

株式会社多摩ニュータウン開発センター

第1 監査の目的

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項に基づき、都が出資を行っている団体について、当該団体の事業が出資の目的に沿って適切に行われているかを監査する。

あわせて、同法第199条第1項及び第5項の規定に基づき、団体に対する所管局の指導・監督が適切に行われているかを監査する。

第2 監査の対象

1 監査対象団体及び局

区分	監査の対象	実地監査期間	監査の範囲
団体	株式会社多摩ニュータウン開発センター	令和4年10月19日から同月25日まで	第33期（令和2.4.1～令和3.3.31）及び第34期（令和3.4.1～令和4.3.31）の事業
局	都市整備局	令和4年10月18日及び26日	

2 団体の概要

設立の目的	多摩ニュータウン南大沢地区センター等における商業・業務施設等を都の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ことを目的として設立
主な沿革	昭和63年7月 株式会社多摩ニュータウン開発センター設立 平成4年 複合ビル「パオレ」、商業ビル「ガレリア・ユギ」開業 平成9年 商業棟「プラザA」開業 平成13年3月 民事再生手続開始の申立て 平成13年11月 民事再生計画確定 平成16年 民事再生手続終結の決定
事業の概要	<ul style="list-style-type: none"> 複合ビル及び商業ビルの賃貸事業 駐車場賃貸事業
所在地	東京都八王子市南大沢二丁目2番地 パオレビル7階
組織	事業推進本部、2課
人員	役員6名（代表取締役1名（常勤）、取締役2名（非常勤）、監査役3名（常勤1名、非常勤2名）） 従業員9名

都 と の 関 係	出資	資本金 8 億 9,700 万円のうち、4 億 5,900 万円 (51.2%)
	貸付金 (表 1)	0 円 (令和 2 年度末残高) 0 円 (令和 3 年度末残高) ※ このほか、表 2 のとおり、民事再生計画に基づく債権がある。
	職員の派遣等	常勤職員 2 名を都から派遣 常勤役員 1 名及び常勤職員 6 名が都退職者
	東京都政策連携 団体等	都は団体を東京都政策連携団体に指定し、財政・事業運営の指導監督を行っている。
	経営目標の 達成状況に係 る評価結果	令和 2 年度 : B 令和 3 年度 : B

(注) 上記数値等は令和 4 年 3 月 31 日現在

(表 1) 貸付金残高

(単位：千円)

貸付金名	第 32 期 (令和元年度) 末残高	第 33 期 (令和 2 年度)			第 34 期 (令和 3 年度)		
		借入額	償還額	年度末 残高	借入額	償還額	年度末 残高
多摩ニュータウン活性化事業貸付金	28,885	0	28,885	0	0	0	0
合計	28,885	0	28,885	0	0	0	0

(表 2) 債権残高

(単位：千円)

債権名	第 32 期 (令和元年度) 末残高	第 33 期 (令和 2 年度)			第 34 期 (令和 3 年度)		
		借入額	償還額	年度末 残高	借入額	償還額	年度末 残高
再生債権(注 1)	44,938	0	44,938	0	0	0	0
別除権債権(注 2)	1,939,176	0	276,025	1,663,151	0	317,029	1,346,122
合計	1,984,115	0	320,963	1,663,151	0	317,029	1,346,122

(注 1) 再生手続開始前の原因によってできた債権で、別除権付債権以外のもの

(注 2) 担保付債権のこと。担保権の対象となる財産等(担保物権)を処分することで回収をすることができる。

第3 監査の結果

1 経営に関する事項

本監査では、株式会社多摩ニュータウン開発センター（以下「会社」という。）の事業について、主に、再生債務は着実に弁済されているか、商業ビル等のテナントの入居率は向上しているか、駐車場の利用率は向上しているかなどの着眼点から、総勘定元帳、伝票、証ひょう等を抽出により検証した。

その結果、別項のとおり指摘及び意見・要望事項が認められた。

(1) 事業実績

会社は、南大沢地域住民の福祉や利便性の向上を図るため、平成4年度に複合ビル（パオレ）及び商業ビル（ガレリア・ユギ）を開業した。その後、バブル経済崩壊の影響等により、債務超過に陥ったため、平成13年3月30日付けで都は債権者として会社に対する民事再生法適用を東京地方裁判所に申し立て、同年11月17日に民事再生計画の認可決定が確定した。

民事再生計画の確定以後、金融機関などの債権者に対して、民事再生計画に従って債務の弁済を行い、平成22年度に金融機関などへの弁済が終了した。その後、大型テナントに対して弁済を行い、退去時返還予定分を除き、令和2年度に弁済が終了した。現在は、平成29年度から弁済している都への債務を残すのみとなっており、令和3年度末時点での債務残高は13億4,612万余円となっている。弁済は令和8年度に終了する予定である。

ビル賃貸事業について、複合ビル（パオレ）内の全てのトイレ改修を完了し、東側入口前を広場として整備することにより、建物の魅力を高めた。一部テナントの退去もあったが、新たな入居もあったため、会社が所有する3棟のビルの平均入居率は、令和2年度99.4%、令和3年度99.8%となっている。

駐車場賃貸事業においては、利用率向上のため、事前精算機の新規設置や精算機にキャッシュレス機能の追加を行った。新型コロナウイルス感染拡大による外出自粛等の影響により、利用が減少しており、駐車場利用の回復は鈍い状況である。

また、新規事業として、ビルのイメージと認知度の向上を図るとともに、南大沢地域の賑わい創出のため、複合ビル（パオレ）4階に大型デジタルサイネージを設置し、新しい生活様式によりオフィス以外の場所での業務が増えていることから、令和2年度に南大沢地区において初めてとなるテレワークステーションを商業ビル（ガレリア・ユギ）に開設した。

会社は、「経営改革プラン（2021年度～2023年度）」（以下「経営改革プラン」という。）を策定し、3つの戦略とそれぞれの3年後の到達目標を設定して取り組んでおり、令和3年度は、当該経営改革プランの初年度である。

(2) 経営成績及び財政状態

(単位：百万円、%)

科目	第 32 期 (令和元年度)	第 33 期 (令和 2 年度)		第 34 期 (令和 3 年度)			
			増減額	増減率		増減額	増減率
売上高	1,605	1,459	△ 146	△ 9.1	1,498	39	2.7
経常利益	374	264	△ 109	△ 29.4	254	△ 9	△ 3.5
当期純利益	258	179	△ 78	△ 30.5	172	△ 7	△ 3.9
資産合計	10,265	9,999	△ 265	△ 2.6	9,834	△ 165	△ 1.7
純資産合計	5,144	5,324	179	3.5	5,497	172	3.2

ア 経営成績

会社の主力事業であるビル賃貸事業及び駐車場賃貸事業の売上高は、令和元年度に比べて、令和2年度と令和3年度はともに減少している。これは、新型コロナウイルス感染拡大の影響によるものである。

イ 財政状態

純資産合計は、当期純利益が生じたことにより利益剰余金が増えているため、年々増加している。

(3) 経営に関する評価

経営環境について見ると、会社は、平成13年の民事再生法の適用以来、組織と業務の大幅な見直しを行うなど積極的な経営再建に努め、ビル賃貸事業、駐車場賃貸事業等の運営を堅実にを行い、民事再生債務について、着実に弁済を行っており、残すところ令和8年度までの毎年約3億円、合計約13億円の都への弁済をもって終了となる。

民事再生終了後の会社の役割等について、局は、会社と検討を重ね、会社の長期定な方向性として、「地域貢献に資する新規事業の実施」や「5Gなど先端技術を活用したスマートシティの推進」など、従来のビル賃貸事業にとどまらない新たな役割を会社に付与し、会社は、この検討結果を経営改革プランに反映させている。

次に、事業運営について見ると、ビル賃貸事業では、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、常時後継テナントの情報を収集し、空室期間を短縮するなど、テナントの確保に努めており、平均入居率99%台の高い水準を維持している。

また、所有ビル3棟は、築25年以上経過し老朽化が進行しているため、令和8年度までに総額約37億円を見込んだ長期修繕計画を策定し、施設更新を進めている。長期修繕計画については、別項意見・要望事項のとおり、留意すべき点が認められた。

駐車場賃貸事業では、事前精算機やキャッシュレスシステムの導入により、利便性・集客力

の向上を図っているが、新型コロナウイルス感染拡大による影響が長期化する中、駐車場利用の回復は鈍く、従前と比較すると短時間利用が増加し、収益が伸びていない。今後は、駐車場割引認証施設の拡大等の推進により、更なる利便性・集客力の向上を図る必要がある。

ビル賃貸事業及び駐車場賃貸事業の売上は、経営改革プランの目標値（12.2億円）に達しているものの、コロナ禍以前の水準には戻っていない。

新規事業では、デジタルサイネージの設置やテレワークステーションの運営等を開始したが、今後は、これらの営業効率の向上を図る必要がある。特に、デジタルサイネージについては、利用実績を見ると更に活用すべき状況にあり、5千万円超の設置費用を投下していることから、有料広告の獲得や、施設全体の集客向上につながる販促・広告の企画など、一層の利用促進を図り、地域の賑わい創出と会社の利益の両面に寄与するものとするのが求められる。

組織運営では、テナントビル管理システムを構築し、テナント情報や文書管理を全て電子化し、会計システムと統合した総合マネジメントシステムとして、運用を開始している。

また、3棟のビル、2か所の駐車場のリーシング業務、ビルメンテナンス業務に加え、新規事業のデジタルサイネージを活用したプロモーション活動等の業務を、社員9名（固有職員1名、都派遣職員2名、嘱託員6名）の体制で行っており、これらの業務に係る専門知識を持った人材を育成するため、講習会の受講等、専門的スキル向上の取組を行っている。これらの専門的人材は、有期職員（都派遣職員：3年程度、嘱託員：原則5年）であることから、専門人材のノウハウ及びナレッジを蓄積・継承する仕組みの構築とその有効な運用が求められる。

以上、経営状況について述べてきたが、会社は、今後も、着実に債務弁済を進め、安定的かつ効率的な事業運営及び地域貢献の役割を果たすため、引き続き、テナントの維持・確保に努め、長期修繕計画に基づく施設更新はもとより、ビルのイメージアップ、利便性向上のための施策等により建物の魅力を高め競争力を向上させるなど、より一層、収益の確保を図ることが求められる。

2 指摘事項

(1) 団体

ア 契約事務規程に基づき予定価額を設定すべきもの

会社は、会社が締結する売買、請負、委託その他の契約（賃貸借に関する契約を除く。）に関する事務の基本的事項を定め、契約の公正性及び経済性に資することを目的として、「契約事務規程」（以下「規程」という。）及び「契約事務取扱要綱」（以下「要綱」という。）を平成20年11月27日に施行している（表3参照）。

これに基づき会社の契約について見たところ、規程第4条第1項において、契約を締結しようとするときは、原則としてあらかじめ当該契約に係る契約予定価額を設定しなければならない、同第3項において、契約額は、契約予定価額を上回ることができないとされている。

しかしながら、会社は、表4に例示の事案について、契約予定価額を設定しないまま見積書を徴し、契約の相手方及び契約金額を実質的に決めた後に、起工及び契約締結に係る起案を同時に行い、意思決定しており、適正でない。

契約予定価額は、予算の確保・統制はもとより、表3のとおり、競争契約の方法、参加者、指名業者選定委員会への付議などの判断に必要な基本的事項であること、特定契約（注）の場合は契約相手方が特定の一者となるため、より透明性、経済性を確保する必要があることから、これを設定することは、契約の公正性及び経済性を担保するために必要不可欠である。

会社は、契約予定価額の設定を適正に行われたい。

（株式会社多摩ニュータウン開発センター）

（注）特定契約は、製造メーカーへの保守委託など適切な契約相手方が特定の一者しかいない契約など、競争契約、独占契約、緊急契約及び少額契約のいずれにも該当しない契約をいう。

(表3) 契約事務規程及び契約事務取扱要綱 (本件に関連する規定のみ抜粋)

<p>契約事務 規程</p>	<p>(契約の方法) 第2条 会社が締結する契約は、競争契約、独占契約、緊急契約、少額契約及び特定契約のいずれかの方法によるものとする。</p> <p>(契約方法の定義) 第3条 第2条の契約方法別の定義は次のとおりとする。 (1) 競争契約は、契約の相手方となりうる者が複数いる競争性のある契約で、指名競争入札、企画コンペ、プロポーザル、複数見積等の方法による契約をいう。 (2) 独占契約は、特許、著作権等の関係により、契約相手方が一者しかいない場合の契約をいう。 (3) 緊急契約は、緊急の必要により競争契約を行う暇がなく、一者とのみ契約手続きを行う場合の契約をいう。 (4) 少額契約は、契約予定価額が少額で競争契約を行うのは非効率であるため一者とのみ契約手続きを行う場合の契約をいう。この場合の少額とは次に掲げる契約予定価額をいう。 (ア) 備品類、消耗品の購入 30万円未満 (イ) 工事、製造の請負または業務委託 100万円未満 (5) 特定契約は、製造メーカーへの保守委託など適切な契約相手方が特定の一人しかいない契約など、前記(1)から(4)までのいずれにも該当しない契約をいう。</p> <p>(契約予定価額) 第4条 契約を締結しようとするときは、原則としてあらかじめ当該契約に係る契約予定価額を設定しなければならない。 2 契約予定価額は原則として公表してはならない。 3 契約額は、契約予定価額を上回ることができない。</p> <p>(競争契約の方法、参加者、落札者) 第5条 競争契約をする場合の競争の方法については、契約の内容により決定するものとする。但し、複数見積の方法による契約は、契約予定価額が1,000万円以上の場合には行うことができない。 2 契約予定価額が1,000万円以上の場合の競争契約の参加者はなるべく5者以上とし、別に定める指名業者選定基準に基づき選定し、指名業者選定委員会に付議して決定する。</p>
<p>契約事務 取扱要綱</p>	<p>(競争契約の参加者の選定) 第4条第3項 競争契約の契約予定価格が1,000万円未満の場合の参加者の選定は、なるべく3者以上とする。ただし、契約予定価格が100万円未満の場合には2者とすることができる。</p> <p>(複数見積による競争契約) 第8条 競争契約のうち複数見積によろうとする場合の参加者数の基準は第4条による。</p>

(表4) 契約予定価額を設定せず起工及び契約締結に係る意思決定をしている契約の例 (単位:円)

項番	契約件名	契約期間	契約金額	契約方法
1	2020年度パオレビル昇降機改修工事	令和 2. 11. 12～令和 3. 12. 28	118,558,000	特定契約
2	ガレリア・ユギ屋上防水改修工事実施設計業務	令和 3. 1. 26～令和 3. 3. 31	5,280,000	特定契約
3	2021年度パオレビル中央監視装置及びネットワークコントローラー更新工事	令和 3. 4. 14～令和 3. 9. 30	33,550,000	特定契約
4	ガレリア・ユギ電気室空調設備工事	令和 3. 11. 12～令和 4. 5. 31	19,470,000	特定契約

3 意見・要望事項

(1) 団体

ア 長期修繕計画について

会社は、平成29年3月に、令和18年度までの長期修繕計画を策定し、収支計画書等により、その時点での長期的資金需要を把握している。この長期修繕計画の運用ルールは、表5のとおりであり、工事施工状況及び次年度工事実施計画に従い常に最新の状況を維持すること、取り組むべき事項を適切に反映し直近5か年は特に実施に向けて精査することなどとされており、会社は、これに基づき、長期修繕計画を毎年度更新している。

また、会社は、長期修繕計画を踏まえて収支計画を策定しており、直近の収支計画の作成に当たっては、コロナによる売上減少、テナントの撤退リスク（敷金返済、賃料等減少）も高まっていることから、当面特に慎重なキャッシュの管理が必要と認識し、経営に支障が生じないようにしている。

この長期修繕計画について見たところ、

- ① 表6の例のとおり、受変電設備工事が、3年間にわたり実施することとなったが、これが、次年度以降の更新された長期修繕計画及び過年度の実績及び次年度の工事実施計画を表す「大規模修繕一覧（100万円以上）2016～2036年度計画」（以下「大規模修繕一覧」という。）に反映されていない
- ② 表7の例のとおり、複数年度にわたり実施する改修や工事について、複数年度に分けて計上している場合と、初年度に一括計上している場合があるなど、長期修繕計画への計上の仕方が異なっている

などの状況が見受けられた。

これらについて、会社は、長期修繕計画及び大規模修繕一覧では、複数年度にわたる工事は、後年度負担（債務負担）等を把握する観点から会社の経理上問題がないことを判断するため、初年度に一括して記載することとしており、収支計画では、このような複数年度の工事について、現実の支払年度に割り振っているとしている。また、複数年度にわたり実施する改修や工事についての計上の仕方が異なるのは、契約案件ごとに区別をしているものであるとしている。

しかしながら、長期修繕計画の運用ルールに照らせば、長期修繕計画は、計画に対する実績及び最新の計画を表すものであり、その策定や修正に当たっては、実現可能性を踏まえ、将来的なキャッシュフローを検証し、費用面での調整を行うとしていること、また、長期修繕計画は、収支計画をはじめ、所有ビルの設備更新に係る経営判断において重要な材料であることから、これに資する有効なものとするため、最新の工事施工状況等や契約等に基づく資金需要の時期・金額等を反映・精査し、的確に更新することが肝要である。

会社は、長期修繕計画の進捗管理及び更新、収支計画への反映をよりの確に行うなど、長期修繕計画について、最適化を図ることが望まれる。

(株式会社多摩ニュータウン開発センター)

(表5) 長期修繕計画運用ルール

計画期間	計画の期間は20年間とする。
運用ルール	① 長期修繕計画に基づき、その後の状況変化等（施設の劣化状況やテナントからの要望、建物改善に関する経営判断、その他社内の情報等）を踏まえ、次年度工事の実施計画を社内決定する。（毎年年度末まで） ② これまでの工事の施工状況および①で決定した次年度工事実施計画に従い長期修繕計画を更新し、社内決定する。（毎年6月末まで） ③ ①～②を毎年実施し、常に最新の状況を維持する。
実施における留意点	<ul style="list-style-type: none"> 計画の策定および修正にあたっては実務的には施設担当が行うが、機能維持以外に取り組むべき修繕等については、全社員から情報を収集したうえで、社として取り組むべき事項を適切に反映する。 長期修繕計画の直近5か年の範囲は、特に実施に向けて精査する。 長期修繕計画及および次年度工事実施計画の策定や修正にあたっては、実現可能性を踏まえ、総務課において将来的なキャッシュフローを検証し、費用面での調整を行う。
策定日	平成28年12月12日

(表6) 契約の支払計画が長期修繕計画と大規模修繕一覧に反映されていない例 (単位:万円)

項目		合計額	令和2年度	令和3年度	令和4年度
ガレリア・ユギ 受変電設備工事	長期修繕計画	67,000	67,000	—	—
	大規模修繕一覧				
	当該工事の支払計画(注1)	62,000	9,460	(注2) 24,160	28,380

(注1) 第236回取締役会における当該工事契約締結の報告（契約金額、工事内容、支払スケジュール、その他関連工事等を含めた合計金額など）に基づき記載したもの。

(注2) 関連工事の概算額（約14,700万円）を含む。

(表7) 複数年度工事等の計上の仕方が異なっている例

(単位:万円)

項目		長期修繕計画の計上			
パオレビル	東広場パーゴラ 改修	年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
		金額	432	550	7,680
ガレリア・ユギ	受変電設備工事	年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
		金額	67,000	—	—

イ 総合評価方式による契約及び特定契約の取扱いについて

会社は、総合評価方式を取り入れた競争契約により表8及び表9の契約を締結している。これらの契約について見たところ、次のような状況が見受けられた。

(ア) 清掃業務委託契約

表8の項番1の契約の総合評価方式実施要項及び仕様書において、業務契約期間は令和2年4月1日から令和3年3月31日までとし、業務実施状況の評価が良好な場合は最大2年間延長可能とすることができるとされている。この規定に基づき、前年度の業務実施状況が良好であるとして、表8の項番2の契約を締結している。

しかしながら、業務実施状況の評価については、次年度の契約締結原議に、前年度の業務実施状況が良好である旨の記載があるのみで、業務実施状況について仕様に沿った具体的かつ客観的な評価をしていない。

さらに、表8の項番2の契約の仕様書を見たところ、契約期間について、「別段の意思表示をしないときは、本契約を更に1年間同一条件をもって更新するものとし、以降も同様とする。」との記載が加えられている。また、令和4年3月23日決定の「2022年度パオレビル、プラザA及び南大沢第一駐車場の清掃業務委託契約の締結について」を見たところ、同内容の仕様書により契約するとしている。これは、別段の意思表示をしない場合は、以後自動的に1年更新を続けることができることとなり、当初契約の総合評価方式実施要項及び仕様書の定めと異なるものとなっている。

(イ) 警備業務委託契約

表9の契約については、当初に項番1の契約を締結し、以後2回更新契約を締結している。この更新に当たっては、前述(ア)同様、次年度の契約締結原議に、前年度の業務実施状況が良好である旨の記載があるのみで、業務実施状況について仕様に沿った具体的かつ客観的な評価をしていない。

また、令和4年2月14日決定の「2022年度警備業務委託契約の締結について(パオレビル、プラザA及び南大沢第一駐車場)」において、表9の契約の委託業者と特定契約を締結しており、この理由については、ビルの現状及び特色・特徴を十分把握・理解し、誠意をもって業務を遂行している現在の委託業者が最も相応しいとしている。

これは、規程第3条において、特定契約は、製造メーカーへの保守委託など適切な契約相手方が特定の一者しかいない契約など、競争契約、独占契約、緊急契約及び少額契約のいずれにも該当しない契約とし、要綱第11条において、特定契約をしようとするときは、競争契約、独占契約、緊急契約及び少額契約のいずれの方法にもよりがたい場合で、理由を明確にしなければならないとする規定に照らすと、特定契約の理由として十分かつ明確とは言えない。

これらは、業務実施状況が良好な委託業者との契約を維持継続したいことに起因するもの

である。これを解消する方法として、契約期間を複数会計年度とする長期契約が考えられる。この契約方法は民間企業においては柔軟に対応できるものである。また、長期契約にすることにより、契約金額の低減等の経済性も期待できるほか、契約事務の軽減等の効率性に資するものである。

このため、前述（ア）及び（イ）の契約をはじめ、長期契約に適するものなどについて、その取扱いを検討すべきである。長期契約等とする場合においても、適切な競争や一定の期間での見直しなどにより契約の公正性及び経済性を担保すること、毎年度の業務実施状況について仕様に沿った具体的かつ客観的な評価により適切な履行を担保することが重要である。

会社は、総合評価方式による契約及び特定契約の取扱いについて、民間企業のメリットを活かした契約方法の採用など、見直しを検討することが望まれる。

(株式会社多摩ニュータウン開発センター)

(表8) 契約の概要

(単位：円)

項番	契約件名	契約期間	契約金額	備考
1	パオレビル、プラザA及び南大沢第一駐車場に係る令和2年度清掃業務委託契約	令和2.4.1～令和3.3.31	32,186,000	総合評価方式
2	2021年度パオレビル、プラザA及び南大沢第一駐車場の清掃業務委託契約	令和3.4.1～令和4.3.31	31,700,064	更新

(表9) 契約の概要

(単位：円)

項番	契約件名	契約期間	契約金額 (税抜き)	備考
1	パオレビル、プラザA及び南大沢第一駐車場に係る2019年度警備業務委託契約	平成31.4.1～令和2.3.31	63,720,000	総合評価方式
2	パオレビル、プラザA及び南大沢第一駐車場に係る2020年度警備業務委託契約	令和2.4.1～令和3.3.31	63,897,600	更新
3	パオレビル、プラザA及び南大沢第一駐車場に係る2021年度警備業務委託契約	令和3.4.1～令和4.3.31	65,277,600	更新

第4 経営状況の概要

1 経営状況

(1) 事業実績

ア 会社が保有している建物の概要

名称	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数	駐車場
パオレ (複合ビル)	4,844	22,238	低層棟 5 階 高層棟 11 階	274 台 (1 階から 3 階)
ガレリア・ユギ (商業ビル)	12,022	45,119	地下 2 階 地上 6 階	なし
プラザ A (商業棟)	1,010	1,541	地上 2 階	なし
立体駐車場	5,905	20,625	地上 6 階	741 台
合計	23,781	89,523		1,015 台

イ 不動産賃貸事業の売上実績

(単位：千円)

事業名	売上実績		
	第 32 期 (令和元年度)	第 33 期 (令和 2 年度)	第 34 期 (令和 3 年度)
ビル賃貸事業	1,325,478	1,219,172	1,259,158
駐車場賃貸事業	258,960	219,454	219,793
合計	1,584,438	1,438,627	1,478,952

ウ ビル賃貸事業にかかるテナント入居率の推移

(単位：%)

建物名称	第 32 期 (令和元年度)	第 33 期 (令和 2 年度)	第 34 期 (令和 3 年度)
パオレ (複合ビル) (注 1)	100	100	98.8
ガレリア・ユギ (商業ビル)	100	100	100
プラザ A (商業棟)	100	100	100
3 棟合計のテナント平均入居率 (注 2)	99.7	99.4	99.8

(注 1) 各期とも 3 月末時点

(注 2) 賃貸面積 ÷ 賃貸対象面積 × 100

エ 駐車場利用率の推移

(単位：台/日)

利用台数			利用率 (注)		
第 32 期 (令和元年度)	第 33 期 (令和 2 年度)	第 34 期 (令和 3 年度)	第 32 期 (令和元年度)	第 33 期 (令和 2 年度)	第 34 期 (令和 3 年度)
964,590 台	824,699 台	897,594 台	2.60	2.23	2.42

(注) 利用台数 ÷ 駐車数 (1,015 台) ÷ 365 日

(2) 経営成績

ア 主要科目の推移

(単位：百万円、%)

科目	第 32 期 (令和元年度)	第 33 期 (令和 2 年度)		第 34 期 (令和 3 年度)			
		増減額	増減率	増減額	増減率		
売上高	1,605	1,459	△ 146	△ 9.1	1,498	39	2.7
売上原価	1,079	1,037	△ 42	△ 3.9	1,071	34	3.3
売上総利益	526	422	△ 103	△ 19.7	427	4	1.2
販売費及び一般管理費	153	158	5	3.8	172	13	8.3
営業利益	373	263	△ 109	△ 29.4	255	△ 8	△ 3.1
営業外収益	1	1	0	53.4	0	△ 1	△ 71.3
営業外費用	0	1	0	333.4	0	△ 0	△ 19.9
経常増減額	374	264	△ 109	△ 29.4	254	△ 9	△ 3.5
特別利益	5	-	△ 5	△ 100	-	0	0
特別損失	3	2	△ 1	△ 34.3	5	2	114.2
税引前当期純利益	375	261	△ 113	△ 30.3	249	△ 12	△ 4.6
法人税、住民税等	118	84	△ 34	△ 28.9	82	△ 2	△ 2.8
法人税等調整額	△ 2	△ 2	△ 0	22.0	△ 5	△ 2	100.4
当期純損益	258	179	△ 78	△ 30.5	172	△ 7	△ 3.9

令和 2 年度の売上高減少の主な理由は、新型コロナウイルス感染拡大の影響によるものである。

イ 主要経営指標の推移

項目	第 32 期 (令和元年度)	第 33 期 (令和 2 年度)	第 34 期 (令和 3 年度)	算 式
総資本事業利益率 (%)	3.6	2.6	2.6	$\frac{\text{事業利益(注)}}{\text{総資本}}$
営業収益営業利益率 (%)	23.2	18.0	17.0	$\frac{\text{営業利益}}{\text{営業収益}}$
総資本回転率 (回)	0.2	0.1	0.2	$\frac{\text{営業収益}}{\text{総資本}}$
総費用対総収益比率 (%)	76.7	82.1	83.4	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	-	-	292.3	$\frac{\text{事業利益(注)}}{\text{支払利息}}$

(注) 事業利益＝営業利益＋受取利息＋受取配当金

令和 3 年度のインタレスト・カバレッジ・レシオ増加の主な理由は、複合ビル（パオレ）に設置したデジタルサイネージのリース支払利息が発生したことによるものである。

(3) 財政状態

ア 主要科目の推移

(単位：百万円、%)

科目	第32期 (令和元年度)	第33期 (令和2年度)		第34期 (令和3年度)			
		増減額	増減率	増減額	増減率		
流動資産	2,990	2,668	△ 321	△ 10.7	2,310	△ 358	△ 13.4
現金及び預金	2,952	2,640	△ 312	△ 10.6	2,267	△ 372	△ 14.1
貸貸収入未収金	30	24	△ 6	△ 21.2	31	7	31.9
売掛金	0	0	△ 0	△ 18.4	1	0	97.6
立替金	-	-	0	0	0	0	-
前払金	2	-	△ 2	△ 100	-	0	0
仮払金	0	-	△ 0	△ 100	0	0	-
前払費用	3	3	△ 0	△ 6.4	3	0	12.9
未収収益	0	0	△ 0	△ 79.7	0	△ 0	△ 10.8
未収入金	-	0	0	-	5	5	-
預け金	0	0	0	26.2	0	0	1.1
固定資産	7,275	7,331	55	0.8	7,523	192	2.6
有形固定資産	7,266	7,289	23	0.3	7,416	126	1.7
無形固定資産	0	30	29	-	90	60	200.2
投資その他資産	8	10	2	33.1	16	5	49.8
資産合計	10,265	9,999	△ 265	△ 2.6	9,834	△ 165	△ 1.7
流動負債	716	586	△ 129	△ 18.1	543	△ 42	△ 7.3
貸貸原価未払金	52	43	△ 9	△ 17.2	52	9	20.7
1年内返済再生債務	73	-	△ 73	△ 100	-	0	0
1年内返済受入保証金	117	-	△ 117	△ 100	-	0	0
未払金	276	384	108	39.2	317	△ 67	△ 17.5
未払費用	5	8	2	46.1	12	4	47.4
未払法人税等	62	34	△ 28	△ 44.9	44	9	28.4
未払消費税等	16	3	△ 12	△ 77.6	-	△ 3	△ 100
前受金	108	107	△ 0	△ 0.9	107	△ 0	△ 0.0
預り金	0	0	△ 0	△ 1.0	0	0	20.0
仮受金	0	0	0	-	0	△ 0	△ 54.7
リース債務	0	1	0	154.1	7	5	387.0
賞与引当金	1	1	△ 0	△ 2.1	1	△ 0	△ 16.8
固定負債	4,404	4,088	△ 315	△ 7.2	3,793	△ 295	△ 7.2
受入敷金	197	196	△ 1	△ 0.5	190	△ 5	△ 2.8
長期未払金	1,663	1,346	△ 317	△ 19.1	1,029	△ 317	△ 23.6
リース債務	1	3	2	187.2	31	27	687.3
長期再生債務	2,542	2,542	0	0	2,542	0	0
負債合計	5,120	4,675	△ 445	△ 8.7	4,337	△ 338	△ 7.2
株主資本	5,144	5,324	179	3.5	5,497	172	3.2
資本金	897	897	0	0	897	0	0
利益剰余金	4,247	4,427	179	4.2	4,600	172	3.9
純資産合計	5,144	5,324	179	3.5	5,497	172	3.2
負債及び純資産合計	10,265	9,999	△ 265	△ 2.6	9,834	△ 165	△ 1.7

令和2年度及び令和3年度の固定負債減少の主な理由は、再生債務の長期未払金を流動負債に振り替えたための減によるものである。

イ 主要経営指標の推移

(単位：%)

項目	第 32 期 (令和元年度)	第 33 期 (令和 2 年度)	第 34 期 (令和 3 年度)	算定
流動比率	417.3	455.0	425.0	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本比率	50.1	53.2	55.9	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定長期適合比率	76.2	77.9	81.0	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本(注)}}$

(注) 長期資本＝資本＋剰余金＋固定負債

2 参考資料

(1) 民事再生計画における債務の弁済状況（令和3年度末）

（単位：百万円）

債権者	債務の区分	弁済総額 (A)	弁済済み額 (B)	債務残額 (A) - (B)	弁済率 (%) (B) / (A)
東京都	再生債務	738	738	0	100
	別除権付債務	1,939	593	1,346	30.6
	計	2,677	1,331	1,346	49.7
金融機関	再生債務	767	767	0	100
	別除権付債務	4,152	4,152	0	100
	計	4,919	4,919	0	100
テナントその他	再生債務	869	869	0	100
	別除権付債務	625	625	0	100
	計	1,494	1,494	0	100
合計	再生債務	2,374	2,374	0	100
	別除権付債務	6,716	5,370	1,346	80.0
	計	9,091	7,745	1,346	85.2

（注）民事再生計画で定める弁済年次

- ・ 東京都 平成29年度から令和8年度
- ・ 金融機関 平成13年度から平成22年度
- ・ テナントその他 平成13年度から平成15年度及び平成23年度から令和2年度

(2) 「経営改革プラン（2021年度～2023年度）」（抜粋）

戦略名	3年後（2023年度）の到達目標
1 機能的な組織運営の実施	①ビル管理、文書管理、電子決裁、会計システムを統合した総合マネジメントシステムの構築 ②電子決裁率100% ③会計システムへの直接入力割合を80%減 ④専門知識をもつ人材を育成し、生産性向上を図る
2 安定した収益確保と計画的なビル管理	①コロナ流行前の収入を確保する 約12.2億円 ②民事再生債務縮小 都への債務残高7.1億円（2023年度末）
3 南大沢地域に貢献する活動の推進	①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 ②大型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 ③駐車場利用における利便性の向上