

# 出資法人等経営評価書(企業会計用)

平成15年7月1日現在

団体名	南茨城新都市開発株式会社		代表者	代表取締役社長 吉田 吉宣	
所在地	龍ヶ崎市小通幸谷町字治部正412-1		所管部(局)課	企画部 地域計画課	
ホームページURL			E-mailアドレス	mid3@ci.mbn.or.jp	
資本金(基本財産)	400,000千円		設立年月日	平成6年12月1日	
主な出資者	出資順位	出資者名		出資額	出資率
	1	都市基盤整備公団		134,000千円	33.5%
	2	茨城県		35,000千円	8.8%
	3	龍ヶ崎市		20,000千円	5.0%
	4	(株)みずほコーポレート銀行		20,000千円	5.0%
	5	(株)新生銀行		20,000千円	5.0%
	その他	16	団体	171,000千円	42.8%
設立目的	茨城県南部地域の龍ヶ崎市、牛久市、阿見町における都市開発地区及びその周辺地域において、商業・業務施設等を計画的に整備し、管理・運営するとともに、都市開発事業に関連する業務を行うことにより、地域住民の利便の向上と居住環境の維持に寄与することを目的として設立された。				
事業内容	1 店舗・事務所等居住者の利便に供する施設の建設、経営又は管理に係る業務 2 小規模な建築・土木工事等居住環境の維持又は改善に係る業務他				

## 【組織】

7月1日現在の人数		斜字は、県関係者で内数(OBを含む)					
役員		平成13年度	平成14年度	平成15年度	13年度	14年度	15年度
	常勤取締役	7	7	7	1	1	1
	非常勤取締役	6	6	6			
	常勤監査役						
	非常勤監査役	1	1	1			
	計	14	14	14	1	1	1
職員	管理職	7	7	8			
	一般職	7	7	7			
	臨時職員	2	2	2			
	嘱託職員	3	3	3			
	計	19	19	20			
当期常勤職員の年齢構成	20代以下	30代	40代	50代以上	合計	平均年齢	平均勤続年数
	3	2	2	8	15	44歳11月	3年11月

## 【収支等の状況】

単位:千円

区 分		平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
収支の状況	売上高	491,523	1,508,959	1,420,665	1,363,130	1,390,098
	営業外収益	88,975	2,378	2,741	16,612	2,550
	収益合計	580,498	1,511,337	1,423,406	1,379,742	1,392,648
	営業費用	488,243	1,265,223	1,241,895	1,164,308	1,230,604
	営業外費用	177,362	83,313	70,693	68,925	76,433
	費用合計	665,605	1,348,536	1,312,588	1,233,233	1,307,037
	うち管理費	40,509	48,975	37,337	40,105	44,705
	うち人件費	69,624	89,653	93,895	113,770	150,227
	経常損益	85,107	162,801	110,818	146,509	85,611
	特別利益					
	特別損失			616	175	2,381
	税引前当期損益	85,107	162,801	110,202	146,334	83,230
	法人税,住民税,事業税	290	57,605	60,040	74,673	49,544
	当期損益	85,397	105,196	50,162	71,661	33,686
	前期繰越損益	25,913	111,310	6,114	44,048	115,709
	当期末処分利益・未処理損失	111,310	6,114	44,048	115,709	149,395
利益処分額・損失処理額						
次期繰越損益	111,310	6,114	44,048	115,709	149,395	
財産の状況	資産	7,134,555	6,998,758	7,037,258	7,055,928	8,623,677
	流動資産	1,228,063	1,207,179	1,489,855	934,573	879,429
	固定資産	5,885,972	5,791,579	5,547,403	6,121,355	7,743,872
	繰延資産	20,520				376
	負債	6,825,346	6,604,873	6,593,210	6,540,219	8,074,283
	流動負債	683,192	452,286	436,186	418,849	769,491
	うち短期借入金	258,934				
	固定負債	6,142,154	6,152,587	6,157,024	6,121,370	7,304,792
うち長期借入金	1,187,066	1,113,482	1,039,898	966,314	876,192	
資本	309,209	393,885	444,048	515,709	549,394	
財的関与状況	補助金					
	委託金					
	貸付金					
	計					
財政的関与の割合(%)						
損失補償・債務保証						

[評価指標]

南茨城新都市開発株式会社				12年度	13年度	14年度	評点	
計画性	1	経営基本方針の策定		経営基本方針の策定・見直し				2
	2	中長期経営計画の策定		(経営改善計画:平成 ~ 年度)				2
	3	年次事業計画の策定		具体的な目標設定				2
	4	年次計画・実績の差異分析		計画未達成の原因分析と対策				2
目的適合性	1	事業の意義		事業の必要性の検証				2
	2	事業の効果		(評価の指標:テナント入居状況)				2
	3	顧客満足度の把握		(調査方法:来店者調査,DM調査)				2
		目標達成度	%	実績値 ÷ 目標値 × 100	100	102	102	2
組織正営の適性	1	人員構成		役員・職員の構成,年代構成の適正化				2
	2	職員の動機付け体制		組織の各職員の目標・成果に対する評価				2
	3	業務チェック機能の充実度		業務遂行における組織のチェック機能				2
	4	情報の公開性		事業活動内容・財務の公開状況				0
健全性		経常損益	千円		110,818	146,509	85,611	2
	2	当期損益	千円		50,162	71,661	33,686	2
		流動比率	%	流動資産 ÷ 流動負債 × 100	341	223	114	-2
		自己資本比率	%	自己資本 ÷ 総資本 × 100	6	7	6	0
	5	総資本利益率	%	経常利益 ÷ 総資本 × 100	1	1	0	0
	6	売上高粗利益率	%	売上粗利益 ÷ 売上高 × 100	54	55	57	2
		借入金依存度	%	借入金 ÷ 総資本 × 100	15	14	10	2
		借入金返済能力	年	借入金残高 ÷ (当期利益 + 償却費 + 引当金・積立金)	2	2	2	2
	9	補助金収入依存度(公益法人のみ)	%	補助金収入 ÷ 収入合計 × 100				
	10	受託事業の再委託度	%	受託事業の外部委託費 ÷ 受託事業費 × 100	50	55	41	1
		土地の含み損益						2
	12	資金の運用						2
効率性	1	職員1人当たり管理費	千円	管理費 ÷ 職員数	1,965	2,111	2,353	-2
	2	人件費比率	%	人件費 ÷ 売上高 × 100	7	8	11	-2
	3	職員1人当たり売上高	千円	売上高 ÷ 職員数	74,772	71,744	73,163	0
	4	職員1人当たり経常利益	千円	経常利益 ÷ 職員数	2,640	3,772	1,773	0
	5	役員人件費比率	%	役員人件費 ÷ 人件費 × 100	39	36	30	2
	6	(施設管理運営型)施設等利用率	%	施設等利用延人数 ÷ 施設等延定員数 × 100	100	100	100	0
	7 1	(施設管理運営型)・職員1人当たり施設等利用人数	人	施設等利用延人数 ÷ 職員数	3	3	3	0
	7 2	(建設製造販売型)職員1人当たり建設・製造・販売実績	件	建設・製造・販売実績 ÷ 職員数				
	7 3	(役務提供型)・職員1人当たり役務提供実績	件	役務提供実績 ÷ 職員数				
7 4	(金融サービス型)・職員1人当たり貸付等取扱件数	件	貸付等取扱件数 ÷ 職員数					
8	使用料の減免等		(使用料の減免額: 千円)				2	
9	管理費削減工夫度		削減目標の設定及び成果				1	

評点集計

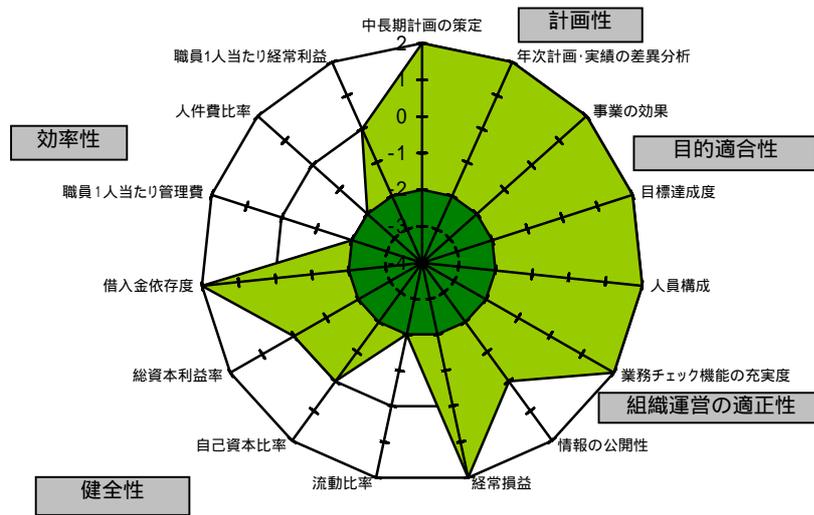
評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
計画性	4	8	8	100.0%
目的適合性	4	10	10	100.0%
組織運営の適正性	4	6	8	75.0%
健全性	11	22	40	55.0%
効率性	9	-1	32	-3.1%
合計	32	45	98	45.9%

南茨城新都市開発株式会社

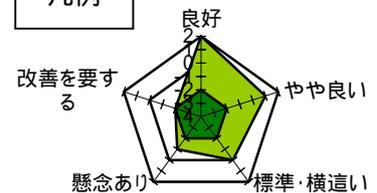
警戒指標

自己資本比率

経営評価レーダーチャート



凡例



[経営概況, 経営上の課題・対策等]

計画性	目的適合性	組織運営の適正性	健全性	効率性
<p>・社会・経済環境の変化等グローバル的観点から現状を的確に把握・分析できる体制を確立し、会社の設立趣旨に則り、経営基盤の安定化を図る。</p> <p>・都市公団から県南地域関連会社3社の合併要請があったので、これに伴い3社の合併委員会を設置し平成16年7月1日の合併に向けて鋭意推進する。</p>	<p>・現居住者のライフスタイルの変化に対応する商業施設の計画づくりに努め、地域社会の発展と活力あるまちづくりに寄与したい。</p> <p>・熟成途上の開発地区における商業施設のテナント側は、可能な限りのリスク軽減を追求するためリース方式を望んでいるが、それらの要望に応えながら経営の健全性を確保していくことは、容易なことではないことから今後のまちづくりにおいて土地利用計画等の弾力的な運用が必要ではないかと考えている。</p>	<p>・県、公団等のまちづくりへ貢献し、その任務を果たすため、現在は、県・公団等から人的支援を仰ぎ即効性のある課題解決型の人材配置を行っている。</p> <p>・当社は、草創期の会社であり当分の間は、現状の姿で推移させることとなるが、将来的には今後の事業運営に的確に対応させた適正な組織・人的構成を構築することが必要であると考えている。</p>	<p>・常に経営分析を行い、財務状況を適宜適切に把握し財務体質を強化するとともに、現体制のより一層の健全性を確保するためにキャッシュフローを視野に入れた、営業活動・投資活動・財務活動の各側面からチェック体制を採っているが、これを更に充実させていく。</p>	<p>・当社は、未だ草創期の会社であり、かつ、懐妊段階で継続的投資段階にあることから課題解決型の人材配置を必要としており、今暫くの間派遣、公団等からの人材派遣を仰がなければならないが、できる限り人件費等の抑制に努めていきたい。しかしながら、実情はその人件費負担の多くを公団に依存してきたが、平成13年度以降は計画的に当社が負担できるよう努力しているところであるため、ここ数年間の人件費率は上昇傾向とならざるを得ないものと考えている。</p>

今後の事業の方向	竜ヶ崎ニュータウン北竜台センター地区商業施設整備の概成に伴い、今後の事業展開は、人人ニュータウンひたち野中央地区商業・業務施設整備構想の具体化に向けて、当該地区の一層の熟成を図るため駅前センター地区に大型物販店を核としたショッピングセンターの立地について、引続き関係機関等との協議を推進する。
----------	--

記載者職氏名	総務部次長 田山 和好
--------	-------------

代表者への説明(年月日及び説明時の指示等)

説明年月日：平成15年7月17日 代表者の指示：当社は、草創期の会社であり、又、街づくりへの貢献という目的達成のために懐妊段階で継続的な新規投資の段階にあることを十分ご理解頂けるよう説明すること。
---

**南茨城新都市開発株式会社**

[所管課意見]

計画性	目的適合性	組織運営の適正性	健全性	効率性
経営にかかる基本方針をはじめとする各種計画が適切に策定されているとともに、実績に基づいた見直しが行われていることから、計画的な経営が行われているものと評価できる。	設立当初の目的を徐々に達成しつつあるものの完成には至っておらず、事業の必要性は引き続き高いものと認められる。	役職員の人員構成や情報公開への取り組みが、純粋な民間企業におけるものとやや異なるが、草創期の法人であること等から許容範囲にあるものと考えられる。また、今後の熟成に応じて改善されることを期待するものである。	複数の項目で低い評点を示しているが、基本的に安定した収益が確保できる体質にあるため、長期にわたる経営の健全性が担保されているものと評価している。	最大の出資者であり、出向社員派遣元である都市公団による人件費や管理費の負担を会社負担へシフト中であることが評価を悪化させている要因となっているが、今後は経営の安定によって、段階的に効率性が改善されることが期待できる。
総合的所見等	会社経営において、例えば自己資本比率に表れるような安定性が重要な要素の一つではあるが、当該法人が草創期であること等を勘案すると、積極的な投資活動は避けられないものであるため、施設賃貸先を十分に吟味することによってリスク回避に努めている。 総合的に見て、長期間にわたって健全な経営が確保できる体質を構築しつつあるものと評価できる。			

[経営評価チームの意見]

計画性	目的適合性	組織運営の適正性	健全性	効率性
計画と実績との照合・分析により、計画的な運営が行われている。	順調に事業が進展し、また更なる事業推進も期待され、事業の公共的必要性は高い。	事業が拡大基調であり、これに即した人員構成となっている。	事業の拡大による資産の増加に比して自己資本の増加がないため、自己資本比率が低くなっている。事業資金は、主に株主からの借り入れのため問題はないと思われるが、引き続き資金計画に留意して事業を推進する必要がある。	派遣元負担の人件費を法人負担に切り替えている過程であるため、人件費比率等は高くなっているが、自立性の確立のためにやむを得ないものである。
総合的所見等	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">概ね良好</div> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">改善の余地がある</div> <div style="border: 1px dotted black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">緊急の改善が必要</div> </div> <p>都市基盤整備公団関係の県南地域3会社の合併が予定されており、この合併により経営基盤の一層の強化を図られたい。</p>			