

# 1. 平成17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17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、各施設ともに一層のサービス向上と経営効率化に努めるとともに、ワープステーション江戸の運営について、ロケに重点を置いた施設へのスムーズな移行が図られるよう努める。

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、業務の見直しを積極的に行うことにより、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。

(仮称)百里飛行場ターミナルビル事業については、県と連携しながら、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17年度までに、2,293haの土地を工業団地用地として処分、326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。また、本県に進出する企業も、その多くが既設工業団地内の企業撤退跡地や民地等に立地するなど、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、平成17年度は効果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、5社を誘致し、計4.7haを分譲した。なお、分譲中であった筑波南奥原工業団地は平成17年度をもって完売となった。

## 〔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「いこいの村涸沼」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。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186千人、「いこいの村涸沼」が93千人であった。「砂沼サンビーチ」は、7月は天候不良が続いたため、プール利用者も24千人と振るわなかったが、8月に入り天候の回復とともに、最終的には123千人まで持ち直した。「日立市鶴来湯の湯十王」は、長期的安定経営に向けて好調を維持しており、利用者は222千人であった。「ワープステーション江戸」はロケ機能に重点を置いた施設への転換を図り、利用者は前年度を上回る66千人になった。

## 〔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、34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90%である。

駐車場・会議室部門の事業収入は、70百万円であった。

平成17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

#### 工業団地用地の取得

- ・ 銚田西部工業団地は、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。

#### 工業団地の造成等

- ・ つくば明野北部工業団地については、基本設計及び実施設計を実施し、造成工事に着手した。

#### 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、東筑波新治工業団地に3社、筑波南奥原工業団地に1社、つくば下妻第二工業団地において1社、計5社の企業を誘致した。

(単位: 千㎡, 千円)

| 区分<br>団地名 | 団地面積  | 可処分面積 | 前年度までの<br>処分面積 | 平成17年度<br>処分面積 | 平成17年度<br>未保有<br>可処分面積 | 平成17年度<br>処分量 | リース契約          |                |                 | 備 考 |
|-----------|-------|-------|----------------|----------------|------------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|-----|
|           |       |       |                |                |                        |               | 前年度までの<br>賃貸面積 | 平成17年度<br>賃貸面積 | 平成17年度<br>賃貸料収入 |     |
| 筑波南奥原     | 643   | 452   | 439<br>(12社)   | 13<br>(1社)     | -                      | 400,830       | -              | -              | -               | 完売  |
| つくば関城     | 237   | 184   | 138<br>(6社)    | -              | 46                     | -             | -              | -              | -               |     |
| 南中郷       | 367   | 216   | -              | -              | 216                    | -             | 17<br>(1社)     | -              | 7,771           |     |
| 東筑波新治     | 353   | 244   | 40<br>(2社)     | 15<br>(3社)     | 189                    | 395,090       | 11<br>(1社)     | -              | 12,185          |     |
| 茨城        | 299   | 219   | 75<br>(5社)     | -              | 144                    | -             | -              | -              | -               |     |
| つくば下妻第二   | 207   | 174   | -              | 19<br>(1社)     | 155                    | 519,624       | -              | -              | -               |     |
| 常陸太田      | 457   | 272   | 234<br>(15社)   | -              | 38                     | -             | -              | -              | -               |     |
| 合 計       | 2,563 | 1,761 | 926<br>(40社)   | 47<br>(5社)     | 788                    | 1,315,544     | 28<br>(2社)     | -              | 19,956          |     |

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「3,060千㎡」に対し、平成17年度末「3,014千㎡」となった。

(単位：千㎡)

| 前年度末<br>保有面積 | 平成17年度<br>取得面積 | 平成17年度<br>処分面積 | 入替等による増減 |      | 平成17年度末<br>保有面積 |
|--------------|----------------|----------------|----------|------|-----------------|
|              |                |                | 増加面積     | 減少面積 |                 |
| 3,060        | 3              | 47             | 0        | 2    | 3,014           |

(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「39千㎡」を取得するとともに、茨城中央工業団地造成事業、北浦複合団地造成事業及び(仮称)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17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「2,650,609千円」となった。
- ・公共事業用地の処分は、宮の郷工業団地造成事業において1社、「3千㎡」・岩井幸田工業団地造成事業において2社、「25千㎡」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と合せて「1,164,346千円」となった。
- ・公共事業用地の保有面積は、前年度末「5,304千㎡」に対し、平成17年度末は「5,312千㎡」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㎡・千円)

| 事業名      | 区分 | 前期繰越高       | 平成17年度棚卸額 | 平成17年度売却額 | その他要因による増減 | 平成17年度末残高   | 備 考                      |
|----------|----|-------------|-----------|-----------|------------|-------------|--------------------------|
|          |    |             |           |           |            |             |                          |
| 筑波研究学園都市 | 面積 | -           | -         | -         | -          | -           | 分譲中                      |
|          | 金額 | 17,011      | 23,386    | 500       | -          | 39,897      |                          |
| 常陸那珂     | 面積 | -           | -         | -         | -          | -           | 造成工事のみ受託<br>分譲中          |
|          | 金額 | 5,971,950   | 108,094   | -         | -          | 6,080,044   |                          |
| 那珂西部     | 面積 | 51          | -         | -         | -          | 51          | 分譲中                      |
|          | 金額 | 654,523     | 12,335    | -         | -          | 666,858     |                          |
| 岩井幸田     | 面積 | 155         | -         | 25        | -          | 130         | 分譲中                      |
|          | 金額 | 4,019,613   | 73,533    | 1,084,483 | -          | 3,038,286   |                          |
| 宮の郷      | 面積 | 521         | -         | 3         | -          | 518         | 分譲中                      |
|          | 金額 | 8,786,832   | 78,614    | 48,069    | -          | 8,818,435   |                          |
| 茨城中央     | 面積 | 1,666       | -         | 3         | -          | 1,663       | 用地取得中(第2期分)<br>分譲中(第1期分) |
|          | 金額 | 42,730,941  | 722,207   | 18,535    | -          | 43,434,865  |                          |
| 北浦複合     | 面積 | 1,475       | -         | -         | -          | 1,475       | 用地取得中<br>団地間調整           |
|          | 金額 | 16,407,041  | 644,544   | 12,524    | 163,538    | 16,875,721  |                          |
| 総合流通センター | 面積 | 980         | -         | -         | -          | 980         | 用地取得中                    |
|          | 金額 | 21,766,187  | 347,889   | 235       | -          | 22,113,844  |                          |
| 空港テクノパーク | 面積 | 456         | 39        | -         | -          | 495         | 用地取得中<br>一部入替実施          |
|          | 金額 | 3,488,201   | 640,007   | -         | 1,251      | 4,126,957   |                          |
| 合計       | 面積 | 5,304       | 39        | 31        | -          | 5,312       |                          |
|          | 金額 | 103,842,298 | 2,650,609 | 1,164,346 | 164,789    | 105,194,907 |                          |

## 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<br>利用率(%) | 客 室<br>稼働率(%) |
|------|--------|---------|---------|-----------|----------------|---------------|
|      | 宿 泊    | その他     | 計       |           |                |               |
| 358  | 72,404 | 113,451 | 185,855 | 1,259,059 | 99.1           | 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) いこいの村瀬沼事業

・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<br>利用率(%) | 客 室<br>稼働率(%) |
|------|--------|--------|--------|---------|----------------|---------------|
|      | 宿 泊    | その他    | 計      |         |                |               |
| 360  | 31,655 | 61,063 | 92,718 | 508,314 | 58.2           | 73.6          |

(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)

| 利用者数      |       |         | 売 上 額   |
|-----------|-------|---------|---------|
| プール(47日間) | その他   | 計       |         |
| 123,449   | 2,498 | 125,947 | 107,261 |

### (4) 日立市鶴来の湯十王事業

・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   |
|------|---------|---------|
| 335  | 221,559 | 279,480 |

### (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   | ロケ日数 |
|------|--------|---------|------|
| 316  | 65,748 | 110,976 | 136  |

### (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 | 20,128 | 休養地内及び施設設備の維持管理                 |
| 砂 沼 広 域 公 園     | 37,860 | 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  | 22,571 | 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21団体等・サービス施設13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「480,316千円」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17年度賃貸料収入は「97,098千円」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 | 67,732 |
| 水戸駅南駐車場       | 2,354  |
| 合 計           | 70,086 |

## 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5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「14,843,715千円」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17年度借入高      | 平成17年度返済高      | 平成17年度末残高       |
|--------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 土地開発部門(プロパー) | 35,945,230,047  | 552,579,318    | 852,443,032    | 35,645,366,333  |
| ”(公共)        | 105,449,621,370 | 14,291,135,318 | 12,941,725,281 | 106,799,031,407 |
| ビル管理部門       | 2,445,000,000   | -              | 1,510,000,000  | 935,000,000     |
| 駐車場・会議室部門    | 125,000,000     | -              | 125,000,000    | -               |
| 常陸太田合同庁舎部門   | 2,249,428,377   | -              | 107,114,000    | 2,142,314,377   |
| 合計           | 146,214,279,794 | 14,843,714,636 | 15,536,282,313 | 145,521,712,117 |