

筑波都市整備株式会社

[法人の概要]

平成20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	つくば市竹園1-2-1	電話番号	029-852-1111	
ホームページURL	http://www.tsud.co.jp	E-mailアドレス	t_seibi@tsud.co.jp	
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、国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17年度	平成18年度	平成19年度	内 容	
事業1	貸貸事業部門	5,408,747	5,431,145	5,220,570	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	67.2%	68.4%	68.3%	
事業2	公共施設管理受託事業・施設管理受託事業部門	1,812,629	1,684,210	1,577,129	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	22.5%	21.2%	20.6%	
事業3	熱供給事業部門	825,083	819,147	840,709	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
	全体事業に占める割合	10.3%	10.3%	11.0%	
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		8,046,459	7,934,502	7,638,408	指定管理者
	全体割合	100.0%	100.0%	100.0%	

< 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、公共公益施設の管理及び熱供給等の諸事業を行っている会社であります。

今後とも当社は、県、つくば市及び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。

なお、「経営改革推進計画(H18策定)」を着実に実行し、経営の安定化を図ってまいりますので、引き続き皆様のご理解、ご支援をお願いいたします。

平成21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17年度	平成18年度	平成19年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	8,046,459	7,934,502	7,638,408	296,094	ホテル事業撤退による
	売上原価	6,342,060	6,065,319	5,877,710	187,608	//
	売上総利益	1,704,399	1,869,183	1,760,698	108,486	
	販売費及び一般管理費	797,394	848,692	707,745	140,947	人件費の減及び売上原価(賞与引当金)振替による減
	うち役員人件費	124,316	117,008	104,368	12,640	
	うち職員人件費	1,124,536	1,102,223	1,027,231	74,992	退職引当金及び職員退職による減
	営業利益(損失)	907,005	1,020,491	1,052,952	32,461	
	営業外収益	16,698	74,937	18,460	56,477	ホテル関連事業による
	営業外費用	420,156	408,269	392,521	15,748	
	経常利益(損失)	503,547	687,159	678,891	8,268	
	特別利益	0	12,500	6,665	5,835	
	特別損失	334,021	3,849,949	150,347	3,699,602	ホテル事業撤退損
	法人税・住民税・事業税	75,158	1,276,741	232,985	1,509,726	
	当期利益(損失)	94,368	1,873,549	302,224	2,175,774	
	前期繰越利益	221,183	45,551	1,827,998	1,873,549	
	当期末処分利益	315,551	1,827,998	1,525,774	302,224	
利益処分・損失補填額	270,000			0		
次期繰越金	45,551	1,827,998	1,525,774	302,224		
貸借対照表	資産	33,192,640	28,864,325	27,586,576	1,277,748	
	流動資産	4,877,702	3,543,398	3,565,305	21,907	
	固定資産	28,240,577	25,271,353	23,996,484	1,274,869	ホテル(資産)事業撤退による
	繰延資産	74,361	49,574	24,787	24,787	
	負債	28,364,589	25,909,822	24,329,850	1,579,972	借入金返済による減
	流動負債	3,764,619	3,142,586	2,725,259	417,327	買掛金、未払金(修繕工事)の減
	うち短期借入金	1,647,940	1,144,188	1,088,856	55,331	
	固定負債	24,599,969	22,767,236	21,604,591	1,162,645	借入金返済による減
	うち長期借入金	8,439,828	6,911,924	5,823,067	1,088,856	
	資本	4,828,052	2,954,502	3,256,726	302,224	
資本金	2,340,000	2,340,000	2,340,000	0		
利益剰余金等	2,488,052	614,502	916,726	302,224		
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	750,487	718,129	590,380	127,749	受託事業の仕様等見直しによる減
	貸付金	700,000	0	0	0	
	その他(分担金・負担金・出資金等)	0	0	0	0	
	合計	1,450,487	718,129	590,380	127,749	
	財政的関与の割合(%)	9.33%	9.05%	7.73%	1.3	
	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17年度	平成18年度	平成19年度	増減P	備考
人件費比率	人件費 / 売上高	15.5%	15.4%	14.8%	0.6	
販売管理費比率	販売費・一般管理費 / 売上高	9.9%	10.7%	9.3%	1.4	
自己資本利益率	当期利益 / 自己資本	2.0%	-63.4%	9.3%	72.7	
総資産回転率	売上高 / 総資産	0.2	0.3	0.3	0.0	
売上高経常利益率	経常利益 / 売上高	6.3%	8.7%	8.9%	0.2	
流動比率	流動資産 / 流動負債	129.6%	112.8%	130.8%	18.1	
借入金比率	借入金残高 / 総資本	30.4%	27.9%	25.1%	2.9	

[組織]

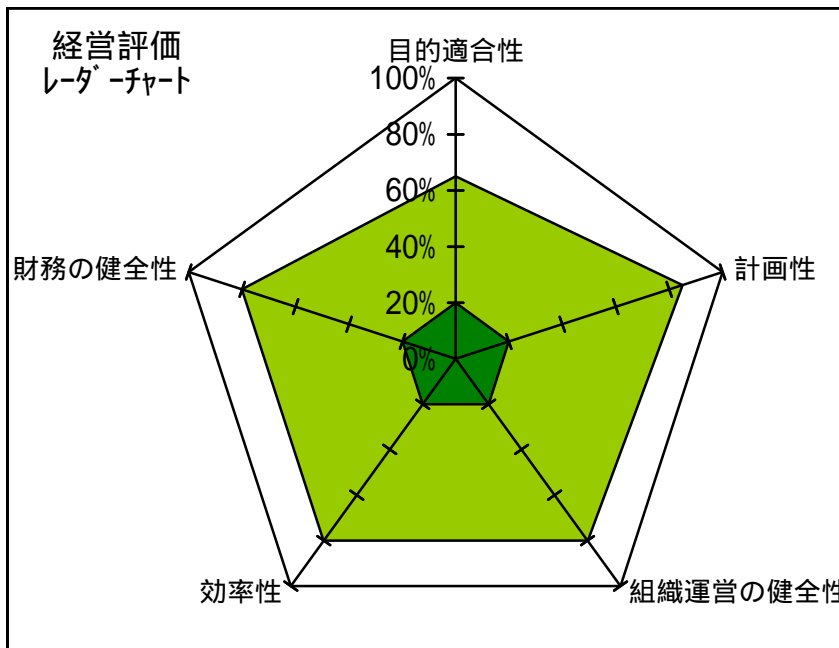
7月1日現在の人数		平成18年		平成19年		平成20年		増減数	増減理由
		県派遣	県OB	県派遣	県OB	県派遣	県OB		
役員	常勤理事・監事	9	3	8	0	2	9	1	1
	非常勤理事・監事	11	1	0	11	2	0	11	2
	計	20	1	3	19	2	2	20	3
職員	管理職	43	2	1	39	2	0	35	2
	一般職	45	0	0	45	0	0	46	0
	嘱託・臨時職員等	54	0	0	60	0	0	64	0
	計	142	2	1	144	2	0	145	2
当期常勤職員の年齢構成		~20代	30代	40代	50代	~	合計	平均年齢	プロパー職員平均勤続年数
		3	13	23	42		81	47.4 歳	18.1 年

[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	10	13	20	65.0%
計画性	8	17	20	85.0%
組織運営健全性	9	16	20	80.0%
効率性	10	16	20	80.0%
財務健全性	10	16	20	80.0%
合計	47	78	100	78.0%

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

[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
つくば市を始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」を策定した。 これ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。 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運営を行う。	「経営改革推進計画」に基づき、人件費及び販管費等の抑制を進めるなど、経費削減を図り収益確保に努めている。 その結果、自己資本利益率や売上高経常利益率が前期に比し向上した。	「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とともに、欠損金の繰越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、顧客増と売上増を目指す。また、新規プロジェクトの事業化や施設リニューアルに向けた具体的検討を進めていく。 (公共施設・建物等施設管理受託事業部門) 施設利用者の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、引き続き、指定管理業務等の新規獲得を目指す。 (熱供給事業部門) 新規顧客の獲得はもとより、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
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の計画的な整備等、所期の目的に合致した事業を実施している。	「経営改革推進計画」及び「中期収支計画」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。	「経営改革推進計画」に基づき、引続き柔軟な組織体制の構築を図る必要がある。	「経営改革推進計画」に基づき、引続き経費削減を図り収益確保に努める必要がある。	「経営改革推進計画」及び「中期収支計画」に基づき、欠損金の早期解消に努める必要がある。
法人担当課の意見	株式会社として、欠損金の早期解消に努めるなど、財務の健全性に努める必要がある。			

[経営目標]

区分	指標名	単位	H17実績	H18実績	H19 目標	H19実績	達成度(%)	H20目標値	
経営目標	事業成果	1							
		2							
	健全性	1 営業利益	億円	9	10.2	10.1	10.5	100.0%	9.7
		2							
	効率性	1							
		2							
平均目標達成度							100.0%		

[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	平成18年度のホテル事業譲渡に伴う欠損金の早期解消に努める必要がある。主要な事業は利益を計上して問題ないものの、経営改革推進計画（平成19年1月～平成22年度）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。				
総合的所見等に係る対応	経営改革推進計画に基づき、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とともに、組織体制の見直しなど事務運営の効率化を図るよう指導していく。				