪問計画等に関する業務管理の徹底など指導監督を強化するとともに、売却戦略の検討や庁内連携による企業情報の収集、国・市町村との調整など改革工程表の処分目標が確実に達成できるよう、公社と一体的に取り組んでいく。さらに、より一層の経費節減についても指導していく。</p>				