

I 令和3年度事業報告

開発公社は、昨年度に引き続き度重なる緊急事態宣言やまん延防止等重点措置により経済が低迷する中で苦境を強いられました。この間、購買行動や外食に関するライフスタイルの変化、エネルギーや原料調達の高騰、円安基調などによって先行きの予測がより困難な状況となっています。こうした不透明な経営環境においても、コピス吉祥寺を筆頭とする既存テナントを守ることを優先する経営方針を堅持した結果、一定の事業収益を確保することが出来ました。その一方、この数字だけでは見えてこない令和4年度以降の減収に影響を及ぼす事象が発生したことも含めて今年度を捉える必要があります。

直近3年の主要指標と来期予測

(単位：百万円)

	R01年度	R02年度	R03年度	R04年度予測
事業収益	1,519	1,383	1,456	1,421
経常増減額	147	107	136	27
借入金残高	3,335	3,045	2,755	2,465
積立資産額	760	760	760	760
公益目的収支差額	81	64	71	63
流動比率	61.3%	70.2%	76.6	-

1. 業務の概要

1 きっかけづくり事業

- (1) 吉祥寺における官民連携のまちづくりを強化すべく、武蔵野市より都市再生推進法人の指定を受けました。武蔵野市とともに、吉祥寺の将来価値創造につながる社会実験を行う準備をしてきましたが、コロナ過により延期を余儀なくされました。[定款第4条第1項第1号事業]
- (2) 吉祥寺東部地区活性化を目的とした吉祥寺イーストサイドアクティベーションの一環として、同エリアで活動する団体や事業者などと協力して「吉祥寺イーストサイドかるたプロジェクト」に取り組み、地域との良好な関係づくりや地域の魅力の情報発信につなげることが出来ました。[定款第4条第1項第4号事業]

2 サポート事業

- (1)街のインフラの一つとして定着している「吉祥寺フリーWi-Fi」の利用価値と利便性向上を図るため、来街者に対して吉祥寺のまとめ情報の提供と、来街動機等が調査できるシステムを導入し、分析結果をまち場と共有しました。[定款第4条第1項第5号事業]
- (2)高層化によらない都市の高度利用として展開中の「吉祥寺ポップアップストアポータル」はコロナ過で事業者の意欲はあっても実績につながりませんでした。来年度、再チャレンジします。[定款第4条第1項第4号事業]
- (3)新たにオープンしたGREENING広場の植栽や、既存の吉祥寺デッキやペニーレーンに設置した緑化プランターにおいて、緑化と賑わいを両立させたスペースとして整備に取り組みました。[定款第4条第1項第2号事業]
- (4)コロナ禍の苦境だからこそまち場を支えるという考えのもと、地域団体等が実施する地域活性化事業やまちづくりに関する活動に対し、まちづくり活動助成により支援しました。[定款第4条第1項第4号事業]

3 不動産管理運営事業[定款第4条第1項第6号事業]

(1)開発公社ビル（エフエフビル）管理運営業務

コロナ過で厳しいテナントを支援するため、賃料減額を一部実施したことにより年度末時点での空き区画はA棟地下1階のわらべ後の大型テナントスペース1件のみでした。さらに懸案であったその場所の賃貸について周囲への好影響が見込めるネームバリューのあるテナントと基本合意できました。またオープン以来、イベント開催が困難であったGREENING広場で「パンのフェス」を初開催。その後、ある程度連続してイベント開催ができるようになり、賑わい創出と来館者数増に寄与しました。

(単位 千円)

項目	R01年度	R02年度	R03年度
ビル賃貸料	1,140,423	1,021,323	1,088,570
業務受託料	10,540	10,540	10,680
保守負担金	31,820	27,370	25,465
計	1,182,783	1,059,233	998,459
事業費用	1,053,514	1,012,430	947,417
(地代)	(248,661)	(202,630)	(215,476)
稼働率	100%	99.0%	99.0%

(2) 開発公社第2・第3・第4ビル管理運營業務

年度末時点で各ビルともに空き区画はありません。一方、設備の老朽化が顕在化し始めたので、維持管理のための対応を検討する必要があります。

(単位 千円)

項目	R01年度	R02年度	R03年度
ビル賃貸料	87,981	76,849	91,275
事業費用	34,819	31,529	42,965
(地代)	(26,655)	(21,324)	(24,988)
稼働率	88.6%	88.6%	100.0%

(3) スイングビル管理運營業務

年度末時点で空き区画はありません。一方、老朽化や環境対応など設備の在り方を検討する必要があります。その一環として、今年度は地球環境に配慮した熱源設備の更新工事を行い、省エネの経済効果を享受するとともに利害関係者一同の環境意識を高めました。

(単位 千円)

項目	R01年度	R02年度	R03年度
ビル賃貸料	162,338	160,043	161,104
事業費用	132,630	132,353	123,335
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

(4) 吉祥寺駅前共同ビル管理運營業務

ビルの筆頭株主として、コロナ禍でのテナントのフォローやビルの価値向上に取り組みました。コロナ過とオープン時期が重なった飲食店は営業が苦戦を強いられていますが、賃料の減額など引き続き支援しています。

(単位 千円)

項目	R01年度	R02年度	R03年度
転賃地代料	34,701	39,213	41,642
事業費用	6,940	6,940	6,507
(地代)	(6,940)	(6,940)	(6,507)

(5) レンタル事業

公社が所有する様々なスペースを民間事業者の販売やPR活動、クリエイターや起業を志す方等に貸出すことによって、街の賑わいや活性化を促すと同時に、初めて1000万円の大台を超えるレンタルスペース料を獲得できました。また、利用申込システムの導入により、利用者

の利便性向上と公社職員の業務効率化を実現し、レンタル事業トータルの質を高めました。〔定款第4条第1項第6号事業〕

(単位 千円)

2021年度 実績	吉祥寺デッキ		チャレンジマルシェ		A3ワゴン		PLギャラリー		B棟コーナー	
	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比
利用日数	146日	324.4%	172日	120.3%	317日	122.9%	42日	100.0%	44日	258.8%
利用総額	11,208	264.7%	535	115.8%	1,838	142.3%	280	92.7%	197	273.9%

2. 管理・運営事項

(1) 公益目的支出計画実施報告書の提出

移行後8回目の公益目的支出計画実施報告書を、理事会及び評議員会の承認を得たのち、令和3年6月28日に東京都公益認定等委員会へ提出しました。引き続き着実に公益事業を実施していきます。

(2) 事務局体制の変更

新たな業務やプロジェクトへの柔軟な対応、人材育成などを踏まえて課制度を廃止。職員が複数の業務を担うチーム制に移行するとともに、それらのチームを統括する立場としてシニアマネージャーを新設しました。