

茨城県土地開発公社

[法人の概要]

平成23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、公用地等の取得・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20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 | 内 容 |
|-------|---------------|-----------|-----------|-----------|---|
| 事業1 | 公有地取得事業 | 3,937,597 | 4,593,114 | 3,274,278 | 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 | 73.2% | 51.9% | 68.9% | |
| 事業2 | 土地造成事業(完成土地等) | 335,747 | 3,172,617 | 386,900 | 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。 |
| | 全体事業に占める割合 | 6.2% | 35.8% | 8.1% | |
| 事業3 | 附帯等事業 | 132,919 | 116,294 | 116,470 | ひたちなか地区暫定貸付等 |
| | 全体事業に占める割合 | 2.5% | 1.3% | 2.5% | |
| その他事業 | 事業1~3以外 | 972,000 | 972,000 | 972,000 | 経営支援補助金(H18~H22): 972,000千円 |
| | 全体事業に占める割合 | 18.1% | 11.0% | 20.5% | |
| 全体事業 | | 5,378,263 | 8,854,025 | 4,749,648 | 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ており、特に現在は保有土地の処分などにより経営の安定化に努めているところです。東日本大震災や福島原発事故もあり、今後も引き続き地価の下落による評価損が発生することを公社としても強く危惧し、県の関係部署と連携し、一刻も早い保有土地の処分を進めております。

この結果、ひたちなか地区の一部や土浦市瀧田地区の保有土地について処分が済むなど成果も出ており、更なる保有土地処分の実現に全力で取り組んでおります。

今後も、処分価格の見直しなどあらゆる方策を尽くして保有土地の処分を進めるとともに、一層の経費削減を行い、役職員一丸となって経営の健全化に努めて参りますので、皆様のご理解を賜りますようお願い申し上げます。

平成24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20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 | 増減数 | 増減理由 |
|-----------|------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 損益の状況 | 売上高 | 5,378,263 | 8,854,025 | 4,749,648 | △ 4,104,377 | 保有地処分分の減 |
| | 売上原価 | 4,207,455 | 7,815,121 | 3,629,389 | △ 4,185,732 | 保有地処分分の減 |
| | 売上総損益金額 | 1,170,808 | 1,038,904 | 1,120,259 | 81,355 | |
| | 販売費及び一般管理費 | 39,251 | 48,916 | 36,653 | △ 12,263 | 保有地処分に係る経費の減 |
| | うち役員人件費(原価計上分含む) | 5,248 | 4,392 | 3,447 | △ 945 | |
| | うち職員人件費(原価計上分含む) | 68,925 | 69,373 | 50,110 | △ 19,263 | |
| | 営業損益金額 | 1,131,557 | 989,988 | 1,083,606 | 93,618 | |
| | 営業外収益 | 383,108 | 4,879 | 3,731 | △ 1,148 | 受取利息 |
| | 営業外費用 | 545 | 545 | 413 | △ 132 | 支払利息 |
| | 経常損益金額 | 1,514,120 | 994,322 | 1,086,924 | 92,602 | |
| | 特別利益 | 926,000 | 0 | 3,649,849 | 3,649,849 | 債務免除益 |
| | 特別損失 | 1,348,793 | 3,649,849 | 279,306 | △ 3,370,543 | 保有土地評価損 |
| | 法人税・住民税・事業税 | 80 | 82 | 82 | 0 | 法人税 |
| | 当期純損益金額 | 1,091,247 | △ 2,655,609 | 4,457,385 | 7,112,994 | |
| 繰越利益剰余金 | △ 5,341,329 | △ 7,996,938 | △ 3,539,553 | 4,457,385 | | |
| 貸借対照表 | 資産 | 38,436,464 | 31,418,886 | 25,018,706 | △ 6,400,180 | |
| | 流動資産 | 33,573,516 | 26,556,654 | 20,156,583 | △ 6,400,071 | 公有用地の減 |
| | 固定資産 | 4,862,948 | 4,862,232 | 4,862,123 | △ 109 | 有形固定資産処分 |
| | 繰延資産 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 負債 | 43,747,793 | 39,385,823 | 28,528,259 | △ 10,857,564 | |
| | 流動負債 | 7,627,197 | 6,715,133 | 10,692,598 | 3,977,465 | |
| | うち短期借入金 | 6,805,000 | 5,833,000 | 10,364,700 | 4,531,700 | 短期借入金の増 |
| | 固定負債 | 36,120,596 | 32,670,690 | 17,835,661 | △ 14,835,029 | |
| | うち長期借入金 | 35,934,469 | 32,484,565 | 17,649,535 | △ 14,835,030 | 長期借入金の減 |
| | 純資産 | △ 5,311,329 | △ 7,966,937 | △ 3,509,553 | 4,457,384 | |
| | 資本金 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 0 | |
| 利益剰余金等 | △ 5,341,329 | △ 7,996,937 | △ 3,539,553 | 4,457,384 | | |
| 県財政関与状況 | 補助金 | 972,000 | 972,000 | 972,000 | 0 | |
| | 委託料 | 3,872,058 | 4,541,528 | 3,206,907 | △ 1,334,621 | |
| | 貸付金 | 28,705,562 | 27,211,463 | 25,223,239 | △ 1,988,224 | |
| | その他(分担金・負担金・出資金等) | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 合計 | 33,549,620 | 32,724,991 | 29,402,146 | △ 3,322,845 | |
| | 財政的関与の割合(%) | 90.07% | 62.27% | 87.98% | 25.7 | |
| | 損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末) | 20,838,907 | 17,121,690 | 13,534,968 | △ 3,586,722 | |
| 借入金残高(期末) | 21,900,562 | 21,378,463 | 14,674,562 | △ 6,703,901 | | |
| 合計 | 42,739,469 | 38,500,153 | 28,209,530 | △ 10,290,623 | | |

| 主要経営指標 | 算式 | 平成20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 | 増減P | 備考 |
|----------|---------------|--------|--------|---------|---------|----|
| 人件費比率 | 人件費/売上高 | 1.4% | 0.8% | 1.1% | 0.3 | |
| 販売管理費比率 | 販売費・一般管理費/売上高 | 0.7% | 0.6% | 0.8% | 0.2 | |
| 自己資本利益率 | 当期利益/自己資本 | -20.5% | 33.3% | -127.0% | △ 160.3 | |
| 総資産回転率 | 売上高/総資産 | 0.1 | 0.3 | 0.2 | △ 0.1 | |
| 売上高経常利益率 | 経常利益/売上高 | 28.2% | 11.2% | 22.9% | 11.7 | |
| 流動比率 | 流動資産/流動負債 | 440.2% | 395.5% | 188.5% | △ 207.0 | |
| 借入金比率 | 借入金残高/総資本 | 111.2% | 122.0% | 112.0% | △ 10.0 | |

[組織]

| 7月1日現在の人数 | | 平成21年 | | 平成22年 | | 平成23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 | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | |
| | 非常勤理事・監事 | 4 | 4 | 0 | 4 | 4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| | 計 | 7 | 5 | 2 | 6 | 4 | 2 | 6 | 4 | 2 |
| 職員 | 管理職 | 2 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| | 一般職 | 5 | 5 | 0 | 5 | 5 | 0 | 5 | 5 | 0 |
| | 嘱託・臨時職員等 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | △ 1 |
| | 計 | 10 | 7 | 0 | 9 | 6 | 0 | 8 | 6 | 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 | 3 | 2 | 1 | 6 | 42.0 | 歳 | 0.0 年 | |
| | | | | | | | | | プロパー職員平均給与(年額) | |
| | | | | | | | | | 0.0 | |
| | | | | | | | | | 常勤役員平均報酬(年額) | |
| | | | | | | | | | 1,525.0 | |

[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 | 15 | 20 | 75.0% |
| 計画性 | 8 | 16 | 20 | 80.0% |
| 組織運営健全性 | 9 | 14 | 20 | 70.0% |
| 効率性 | 11 | 12 | 20 | 60.0% |
| 財務健全性 | 10 | 13 | 20 | 65.0% |
| 合計 | 49 | 70 | 100 | 70.0% |

企業会計用

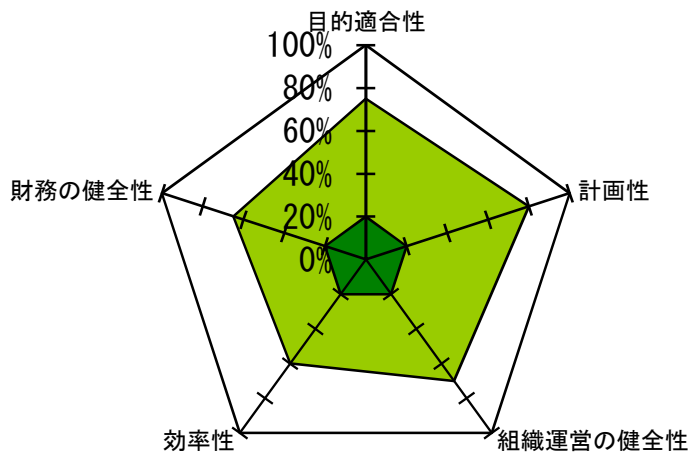
茨城県土地開発公社

警戒指標

借入金依存度

債務超過

経営評価
レーダーチャート



《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>公拡法に基づき国・県等の委託を受け公共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、県等の依頼により公有用地の先行取得に努めている。</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。</p> <p>公有用地の先行取得については県等のプロジェクトに関連する事業など真に緊急性、必要性のある箇所に厳選して実施する。また、買い戻しについては取得翌年度から4年以内に計画的に行っていく。</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。</p> <p>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を有効活用にも努めている。</p> | <p>県からの経営支援により、債務超過を減少させてきたが、平成21年度に低価格を導入したことにより土地評価損を計上し、債務超過額が増加、平成22年9月に債務免除を受けた。</p> <p>今後は、新たな損失が生じないよう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"> 先行取得については、県等のプロジェクトに関連する事業など真に緊急性、必要性のある箇所に厳選して実施するとともに、取得翌年度から4年以内に買い戻すよう努める。 保有土地については、市場価格を反映した適切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。 | | | | |

[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 |
|---|--|---|---|--|
| 公拡法に基づき県からの委託により道路等の公有用地先行取得を行っており、平成22年度は2.1ha、5億円を取得した。 | 改革工程表に基づき保有土地の処分に努めている。 公有用地の先行取得については厳選して実施しており、また、買い戻しについては計画的に行っている。 | 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)開発公社との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21年度決算では約36億5千万円の評価損を生じたが、平成22年9月に債務免除を受けた。平成22年度決算では約1億7千万円の評価損を計上している。 |
| <p>法人担当課の意見</p> <p>土地開発公社は国・県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傾向にあり平成22年度決算では約1億7千万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、保有土地の大半を占めるひたちなか地区については当地区に関心を示した企業に対して、引き続きひたち海浜公園や既存商業施設などの集客力をアピールしながら積極的な誘致活動を実施する。</p> | | | | |

[経営目標]

| 区分 | 指標名 | 単位 | H20実績 | H21実績 | H22目標値 | H22実績 | 達成度(%) | H23目標値 |
|---------|-------------------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 事業成果 | 1 公有地の処分 | ha | 12.3 | 14.8 | 7.9 | 12.8 | 100.0% | 13.4 |
| | 2 完成土地等及び代替地の処分 | ha | 1.1 | 8 | 12.7 | 8.7 | 68.5% | 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 | 181 | 522 | 3,500 | 3,054 | 87.3% | 3,524 |
| | 2 債務超過額の圧縮 | 百万円 | 1,091 | -2,656 | 972 | 4,457 | 100.0% | 972 |
| 効率性 | 1 事務費の確保 | 千円 | 52,755 | 30,242 | 31,109 | 10,681 | 34.3% | 12,029 |
| | 2 | | | | | | | |
| 平均目標達成度 | | | | | | | 78.0% | |

[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>完成土地等に対する約36億5千万円の評価損について県から債務免除を受けたが、平成22年度決算においても約1億7千万円の評価損を計上するなど、土地価格の下落に伴う評価損拡大の危険性が危惧される。</p> <p>県及び法人は、東日本大震災・福島原発事故等が地価に与える影響を適切に分析し、長期保有土地の処分についてその価格設定を含めて見直しを実施し、早急な処分に向けて努力されたい。</p> | | | | |
| 総合的所見等に係る対応 | <p>地価下落により土地評価損が見込まれるが、損失を最小限に抑えるためには保有土地を早期に処分する必要がある。</p> <p>保有土地の大半を占めるひたちなか地区は、安定した地盤で東日本大震災においても被害が少なかったことや北関東自動車道の全線開通、ひたち海浜公園や既存商業施設に加えて大規模店舗がオープンしたことなどの利便性や集客力をアピールし、企業ニーズに応じて事業用定期借地制度や区画分割など様々な手段を活用するとともに、弾力的な価格設定を含めて早急な土地処分に努める。</p> | | | | |