

## 筑波都市整備株式会社

[法人の概要]

平成23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丁目2番地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	31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20年度	平成21年度	平成22年度	内 容	
事業1	賃貸事業部門	5,060,643	4,701,828	4,267,196	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管理運営
	全体事業に占める割合	69.1%	69.7%	67.0%	
事業2	公共施設管理受託事業・施設管理受託事業部門	1,460,389	1,260,269	1,269,978	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	19.9%	18.7%	19.9%	
事業3	熱供給事業部門	804,211	780,391	832,445	目的：筑波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及び蒸気(熱)供給
	全体事業に占める割合	11.0%	11.6%	13.1%	
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		7,325,243	6,742,488	6,369,619	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、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通じて、つくばセンター地区や竜ヶ崎ニュータウン北竜台センター地区等の地域の発展に貢献してまいりました。

また、近年はつくばセンター地区等の地域の活性化についても積極的に取り組んでいるところであります。

長引く消費の低迷、周辺大規模商業施設との競合に加え、東日本大震災の影響もあり、厳しい事業環境におかれておりますが、効果的な販売促進活動による集客力の向上や、コスト削減による一層の経営改善等に取り組んでおります。

今後とも、県、つくば市、(独)都市再生機構等と連携しながら、地域の発展及び活性化に継続して取り組んでまいりますので、引き続き皆様のご理解、ご支援をお願いいたします。

平成24年2月 代表取締役社長 高田 順一

[経営状況] 筑波都市整備株式会社 (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	7,325,243	6,742,488	6,369,619	△ 372,869	商業施設賃料収入の減
	売上原価	5,661,459	5,224,899	5,280,547	55,649	設備更新に伴う減価償却費の増等
	売上総損益金額	1,663,784	1,517,589	1,089,072	△ 428,518	
	販売費及び一般管理費	686,990	667,725	639,186	△ 28,539	人件費及びリース料等の減
	うち役員人件費(原価計上分含む)	114,312	118,293	109,532	△ 8,761	役員報酬の減
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,038,837	1,025,901	1,011,639	△ 14,262	給与及び職員数の減
	営業損益金額	976,794	849,864	449,885	△ 399,979	
	営業外収益	20,109	8,139	30,057	21,917	雑収入の増
	営業外費用	372,000	344,215	331,426	△ 12,789	支払利息の減
	経常損益金額	624,903	513,789	148,516	△ 365,273	
	特別利益	2,599	0	35,613	35,613	前期損益修正益の増
	特別損失	156	10,961	0	△ 10,961	固定資産除却損の減
	法人税・住民税・事業税	259,847	209,288	107,232	△ 102,056	
	当期純損益金額	367,499	293,540	76,897	△ 216,642	
繰越利益剰余金	△ 1,158,274	△ 864,735	△ 787,838	76,897		
貸借対照表	資産	27,547,802	26,166,144	26,237,362	71,218	
	流動資産	3,171,884	2,155,112	2,289,668	134,556	現預金の増
	固定資産	24,375,918	24,011,032	23,947,694	△ 63,338	建設仮勘定(設備更新等)の減
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	23,923,578	22,248,381	22,242,701	△ 5,680	
	流動負債	2,594,246	2,823,935	2,696,874	△ 127,061	未払金等の減
	うち短期借入金	1,000,828	849,202	934,583	85,381	
	固定負債	21,329,332	19,424,446	19,545,827	121,381	設備更新等に伴う長期借入金の増
	うち長期借入金	4,822,239	3,973,037	5,523,454	1,550,417	
	純資産	3,624,224	3,917,764	3,994,661	76,897	
資本金	2,340,000	2,340,000	2,340,000	0		
利益剰余金等	1,284,224	1,577,764	1,654,661	76,897		
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	477,430	282,688	274,675	△ 8,013	委託業務の一部終了に伴う減
	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	477,430	282,688	274,675	△ 8,013	
	財政的関与の割合(%)	6.52%	4.19%	4.31%	0.1	
	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	15.7%	17.0%	17.6%	0.6	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	9.4%	9.9%	10.0%	0.1	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	10.1%	7.5%	1.9%	△ 5.6	
総資産回転率	売上高/総資産	0.3	0.3	0.2	△ 0.0	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	8.5%	7.6%	2.3%	△ 5.3	
流動比率	流動資産/流動負債	122.3%	76.3%	84.9%	8.6	
借入金比率	借入金残高/総資本	21.1%	18.4%	24.6%	6.2	

[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	9	0	2	8	0	2	8	0	3	0
	非常勤理事・監事	11	2	0	10	2	0	10	1	0	0
	計	20	2	2	18	2	2	18	1	3	0
職員	管理職	34	2	0	32	2	0	30	1	0	△ 2
	一般職	46	0	0	49	0	0	46	0	0	△ 3
	嘱託・臨時職員等	65	/	/	70	/	/	63	/	/	△ 7
	計	145	2	0	151	2	0	139	1	0	△ 12
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		
		3	14	24	35	76	47.5	歳	19.4 年		
								プロパー職員平均給与(年額)		7,562.4 千円	
								常勤役員平均報酬(年額)		11,549.9 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	16	20	80.0%
組織運営健全性	9	17	20	85.0%
効率性	11	15	20	75.0%
財務健全性	10	10	20	50.0%
合計	49	72	100	72.0%

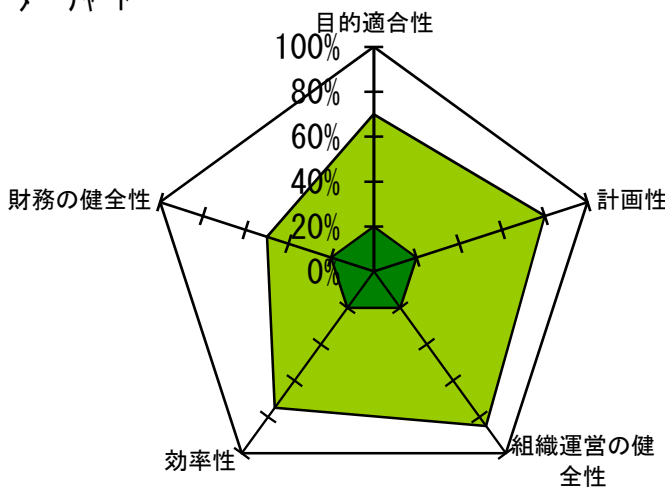
企業会計用

筑波都市整備株式会社

警戒指標

--

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
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。	収支の実績等を踏まえ中期経営収支計画の見直しを行っている。 また、毎年度事業計画を策定し、計画的に事業を実施するとともに月単位で進捗を管理している。	厳しい経営環境の変化を速やかに把握し全社的課題に的確に対応することや、組織のスリム化、責任体制の明確化などのために組織を改編を実施している。 また、各種研修等を通じて更なる職員の資質向上、専門性強化に努めている。	人件費や販売管理費の抑制及び事業原価の徹底した削減を行っている。	人件費や事業原価の削減や収入の確保により収益を向上させることにより、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) 空きテナントの早期解消、競合店との差別化等の販売促進施策の実施、テナント販売力強化等を行い賃料収入を確保するとともに、効率的な施設管理等により原価の削減に努める。 (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良好な管理保全を行うことや、指定管理業務や受託業務の継続受注や新規受注に努めるとともに、指定管理事業の利用料収入向上や、効率的・効果的な運営による経費構造の見直しにより収益確保に努める。 (熱供給事業部門) 安全で安定した熱供給を行うとともに、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。			

[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、龍ヶ崎及び牛久地域を中心に、商業施設運営事業、公共施設管理事業などを展開しており、これらの事業は、法人の設立目的に一致している。	毎年度の事業計画に加え、近年の経営環境の変化を踏まえた中長期的な事業計画・経営計画を見直し、適切な進捗管理を実施していく必要がある。	厳しい経営環境に対応すべく、組織のスリム化などに引き続き取り組んでいく必要がある。	全社的な経費見直しを継続し、徹底した効率化に努める必要がある。	人件費等の見直しにより収支の改善を図り、財務基盤の安定化及び欠損金の早期解消を図る必要がある。
<p>法人担当課の意見</p> <p>継続した経費削減努力により、繰越欠損金の解消は図られているものの、周辺の大規模商業施設との競合など厳しい経営環境が続いている。 今後、中長期における安定的な経営を維持するために、財務体質の強化・改善を図る必要がある。</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	
経営目標	事業成果	1							
		2							
	健全性	1 営業利益	億円	9.8	8.5	6.2	4.5	72.6%	6.6
		2							
	効率性	1							
		2							
平均目標達成度							72.6%		

[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
総合的所見等	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	
	<p>賃貸事業部門は大幅減収、公共施設等施設管理はほぼ横ばい、熱供給事業は増収となり、法人全体としては、減収減益基調が続いている。 また、商業施設のリニューアル等に伴い、長期借入金が増加し、財務の健全性が損なわれている。 さらに、東日本大震災の復旧費用を勘案すると、平成23年度の利益確保が懸念される。 当法人は、つくば市等の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設立された第三セクターであり、ショッピングセンター賃貸、公園道路等公共施設の受託管理及び商業施設等への熱供給を事業としている。昭和48年県出資当時と現況との対比において、県出資の意義・必要性の検証を行う必要がある。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>賃貸事業部門の収入減少など厳しい経営環境を踏まえ、経費削減努力の継続や新規顧客の開拓など、財務の健全性確保につながる法人の取組を指導していく。 また、法人の将来的なあり方については、主たる出資者である(独)都市再生機構の独立行政法人改革による動向などを踏まえながら、協議・検討を進めていく。</p>				