

筑波都市整備株式会社

[法人の概要]

平成25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・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22年度	平成23年度	平成24年度	内 容	
事業1	賃貸事業部門	4,267,196	4,239,885	4,172,305	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	67.0%	67.6%	66.7%	
事業2	公共施設管理受託事業・施設管理受託事業部門	1,269,978	1,272,650	1,297,040	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	19.9%	20.3%	20.7%	
事業3	熱供給事業部門	832,445	761,924	785,648	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	13.1%	12.1%	12.6%	
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		6,369,619	6,274,460	6,254,993	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 >

当社は昭和48年創立以来本年で40周年を迎えました。この間、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実施し、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まいりました。

現在、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、公共事業における発注経費削減など厳しい状況にありますが、効果的な販売促進活動の実施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26年2月 代表取締役社長 高田 順一

[経営状況] 筑波都市整備株式会社 (単位:千円)

区 分		平成22年度	平成23年度	平成24年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	6,369,619	6,274,460	6,254,993	△ 19,467	商業施設賃料収入等の減
	売上原価	5,280,546	5,112,988	5,026,735	△ 86,253	経費・減価償却費の減
	売上総損益金額	1,089,073	1,161,471	1,228,258	66,787	
	販売費及び一般管理費	639,186	511,502	485,150	△ 26,352	役員人件費の減、その他経費の減
	うち役員人件費(原価計上分含む)	109,532	102,508	92,503	△ 10,006	役員退職給付引当金の廃止
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,011,639	954,010	875,169	△ 78,841	退職者不補充・異動による人件費削減
	営業損益金額	449,886	649,969	743,108	93,138	
	営業外収益	30,057	14,037	41,705	27,667	火災・設備破損に伴う保険料収入
	営業外費用	331,425	308,512	286,883	△ 21,629	支払利息等の減
	経常損益金額	148,518	355,495	497,929	142,435	
	特別利益	35,613	20,167	2,212	△ 17,955	前期は震災補償金との差額
	特別損失	0	104,982	10,347	△ 94,635	平成23年度は震災による災害損失
	法人税・住民税・事業税	107,232	195,414	191,789	△ 3,624	
	当期純損益金額	76,899	75,266	298,005	222,740	
繰越利益剰余金	△ 787,837	△ 712,571	△ 414,567	298,004		
貸借対照表	資産	26,237,362	25,458,066	24,574,236	△ 883,830	
	流動資産	2,289,668	2,283,962	2,146,157	△ 137,805	
	固定資産	23,947,694	23,167,740	22,399,987	△ 767,753	減価償却による減
	繰延資産	0	6,364	28,092	21,728	社債発行費の増
	負債	22,242,701	21,388,139	20,206,305	△ 1,181,834	
	流動負債	2,696,874	3,015,384	3,110,072	94,688	社債等発行による増
	うち短期借入金	934,583	988,571	1,028,967	40,396	
	固定負債	19,545,827	18,372,755	17,096,233	△ 1,276,522	借入金返済、保証金返済に伴う減
	うち長期借入金	5,523,454	4,734,883	3,895,916	△ 838,967	
	純資産	3,994,661	4,069,926	4,367,931	298,004	
	資本金	2,340,000	2,340,000	2,340,000	0	
利益剰余金等	1,654,661	1,729,926	2,027,931	298,004	税引後当期純利益の増	
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	274,675	264,690	266,250	1,559	
	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	274,675	264,690	266,250	1,559	
	財政的関与の割合(%)	4.3%	4.2%	4.3%	0.0	
	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22年度	平成23年度	平成24年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	17.6%	16.8%	15.5%	△ 1.4	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	10.0%	8.2%	7.8%	△ 0.4	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	1.9%	1.8%	6.8%	5.0	
総資産回転率	売上高/総資産	0.2	0.2	0.3	0.0	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	2.3%	5.7%	8.0%	2.3	
流動比率	流動資産/流動負債	84.9%	75.7%	69.0%	△ 6.7	
借入金比率	借入金残高/総資本	24.6%	22.5%	20.0%	△ 2.4	

[組織]

7月1日現在の人数			平成23年			平成24年			平成25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	3	8	0	3	7	0	3	△ 1	退任△3、就任2
	非常勤理事・監事		10	1	0	10	1	0	10	1	0	0	
	計		18	1	3	18	1	3	17	1	3	△ 1	
職員	管理職		30	1	0	26	1	0	23	1	0	△ 3	退職△5、採用2
	一般職		46	0	0	43	0	0	41	0	0	△ 2	退職△2
	嘱託・臨時職員等		63	/	/	64	/	/	70	/	/	6	
	計		139	1	0	133	1	0	134	1	0	1	
当期	プロパー職員平均勤続年数	20.2年	常勤職員(嘱託・臨時職員を除く)の年齢構成						平均年齢	常勤役員平均報酬(年額)			
			~20代	30代	40代	50代	60代	合計		10,279.5	プロパー職員平均給与(年額)		
			0	14	22	25	3	64	47.5歳	6,881.5千円			

[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	20	20	100%
財務健全性	9	15	19	79%
合計	47	83	99	84%

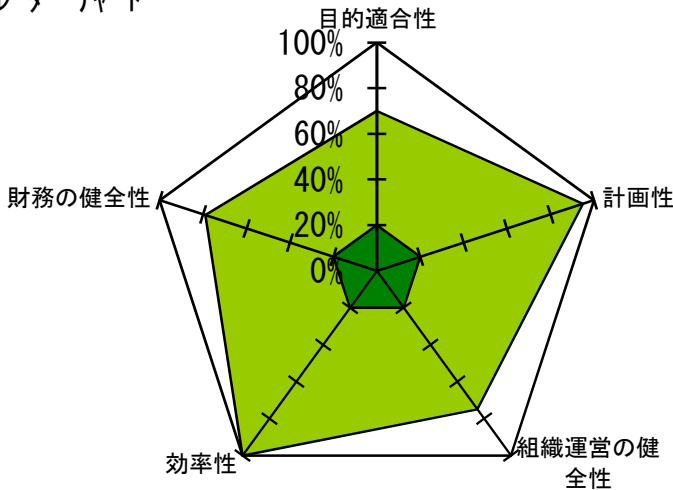
企業会計用

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。	事業原価及び一般管理費の削減等により、経常利益は平成23年度より増加した。今後と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く。
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。	中期経営計画に基づき、計画的な経営がなされている。 当計画が平成25年度が最終年度であることから、実績を踏まえ、新たな経営計画を策定する必要がある。	厳しい経営環境に対応するため、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。	利益を安定的に生み出すとともに、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。
<p>法人担当課の意見</p> <p>法人の経費削減努力による経営効率化が図られており、経常利益は確保されているものの、周辺大規模商業施設の進出などもあり、厳しい経営環境が続いている。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、一層の経営改善に取り組み、十分な利益を確保しながら財務基盤の強化・改善を図る必要がある。</p>				

[経営目標]

区分	指 標 名	単位	H22実績	H23実績	H24 目標値	H24実績	達成度(%)	H25目標値	
経営目標	事業成果	1							
		2							
	健全性	1 営業利益	億円	4.5	6.5	6.6	7.4	100.0%	7.1
		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
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>緊急の改善措置が必要</p>				
	<p>賃貸事業・公共施設管理受託事業・熱供給事業とも収入はほぼ横ばいであるが、全事業部門において利益が計上されており、収益性は大幅に改善されている。主要事業である賃貸事業部門については、周辺大規模商業施設との競争の中にあるが、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、実施すべきである。</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>収益性の改善が図られていることから、引き続き経費の削減に努めるとともに、設備投資の計画的な実施など、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>また県関与の見直しについては、(独)都市再生機構と定期的に意見交換を行っているところであるが、独立行政法人改革の動向などを見定めながら、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>				