



## 株式会社 多摩ニュータウン開発センター

### 経営改革プラン改訂版(2019 年度)



パオレ



ガレリア・ユギ



プラザA

株式会社多摩ニュータウン開発センターは、南大沢駅前に所有するビル・駐車場の管理・運営を通じ、活気ある南大沢のくらしをサポートしています。

## 1. 経営情報

### 1 基礎情報

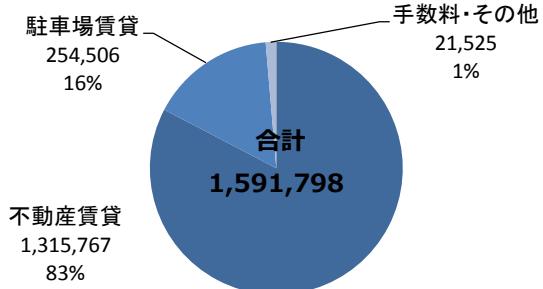
平成30年8月1日現在

団体名	株式会社 多摩ニュータウン開発センター						
所管局	都市整備局						
設立年月日	昭和63年7月16日						
設立後の主な沿革	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成4年 複合ビル「パオレ」、商業ビル「ガレリア・ユギ」開業</li> <li>平成9年 駅前店舗棟「プラザA」開業</li> <li>平成13年3月 民事再生手続き開始の申し立て</li> <li>同年11月 民事再生計画確定</li> <li>平成16年 民事再生手続終結の決定</li> </ul>						
所在地	八王子市南大沢二丁目2番地						
発行株式数	17,940	株	資本金	897,000 千円			
都持株数	9,180	株					
都持株比率	51.2	%					
他の出資団体の持株数	株式会社みずほ銀行		897	株			
	株式会社三菱UFJ銀行		897	株			
	株式会社三井住友銀行		897	株			
	その他 <u>18</u> 団体		6,069	株			
その他資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パオレ (八王子市南大沢2-2)</li> <li>・第1駐車場 (八王子市南大沢2-2)</li> <li>・ガレリア・ユギ (八王子市南大沢2-28-1)</li> <li>・第2駐車場 (八王子市南大沢2-28-3)</li> <li>・プラザA (八王子市南大沢2-29)</li> </ul>						
役職員数							
常勤役員数	2	人	(うち都派遣職員	0	人、 都退職者	2	人)
常勤職員数	7	人	(うち都派遣職員	2	人、 都退職者	3	人)
非常勤職員数	1	人					
団体の使命	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多摩ニュータウン西部の南大沢地区における地域住民の生活利便のための商業・業務施設等の管理運営を通じて、地域の健全な発展に貢献</li> </ul>						
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 複合ビル及び商業ビルの賃貸 (複合ビル「パオレ」、商業ビル「ガレリア・ユギ」、駅前店舗棟「プラザA」)</li> <li>(2) 駐車場経営 (第1駐車場(パオレビル内)、第2駐車場(ガレリア・ユギ併設))</li> </ul>						

	区分	売上高	構成割合	営業費用	構成割合
	事業全体	1,591,798	100%	1,169,818	100%
主要事業全体像 (平成29年度決算) (単位:千円)	不動産賃貸事業	1,315,767	82.7%	1,098,365	93.9%
	駐車場賃貸事業	254,506	16.0%	66,703	5.7%
	その他(手数料・その他収入)	21,525	1.4%	4,750	0.4%

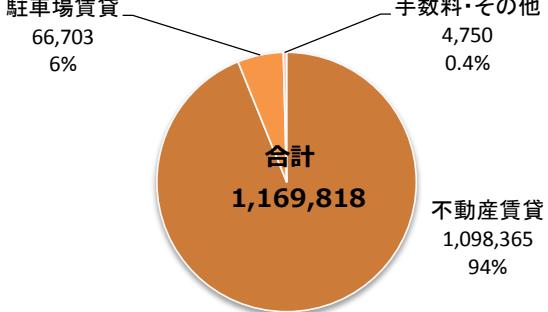
#### 平成29年度 決算情報

##### 売上高内訳 (単位:千円)



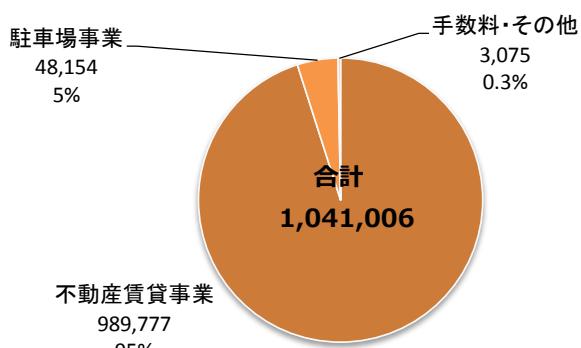
※ 都からの補助・委託料なし

##### 営業費用内訳 (単位:千円)

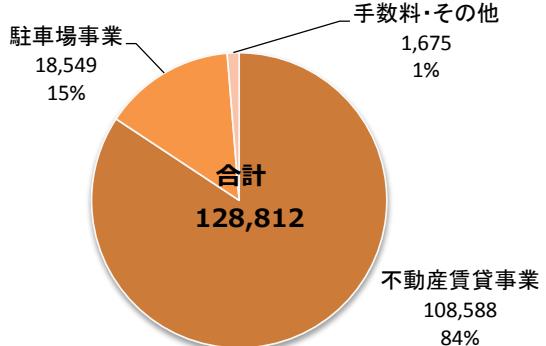


※ 営業費用は事業に係る売上原価及び販管費・一般管理費の総額

##### 売上原価(単位:千円)



##### 販管費・一般管理費内訳(単位:千円)



##### 再生債務・長期未払金内訳

(単位:千円)

再生債務	
再生敷金	2,553,183
東京都関連団体	1,009,000
キーテナント	1,370,195
その他店舗	173,988
借入金	664,447
東京都	664,447
再生債務合計(A)	3,217,630

長期未払金	
東京都	1,939,176
長期未払金合計(B)	1,939,176
受入保証金	
キーテナント	352,211
受入保証金合計(C)	352,211
(A)+(B)+(C)	5,509,019

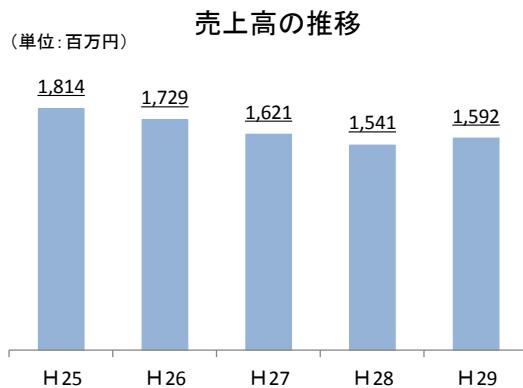
※ 再生債務・受入保証金は、1年以内返済予定債務を含んでいます。

計数処理の関係で合計が合わない場合があります。

## 2 平成25年度以降の事業実施状況

### «「売上高」、「都財政受入額」、「職員数」の推移からの分析»

#### 2-1 売上高から見る事業動向

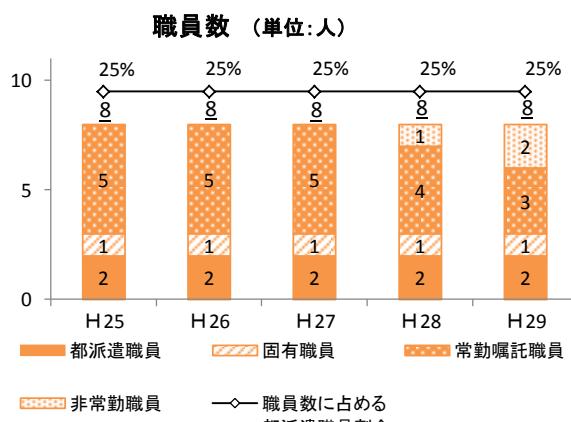


- 平成26年度は、テナントからの賃料収入が減少したことなどに伴い、約85百万円減少
- 平成27年度は、三井アウトレットパークへの土地貸付による暫定土地利用事業が11月末で終了し、都が直接貸し付けることになったため、当社の地代収入が減少。また、都の土地活用方針により、26年度末で第3駐車場が閉鎖し駐車場収入が減少。以上のことなどにより、売上高は約108百万円減少
- 平成28年度は、パオレの大規模空室に入居があるなど、テナントからの賃料収入は増加した。一方、暫定土地利用事業収入が皆減となったことなどに伴い、約80百万円減少
- 平成29年度は、平成28年度にパオレの大規模空室に入居したテナントの入居状態を引き続き維持したことなどにより、約51百万円増加

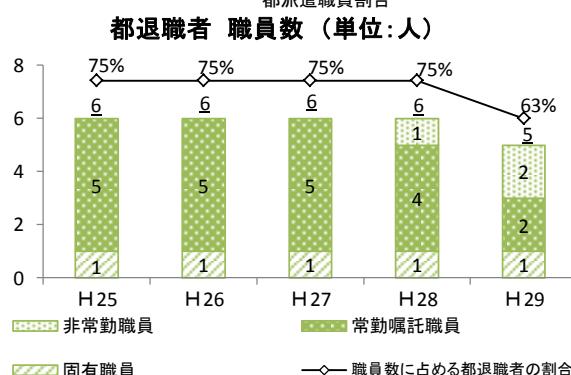
#### 2-2 都財政受入額の推移から見る都施策との連動性

### 都からの補助金、委託料なし

#### 2-3 職員数の推移から見る経営状況



- 都派遣職員2名、固有職員1名、常勤嘱託職員3~5名、非常勤職員0~2名の、合計8名体制
- 都派遣職員2名を除く職員(固有、常勤嘱託、非常勤)のうち、平成29年度の常勤嘱託職員1名以外は全て都退職者
- 都派遣職員は、決算・給与福利などの総務部門を担当。都退職者は、テナント調整や建物維持管理などの営業部門を担当



事業分野	不動産・駐車場賃貸事業																																														
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>複合ビル「パオレ」、商業ビル「ガレリア・ユギ」、駅前店舗棟「プラザA」の賃貸による賃料・共益費収入</li> <li>暫定土地利用事業による土地貸付料(平成27年度まで)</li> <li>駐車場賃貸収入</li> <li>その他の収入(手数料、その他事業)</li> </ul>																																														
各指標に基づく分析																																															
売上高	<p><b>不動産・駐車場賃貸事業の売上高</b> (単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>不動産賃貸</th> <th>土地貸付料</th> <th>駐車場</th> <th>その他</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H25</td> <td>204</td> <td>261</td> <td>21</td> <td>1,329</td> <td>1,814</td> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>204</td> <td>259</td> <td>21</td> <td>1,245</td> <td>1,729</td> </tr> <tr> <td>H27</td> <td>136</td> <td>250</td> <td>21</td> <td>1,214</td> <td>1,621</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>22</td> <td>251</td> <td>21</td> <td>1,268</td> <td>1,541</td> </tr> <tr> <td>H29</td> <td>22</td> <td>255</td> <td>21</td> <td>1,316</td> <td>1,592</td> </tr> </tbody> </table>					年度	不動産賃貸	土地貸付料	駐車場	その他	合計	H25	204	261	21	1,329	1,814	H26	204	259	21	1,245	1,729	H27	136	250	21	1,214	1,621	H28	22	251	21	1,268	1,541	H29	22	255	21	1,316	1,592						
年度	不動産賃貸	土地貸付料	駐車場	その他	合計																																										
H25	204	261	21	1,329	1,814																																										
H26	204	259	21	1,245	1,729																																										
H27	136	250	21	1,214	1,621																																										
H28	22	251	21	1,268	1,541																																										
H29	22	255	21	1,316	1,592																																										
事業費用	<p><b>不動産・駐車場賃貸事業における費用</b> (単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>人件費</th> <th>外注費</th> <th>その他</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H25</td> <td>85</td> <td>174</td> <td>1,058</td> <td>1,317</td> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>84</td> <td>172</td> <td>1,042</td> <td>1,298</td> </tr> <tr> <td>H27</td> <td>85</td> <td>166</td> <td>929</td> <td>1,180</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>84</td> <td>170</td> <td>857</td> <td>1,111</td> </tr> <tr> <td>H29</td> <td>86</td> <td>176</td> <td>865</td> <td>1,127</td> </tr> </tbody> </table>					年度	人件費	外注費	その他	合計	H25	85	174	1,058	1,317	H26	84	172	1,042	1,298	H27	85	166	929	1,180	H28	84	170	857	1,111	H29	86	176	865	1,127												
年度	人件費	外注費	その他	合計																																											
H25	85	174	1,058	1,317																																											
H26	84	172	1,042	1,298																																											
H27	85	166	929	1,180																																											
H28	84	170	857	1,111																																											
H29	86	176	865	1,127																																											
再委託費	都受託事業の再委託無し																																														
職員構成	<p><b>職員構成</b> (単位:人)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>常勤嘱託職員</th> <th>非常勤嘱託職員</th> <th>常勤雇用職員</th> <th>非常勤雇用職員</th> <th>固有職員</th> <th>職員数に占める都派遣職員の割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H25</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>H27</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>H29</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>					年度	常勤嘱託職員	非常勤嘱託職員	常勤雇用職員	非常勤雇用職員	固有職員	職員数に占める都派遣職員の割合	H25	5	0	5	0	0	0%	H26	5	0	5	0	0	0%	H27	5	0	5	0	0	0%	H28	4	1	5	0	1	0%	H29	3	2	5	0	2	0%
年度	常勤嘱託職員	非常勤嘱託職員	常勤雇用職員	非常勤雇用職員	固有職員	職員数に占める都派遣職員の割合																																									
H25	5	0	5	0	0	0%																																									
H26	5	0	5	0	0	0%																																									
H27	5	0	5	0	0	0%																																									
H28	4	1	5	0	1	0%																																									
H29	3	2	5	0	2	0%																																									
	<ul style="list-style-type: none"> <li>常勤嘱託職員・非常勤職員は、テナント対応・募集や施設管理を担当</li> <li>常勤嘱託職員・非常勤職員のうち、テナント対応・募集を担当する職員は事務系職員。施設管理を担当する職員は技術系職員</li> <li>5名の内訳は、事務系職員が3名、技術系職員が2名で技術系職員が40%を占めている。</li> </ul> <p>※ 管理部門に携わる職員は含んでいない。</p>																																														

主な事業成果															
事業成果①	<h3>テナント入居率の推移</h3> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>入居率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H25</td><td>93.5%</td></tr> <tr><td>H26</td><td>91.3%</td></tr> <tr><td>H27</td><td>91.6%</td></tr> <tr><td>H28</td><td>96.6%</td></tr> <tr><td>H29</td><td>97.5%</td></tr> </tbody> </table>	年度	入居率(%)	H25	93.5%	H26	91.3%	H27	91.6%	H28	96.6%	H29	97.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年度末に「パオレ」高層棟8階及び9階に入居していた金融機関が退去したことにより、平成26年度の入居率は91.3%に低下</li> <li>平成28年度に「パオレ」高層棟の大規模空室のうち、7階、8階及び9階に金融機関システム開発部門などが入居したことにより、入居率が大幅に改善し、平成29年度末で97.5%となっている。</li> </ul>	
年度	入居率(%)														
H25	93.5%														
H26	91.3%														
H27	91.6%														
H28	96.6%														
H29	97.5%														
事業成果②	<h3>駐車場利用率の推移</h3> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>利用率(台/日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H25</td><td>2.25</td></tr> <tr><td>H26</td><td>2.25</td></tr> <tr><td>H27</td><td>2.59</td></tr> <tr><td>H28</td><td>2.61</td></tr> <tr><td>H29</td><td>2.65</td></tr> </tbody> </table>	年度	利用率(台/日)	H25	2.25	H26	2.25	H27	2.59	H28	2.61	H29	2.65	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年度から26年度は概ね前年並みの利用率で推移</li> <li>平成27年3月に料金体系の見直しや新規入居テナントによる駐車券発行、駅周辺駐車場の集約化などの結果、利用率が増加し、増加基調が続いている。</li> </ul>	
年度	利用率(台/日)														
H25	2.25														
H26	2.25														
H27	2.59														
H28	2.61														
H29	2.65														
事業成果③	<h3>再生債務累計</h3> <p>(単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>債務(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H25</td><td>-3,499</td></tr> <tr><td>H26</td><td>-3,382</td></tr> <tr><td>H27</td><td>-3,264</td></tr> <tr><td>H28</td><td>-3,147</td></tr> <tr><td>H29</td><td>-2,956</td></tr> </tbody> </table>	年度	債務(百万円)	H25	-3,499	H26	-3,382	H27	-3,264	H28	-3,147	H29	-2,956	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成13年の民事再生当初に債務償還の弁済期日が定められていた債権約91億5千万円は、銀行団等への弁済により、平成25年度末時点では約35億円まで減少</li> <li>平成23年度よりキー・テナントに対し、毎年約1億2千万円償還したことなどにより、平成29年度末時点では約29億5千万円まで減少している。</li> <li>残りの約29億5千万円について、平成32年度までのキー・テナントへの弁済に加え、昨年度から東京都への弁済を開始しており、平成38年度の完済を予定している。</li> </ul> <p>※ 敷金等、退去時に返還することとされている債務を除く。</p>	
年度	債務(百万円)														
H25	-3,499														
H26	-3,382														
H27	-3,264														
H28	-3,147														
H29	-2,956														

## 2. 団体経営に関する現状分析・評価

### 【SWOT分析】

		機会（ニーズの増加・役割の増大）	脅威（ニーズの減少・役割の縮小）
外部環境	<p><b>機会（ニーズの増加・役割の増大）</b></p> <p><b>（社会変化）</b></p> <p><b>立地ポテンシャル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南大沢駅は、首都大学東京の最寄り駅である学園都市であり、加えて、駅周辺に生活利便施設やアウトレット、映画館、公共施設が集積する交通至便で良好な環境を形成</li> </ul> <p><b>国際性豊かな学園都市としての発展性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 29 年 9 月に都が公表した「都市づくりのグランドデザイン」では、南大沢地区の将来像として、「大学周辺に海外の技術者や留学生向けの居住施設が立地し、駅周辺には商業や医療・福祉機能など、外国人にも対応した生活利便施設が集積し、国際性豊かな拠点や市街地が形成されている」と位置づけ</li> </ul> <p><b>（社会経済）</b></p> <p><b>駅利用者、新線計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近年企業立地が進んだことなどから、最寄駅（南大沢駅）乗降客数は増加中 (H22 年度 : 60,396 人/日 → H28 年度 : 64,057 人/日) (出典) 京王グループホームページ</li> <li>・平成 39 年には、リニア中央新幹線が 2 駅隣の橋本駅に開通する予定</li> </ul>	<p><b>脅威（ニーズの減少・役割の縮小）</b></p> <p><b>（ステークホルダー）</b></p> <p><b>テナントの動静、影響要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ガレリア・ユギ」の賃貸可能床面積の約 8 割を占めているキーテナントの動向が経営に大きく影響</li> </ul> <p>・飲食店テナントは、年間 410 万人の来客数を有する「三井アウトレットパーク多摩南大沢」の景況が大きく影響すると想定</p> <p><b>（社会変化）</b></p> <p><b>人口動向</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺（南大沢地区（※））人口が漸減傾向 (H23. 3 : 18,123 人 → H29. 3 : 17,167 人) (※) 南大沢 1 丁目から 5 丁目</li> <li>（出典）住民基本台帳 八王子市町丁別年齢別人口</li> </ul> <p><b>（競合他社）</b></p> <p><b>ビル需給動向</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020 年には、都心でのビルの供給過剰が予測されており、その結果、周辺地域・郊外から都心への玉突き移転の影響を受ける可能性</li> </ul>	
内部環境	<p><b>（物的資源）</b></p> <p><b>立地優位性、役割</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南大沢駅前の好立地に自社ビル（パオレ、ガレリア・ユギ、プラザ A）を保有していることから、駅周辺の活性化の先導的役割を果たすことが可能</li> </ul> <p><b>（人的資源）</b></p> <p><b>組織連携</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リーシングだけでなく、テナント管理・ビルメンテナансも行っているため、一体的で効率的な対応が可能</li> <li>・少人数組織の強みを活かし、コミュニケーションよく一體的に取り組むことが可能</li> </ul>	<p><b>（財務的資源）</b></p> <p><b>債務返済</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 29 年度から 32 年度で都からの借入金（738,276 千円）を返済。引き続く平成 32 年度から 38 年度で都への長期未払金（1,939,176 千円）を返済。平成 30 年度から 32 年度は、キーテナントと都への債務返済が重複</li> </ul> <p><b>（物的資源）</b></p> <p><b>建物、設備の老朽化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物、設備の老朽化が進行しているため、（パオレ、ガレリア・ユギ築 25 年。プラザ A 築 20 年）大規模改修の加速が必要</li> </ul> <p><b>（人的資源）</b></p> <p><b>人材確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術系社員（建築職）やリーシングを専門に行う人材の確保が困難</li> </ul>	<p><b>強み</b></p>
			<p><b>弱み</b></p>

### 3. 自己分析を踏まえた経営課題

#### ① 技術系社員およびリーシングに強い人材の確保

現在、当社では都OBを中心に採用し業務運営にあたっているが、都庁における業務量の増大や再任用制度の充実により、特に技術系社員で人材が不足している。また、当社主要業務は不動産賃貸事業におけるリーシングであることから、都OBで経験を有する人材が極めてまれという状況がある。

今後、大規模修繕を推進し大規模フロアのテナントを確保していくうえで、業務を担う人材を確実に確保していく必要がある。

#### ② 増大する資金需要を支える主要事業の安定化

平成13年度の民事再生により生じた債務について、当社では民事再生計画に沿って順調に弁済を進めてきた。平成29年度からは東京都に対する債務償還が始まり、2026年度まで毎年3億円程度、計約27億円を弁済することになる。

一方では、主要ビルが築25年経過し、建物、設備の老朽化が進行しており、大規模修繕のため2020年度までに総額約15億円、2026年度までには総額約40億円の費用を見込んでいる。

上記必要資金の確保のため、主要事業である不動産賃貸において、適正な賃料水準のもと、テナントの維持・確保が必要である。

#### ③ 開発の先導役からにぎわいづくりの牽引役への転換

当社は、都が開発した多摩ニュータウン西部地区の拠点である南大沢エリアにおいて、地域住民の生活利便のための商業・業務施設等の管理運営を通じて地域の健全な発展に貢献することを目的とし、開発の先導役を担うために設立された。現在、南大沢地区は成熟したにぎわいのある街に成長しつつあり、当社は共に発展し、健全な街づくりに寄与している。

今後も南大沢駅前という好立地に3棟の商業・業務施設、2か所の駐車場を運営する都の第3セクターとして、公共性と採算性の調和を図りながら地域の各事業主体の調整に努め、保有資産を活用したイベントを開催するなど、にぎわいづくりの牽引役を担っていく必要がある。

## 4. 経営課題解決のための戦略

### ① 幅広い人材活用の実施

雇用年齢の引き上げ等により、当社でノウハウを蓄積した社員を継続して活用していく。

一方、都OBからの人材確保が難しくなってきている中、技術系社員やリーシングに強い人材を確保するため、都OBに限定せず幅広く民間企業からの雇用を進めるなど、人材確保ルートの多様化を図っていく。

### ② 安定した収益確保のためのビルの魅力向上と情報発信力の強化

今後の債務弁済と大規模修繕のための費用増加に対し、主要事業である不動産賃貸においてテナントを確実に維持し、安定的に収入を確保し続けることが必要不可欠である。このため、大規模修繕計画に基づきリニューアルを着実に進めるとともに、情報化やセキュリティなど建物の付加価値の向上に努め、執務・滞在環境の向上により競合ビルとの差別化を図っていく。

また、テナント確保に向け、自社ホームページのリニューアルや内覧会の実施により、情報発信力の強化に取り組んでいく。

### ③ 南大沢地区のにぎわいづくりの牽引役としての事業展開

成熟したにぎわいのある街に成長しつつある南大沢において、保有資産を活用し、地場産業と連携したイベントの開催、首都大学東京等や地域コミュニティと連携し、商業施設や鉄道事業者など地域の事業主体の調整に努め回遊性や滞在性を高めることにより、更なるにぎわいづくりの牽引役を担うことを目指していく。具体的には、当社と三井アウトレットパーク等の近隣商業施設、京王電鉄、TOHO（シネマコンプレックス）などで構成する地域振興団体と連携した駐車場の共通システムの構築を通じて割引サービス（無料時間）の合算処理を可能とし、集客の拡大につなげるなどシナジー効果を生じさせる仕組みづくりにより、訪れたくなる街、南大沢へ向け一層のにぎわい創出を図っていく。

## 5. 2020年までの3年間の取組事項

### ① 幅広い人材活用の実施

#### 【3年後の到達目標】

雇用年齢の引き上げによるノウハウを蓄積した社員の継続活用や、民間企業を含む多様な業態からの登用により、必要な専門職人材が確保されている。

個別取組事項	2018年度		2019年度	2020年度	改訂の考え方
	計画	実績値(11月末時点)			
雇用年齢の引き上げ	諸規程の改正	嘱託設置雇用規程改正を都に協議中	改正規程による採用実施	改正規程による採用実施	-
人材確保ルートの多様化	民間企業OBの人材確保ルートを構築	営業担当の常勤嘱託職員1名を雇用	多様なルートからの人材確保	多様なルートからの人材確保	-
	-	-	都OB以外からの人材確保ルートを構築	多様なルートから専門職の人材確保	-

## ② 安定した収益確保のためのビルの魅力向上と情報発信力の強化

### 【3年後の到達目標】

当社保有の3棟の商業・業務ビル（パオレ、ガレリア・ユギ、プラザA）において合計入居率100%が達成されている。

個別取組事項	2018年度		2019年度	2020年度	改訂の考え方
	計画	実績値(11月末時点)			
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	(パオレ) 9階トイレ改修 (意匠の検討、内部全面改修工事の設計・施工の実施)	2018年10月 パオレ高層棟7、9階トイレ改修済 2018年11月 パオレ低層棟5階トイレ改修中	8階、6階（高層棟）、4階（低層棟）トイレ改修（意匠の検討、内部全面改修工事の設計・施工の実施）	5階、4階（高層棟）トイレ改修（意匠の検討、内部全面改修工事の設計・施工の実施）	トイレ改修について、今年度は複数フロア同時に実施する方が効率的かつ経費が安くなるため、複数フロア同時に実施した。来年度以降も複数フロア同時に実施する予定である。
	エレベーター リニューアル 検討 (施工方法・メーカーの検討、設計の実施)	エレベーターリニューアル等施工方法等検討中 設計未実施	エレベーター設計の実施（5基）	エレベーターリニューアル3基 (設計に基づき、中央3基のリニューアル工事を施工。施工状況の検証)	パオレ10階のテナント入居により、その対応工事（電源設置工事、防災設備工事等）を優先したため、エレベーターの設計を翌年度送りとした。
	(ガレリア・ユギ) 自動火災報知設備更新（設計・施工）	2018年5月 ガレリア・ユギ駐車場棟の自動火災報知設備更新工事が完了	低層棟（4階）内装等（共用部分）改修 (エントランスフロア（4階）のリニューアルの検討、設計、施工)	低層棟（5階）内装等（共用部分）改修 (飲食フロア（5階）のリニューアルの検討、設計、施工)	テナントの専用部分ではなく、共用部分の改修であること、内装だけでなく、ビル入口のドアについても一部改修を予定しているため、「等（共用部分）」を追記した。
建物の付加価値向上に向けたサービスの導入	パオレ低層棟（4・5階）における無料Wi-Fiサービスの開始 (設置箇所・方法の検討、契約締結)	2018年7月 パオレ低層棟（4・5階共用廊下部分）フリーWi-Fi導入済	監視カメラ・システムリニューアル (監視カメラ設置箇所・システムの検証、新規設置計画の検討)	監視カメラ・システムリニューアル (検討に基づく設計、設置の実施)	来年度より空調機設備改修の実施予定であったが、電気設備（受変電設備）改修の優先度が高く、修繕計画を変更した。  東側1階張り出し部分について、一部雨漏があることが判明し、来年度外壁修繕を実施することとした。

個別取組事項	2018 年度		2019 年度	2020 年度	改訂の考え方
	計画	実績値(11月末時点)			
テナント確保のための情報発信力強化及びビルの認知度向上	内覧会の効果検証  リーシング業者・関係者へのビルの設備・優位性の周知	内覧会のアンケートの積極的活用  リーシング業者へ10F 空室の設備・優位性の周知	低層棟(4階)内装等(共用部分)改修に伴う情報発信力の強化	新規集客イベントや駐車場システム共通化の事業効果の宣伝	パオレ 4 階通路が公共通路のような性格を有していることから、テナント利用者だけでなく、ビルの通行利用者に対してもデジタルサイネージ等を活用し、イベント情報などを発信し、ビルのイメージと認知度の向上を図る。低層棟 4 階の一部外装も含めた共用部の改修であることから内装等(共用部分)とした。
	ホームページ閲覧状況の検証	ホームページアクセス分析実施	ホームページ閲覧状況の検証に基づく改良作業	ホームページによるイベント情報(新規事業)の発信	-
収益の安定的な確保	-	8.1 億円 (上半期 9 月末時点)	売上高約 16 億円	売上高約 16 億円	今後の債務弁済と大規模修繕のための費用増加に対し、主要事業である不動産賃貸においてテナントを確実に維持し、安定的に収入を確保し続けることが必要不可欠である。債務償還(都への返済毎年約 3 億円、2026 年度まで計約 27 億円)、大規模修繕(2026 年度まで総額約 40 億円)の資金を確保するため、おおむね毎年約 16 億円程度の売上、税引後純利益 2 億円程度を確保すべく、収益の安定的な確保として個別取組事項を追加した。 【参考】現金等約 29 億円(2018 年 3 月末現在)、減価償却費累計見込約 33 億円(2018 年度から 2026 年度まで)

### ③ 南大沢地区のにぎわいづくりの牽引役としての事業展開

#### 【3年後の到達目標】

- ・近隣商業施設間での共通駐車場システムの構築により、駐車場割引サービスの合算処理が可能となり、各団体との協定が締結され運用が開始されることで、近隣商業施設と連携した南大沢地区の集客拡大に向けた仕組みが整備されている。
- ・首都大学東京と連携した事業の実施が年間行事として定着し、各イベントの開催が定例化することにより、南大沢地区ににぎわいが創出されている。

個別取組事項	2018年度		2019年度	2020年度	改訂の考え方
	計画	実績値(11月末時点)			
近隣商業施設、首都大学東京等、地域コミュニティや地場産業との連携を促進することによる、地域のにぎわい創出の牽引	地域共通駐車場システムの検討 (近隣の駐車場を有する商業施設と割引サービスの一一本化を目指し、当社が先導役となって、調整・検討を進めていく。)	三井アウトレットパークとの意見交換実施 自動車による訪問客の動向調査準備	地域共通駐車場システムの構築 (関係者との調整を進め、具体的なシステム構築を進める。)	地域共通駐車場システムの運用開始 (割引サービスの合算処理を実現する。)	経営戦略③、④の取組事項は、にぎわいづくりという点が重複しており、経営目標評価委員の指摘も踏まえて、保有資産を活用しつつ、にぎわいづくりの牽引役を担っていく一的な取組として統合する。
	首都大学東京との連携(学生の活動場所提供・イベント等)検討 (首都大学東京と意見交換を行い、新たににぎわいづくりに結びつく取組を検討する。)	首都大学東京との意見交換実施 大学掲示用のポスター、チラシの作成	首都大学東京等や地域コミュニティとの連携案の試行 (首都大学東京等や地域コミュニティと当社で具体的な取組体制を構築し、イベントを試行する。)	首都大学東京等や地域コミュニティとの連携の本格実施 (前年度実施状況を検証し、本格開催を計画、実現する。)	当社がにぎわいづくりの牽引役を担っていく上で、駅周辺の事業者で構成する「元気な街」南大沢協力の会などの地域コミュニティと連携し、これを核として地域の各事業主体の調整に努めていく。また、地域コミュニティと首都大学等と連携した取組を実施することで、さらなるにぎわいづくりを推進していく。
	地場産業との連携による集客イベントの検討 (地元産直野菜の販売業者などと提携し、即売会の開催を検討する。)	事業者ヒアリングの実施、地元市へ企画説明	地場産業との連携による集客イベントの試行 (関係者と調整した上で実行委員会を組織し、試行する。)	地場産業との連携による集客イベントの本格開催 (前年度実施状況を検証し、定例化に向けた取組を行い、本格開催する。)	首都大学東京だけでなく、市内の他大学などとの連携も模索していくため「首都大学等」を追記した。
	地域コミュニティとの連携による集客イベントの検討 (南大沢駅周辺のマンションと連携し、フリーマーケットの開催を検討する。マンションとの関係構築、調整等を行う。)	公的住宅管理者との意見交換実施	首都大学東京等との連携に集約		