



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(2021 年度～2023 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。

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

1 基礎情報

2020年8月1日現在

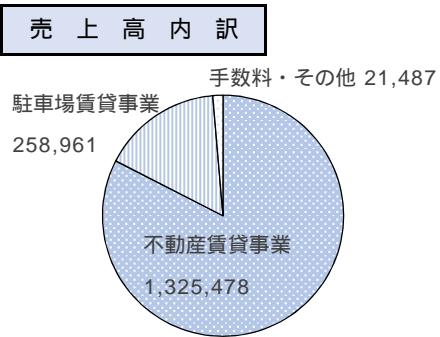
| | | | | | |
|------------|--|-------------|--------|-----|-----------|
| 設立年月日 | 1988年7月16日 | | | | |
| 所在地 | 東京都八王子市南大沢2-2 パオレビル7階 | | | | |
| 団体の使命 | ・多摩ニュータウン西部の南大沢地区における地域住民の生活利便のための商業・業務施設等の管理運営を通じて、地域の健全な発展に貢献 | | | | |
| 事業概要 | (1) 複合ビル及び商業ビルの賃貸 (複合ビル「パオレ」、商業ビル「ガレリア・ユギ」、駅前店舗棟「プラザA」) (2) 駐車場経営 (第1駐車場(パオレビル内)、第2駐車場(ガレリア・ユギ併設)) | | | | |
| 役職員数 | 役員数 | 6 人 | (都派遣職員 | 3 人 | 都退職者 0 人) |
| | 常勤役員数 | 2 人 | (都派遣職員 | 1 人 | 都退職者 0 人) |
| | 非常勤役員数 | 4 人 | (都派遣職員 | 2 人 | 都退職者 0 人) |
| | 常勤職員数 | 7 人 | (都派遣職員 | 1 人 | 都退職者 5 人) |
| | 非常勤職員数 | 0 人 | | | |
| 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 | 897 株 | 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 | | | |
| | 6,069 株 | その他 18 団体 | | | |
| その他資産 | ・パオレ (東京都八王子市南大沢2-2) ・第1駐車場 (東京都八王子市南大沢2-2) ・ガレリア・ユギ (東京都八王子市南大沢2-28-1) ・第2駐車場 (東京都八王子市南大沢2-28-3) ・プラザA (東京都八王子市南大沢2-29) | | | | |

2 財務情報（2019年度決算・単位：千円）

| 区分 | 売上高 | 構成割合 | 営業費用 | 構成割合 | 損益 |
|----------------|-----------|-------|-----------|-------|---------|
| 事業全体 | 1,605,926 | 100% | 1,232,769 | 100% | 373,157 |
| (償却前損益) | | | | | 642,341 |
| 不動産賃貸事業 | 1,325,478 | 82.5% | 1,153,204 | 93.5% | 172,274 |
| 駐車場賃貸事業 | 258,961 | 16.1% | 74,723 | 6.1% | 184,238 |
| その他（手数料・その他収入） | 21,487 | 1.3% | 4,842 | 0.4% | 16,645 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

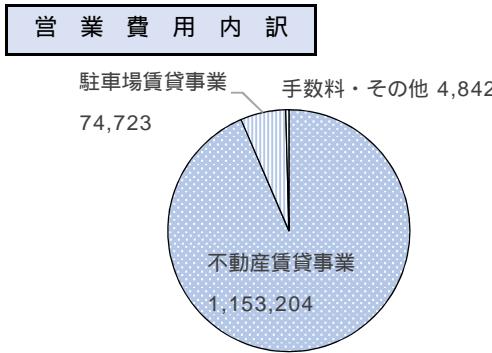
固定資産への投資額：157,346

事業別損益



＜不動產賃貸事業 内訳＞

| | |
|-----------|---------|
| パオレビル | 493,609 |
| ガレリア・ユギビル | 758,086 |
| プラザA | 73,783 |



＜不動産賃貸事業 内訳＞

| | |
|-----------|---------|
| パオレビル | 442,887 |
| ガレリア・ユギビル | 664,895 |
| プラザA | 45,422 |

貸借対照表

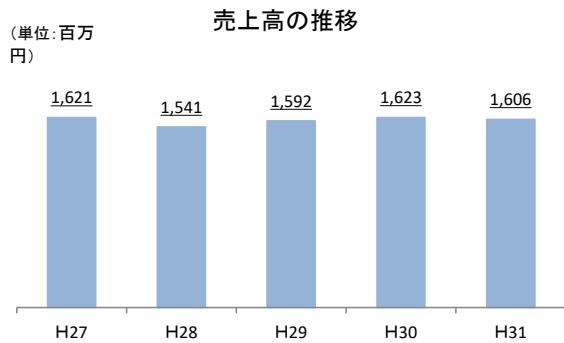
| (資産の部) | |
|-------------|-------------------|
| 1 流動資産 | 2,990,063 |
| 現金及び預金 | 2,952,539 |
| 有価証券 | |
| その他 | 37,524 |
| 2 固定資産 | 7,275,298 |
| 固定資産 | 7,267,154 |
| 有価証券 | |
| その他 | 8,143 |
| 資産合計 | 10,265,360 |

| | |
|----------|------------|
| (負債の部) | |
| 3 流動負債 | 716,505 |
| 借入金・社債 | 73,824 |
| その他 | 642,681 |
| 4 固定負債 | 4,404,037 |
| 借入金・社債 | 2,542,296 |
| その他 | 1,861,742 |
| 負債合計 | 5,120,543 |
| (純資産の部) | |
| 5 資本金 | 897,000 |
| 6 剰余金 | 4,247,818 |
| 7 その他 | |
| 純資産合計 | 5,144,818 |
| 負債・純資産合計 | 10,265,360 |

計数処理の関係で合計が合わない場合があります。

「売上高」、「都財政受入額」、「職員数」の推移からの分析

3-1 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

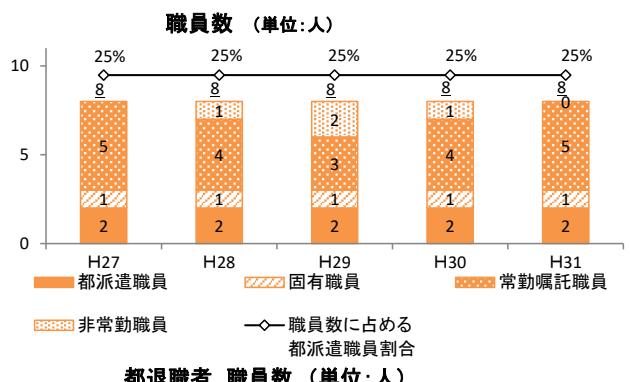
・平成30年度は、10月に長年空室となっていたパオレ高層棟の10階にテナントの入居があり、約31百万円増加

・平成31年度は、ガレリア・ユギにおいて7月及び10月に一部テナントの退去があったが、1月及び2月に新たなテナントの入居があり、約17百万円減少

3-2 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

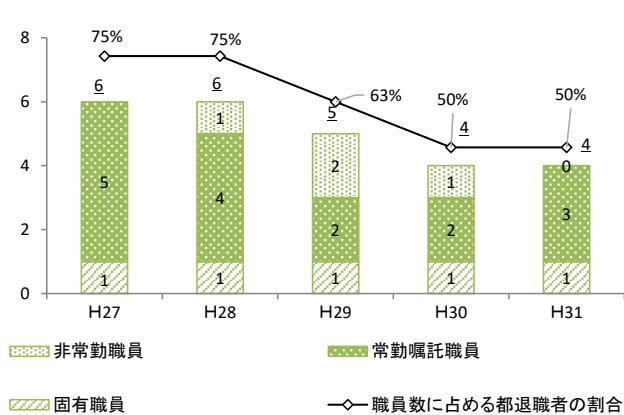
3-3 職員数の推移から見る経営状況



・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31年度の常勤嘱託職員2名以外は都退職者

・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"> 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 暫定土地利用事業による土地貸付料(平成27年度まで) 駐車場賃貸収入 その他の収入(手数料、その他事業) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 各指標に基づく分析 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 売上高 | <p>不動産・駐車場賃貸事業の売上高 (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>H27</td> <td>1,214</td> <td>21</td> <td>250</td> <td>136</td> <td>1,621</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>1,268</td> <td>22</td> <td>251</td> <td>10</td> <td>1,541</td> </tr> <tr> <td>H29</td> <td>1,316</td> <td>22</td> <td>255</td> <td>—</td> <td>1,592</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>1,341</td> <td>21</td> <td>260</td> <td>—</td> <td>1,623</td> </tr> <tr> <td>H31</td> <td>1,325</td> <td>21</td> <td>259</td> <td>—</td> <td>1,606</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | 年度 | 不動産賃貸 | 土地貸付料 | 駐車場 | その他 | 合計 | H27 | 1,214 | 21 | 250 | 136 | 1,621 | H28 | 1,268 | 22 | 251 | 10 | 1,541 | H29 | 1,316 | 22 | 255 | — | 1,592 | H30 | 1,341 | 21 | 260 | — | 1,623 | H31 | 1,325 | 21 | 259 | — | 1,606 | | | | | | |
| 年度 | 不動産賃貸 | 土地貸付料 | 駐車場 | その他 | 合計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H27 | 1,214 | 21 | 250 | 136 | 1,621 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H28 | 1,268 | 22 | 251 | 10 | 1,541 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H29 | 1,316 | 22 | 255 | — | 1,592 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H30 | 1,341 | 21 | 260 | — | 1,623 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H31 | 1,325 | 21 | 259 | — | 1,606 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業費用 | <p>不動産・駐車場賃貸事業における費用 (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>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> <tr> <td>H30</td> <td>92</td> <td>180</td> <td>896</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>H31</td> <td>105</td> <td>220</td> <td>860</td> <td>1,185</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | 年度 | 人件費 | 外注費 | その他 | 合計 | H27 | 85 | 166 | 929 | 1,180 | H28 | 84 | 170 | 857 | 1,111 | H29 | 86 | 176 | 865 | 1,127 | H30 | 92 | 180 | 896 | 1,16 | H31 | 105 | 220 | 860 | 1,185 | | | | | | | | | | | | |
| 年度 | 人件費 | 外注費 | その他 | 合計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H27 | 85 | 166 | 929 | 1,180 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H28 | 84 | 170 | 857 | 1,111 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H29 | 86 | 176 | 865 | 1,127 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H30 | 92 | 180 | 896 | 1,16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H31 | 105 | 220 | 860 | 1,185 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 再委託費 | 都受託事業の再委託無し | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 職員構成 | <p>職員構成 (単位:人)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>都派遺職員</th> <th>固定職員</th> <th>常勤嘱託職員</th> <th>非常勤職員</th> <th>技術系職員</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H27</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>H29</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>H31</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | 年度 | 都派遺職員 | 固定職員 | 常勤嘱託職員 | 非常勤職員 | 技術系職員 | 合計 | H27 | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 14 | H28 | 4 | 1 | 4 | 0 | 0 | 15 | H29 | 3 | 2 | 3 | 0 | 0 | 15 | H30 | 4 | 1 | 4 | 0 | 0 | 15 | H31 | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 15 |
| 年度 | 都派遺職員 | 固定職員 | 常勤嘱託職員 | 非常勤職員 | 技術系職員 | 合計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H27 | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H28 | 4 | 1 | 4 | 0 | 0 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H29 | 3 | 2 | 3 | 0 | 0 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H30 | 4 | 1 | 4 | 0 | 0 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H31 | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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 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 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。 <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>期間</th> <th>入居率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> <tr><td>H31</td><td>99.7%</td></tr> </tbody> </table> | | | 期間 | 入居率(%) | H27 | 91.6% | H28 | 96.6% | H29 | 97.5% | H30 | 98.8% | H31 | 99.7% | <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 平成31年度は「ガレリア・ユギ」に一部退去があったが、2月以降は新たなテナントが入居し、入居率 |
| 期間 | 入居率(%) | | | | | | | | | | | | | | | |
| H27 | 91.6% | | | | | | | | | | | | | | | |
| H28 | 96.6% | | | | | | | | | | | | | | | |
| H29 | 97.5% | | | | | | | | | | | | | | | |
| H30 | 98.8% | | | | | | | | | | | | | | | |
| H31 | 99.7% | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業成果② | <h3>駐車場利用率の推移</h3> <p>(単位:台/月)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期間</th> <th>利用率(台/月)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> <tr><td>H31</td><td>2.6</td></tr> </tbody> </table> | | | 期間 | 利用率(台/月) | H27 | 2.59 | H28 | 2.61 | H29 | 2.65 | H30 | 2.67 | H31 | 2.6 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 |
| 期間 | 利用率(台/月) | | | | | | | | | | | | | | | |
| H27 | 2.59 | | | | | | | | | | | | | | | |
| H28 | 2.61 | | | | | | | | | | | | | | | |
| H29 | 2.65 | | | | | | | | | | | | | | | |
| H30 | 2.67 | | | | | | | | | | | | | | | |
| H31 | 2.6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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>期間</th> <th>債務額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> <tr><td>H31</td><td>-2,130</td></tr> </tbody> </table> | | | 期間 | 債務額(百万円) | H27 | -3,264 | H28 | -3,147 | H29 | -2,956 | H30 | -2,543 | H31 | -2,130 | <ul style="list-style-type: none"> 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27年度末時点では約33億円まで減少 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31年度末時点では約21億3千万円まで減少している。 残りの約21億3千万円について、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。 <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> |
| 期間 | 債務額(百万円) | | | | | | | | | | | | | | | |
| H27 | -3,264 | | | | | | | | | | | | | | | |
| H28 | -3,147 | | | | | | | | | | | | | | | |
| H29 | -2,956 | | | | | | | | | | | | | | | |
| H30 | -2,543 | | | | | | | | | | | | | | | |
| H31 | -2,130 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|----|-------------------|
| 団体 | (株)多摩ニュータウン開発センター |
|----|-------------------|

(所管局) 都市整備局

| | 戦略名 | 現プランとの関係 | 3年後（2023年度）の到達目標 | | | 目標区分 | 経営改革 | 事業執行 | ポストコロナ | 先進的なDX | 財務 | 民間等連携 | 都長期戦略 |
|-----|-------------------|----------|------------------|---|--|------|------|------|--------|--------|----|-------|-------|
| | | | | | | | | | | | | | |
| 戦略1 | 機能的な組織運営の実施 | 新規 | | 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 ※現行直接入力100% ④専門知識をもつ人材を育成し、生産性向上を図る。 | | 組織運営 | | ○ | | | | | |
| 戦略2 | 安定した収益確保と計画的なビル管理 | 見直し | 1 | ①コロナ流行前の収入を確保する。約12.2億円（賃料、駐車場収入） ②民事再生債務縮小 都への債務残高 7.1億円（2023年度末） | | 事業運営 | | ○ | | ○ | | | |
| 戦略3 | 南大沢地域に貢献する活動の推進 | 新規 | | 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 ③駐車場利用における利便性の向上 | | 事業運営 | | ○ | | ○ | ○ | | |

(株)多摩ニュータウン開発センター

| | | | | | | | | | |
|------|-------------|------|------|------|--------|--------|----|-------|------|
| 戦略 1 | 機能的な組織運営の実施 | 組織運営 | 経営改革 | 事業執行 | ポストコロナ | 先進的なDX | 財務 | 民間等連携 | 長期戦略 |
| | | | | ○ | | | | | |

【戦略を設定する理由・背景】

ペーパーレス化による働き方改革や業務効率化のためデジタル化が加速している。コロナの影響により、生活様式が大きくかわり、企業もデジタル技術を活用し、ビジネスモデルや業務プロセスの変革が求められている。

| 団体における現状(課題) | 課題解決の手段 | 3年後(2023年度)の到達目標 | 個別取組事項 | |
|--|---|--|-----------------|------|
| | | | 到達目標 | 到達目標 |
| <p>◆テナントに関する情報管理が紙ベースのものがほとんどで手書きのものも多い。決裁も全て紙ベースである。</p> <p>◆テナントビル管理システムの情報が会計システムと共有されていないため、請求や支払の情報が会計システム内で共有化されず、会計処理に手間がかかる。</p> <p>◆当社主要業務が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である。都OB以外からの人材確保ルートを構築したが、昨今の人材難から確保が難しいこともある。</p> | <p>◆テナントに関する全ての情報をシステム化して、社内で共有化を図る。さらに起案文書など従来紙で保存していた書類について、全てシステムで保存する。</p> <p>◆ペーパーレス化によるコスト削減、決裁のスピードアップ、文書保存場所の削減、文書の迅速な検索など業務効率化を図るために、電子決裁を導入する。</p> <p>◆テナントビル管理システムと会計システムとの連携を図り、情報を一元化し、会計システムの処理業務を簡素化する。</p> <p>◆リーシングなどのテナントビル管理だけでなく、施設全体の集客向上につながる販促企画や広告、プロモーションなどができる人材を自社で育成する。</p> | <p>【目標①】 ・ビル管理、文書管理、電子決裁、会計システムと連携した総合マネジメントシステムの構築</p> <p>【目標②】 ・電子決裁率 100%</p> <p>【目標③】 ・会計システムへの直接入力割合を80%減 ※現行直接入力100%</p> <p>【目標④】 ・専門知識をもつ人材を育成し、生産性向上を図る。</p> | 総合マネジメントシステムの構築 | ①②③ |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| 2020年11月時点の実績 | 3か年の取組（年次計画） | | |
|---------------------------|---|---|--|
| | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 |
| 2020年10月テナントビル管理システム稼働、運用 | テナントビル管理システムと会計システムとの連携における事前調査・検討 | 前年度の調査・検討をもとにテナントビル管理システムと会計システムとの連携及び構築（新システム） | 2020年度に構築したテナントビル管理システムに、電子決裁機能を加えた総合マネジメントシステムの構築、運用 |
| （新規） | 事業分析から求められるスキルを検証し、社員のスキル、経験、各種能力などの現状を確認して、新たなニーズに合うような育成手法を決め、人材育成計画を作成する | 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） | リーシング業務に必要な不動産の知識などを外部の研修を積極的に受講させ習得させる（1人） 各テナントの売上向上の施策提案や施設全体の集客向上につながるプロモーションや販促事業の専門知識を外部の研修を積極的に受講させ習得させる（1人） |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

(株)多摩ニュータウン開発センター

| | | | | | | | | | |
|-----|-------------------|------|------|------|--------|--------|----|-------|------|
| 戦略2 | 安定した収益確保と計画的なビル管理 | 事業運営 | 経営改革 | 事業執行 | ポストコロナ | 先進的なDX | 財務 | 民間等連携 | 長期戦略 |
| | | | ○ | | | ○ | | | |

【戦略を設定する理由・背景】

コロナ禍において、近隣地域で店舗売上低迷の結果、飲食店やサービス店などの閉店が多くなっている。テナントの撤退を防止し、安定した収益を確保するため、建物の魅力を高め競争力向上を図る。

| 団体における現状(課題) | 課題解決の手段 | 3年後(2023年度)の到達目標 | 個別取組事項 | |
|--|---|---|---|---------|
| | | | 到達目標 | 実現度 |
| ◆2017年度から東京都に対する債務償還が始まり、2026年度まで今後、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2026年度までには総額約37億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。 | ◆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、新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた非接触型機器の導入など、執務・滞在環境の向上により競合ビルとの差別化を図る。 | 【目標①】 <ul style="list-style-type: none">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） 【目標②】 <ul style="list-style-type: none">民事再生債務縮小 都への債務残高 ※7.1億円 (2023年度末) | 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 収益の安定的な確保 | ① ①② |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| 2020年11月時点の実績 | 3か年の取組（年次計画） | | |
|--|--|--|---|
| | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 |
| (パオレビル) エレベーターリニューアル設計中 (ガレリア・ユギ) 2020年10月 受変電設備改修工事契約締結 | (パオレビル) エレベーターリニューアル（5基） (ガレリア・ユギ) 受変電設備改修工事、屋上防水工事 | (パオレビル) 避難誘導灯改修、トップライト改修 (ガレリア・ユギ) 受変電設備改修（工事）、エスカレーター改修、給排水設備工事 | (パオレビル) 駐車場内装改修 (ガレリア・ユギ) エスカレーター改修、給排水設備工事 |
| 賃貸収入 約6.0億円 駐車場収入 約1.4億円 債務残高 約16.6億円（都への債務残高） | コロナ禍において、積極的なリーシングによるテナント確保及び駐車場割引認証施設の拡大などにより安定した収益確保と着実な返済を履行する必要がある。 賃貸収入 約9.2億円、駐車場収入 約2.4億円 債務残高 約13.4億円（都への債務残高） | コロナ禍において、積極的なリーシングによるテナント確保及び駐車場割引認証施設の拡大などにより安定した収益確保と着実な返済を履行する必要がある。 賃貸収入 約9.4億円、駐車場収入 約2.5億円 債務残高 約10.2億円（都への債務残高） | コロナ禍において、積極的なリーシングによるテナント確保及び駐車場割引認証施設の拡大などにより安定した収益確保と着実な返済を履行する必要がある。 賃貸収入 約9.6億円、駐車場収入 約2.6億円 債務残高 約7.1億円（都への債務残高） |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

(株)多摩ニュータウン開発センター

| | | | | | | | | | |
|-----|-----------------|------|------|------|--------|--------|----|-------|------|
| 戦略3 | 南大沢地域に貢献する活動の推進 | 事業運営 | 経営改革 | 事業執行 | ポストコロナ | 先進的なDX | 財務 | 民間等連携 | 長期戦略 |
| | | | | ○ | | ○ | | ○ | |

【戦略を設定する理由・背景】

都の施策により南大沢地区が最先端の研究とICT活用による住民生活の向上が融合した持続可能なスマートエリアとして発展が望まれている。また、南大沢駅前に3棟の商業・業務施設、2カ所の駐車場を運営する都の政策連携団体として、地域住民の生活利便のため、地域の健全な発展に貢献する。

| 団体における現状(課題) | 課題解決の手段 | 3年後(2023年度)の到達目標 | 個別取組事項 | |
|---|--|---|--|-----|
| | | | 到達目標 | 実現度 |
| ◆新型コロナウイルス感染症の影響で、新たな生活様式が求められているが、それに対応した取組が無い。従来ビル管理事業が主体のため、地域のニーズも把握していない。 | ◆前年度に実施した一般的なニーズ把握調査をさらに掘り下げる、地域のニーズ把握を随時行い、会社の保有資産を活用した取組を実証的、段階的に実施する。 | 【目標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 | 地域貢献に資する新規事業実施 | ① |
| ◆南大沢スマートシティ協議会のメンバーとして、先端技術の活用を図りながら、地域の課題や対応策についての検討が求められている。 | ◆都と連携しながら会社の地域貢献事業の実施を進める。 | 【目標②】 ・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 | 5Gなど先端技術を活用したスマートシティの推進 | ② |
| ◆現在、非接触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いるが、駐車場精算が現金のみで、利便性に欠ける。また近隣商業施設の割引サービスの合算処理ができず、施設利用者の回遊性の向上による駐車場利用者の増加が期待できない。 | ◆駐車場精算機のキャッシュレスシステムへの対応 ◆近隣商業施設との駐車場割引サービスの合算処理の実現 | 【目標③】 ・駐車場利用における利便性の向上 | 駐車場精算機のキャッシュレスシステムの導入 駐車場合算処理に向けた近隣商業施設との連携 | ③ |
| | | | | |

| 2020年11月時点の実績 | 3か年の取組（年次計画） | | |
|---|--|--|--|
| | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 |
| 2020年9月 南大沢地区におけるサテライトオフィス等のニーズ調査実施し、自由意見欄により、新規のサービス需要についても調査実施 | 地域の公的セクターとしての信用や所有する不動産の積極的な活用など会社の強みを生かした事業計画を通して、地域の貢献に資する地域のニーズ調査の実施 南大沢駅周辺では未設置のリモートワークステーションを開設し、実証実験の実施 | 前年度に実施した地域ニーズの調査結果に基づき、地域の貢献に資するパイロット事業の試行 | 前年度の実施したパイロット事業の検証を踏まえ、調査結果に基づき地域の貢献に資する事業化の実施 |
| (新規) | 東京都が実施している南大沢スマートシティ協議会と連携し、商業施設内にデジタルサイネージを活用した広告活動の実施 | 前年度のスマートシティ協議会の検討を踏まえ、利用者の利便性、経済性等を検討しながら、先端技術活用策を具体化した店内案内や会計精算等の実施 | 前年度までの取組みを検証し、利用者の利便性、経済性等を検討しながら、先端技術活用策を具体化した店内案内や会計精算等の実施 |
| 駐車場精算機のキャッシュレスシステム導入に向け交渉中 | 駐車場の集客力を向上させ、スムーズな入出場の実現を目指し、駐車場管理会社とのコスト面や機器等の調整、導入準備 | 前年度に調整及び準備した結果を踏まえ精算機を導入 | - |
| 新型コロナウイルス感染拡大のため、駐車場収入が大幅に減額となり、駐車場業務の外部委託による地域連携提案検討を中止 | 地域の回遊性や滞在性を高めることにより、地域の賑わいの向上や利用者の利便性の向上を図るため、地域の事業主体と課題解決のための調整を進め、連携案策定 | 前年度の調整及び連携策を踏まえ、駐車場合算処理を試行 | 前年度の試行を踏まえ、駐車場合算処理の機能拡大 |
| | | | |

| | |
|------|-------------------------|
| 共通戦略 | 手続のデジタル化・5つのレスの推進・テレワーク |
|------|-------------------------|

| 取組事項 | 現状 (2020年11月末現在) | 2021年度末の到達目標 |
|----------|--|---|
| 手続のデジタル化 | 建物内の作業や工事等のための事業者からの届出が主であるため、できるだけファックスではなく、電子データで送信してもらうように周知している。 | 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、100%デジタル化を推進する。 |
| 5つのレス | はんこレス | 団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し |
| | FAXレス | 建物内の作業や工事等のための事業者からの届出が主であるため、できるだけファックスではなく、電子データで送信してもらうように周知している。 |
| | ペーパーレス | テナントビル管理システムが構築され、文書の保存を電子データで行い、ペーパーレスの推進に取り組んでいる。 |
| | キャッシュレス | 賃料や使用料は会社口座に入金されるため、現金での対応は無い。 |
| | タッチレス | 団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し |
| テレワーク | 2020年8月にモバイル端末、ルーターを整備し、テレワーク実施を可能した。 テレワーク実施率 5% 【実施件数/当月の勤務日数/テレワーク可能な職員数】 | テレワーク可能な職員による実施率 40% 【実施件数/当月の勤務日数/テレワーク勤務可能な職員数】 |