

## 筑波都市整備株式会社

[法人の概要]

平成21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18年度	平成19年度	平成20年度	内 容	
事業1	貸貸事業部門	5,431,145	5,220,570	5,060,643	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	68.4%	68.3%	69.1%	
事業2	公共施設管理受託事業・施設管理受託事業部門	1,684,210	1,577,129	1,460,389	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	21.2%	20.6%	19.9%	
事業3	熱供給事業部門	819,147	840,709	804,211	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	10.3%	11.0%	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		7,934,502	7,638,408	7,325,243	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・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等の諸事業を行っている会社であります。

また、昨年7月には、つくばセンター地区に立地する企業・団体等で構成する「つくばセンター地区活性化協議会」を当社が中心となって設立し、賑わい創出や環境整備等による地域活性化支援にも取り組んでおります。

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22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18年度	平成19年度	平成20年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	7,934,502	7,638,408	7,325,243	313,165	商業施設の賃料減等
	売上原価	6,065,319	5,877,710	5,661,459	216,252	償却費、運営費等の減
	売上総利益	1,869,183	1,760,698	1,663,784	96,914	
	販売費及び一般管理費	848,692	707,745	686,990	20,755	原価振替等による減
	うち役員人件費(原価計上分含む)	117,008	104,368	104,355	13	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,102,223	1,041,777	1,048,794	7,017	退職給付引当金の増
	営業利益(損失)	1,020,491	1,052,953	976,794	76,158	
	営業外収益	74,937	18,459	20,109	1,650	
	営業外費用	408,269	392,521	372,000	20,521	支払利息の減
	経常利益(損失)	687,159	678,891	624,903	53,988	
	特別利益	12,500	6,665	2,599	4,066	前期損益修正益の減
	特別損失	3,849,949	150,347	156	150,191	固定資産除却損等の減
	法人税・住民税・事業税	1,276,741	232,985	259,847	26,862	
	当期利益(損失)	1,873,549	302,224	367,498	65,274	
	前期繰越利益	45,551	1,827,998	1,525,774	302,224	
当期末処分利益	1,827,998	1,525,774	1,158,276	367,498		
利益処分・損失補填額				0		
次期繰越金	1,827,998	1,525,774	1,158,276	367,498		
貸借対照表	資産	28,864,325	27,586,576	27,547,802	38,774	
	流動資産	3,543,398	3,565,305	3,171,884	393,420	預金等の減
	固定資産	25,271,353	23,996,484	24,375,918	379,433	土地購入による増等
	繰延資産	49,574	24,787	0	24,787	開業費減
	負債	25,909,822	24,329,850	23,923,578	406,272	
	流動負債	3,142,586	2,725,259	2,594,246	131,013	一年以内期限到来借入金等減
	うち短期借入金	1,144,188	1,088,856	1,000,828	88,028	
	固定負債	22,767,236	21,604,591	21,329,332	275,259	借入金返済等による減
	うち長期借入金	6,911,924	5,823,067	4,822,239	1,000,828	
	資本	2,954,502	3,256,726	3,624,224	367,498	
資本金	2,340,000	2,340,000	2,340,000	0		
利益剰余金等	614,502	916,726	1,284,224	367,498	当期純利益	
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	718,129	590,380	477,430	112,950	県道維持管理受託減(II7縮小)
	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	718,129	590,380	477,430	112,950	
	財政的関与の割合(%)	9.05%	7.73%	6.52%	1.2	
	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18年度	平成19年度	平成20年度	増減P	備考
人件費比率	人件費 / 売上高	15.4%	15.0%	15.7%	0.7	
販売管理費比率	販売費・一般管理費 / 売上高	10.7%	9.3%	9.4%	0.1	
自己資本利益率	当期利益 / 自己資本	-63.4%	9.3%	10.1%	0.9	
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	8.7%	8.9%	8.5%	0.4	
流動比率	流動資産 / 流動負債	112.8%	130.8%	122.3%	8.6	
借入金比率	借入金残高 / 総資本	27.9%	25.1%	21.1%	3.9	

[組織]

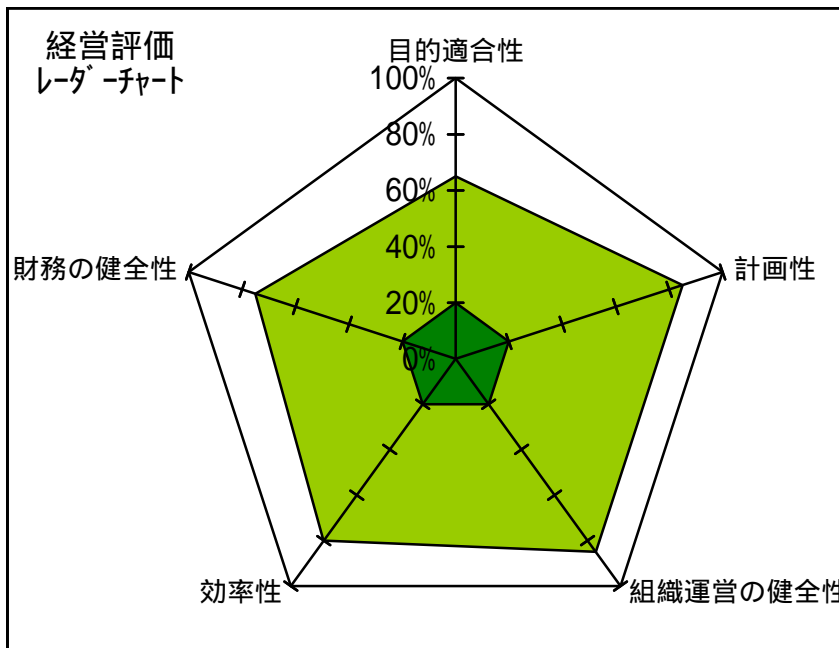
7月1日現在の人数		平成19年		平成20年		平成21年		増減数	増減理由		
		県派遣	県OB	県派遣	県OB	県派遣	県OB				
役員	常勤理事・監事	8	0	2	9	1	1	9	0	2	0
	非常勤理事・監事	11	2	0	11	2	0	11	2	0	0
	計	19	2	2	20	3	1	20	2	2	0
職員	管理職	39	2	0	35	2	0	34	2	0	1
	一般職	45	0	0	46	0	0	46	0	0	0
	嘱託・臨時職員等	60	/	/	64	/	/	65	/	/	1
	計	144	2	0	145	2	0	145	2	0	0
当期常勤職員の年齢構成		~20代	30代	40代	50代	~	合計	平均年齢	プロパー職員平均勤続年数		
		1	14	22	43		80	48.8 歳	18.8 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	11	13	20	65.0%
計画性	8	17	20	85.0%
組織運営健全性	9	17	20	85.0%
効率性	11	16	20	80.0%
財務健全性	10	15	20	75.0%
合計	49	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、より一層業務運営の効率化を図るため、営業力の向上・強化や内部管理体制の見直し等を目的とした組織改編を実施した。(6月)	「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。	「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。今年度は、クレオスクエアのリニューアル計画を着実に推進し、競争力の強化を目指す。 (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
当該法人は、つくば、牛久及び龍ヶ崎地域において、商業施設の運営・公共施設の管理等を行っており、地域住民の生活利便と居住環境の維持向上という法人の設立目的に合致している。	「経営改革推進計画」及び「中期収支計画」に基づき年次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、引き続き柔軟な組織体制の構築・人材育成を図る必要がある。	「経営改革推進計画」に基づき、引き続き人件費、販売促進費等の削減を図り、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、欠損金の早期解に努める必要がある。
法人担当課の意見 「経営改革推進計画」及び「中期収支計画」に基づき着実に欠損金の解消が図られており、今後も引き続き欠損金の解消に努め、財務の健全性を高める必要がある。				

[ 経営目標 ]

区分	指標名	単位	H18実績	H19実績	H20 目標	H20実績	達成度(%)	H21目標値	
経営目標	事業成果	1							
		2							
	健全性	1 営業利益	億円	10.2	10.5	9.7	9.8	100.0%	9.2
		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	<p>平成18年度のホテル事業譲渡に伴う欠損金については、今後も平成19、20年度決算と同様の利益計上が継続するならば、平成23年度までにほぼ解消できるものと考えられる。</p> <p>しかしながら、事業内容のうち商業施設等の賃貸事業部門は、景気低迷や近隣における民間商業施設の相次ぐ開業等の影響により、今後の収益性の悪化が考えられることから、自立的経営に向け、常勤役員数を含めた組織体制の見直し、業務の効率化及びコスト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>効果的な営業活動の展開により収益の確保を図るとともに、財務内容の改善に向け、さらなる組織体制の見直し、業務の効率化及びコスト削減に努めるよう指導していく。</p>				