

平成29年度

事業報告・決算報告書

一般財団法人 武蔵野市開発公社

目 次

I	事 業 報 告	1
	1. 法人の現況に関する事項	1
	2. 業 務 の 概 要	2
II	決 算 報 告 書	7
	貸 借 対 照 表	7
	正味財産増減計算書	8
	財務諸表に関する注記	9
	収 支 決 算 書	11
	キャッシュ・フロー計算書	13

I 平成29年度事業報告

1. 法人の現況に関する事項

武蔵野市開発公社は、公益法人制度改革による一般財団法人への移行から5年が経過しました。

この間、運営面では、28年度に最大の経営資源であるコピス吉祥寺の全館規模のリニューアルを行い、街に根付き地域と結び付くような滞留型のコミュニティ空間をコンセプトに開業しました。リニューアルに併せて街の魅力や価値を高めるため、新たな試みや演出により吉祥寺の核となる中心街区での大胆な環境改善に取り組みました。

法人移行の際に課題とされていたまちづくり（公益目的）事業については、将来の吉祥寺のまちのあり方を研究する吉祥寺ポリシーやセントラル地区の建物更新の検討を始め、SNSのビッグデータを活用したイベント評価による都市活性化策の検証、デッキやマルシェなどのまちの賑い創出による地域活性化の事業、まちの中心地での都市緑化の推進による環境保全などの事業を実施し、着実に公益目的支出計画を実行してまいりました。

法人の経営面では、一般財団法人への移行時においては、過去のキーテナント撤退や関連会社の清算に伴う債務継承などによる多額の負債を抱え、その利払いと償還期間の集中により資金不足に陥る状況にありました。そこで、26年度末に市中銀行と市からの融資によるリファイナンスを実施し、利息の低減と償還期間の平準化による財務状況の改善を図りました。合わせて、三菱商事都市開発とのマスターリース契約の見直しや他ビルでの賃料の適正化による収益の改善、受益者負担の適正化や支出の見直しなどのコスト削減を行いました。その結果、当期において事業収益14億1500万円、正味財産の経常増8300万円とすることができました。引き続き財務基盤の安定、経営の健全化を図り自立した法人経営を推進してまいります。

主要な財務指標及び公益目的支出の推移

(単位 千円)

	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
事業収益	1,294,909	1,310,470	1,343,913	1,342,945	1,415,571
経常増減額	△114,594	△75,133	52,487	42,795	83,259
借入金残高	4,680,750	4,379,000	4,475,000	4,190,000	3,905,000
流動比率(%)	30.4%	48.3%	60.7%	100.8%	104.1%
公益目的支出	49,394	45,693	65,852	105,522	77,276

(注) 27年度に市より設備投資用資金として8億円の借入

2. 業務の概要

(1) 都市整備再開発事業（定款第4条第1項第1号事業）

- ① 吉祥寺ポリシー事業として、吉祥寺以外で活躍している人との「フィールドワーク」、類似の望ましい経験が得られている先駆的な場所への「アナログツアー」、吉祥寺の内外で活躍している人に市の職員を交えた、吉祥寺がどこに向かっているかを考える「フューチャーセッション」を実施しました。
- ② 吉祥寺セントラル地区の建物更新に対して関心の高いオーナーが多い街区をモデルケースとして、建物や地区の更新についてオーナーと意見交換を行い、課題抽出とその解決手法について勉強会を開催しました。また、別エリアの建物オーナーからの建物更新に関する相談にも対応しました。
- ③ ハモニカ横丁における防災上の課題解決に向けた研究を行いました。引き続き、関係機関と連携し、防災性の向上に対する取り組みを進めていきます。
- ④ 吉祥寺東部地区街づくり協議会、ベルロード維持管理協議会がそれぞれ行っているまちづくり活動や吉祥寺南口再開発準備組合に対し、支援や助言を行いました。

(2) 都市緑化環境保全事業（定款第4条第1項第2号事業）

- ① 公社の所有不動産を活用した吉祥空園sora、ドライミスト、マイボトル給水機などの環境配慮施設を通じて、商業地域における環境啓発や環境貢献に取り組みました。

マイボトル給水機給水量	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	5,8910/年	4,0650/年	6,4340/年

※平成29年1月12日から3月31日まで、コピスリニューアルに伴い休止

- ② エフエフビルを中心とした都市緑化を一層推進するため、ペニーレーン通りに新たな植栽の配置を行いました。

- ③ 市やまち場で行われている環境フェスタやマイボトル・マイカップキャンペーンなどの環境啓発活動に参加しました。

(3) 住宅関連事業（定款第4条第1項第3号事業）

- ① 空室、空家等を地域活性化の資源と捉え、活用に向けた具体的な取り組み方法がわからない建物所有者が多いことを踏まえ、相談窓口として受付けるための環境整備を行いました。
- ② 市と連携し、マイホーム借上げ制度を活用するなど、市民のライフスタイルに応じた住み替支援を行いました。

JTI制度による実績	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	合計
相談件数	66	33	19	17	9	12	8	164件
制度利用実績登録	7	9	2	4	0	1	1	24件
制度利用申込件数	1	2	0	0	0	0	1	4件

(4) 都市活性化地域振興事業（定款第4条第1項第4号事業）

- ① 吉祥寺のまちのイベントが来街者へ与えている影響等について、ブログやtwitterなどのSNSサービスのデータを分析し、イベント実施者への報告を行いました。
- ② 住宅資源活用事業とともに民間空間等を地域活性化につながる場としての活用に向けた研究を行いました。
- ③ 公共空間での賑わいを創出する手法について、全国エリアマネジメントネットワーク協会への加入、それぞれの地域で活動している団体へのヒアリングや視察などによる情報収集を行いました。
- ④ 地域の活性化を図る目的で、地域振興などに関する地域に密着した地元組織が行うまちづくり活動に対し助成金を支出しました。

平成27年度	平成28年度	平成29年度
15 件	13 件	16件
9,910千円	8,630千円	10,350千円

- ⑤ チャレンジマルシェ事業を通じてハモニカ横丁の賑わい創出に寄与しつつ、起業を志す人へチャレンジの場を提供し支援しました。

		稼働日数	
H28	上期	74日	132日
	下期	58日	
H29	上期	67日	185日
	下期	118日	

- ⑥ 吉祥寺中心部の賑わい創出として行政関連団体の地域振興や民間企業のサンプリング等のPR活動の場として、エフエフビルの吉祥寺デッキの貸し出しを行いました。また、老朽化や貸し出し環境の向上を目的に、デッキの改修を実施しました。

		稼働日数	
H28	上期	110日	215日
	下期	105日	
H29	上期	119日	206日
	下期	87日	

(5) 調査研究事業（定款第4条第1項第5号事業）

- ① 公社設立50周年事業

平成30年8月に迎える公社設立50周年に向け、吉祥寺のまちづくりの歴史を記録した記念写真集の編集に取り組み、発行に向けた準備を進めました。

(6) 不動産管理運営事業（定款第4条第1項第6号事業）

- ① F & Fビル管理運営業務

全館規模のリニューアルから1年が経過しました。新たな顧客の獲得などにより順調な成果は出ていますが、客単価の伸び悩みや店舗間の好不調が明確に出るなどの課題が見られます。引き続き、三菱商事都市開発と連携した業績向上の取り組みを行います。この数年にわたり修繕計画に基づき各種の設備更新を行い、今期の熱源設備更新で一定の区切りとなりました。今後もビルの管理体制や修繕計画の見直しなどによる効率的なビル経営を行っていきます。

項 目	平成27年度	平成28年度	平成29年度
FFビル賃貸料収入	958,234千円	960,758千円	1,012,781千円
駐車場賃貸料収入	121,160千円	128,540千円	131,000千円
業務受託料収入	13,180千円	10,540千円	10,540千円
計	1,092,574千円	1,099,838千円	1,154,321千円
指 数	100	100.7	105.6
床稼働率	100.0%	99.8%	99.9%
事業費	654,646千円	610,024千円	696,072千円

② 開発公社第2、第3、第4ビル管理運営業務

商業ビルとして安定的なビル経営を行うため、協力会社と連携して必要な設備投資や、空室リスクの低減などに取り組みました。

項 目	平成27年度	平成28年度	平成29年度
第2ビル賃貸料収入	24,003千円	24,029千円	22,556千円
第3ビル賃貸料収入	53,066千円	53,956千円	53,261千円
第4ビル賃貸料収入	9,690千円	9,690千円	9,690千円
計	86,759千円	87,675千円	85,507千円
指 数	100	101.1	98.6
床稼働率	100%	100%	88.6%
事業費	29,044千円	29,366千円	29,565千円

③ スイングビル管理運営業務

今後のビル経営に必要な投資の検討を行いました。次年度以降、サインの見直し、外溝の改善などビルの価値向上のための取り組みや、必要な設備更新を行い、持続可能なビル運営を進めます。

項 目	平成27年度	平成28年度	平成29年度
スイングビル賃貸料収入	156,631千円	137,116千円	157,157千円
指 数	100	87.5	100.3
床稼働率	100%	98.3%	96.3%
事業費支出	75,262千円	82,527千円	60,311千円

④ 吉祥寺駅前共同ビル管理運営業務

筆頭株主としてビルの経営改善に取り組みました。管理体制の見直しによるコスト削減や、適正な契約改定による収益向上を計画的

に進めるための執行体制を構築しました。

項 目	平成27年度	平成28年度	平成29年度
土地賃貸料収入	19,904千円	26,538千円	26,538千円
指 数	100	133.3	133.3
事業費支出	6,635千円	6,635千円	6,635千円

(7) 管理・運営事項

①業務の効率化

経営計画に基づき、まちづくり事業の更なる推進や、組織の持続可能性を見据えて職員の採用を実施しました。また、事務の効率化のため、アウトソースしている業務の進め方の改善に取り組みました。

② 公益目的支出計画実施報告書の提出

移行後4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、平成29年6月28日に東京都公益認定等委員会へ提出しました。今後も着実に公益事業を実施してまいります。

平成29年度決算報告書

貸借対照表

平成30年3月31日現在

(単位=円)

科 目	当 年 度	前 年 度	増 減
I 資 産 の 部			
1. 流 動 資 産			
流動資産合計	532,762,110	681,547,433	△ 148,785,323
2. 固 定 資 産			
(1) 基 本 財 産	10,000,000	10,000,000	0
(2) 特 定 資 産	1,990,327,895	1,958,100,670	32,227,225
(3) そ の 他 固 定 資 産	10,444,382,713	10,716,323,678	△ 271,940,965
固定資産合計	12,444,710,608	12,684,424,348	△ 239,713,740
資 産 合 計	12,977,472,718	13,365,971,781	△ 388,499,063
II 負 債 の 部			
1. 流 動 負 債			
流動負債合計	511,419,581	676,311,959	△ 164,892,378
2. 固 定 負 債			
固定負債合計	4,904,065,329	5,190,228,452	△ 286,163,123
負 債 合 計	5,415,484,910	5,866,540,411	△ 451,055,501
III 正 味 財 産 の 部			
1. 指 定 正 味 財 産	647,466,701	668,168,809	△ 20,702,108
(うち基本財産への充当額)	(10,000,000)	(10,000,000)	(0)
(うち特定資産への充当額)	(637,466,701)	(658,168,809)	(△ 20,702,108)
2. 一 般 正 味 財 産	6,914,521,107	6,831,262,561	83,258,546
(うち特定資産への充当額)	(1,279,531,155)	(1,279,531,155)	(0)
正 味 財 産 合 計	7,561,987,808	7,499,431,370	62,556,438
負債及び正味財産合計	12,977,472,718	13,365,971,781	△ 388,499,063

正味財産増減計算書

平成29年4月1日から平成30年3月31日まで

(単位=円)

科 目	当 年 度	前 年 度	増 減
I 一般正味財産増減の部			
1. 経常増減の部			
(1) 経常収益			
① 基本財産運用益	3,902	2,105	1,797
② 事業収益	1,415,571,159	1,342,944,767	72,626,392
③ 補助金等収益	20,942,108	21,227,108	△ 285,000
④ 負担金収益	45,722,752	21,003,135	24,719,617
⑤ 業務委託料収益	10,540,000	10,540,000	0
⑥ 雑収益	5,469,281	4,069,546	1,399,735
経常収益計	1,498,249,202	1,399,786,661	98,462,541
(2) 経常費用			
① 事業費用	1,261,544,546	1,261,697,831	△ 153,285
② 管理費用	90,505,723	94,122,989	△ 3,617,266
経常費用計	1,352,050,269	1,355,820,820	△ 3,770,551
当期経常増減額	146,198,933	43,965,841	102,233,092
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益	64,550,143	202,096,378	△ 137,546,235
(2) 経常外費用	127,490,530	203,267,316	△ 75,776,786
当期経常外増減額	△ 62,940,387	△ 1,170,938	△ 61,769,449
当期一般正味財産増減額	83,258,546	42,794,903	40,463,643
一般正味財産期首残高	6,831,262,561	6,788,467,658	42,794,903
一般正味財産期末残高	6,914,521,107	6,831,262,561	83,258,546
II 指定正味財産増減の部			
1. 基本財産運用益	3,902	2,105	1,797
2. 一般正味財産への振替額	△ 20,706,010	△ 20,704,213	△ 1,797
当期指定正味財産増減額	△ 20,702,108	△ 20,702,108	0
指定正味財産期首残高	668,168,809	688,870,917	△ 20,702,108
指定正味財産期末残高	647,466,701	668,168,809	△ 20,702,108
III 正味財産期末残高			
正味財産期末残高	7,561,987,808	7,499,431,370	62,556,438

財 務 諸 表 に 対 す る 注 記

1. 重要な会計方針

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

その他の有価証券

時価のないもの…移動平均法による原価法によっている。

(2) 固定資産の減価償却方法

新・旧定率法によっている。

ただし、建物については新・旧定額法によっている。

(3) 引当金の計上基準

退職給付引当金…期末退職給与の自己都合要支給額に相当する金額を計上している。

(4) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっている。

2. 基本財産及び特定資産の増減及びその残高

基本財産及び特定資産の増減及びその残高は、次のとおりである。 (単位=円)

科 目	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
基本財産	10,000,000	0	0	10,000,000
特定資産	2,512,610,040	0	554,509,370	1,958,100,670
合 計	2,522,610,040	0	554,509,370	1,968,100,670

3. 基本財産及び特定資産の財源等の内訳

基本財産及び特定資産の財源等の内訳は、次のとおりである。 (単位=円)

科 目	当期末残高	(うち指定正味財産 からの充当額)	(うち一般正味財産 からの充当額)	(うち負債に対応す る額)
基本財産	10,000,000	(10,000,000)	(0)	(0)
特定資産	1,958,100,679	(658,168,809)	(1,279,531,155)	(20,400,706)
合 計	1,968,100,670	(668,168,809)	(1,279,531,155)	(20,400,706)

4. 担保に供している資産

固定資産のうち土地及び建物(帳簿価額:6,983,277,890円)は、短期借入金285,000,000円、長期借入金3,905,000,000円の担保に供している。

5. 補助金等の内訳並びに交付者、当期の増減額及び残高

補助金等の内訳並びに交付者、当期の増減額及び残高は次のとおりである。

補助金の名称等	交付者	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	貸借対照表上の記 載区分
住替え支援事業補助金	武蔵野市	0	240,000	240,000	0	—
基本財産出資金	武蔵野市	10,000,000	0	0	10,000,000	指定正味財産
耐震改修・外装リニューアル 工事補助金	武蔵野市	655,652,079	0	20,288,983	635,363,096	指定正味財産
ドライミスト設置工事補助 金	武蔵野市	2,516,730	0	413,125	2,103,605	指定正味財産
合 計		668,168,809	240,000	20,942,108	647,466,701	

6. 指定正味財産から一般正味財産への振替額の内訳

指定正味財産から一般正味財産への振替額の内訳は次のとおりである。

(単位=円)

内 容	振 替 額
経常収益への振替	
減価償却費計上による振替	20,704,213
基本財産受取利息	△ 2,105
合 計	20,702,108

7. 重要な後発事象 該当なし

収 支 決 算 書
平成29年4月1日から平成30年3月31日まで

(単位=円)

科 目	予 算 額	決 算 額	差 額	備 考
I 事業活動収支の				
1 事業活動収				
(1) 基本財産運用収入	2,000	3,902	△1,902	
(2) 事業収入	1,421,128,000	1,415,571,159	5,556,841	
(3) 補助金等収入	525,000	240,000	285,000	
(4) 負担金収入	28,937,000	45,722,752	△16,785,752	
(5) 業務受託料収入	10,540,000	10,540,000	0	
(6) 雑収入	1,410,000	5,469,281	△4,059,281	
事業活動収入計(A)	1,462,542,000	1,477,547,094	△15,005,094	
2 事業活動支				
(1) 事業費支出	956,603,000	879,753,047	76,849,953	
(2) 管理費支出	94,255,000	88,268,178	5,986,822	
事業活動支出計(B)	1,050,858,000	968,021,225	82,836,775	
事業活動収支差額(A)-(B)	411,684,000	509,525,869	△97,841,869	
II 投資活動収支の				
1 投資活動収				
(1) 負担金収入	103,597,000	80,887,891	22,709,109	
(2) 敷金・保証金戻り収入	15,752,000	15,752,600	△600	
(3) 敷金・保証金収入	42,313,000	23,147,332	19,165,668	
(4) 特定資産取崩収入	112,740,000	0	112,740,000	
投資活動収入計 (C)	274,402,000	119,787,823	154,614,177	
2 投資活動支				
(1) 特定資産取得支出	337,238,000	85,237,545	252,000,455	
(2) 固定資産取得支出	232,200,000	216,421,092	15,778,908	
(3) 敷金・保証金返済支出	26,548,000	26,548,000	0	
(4) 敷金・保証金支出	100,000	0	500,000	
投資活動支出計 (D)	596,086,000	328,206,637	268,279,363	
投資活動収支差額(C)-(D)	△ 321,684,000	△ 208,418,814	△ 113,265,186	

(単位=円)

科 目	予 算 額	決 算 額	差 額	備 考
Ⅲ 財 務 活 動 収 支 の				
1 財 務 活 動 収				
(1) 借入金収入	0	0	0	
財務活動収入計 (E)	0	0	0	
2 財 務 活 動 支				
(1) 借入金返済支出	285,000,000	285,000,000	0	
財務活動支出計 (F)	285,000,000	285,000,000	0	
財務活動収支差額(E)-(F)	△ 285,000,000	△ 285,000,000	0	
Ⅳ 予 備 費 支 出	5,000,000	0	5,000,000	
当 期 収 支 差 額	△200,000,000	16,107,055	△216,107,055	
前 期 繰 越 収 支 差 額	200,000,000	273,897,726	△73,897,726	
次期繰越収支差額	0	290,004,781	△290,004,781	

キャッシュ・フロー計算書

平成29年4月1日から平成30年3月31日まで

(単位:円)

科 目	当 年 度	前 年 度	増 減
I 事業活動によるキャッシュ・フロー			
1. 当期一般正味財産増減額	83,258,546	42,794,903	40,463,643
2. キャッシュ・フローへの調整額	299,099,040	619,842,126	△ 320,743,086
事業活動によるキャッシュ・フロー	382,357,586	662,637,029	△ 280,279,443
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1. 投資活動収入			
投資活動収入計	55,237,680	589,387,902	△ 534,150,222
2. 投資活動支出			
投資活動支出計	265,715,516	568,226,970	△ 302,511,454
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 210,477,836	21,160,932	△ 231,638,768
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 財務活動収入			
財務活動収入計	0	0	0
2. 財務活動支出			
財務活動支出計	285,000,000	285,000,000	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 285,000,000	△ 285,000,000	0
IV 現金及び現金同等物の増減額	△ 113,120,250	398,797,961	△ 511,918,211
V 現金及び現金同等物の期首残高	612,690,038	213,892,077	398,797,961
VI 現金及び現金同等物の期末残高	499,569,788	612,690,038	△ 113,120,250

(注) 資金の範囲：資金の範囲には、現金及び現金同等物を含めています。