

I 令和2年度事業報告

新型コロナウイルス感染症の影響により社会全体が停滞し、緊急事態宣言発令に伴い吉祥寺の大型店では約2カ月の休館を強いられました。その後もコロナ禍の終息が見通せないことなどにより、業績に大いに影響を受けた1年となりました。開発公社は、コピス吉祥寺を筆頭に既存テナントを守ることに最優先で取り組み、コロナ禍に起因した退店という事態には至りませんでした。減収減益や空室の長期化など経営面では厳しい側面が生じました。

直近3年の主要指標と来期予測

(単位:百万円)

	H30年度	R01年度	R02年度	R03年度予測
事業収益	1,483	1,519	1,383	1,478
経常増減額	145	147	107	95
借入金残高	3,620	3,335	3,045	2,755
積立資産額	590	760	760	686
公益目的支出額	72	81	64	63
流動比率	69.9%	61.3%	70.2	-
総資本経常利益率	1.14%	1.17%	0.85%	-

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、武蔵野市より令和2年12月に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います。[定款第4条第1項第1号事業]
- (2) Withコロナのまちづくり施策として、ソーシャルディスタンスを空間デザインにより啓発する「New personal space with COVID-19」を展開し、各メディアで取り上げられました。ウェブサイトも併せ、今後まち場に啓発の接点を広げていきます。[定款第4条第1項第4号事業]
- (3) Withコロナのまちづくり施策として、オープンスペースの価値の再認識と、まち場で活躍する人を講師とした身近なまちづくり啓発プログラムとして「青空サロン」を実施しました。今後シリーズ化を図ります。[定款第4条第1項第4号事業]

- (4) コロナ禍で厳しい経営にある店舗が集積する吉祥寺東部地区の活性化に向け「イーストサイド アクティベーション」プロジェクトを開始しました。立ち上げたウェブサイトは地域関係者や視聴者から好評を得ています。今後も地域の魅力を訴求する情報発信を継続します。[定款第4条第1項第4号事業]
- (5) 定点調査と捉えていた来街者調査及びSNS調査は、社会情勢を見据え実施を見送りました。[定款第4条第1項第5号事業]

2 サポート事業

- (1) 日常生活に溶け込んだインターネット利用を支えるまちのインフラとして「吉祥寺フリーWi-Fi」を展開しています。さらに利用価値を高めるための機能を検討しています。[定款第4条第1項第4号事業]
- (2) 高層化によらない都市の高度利用の一つとして展開中の「吉祥寺ポップアップストアポータル」は、初年度目標としたスペース数25に対して、実績は21となりました。さらなる拡大を図ります。[定款第4条第1項第4号事業]
- (3) 吉祥寺デッキ等に設置した緑化プランターや館内のマイボトル用給水機の運用などの環境貢献活動を通し、地道に環境啓発を行っています。また、吉祥空園soraの跡地は、賑わいと緑化を両立させた新たな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) 市や（一社）移住・住みかえ支援機構等と連携した居住環境確保の支援に取り組んできましたが、問い合わせが減るなど都市部のニーズと乖離があると判断し、来期をもって連携を解消することを決定し、新たな取り組みを模索しました。[定款第4条第1項第3号事業]
- (5) コロナ禍においても、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

PM業務委託先の現場体制の見直しによる効率性の向上及び、委託料の適正化によるコストの削減に取り組みました。一方、コロナ禍の影響で空室のテナントリーシングが長期化しており、今後の収益への影響が懸念されます。引き続き、様々なチャンネルを活用した活動に取

り組みます。

(単位 千円)

項 目	H30年度	R01年度	R02年度
ビル賃貸料	1,143,151	1,140,423	1,021,323
業務受託料	10,540	10,540	10,540
保守負担金	7,118	31,820	27,370
計	1,160,809	1,182,783	1,059,233
事業費用	1,030,890	1,053,514	1,012,430
(地代)	(220,551)	(248,661)	(202,630)
稼働率	99.9%	100%	99.0%

(2) 開発公社第2・第3・第4ビル管理運営業務

テナントリーシングはコロナ禍に翻弄され、テナントの出店意欲が上がり、新規契約が成立し難い状況が続いています。引き続き、協力業者と連携してリーシング活動に取り組めます。

(単位 千円)

項 目	H30年度	R01年度	R02年度
ビル賃貸料	85,614	87,981	76,849
事業費用	31,616	34,819	31,529
(地代)	(25,579)	(26,655)	(21,324)
稼働率	100.0%	88.6%	88.6%

(3) スイグビル管理運営業務

主要な区分所有者として、各種設備の更新にあたり修繕引当金を有効活用するため、様々な手法を検討して来ました。当期は、省エネや環境配慮を考慮した熱源設備機器の更新を、リース契約により実施しました。

(単位 千円)

項 目	H30年度	R01年度	R02年度
ビル賃貸料	160,860	162,338	160,043
事業費用	134,960	132,630	132,353
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

(4) 吉祥寺駅前共同ビル管理運営業務

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のための設備投資を主体的に取り組めました。

(単位 千円)

項目	H30年度	R01年度	R02年度
ビル賃貸料	27,762	34,701	39,213
事業費用	6,940	6,940	6,940
(地代)	(6,940)	(6,940)	(6,940)

(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等の販売やPR活動、クリエイターや起業を志す方に貸し出すことによって、まちの賑わいや活性化を促すとともに、コロナ禍の利用中止がある中で、総額として636万円の収入を獲得しました。また、利用者の利便性向上につながる申込状況一覧の開設や公社職員の生産性向上のためのシステム化にも着手し、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)

2020年度 実績	吉祥寺デッキ		チャレンジマルシェ		A3ワゴン		PLキョーリナー		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	45日	61.6%	143日	68.4%	258日	204.7%	42日	157.0%	17日	-
利用総額	4,235	71.0%	463	53.7%	1,292	216.4%	302	189.0%	72	-
キャンセル対応	2,192	-	117	-	302	-	110	-	8	-

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7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2年9月11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) 借入金のリファイナンス

コスト削減のため検討してきましたリファイナンスについて、シンジケートローン解体し、単独行融資への切り替えを実施しました。

(3) 法人の広報戦略

開発公社では、法人移行を契機に各種のまちづくり事業に取り組んでまいりました。引き続き、ミッションを遂行していくためのツールとして、新たな会社概要の作成やHPを充実させ、活動しやすい環境を整えました。