

筑波都市整備株式会社

[法人の概要]

平成19年7月1日現在

代表者名	代表取締役社長 藤條 邦裕(常勤)	県所管部課	企画部つくば地域振興課	
所在地	茨城県つくば市竹園1-2-1	電話番号	029-852-6133	
ホームページURL	http://www.tsud.co.jp	E-mailアドレス	f.suzuki@tsud.co.jp	
資本金	2,340,000 千円	設立年月日	昭和48年 9月28日	
	(発行済株式総数 6,072,000株)			
主な出資者	出資順位	出資者名	出資額	出資比率
	1	独立行政法人都市再生機構	1,319,320 株	21.7 %
	2	茨城県	886,300 株	14.6 %
	3	日本トラスティ・サービス信託銀行	546,600 株	9.0 %
	4	池袋地域冷暖房株式会社	360,000 株	5.9 %
	5	株式会社常陽銀行	284,850 株	4.7 %
その他	33 団体	2,674,930 株	44.1 %	
設立目的	つくば市、竜ヶ崎市、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]

事業名	平成19年度事業費	内容
事業1 賃貸事業部門	5,226,210 千円	目的:つくば市、竜ヶ崎市、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
事業2 公共施設管理受託事業部門・建物等施設管理受託事業部門等	1,477,019 千円	目的:つくば市、竜ヶ崎市、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
事業3 熱供給事業部門	837,257 千円	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・温水(熱)供給

[組織]

7月1日現在の人数	年度	平成17年			平成18年			平成19年						
		県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB					
役員	常勤取締役	8	0	2	8	0	2	7	0	2				
	非常勤取締役	9	1	0	8	1	0	8	1	0				
	常勤監査役	1	0	1	1	0	1	1	0	0				
	非常勤監査役	3	0	0	3	0	0	3	1	0				
	計	21	1	3	20	1	3	19	2	2				
職員	管理職	40	2	1	43	2	1	39	2	0				
	一般職	47	0	0	45	0	0	45	0	0				
	臨時職員	33	0	0	30	0	0	32	0	0				
	嘱託職員	18	0	0	24	0	0	28	0	0				
	計	138	2	1	142	2	1	144	2	0				
当期常勤職員の年齢構成	20代以下	4	30代	13	40代	25	50代以上	42	合計	84	平均年齢	47歳 1月	平均勤続年数	15年 1月

[収支の状況]

筑波都市整備株式会社

(単位:千円)

区 分		平成16年度	平成17年度	平成18年度
収 支 の 状 況	売上高	5,614,596	8,046,459	7,934,502
	売上原価	3,714,221	6,342,060	6,065,319
	売上総利益	1,900,375	1,704,399	1,869,184
	販売費及び一般管理費	1,336,826	797,394	848,692
	うち管理費	613,964	341,906	280,094
	うち人件費	722,862	455,488	568,599
	営業利益	563,549	907,005	1,020,491
	営業外収益	16,868	16,698	74,937
	営業外費用	245,846	420,156	408,269
	経常利益	334,571	503,547	687,159
	特別利益	0	0	12,500
	特別損失	74,401	334,021	3,849,949
	税引前当期純利益	260,170	169,526	△ 3,150,290
	法人税、住民税、事業税	114,501	75,158	△ 1,276,741
	当期純利益	145,669	94,368	△ 1,873,549
	前期繰越金	625,513	221,182	315,552
当期未処分利益	771,182	315,552	△ 1,827,998	
利益処分・損失補填額	550,000	0	0	
次期繰越金	221,182	315,552	△ 1,827,998	
財 産 の 状 況	資産	37,180,272	33,192,640	28,864,325
	流動資産	6,998,980	4,877,702	3,543,398
	固定資産	30,082,144	28,240,577	25,271,353
	繰延資産	99,148	74,361	49,574
	負債	32,446,589	28,364,588	25,909,823
	流動負債	6,900,871	3,764,619	3,142,586
	うち短期借入金	700,000	700,000	0
	固定負債	25,545,718	24,599,969	22,767,237
	うち長期借入金	8,029,640	8,439,828	6,911,924
	資本	4,733,683	4,828,052	2,954,502

[財的関与の状況]

(単位:千円)

区 分		平成16年度	平成17年度	平成18年度
財 的 関 与 状 況	補助金	0	0	0
	委託金	791,363	750,487	718,129
	貸付金	700,000	700,000	0
	計	1,491,363	1,450,487	718,129
	財的関与の割合(%)	14%	9%	9%
損失補償・債務保証				

[平成18年度の補助金等の目的・内容等]

支 出 項 目	目 的 ・ 内 容 ・ 効 果
補助金	
委託金	・ 県道路及び公園等の維持管理業務 ・ つくばインフォメーションセンター等建物施設の維持管理業務
貸付金	

[評価総括]

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	8	10	80.0%
組織運営の適正性	4	6	8	75.0%
健全性	11	10	40	25.0%
効率性	9	13	32	40.6%
合計	32	45	98	45.9%

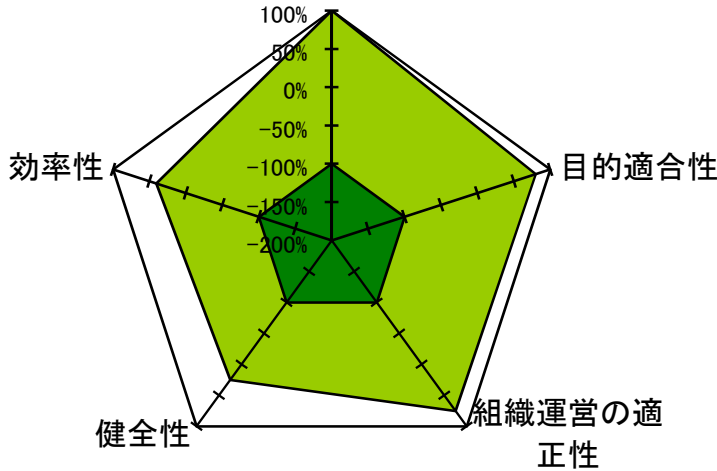
企業会計用

筑波都市整備株式会社

警戒指標

自己資本比率

経営評価レーダーチャート



《評価の視点》

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
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
組織運営の適正性	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
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
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

各評価項目については、「出資法人等経営評価指標及び評価基準等」を参照

[法人の自己評価(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>・「経営改革推進計画(H18策定)」を踏まえ、新たに「中期収支計画」を策定し、これに基づき、今年度の事業計画を作成している。</p> <p>・事業計画において、各部の利益目標等を設定し、全社ベースでの利益確保、経費削減に努めている。</p>	<p>・つくば都心地区の活性化を図るため、一昨年新業態の商業施設「キュート」を開設したが、今年度は売上・顧客動向調査の結果を踏まえた、より効果的な販促活動を行い売上増を図る。</p> <p>・各住区SCについては、昨年度並木SCをリニューアルしたが、今後も住民の利便性向上を図り、より地域に密着したSCづくりの展開を図る。</p> <p>・熱供給事業については、使命である安全・安定供給に努めるとともに、つくば駅周辺に立地する企業などの新規受注(顧客)の確保を目指す。</p> <p>・竜ヶ崎地区については、引き続き住民への商業施設等の利便施設の提供を通じ、まちづくりに寄与していく。</p>	<p>・組織体制の見直しにより、常勤役員(執行役員を含む)の削減を実施した。</p> <p>・H17の組織再編に基づき諸規定を改正し、整備した諸規定を社内ネットワークにライブラリー化するなど、管理体制の強化を図った。</p> <p>・事業環境の厳しい中、今後も組織運営に柔軟に対応していくとともに、職員の能力向上を図り、専門性の強化に努める。</p> <p>・引き続き、社内においてコンプライアンスの定着(浸透)を図り、会社の公益性にも配慮した業務執行を行う。</p>	<p>・長期的視点に立ち、事業の重点化を図るため実施したホテル事業の譲渡により、多額の特別損失を計上し、H18は赤字となったが、今後は、「経営改革推進計画」及び「中期収支計画」の推進により、繰越欠損金の早期解消を図る。</p> <p>・また、欠損金の繰越控除が可能な期間内に、商業施設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。</p>	<p>・会社全体で合理化を追求し、実効的な経費削減に努める。</p> <p>・H18の「職員1人当たり売上高」は減少したが、経費削減に努めたことで、「1人当たり経常利益」は増加し、3期連続黒字で推移している。H19も競争力を高め売上増を図るとともに、経費削減により収益確保に努める。</p>
今後の事業の展開方向	<p>(賃貸事業部門)</p> <p>・キュートを始めとする商業施設等において、事業の効率的な執行を図るとともに、有効なテナントリーシングや顧客サービスの強化等により企業競争力を高める。また、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、売上増を目指す。</p> <p>(公共施設・建物等施設管理受託事業部門)</p> <p>・つくば市施設の指定管理者として業務の着実な執行に努める。また、これまでの実績やノウハウを活かし、引き続き指定管理業務等の獲得を目指すとともに、新たな業務受託に向けた提案型事業への展開を図る。</p> <p>(熱供給事業部門)</p> <p>・引き続き、TX開業後新規建設が進む業務ビル等の設置者に対し、熱エネルギーの新規供給を目指す。</p>			

[法人を担当する課の意見]

	計画性	目的適合性	組織運営の適正性	健全性	効率性
	<p>・「経営改革推進計画」及び「中期収支計画」を策定し、それに基づき事業計画が作成されており、計画的な事業運営に努めている。</p>	<p>・つくば、牛久及び龍ヶ崎地域における地域振興に資する公益的な事業を実施している。 地域住民の利便性向上を図る商業施設を計画的に整備しており、熱供給事業についても、つくば都心地区における安全で安定的な熱供給が確保されており、所期の目的に合致した事業を実施していると認められる。</p>	<p>・組織体制の見直しにより、常勤役員(執行役員を含む)の削減を実施しているが、「経営改革推進計画」に基づき、さらに役職員の削減を実施するなど、組織体制を見直しが必要である。</p>	<p>・ホテル事業の譲渡により多額の特別損失を計上したことから、「経営改革推進計画」及び「中期収支計画」等に基づき、欠損金の早期解消を図る必要がある。 また、当該計画に基づき、経営基盤を強化し、収益増も併せて図る必要がある。</p>	<p>・役職員の削減を含めた、実効性のある経費削減を推進する必要がある。</p>
改革工程表等の取組状況	推進事項	<p>1 新規事業への計画的な取り組み (1)つくばセンタービル(自己所有部分)のあり方検討 (2)つくばセンター街区整備検討への参画 2 (株)筑波学園ホテルの経営改善 平成18年度にホテル対策チームを設置し、事業譲渡を含めた抜本的な改善策について検討し、実施する。 3 経費の削減 経営改革推進計画を策定し、それに基づき収益増を図り、経営基盤を強化する。</p>			
	計画		平成19年度	平成20年度	
	取組状況	<p>・つくばセンタービルのあり方、検討及び機能を検討し、方針を決定する。 ・つくばセンター街区整備方針検討への参画(株)筑波学園ホテル対策実施チームを設置、検討し、改善策の実施 ・経営改革本部を設置し、経営改革推進計画を策定し、実施。</p>	<p>・つくばセンタービルのあり方及び機能の検討結果に基づき、テナントリーシング、施設のリフレッシュ工事を実施。 ・事務経費及び一般事務費等の経費削減を実施。(平成22年度までに営業損益で1億円以上の収益増を図る。)</p>	<p>・つくばセンタービルのあり方及び機能の検討結果に基づき、テナントリーシング、施設のリフレッシュ工事を実施。 ・事務経費及び一般事務費等の経費削減を実施。(平成22年度までに営業損益で1億円以上の収益増を図る。)</p>	
法人担当課の意見	<p>当社については、平成18年度に「経営改善推進計画」を策定するとともに、つくばセンター街区再整備方針検討委員会への参画及びつくばセンタービルのあり方等の検討を実施するなど、地域住民の生活利便と居住環境の維持向上を目的とした計画的な事業を実施している。 また、抜本的な経営改善策として、ホテル事業の譲渡を実施したところであるが、それに伴う特別損失が発生していることから、組織体制の見直しによる役職員の削減等も含め、引き続き経営の健全化を図る必要がある。</p>				

[総合評価]

<p>取組みを強化すべき視点</p>	<p>計画性 目的適合性 組織運営の適正性 健全性 効率性</p>
<p>総合的所見等</p>	<p>概ね良好 改善の余地がある 緊急の改善措置が必要</p> <p>当社を取り巻く環境は、TX沿線への大型商業施設新設等に伴う競争激化や、公共施設等管理業務委託費の削減、随意契約から競争入札への移行等により、厳しい状況となっている。また、平成18年度に実施したホテル事業譲渡については、事業の重点化や財務の健全化に向けた取り組みとしての措置であったが、譲渡による多額の特別損失計上に伴う欠損金の早期解消が今後の課題である。経営改革推進計画に基づき、商業施設全体の収益性を高めるなど債務償還財源としてのキャッシュフローの安定的確保に努めるとともに、組織体制の見直しも含め、業務の効率化、コスト削減に積極的に取り組まれない。</p>
<p>総合的所見等に係る対応</p>	<p>当社は、平成18年度に、ホテル事業譲渡に伴う多額の欠損金の早期解消等のため、安定的なキャッシュフローの確保と経営の自立を図ることを重点目標とする「経営改革推進計画」を策定したところである。今後は、当該計画に基づいて、組織体制の見直しなど業務運営の効率化を図り、キャッシュフローの安定的な確保など財務内容の改善等に努めるよう指導していく。</p>

< 筑波都市整備株式会社 から県民のみなさまへ >

当社は、つくばクレオスクエアを中心とした商業施設の運営や公共公益施設の管理等の諸事業を推進するとともに、昨年度策定した「経営改革推進計画」を着実に実行し、経営の安定化を図ってまいります。また、現在、つくばセンター地区整備に係る施設のあり方について検討するため、つくば市・都市再生機構・当社の3者による共同調査事業を行っています。これらの事業を通じまして、今後も当社は、県南地域の発展に貢献していく所存ですので、引き続き皆様のご理解、ご支援をお願いいたします。

平成20年2月 代表取締役社長 藤條 邦裕