

## 筑波都市整備株式会社

[法人の概要]

平成22年7月1日現在

代表者名	代表取締役社長 南部 裕一(常勤)	県所管部課	企画部つくば・ひたちなか整備局つくば地域振興課	
所在地	つくば市竹園1-2-1	電話番号	029-852-1111	
ホームページURL	<a href="http://www.tsud.co.jp">http://www.tsud.co.jp</a>	E-mailアドレス	<a href="mailto:t_seibi@tsud.co.jp">t_seibi@tsud.co.jp</a>	
資本金(基本財産)	2,340,000	千円	設立年月日 昭和48年9月28日	
主な出資者	出資順位	出資者名	出資額(千円)	出資比率
	1	独立行政法人都市再生機構	541,901	23.2%
	2	茨城県	364,041	15.6%
	3	日本トラスティ・サービス信託銀行	224,512	9.6%
	4	株式会社常陽銀行	117,000	5.0%
	5	株式会社みずほコーポレート銀行	117,000	5.0%
その他	33団体		975,546	41.7%
設立的	つくば市、龍ヶ崎市、牛久市、阿見町及びその周辺地域住民の生活利便と居住環境の維持向上を目的として、官民の共同出資によって設立され、第三セクターとしての基本理念に基づき、計画的・先行的な施設の整備・運営を役割として設立された。			

[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	賃貸事業部門	5,220,570	5,060,643	4,701,828	目的:つくば市、龍ヶ崎市、牛久市、阿見町及びその周辺地域の生活利便と居住環境の維持向上 内容:商業施設、業務施設等の建設及び運営管理
	全体事業に占める割合	68.3%	69.1%	69.7%	
事業2	公共施設管理受託事業・施設管理受託事業部門	1,577,129	1,460,389	1,260,269	目的:つくば市、龍ヶ崎市、牛久市、阿見町及びその周辺地域の生活利便と居住環境の維持向上 内容:公園、道路及び建物施設等の維持管理
	全体事業に占める割合	20.6%	19.9%	18.7%	
事業3	熱供給事業部門	840,709	804,211	780,391	目的:研究学園都市の快適な都市環境形成のため、熱供給事業を行う 内容:商業、業務施設、宿泊施設等への冷水・蒸気(熱)供給
	全体事業に占める割合	11.0%	11.0%	11.6%	
その他事業	事業1~3以外	0	0	0	
	全体事業に占める割合	0.0%	0.0%	0.0%	
全体事業		7,638,408	7,325,243	6,742,488	指定管理者
	全体割合	100.0%	100.0%	100.0%	

&lt; 筑波都市整備株式会社 から県民のみなさまへ &gt;

当社は、つくばクレオスクエアや竜ヶ崎サプラを中心とした商業施設の運営、公共公益施設の管理及び熱供給事業等の諸事業を行っている会社であります。

また、つくばセンター地区などの地域の活性化についても、企業や団体等と連携を図りながら積極的に取り組んでおります。

長引く景気の低迷、周辺大規模商業施設との競合等、厳しい事業環境におかれておりますが、販売力の強化、事業運営の一層の効率化に努め、県、つくば市、都市再生機構等と連携しながら、つくばセンター地区を始めとする県南地域の発展に貢献してまいりますので、引き続き皆様のご理解、ご支援をお願いいたします。

平成23年2月 代表取締役社長 南部 裕一

[経営状況] 筑波都市整備株式会社 (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	7,638,408	7,325,243	6,742,488	△ 582,755	商業施設の賃料収入減
	売上原価	5,877,710	5,661,459	5,224,899	△ 436,560	運営費, 燃料費等の減
	売上総損益金額	1,760,698	1,663,784	1,517,589	△ 146,195	
	販売費及び一般管理費	707,745	686,990	667,725	△ 19,265	特別修繕引当金減
	うち役員人件費(原価計上分含む)	104,368	104,355	107,900	3,545	報酬負担差額の増
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,041,777	1,048,794	1,036,294	△ 12,500	給与変動, 職員増減による減
	営業損益金額	1,052,953	976,794	849,864	△ 126,930	
	営業外収益	18,459	20,109	8,139	△ 11,969	雑収入減
	営業外費用	392,521	372,000	344,215	△ 27,785	支払利息減
	経常損益金額	678,891	624,903	513,789	△ 111,114	
	特別利益	6,665	2,599	0	△ 2,599	前期損益修正益等の減
	特別損失	150,347	156	10,961	10,805	固定資産除却損
	法人税・住民税・事業税	232,985	259,847	209,288	△ 50,559	
	当期純損益金額	302,224	367,498	293,539	△ 73,959	
繰越利益剰余金	△ 1,525,773	△ 1,158,275	△ 864,736	293,539		
貸借対照表	資産	27,586,576	27,547,802	26,166,144	△ 1,381,658	
	流動資産	3,565,305	3,171,884	2,155,112	△ 1,016,772	現預金の減
	固定資産	23,996,484	24,375,918	24,011,032	△ 364,886	減価償却により減
	繰延資産	24,787	0	0	0	
	負債	24,329,850	23,923,578	22,248,380	△ 1,675,198	
	流動負債	2,725,259	2,594,246	2,823,935	229,689	預かり保証金返済の増
	うち短期借入金	1,088,856	1,000,828	849,202	△ 151,626	一年以内返済予定の長期借入金減
	固定負債	21,604,591	21,329,332	19,424,445	△ 1,904,887	長期借入金, 預り保証金敷金減
	うち長期借入金	5,823,067	4,822,239	3,973,037	△ 849,202	
	純資産	3,256,726	3,624,224	3,917,764	293,540	
資本金	2,340,000	2,340,000	2,340,000	0		
利益剰余金等	916,726	1,284,224	1,577,764	293,540		
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	590,380	477,430	282,688	△ 194,742	道路受託業務減
	貸付金	0	0	0	0	
	その他(分担金・負担金・出資金等)	0	0	0	0	
	合計	590,380	477,430	282,688	△ 194,742	
	財政的関与の割合(%)	7.73%	6.52%	4.19%	△ 2.3	
	損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	0	0	0	0	
借入金残高(期末)	0	0	0	0		
合計	0	0	0	0		

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	15.0%	15.7%	17.0%	1.2	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	9.3%	9.4%	9.9%	0.5	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	9.3%	10.1%	7.5%	△ 2.6	
総資産回転率	売上高/総資産	0.3	0.3	0.3	△ 0.0	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	8.9%	8.5%	7.6%	△ 0.9	
流動比率	流動資産/流動負債	130.8%	122.3%	76.3%	△ 46.0	
借入金比率	借入金残高/総資本	25.1%	21.1%	18.4%	△ 2.7	

[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	9	1	1	9	0	2	8	0	2	△ 1	任期満了後補充せず	
	非常勤理事・監事	11	2	0	11	2	0	10	2	0	△ 1	〃	
	計	20	3	1	20	2	2	18	2	2	△ 2		
職員	管理職	35	2	0	34	2	0	32	2	0	△ 2	退職7, 採用4, 昇任1	
	一般職	46	0	0	46	0	0	49	0	0	3	採用5, 退職1, 昇任1	
	嘱託・臨時職員等	64	/	/	65	/	/	70	/	/	5		
	計	145	2	0	145	2	0	151	2	0	6		
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			
		4	16	22	39	81		47.2	歳	18.7 年			
											プロパー職員平均給与(年額)		
											7,265.0 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	14	20	70.0%
計画性	8	18	20	90.0%
組織運営健全性	9	17	20	85.0%
効率性	11	12	20	60.0%
財務健全性	10	11	20	55.0%
合計	49	72	100	72.0%

企業会計用

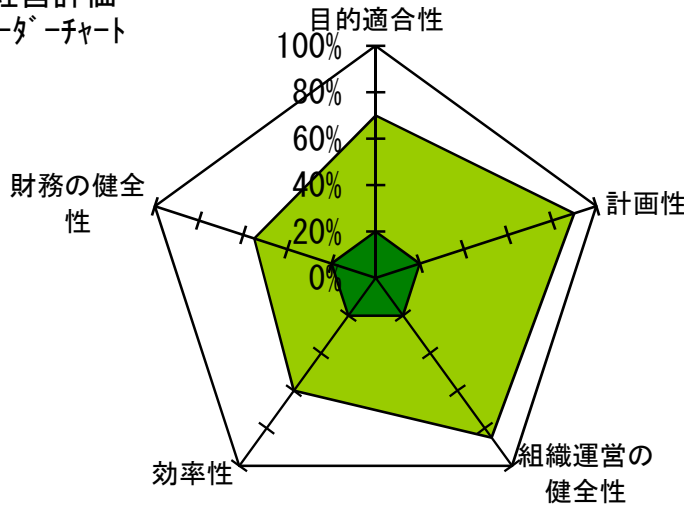
筑波都市整備株式会社

警戒指標

《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

経営評価  
レーダーチャート



[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
つくば市をはじめとする地域住民の利便性や居住環境の維持向上を図るため、商業施設運営、公共施設管理及び熱供給等の事業を展開している。今後も、これらの事業を通じ、地域の活性化を図り、安心して快適に暮らせるまちづくりに寄与していく。	平成18年度に策定した「経営改革推進計画」を踏まえ、「中期収支計画」を策定、21年度末にこれを見直し「中期経営収支計画」を策定した。これらに基づき、年次事業計画を作成し、進捗管理を徹底することにより、計画的に事業を実施している。	事業環境の厳しい中、業務運営が効率的に行えるよう、柔軟な組織体制の構築・見直しを図るとともに、更なる職員の資質向上・専門性の強化等に努めている。	人件費及び販管費等の抑制を進め、経費節減を図り収益確保に努めている。	欠損金の繰り越し控除が可能な期間内に事業全体の収益性を高めることでキャッシュフローを改善し、財務体質の強化を図る。
今後の事業展開の方向	(賃貸事業部門) 有効なテナント誘致や顧客サービスの強化等により企業競争力を高めるとともに、効果的な販促活動の展開や営業指導等によるテナントの販売力強化を図り、顧客増と売り上げ増を目指す。 (公共施設・建物等施設管理受託事業部門) 公園等の施設を安全に利用できるような良好な管理保全や、利用者ニーズに対応した効果的・効率的な管理運営に努めるとともに、指定管理業務等の受注確保に努める。 (熱供給事業部門) 安全と安定した熱供給に努めるとともに、新規顧客の獲得や既存顧客の継続的利用の確保に努める。 (その他) 当社が事務局であるつくばセンター地区活性化協議会において、企業や団体参加型のイベントの開催、地域環境の整備の取り組み、防犯・防災活動を行うなど、地域貢献事業を推進する。			

[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
当法人は、つくば、牛久及び龍ヶ崎地域において、商業施設運営、公共施設管理及び熱供給等の事業を展開しており、これらの事業は、法人の設立目的に一致している。	H21年度末に見直した中期計画（中期経営収支計画）に基づき、収支改善を図るとともに、計画的に事業を実施する必要がある。	厳しい経営環境に対応すべく、柔軟な組織体制を整えるとともに、危機管理体制の強化等を図る必要がある。	役職員人件費の圧縮及び経費節減を図る必要がある。	H21年度末に見直した中期計画（中期経営収支計画）に基づき、繰越欠損金の早期解消を強力に進める必要がある。
<p>法人担当課の意見</p> <p>販売管理費等の経費削減努力により繰越欠損金の縮減は図られているものの、景気の悪化、周辺の大規模商業施設との競争等経営環境の悪化から、欠損金のH22末の解消が困難となった。そのため、改定した中期計画（中期経営収支計画）に基づき、財務体質の改善を強力に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目標値	H21実績	達成度(%)	H22目標値	
経営目標	事業成果	1							
		2							
	健全性	1 営業利益	億円	10.5	9.8	9.2	8.5	92.4%	6.2
		2							
	効率性	1							
		2							
平均目標達成度							92.4%		

[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>景気低迷や民間商業施設の相次ぐ開業等に伴って賃貸事業部門の収益の減少、公共施設等の施設管理、熱供給の各部門における収益の大幅な減少にもかかわらず、経費の節減等の経営努力により約3億円の当期利益を確保した。</p> <p>収益の減少は、借入金、長期未払金等の返済やリニューアル工事等設備投資を賄うキャッシュフローを大幅に悪化させており、財務健全性の確保は最重要課題といえる。</p> <p>今後も収益性の悪化が懸念される中、魅力的なテナントの誘致や顧客サービスの強化、効果的な販促活動の展開など販売力の強化、及び効率化による経費削減に積極的に取り組まれない。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>厳しい経営環境を踏まえ、顧客ニーズに対応したテナント展開を図り、リニューアル効果を最大限活かすとともに更なる経費節減に努め、利益を確保するよう指導していく。</p>				