

1. 平成21年度 財団法人茨城県開発公社事業実績

当社は、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21年度は、「開発公社第六次基本計画」に基づく分譲中団地への企業立地の促進、企業ニーズに合わせた団地の造成・分譲、茨城空港旅客ターミナルビルの建設・運営等に取り組んだところである。

しかしながら、リーマン・ショックに端を発した世界的な金融危機や消費の減少等により、工業団地分譲の低迷や福祉施設の利用者数の減少など公社の行う事業も大きな影響を受けた。

また、平成21年度決算から公益法人会計の改正に伴い、棚卸資産の評価方法について低価法が導入となり保有土地に含み損が生じ、その評価損処理により、平成21年度は当期一般正味財産増減額で4,244百万円の赤字決算となった。

なお、低価法の導入により債務超過となることを見込まれることから、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。

プロパー未造成工業団地については、今後の時価の下落等の経営リスクを避けるため、事業を断念し県に譲渡することとなった。

このため、当社としては、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、当社の置かれている厳しい現状を認識し、存続のため自助努力による経営の安定化を図り、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	当期経常増減額	当期一般正味財産増減額	当期指定正味財産増減額	正味財産期末残高
H21決算	18,871,697	1,430,448	※ △ 4,243,651	52,884	1,008,438
H20実績	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	△ 1,096,223	-	5,265,339

※ 低価法に伴う評価損5,416百万円、砂沼サンビーチの譲渡損295百万円の損失処理含む。

【平成21年度部門別運営方針】

○ 各部門共通の経営改善を図るため、次のとおり実施する。

- ・ 役員等15～13%、職員10～5%の給与カットを県支援計画の前期中間中実施する。
- ・ 施設管理局を廃止、ビル管理室と福祉施設課を統合し施設管理課とするなど、本社組織のスリム化を図るとともに、砂沼サンビーチの下妻市への譲渡に伴い砂沼広域公園管理事務所を廃止する。
- ・ いこいの村潤沼の継続的な黒字化や鶴の岬の指定管理者更新など不確定要因があることから、定年退職及び勧奨退職による職員減には、職員の不補充を原則とし、嘱託及びパート職員で対応する。
- ・ 人件費（退職給与引当金を含む）、修繕費、減価償却費、支払利息以外の固定経費については、平成20年度見込みより3.5%削減を目標とする。
- ・ 時間外手当を大幅に削減する。
- ・ 公社所有車による出張旅費については、H21年度から支給しない。

○ 土地開発部門については、開発公社第六次基本計画及び改革工程表等に基づき、毎年度6haの分譲を目標とし、負債の圧縮及び金利負担軽減を図る。

このため、県と一体となり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の活用など、誘致活動に全力で取り組む。

また、県からの支援として、低価法導入により生ずる評価損の一部及び分譲中団地に係る金利相当分について補助金を受けることにより、本年度発生する損失処理等を図る。

代替地については、早期に売却を進めるほか、地元市町村等への移管も検討して行く。

- 福祉施設部門について、「国民宿舎鶴の岬」、「いこいの村潤沼」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。

特に「鶴の岬」は、平成23年度からの指定管理の公募に向け、経営体質の更なる強化、「潤沼」は、平成21年度から毎年度黒字化を条件に当面施設経営を継続することとするが、この場合にも平成25年度には、存廃を含めた抜本的な見直しを行う。

「砂沼サンビーチ」については、平成20年度で経営から撤退するが、施設は短期間であれば使用可能であることから、地元下妻市に無償譲渡する。

なお、譲渡に伴う特別損失については、県の支援を受けるものとする。

「ワープステーション江戸」については、ロケ施設の貸与により赤字を削減してきており、貸与期間最終年度である平成21年度は、更なる業務の効率化と経費の削減により黒字継続に努め、併せて貸与の継続または施設譲渡など施設のあり方を検討する。

- ビル管理部門については、安定的な経営を確保していることから、当面（少なくとも県の前期支援期間中）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も含む経営の見直しを行う。

また、公社自身が入居しているフロアについても、自身の退去を前提としてテナント探しに全力で取り組む。

茨城空港旅客ターミナルビル事業については、茨城空港の業務に支障が出ないように、ターミナルビルの整備及び運営については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。

【平成21年度部門別実績概要】

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21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に加え、リーマン・ショックに端を発した、金融、消費の世界的な縮小傾向などの影響により、非常に厳しい状況にある。

このような中、平成21年度は、積極的な企業訪問と情報収集活動等に努め、分譲中6団地において分譲には至らなかったものの、平成22年3月31日付けで南中郷の1社(1.1ha)から譲受申請書の提出がなされた。

また、代替地については売却を進め、未造成工業団地等192.6ha（江戸崎、岩瀬、緒川、銚田西部、南中郷未利用地）については県に売却した。

工業団地の造成等

- ・ 古河名崎工業団地において、工業団地実施設計変更・樋門工事・調整池専用管工事等を実施した。

(単位：㎡・千円)

	経常収益	当期経常増減額	当期一般正味財産増減額	プロパー分譲面積
H21決算	15,921,668	930,055	※2 △ 4,486,543	※1 0
H20実績	5,742,051	△ 740,766	△ 740,766	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 未造成工業団地192.6ha，代替地1haを売却。

※2 低価法に伴う評価損処理 5,416百万円含む。

(分譲中，未造成工業団地の評価損4,559百万円，代替地の評価損857百万円)

【プロパー工業団地】

(単位：㎡・千円)

事業名	区分	前期繰越高 (簿価)	平成21年度 棚卸額 (造成等)	平成21年度簿価減少分		平成21年度未 簿価残高	備考
				原価	その他※2 (評価損等)		
つくば関城	面積	35,686	-	-	-	35,686	分譲中
	金額	336,769	-	-	-	336,769	
南中郷 ※1	面積	502,637	-	△ 328,428	-	174,209	県に譲渡 (未利用地)
	金額	586,344	-	△ 154,361	△ 13,137	418,845	
東筑波新治	面積	49,316	-	-	-	49,316	分譲中
	金額	1,850,623	-	-	△ 419,153	1,431,470	
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	10,398	-	-	-	10,398	分譲中
	金額	212,326	-	-	△ 32,445	179,881	
江戸崎	面積	420,950	4,772	△ 416,824	△ 8,898	-	県に譲渡
	金額	4,767,543	-	△ 3,138,272	△ 1,629,271	-	
岩瀬	面積	415,435	-	△ 402,019	△ 12,342	1,074	県に譲渡 ※3
	金額	3,530,424	-	△ 1,887,491	△ 1,637,821	5,112	
緒川	面積	276,519	-	△ 270,286	-	6,233	県に譲渡 ※3
	金額	129,176	-	△ 107,006	△ 17,745	4,425	
銚田西部	面積	527,642	2	△ 508,408	△ 18,546	690	県に譲渡 ※3
	金額	4,186,818	-	△ 3,182,634	△ 999,864	4,321	
古河名崎	面積	642,050	56,277	-	-	698,327	造成等
	金額	1,290,734	410,964	-	-	1,701,698	
代替地	面積	284,599	31,349	△ 9,630	△ 289	306,029	3箇所処分 (売却高3,371)
	金額	1,178,916	71,386	△ 3,467	△ 738,204	508,631	
合計	面積	3,410,423	92,400	△ 1,935,595	△ 40,075	1,527,152	県譲渡192.6ha
	金額	22,302,188	482,350	△ 8,473,230	△ 5,487,640	8,823,668	売却高8,469,763

※1 南中郷は未利用地分32.8haを含む。

※2 南中郷，東筑波新治，常陸太田，緒川は低価法による評価損。

江戸崎，岩瀬，銚田西部は低価法による評価損計上後，本地に含まれていた代替地を代替地に振替。

※3 相続等により仮登記を本登記にできない分について手続中。

リース契約

(単位：㎡・千円)

事業名	区分	前年度までの賃貸	平成21年度新規賃貸	平成21年度賃貸計	賃貸区画数(社)	備考
南中郷	面積	23,000	-	23,000	2社	
	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㈱他から、8,311千円の土地賃貸料収入あり。

(2) 公共事業

- 平成21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「2,141,846千円」となった。
- 常陸那珂工業団地で1社6.9ha、宮の郷工業団地で1社1ha、茨城中央工業団地で1社2.8haを分譲した。常陸那珂工業団地は造成事業のみの受託のため、分譲面積を計上していない。
- 公共事業用地の保有面積は、前年度末「5,248千㎡」に対し、平成21年度末は「5,214千㎡」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。

【公共工業団地】

(単位：㎡・千円)

事業名	区分	前期繰越高	平成21年度 棚卸額 (造成、管理費等)	平成21年度簿価減少分		平成21年度末 残高	備考
				原価	電源交付金等※		
筑波研究 学園都市	面積	-	-	-	-	-	分譲中
	金額	13,856	4,951	△1,148	-	17,660	
常陸那珂	面積	-	-	-	-	-	造成工事のみの受託 分譲収入1社 賃貸料収入5社
	金額	5,291,159	84,185	△1,932,686	△41,386	3,401,272	
那珂西部	面積	51,092	-	-	-	51,092	分譲中
	金額	670,046	13,402	△11,149	-	672,300	
岩井幸田	面積	65,557	-	-	-	65,557	分譲中
	金額	406,437	10,161	△6,730	-	409,867	
宮の郷	面積	516,069	-	△10,000	-	506,069	分譲収入1社 賃貸料収入3社(拡張リース有) 割賦分譲収入1社
	金額	8,763,536	143,279	△318,128	-	8,588,688	
茨城中央	面積	1,655,796	-	△28,380	-	1,627,416	分譲収入1社 賃貸料収入1社
	金額	43,325,186	705,588	△3,072,426	-	40,958,347	
北浦複合	面積	1,475,469	-	-	-	1,475,469	造成中
	金額	13,890,596	423,695	△191,757	△283,742	13,838,793	
総合流通 センター	面積	980,352	3,877	-	-	984,228	造成中
	金額	21,942,015	610,982	△306,728	-	22,246,269	
茨城空港 パーク	面積	503,764	-	-	-	503,764	造成中
	金額	4,673,715	145,602	△75,595	△50,085	4,693,638	
合計	面積	5,248,097	3,877	△38,380	-	5,213,594	
	金額	98,976,546	2,141,846	△5,916,346	△375,213	94,826,833	

※常陸那珂は消費税。

- 平成21年度棚卸額内訳・・・支払利息1,477百万円・用地取得、造成、団地管理費他665百万円
- 平成21年度簿価減少分内訳(原価)・・・利息償還額1,477百万円、元金等償還額(茨城中央)1,480百万円、売却額等2,882百万円(常陸那珂1,823百万円、宮の郷149百万円、茨城中央910百万円)、賃貸料等収入77百万円

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、個人消費額の減少等により、国内宿泊旅行の宿泊回数、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、公社全職員が営業マンとなり、幅広い誘客活動を展開し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20年連続第一位となった他、「いこいの村涸沼」についても、ハイツいこいの村グループで8年連続第一位となっている。しかしながら、平成21年度は、新型インフルエンザや経済状況の影響を受け宿泊者数、利用率とも減少している。このため、更なる経営改善を図っていく必要がある。

(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。しかしながら、経費の削減(人件費・修繕費・燃料費等)と営業努力の結果、昼食プラン、日帰り宴会プランなどへの誘客に努め、当期経常増減額が増加した。

(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	当期経常 増減額	当期一般 正味財産 増減額
		宿泊	その他				
H21決算	358	69,114	100,075	94.6	1,220,588	105,978	105,118
H20実績	358	70,707	98,850	96.8	1,241,415	34,221	33,644
H19実績	359	71,380	98,181	97.5	1,242,841	75,110	74,155
H18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) いこいの村涸沼事業

いこいの村涸沼は、新型インフルエンザや経済不況の影響を受け宿泊者数、利用率とも減少したが、あらゆるメディアを有効活用するとともに、地域の高齢者をターゲットとしたグラウンド・ゴルフ場を整備するなど、魅力ある企画商品を開発し、公社全職員が営業マンとなり営業活動に努めた。

今後、平成20年度に設置した「いこいの村涸沼検討会議」において施設のあり方を検討し、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ており、平成25年度には、存廃を含めた抜本的な見直しを行うこととした。また併せて、譲渡先についても検討を進めることとした。

(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	当期経常 増減額	当期一般 正味財産 増減額
		宿泊	その他				
H21決算	360	32,370	73,992	59.6	549,799	43,628	46,441
H20実績	360	33,298	69,994	61.3	547,402	△ 38,454	△ 38,618
H19実績	361	31,997	71,680	58.7	※ 533,212	△ 71,090	△ 90,192
H18実績	354	32,619	61,838	61.0	508,563	△ 63,920	△ 63,974

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

※ 上水設備改修工事に係る国庫補助金2千万円を含む。

(3) 砂沼サンビーチ事業

下妻市への譲渡に伴う特別損失については、平成21年4月1日付けで県の支援を受けて処理した。

砂沼広域公園管理業務については、県の指定管理業務であることから、指定管理期間の平成22年度まで継続する。

(単位：人・千円)

	利用者数	経常収益	当期経常増減額	当期一般正味財産増減額
H21決算	-	※1 333,171	306,818	11,483
H20実績	113,023	132,800	※2 △ 85,385	△ 85,440
H19実績	134,210	150,995	△ 4,675	△ 4,729
H18実績	107,385	128,769	△ 31,767	△ 31,821

※1 砂沼サンビーチの無償譲渡による損失処理に係る県からの補助金306百万円含む。

※2 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21年度から平成23年度までの3年間指定管理を更新することとなった。

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おり、今年度は新たに県南及び常磐道沿線地域への広報宣伝を行うことにより、新規利用者確保に努めた。

(単位：人・千円)

	利用者数	経常収益	当期経常増減額	当期一般正味財産増減額
H21決算	182,238	245,639	79	79
H20実績	201,872	272,133	221	221
H19実績	202,675	268,994	281	281
H18実績	205,563	266,419	0	0

(5) ワークステーション江戸事業

平成19年度より㈱NHKエンタープライズへ貸与し、ロケ施設として経営基盤の強化を図った。

(単位：人・千円)

	利用者数 上段：有料利用者	経常収益	当期経常増減額	当期一般正味財産増減額
H21決算	41,582	71,649	△ 3,084	※1 32,862
	16,268			
H20実績	39,400	※2 112,961	68	13
	12,371			
H19実績	37,055	71,196	△ 6,220	△ 7,425
	15,112			
H18実績	46,441	87,306	△ 73,644	△ 78,985
	15,914			

※1 H20年度会計処理の変更(ロケ施設36百万円を資産に再計上)による、前期損益修正益(ロケ施設36百万円)の影響から当期利益はプラスとなったが、実際は△3,138千円である。

※2 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)	13,678	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)	26,353	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
地域観光情報発信(受託事業)	3,942	福祉施設における情報発信等(いこいの村・ワークステーション江戸)
		語学、マナー講座及び空港ターミナルビルにおける施設案内等

未造成工業団地等に係る除草作業及び不法投棄等に対する巡回監視（受託事業）	5,190	除草・集草及び処分等 （南中郷未利用地，銚田西部工業団地，江戸崎工業団地）
公共工業団地除草作業等（受託事業）	30,500	除草作業・軽剪定・清掃等（公共工業団地）
茨城空港駐車場管理（受託事業）	720	監視カメラ・放送設備による駐車場の誘導案内及び巡回警備等
戦略的企業誘致推進（受託事業）	3,452	茨城県への企業誘致に資するための情報活動等 （県有地及び茨城県開発公社分譲中団地等）

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79.7%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「406,175千円」となった。

なお，ビル管理事業については，安定的な経営を確保していることから，引き続きテナントの確保を全力で行い，当面は，ビル経営を継続するが，テナントの入居状況によっては，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	当期経常増減額	当期一般正味財産 増減額
H21決算	79.7	406,175	85,815	85,815
H20実績	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1月に建設が完了し，平成22年3月11日に開港と共に事業を開始した。予想を上回る見学者の来訪が続いているものの，現在の就航状況では厳しい経営となる見込であることから，コスト削減等により維持管理費縮減を図るとともに，旅客取扱施設利用料の導入やテナントからの賃貸料等により経常収益を確保した。

なお，ターミナルビルの運営については，茨城空港の業務に支障が出ないように，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	当期経常増減額	当期一般正味財産 増減額	当期指定正味財産 増減額
H21決算	30,382	△ 80,920	△ 80,920	52,884
H20実績	28	△ 29,056	△ 29,056	-
H19実績	-	△ 1,198	△ 1,198	-
H18実績	-	-	-	-

※H21年度補助金等収入56百万円は，指定正味財産に繰入。

(3) インランド・デポ事業

- 茨城県及びつくば国際貨物ターミナル株式会社の要請により，賃貸料を減額し，経営支援することで安定的な賃貸収入が得られるようにしたことから，経常収益は減額となったが，当期経常増減額は確保した。

(単位：千円)

	経常収益	当期経常増減額	当期一般正味財産増減額
H21決算	73,558	9,253	9,253
H20実績	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適正な管理運営を徹底するとともに、会議室については、空室情報をホームページに掲載したことや、ダイレクトメールによる利用促進により収益向上を図った。

(単位：%・千円)

	会議室稼働率	経常収益	当期経常増減額	当期一般正味財産増減額
H21決算	51.3	60,928	32,815	32,751
H20実績	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9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 ※	当期経常増減額	当期一般正味財産増減額
H21決算	5,875	10	10
H20実績	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「403,980千円」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21年度借入高	平成21年度返済高	平成21年度末残高
土地開発部門 (プロパー)	26,405,462,894	※ 23,055,074,000	※ 26,011,076,930	23,449,459,964
〃 (公共)	100,475,452,783	403,979,831	4,656,967,334	96,222,465,280
ビル管理部門 (茨城空港旅客ターミナルビル事業)	1,019,800,500	2,156,368,379	-	3,176,168,879
〃 (インランド・デポ事業)	735,000,000	-	45,000,000	690,000,000
常陸太田合同庁舎部門	1,820,972,377	-	107,114,000	1,713,858,377
合計	130,456,688,554	25,615,422,210	30,820,158,264	125,251,952,500

※県からの無利子借入分11,919,000,000円含む。