

# 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	株式会社ひたちなか都市開発		代表者	角田 芳夫	
所在地	茨城県ひたちなか市新光町38		所管部(局)課	企画部 ひたちなか整備課	
ホームページURL	http://www.hitachinaka-cd.co.jp		E-mailアドレス	somu.d@hitachinaka-cd.co.jp	
資本金(基本財産)	2,550,000千円		設立年月日	平成 4年 7月 29日	
主な出資者	出資順位	出資者名		出資額	出資率
	1	茨城県		1,300,000千円	51.0%
	2	ひたちなか市		200,000千円	7.8%
	3	東京電力(株)		150,000千円	5.9%
	4	(株)日立製作所		150,000千円	5.9%
	5	(株)常陽銀行		125,000千円	4.9%
	その他	22 団体		625,000千円	24.5%
設立目的	ひたちなか地区において進められている国際港湾都市づくりの核となる推進母体として、当地区の開発を図るため設立された。				
事業内容	1 ひたちなか地区における街づくり推進業務 2 ひたちなか地区における広域商業施設、総合住宅展示場の不動産賃貸業務および施設管理業務 3 常陸那珂港建設事業支援施設としての合同宿舎、作業員詰所の管理運営 4 公共・公益施設の管理業務				

## [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	常勤取締役	平成13年度	平成14年度	平成15年度	13年度	14年度	15年度
	非常勤取締役	1	1	1	1	1	1
	常勤監査役	13	13	12	4	4	3
	非常勤監査役	1	1	1			
	計	17	17	16	6	6	5
職員	管理職	3	3	3	2	2	2
	一般職	3	3	3			
	臨時職員	4	3	3			
	嘱託職員	2	2	2			
	計	12	11	11	2	2	2
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
			4	2	6	47歳 8月	1年 8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	1,256,612	1,258,142	463,756	526,711	518,987
	営業外収益	8,561	3,849	1,883	1,954	527
	収益合計	1,265,173	1,261,991	465,639	528,665	519,514
	営業費用	1,068,783	1,101,268	460,188	482,902	458,458
	営業外費用	24,472	7,101	1,693	5,087	5,087
	費用合計	1,093,255	1,108,369	461,881	487,989	463,545
	うち管理費	181,729	199,955	214,354	182,820	172,397
	うち人件費	109,657	101,170	89,906	94,389	84,514
	経常損益	171,918	153,622	3,758	40,676	55,969
	特別利益			40,474		
	特別損失			41,746		8,158
	税引前当期損益	171,918	153,622	2,486	40,676	47,810
	法人税,住民税,事業税	42,866	69,175	10,592	19,941	23,496
	当期損益	129,052	84,447	8,106	20,735	24,315
	前期繰越損益	134,470	263,522	347,969	339,863	360,598
	当期末処分利益・未処理損失	263,522	347,969	339,863	360,598	384,913
利益処分額・損失処理額						
次期繰越損益	263,522	347,969	339,863	360,598	384,913	
財産の状況	資産	5,610,242	4,753,154	5,159,438	5,209,940	5,141,182
	流動資産	1,653,862	829,108	517,992	642,912	624,210
	固定資産	3,956,380	3,924,046	4,641,446	4,567,028	4,516,972
	繰延資産					
	負債	2,846,719	1,905,184	2,269,575	2,299,341	2,206,268
	流動負債	370,426	330,658	54,699	149,423	77,206
	うち短期借入金	36,000				22,076
固定負債	2,476,293	1,574,526	2,214,876	2,149,918	2,129,062	
うち長期借入金	904,000		600,000	600,000	577,924	
資本	2,763,523	2,847,970	2,889,863	2,910,599	2,934,914	
財的関与状況	補助金			13,761		
	委託金	865,949	942,254	87,271	80,510	78,265
	貸付金					
	計	865,949	942,254	101,032	80,510	78,265
	財的関与の割合(%)			22	15	15
損失補償・債務保証						

[評価指標]

株式会社ひたちなか都市開発				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				1
	2	事業の効果		(評価の指標:利益)				2
	3	顧客満足度の把握		(調査方法:顧客との調整会議)				2
		目標達成度	%	実績値 ÷ 目標値 × 100	102	103	103	2
組織正営の 適正性の	1	人員構成		役員・職員の構成,年代構成の適正化				1
	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				1
健全性		経常損益	千円		3,758	40,676	55,969	2
	2	当期損益	千円		8,106	20,735	24,315	1
		流動比率	%	流動資産 ÷ 流動負債 × 100	947	430	808	2
		自己資本比率	%	自己資本 ÷ 総資本 × 100	56	56	57	0
	5	総資本利益率	%	経常利益 ÷ 総資本 × 100	0	1	1	2
	6	売上高粗利益率	%	売上粗利益 ÷ 売上高 × 100	47	43	45	-1
		借入金依存度	%	借入金 ÷ 総資本 × 100	12	12	12	0
		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)	14	6	9	0
	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	72	74	73	0
		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	16,488	15,235	15,672	1
	2	人件費比率	%	人件費 ÷ 売上高 × 100	19	18	17	2
	3	職員1人当たり売上高	千円	売上高 ÷ 職員数	35,673	42,892	47,180	2
	4	職員1人当たり経常利益	千円	経常利益 ÷ 職員数	289	3,389	5,088	2
	5	役員人件費比率	%	役員人件費 ÷ 人件費 × 100	19	18	17	0
	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	80	87	78	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	7	7	8	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:年額11,000千円)				-1	
9	管理費削減工夫度		削減目標の設定及び成果				2	

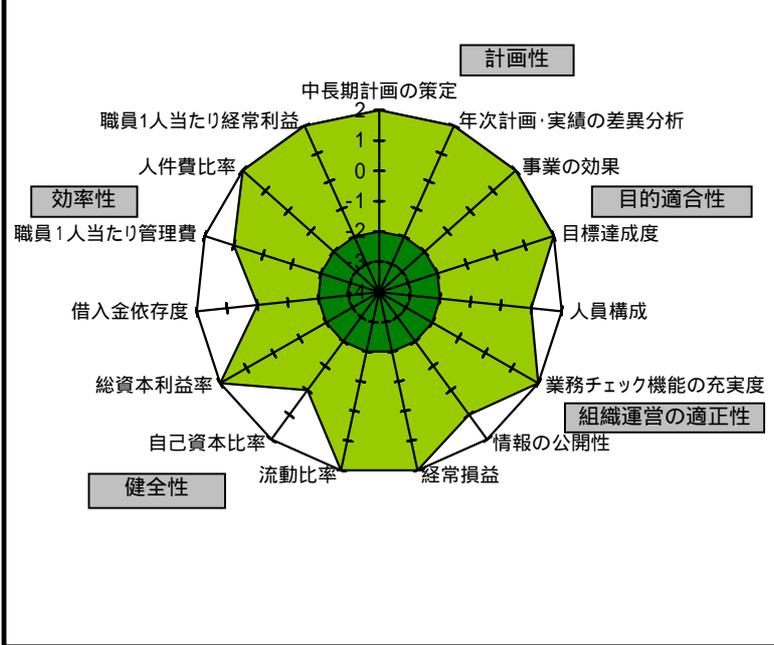
評点集計

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	9	10	90.0%
組織運営の適正性	4	6	8	75.0%
健全性	11	12	40	30.0%
効率性	9	15	32	46.9%
合計	32	50	98	51.0%

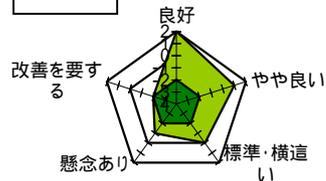
株式会社ひたちなか都市開発

警戒指標

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>(課題) 前期までは、中長期計画が未策定であった。</p> <p>(対策) 平成14年度に中期経営計画策定委員会を設置し、中期経営計画を策定した。年次計画も中期経営計画に基づき作成している。</p>	<p>(課題) 設立当初と現在では経済状況等が大幅に変わっており、本来の街づくり事業に本格的に取り掛かれない状況にある。</p> <p>(対策) 当面、現在の事業を継続し収益を確保するとともに、地区のPRに努め、企業誘致を推進する。</p>	<p>(課題) 年代構成、管理職比率、常勤役員比率など人員構成が適正(理想的)でない。</p> <p>(対策) 平成12年度に組織の見直しにより、業務部を1課体制とし、平成14年度には臨時社員を1名削減した。常勤職員が全員出向者であるという状況の中、最少限の人数で業務を執行している。</p>	<p>(課題) 全体的に改善しているが、前々年度と比較すると改善度合いが低い。</p> <p>(対策) 資本投下に対する利益率も改善傾向にあるがまだ低い。</p> <p>(対策) 既存事業の経費面の見直しと新規事業により収益構造の改善を図っていく。</p>	<p>(課題) 作業員宿舍および詰所の施設利用率の増加が課題。</p> <p>(対策) 平成14年度に職員を1名削減し、利益も増加したことにより効率性は全体的に改善されている。新たな入居者の開拓を図り、長期的な管理方法の検討も行う。</p>
今後の事業の方向	<p>ひたちなか地区のさらなる賑わいの形成を図る新たな企業の誘致を行うとともに、快適な環境等の創造を通して、地域社会の発展に貢献する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 既存事業の推進 (不動産賃貸事業、受託事業、FAZ推進事業)</li> <li>2 都市づくりへの取り組み (商業施設の誘致、新規事業)</li> <li>3 効率的な業務の推進と健全経営の維持 (人材の育成、採算性の確保)</li> </ol>			

記載者職氏名 代表取締役常務 近藤 千秋

代表者への説明(年月日及び説明時の指示等)

平成15年7月31日、代表取締役社長へ説明。

[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
<p>・昨年度、平成19年度を目標年度とする中期経営計画(H15～19)を策定したことから、前年度と比較して評価は大きく改善した。今後は、計画の進捗状況の把握や評価などに努めていく必要がある。</p>	<p>・ひたちなか地区において、十分な賑わいを創出するまでには至っていないことから、当地区の都市づくりの推進に向けて積極的な役割を果たしていく必要がある。</p>	<p>・商法特例法第18条第2項により常勤監査役を置かなければならないこと、また、常勤職員が6人しかいないことなどから常勤役員比率や管理職比率が高い。そのため、今後とも最小限の人数で効率的な事業の推進に努めていく必要がある。</p>	<p>・前年度と比較すると評価はやや改善しているが、保有している土地については含み損が発生している。この土地は商業施設誘致のために取得したものであり、事業用借地権により収益をあげていることから、現時点において経営に大きな影響はないと思われる。</p>	<p>・職員(臨時職員)を1名削減したことから、昨年度と比較して評価指標の評点は大きく改善している。今後は、効率的な事業運営などに努めるとともに、作業員合同宿舎の利用者確保などにも努めていく必要がある。</p>
<p>総合的所見等</p> <p>・昨年度の経営評価は、常陸那珂港北埠頭土砂運搬設備(ベルトコンベア)の運転管理業務終了(平成11年度)による売上高の減少、輸入促進基盤施設の建設(平成12年度)による経費負担の増加及び中期経営計画の未策定などから低い評価項目があったが、今年度の評価は、中期経営計画の策定(平成14年度)や効率的な事業運営などに努めた結果、昨年度と比べて大きく改善している。今後とも効率的な事業経営などに努める一方、更なる賑わいを創出するため、県と連携しながら商業業務地区等への企業誘致など当地区の都市づくりの推進に向けて積極的な役割を果たしていく必要がある。</p>				

[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
<p>新たに策定した中長期計画により、計画的な事業の推進に努められたい。</p>	<p>ひたちなか地区は、「国際港湾公園都市」としての十分な賑わいを創出するまでには至っておらず、経済情勢から難しさは増しているため、当地区の都市づくりにおいて積極的な役割を果たしていく必要がある。</p>	<p>常勤役職員が全て各団体よりの出向者で、平均年齢も高いが、現在の会社の業務がコーディネーター的なものが主体であり、一定年齢の経験者が相応しいことを考慮すれば、やむをえない。</p>	<p>経費削減の効果等により当期利益を計上している点は評価できる。県よりの受託事業と、不動産賃貸事業が現在の収入の柱になっているため、企業誘致により商業施設用地等の賃貸事業の収入増加を図るべきである。</p>	<p>人件費の削減の成果が見られる。施設利用率の向上に努める必要がある。</p>
<p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">概ね良好</span> <span style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;">改善の余地がある</span> <span style="border: 1px dotted black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;">緊急の改善が必要</span> </p>				
<p>引き続き効率的な事業経営に努めるとともに、商業業務地区等への企業誘致など、ひたちなか地区の都市づくりに向けて、県と連携しながら積極的に事業を推進する必要がある。</p>				