出資法人等経営評価書（企業会計用）

整理番号	08

筑波都市整備株式会社

［法人の概要］　　平成24年7月1日現在

代表者名	代表取締役社長　髙田　順一（常勤）	県所管部課	企画部つくば・ひたちなか整備局つくば地域振興課
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	株式会社みずほコーポレート銀行	117,000	5.0%
	その他	28団体	975,546	41.7%

設立目的

つくば市，龍ケ崎市，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21年度	平成22年度	平成23年度	内容
事業1	賃貸事業部門	4,701,828	4,267,196	4,239,885	目的：つくば市，龍ケ崎市，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	69.7%	67.0%	67.6%	
事業2	公共施設管理受託事業・施設管理受託事業部門	1,260,269	1,269,978	1,272,650	目的：つくば市，龍ケ崎市，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	18.7%	19.9%	20.3%	
事業3	熱供給事業部門	780,391	832,445	761,924	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	11.6%	13.1%	12.1%	
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		6,742,488	6,369,619	6,274,460	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のため，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。

当社を取り巻く事業環境は，周辺大規模商業施設との競合，公共事業の縮小や発注経費削減など厳しい状況ですが，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，（独）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25年2月　代表取締役社長　髙田　順一

企業会計用

[経営状況]　筑波都市整備株式会社　（単位：千円）

区分		平成21年度	平成22年度	平成23年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	6,742,488	6,369,619	6,274,460	△ 95,159	商業施設賃料収入等の減
	売上原価	5,224,899	5,280,547	5,112,988	△ 167,559	水道光熱費，賃借料，修繕費等の減
	売上総損益金額	1,517,589	1,089,072	1,161,471	72,400	
	販売費及び一般管理費	667,725	639,186	511,502	△ 127,684	役員報酬及び職員給与の減
	うち役員人件費(原価計上分含む)	118,293	109,532	102,508	△ 7,023	役員報酬の減
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,025,901	1,011,639	954,010	△ 57,629	職員給与及び職員数の減
	営業損益金額	849,864	449,885	649,969	200,084	
	営業外収益	8,139	30,057	14,037	△ 16,019	原状回復工事等精算金の減
	営業外費用	344,215	331,426	308,512	△ 22,914	支払利息等の減
	経常損益金額	513,789	148,516	355,495	206,979	
	特別利益	0	35,613	20,167	△ 15,446	前々期損益修正益と震災補償金との差額
	特別損失	10,961	0	104,982	104,982	東日本大震災被災に伴う増
	法人税・住民税・事業税	209,288	107,232	195,414	88,182	法人税率改定に伴う法人税等調整額の増等
	当期純損益金額	293,540	76,897	75,266	△ 1,632	
	繰越利益剰余金	△ 864,736	△ 787,839	△ 712,574	75,266	
貸借対照表	資産	26,166,144	26,237,362	25,458,066	△ 779,296	
	流動資産	2,155,112	2,289,668	2,283,962	△ 5,706	
	固定資産	24,011,032	23,947,694	23,167,740	△ 779,954	減価償却による減
	繰延資産	0	0	6,364	6,364	社債発行による増
	負債	22,248,381	22,242,701	21,388,139	△ 854,562	
	流動負債	2,823,935	2,696,874	3,015,384	318,510	借入金償還額や未払金支払額の増等
	うち短期借入金	849,202	934,583	988,571	53,988	
	固定負債	19,424,446	19,545,827	18,372,755	△ 1,173,072	借入金返済，保証金返済に伴う減
	うち長期借入金	3,973,037	5,523,454	4,734,883	△ 788,571	
	純資産	3,917,764	3,994,661	4,069,926	75,266	
	資本金	2,340,000	2,340,000	2,340,000	0	
	利益剰余金等	1,577,764	1,654,661	1,729,926	75,266	
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	282,688	274,675	264,690	△ 9,985	公園管理業務委託料の減
	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	282,688	274,675	264,690	△ 9,985	
	財政的関与の割合(%)	4.19%	4.31%	4.22%	△ 0.1	
	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21年度	平成22年度	平成23年度	増減P	備考
人件費比率	人件費／売上高	17.0%	17.6%	16.8%	△ 0.8	
販売管理費比率	販売費・一般管理費／売上高	9.9%	10.0%	8.2%	△ 1.9	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	7.5%	1.9%	1.8%	△ 0.1	
総資産回転率	売上高／総資産	0.3	0.2	0.2	0.0	
売上高経常利益率	経常利益／売上高	7.6%	2.3%	5.7%	3.3	
流動比率	流動資産／流動負債	76.3%	84.9%	75.7%	△ 9.2	
借入金比率	借入金残高／総資本	18.4%	24.6%	22.5%	△ 2.1	

[組織]

7月1日現在の人数		平成22年			平成23年			平成24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	8	0	3	8	0	3	0	
	非常勤理事・監事	10	2	0	10	1	0	10	1	0	0	
	計	18	2	2	18	1	3	18	1	3	0	
職員	管理職	32	2	0	30	1	0	26	1	0	△ 4	退職△7，昇任3
	一般職	49	0	0	46	0	0	43	0	0	△ 3	昇任△3
	嘱託・臨時職員等	70			63			64			1	
	計	151	2	0	139	1	0	133	1	0	△ 6	

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	
	0	16	22	31		69	47.4	歳

プロパー職員平均勤続年数	19.5　年
プロパー職員平均給与(年額)	7,491.5 千円
常勤役員平均報酬(年額)	10,316.0 千円

［評点集計］

企業会計用

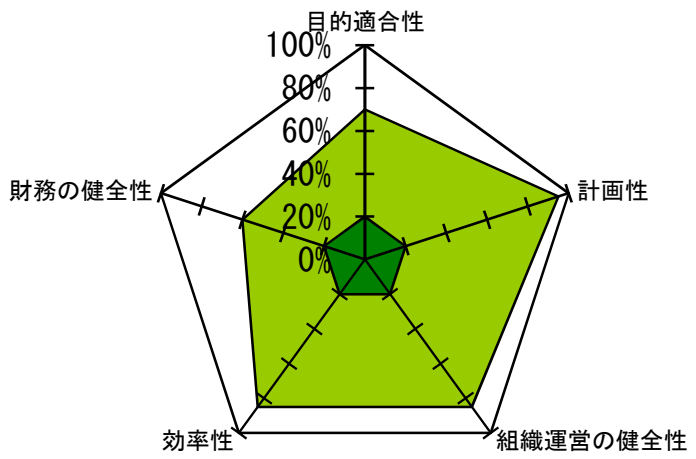
筑波都市整備株式会社

評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
目的適合性	11	14	20	70.0%
計画性	8	19	20	95.0%
組織運営健全性	9	17	20	85.0%
効率性	11	17	20	85.0%
財務健全性	10	12	20	60.0%
合計	49	79	100	**79.0%**

警　戒　指　標

流動比率

経営評価
ﾚｰﾀﾞｰﾁｬｰﾄ



《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績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。	人件費や事業原価の削減等により，平成２３年度の経常利益は前年度より増加した。 今後も原価削減を継続し，また収入確保により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く。

今後の事業展開の方向	（商業施設賃貸事業） 新たな競合施設の対抗策を講じるとともに，顧客確保に向けた販売促進活動の実施，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） 継続事業はもちろん，新規事業の受注にも取り組むとともに，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） 引き続き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地域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，龍ケ崎及び牛久地域を中心に，商業施設運営事業，公共施設管理事業などを展開しており，これらの事業は，法人の設立目的に一致している。	毎年度の事業計画に加え，近年の経営環境の変化を踏まえた中長期的な事業計画・経営計画の適切な進捗管理を実施していく必要がある。	厳しい経営環境に対応すべく，組織のスリム化などに引き続き取り組んでいく必要がある。	引き続き経費の削減を図るとともに，徹底した効率化に努める必要がある。	経費の見直しの継続による収支の改善に努め，経常利益を安定的に生み出すとともに財務基盤の強化を図る必要がある。

法人担当課の意見	人件費見直しなどの経費削減努力により，経常利益の確保は図られているものの，新たな大規模商業施設の進出などにより，厳しい経営環境が続いている。 今後，中長期における安定的な経営を維持するために，効果的な販売促進活動によるテナント料収入の増など，一層の経営改善に取り組み，財務体質の強化・改善を図る必要がある。

［経営目標］

区分			指　標　名	単位	H21実績	H22実績	H23目標値	H23実績	達成度(%)	H24目標値
経営目標	事業成果	1								
		2								
	健全性	1	営業利益	億円	8.5	4.5	6.6	6.5	98.5%	6.6
		2								
	効率性	1								
		2								
	平均目標達成度								98.5%	

［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	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 事業の中核である賃貸事業部門にあっては，今後，周辺大規模商業施設との厳しい競合が見込まれる。このため，競合施設との差別化を図り，十分な利益を確保する必要がある。 当法人は，つくば市等の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設立された第三セクターであるが，県は，昭和４８年の出資当時と現況との対比において，法人への出資の意義・必要性の検証を行う必要がある。
総合的所見等に係る対応	賃貸事業部門については，質の高いテナント確保による売上げの維持・向上や地域と連携した販促等により顧客来店頻度の促進を図るなど，十分な利益が確保できる取組について，指導していく。 法人の将来的なあり方については，主たる出資者である(独)都市再生機構の独立行政法人改革による動向などを見定めながら，協議・検討を進めていく。