

4 青森県土地開発公社

1 法人の概要

(平成22年6月1日現在)

代表者職氏名	理事長 竹内 剛	県所管部課名	県土整備部 監理課	
設立年月日	昭和48年3月31日	基本財産	10,000千円	
主な出資者等の構成 (出資等比率順位順)	氏名・名称		金額	出資等比率
	青森県		10,000千円	100.0%
組織構成	区 分	人 数	うち常勤	備 考
	理 事	7名	3名	県OB2名 理事長及び専務理事は青森県道路公社及び青森県住宅供給公社併任
	監 事	2名	0名	青森県道路公社及び青森県住宅供給公社併任
	職 員	20名	16名	県OB1名
業 務 内 容	地方公共団体に代わって土地の先行取得を行う公有地取得事業、内陸工業団地の用に供する一団の土地の造成を行う土地造成事業及び地方公共団体等の委託に基づき土地の取得のあっせん等を行うあっせん等事業			
経営状況 (平成21年度)	事業収益	490,545千円	(その他参考)	
	事業利益	20,892千円	準備金合計	477,827千円
	経常利益	11,015千円	県からの補助金	44,400千円
	当期利益	283,513千円	県からの受託事業収入	81,202千円
			県の債務保証	2,083,284千円

2 沿革

高度経済成長期においては、土地の高騰は深刻な問題であり、地方公共団体が行う公共事業においても用地の取得に事業費の相当部分が費やされるなど、事業の効率が著しく低下していた。

このような状況に対処するため、全国の地方公共団体では将来の公有地となるべき土地を先行取得しておくため、公益法人を設立するようになり、本県においても、昭和45年2月に財団法人青森県土地開発公社が設立された。その後、昭和47年10月、必要な土地の先買いに関する制度及び地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うこと等を目的とする土地開発公社の創設等を内容とした「公有地の拡大の推進に関する法律」が施行され、同法に基づき昭和48年3月に上記財団法人が組織変更して青森県土地開発公社となった。

以来、当法人は、県による債務保証のもと民間の金融機関から自由に資金借入れができ、将来に必要な土地を値上がり前に確保できるという公社制度の利点を生かしながら、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行い、本県の社会資本整備の進展に寄与してきたところである。

なお、平成14年4月から当法人、青森県道路公社及び青森県住宅供給公社の管理部門が統合されるとともに理事長及び専務理事も併任とされ、現在に至っている(青森県住宅供給公社は平成20年度末をもって解散)。

3 点検評価結果

当法人は、「2 沿革」にも記載したとおり、県による債務保証のもと民間の金融機関から自由に資金借入れができ、将来に必要な土地を値上がり前に確保できるという公社制度の利点を生かしながら、公共用地の取得等を行い、本県の社会資本整備の進展に寄与してきたところであるが、近年の土地価格の下落や公共事業の削減に伴い、国や県からの受託業務量が減少傾向にあり、その確保が公社経営の大きな課題となっている。

(1) マネジメント及び財務の状況(参考「平成22年度青森県公社等経営評価シート」参照)

当法人のマネジメント及び財務の状況については、改善を要すると判断する。

【理由】

- ア 受託業務量の減少傾向を反映して、事業収支の赤字が続いており、平成21年度においては、引き続き、県や独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構から用地取得業務を受託するとともに、人件費の削減など経費の削減を徹底したことにより赤字幅が大きく圧縮されたものの、依然として2千万円余の事業収支の赤字が生じていること。
- イ 今後の受託業務量の確保については、「健全経営に必要な事業量の確保」を経営目標や中期経営計画の重点項目として位置付け、国や県などの関係機関から定期的に公共事業の実施に関する情報収集を行い、また、「用地取得の専門機関」としての当法人の優位性について積極的にPRするなどの取組を進めているものの、依然として安定的な受託業務量を確保できる見通しが立っていないこと。

(2) 個別の改善事項等

ア 受託業務量の確保について

近年の土地価格の下落や公共事業の削減に伴い、当法人の国や県からの受託業務量は減少傾向にあり、組織体制や業務内容が従前の状態では、将来にわたって当法人の経営が成り立っていくことが困難な状況にある。これに対し、平成21年度の点検評価においては、県所管課から平成25年度までの見通しとして、当法人に委託する県の用地取得業務を増やすことで当面黒字経営が可能との見通しが示されたところであるが、本年度の点検評価において当法人の事業収支を点検したところ、平成21年度の事業収支は依然として2千万円余の赤字となっていたことから、再度、今後の受託業務量の確保の見通しについて確認したところである。

県所管課からは、国からの受託事業は単年度事業であり、長期的視点に立った受託業務量の見通しが立てにくいいため、今後は、県からの受託事業が一層重要となってくること、また、県としても、用地取得体制の効率化のため、当法人の存続は必要であり、今後、当法人への委託業務量を大幅に増やすことも検討したい、との認識が示された。

当委員会としては、現在、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構から受託している北海道新幹線建設事業(平成21年度事業収入実績:約3千9百万円)が平成23年度には終了し、平成24年度から大幅な収入減が予想されることから、当法人及び県の速やかな対応が必要であると考え、その前提として、県は、用地取得体制の効率化を進めることで、当法人に対しどの程度の委託業務量を確保できるのかを早急に示す必要があると考える。

なお、当法人の取組については、多方面にわたって積極的な営業活動を行ってきた結果として、平成22年度には、国土交通省から公有地取得事業として河川工事用地の先行取得業務を新規に受託するなど、経営安定化に向けた真摯な取組姿勢は評価したい。しかしながら、当委員会としては、当法人が安定した経営を持続していくためには、法人側の多方面にわたる営業活動の継続や更なる経費削減の努力も不可欠であると考えており、現段階で、県からの委託業務量が将来的にどの程度見込まれるかについては不透明な状況であるが、今後も、収支計画と実績を常に対比しながら、一層の効率的経営に向けた取組を継続していただきたい。

イ 青森中核工業団地造成事業の取扱いの明確化について

長引く景気低迷などの社会経済情勢の影響を受け、当法人が県の「代行者」として事業を行った青森中核工業団地の販売不振（平成22年3月31日現在の利用率は、リースによる立地を含め、32.7%）が続いており、当該事業に要した借入金の償還が進んでいない状況にある。

同事業は、独立行政法人中小企業基盤整備機構と県の共同事業（事業費負担割合：同機構3分の2、県3分の1）であり、このうち、県の事業については、県による債務保証のもと民間の金融機関から自由に資金借入れができ、必要な土地を早期に確保できるという公社制度の利点を生かし、当法人が県の「代行者」として用地の取得等を行ったものであるが、造成工事や団地管理業務などの用地取得以外の業務については、同機構に全て委託されており、また、分譲の促進については、同機構と県及び青森市で構成する「青森中核工業団地企業立地推進協議会」において企業誘致活動が展開されているなど、本事業の運営に関する当法人の関与は極めて小さいことを確認した。

事業資金については、金融機関からの借入金で賄われ、これを県が債務保証（債務保証期限：平成25年度末）する形をとっており、また、借入金の増嵩を抑制するため、事業資金の一部約13億円について県が無利子貸付を行っている（県からの無利子貸付を含む事業全体の借入金残高：平成21年度末現在で約33億5千万円）。また、事業に係る委託費や金融機関からの借入金の利息相当分については、全て県の補助金（平成21年度交付実績：約4千5百万円）により賄われている状況である。

これらのことから、当法人としては、本事業は実質的に県が主導して実施している事業であり、たとえ、県の債務保証期限である平成25年度末までに分譲を完了することができなくとも、県から何らかの財政支援があり、当法人の経営が悪化することはないと考えているものと推察されるが、前述のとおり、当法人は、国や県からの受託業務量が減少傾向にあり、長期的な視点から当法人のあり方を再検討する必要があることから、当委員会としては、本事業についても、今後、現在の事業形態を維持していくのかどうかを含め、早急に検討する必要があると考える。

また、事業者である県に対しては、このような法人の経営状況に鑑み、当法人が早期に借入金を解消できるよう、期限内の分譲完了に向けたより抜本的な対策を講じることを要望する。

(参考)「平成22年度青森県公社等経営評価シート」の点検結果

マネジメント

(1) 経営理念、中期経営計画

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
平成21年度に掲げた経営者の経営目標の達成状況について (評価 : 目標どおり(目標以上)に達成している。 : 概ね目標どおり達成している。 : 目標を達成していない。)			
実績との比較を踏まえた中期経営計画全般の達成状況について (評価 : 計画どおりである。 : 概ね計画どおりである。 : 計画と乖離が生じている。)			

(2) 提言への対応状況

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
青森県公社等点検評価委員会の提言への対応状況について (評価 : 十分に対応している。 : 十分に対応している項目が多い。 : 十分に対応していない項目が多い。)			

(3) 事業内容等

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
経営環境の変化に対応するため、事業内容の見直しを行っており、実施している事業の内容(事業実施手法を含む。)や規模は、費用対効果、社会的要請からみて適切である。 (評価 : 適切である。 : 概ね適切である : 改善する余地が多い。)			
平成21年度の主な事業に係る目標の達成状況について (評価 : 目標どおり(目標以上)に達成した。 : 概ね目標どおり達成した。 : 目標を達成していない。(達成していない項目が多い。))			

(4) 組織体制等

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
効率的な業務運営、内部統制の充実を図る観点から、人員体制の見直しを行っているほか、県派遣職員の順次引揚げを行うなど、自立的な業務運営が図られている。 (評価 : 十分に対応している。 : 概ね対応している。 : 改善する余地が多い。)			
経営状況及び業務量から勘案して、常勤役職員の数は、妥当である。 (評価 : 妥当である。 : 概ね妥当である。 : 過不足を生じている。)			
経営状況及び業務内容を勘案して、プロパー職員の給与は、妥当である。 (評価 : 妥当である。 : 概ね妥当である。 : 改善の余地が多い。)			

財務

(1) 財務の状況

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
収入の確保、経費の削減が図られており、損益の状況は良好である。 (評価 : 良好である。 : 概ね良好である。 : 改善を要する。)			
資産の償却、各種引当などを適切に行っており、正味財産(資本)は増加傾向である。 (評価 : 2期連続して増加している。 : 前期より増加している。 : 前期より減少している。)			

(2) 財務分析

評価項目	公社等評価	所管課評価	点検結果
自立経営に向けて、運営費や人件費に対する補助金、無利子借入金及び施設使用料の免除といった経営支援的な補助金等を受け入れていない。または、経営支援的な補助金等の額は、前期に比べ低下している。 (評価 : 受け入れていない。または、低下している。 : 増加している。)			