

筑波都市整備株式会社

[法人の概要]

平成26年7月1日現在

代表者名	代表取締役社長 高田 順一(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丁目2番地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 みずほ銀行	117,000	5.0%
その他	28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23年度	平成24年度	平成25年度	内 容	
事業1	賃貸事業部門	4,239,885	4,172,305	4,057,904	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	67.6%	66.7%	66.2%	
事業2	公共施設管理受託事業・施設管理受託事業部門	1,272,650	1,297,040	1,294,552	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：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	20.3%	20.7%	21.1%	
事業3	熱供給事業部門	761,924	785,648	779,347	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	12.1%	12.6%	12.7%	
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		6,274,460	6,254,993	6,131,803	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、つくば市やその周辺地域における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、当社を取り巻く事業環境は、周辺の大規模商業施設との競合、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が、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。

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27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23年度	平成24年度	平成25年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	6,274,460	6,254,993	6,131,803	△ 123,190	商業施設賃料収入等の減
	売上原価	5,112,988	5,026,735	5,025,276	△ 1,459	
	売上総損益金額	1,161,471	1,228,258	1,106,527	△ 121,731	
	販売費及び一般管理費	511,502	485,150	437,062	△ 48,088	役職員人件費の減等
	うち役員人件費(原価計上分含む)	102,508	92,503	85,186	△ 7,317	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	954,010	875,169	839,600	△ 35,569	
	営業損益金額	649,969	743,108	669,465	△ 73,643	
	営業外収益	14,037	41,705	16,615	△ 25,090	H24:火災保険収入
	営業外費用	308,512	286,883	261,890	△ 24,993	支払利息等の減
	経常損益金額	355,495	497,929	424,191	△ 73,738	
	特別利益	20,167	2,212	77	△ 2,135	H24:役員退職金引当金戻入益
	特別損失	104,982	10,347	6,396	△ 3,951	
	法人税・住民税・事業税	195,414	191,789	163,451	△ 28,338	営業収入減に伴う事業税の減
当期純損益金額	75,266	298,005	254,421	△ 43,584		
貸借対照表	資産	25,458,066	24,574,236	23,992,482	△ 581,754	
	流動資産	2,283,962	2,146,157	2,061,680	△ 84,477	
	固定資産	23,167,740	22,399,987	21,887,233	△ 512,754	減価償却による減
	繰延資産	6,364	28,092	43,569	15,477	社債発行費の増
	負債	21,388,139	20,206,305	19,370,131	△ 836,174	
	流動負債	3,015,384	3,110,072	3,381,157	271,085	未払金・社債償還額の増
	うち短期借入金	988,571	1,028,967	1,029,372	405	
	固定負債	18,372,755	17,096,233	15,988,974	△ 1,107,259	借入金・保証金返済による減
	うち長期借入金	4,734,883	3,895,916	2,866,545	△ 1,029,372	
	純資産	4,069,926	4,367,931	4,622,351	254,420	
	資本金	2,340,000	2,340,000	2,340,000	0	
利益剰余金等	1,729,926	2,027,931	2,282,351	254,420	税引後当期純利益分	
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	264,690	266,250	91,025	△ 175,226	
	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	264,690	266,250	91,025	△ 175,226	
	財政的関与の割合(%)	4.2%	4.3%	1.5%	△ 2.8	
	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23年度	平成24年度	平成25年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	16.8%	15.5%	15.1%	△ 0.4	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	8.2%	7.8%	7.1%	△ 0.6	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	1.8%	6.8%	5.5%	△ 1.3	
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	5.7%	8.0%	6.9%	△ 1.0	
流動比率	流動資産/流動負債	75.7%	69.0%	61.0%	△ 8.0	
借入金比率	借入金残高/総資本	22.5%	20.0%	16.2%	△ 3.8	

[組織]

7月1日現在の人数		平成24年			平成25年			平成26年			増減数	増減理由
		県派遣	県OB	合計	県派遣	県OB	合計	県派遣	県OB	合計		
役員	常勤理事・監事	8	0	3	7	0	3	7	0	3	0	
	非常勤理事・監事	10	1	0	10	1	0	10	1	0	0	
	計	18	1	3	17	1	3	17	1	3	0	
職員	管理職	26	1	0	23	1	0	22	1	0	△ 1	退職△4 管理職昇格+3
	一般職	43	0	0	41	0	0	36	0	0	△ 5	退職△2 管理職昇格△3
	嘱託・臨時職員等	64	0	0	70	0	0	62	0	0	△ 8	退職△8
	計	133	1	0	134	1	0	120	1	0	△ 14	
当期	プロパー職員平均勤続年数	20.5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) 10,370.1千円	
			0	12	21	23	2	58	47.3歳	プロパー職員平均給与(年額) 7,339.7千円		

[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	18	20	90%
組織運営健全性	10	15	20	75%
効率性	11	19	20	95%
財務健全性	9	14	19	74%
合計	47	80	99	81%

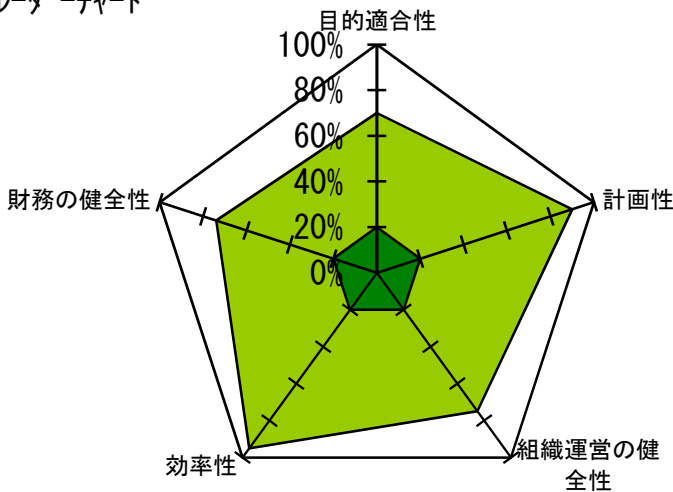
企業会計用

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、進捗管理をすることで計画的な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。	給与カット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。	売上高の減に加え、施設修繕及びガス料金高騰等の理由で原価が前年並みとなったことから、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。	人件費等の抑制が図られており、効率的な事業運営がなされている。	引き続き原価等の削減に努めるとともに、計画的に資金調達・借入金返済を行い、財務基盤の強化を図る必要がある。
<p>法人担当課の意見</p> <p>周辺大規模商業施設との厳しい競争の中にあるが、法人の経費削減努力などにより、経常利益が確保されている。 顧客確保のための販売促進活動等により収益力向上を図るとともに、引き続き経費の削減に努めるなど、利益を安定的に確保しながら、財務基盤の強化を図る必要がある。</p>				

[経営目標]

区分	指 標 名	単位	H23実績	H24実績	H25 目標値	H25実績	達成度(%)	H26目標値	
経営目標	事業成果	1							
		2							
	健全性	1 営業利益	百万円	650	743	764	669	87.6%	
		2							
	効率性	1							
		2							
平均目標達成度							87.6%		

[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	<p>概ね良好</p> <p>改善の余地あり</p> <p>改善措置が必要</p> <p>大いに改善を要する等</p>				
	<p>賃貸事業については、近隣の大規模郊外型ショッピングセンターとの競争などにより売上高が減少し、厳しい経営環境が継続していることから、集客力アップのための諸施策を引き続き実施されたい。なお、老朽化施設の更新や競争力維持のための設備投資に当たっては、十分に検討を行ったうえで、実施されたい。</p> <p>公共施設管理受託事業については、効率的な管理業務の執行により、同事業における発注額削減への対応を図られたい。また、熱供給事業については、高騰する燃料費への対策や計画的な設備更新及び修繕に努められたい。</p> <p>複数のショッピングセンターの進出等つくば地区をはじめとする県南地区の現状を踏まえると、法人が果たしてきた地域振興のための先導的な役割はすでに多くが達成されており、株式の譲渡など県関与の縮減を図るよう、(独)都市再生機構と協議・検討を進められたい。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>賃貸事業については、集客力向上を図るため、質の高いテナント確保や地域と連携した販売促進等、顧客来店頻度を高める取組や、設備投資の計画的な実施について指導していく。</p> <p>公共施設管理受託事業及び熱供給事業については、経費の削減に努めるとともに、計画的な設備更新を行うなど、利益が安定的に確保できる取組について指導していく。</p> <p>なお、県関与の見直しについては、将来的な民営化（県保有株式の譲渡）も視野に、引き続き(独)都市再生機構と協議・検討を進めていく。</p>				