

平成 22 年 度

事 業 報 告 書
事 業 決 算 書

〔 自 平成22年4月1日
至 平成23年3月31日 〕

財団法人 茨城県開発公社

平成22年度 財団法人茨城県開発公社事業実績

昭和35年の設立以来、これまでに土地開発事業においては350社への分譲を行い、福祉施設事業においては、利用者総数が約1,500万人を超え、地域振興に大きく貢献してきたところである。

しかしながら、これまでの土地価格の継続的な下落及び長期的景気低迷により工業団地への需要が縮小する中、当公社における土地開発事業は厳しい状況が続いている。このような状況の中、平成22年度は2社に分譲し、さらに日野自動車(株)が古河名崎工業団地への進出を決定し、平成22年12月22日付け譲渡契約を締結したところである。

また、公社の経営面では、県において経営安定化に向けた10年間の支援策（茨城県開発公社経営改革プラン）の実施により経営の安定が図られた。

平成22年度における福祉施設事業及びビル管理事業の実績は、宿泊者数・利用者数とも順調に推移していたが、3月11日に発生した東日本大震災により、本社ビルを含めた各施設は建物及び設備の一部が損壊し、復旧工事により休業を余儀なくされ、事業収入の減少と修繕費等の増加により収益を悪化させた。また、土地開発事業においても、工業団地への申込企業の契約が先送りとなり収入の減となった。さらに福島第一原発事故の風評被害により、今後の施設の利用者は減少傾向にあり、経営面への影響が懸念される。

なお、当公社の「公益財団法人」への移行については、平成23年4月1日の移行を目指して準備を進めていたが、震災の影響により収支計画等の申請内容に一部修正が必要になったことから、平成23年度中にあらためて行なう予定である。

当公社としては、引き続き徹底した経営合理化を図り、一部施設の譲渡や役職員の給与カットの継続、退職者不補充等を推進し経営改革を断行していくこととする。

【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	特別損失	当期一般正味財産増減額	正味財産期末残高
H22決算	18,889,701	66,883	※1 433,972	1,323,166	2,330,940
H21実績	18,871,697	1,430,448	5,416,927	△ 4,243,651	1,008,438
H20実績	8,640,124	△ 738,141	-	△ 727,988	5,199,204

※1 固定資産評価損99百万円、貸倒損失39百万円、災害損失11百万円、災害損失引当金繰入284百万円。

◎震災における災害損失等

(単位：千円)

事業費目	国民宿舎「鶴の岬」	いこいの村 涸沼	ワープステーション江戸	ビル管理	茨城空港旅客ターミナルビル	計
災害損失	-	10,728	-	-	283	11,012
災害損失引当金繰入	10,671	12,550	41,300	208,110	11,705	284,336
内容	温泉装置 給配水設備 内外装復旧	給配水設備 進入道路改修 プール復旧	屋根瓦 内装復旧	システム天井補強 内外装復旧	内装復旧 空調機器	
計	10,671	23,278	41,300	208,110	11,989	295,348

【平成22年度部門別実績概要】

1. 土地開発部門

(1) プロパー事業

- ・積極的な企業訪問と情報収集活動等に努め、南中郷工業団地に1.1ha、常陸太田工業団地に1.0haを分譲した。
- ・常陸太田工業団地は分譲完了となった。
- ・古河名崎工業団地の譲渡契約を締結した。
- ・古河名崎工業団地において、用地取得等及び道路付替工事等を実施した。

[プロパー工業団地等売上]

(単位：㎡・千円)

	南中郷	常陸太田	岩瀬	合計	備考
面積	11,104	10,398	1,074	22,576	2社分譲（南中郷・常陸太田） 県に譲渡（岩瀬）
金額	108,810	175,000	5,112	288,922	

[リース料収入等]

(単位：㎡・千円)

事業名	区分	前年度までの賃貸	平成22年度計	賃貸区画数（社）	備考
南中郷	面積	23,000	23,000	既存企業2社	賃料変更（1社）
	金額	10,248	8,953		
東筑波新治	面積	10,909	10,909	既存企業1社	
	金額	12,185	12,185		
その他	面積	-	-		東日本電信電話(株)他
	金額	8,311	17,387		
合計	面積	33,909	33,909	3社	
	金額	30,744	38,525		

[プロパー工業団地簿価]

(単位：㎡・千円)

事業名	区分	前期繰越高 (簿価)	平成22年度 棚卸額 (造成等)	平成22年度簿価増減分		平成22年度末 簿価残高	備考
				売上等	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	面積	174,209	-	△ 11,104	-	163,105	分譲中
	金額	418,845	-	△ 26,696	-	392,149	
東筑波新治	面積	49,316	-	-	-	49,316	分譲中
	金額	1,431,470	-	-	△ 32,894	1,398,576	
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	-	-	分譲完了
	金額	179,881	-	△ 179,881	-	-	
岩瀬	面積	1,074	-	△ 1,074	-	-	手続き完了により 県に売却
	金額	5,112	-	△ 5,112	-	-	
緒川	面積	6,233	-	-	-	6,233	手続き中 ※1
	金額	4,425	-	-	-	4,425	
鉾田西部	面積	690	-	-	-	690	手続き中 ※1
	金額	4,321	-	-	-	4,321	
古河名崎	面積	698,327	24,132	-	△ 5,842	716,618	造成等
	金額	1,701,698	736,834	-	-	2,438,532	
合計	面積	1,221,124	24,132	△ 22,575	△ 5,842	1,216,839	
	金額	8,315,037	736,834	△ 211,690	△ 32,894	8,807,288	

※1 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であり、完了後県へ売却。

(2) 公共事業

- ・平成22年度における造成工事費等の総額は、分譲中の事業を含め「2,056,528千円」となった。
- ・宮の郷工業団地で1社2.3ha、茨城中央工業団地で1社0.6aを分譲した。また、茨城中央笠間地区において土地交換により0.3ha売却。
- ・公共事業用地の保有面積は、前年度末「5,214千㎡」に対し、平成22年度末は「5,181千㎡」となった。
- ・公共事業別簿価及び売上の実績は、次表のとおりである。

[公共工業団地簿価]

(単位：㎡・千円)

事業名	区分	前期繰越高	平成22年度 棚卸額 (造成、管理費等)	平成22年度簿価増減分		平成22年度末 残高	備考
				売上等	電源交付金等 ※1		
筑波研都市 学園都	面積	-	-	-	-	-	分譲中
	金額	17,660	4,681	△ 1,165	-	21,175	
常陸那珂	面積	-	-	-	-	-	造成工事のみの受託 賃貸料収入5社
	金額	3,401,272	59,419	△ 82,709	-	3,377,982	
那珂西部	面積	51,092	-	-	-	51,092	分譲中
	金額	672,300	12,022	△ 9,927	-	674,395	
岩井幸田	面積	65,557	-	-	-	65,557	分譲中
	金額	409,867	9,940	△ 6,524	-	413,284	
宮の郷	面積	506,069	-	△ 23,000	-	483,069	分譲収入1社 賃貸料収入4社 割賦分譲収入1社
	金額	8,588,688	186,252	△ 3,743,075	-	5,031,865	
茨城中央	面積	1,627,416	-	△ 6,351	-	1,621,065	分譲収入1社 賃貸料収入1社
	金額	40,958,347	626,764	△ 9,526,783	-	32,058,328	
北浦複合	面積	1,475,469	-	-	-	1,475,469	造成中
	金額	13,838,793	299,665	△ 168,694	△ 56,742	13,913,022	
茨城中央 笠間地区	面積	984,228	-	△ 2,999	-	981,229	造成中 土地交換による売却
	金額	22,246,269	742,751	△ 335,031	△ 519,800	22,134,189	
茨城空港 テクノパーク	面積	503,764	-	-	-	503,764	造成中
	金額	4,693,638	115,034	△ 1,354,171	△ 19,425	3,435,076	
合計	面積	5,213,594	-	△ 32,350	-	5,181,244	
	金額	94,826,833	2,056,528	△ 15,228,078	△ 595,967	81,059,316	

※1 電源交付金による工事について

北浦複合【歩道舗装他】，茨城中央笠間地区【調整池整備他】，空港テクノパーク【道路改良】

[公共工業団地売上内訳]

(単位：㎡・千円)

事業名	区分	分譲売上	リース料	その他	利息償還	前倒償還	計画償還	合計
筑波研究 学園都市	面積	-	-	-	-	-	-	-
	金額	-	-	929	282	-	-	1,211
常陸那珂	面積	-	-	-	-	-	-	-
	金額	-	34,131	-	48,578	-	-	82,709
那珂西部	面積	-	-	-	-	-	-	-
	金額	-	-	-	9,927	-	-	9,927
岩井幸田	面積	-	-	-	-	-	-	-
	金額	-	-	563	5,976	-	-	6,539
宮の郷	面積	23,000	-	-	-	-	-	23,000
	金額	349,602	41,703	52,518	119,467	3,262,000	-	3,825,290
茨城中央	面積	6,351	-	-	-	-	-	6,351
	金額	159,405	11,459	873	542,434	7,437,000	1,500,000	9,651,171
北浦複合	面積	-	-	-	-	-	-	-
	金額	-	-	2,289	166,442	-	-	168,731
茨城中央 笠間地区	面積	2,999	-	-	-	-	-	2,999
	金額	64,778	-	242	270,774	-	-	335,794
茨城空港 テクノ パーク	面積	-	-	-	-	-	-	-
	金額	-	-	548	67,273	1,301,000	-	1,368,821
合計	面積	32,350	-	-	-	-	-	32,350
	金額	573,785	87,293	57,962	1,231,153	12,000,000	1,500,000	15,450,193

【土地開発部門】

(単位：千円)

	経常収益	当期経常増減額	特別損失	経常外収益 うち県補助金	当期一般正味 財産増減額
H22決算	15,900,534	△ 48,720	※1 38,710	1,593,135	1,505,706
H21実績 ※3	15,921,668	930,055	※2 5,416,253	-	△ 4,486,543
H20実績	5,742,051	△ 740,766	-	-	△ 740,766

※1 貸倒損失金。(民事再生手続きにより、割賦代金1割減額)

※2 低価法に伴う評価損処理。

(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)

※3 H21年度の土地部門への県補助金13億7千万は経常収益に計上。

2. 福祉施設部門

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21年連続第一位となった他、「いこいの村涸沼」についても、ハイツイこいの村グループで9年連続第一位となっている。しかしながら、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響により、各施設とも休館を余儀なくされ大幅な収入の減及び、特別損失（災害損失・災害損失引当金）の経費の増となった。

(1) 国民宿舎「鶴の岬」事業

安定した宿泊者数を確保しているものの、震災の影響により宿泊者数及び利用率が前年度より下回った。また、震災の影響により特別損失を計上した。

(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	特別損失	当期一般正味 財産増減額
		宿 泊	そ の 他					
H22決算	338	64,041	92,314	92.9	1,146,889	12,433	10,671	648
H21実績	358	68,950	100,075	94.4	1,220,588	105,978	-	105,118
H20実績	358	70,707	98,850	96.8	1,241,415	34,221	-	33,644

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

(2) いこいの村涸沼事業

あらゆるメディアを有効活用し、積極的なPRをするとともに、地域の高齢者をターゲットとしたグラウンド・ゴルフ場の整備や、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結果、震災の影響により収入の減及び特別損失を計上したものの黒字を達成した。

「改革プラン」においては、平成21年度の黒字化を施設経営継続の条件とし、また「改革工程表」においては、平成22年度以降も営業強化と経費節減に努めるとともに、毎年度経営状況を分析し経営継続の検証を行うこととしている。

(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	特別損失	当期一般正味 財産増減額
		宿 泊	そ の 他					
H22決算	339	29,124	84,489	56.9	522,439	24,587	23,278	1,238
H21実績	360	32,370	73,992	59.6	549,799	43,628	-	46,411
H20実績	360	33,298	69,994	61.3	547,402	△ 38,454	-	△ 38,454

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

(3) 砂沼サンビーチ事業

プール施設は、平成21年4月1日付け下妻市に無償譲渡した。

砂沼広域公園管理業務については、指定管理期間の本年22年度で終了する。

(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
H22決算	-	26,120	5	△ 49
H21実績	-	※1 333,171	306,818	11,483
H20実績	113,023	132,800	※2 △ 85,385	△ 85,440

※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として、平成13年度より平成23年度まで指定管理者として2回指定を受け、事業を行っている。また、今回の震災の修繕は委託元の日立市で行うこととなっている。

(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
H22決算	170,602	247,727	15	15
H21実績	182,238	245,639	79	79
H20実績	201,872	272,133	221	221

(5) ワークステーション江戸事業

平成19年度より(株)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てきたが、震災の影響により特別損失を計上した結果、赤字となった。

(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	当期経常増減額	特別損失	当期一般正味財産増減額
H22決算	39,253	72,268	4,696	41,661	△ 37,019
	13,990				
H21実績	41,582	71,649	△ 3,084	-	※1 32,862
	16,268				
H20実績	39,400	※2 112,961	68	-	13
	12,371				

※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。

3. ビル管理部門

(1) ビル管理事業

施設の、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23団体等・サービス施設11店舗 計34団体等が入居し、入居率90.2%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「377,374千円」となった。また、震災の影響により特別損失を計上した。

なお、平成22年1月に7階フロアの開発公社使用面積を半減させ、同フロアに平成23年2月から茨城県総務部総務事務センターが入居した。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ている。

(単位：％・千円)

	経常収益	当期経常増減額	特別損失	当期一般正味財産増減額	公社ビル入居率(期末時点)
H22決算	377,374	38,246	※1 307,545	△ 269,299	90.2
H21実績	406,175	85,815	-	85,815	79.7
H20実績	424,299	59,996	-	59,996	83.2

※1 固定資産評価損99百万円、災害損失引当金繰入208百万円。

(2) 茨城空港旅客ターミナルビル事業

開港当初の就航状況では、厳しい経営見通しであったことから、職員体制の見直しによる人件費の削減や清掃などの維持管理費などのコスト削減を図るとともに、旅客取扱施設利用料の導入や企業からの広告料などにより収入を確保した結果、震災の影響により特別損失を計上したものの黒字を達成した。

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ている。

(単位：人・千円)

	来場者数	経常収益	当期経常増減額	特別損失	当期一般正味財産増減額
H22決算	788,800	※1 440,947	27,847	12,107	15,682
H21実績	113,600	30,382	△ 80,920	-	△ 80,920
H20実績	-	28	△ 29,056	-	△ 29,056

※1 経常収益は受託料収入を含む。

(3) インランド・デポ事業

施設をつくば国際貨物ターミナル(株)に平成28年度まで賃貸し、平成28年度末に同社が、その時点での借入金残高と残存簿価の合わせた額で買受けることとなっている。

(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
H22決算	73,556	14,947	14,947
H21実績	73,558	9,253	9,253
H20実績	97,409	28,567	28,567

4. 駐車場・会議室部門

施設の適正な管理運営を徹底するとともに、会議室については、空室情報のホームページへの掲載や、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
H22決算	51.9	61,824	12,945	12,882
H21実績	51.3	60,928	32,815	32,751
H20実績	51.4	63,680	32,364	※1 43,368

※1 水戸駅南駐車場売却益（11百万円）のを含む。

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10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
H22決算	※1 17,433	141	※2 98,679
H21実績	5,875	10	10
H20実績	5,947	82	82

※1 経常収益17百万円は、県からの利息支払分を受取利息として計上した。

※2 今後発生する事務費を経常外収益として計上した。

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

県 単 独 事 業	砂 沼 広 域 公 園	26,115	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
	伊師浜国民休養地	4,750	休養地内及び施設設備の維持管理
	茨城空港駐車場管理	15,280	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
	小 計	46,145	
緊 急 雇 用 創 出 事 業	伊師浜国民休養地	26,808	休養地内及び施設設備の維持管理
	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	1,829	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	26,523	除草作業・軽剪定・清掃等(公共工業団地)
	戦略的企業誘致推進	17,417	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)
	地域観光情報発信	15,300	福祉施設における情報発信等(いこいの村・ワープステーション江戸)
			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
	空港活用観光推進	22,113	茨城空港内において空港を活用したイベントにより誘客促進及び地域 振興を図る
	空港連絡バス運行	30,127	茨城空港と東京都心を結ぶバスの運行
	空港周遊バス運行	51,048	茨城空港から観光地等を周遊するバスの運行, 観光案内・サポート等 の実施
	外国人観光客 受入体制整備	18,515	茨城空港内での外国人観光客をはじめとする空港利用者に対する人材 育成
小 計	209,680		
合 計	255,825		

7. 法人会計

公益法人会計基準に基づき、各部門に区分できない収益や費用を法人会計として表示することとした。

(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
H22決算	2,588	△ 20,259	△ 20,264

8. 資金の調達

借入金の実績は次表のとおりである。

(単位：千円)

区 分	前年度繰越金	期中借入増減額	平成22年度末残高
プロパー借入金計	29,029,487	△ 1,885,437	27,144,050
土地開発事業	23,449,460	△ 1,879,554	21,569,906
茨城空港旅客ターミナルビル事業	3,176,169	151,231	3,327,400
インランド・デポ事	690,000	△ 50,000	640,000
常陸太田合同庁舎事業	1,713,858	△ 107,114	1,606,744
公共借入金計	96,222,465	△ 13,873,764	82,348,702
合 計	125,251,953	△ 15,759,201	109,492,752