

1. 平成20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20年度は、運営の基本方針を部門別に掲げ、工業団地の分譲、施設の利用客、テナントの確保に努めるとともに、開発公社経営改革検討委員会を設け、砂沼サンビーチの地元市への譲渡やいこいの村潤溜のあり方の検討、さらには手当の見直し等の経費の削減にも取り組んだところである。

しかしながら、世界的景気後退の影響を受け工業団地分譲が低迷し、平成20年度は728百万円の赤字決算となった。

なお、平成21年度決算から新公益会計基準に拠り、低価格を導入するため保有土地の含み損が生じ、債務超過となることが見込まれることから、未造成工業団地を県へ売却するとともに、今後10年間県から補助金並びに貸付金による経営支援を受けることとなった。

このため、当公社としては、県議会「財政再建等調査特別委員会」や県「出資団体等経営検討特別委員会」等の意見を踏まえ、役職員一丸となって一層の経営改革を断行して行く考えである。

【正味財産増減表（公社全体）】

(単位：千円)

	経 常 収 益	経 常 損 益 (当期経常増減額)	当 期 利 益 (当期一般正味財産増減額)	正味財産期末残高
H20 決算	8,640,124	△ 738,141	△ 727,988	5,199,204
H19 実績	16,488,116	669,407	661,853	5,927,192
H18 実績	8,949,912	△ 889,963	△ 1,095,943	5,265,339

【平成20年度部門別運営方針】

- 土地開発部門については、金利負担を軽減させるため、早期分譲により借入金の圧縮を図る。
このため、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、企業ニーズに対応した多様な分譲方法を活用し、全力で誘致活動を行う。
- 福祉施設部門について、「国民宿舎鶴の岬」、「いこいの村潤溜」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。
特に、鶴の岬は、次回の指定管理者の更新に向け経営体質の更なる強化、潤溜は、平成19年度実施した施設リニューアルの効果を最大限に生かした利用客の確保に努める。
「砂沼サンビーチ」については、県議会「財政再建等調査特別委員会」の意見等を踏まえ、経営から撤退することとし、民間譲渡等について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、撤去現場を見学できる施設へ転換を進めるとともに、赤字からの脱却を図る。
- ビル管理部門については、開発公社ビル及び大町ビルの適正な管理運営に努め、会議室利用料金の改定やテナントの誘致活動を積極的に行い経営強化を図るとともに、本社機能の移転や売却等を引き続き検討していく。
茨城空港旅客ターミナルビル事業については、空の広域交通ネットワークを担い、人、物、情報が交流す

る公共性、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、実施設設計の段階からコスト縮減に努め健全経営を図る。

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、公社設立以来、平成20年度までに、2,349haの工業団地用地を345社の企業に分譲し、県内各地域への投資や企業活動の促進、雇用の確保などに努めることにより、本県の産業大県づくりに貢献してきた。

工業団地の分譲を取り巻く環境は、近年の産業構造の変化（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企業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を取り巻く厳しい環境に加え、米国のサブプライム問題を背景にした生産、金融、消費の世界的な縮小状況の影響などから、非常に厳しい状況にある。

このような中、平成20年度は、積極的な企業訪問と情報収集活動等に努め、プロパー団地において、5社に計7.5ha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」で定めた単年度の分譲数値目標6haを3カ年度上回る実績となったが、簿価を下回る時価の売却損の団地の影響等により赤字決算となった。

① 工業団地用地の取得

- 古河市の産業用地約64haを取得した。

鉾田西部工業団地は、引き続き用地取得交渉を継続した。

② 工業団地の造成等

- 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、造成工事を完了した。

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、南中郷工業団地に1社、東筑波新治工業団地に2社、常陸太田工業団地において1社を誘致した。

また、岩間工業団地の拡張用地については、計画どおり企業に売却した。

更に、代替地の売却を進めた。

(単位：㎡・千円)

	経 常 収 益	経 常 損 益 (当期経常増減額)	当 期 利 益 (当期一般正味財産増減額)	プロパー分譲面積
H20決算	5,742,051	※2 △ 740,766	△ 740,766	※1 75,164
H19実績	13,600,494	520,144	533,970	401,774
H18実績	6,093,982	△ 956,017	△ 1,155,891	86,809

※1 分譲中団地4.2ha、岩間拡張2.4ha、代替地0.9ha

※2 プロパー団地売却益(62百万円)を含む

(単位: m²・千円)

事業名	区分	前期繰越高 (簿価)	平成20年度借債額 (造成等)	平成20年度簿価減少分		平成20年度未償還残高	備 考
				原 価	その他※2 (確定測量等)		
つくば開城	面積	35,686	—	—	—	35,686	分譲中
	金額	336,769	—	—	—	336,769	
南中郷※1	面積	511,785	—	△ 9,148	—	502,637	分譲収入1社 (売却高 111,600)
	金額	608,338	—	△ 21,570	△ 424	586,344	
東筑波新治	面積	74,156	—	△ 24,840	—	49,316	分譲収入2社 (売却高 779,190)
	金額	2,782,768	—	△ 925,748	△ 6,397	1,850,623	
茨 城	面積	113,486	—	—	—	113,486	分譲中
	金額	1,615,561	—	—	—	1,615,561	
つくば 下妻第二	面積	131,705	—	—	—	131,705	分譲中
	金額	2,616,955	—	—	—	2,616,955	
常陸太田	面積	18,398	—	△ 8,000	—	10,398	分譲収入1社 (売却高 148,800)
	金額	375,690	—	△ 163,364	—	212,326	
江 戸 崎	面積	420,950	—	—	—	420,950	未造成
	金額	4,767,543	—	—	—	4,767,543	
岩 瀬	面積	415,435	—	—	—	415,435	未造成
	金額	3,530,424	—	—	—	3,530,424	
結 川	面積	276,519	—	—	—	276,519	未造成
	金額	129,176	—	—	—	129,176	
鉢田西部	面積	527,642	—	—	—	527,642	未造成 用地取得中
	金額	4,186,818	—	—	—	4,186,818	
岩間拡張	面積	14,188	8,427	△ 24,307	1,692	—	分譲完了 (売却高 408,360)
	金額	121,469	169,369	△ 290,838	—	—	
古 河	面積	—	642,050	—	—	642,050	用地取得終了
	金額	—	1,290,734	—	—	1,290,734	
代 替 地	面積	293,467	—	△ 8,868	—	284,599	1箇所処分 (売却高 26,244)
	金額	1,189,017	—	△ 10,101	—	1,178,916	
合 計	面積	2,833,417	650,477	△ 75,164	1,692	3,410,423	売却高合計 1,474,194
	金額	22,260,528	1,460,103	△ 1,411,622	△ 6,821	22,302,188	

※1 南中郷は木利用地分 32.8ha を含む。

※2 南中郷、東筑波新治は関連負担金の消費税。

リース契約

(単位: m²・千円)

事業名	区分	前年度までの賃貸	平成20年度新規賃貸	平成20年度賃貸計	賃貸区画数 (社)	備 考
	金額	10,248	—	10,248		
東筑波新治	面積	10,909	—	10,909	1社	
	金額	12,185	—	12,185		
合 計	面積	33,909	—	33,909	3社	
	金額	22,433	—	22,433		

※他に東日本電信電話㈱から 11,284 千円の土地賃貸料収入あり。

(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、総合流通センター事業で「9,250 m²」の土地交換、茨城空港テクノパーク整備事業で関東農政局より「12 m²」を取得、その他の整備事業で工事等を進めた結果、平成20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「2,884,398千円」となった。
- 岩井幸田工業団地事業で2社、「14,657 m²」を分譲した。
リースについては、常陸那珂工業団地2社、宮の郷工業団地2社、茨城中央工業団地1社、合計5社の新規リース契約があった。
さらに、総合流通センター団地の使用料相当額及び支払利息額分を合わせると平成20年度の償還金額は「4,158,241千円」となった。
- 公共事業用地の保有面積は、前年度末「5,263千m²」に対し、平成20年度末は「5,248千m²」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：m²・千円)

事業名	区分	前期繰越高	平成20年度借入額 (造成、管理費等)	平成20年度簿価減少分		平成20年度末残高	備 考
				原 価	電算交付金等 ※		
筑波研究 学園都市	面積	—	—	—	—	—	分譲中
	金額	8,893	5,584	△ 620	—	13,856	
常陸那珂	面積	—	—	—	—	—	造成工事のみ受託 賃貸料収入5社 (うち新規2社)
	金額	5,352,834	107,071	△ 167,139	△ 1,607	5,291,159	
那珂西部	面積	51,092	—	—	—	51,092	分譲中
	金額	667,197	15,380	△ 12,531	—	670,046	
岩井幸田	面積	80,214	—	△ 14,657	—	65,557	分譲収入2社 (うち拡張部分1社)
	金額	942,957	16,007	△ 552,527	—	406,437	
宮の郷	面積	516,069	—	—	—	516,069	賃貸料収入3社 (うち新規2社)
	金額	8,776,991	146,223	△ 159,678	—	8,763,536	
茨城中央	面積	1,655,796	—	—	—	1,655,796	新規賃貸料収入1社 用地取得中(第2期分) 分譲中(第1期分)
	金額	43,202,648	892,894	△ 770,356	—	43,325,186	
北浦複合	面積	1,475,469	—	—	—	1,475,469	用地取得中 団地間調整
	金額	15,451,937	790,325	△ 1,704,657	△ 647,010	13,890,596	
総合流通 センター	面積	980,347	9,254	△ 9,250	—	980,352	用地取得中 土地の交換(9,250 m ²)
	金額	22,152,429	495,732	△ 706,147	—	21,942,015	
茨城空港 テクノパーク	面積	503,752	12	—	—	503,764	用地取得中
	金額	4,672,189	415,181	△ 84,586	△ 329,070	4,673,715	
合 計	面積	5,262,738	9,266	△ 23,907	—	5,248,097	
	金額	101,228,076	2,884,398	△ 4,158,241	△ 977,687	98,976,546	

※常陸那珂は消費税

- 平成20年度簿価額内訳・・・支払利息16.7億円・用地取得、造成、団地管理費他12.1億円
- 平成20年度簿価減少分内訳(原価)・・・利息償還額16.7億円・元金等償還額(北浦複合)15億円・売却額等9億円(岩井幸田5.5億、総合流通使用料相当額等3.5億)・賃貸料等収入0.9億円

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、公社としては、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み経常収益の確保を図った。

その結果、国民宿舎協会がまとめた宿泊定員利用率で「国民宿舎鶴の岬」は19年連続第一位となっている。また、「いこいの村瀬沼」についてもハイツいこいの村グループで7年連続第一位となっているが、経営的には大きな課題を抱えている状況にある。このため、それぞれの施設の諸課題に的確に対処する必要がある。

(1) 国民宿舎「鶴の岬」事業

国民宿舎「鶴の岬」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。宿泊者数減に伴い売上が減少するなか、昼食プラン、夕食特選プランの利用増大を図り、料理売上に大きく増加させた。また経常損益は、空調熱源のオーバーホールなどの修繕費及び客室備品の交換等による償却費増（40百万円増）の影響により半減した。

(単位：日・人・％・千円)

	営業日数	利用者数		宿泊定員 利用率(%)	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期経常増減額)
		宿泊	その他				
H 20 決算	358	70,707	98,850	96.8	1,241,415	34,221	33,644
H 19 実績	359	71,380	98,181	97.5	1,242,841	75,110	74,155
H 18 実績	358	71,962	97,264	98.5	1,252,579	97,039	96,167

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

(2) いこいの村瀬沼事業

いこいの村瀬沼は、平成19年度に実施した施設リニューアルの効果を最大限に生かし、広報宣伝に努めるなど全力で営業活動を展開し、新規利用客やリピーター客の確保に努め、前年度より宿泊者数、利用率とも増加した。しかし、夏季運営のプールについては、安全面を徹底するためプール改修工事（40百万円）を実施したため、当期利益は、ほぼこの経費分が赤字となった。

この施設は、多額の累積債務を抱え、公社全体の経営に影響を与えることから「いこいの村瀬沼検討会議」を設置し施設のあり方を検討し、平成21年度には黒字化を実現すること、21年度以降も毎年度黒字化を条件に当面施設運営を継続することとした。また、この場合にも平成25年度には、存廃を含めた根本的な見直しを行うこととした。

更に、平成21年度に黒字化が実現しなかった場合は、22年度で施設を廃止または譲渡することとし、譲渡先探しは黒字化にかかわらず進めることとした。

(単位：日・人・％・千円)

	営業日数	利用者数		宿泊定員 利用率(%)	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減額)
		宿泊	その他				
H 20 決算	360	33,298	69,994	61.3	547,402	△ 38,454	△ 38,618
H 19 実績	361	31,997	71,680	58.7	※ 533,212	△ 71,090	△ 90,192
H 18 実績	354	32,619	61,838	61.0	508,563	△ 63,920	△ 63,974

※浄水設備改修工事に係る国庫補助金 2 千万円を含む。

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

(3) 砂沼サンビーチ事業

砂沼サンビーチは、天候に恵まれず、プール利用者は 113 千人となり前年度実績を下回った。

開設以来 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、地元下妻市に無償譲渡することとした。

(単位：人・千円)

	利用者数	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減額)
H 20 決算	113,023	132,800	※ △ 85,385	△ 85,440
H 19 実績	134,210	150,995	△ 4,675	△ 4,729
H 18 実績	107,385	128,769	△ 31,767	△ 31,821

※大規模修繕費 71 百万円を含む。

(4) 日立市鶴来の湯十王事業

日立市からの受託事業である日立市鶴来の湯十王は、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、食事売上等の収入の確保に努めた。

(単位：人・千円)

	利用者数	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減額)
H 20 決算	201,872	272,133	221	221
H 19 実績	202,675	268,994	281	281
H 18 実績	205,563	266,419	0	0

(5) ワープステーション江戸事業

ワープ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。撮影現場を見学できる施設として有料利用者の増を確保するとともに、経費の削減に努め、黒字経営に転換した。

(単位：人・千円)

	利用者数 上段：有料利用者 下段：無料利用者	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減額)
H20 決算	39,400 12,371	※ 112,961	68	13
H19 実績	37,055 15,112	71,196	△ 6,220	△ 7,425
H18 実績	46,441 15,914	87,306	△ 73,644	△ 78,985

※ロケ施設設置に伴う収入(39百万円)の増。

(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)	14,436	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)	32,482	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 15 店舗計 35 団体等が入居し、入居率 83.2%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「424,299 千円」となった。

なお、ビル管理事業については、単年度黒字を確保していることから、当面は、ビル経営を継続するが、テナントの入居状況を考慮し、平成 25 年度を目途に売却等を含む経営の見直しを行うこととした。

このため、公社自身が入居しているフロアについても、自身の撤退を前提としてテナント探しに全力で取り組むこととした。

(単位：%・千円)

	公社ビル入居率 (期末時点)	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減額)
H20 決算	83.2	424,299	59,996	59,996
H19 実績	84.6	453,015	100,932	100,932
H18 実績	91.7	445,413	91,006	91,006

(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 22 年 3 月開港に向け建設工事を進めており、平成 21 年 12 月中旬には建設が完了し引き渡しを受ける予定である。

なお、ターミナルビルの整備及び運営については、茨城空港の業務に支障が出ないよう、全力で取り

組むとともに、3年を目途に民間等への譲渡も含めた経営のあり方について検討を行うこととした。

(単位：千円)

	経常収益※	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減額)
H20 決算	28	△ 29,056	△ 29,056
H19 実績	—	△ 1,198	△ 1,198
H18 実績	—	—	—

(3) インランド・デポ事業

- つくば国際貨物ターミナルへの賃貸を引き続き行うとともに、建物等の適正な管理に努めた。

(単位：千円)

	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減額)
H20 決算	97,409	28,567	28,567
H19 実績	97,409	22,256	22,256
H18 実績	97,289	17,720	17,720

4. 駐車場・会議室部門

- 開発公社ビル駐車場については適正な管理運営を徹底し、会議室については収益向上を図るため、利用料金の30%値上げを実施した。なお、水戸駅南駐車場については、経営改善のため売却処分した。

(単位：%・千円)

	会議室稼働率	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減額)
H20 決算	51.4	63,680	32,364	※ 43,368
H19 実績	59.9	63,859	33,632	33,568
H18 実績	57.8	63,652	29,546	29,482

※水戸駅南駐車場売却益(11百万円)の増。

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8年目分として、「107,114千円」の償還を受けた。

(単位：千円)

	経常収益※	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減額)
H20 決算	5,947	82	82
H19 実績	6,101	236	236
H18 実績	5,939	74	74

※経常収益は公社事務費のみ計上。

6. 資金の調達

- ・ 受託事業を実施するための資金として「6,222,812千円」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20年度 借 入 高	平成20年度 返 済 高	平成20年度末 残 高
土地開発部門(プロパー)	28,386,126,333	—	1,980,663,439	26,405,462,894
〃 (公 共)	102,736,308,603	※ 6,222,812,294	※ 8,483,668,114	100,475,452,783
ビル管理部門 (茨城空港旅客ターミナルビル事業)	66,000,000	953,800,500	—	1,019,800,500
〃 (インランド・デポ事業)	815,000,000	—	80,000,000	735,000,000
常陸太田合同庁舎部門	1,928,086,377	—	107,114,000	1,820,972,377
合 計	133,931,521,313	7,176,612,794	10,651,445,553	130,456,688,554

※返済期限到来による借換5,622百万円(宮の郷)を含む。