

団体名	株式会社多摩ニュータウン開発センター				
代表者	代表取締役社長 新美 大作			所管局	都市整備局
所在地	東京都八王子市南大沢2-2 パオレビル7階			電話番号	042-677-1611
基本財産 /資本金等	897百万円	都出資等割合 /都持株比率	51.2%	設立 年月日	昭和63年7月16日
設立 目的	多摩ニュータウン南大沢地区センター等における商業・業務施設、公共駐車場等を、多摩ニュータウン事業と整合させつつ、管理運営をし、地域の健全な発展に資する				
主な 事業	(1) 商業ビル及び複合ビルの管理運営  (2) 駐車場経営				
組    織	年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	対前年度比
	常勤役員数	2人	2人	2人	100.0%
	常勤職員数	7人	8人	8人	100.0%
	都派遣職員数	1人	1人	2人	200.0%
	都退職者数	5人	6人	5人	83.3%

区 分		令和2年度	令和3年度	令和4年度	対前年度 差引増減額	対前年度比 (%)	主な増減理由
損 益 計 算 書	営業利益(損失)	262,521	255,139	213,288	41,851	83.6%	(営業収益) ・水道光熱費増による共益費の不動産賃貸収入の増のため (売上原価) ・水道光熱費の実績増のため (販売費・一般管理費) ・減価償却費の増のため (営業外費用) ・支払利息増のため (特別利益(損失)) ・固定資産除却損による減のため
	営業収益	1,459,754	1,498,819	1,653,532	154,713	110.3%	
	営業費用	1,197,233	1,243,680	1,440,244	196,564	115.8%	
	売上原価	1,038,368	1,071,559	1,275,622	204,063	119.0%	
	販売費・一般管理費	158,865	172,121	164,622	7,499	95.6%	
	営業外利益(損失)	653	376	2,156	1,780	-	
	営業外収益	1,749	502	419	83	83.5%	
	営業外費用	1,096	878	2,575	1,697	293.3%	
	経常利益(損失)	263,173	254,763	211,132	43,631	82.9%	
	特別利益(損失)	1,521	5,202	944	4,258	-	
税引前当期純利益	261,652	249,561	210,187	39,374	84.2%		
法人税等	81,725	76,640	64,693	11,947	84.4%		
当期純利益	179,927	172,922	145,494	27,428	84.1%		
貸 借 対 照 表	資産合計	9,999,896	9,834,719	9,658,466	176,253	98.2%	(固定資産) ・受電設備工事による有形固定資産増のため (流動負債) ・未払金の減のため (固定負債) ・長期借入金減のため
	流動資産	2,668,862	2,310,829	1,994,320	316,509	86.3%	
	固定資産	7,331,034	7,523,890	7,664,146	140,256	101.9%	
	負債合計	4,675,151	4,337,052	4,015,306	321,746	92.6%	
	流動負債	586,623	543,778	535,977	7,801	98.6%	
	固定負債	4,088,528	3,793,275	3,479,329	313,946	91.7%	
	純資産合計	5,324,745	5,497,666	5,643,161	145,495	102.6%	
うち資本金	897,000	897,000	897,000	0	100.0%		
うち繰越利益剰余金	3,234,745	3,466,666	3,512,161	45,495	101.3%		

**戦略1 機能的な組織運営の実施**

<p>3年後(2023年度)の到達目標</p>	<p>【目標】 ・ビル管理、文書管理機能、セキュリティを強化した総合マネジメントシステムの構築</p> <p>【目標】 ・職階に応じた意思決定の権限の見直しや電子決裁による事務の効率化</p> <p>【目標】 ・リーシングなど専門知識をもつ人材を育成し、生産性向上を図る。</p> <p>【目標】 ・自社独自で先端技術を活用した情報の発信</p>	<p>実績(2022年度末時点)及び要因分析</p>	<p>【目標】 【目標】 テナント情報の管理、経理処理、文書管理など従来手作業で行っていた事務処理プロセスを電子化しこれらの機能を統合することで業務の効率化を実現するとともに、承認権限付与による情報流出・不正防止のセキュリティ強化を実施した。</p> <p>【目標】 不動産業界の動向などの事業環境や業務に必要な情報、知識を積極的に習得し業務に役立てた。</p> <p>【目標】 社員自ら広報ツールや宣伝動画などを作成するスキルの習得に取り組みスピーディで効果的な情報発信を行った。</p>
-------------------------	---	----------------------------	---

個別取組事項	到達目標	2022年度計画	2022年度実績	要因分析	対応方針
総合マネジメントシステムの構築	目標	支払処理の流れを検証し、それを踏まえたシステム改修を行い、押印箇所や不要な手続きの削減を図る。システム内の情報の取扱いを検証し、セキュリティ強化した改修を行う。	テナント情報の一元化(施設、工事履歴、契約、交渉経緯など)や会計処理、文書の電子化によるペーパーレス、承認権限付与による情報流出・不正防止のセキュリティ強化を行い、システムを全面的に刷新することができた。	社内PTを立ち上げ、より使いやすい画面レイアウトや操作性の向上などを議論し、社をあげて業務効率化に資するユーザーインターフェースを検討した。	引続き業務の効率化に向けて、セキュリティを確保しながら業務管理システムの改良・運用に取り組んでいく。
リーシングなど専門知識を持った人材の育成	目標	リーシング業務に必要な不動産の知識や幅広い専門的なビジネスの知識を含め外部の研修を積極的に受講させ、ビル管理の専門知識を習得させる(1人)	ショッピングセンターの管理運営のセミナーに参加(1人)するなど、テナントサポート、リーシングや施設管理に関する専門知識を習得し、円滑な業務執行に役立てた。(セミナー等参加・2回 ・SCの管理運営・販売促進・テナントミックス ・契約書作成実務・法的知識)	外部研修で学んだスキルを社内還元することで、各担当社員の知識の涵養に取り組み円滑・的確な業務執行を行う。	リーシング業務に必要な不動産の知識などを習得するため、外部の研修を積極的に受講させ業務執行力の向上を図っていく。
先端技術を活用したプロモーションが可能な専門的人材の育成	目標	パオレリルに設置したデジタルサイネージの積極的な活用を図るため、外部の研修を積極的に受講するなど動画作成や編集作業のスキルを習得させる(1人)	外部研修を受講(1人)し、動画作成・編集の実践力を強化した。事業PR動画を社員自ら作成し、デジタルサイネージで掲出したほか、「南大沢スマートシティウィーク」の開会式(11月25日)でのデジタルサイネージによる演出、操作等を委託によらず対応した。	自社で新しい広報ツールや先端技術を活用した効果的な事業PRや広報活動ができる人材を育成することができた。	集客向上につながるプロモーション、販促事業の専門知識に関する外部研修を積極的に受講させ習得させる。会社独自でプロモーションの動画コンテンツを作成するとともに、ホームページ作成能力を向上させる。

<p>団体自己評価</p>	<p>紙ベースだったテナント情報(施設、工事履歴、契約、交渉経緯など)をデータベース化したビル管理システムと従来手作業であった例月の家賃・光熱水費の請求、支払いなどの会計処理を統合し煩雑な経理プロセスが改善したほか、文書管理の電子化により工事図面など保存文書の軽量化が図られた。</p> <p>不動産業界やショッピングセンター協会などのセミナー・研修会などに積極的に参加し、事業を取り巻く社会・経済状況の理解、把握に努めるとともに、店舗の管理運営セミナーや出店契約書作成講習会など、実務的知識・ノウハウの向上に取り組んだ。</p> <p>広報活動やPRツールの作成など業務に必要なノウハウの習得に努めた結果、動画作成や新たに設置したデジタルサイネージとイベントを組み合わせた演出、操作を外部業者によらず実施できるスキルを身に付けた。</p> <p>以上のとおり、2022年度計画を達成した。</p>
---------------	---

**戦略2 安定した収益確保と計画的なビル管理**

<p>3年後 (2023年度)の 到達目標</p>	<p>【目標】 ・コロナ流行前の収入を確保する。 12.2億円(賃料、駐車場収入)</p> <p>【目標】 ・民事再生債務縮小 都への債務残高 7.1億円(2023年度末)</p>	<p>実績 (2022年度末時点)及 び要因分析</p>	<p>【目標】 ビル賃貸については、入居率が99.5%と高水準を維持している。 駐車場では、新型コロナウイルスによる行動制限の緩和などで入庫台数はコロナ禍前の0.95倍まで回復したが、収入は駐車時間の減少などから0.9倍程度に止まっている。 11.7億(賃料、駐車場収入)</p> <p>【目標②】 東京都への民事再生債務の返済は、計画どおり実施した。 都への債務残高 約10.2億円(2022年度末)</p>
-----------------------------------	--	--------------------------------------	---

個別取組事項	到達目標	2022年度計画	2022年度実績	要因分析	対応方針
建物の魅力を高め競争力向上につながるリニューアルの着実な実施	目標	(パオレビル) 避難誘導灯改修、トップライト改修、外壁改修(ガレリア・ユギ) 受変電設備改修(工事)、エスカレーター改修	(パオレビル) 避難誘導灯のLED化は、6月着工に向けて部品調達等の工事準備を実施 トップライト及び外壁改修については、状態が良好なため繰延(ガレリア・ユギ) 2020年度から実施した受変電設備改修は2022年度第一四半期に完了した。エスカレーター改修は工事計画をテナントと調整中	各施設、建築物は築後27年が経過し、適切な更新・改修が必要となっており、計画的な工事施工やテナントの業務への影響なども配慮しながら必要な修繕を行った。	引続き修繕計画、施設の状況を踏まえ効率的・効果的な維持・改修に取り組んでいく。工事実施に際しては、テナントの業務に影響がないよう配慮しながら着実に実施し競争力の強化に取り組んでいく。
収益の安定的な確保	目標	コロナ禍の中、テナントへのヒアリングにより経営状況を把握し、撤退有無に関わらず常時後継テナントの情報を収集し空室期間を短縮。また、駐車場割引認証施設の拡大等により安定した収益確保と着実な返済を履行 賃貸収入 約9.4億円、駐車場収入 約2.5億円 債務残高 10.2億円(都への債務残高)	賃貸収入 約9.4億円 駐車場収入 約2.3億円 債務残高 債務残高 約10.2億円  2022年度分(約3.1億円)を2023年3月に都へ支払	入居率は引き続き高い水準を維持されている。駐車場収入については2021年度と比較すると増加しているが、コロナ禍による利用形態の変化が見られ、割引時間内での出庫が多く1台当たりの利用時間が十分に回復せず、コロナ前の水準には戻っていない。	テナントへのヒアリングにより経営状況などの情報を収集し、先行的なリーシングを行い高い入居率の維持に取り組んでいく。また、駐車場割引認証施設の拡大等も検討し、駐車場の利用時間・台数の拡大を目指す。都への再生債務の返済を計画どおりすすめていく。令和8年度返済完了

<p>団体自己評価</p>	<p>計画した改修工事については、修繕計画、施設の現状、テナントへの影響などを踏まえ、キャッシュフロー等も考慮しながら借入をすることなく実施した。競争力強化に向けた施設の機能維持や改修など建物の魅力の向上に務め、高い入居率(99.5%)を維持した。駐車場収入については新型コロナウイルスの影響が残る中、2022年度計画を約2,000万円下回った。東京都への民事再生債務は計画どおり返済した。</p>
---------------	---

**戦略3 南大沢地域に貢献する活動の推進**

3年後 (2023年度)の 到達目標	<p>【目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・実証的、段階的な取組で一定の効果が認められたものについて事業化実施</li> </ul> <p>【目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・キーテナントとのプロモーション活動強化などによる先端技術の地域実装</li> </ul> <p>【目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場利用における利便性の向上</li> </ul>	実績 (2022年度末時点)及 び要因分析	<p>【目標】</p> <p>テレワークステーションは、モデル事業を踏まえ、2022年4月から常設で設置した。10月からは新たに個別ワークボックスのサービスを開始し3月にはミーティングルームのリニューアルに着手した。</p> <p>【目標】</p> <p>南大沢スマートシティ協議会の検討を踏まえ、電動キックボード及びスマートフォン充電バッテリーレンタル機（広告サイン付）の運用を開始した。</p> <p>【目標】</p> <p>駐車場の料金精算機をクレジットカード対応としキャッシュレス化をすすめた。</p>
--------------------------	--	-----------------------------	---

個別取組事項	到達目標	2022年度計画	2022年度実績	要因分析	対応方針
地域貢献に資する新規事業実施	目標	前年度に実施した地域の貢献に資する事業の検討に基づき、地元の企業や団体などの情報をデジタルサイネージを利用して発信することやシェアサイクル事業への協力など、地域の貢献に資するパイロット事業の試行前年度の検証を基に、テレワークステーションの運営形態の確立	デジタルサイネージを活用し、都政や警察・消防等の行政情報、周辺のイベント等について発信した。テレワークステーションは、利用者から要望があった個別ワークボックスを設置するとともに、ミーティングルームを拡張し、セミナーなど多用途での使用に対応できるようリニューアルを行った。	テレワークステーションは、個別ワークボックスの利用実績が好調であり、利用時間が大幅に増加した。 10月：利用時間450分 2月：利用時間1600分（10月比約350%）	テレワークステーションは引き続き利用者ニーズに対応した設備、運営に努め、利用促進を図っていく。
5Gなど先端技術を活用したスマートシティの推進	目標	前年度のスマートシティ協議会の検討を踏まえ、パオレビルに新たに設置したデジタルサイネージにおいて、例えば利用者とコンテンツ提供者の双方での利用を実現するような先端技術を活用した実証実験の実施 デジタルサイネージ前のふれあい広場を活用し、広場のイベントをサイネージでライブ配信するなど、賑わいを創出	デジタルサイネージとふれあい広場を活用した双方向型イベント（演奏会、地元スポーツチーム等）を実施した。人流データの蓄積・分析が可能なライブカメラを設置した。ガレリア・ユギ敷地内に電動キックボード10台分のポートを設置した。パオレ駐車場にEVカーシェアを2台設置した。	キックボードについては有料貸出ポートのほか、充電・メンテナンスに必要な場所の設置調整についても速やかに対応した。	ふれあい広場では、デジタルサイネージ連動のライブカメラにより、曜日・イベント・天候別に人流を分析し、テナント誘致等に活用することなども検討する。
駐車場精算機のキャッシュレスシステムの導入	目標	前年度に設置した電子マネーの使用が可能な精算機にクレジットカードの利用機能追加	駐車場精算機に、クレジットカードの利用機能を追加して4月から運用を開始した。	駐車場精算機にクレジットカードの利用機能を追加。第1駐車場（パオレビル1階～3階）ではクレジットカード支払いが進んでおり、売上の5割程を占めることもあり有効に利用されている。	電子マネー及びクレジットカードの利用データを基に、利用者の行動動向の分析、販促活動への活用を検討する。
駐車場合算処理に向けた近隣商業施設との連携	目標	ETCを活用したチケットレス、キャッシュレスによる駐車料金決済システム導入事例の検証	ETCを利用した駐車場料金決済など駐車場機器メーカーの技術開発などを調査し、活用の可能性などを検討した。	近隣商業施設とシステム導入についてヒアリングを実施 定期借地の契約期限が近づいていることから、新規投資を伴う本件調整に至らなかった。	長期修繕計画による設備投資のタイミングを踏まえつつ、費用対効果の観点から調査・検討を継続

**団体自己評価**

南大沢スマートシティ協議会における議論や実証実験などを踏まえ、デジタルサイネージ、EV充電設備、テレワークステーションなどを自社事業として実施したほか、シェアサイクル、電動キックボード、EVカーシェアリングへの敷地貸し出しなど積極的に協力・支援した。駐車場精算機にクレジットカードの利用機能を追加しキャッシュレス化をすすめた。ETCによる料金精算など新しい技術開発の動向については、引き続き調査する。

以上のとおり、2022年度計画は達成した。

共通戦略

取組事項	2022年度計画	2022年度実績	要因分析	対応方針
手続のデジタル化	届出をする事業者にメールにて電子データで書類を提出するよう周知徹底を図り、事業者の都合で対応できない場合を除き、引き続き100%デジタル化を維持する。	テナント情報の管理、経理処理、文書管理など従来手作業で行っていた事務処理をデジタル化、システム化し統合したことで業務の効率化を実現した。工事申請手続きについて、100%（1件）のデジタル化を達成	業務のデジタル化をすすめることは、はんこレス、FAXレス、ペーパーレス、タッチレスにも効果が期待できる。	引続き、業務の効率化に向けて、セキュリティを確保しながら業務管理システムの運用・改良に取り組んでいく。
はんこレス	団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し	賃貸借契約書などを除いて、テナントや警備会社、清掃業者等からの届出などは押印を廃止している。	テナントや警備会社、清掃業者等からの届出などは押印を廃止	引続きはんこレスにて対応
FAXレス	届出をする事業者にメールにて電子データで書類を提出するよう周知徹底を図り、事業者の都合で対応できない場合を除き、引き続き100%デジタル化を維持する。	テナントや警備会社、清掃業者等の届出などのやり取りは、メールで行っており、FAXによる送受信はない。 （2022年度実績270枚（業者からの営業・販促等）/2019年度実績2,700枚）	届出をする事業者に届出様式をデータ送信するなど、電子データでの提出の周知徹底を図った。	引続き、事業者にメールにて電子データで書類を提出するよう周知徹底を図り、双方の業務の簡素化、効率化を図っていく。
ペーパーレス	テナントビル管理システムによる文書登録機能の更なる活用により、システムで対応可能なものについて、2022年度のコピー用紙総使用量を60%減少させる。（2019年度対比）	2019年度比60%削減を達成 （2022年度実績6,900枚/2019年度実績84,000枚）	紙の使用量削減に向けて周知徹底した。	引続き、文書管理システムの運用や事務改善に取り組み、ペーパーレスをすすめていく。
キャッシュレス	団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し	駐車場の料金精算機をキャッシュレス対応にした。	・対外的事務において、現金を取り扱う案件は無い。	引続きキャッシュレスにて対応
タッチレス	団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し	研修会、講習会などは実施していない。	・当社業務に、研修会や講習会業務を実施していないため対象外	
テレワーク	新型コロナウイルス感染拡大時等における都・国等からのテレワーク実施要請へ、都庁グループの一員として、適切に対応する。	10%を実施（実施件数：188件/当月の勤務日数：約20日×テレワーク可能な職員数：7人）	コロナ禍に比べ出社比率に変化はあるものの、可能な限りテレワークを行っている。	社会状況や都政の方向性、当社の事業状況などを踏まえながら、適切に対応していく。
団体自己評価	テナント情報の管理、経理処理、文書管理などの事務処理プロセスをデジタル化、システム化したことは、はんこレス、ペーパーレスにも寄与した。事業者（テナント、警備・メンテナンス業者等）とのやり取りも簡素化、効率化に務めた。（FAXレス、タッチレス）駐車場の精算機を現金、交通系ICカードに加え、クレジットカード対応にしたことで、キャッシュレス化をすすめた。小規模（職員数：9名）な事業所であるが、業務のデジタル化や事務改善に務め、テレワークによる業務を推進した。			



所管局所見

戦略1「機能的な組織運営の実施」については、テナント情報をデータベース化したビル管理システムに水道光熱費等の会計処理機能を組み入れることで、経理プロセスの効率化を達成した。「南大沢スマートシティウィーク」等のイベントにおいては、社員自らデジタルサイネージの操作・演出が行えるようになっており、プロモーションスキルは着実に向上している。また、電子決裁機能については、取り組みを開始している休暇・出張の電子決裁の仕組みを応用しながら、業務に関する決裁にも拡充検討をすすめている。

戦略2「安定した収益確保と計画的なビル管理」については、駐車時間の減少などから駐車場収入はコロナ禍以前の0.9倍程度に止まっているが、ビル賃貸の入居率は99.5%と引き続き高水準を維持しており、2022年度も引き続き黒字を確保した。また、平成13年に決定された民事再生計画（負債総額341億円）の履行状況については、計画通り債務弁済が行われており、2022年度末の残債務は10億2,000万円である（2026年度完済予定）。ビル管理については、キャッシュフローを考慮に入れながら、長期修繕計画見直しや修繕積立金を活用することで、借入することなく必要な工事等を行っており、効率的・効果的な維持管理がなされている。今後は、先行的なリーシングにより入居率の維持に取り組むなど、新規事業の育成を急ぐなど、収益向上に向けた取組を一層強化することが重要となる。

戦略3「南大沢地域に貢献する活動の推進」については、ユーザーの要望を踏まえテレワークステーションに個別ボックスを設置したり、パオレビル前のふれあい広場において、デジタルサイネージと連動したイベント開催を多数開催したりするなど、工夫を凝らし、地域の賑わいづくりに努めている。また、ユーザー・ライド分析に基づき電動キックボードのポート増設に対応するなど、南大沢スマートシティの実現に貢献している。2023年度からは、南大沢スマートシティ協議会の事務局を都から移管されるため、協議会参加企業の拡充や新規実証プロジェクトの立ち上げ等を通じて、社会実装を支援していくことが必要である。

また、会社は、手続のデジタル化・5つのレス・テレワーク等の各項目において目標の到達に向けた取組を着実に推進した。以上のとおり、会社はコロナ禍や電気料金の値上げといった厳しい状況にあっても、高い入居率を維持しており、建物の魅力を維持するために必要な改修工事等も計画的に行っている。また、地域課題の解決に向けた新規事業にも積極的に取り組んでおり、創意工夫により年々実績を伸ばしている。よって、会社は2023年度の到達目標に向けた取組を着実に実施していると評価する。

総務局所見

経営改革プランに掲げた目標のうち、戦略3「南大沢地域に貢献する活動の推進」について、利用者の要望を踏まえテレワークステーションに個別ワークボックスを設置するなど利用促進を図ったほか、ふれあい広場でのデジタルサイネージと連動したイベントの開催、電動キックボードやEVカーシェアリングの設置など、南大沢スマートシティの実現に向けた取組を実施している。その他の戦略についても、施設、契約等テナント情報の一元化による業務効率化や承認権限付与による情報流出・不正防止のセキュリティ強化等によるシステムの刷新を行ったほか、共通戦略による「5つのレス」等について、取組を着実に進めている。

引き続き、各種事業を積極的に推進していくとともに、小規模な団体である中でも専門的な人材育成に努める等組織力の強化を図り、南大沢地域の活性化に向けた取組を一層進めていくことを期待する。