

1. 平成16年度 財団法人茨城県開発公社事業実績

当公社は、次の4つの項目を平成16年度における運営の基本方針として掲げ、事業の推進に積極的に取り組んできた。

- 土地開発部門については、地域振興と雇用の場の確保及び公社の安定経営の面から、県税の優遇措置及びリース制度等を活用し、積極的な企業誘致に努めるとともに、社会経済情勢を鑑み、需給バランスや採算性を考慮した事業の見直しに努める。
- 福祉施設部門については、公社全体の長期的な経営安定化を図るため、宿泊施設における運営の一層の効率化に努めるとともに、砂沼サンビーチ及びワープステーション江戸の今後のあり方等の検討を行う。
- ビル管理部門等については、開発公社ビルの入居率100%の達成を目指すとともに、経済性、効率性に留意しながら、安全で適正な維持管理に努める。
- 県と連携しながら、新規事業について引き続き検討を行う。

その実績の概要については、以下のとおりである。

〔土地開発部門〕

プロパー事業は、当公社設立以来、平成16年度までに、2,288 haを処分、321社を誘致し、本県の基盤整備の一端を担ってきた。しかし、近年の工業団地を取り巻く環境は、製造業の生産拠点の海外進出やアジア諸国との競争激化、資産としての土地需要の減退、国内各地にある団地間の競争激化など、厳しい状況にある。また、本県に進出する企業も、その多くが企業の撤退跡地に立地するなど、工業団地への新規立地には慎重になっている。このような中、効果的な企業訪問と情報収集活動に努めた結果、平成16年度は、プロパー事業において、2社を誘致し、計4.1 haを処分した。また、リース制度を活用して1社を誘致し、1.7 haをリース契約した。

〔福祉施設部門〕

福祉施設を取り巻く環境は、体験型レクリエーション等の人気が高まるなど、旅行ニーズが多様化している中、高速交通網の発達や個人消費額の減少等により、国内宿泊旅行は、宿泊回数、宿泊数ともに低迷している。このような厳しい環境の下、「国民宿舎鶴の岬」と「茨城勤労者いこいの村」は、国民宿舎及びハイッ・いこいの村の各グループにおいて、ともに全国屈指の高い宿泊利用率を誇っているところである。さらに、施設運営の長期的安定を図るため、利用者のニーズに対応した質の高いサービスを提供するとともに、新規利用客やリピーターの確保など、積極的な営業活動にも取り組んできた。利用者数は、「国民宿舎鶴の岬」が183千人、「茨城勤労者いこいの村」が106千人であった。「砂沼サンビーチ」は、夏休み終盤は悪天候に見舞われたものの、盆までは記録的な猛暑が続いたため、利用者数は前年度の96千人から134千人まで回復した。「日立市鶴来湯十王」は、長期的安定経営に向けて好調を維持しており、239千人が利用した。また、オープン以来3年11ヶ月で入場者数100万人を達成した。「ワープステーション江戸」の入場者数は60千人に止まった。

〔ビル管理部門等〕

ビル管理部門は、安全性、利便性に留意しながら、経済的、効率的な管理運営に努めており、開発公社ビルには、37団体等が入居している。オフィス部門、サービス部門を合わせると全体面積に対する入居率は94.5%である。

駐車場・会議室部門の事業収入は、65百万円であった。

平成16年度の部門別事業実績の詳細は以下のとおりである。

1. 土地開発部門

(1) プロパー事業

① 工業団地用地の取得

- つくば明野北部工業団地は、用地取得を完了した。鉾田西部工業団地は、土地の入替策等により用地の集約を図った。また、結城工業団地は、事業の見直しについて関係機関と協議した。

② 工業団地の造成等

- つくば明野北部工業団地は、平成18年度の造成工事に向けた埋蔵文化財発掘調査を実施した。

③ 工業団地の処分等

- 分譲中である7団地において企業誘致活動を行ってきた。その結果、筑波南奥原工業団地に1社、つくば関城工業団地に1社、計2社の企業を誘致し、前年度から導入したリース制度の活用により、南中郷工業団地で1社リース契約をした。また、つくば明野北部工業団地については、オーダーメイド方式により全面積の契約が成立した。

(単位：千㎡，千円)

区分 団地名	団地面積	可処分 面積	前年度 までの 処分面積	平成16年 度処分 面積	平成16年度 末保有 可処分面積	平成16年 度処分額	リース契約			備考
							前年度まで の賃貸面積	平成16年度 賃貸面積	平成16年度 賃貸料収入	
筑波南 奥原	643	452	404 (11社)	34	14	790,970	-	-	-	
つくば 関城	237	184	131 (5社)	7	46	130,680	-	-	-	緩衝帯2千㎡市へ移管
常陸太田	457	272	234 (15社)	-	38	-	-	-	-	
南中郷	367	216	-	-	216	-	-	17	7,771	
東筑波 新治	353	244	40 (2社)	-	204	-	11	-	12,185	
茨城	299	219	75 (5社)	-	144	-	-	-	-	
つくば 下妻第二	207	174	-	-	174	-	-	-	-	
合計	2,563	1,761	884 (38社)	41 (2社)	836	921,650	11 (1社)	17 (1社)	19,956	

④ 工業団地の保有面積

- 工業団地用地の保有面積は、前年度末13団地「3,062千㎡」に対し、平成16年度末13団地「3,060千㎡」となった。

(単位：千㎡)

前年度末 保有面積	平成16年度 取得面積	入替等による増減		平成16年度 処分面積	平成16年度末 保有面積
		増加面積	減少面積		
3,062	50	-	11	41	3,060

(2) 公共事業

- 公共事業用地の先行取得及び造成等については、(仮称)空港テクノパーク整備事業において「456千㎡」を取得するとともに、茨城中央工業団地造成事業及び北浦複合団地造成事業において工事等を進

めた結果、平成16年度における用地取得費及び造成工事費等の総額は、分譲中の事業を含め「5,138,095千円」となった。

- 公共事業用地の処分は、茨城中央工業団地造成事業等において1社、「15千㎡」を分譲した。償還金額については、筑波研究学園都市工業団地の団地間調整分等と合わせて「562,974千円」となった。
- 公共事業用地の保有面積は、前年度末「4,863千㎡」に対し、平成16年度末は「5,304千㎡」となった。
- ㈱日本自動車研究所移転先用地造成事業の受託事業については、水道施設工事等を実施した。
- 公共事業別取得及び売却の実績は、次表のとおりである。

(単位：千㎡・千円)

事業名	区分	前年度末 保有	平成16年度 取得	入替等 による増減	平成16年度 処分	平成16年度 末保有	備 考
宮の郷	面積	521	—	—	—	521	分譲中
	金額	8,707,403	79,474	—	46	8,786,832	
北浦複合	面積	1,475	—	—	—	1,475	用地取得中
	金額	16,100,105	471,029	△ 159,537	4,630	16,407,041	
総合流通 センター	面積	980	—	—	—	980	用地取得中
	金額	21,403,181	363,006	—	—	21,766,187	
筑波研究 学園都市	面積	—	—	—	—	—	分譲中
	金額	11,791	6,031	—	810	17,011	
茨城中央	面積	1,681	—	—	15	1,666	用地取得中(第2期分) 分譲中(第1期)
	金額	42,708,643	572,067	—	557,425	42,730,941	
岩井幸田	面積	155	—	—	—	155	分譲中
	金額	3,957,698	61,975	—	63	4,019,613	
那珂西部	面積	51	—	—	—	51	分譲中
	金額	643,887	10,636	—	—	654,523	
常陸那珂	面積	—	—	—	—	—	造成工事のみ受託 分譲中
	金額	5,871,809	100,140	—	—	5,971,950	
空港テクノ パーク	面積	—	456	—	—	456	用地取得中
	金額	14,465	3,473,735	—	—	3,488,201	
合計	面積	4,863	456	—	15	5,304	
	金額	99,418,983	5,138,095	△ 159,537	562,974	103,842,298	

2. 福祉施設部門

(1) 国民宿舎「鶴の岬」事業

- 営業実績は次表のとおりである。

(単位：日・人・千円)

営業日数	利用者数			売上額	宿泊定員 利用率(%)	客室 稼働率(%)
	宿泊	その他	計			
358	72,148	110,555	182,703	1,272,931	98.8	99.9

(注) 宿泊定員利用率 = $\frac{\text{宿泊利用者数}}{\text{宿泊定員} \times \text{営業日数}}$

客室稼働率 = $\frac{\text{客室使用数}}{\text{客室数} \times \text{営業日数}}$

(2) 茨城勤労者いこいの村事業

- ・ 営業実績は次表のとおりである。

(単位：日・人・千円)

営業日数	利 用 者 数			売 上 額	宿 泊 定 員 利用率 (%)	客 室 稼働率 (%)
	宿 泊	そ の 他	計			
360	33,447	72,682	106,129	530,077	61.5	72.6

(注) 宿泊定員利用率 = $\frac{\text{宿泊利用者数}}{\text{宿泊定員} \times \text{営業日数}}$ 客室稼働率 = $\frac{\text{客室使用数}}{\text{客室数} \times \text{営業日数}}$

(3) 砂沼サンビーチ事業

- ・ 営業実績は次表のとおりである。

(単位：日・人・千円)

営業日数 (プール)	利 用 者 数			売 上 額
	プ ー ル	そ の 他	計	
47	131,611	2,080	133,691	113,706

(4) 日立市鶴来来の湯十王事業 (旧, 十王町温泉保養施設事業)

- ・ 日立市からの受託事業の実績は次表のとおりである。

(単位：日・人・千円)

営 業 日 数	利 用 者 数	受 託 額
334	238,786	278,287

(5) ワークステーション江戸事業

- ・ 営業実績は次表のとおりである。

(単位：日・人・千円)

営 業 日 数	利 用 者 数	売 上 額
365	60,418	135,854

(6) その他の受託事業

- ・ 県からの受託事業の実績は次表のとおりである。

(単位：千円)

受 託 事 業	受 託 額	受 託 内 容
伊 師 浜 国 民 休 養 地	20,889	休養地内及び施設設備の維持管理
砂 沼 広 域 公 園	41,920	公園内及び施設設備の維持管理、植栽管理、施設使用料の料金徴収等
フ ィ ル ム コ ミ ッ シ ョ ン 推 進 事 業	20,025	撮影支援及びロケーション誘致等

3. ビル管理部門

(1) ビル管理事業

- 開発公社ビルは、オフィス施設 24 団体等・サービス施設 13 店舗計 37 団体等が入居し、入居率 94.5 %であった。また、大町ビルは、茨城社会保険事務局への賃貸を継続し、両ビルの賃貸料収入等は「474,599 千円」となった。

(2) インランド・デポ事業

- つくば国際貨物ターミナル(株)への賃貸により、平成 16 年度賃貸料収入は「97,053 千円」となった。

4. 駐車場・会議室部門

- 駐車場・会議室部門における事業実績は次表のとおりである。

(単位：千円)

区 分	売 上 額
開発公社ビル駐車場・会議室	62,509
水戸駅南駐車場	2,355
合 計	64,864

5. 常陸太田合同庁舎部門

- 25 年間で割賦償還される譲渡代金の 4 年目分として、「107,114 千円」の償還を受けた。

6. 資金の調達

- プロパー事業及び受託事業を実施するための資金として「5,758,113 千円」を借入した。
- 借入金の実績は次表のとおりである。

(単位：円)

区 分	前年度繰越金	平成 16 年度 借 入 高	平成 16 年度 返 済 高	平成 16 年度末 残 高
土地開発部門	137,969,775,676	5,758,113,499	2,333,037,758	141,394,851,417
ビル管理部門	2,685,000,000	—	240,000,000	2,445,000,000
駐車場・会議室部門	165,000,000	—	40,000,000	125,000,000
常陸太田合同庁舎部門	2,356,542,377	—	107,114,000	2,249,428,377
合 計	143,176,318,053	5,758,113,499	2,720,151,758	146,214,279,794