

## 1. 平成19年度 財団法人茨城県開発公社事業実績

当公社は、県の施策展開の一翼を担う機関として、昭和35年の設立以来、県の施策を補完し先導的役割を担い産業大県づくりに貢献してきた。

平成19年度は運営の基本方針として次の事項を掲げ、事業の推進に積極的取り組むことにより、14期ぶりの黒字決算とし、第六次基本計画の基本方針であるプロパー資金の借入残高圧縮の前倒しや、黒字体質への転換のために砂沼サンビーチの公社運営としての撤退決定及びワープステーション江戸の赤字の大幅削減、経費の削減では手当の見直しなどに取り組んだところである。

しかしながら、今後は公益法人会計基準見直しによる低価格導入などにより、債務超過に転落しかねない大変厳しい経営状況にあるため、これを回避するため工業団地の早期分譲や更なる経営改革に全力で取り組む。

### 【平成19年度運営の基本方針】

- 土地開発部門については、企業訪問を徹底して行うとともに、市町村、金融機関等への情報収集活動や各種説明会への参加など、積極的な誘致活動を行い、企業ニーズに対応した多様な分譲方法を活用しながら、工業団地の早期分譲に努める。
- 福祉施設部門について、「国民宿舎鶴の岬」、「いこいの村涸沼」及び「日立市鶴来来の湯十王」は、一層のサービス向上と魅力ある施設づくりを目指し、利用客の確保と経営の効率化に努める。  
「砂沼サンビーチ」については、「県出資団体等経営改善専門委員会」の意見等を踏まえ、施設の廃止を念頭に置き、県や地元団体等と検討を進める。「ワープステーション江戸」については、ロケ機能の充実・強化とさらなる経営効率化に努める。
- ビル管理部門については、開発公社ビルの高い入居率を確保するため、テナントの誘致活動を積極的に行うとともに、ビルの経済性・効率性を高め、より安全で適正な維持管理に努める。

茨城空港ターミナルビル事業については、県からの要請に基づき、公募への応募について、県と調整を進める。

部門ごとの実績概要については、以下のとおりである。

### 1. 土地開発部門

#### (1) プロパー事業

プロパー事業は、当公社設立以来、平成19年度までに、2,342haの土地を工業団地用地として処分、341社(分譲)を誘致し、本県の基盤整備の一端を担ってきた。近年、産業構造の変化(第二次産業から第三次産業へのシフト)、減損会計導入等による資産としての土地所有意識の変化、国内各地にある団地間の競争激化など、工業団地を取り巻く環境は厳しい状況にある。企業も、工業団地への新規立地には慎重になってはいるものの、国内各地の団地の分譲価格の値下げや税制の優遇措置などにより、新規立地動向はゆるやかに上昇しつつある。このような中、平成19年度は積極的な企業訪問と情報収集活動に努め、プロパー団地において、11社を誘致し、計40.2haを分譲した。これにより平成18年度に策定した「茨城県開発公社第六次基本計画」で定めた単年度分譲数値目標30.6haを前年度に続き上回る実績となった。

① 工業団地用地の取得

- ・ 銚田西部工業団地は、引き続き用地取得交渉を継続した。また、岩間工業団地の拡張用地については、用地取得が完了した。

② 工業団地の造成等

- ・ つくば明野北部工業団地については、確定測量・植栽工事を実施し、造成工事を完了させた。
- ・ 岩間工業団地の拡張用地については、企業への平成20年度早期引渡しに向け、実施設計を実施した。

③ 工業団地の処分等

- ・ 分譲中である6団地において企業誘致活動を行ってきた。その結果、つくば関城工業団地に1社、南中郷工業団地に1社、東筑波新治工業団地に3社、茨城工業団地に1社、つくば下妻第二工業団地に1社、常陸太田工業団地において2社、またつくば明野北部工業団地へ1社、未造成団地である岩瀬工業団地にて素地売却1社、計11社の企業を誘致した。

(単位：千㎡，千円)

区 分 団地名	団地面積	可処分 面積	前年度まで の処分量	平成19年度 処分量	平成19年度末 保有可処分 面積	平成19年度 処分額	リース契約			備 考
							前年度までの 賃貸面積	平成19年度 賃貸面積	平成19年度 賃貸料収入	
つくば関城	237	184	138 (6社)	11 (1社)	35	197,620	—	—	—	分譲中
南 中 郷	367	216	—	33 (1社)	183	360,580	23 (2社)	—	10,249	分譲中
東 筑 波 新 治	353	244	119 (7社)	51 (3社)	74	1,628,420	11 (1社)	—	12,185	分譲中
茨 城	299	219	91 (6社)	14 (1社)	114	403,200	—	—	—	分譲中
つくば下妻 第 二	207	174	19 (1社)	23 (1社)	132	614,730	—	—	—	分譲中
常 陸 太 田	457	272	239 (16社)	14 (2社)	19	273,250	—	—	—	分譲中
つくば明野 北	255	247	—	247 (1社)	—	5,181,595	—	—	—	分譲完了
岩瀬工業団地 (未造成)	—	—	—	9 (1社)	—	46,058	—	—	—	素地売却
合 計	2,175	1,556	606 (32社)	402 (11社)	556	8,705,453	34 (3社)	—	22,434	

- ・ その他、未造成団地4団地の合計保有面積は、1,969千㎡である。

(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、茨城空港テクノパーク整備事業において「2,530㎡」を取得するとともに、北浦複合団地造成事業及び茨城空港テクノパーク整備事業において工事等を進めた結果、平成19年度における用地取得費及び造成工事費、支払利息額等の総額は、分譲中の事業を含め「3,119,221千円」となった。
- ・ 公共事業用地の処分は、岩井幸田工業団地造成事業において1社、「13千㎡」・宮の郷工業団地造成事業において1社、「2千㎡」を分譲した。償還金額については、北浦複合団地の団地間調整分等及び支払利息額分を合わせて「4,827,754千円」となった。

- 公共事業用地の保有面積は、前年度末「5,294千㎡」に対し、平成19年度末は「5,263千㎡」となった。
- 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：㎡・千円)

事業名	区分	前期繰越高	平成19年度棚卸額 (造成、管理費等)	平成19年度償還額 (売却額含む)	その他要因による増減 (電源交付金)	平成19年度末残高	備考
筑波研都市	面積	—	—	—	—	—	分譲中
	金額	4,567	4,790	464	—	8,893	
常陸那珂	面積	—	—	—	—	—	造成工事のみ受託 賃貸料収入(3社)
	金額	5,361,426	155,847	164,520	—	5,352,834	
那珂西部	面積	51,092	—	—	—	51,092	分譲中
	金額	664,663	14,425	11,891	—	667,197	
岩井幸田	面積	111,619	—	31,406	—	80,214	分譲収入(1社・12,787㎡) 割賦収入(2社・計18,619㎡)
	金額	2,249,925	36,858	1,380,508	—	942,957	
宮の郷	面積	518,344	—	2,275	—	516,069	分譲収入(1社・2,275㎡) 賃貸料収入(1社)
	金額	8,815,309	139,801	179,172	—	8,776,991	
茨城中央	面積	1,655,796	—	—	—	1,655,796	用地取得中(第2期分) 分譲中(第1期分)
	金額	43,150,674	777,248	725,280	—	43,202,649	
北浦複合	面積	1,475,469	—	—	—	1,475,469	用地取得中 団地間調整
	金額	16,855,879	921,797	1,903,105	△ 447,615	15,451,938	
総合流通	面積	980,347	—	—	—	980,347	用地取得中
	金額	22,132,470	403,727	383,771	—	22,152,429	
茨城空港 テクノパーク	面積	501,222	2,530	—	—	503,752	用地取得中
	金額	4,545,376	664,726	79,044	△ 458,870	4,672,189	
合計	面積	5,293,889	2,530	33,681	—	5,262,738	
	金額	103,780,288	3,119,221	4,827,754	△ 906,485	101,228,076	

※平成19年度棚卸額内訳…支払利息17.4億円・用地取得、造成、団地管理費13.7億円

※平成19年度償還額内訳…利息償還額17.4億円・元金等償還額(北浦複合)16億円・売却額13.9億円・賃貸料等収入1億円

## 2. 福祉施設部門

福祉施設を取り巻く環境は、体験型・交流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、「国民宿舎鵜の岬」と「いこいの村酒沼」は、ともに全国に誇れる公益的な宿泊施設として高い評価を受けているところである。

更に、施設運営の安定を図るため、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。

### (1) 国民宿舎「鵜の岬」事業

国民宿舎「鵜の岬」は、安定した宿泊者数を確保しているものの、宿泊者の少人数化により宿泊者数及び利用率が前年度より下回った。さらに、レストラン・法事利用者数は増加したものの、日帰宴会利用者数の減少により、事業収入が減少した。

(単位：日・人・千円)

	営業日数	利用者数			事業収入	宿泊定員 利用率(%)	客室 稼働率(%)
		宿泊	その他	計			
H19実績	359	71,380	98,181	169,561	1,223,079	97.5	100.0
H18実績	358	71,962	97,264	169,226	1,231,877	98.5	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) いこいの村廻沼事業

いこいの村廻沼は、サービスの質の向上を図るためトイレ、客室、共用施設のリニューアル工事及びグラウンド・ゴルフ場整備を実施した。営業中の工事実施であったことから宿泊利用者数は前年度を下回ったが、夏期の猛暑に恵まれプールの利用者数及び売上が増加し、利用者数、事業収入は前年度実績を上回ったが、収支は赤字であった。

(単位：日・人・千円)

	営業日数	利用者数			事業収入	宿泊定員利用率(%)	客室稼働率(%)
		宿泊	その他	計			
H19実績	361	31,997	71,680	103,677	511,756	58.7	75.0
H18実績	354	32,619	61,838	94,457	507,080	61.0	79.1

(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

砂沼サンビーチは、夏期の猛暑に恵まれ、プール利用者は134千人となり前年度実績を上回った。しかしながら開設以来約30年が経過しレジャーの多様性など施設を取り巻く環境が大きく変化しており所期の目的を達成したことから、平成20年度をもって公社運営としての撤退を決定した。

(単位：日・人・千円)

	プール営業日数	利用者数			売上額
		プール	その他	計	
H19実績	40	134,210	1,704	135,914	116,323
H18実績	40	107,385	2,110	109,495	94,305

(4) 日立市鷺来来の湯十王事業

日立市からの受託事業である日立市鷺来来の湯十王は、平成17年度に民間の日帰り入浴施設が近隣にオープンした影響による利用者減が続いていることから、招待券配布等の集客策強化を図り事業収入の確保に努めた。

(単位：日・人・千円)

	営業日数	利用者数	事業収入
H19実績	336	202,675	268,713
H18実績	335	205,563	266,358

(5) ワークステーション江戸事業

ワークステーション江戸は、ロケ施設及び経営基盤の強化を図るため、平成19年度より㈱NHKエンタープライズへ貸与した。この結果、利用者は前年度を下回る52千人となったものの、経営効率化に努め大幅に赤字額を圧縮した。

(単位：日・人・千円)

	営業日数	利用者数	事業収入	ロケ日数
H19実績	310	52,167	69,315	134
H18実績	316	62,355	75,046	103

(6) その他の受託事業等

・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 (受託事業)	15,190	休養地内及び施設設備の維持管理
砂沼広域公園 (指定管理業務)	34,198	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

### 3. ビル管理部門

#### (1) ビル管理事業

・ ビル管理事業は、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、開発公社ビルは、オフィス施設20団体等・サービス施設12店舗 計32団体等が入居し、入居率84.64%であった。また、大町ビルは、全面積の一括賃貸を継続し、両ビルの賃貸料収入等は「449,869千円」となった。

#### (2) 茨城空港旅客ターミナルビル事業

・ 茨城空港旅客ターミナルビル事業は、平成19年10月19日国土交通省東京航空局より、百里飛行場旅客ターミナルビル営業者として選定された。首都圏の航空需要の一翼を担う空港として公共性、公益性の非常に高い産業インフラであるため、安全性の絶対確保、快適で楽しい空間づくり、健全経営の3点を運営基本方針とし、平成22年3月の開港に向けて実施設計に着手した。

#### (3) 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19年度賃貸料収入は「97,358千円」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	事業収入
開発公社ビル駐車場・会議室	61,384
水戸駅南駐車場	2,370
合 計	63,754

### 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7年目分として、「107,114千円」の償還を受けた。

### 6. 資金の調達

- ・ 受託事業を実施するための資金として「767,728千円」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19年度借入高	平成19年度返済高	平成19年度末残高
土地開発部門(プロパー)	34,177,366,333	—	5,791,240,000	28,386,126,333
〃 (公共)	105,339,551,942	767,727,896	3,370,971,235	102,736,308,603
ビル管理部門 (茨城空港旅客ターミナルビル事業)	—	66,000,000	—	66,000,000
〃 (インランド・デポ事業)	875,000,000	—	60,000,000	815,000,000
常陸太田合同庁舎部門	2,035,200,377	—	107,114,000	1,928,086,377
合 計	142,427,118,652	833,727,896	9,329,325,235	133,931,521,313