

## 筑波都市整備株式会社

[法人の概要]

平成27年7月1日現在

代表者名	代表取締役社長 石原 孝(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(信託口)	224,512	9.6%
	4	株式会社 常陽銀行	117,000	5.0%
	5	株式会社 みずほ銀行	117,000	5.0%
	その他	26団体	975,546	41.7%
設立的	つくば市、龍ヶ崎市、牛久市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24年度	平成25年度	平成26年度	内 容	
事業1	賃貸事業部門	4,172,305	4,057,904	3,896,983	目的：つくば市、龍ヶ崎市、牛久市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	66.7%	66.2%	67.4%		
事業2	公共施設管理受託事業・施設管理受託事業部門	1,297,040	1,294,552	1,141,198	目的：つくば市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	20.7%	21.1%	19.8%		
事業3	熱供給事業部門	785,648	779,347	739,985	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	12.6%	12.7%	12.8%		
その他事業	事業1~3以外	0	0	0	なし	
	全体事業に占める割合	0.0%	0.0%	0.0%		
全体事業		6,254,993	6,131,803	5,778,165	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;

当社はつくば市やその周辺地域において、豊かで活力のある地域社会の実現や多様な生活ニーズに応じたライフスタイルの実現への貢献を経営理念に掲げ、商業施設の運営、公共公益施設の管理及び熱供給等の事業を行っております。また、つくばセンター地区のにぎわいづくりや活性化等、魅力あるまちづくりにも積極的に取り組んでおります。

現在、当社を取り巻く状況は、周辺の大規模商業施設との競争をはじめ、公共事業におけるコスト削減の要請など厳しい事業環境にあります。効果的な販売促進活動の実施や管理業務の新規受注等により収入確保に努めるとともに、これまで以上の経費削減に取り組み、収益の確保を図ってまいります。

また当社は、中長期の企業価値の向上及び盤石な経営基盤の確立を図るため、本年4月に当社と同様に(独)都市再生機構の関連会社として関係の深い(株)新都市ライフを親会社とする関係7社との持株会社化による経営統合を行うこととなりました。

今後とも県、都市再生機構、つくば市等と連携しながら、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28年2月 代表取締役社長 石原 孝

[経営状況] 筑波都市整備株式会社 (単位:千円)

区 分		平成24年度	平成25年度	平成26年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	6,254,993	6,131,803	5,778,165	△ 353,637	・つくば市南公園管理受託業務失注 ・賃貸料収入の減
	売上原価	5,026,735	5,025,276	4,769,135	△ 256,141	・つくば市南公園管理受託業務失注による経費減
	売上総損益金額	1,228,258	1,106,527	1,009,031	△ 97,496	
	販売費及び一般管理費	485,150	437,062	476,984	39,922	・借入金受入に伴う抵当権設定費用増
	うち役員人件費(原価計上分含む)	92,503	85,186	85,900	714	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	875,169	839,600	807,732	△ 31,868	・退職者不補充による減
	営業損益金額	743,108	669,465	532,047	△ 137,418	
	営業外収益	41,704	16,615	13,058	△ 3,557	
	営業外費用	286,883	261,890	203,585	△ 58,304	・支払利息等の減
	経常損益金額	497,929	424,191	341,520	△ 82,671	
	特別利益	2,212	77	0	△ 77	
	特別損失	10,347	6,396	210,210	203,813	・商業施設リニューアルに伴う除却損
	法人税・住民税・事業税	191,789	163,451	84,576	△ 78,875	
当期純損益金額	298,005	254,421	46,735	△ 207,686		
貸借対照表	資産	24,574,236	23,992,482	24,293,369	300,887	
	流動資産	2,146,157	2,061,680	2,695,102	633,422	・投資資金等確保に伴う長期借入金受入による現預金増
	固定資産	22,399,987	21,887,233	21,546,650	△ 340,583	・減価償却による簿価減
	繰延資産	28,092	43,569	51,617	8,048	
	負債	20,206,305	19,370,131	19,647,072	276,941	
	流動負債	3,110,072	3,381,157	3,646,957	265,800	・投資資金等確保に伴う長期借入金増
	うち短期借入金	1,028,967	1,029,372	1,174,120	144,749	
	固定負債	17,096,233	15,988,974	16,000,115	11,141	
	うち長期借入金	3,895,916	2,866,545	4,392,425	1,525,881	
	純資産	4,367,931	4,622,351	4,646,297	23,947	
資本金	2,340,000	2,340,000	2,340,000	0		
利益剰余金等	2,027,931	2,282,351	2,306,297	23,947		
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	266,250	271,025	271,390	366	
	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	266,250	271,025	271,390	366	
	財政的関与の割合(%)	4.3%	4.4%	4.7%	0.3	
	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	算式等	平成24年度	平成25年度	平成26年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	15.5%	15.1%	15.5%	0.4	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	7.8%	7.1%	8.3%	1.1	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	6.8%	5.5%	1.0%	△ 4.5	
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	8.0%	6.9%	5.9%	△ 1.0	
流動比率	流動資産/流動負債	69.0%	61.0%	73.9%	12.9	
借入金比率	借入金残高/総資本	20.0%	16.2%	22.9%	6.7	

[組織]

7月1日現在の人数		平成25年			平成26年			平成27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	7	0	3	7	0	3	7	0	2	0	
	非常勤理事・監事	10	1	0	10	1	0	10	1	0	0	
	計	17	1	3	17	1	3	17	1	2	0	
職員	管理職	23	1	0	22	1	0	22	1	0	0	
	一般職	41	0	0	36	0	0	35	0	0	△ 1	退職△1
	嘱託・臨時職員等	70	0	0	62	0	0	57	0	0	△ 5	退職△5
	計	134	1	0	120	1	0	114	1	0	△ 6	
当期	プロパー職員平均勤続年数	21.8年	常勤職員(嘱託・臨時職員を除く)の年齢構成	~20代	30代	40代	50代	60代	合計	平均年齢	常勤役員平均報酬(年額)	
				0	10	20	26	1	57	48.0歳	10,903.1千円	
										7,551.9千円		

[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	9	14	20	70%
計画性	8	19	20	95%
組織運営健全性	10	15	20	75%
効率性	11	14	20	70%
財務健全性	9	11	19	58%
合計	47	73	99	74%

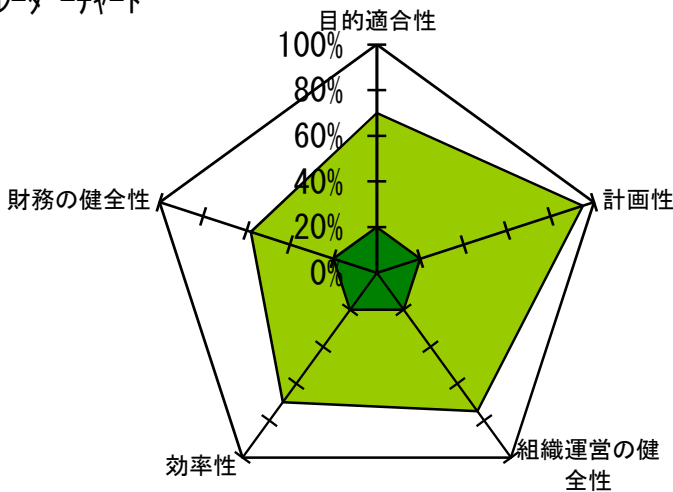
企業会計用

筑波都市整備株式会社

警戒指標

流動比率

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。	中期経営計画に基づき業務目標及び財務目標の達成に向けて取り組んでいる。また、単年度の事業計画を月単位で整理し、進捗管理を実施に取り組んでいる。	当社の多様な業務に対応するため、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。	給与抑制や人員削減により人件費を減少させている。また、施設管理の効率化や販促活動の見直しなどを行い、事業原価及び一般管理費を徹底して削減している。	賃貸料収入の減に加え、公共施設の管理受託件数の減により売上が減少したことから、経常利益は前年度より減少した。 今後も原価等の削減を継続し、収入確保にも取り組むことで経常利益を向上させるとともに、キャッシュフローの改善に努めている。
今後の事業展開の方向	(商業施設賃貸事業) 顧客確保や売上確保のためのテナントと一体となった販売促進活動、空室の早期解消等に取り組む。 (公共施設管理受託事業・建物等管理受託事業) 継続事業に加え、新規事業の受注に取り組むとともに、指定管理者業務における自主事業を積極的に展開し収入の増加を図る。 (熱供給事業) 安全で安定した熱供給を行うとともに、省エネルギー対策に取り組む。 (その他) つくばセンター地区の活性化等についても引き続き積極的に取り組む。			

[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、商業施設等運営事業、公共施設等管理受託事業、熱供給事業などを展開しており、法人の設立目的と適合している。	新たに策定された中期経営計画（平成26年度～平成28年度）に基づき、計画的な経営がなされている。	引き続き職員の資質向上、専門性強化などに努める必要がある。	退職者の不補充等により、人件費の抑制が図られている。	空室の解消に取り組むなどして賃貸料収入の増加を図るとともに、引き続き原価等の削減に努める必要がある。また、計画的な資金調達・借入金返済に努め、財務基盤の強化を図る必要がある。
法人担当課の意見	法人の経費削減努力による経営効率化が図られているものの、周辺に立地する大規模商業施設との競合があり、厳しい経営環境が続いている。このような状況下において、平成26年度は、公共施設管理受託事業の失注や賃貸料収入の減少などにより、経常利益が減少している。このため、販売促進活動等により顧客を確保し、収益向上を図るとともに、経費削減など効率的な経営に取り組み、財務基盤の強化等を図る必要がある。			

[経営目標]

区分	指 標 名	単位	H24実績	H25実績	H26 目標値	H26実績	達成度(%)	H27目標値	
経営目標	事業成果	1							
		2							
	健全性	1 営業利益	百万円	743	669	519	532	100.0%	685
		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	大いに改善を要する	
総合的所見等	(独)都市再生機構の関係会社8社による持株会社体制への移行による経営統合について、円滑に手続きを進められたい。				
総合的所見等に係る対応	(独)都市再生機構の関係会社8社による持株会社体制への移行による経営統合については、株主総会において株式交換契約の承認など所要の手続きを行ったところであり、引き続き、平成28年4月に予定されている持株会社体制への移行が円滑に進むよう指導していく。				