



## 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(2020 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。

#### ～本改訂版における留意事項について～

新型コロナウイルス感染症の拡大や東京オリンピック・パラリンピック競技大会の延期等による団体運営への影響については、今後、本改訂版で定める経営戦略や個別取組事項等を進める中で、実情を踏まえ柔軟な対応を図ることとします。

## 1. 経営情報

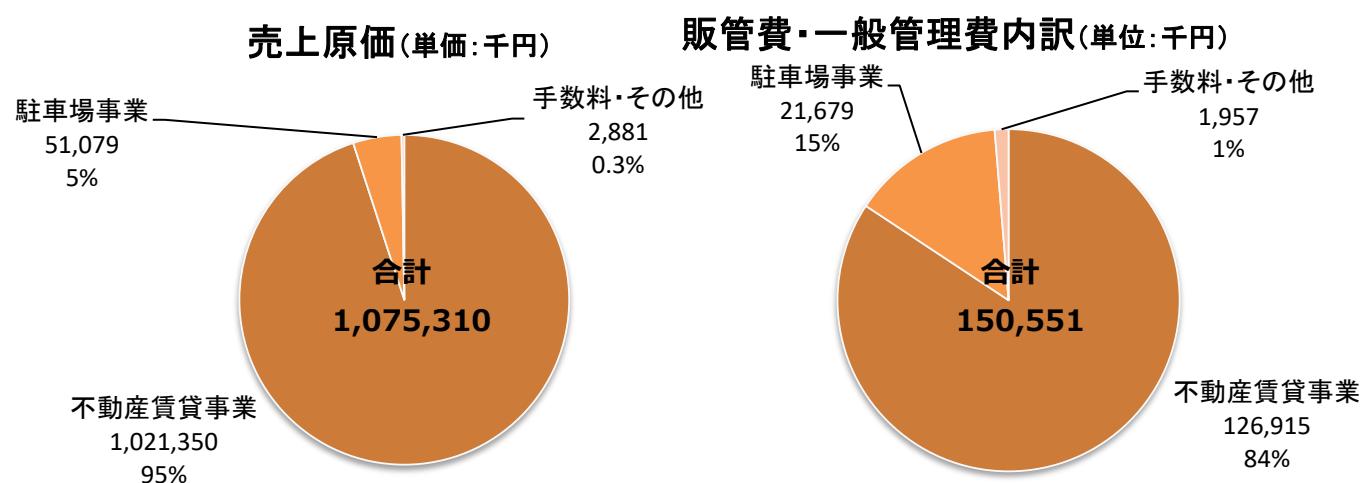
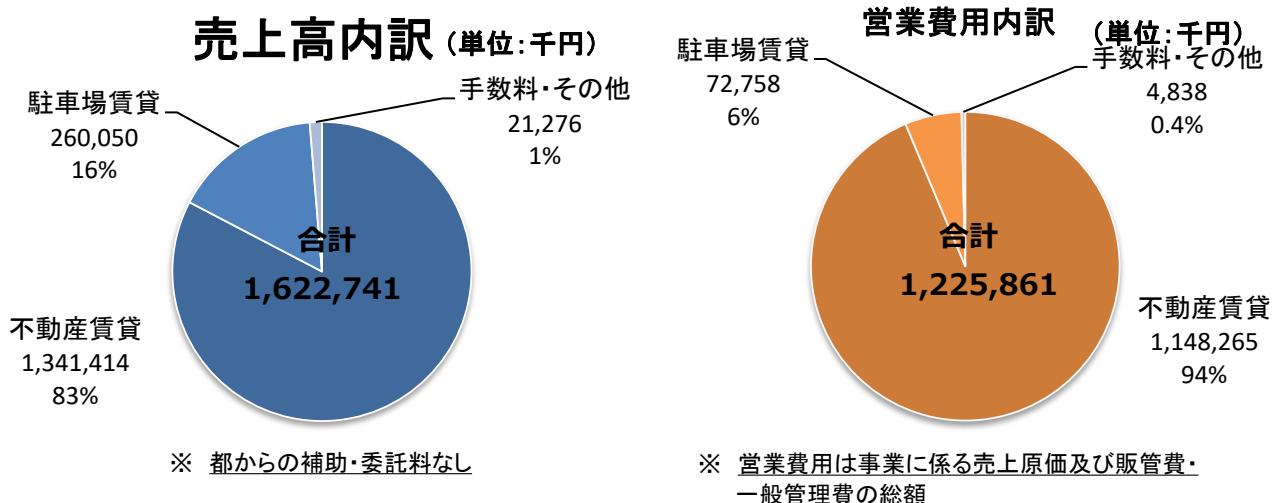
### 1 基礎情報

令和元年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 パオレビル7階				
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 18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 1	人、 都退職者 1	人)
常勤職員数	8	人	(うち都派遣職員 2	人、 都退職者 4	人)
非常勤職員数	0	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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>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> </ol>				

区分	売上高	構成割合	営業費用		構成割合
			事業全体	1,622,741	100%
不動産賃貸事業	1,341,414	82.7%	1,148,265	93.7%	
駐車場賃貸事業	260,050	16.0%	72,758	5.9%	
その他(手数料・その他収入)	21,276	1.3%	4,838	0.4%	

### 平成30年度 決算情報



### 再生債務・長期未払金内訳

再生債務		長期未払金	
再生敷金	2,548,597	東京都	1,939,176
東京都関連団体	1,009,000	長期未払金合計(B)	1,939,176
キーテナント	1,370,195	受入保証金	
その他店舗	169,402	キーテナント	234,807
借入金	369,135	受入保証金合計(C)	234,807
東京都	369,135	(A)+(B)+(C)	5,091,715
再生債務合計(A)	2,917,732		

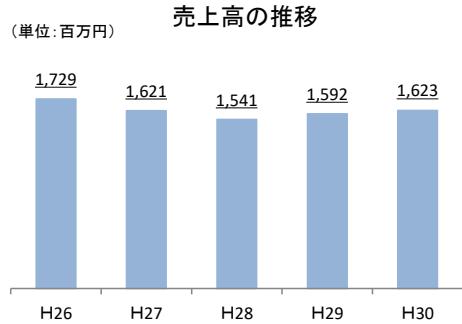
※ 再生債務・受入保証金は、1年以内返済予定債務を含んでいます。

※ 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26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

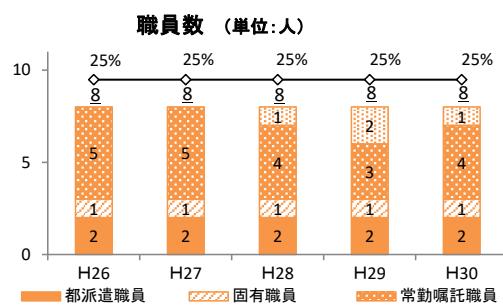


- 平成27年度は、三井アウトレットパークへの土地貸付による暫定土地利用事業が11月末で終了し、都が直接貸し付けることになったため、当社の地代収入が減少。また、都の土地活用方針により、26年度末で第3駐車場が閉鎖し駐車場収入が減少。以上のことなどにより、売上高は約108百万円減少
- 平成28年度は、パオレの大規模空室に入居があるなど、テナントからの賃料収入は増加した。一方、暫定土地利用事業収入が皆減となったことなどに伴い、約80百万円減少
- 平成29年度は、平成28年度にパオレの大規模空室に入居したテナントの入居状態を引き続き維持できたことなどにより、約51百万円増加
- 平成30年度は、10月に長年空室となっていたパオレ高層棟の10階にテナントの入居があり、約31百万円増加

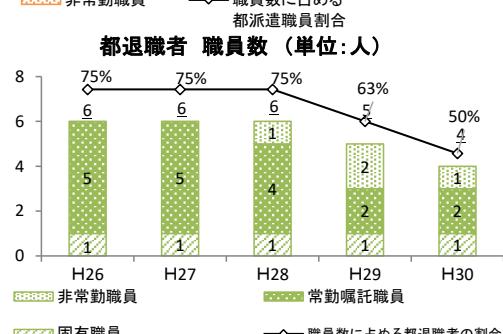
### 2-2 都財政受入額の推移から見る都施策との連動性

#### 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



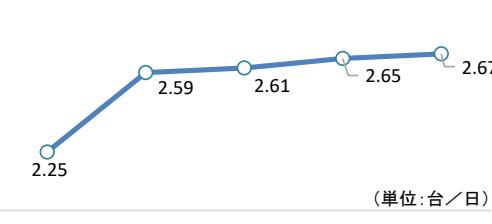
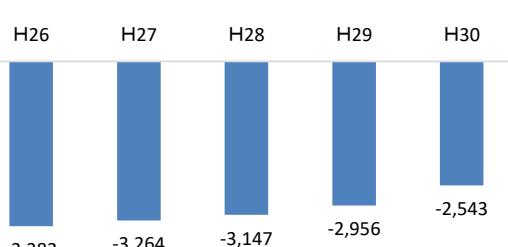
- 都派遣職員2名、固有職員1名、常勤嘱託職員3~5名、非常勤職員0~2名の、合計8名体制
- 都派遣職員2名を除く職員(固有、常勤嘱託、非常勤)のうち、平成29年度の常勤嘱託職員1名以外は全て都退職者
- 都派遣職員は、決算・給与福利などの総務部門を担当。都退職者は、テナント調整や建物維持管理などの営業部門を担当



### 3 主要事業分野に関する分析

(1/1)

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>H26</td> <td>1,245</td> <td>204</td> <td>259</td> <td>21</td> <td>1,729</td> </tr> <tr> <td>H27</td> <td>1,214</td> <td>250</td> <td>21</td> <td>136</td> <td>1,621</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>1,268</td> <td>251</td> <td>22</td> <td>21</td> <td>1,541</td> </tr> <tr> <td>H29</td> <td>1,316</td> <td>255</td> <td>22</td> <td>21</td> <td>1,592</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>1,341</td> <td>260</td> <td>21</td> <td>21</td> <td>1,623</td> </tr> </tbody> </table>					年度	不動産賃貸	土地貸付料	駐車場	その他	合計	H26	1,245	204	259	21	1,729	H27	1,214	250	21	136	1,621	H28	1,268	251	22	21	1,541	H29	1,316	255	22	21	1,592	H30	1,341	260	21	21	1,623						
年度	不動産賃貸	土地貸付料	駐車場	その他	合計																																										
H26	1,245	204	259	21	1,729																																										
H27	1,214	250	21	136	1,621																																										
H28	1,268	251	22	21	1,541																																										
H29	1,316	255	22	21	1,592																																										
H30	1,341	260	21	21	1,623																																										
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>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>1,112</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>92</td> <td>180</td> <td>896</td> <td>1,167</td> </tr> </tbody> </table>					年度	人件費	外注費	その他	合計	H26	84	172	1,042	1,298	H27	85	166	929	1,180	H28	84	170	857	1,111	H29	86	176	865	1,112	H30	92	180	896	1,167												
年度	人件費	外注費	その他	合計																																											
H26	84	172	1,042	1,298																																											
H27	85	166	929	1,180																																											
H28	84	170	857	1,111																																											
H29	86	176	865	1,112																																											
H30	92	180	896	1,167																																											
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>都派遣職員</th> <th>常勤嘱託職員</th> <th>非常勤嘱託職員</th> <th>常勤職員</th> <th>非常勤職員</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H26</td> <td>0%</td> <td>5</td> <td>0%</td> <td>5</td> <td>0%</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>H27</td> <td>0%</td> <td>5</td> <td>0%</td> <td>5</td> <td>0%</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>0%</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>0%</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>H29</td> <td>0%</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>0%</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>0%</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>0%</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>					年度	都派遣職員	常勤嘱託職員	非常勤嘱託職員	常勤職員	非常勤職員	合計	H26	0%	5	0%	5	0%	5	H27	0%	5	0%	5	0%	5	H28	0%	4	1	5	0%	5	H29	0%	3	2	5	0%	5	H30	0%	4	1	5	0%	5
年度	都派遣職員	常勤嘱託職員	非常勤嘱託職員	常勤職員	非常勤職員	合計																																									
H26	0%	5	0%	5	0%	5																																									
H27	0%	5	0%	5	0%	5																																									
H28	0%	4	1	5	0%	5																																									
H29	0%	3	2	5	0%	5																																									
H30	0%	4	1	5	0%	5																																									
	<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>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> <tr><td>H30</td><td>98.8%</td></tr> </tbody> </table>			年度	入居率	H26	91.3%	H27	91.6%	H28	96.6%	H29	97.5%	H30	98.8%	<ul style="list-style-type: none"> <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> <li>平成30年度に空室となっていた「パオレ」高層棟10階にコールセンターの入居があった。このため、入居後の入居率は100%となり、平均入居率は98.8%となった。</li> </ul>
年度	入居率															
H26	91.3%															
H27	91.6%															
H28	96.6%															
H29	97.5%															
H30	98.8%															
事業成果②	<h3>駐車場利用率の推移</h3>  <p>(単位:台/日)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>利用率</th> </tr> </thead> <tbody> <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> <tr><td>H30</td><td>2.67</td></tr> </tbody> </table>			年度	利用率	H26	2.25	H27	2.59	H28	2.61	H29	2.65	H30	2.67	<ul style="list-style-type: none"> <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> <li>平成29年4月より第1駐車場において、シネマコンプレックスとの提携により、利用が増えたこともあり、利用率が増加している。</li> </ul>
年度	利用率															
H26	2.25															
H27	2.59															
H28	2.61															
H29	2.65															
H30	2.67															
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>債務額</th> </tr> </thead> <tbody> <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> <tr><td>H30</td><td>-2,543</td></tr> </tbody> </table>			年度	債務額	H26	-3,382	H27	-3,264	H28	-3,147	H29	-2,956	H30	-2,543	<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26年度末時点で約33億円まで減少</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30年度末時点で約25億4千万円まで減少している。</li> <li>残りの約25億4千万円について、令和2年度までのキー テナントへの弁済に加え、平成29年度から東京都への弁済を開始しており、令和8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	債務額															
H26	-3,382															
H27	-3,264															
H28	-3,147															
H29	-2,956															
H30	-2,543															

#### 4 団体経営に関する分析・評価 ≪SWOT分析を用いた戦略分析≫

		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		<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が形成されている。</li> <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 → H30年度:64,285人/日) (出典)京王グループホームページ</li> <li>・令和9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> <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る」と位置づけられている。</li> </ul>	<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> <li>・飲食店テナントは、「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考えられる。</li> <li>・駅周辺(南大沢地区※)人口が漸減傾向 (H23.3:18,123人 → H31.3:16,872人) (※)南大沢1丁目から5丁目 (出典)住民基本台帳 八王子市町丁別年齢別人口</li> <li>・「パオレ」の賃貸可能床面積の約17%は学習塾(11テナントが入居中)。一方、学習塾利用のメインターゲットとなる南大沢地区の10歳～19歳人口は減少中。将来的に学習塾需要が減少する可能性 (H23.4:1,993人 → H31.3:1,420人) (出典)住民基本台帳 八王子市町丁別年齢別人口</li> <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がある。</li> </ul>
内部要因		<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できる。</li> <li>・リーシングだけでなく、テナント管理・ビルメンテナンスも行っているため、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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年度から令和2年度で都からの借入金(738,276千円)を返済。引き続く令和2年度から8年度で都への長期未払金(1,939,176千円)を返済。平成30年度から令和2年度は、キーテナントと都への債務返済が重なる。</li> <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27年。プラザA築22年)大規模改修の加速が必要</li> <li>・技術系職員(建築職)やリーシングを専門に行う人材の確保の困難性</li> </ul>
		強み	弱み

## 2 他団体や民間企業等との比較（ベンチマーク）

### 表

○財務・人員・事業の比較(2018年度)

(単位:千円)

		株式会社多摩ニュータウン開発センター	株式会社○○
財務	売上高	1,622,741	2,208,624
	売上原価	1,075,310	1,688,109
	販売費及び一般管理費	150,551	128,018
	営業利益	396,879	392,497
	営業外収益	1,608	28,409
	営業外費用	4	48,076
	経常利益	398,483	372,830
	特別利益	0	0
	特別損失	89	13,945
	税引前当期純利益	398,393	358,885
	法人税、住民税及び事業税	122,598	420
	法人税等調整額	△ 336	△ 307
	当期純利益	276,131	358,772
	総資産利益率(%)	2.7	2.3
人員	売上高経常利益率(%)	24.6	16.9
	売上高(社員1人当たり)	202,843	138,039
	常勤職員数	8	16
	入居対象面積	パオレ 8,967.59 m <sup>2</sup> ガレリア・ユギ 37,129.95 m <sup>2</sup> プラザA 1,379.73 m <sup>2</sup>	オフィステナント 19.534.87 m <sup>2</sup> 商業テナント事業 6,900.19 m <sup>2</sup>
事業	入居率	パオレ 100% ガレリア・ユギ 100% プラザA 100%	オフィステナント 100% 商業テナント事業 97.47%
	事業内容	複合ビル、商業ビルの賃貸 駐車場経営 その他	自動車ターミナル施設の経営 不動産の賃貸及び管理業 駐車場の経営 各種イベントの企画、立案及び実施 その他

出典:株式会社○○を所管する自治体のHP経営状況経営評価より

### 分析

- ・資本を効率的に運用できているかを示す「総資産利益率」は2.7%であり、比較対象企業と比べても上回っており、すべての資本を効率的に運用できていると考える。
- ・効率的経営の指標である「売上高経常利益率」は24.6%であり、比較対象企業と比べ、大きく上回っている。社員一人当たりの売上高も高く、入居率100%を達成するなど、少ない人員で高い売り上げを達成した。費用についても、修繕等の計画的な実施を行うなど、必要性を精査し、最小費用で最大効果を発揮できており、テナント確保の取り組みなどの成果が表れていると考える。
- ・引き続き、計画的なリニューアルを確実に進めるとともに、建物の付加価値を高め、テナントを確実に維持して、安定的に収入を確保し、効率的に経営を行っていく。

### 3. 自己分析を踏まえた経営課題

#### ① 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27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。

#### ② 地域の活性化に資するビルの資産価値向上

最寄駅である南大沢駅の乗降客数は6万4千人を超えており、駅周辺（南大沢地区）の人口は漸減傾向にある。

都の政策連携団体である当社は、南大沢地区駅前の好立地に自社ビル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であり、より多くの人が訪れる活力あるまちとなる取組が求められている。

#### 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 安定した収益確保のための計画的なビル管理

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、適切な修繕計画を立て、適切な修繕を実施するため、修繕履歴の記録を適切に管理・分析し、修繕に関する情報の共有化を図っていく。

### ② ビルの付加価値の向上と情報発信力の強化

最新の技術を取り入れてビルの付加価値を高め、来訪者や地域にとって魅力的なビルとなる取組を行う。

また多くの来訪者を呼び込み、地域を活性化させるため、情報発信力の強化を図る。

### 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、東京都立大学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年度までの3年間の取組事項

### ① 安定した収益確保のための計画的なビル管理

3年後（2020年度）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。
実績（2019年11月末時点）及び要因分析	2018年10月に3棟合計入居率100%を達成した。その後、2019年6月及び10月にガレリアユギビルの一部テナントが退去し、11月末現在で3棟合計入居率99.35%である。 後続テナントの入居に向けて、現在リーシング活動を積極的に展開している。

個別取組事項	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) 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）	2019年7月 パオレ低層棟4階トイレ改修済 2019年9月 パオレ高層棟8階トイレ改修済 2019年11月 パオレ高層棟5階トイレ改修済	6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、今年度高層棟5階を優先したため、来年度は高層棟6階及び4階の改修を行う予定である。
	エレベーター設計の実施（5基）	エレベーター改修について、改修方針立案のためのコンサルタント業務委託を実施中	エレベーターリニューアル2基 (設計に基づき、中央2基のリニューアル工事を施工。施工状況の検証)	1年の間に3基改修するスケジュールであるとビルの利用者の安全面の確保やエレベーターを使えない期間が長くなるなどの点から、当初3基としていたものを2基に変更した。
	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（4階）内装等改修（年度末完了予定）	パオレ4階アプローチリニューアル工事の実施	パオレビル4階駅側アプローチを人々がアクセスしやすいように、バーゴラの撤去や植栽の撤去等を実施し、開放性の高い空間に改修し、にぎわいの創出を図る。
	(ガレリア・ユギ) 電気設備（受変電設備）改修（計画） 東側1階張り出し部分外壁修繕	受変電設備改修に向け、方針及びスケジュールの策定 外壁修繕方法の検討及び外壁タイル下地状況確認実施	電気設備（受変電設備）改修（設計・施工）	-

個別取組事項	2019年度		2020年度	改訂の考え方
	計画	実績値 (11月末時点)		
ビル総合管理システムの構築	-	修繕履歴の記録システムの構築の検討	ビル総合管理システムの構築、運用	テナントの退去時の原状回復費用などについて、テナントとの調整を迅速かつ的確に行うためには、テナントの入退去の際の修繕記録の履歴を統合し、情報を一元化しておく必要がある。さらに修繕記録だけでなく、業務の書類の電子化、必要な情報を的確に抽出できるためのデータ管理、契約更新時期等のチェック監視機能や請求書発行等の数量チェックなどの諸業務の効率化を図る会社独自のビル管理総合システムを構築する。このことにより、テナントビルを管理するシステムとしてのシステム構築のみならず、日々の業務において業務改善に繋がる見込みの大きい部分もシステム化に取り込み、業務全体の精度向上及び効率化を目指していく。
収益の安定的な確保	売上高約 16 億円	8.2 億円 (上半期 9月末時点)	売上高約 16 億円	-

## ② ビルの付加価値の向上と情報発信力の強化

3年後（2020年年度）の到達目標	南大沢地区の魅力向上が図られ、南大沢の活況が引き続き維持されている。当社保有のビルの認知度が向上し、ビルの来訪者の増加を目指す。
実績（2019年11月末時点）及び要因分析	-

個別取組事項	2019年度		2020年度	改訂の考え方
	計画	実績値 (11月末時点)		
建物の付加価値向上に向けたサービスの導入	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）	監視カメラ・システムによる分析など活用  駐車場精算機のキャッシュレスシステムへの対応	監視カメラ・システムによる分析など活用  駐車場精算機のキャッシュレスシステムへの対応	今年度前倒ししてリニューアル及び増設を行ったが、来年度は本社内に設置した監視カメラ・システムを活用し、1日の来館者数のカウントを行い、ビルの利用状況の確認を実施するなど、テナント確保に向けた取組を行っていく。  現在、ICカードや携帯電話を利用した電子決済が急速に普及しており、駐車場においてもキャッシュレス精算が付加価値として求められている。利用者の利便性の向上に向けて、駐車場精算機のキャッシュレスシステムの導入の検討を行う。
情報発信力強化及びビルの認知度向上	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	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として、パオレ4階通路におけるデジタルサイネージのモニター設置工事発注	イベント情報や生活に役立つ地域の情報の発信	パオレ4階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を活用し、イベント情報、時事や天気など様々な情報を幅広く発信し、ビルのイメージと認知度の向上を図る。
	-	-	地域のイベント情報を集約し、かわら版（仮称）として広く発信していく。	「元気な街」南大沢協力の会の後援を受け、当社が中心となって作成している「南大沢グルメマップ」（地域の飲食店情報を掲載したパンフレット）を多くの来訪者が手に取っており、好評である。 現在、様々な主体が地域のイベントを実施しているが、これを集約し、発信しているものがない。このため、関係者から情報を収集し、集約してかわら版（仮称）として、南大沢グルメマップと同様にパンフレットを作成し、広く発信していく。

個別取組事項	2019年度		2020年度	改訂の考え方
	計画	実績値 (11月末時点)		
ホームページ閲覧状況の検証に基づく改良作業		<p>ホームページアクセス分析及び閲覧状況の検証を実施し、ホームページのアクセス数の減少の原因であった當時SSL未対応を早急に改善すべく対応を実施 (結果、アクセス数の増加につながった。) ※SSL：インターネット上でやりとりされる情報を暗号化する仕組み</p>	ホームページによる効果的なイベント情報（新規事業）の発信	<p>現在、ホームページ上で地域のイベント情報の掲載を行っていない。 かわら版での情報に加え、新しい情報を高頻度で発信し、適宜閲覧状況の検証を実施するなどして、多くの人の目に触れるようにし、集客拡大を図っていく。</p>

### 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（2020年度）の到達目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・東京都立大学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。</li> </ul>
実績（2019年11月末時点）及び要因分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣商業施設へ昨年度実施した南大沢への自動車による訪問客の動向調査結果を報告し、集客拡大につなげる駐車場運営を協議中である。</li> <li>・首都大学東京の学内掲示を見た学生によるイベント（和太鼓の演奏）を実施した。</li> </ul>

個別取組事項	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、東京都立大学等、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。)	昨年度実施した南大沢への自動車による訪問客の動向調査結果を三井アットレットパーク等に報告し、集客拡大に向けた駐車場運営を協議した。	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。)	-
	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。)	首都大学東京等の学生による和太鼓の演奏のイベント実施 団地住民による手芸品の展示イベントの実施	東京都立大学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。イベント実績のあるサークル情報の登録や大学側への実施状況報告等を通じ連携していく。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年4月より首都大学東京から東京都立大学へ名称変更による改訂</li> <li>・東京都立大学等や地域コミュニティとの連携を強化し、更なる地域のにぎわい創出のため、目標を修正</li> </ul>
	-	南大沢駅前ペデストリアンデッキ愛称名設定に向けた検討及び協議	南大沢駅前ペデストリアンデッキ愛称名決定を契機としたイベントの告知及び実施	南大沢駅前ペデストリアンデッキには、多くの観光客を呼び込むイベントが実施されているが、特定の名称がついていないため、地域の人々に親しまれ、南大沢を訪れる人にわかりやすい愛称名をつけることとした。「元気な街」南大沢協力の会などの地域コミュニティ、地元町会などと協力して募集要項の作成や選考委員会の設置を行い、応募、愛称名選考を経て、地元市の承認を受ける。 愛称名が決定された後、それを記念したイベントを地域コミュニティ等と連携して実施し、広く住民や南大沢を訪れる人にPRしていく。

個別取組事項	2019年度		2020年度	改訂の考え方
	計画	実績値 (11月末時点)		
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。)	地元事業者による野菜、菓子などを販売するマルシェの実施（計8回）  地元事業者による果物、和菓子などの販売の実施（計14回）		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。)	-
-	-		新規事業の需要調査  (近隣の居住者、学生等が求めるサービスのニーズ調査)	近隣の居住者、学生、通勤者、来訪者や近隣商業施設等がどのようなサービスを求めているかニーズを把握し、会社の将来の新規事業に結びつけていくため、実態調査を行う。