

令和7年度(2025年度)

事業報告書

決算報告書

一般財団法人 武蔵野市開発公社

目 次

令和 7 年度 一般財団法人武蔵野市開発公社事業報告書 …… 1

令和 7 年度 一般財団法人武蔵野市開発公社決算報告書 …… 6

I 令和7年度事業報告

まちの状況ですが、新型コロナウイルスの対応緩和から3年が経過し、吉祥寺のまちには活気が戻り、年々外国人観光客が増え、その姿をよく見るようになりました。一方でまち全体の来街者数に目を向けると、コロナ禍以前の水準と比較して減少傾向に転じている点は今後も注視していく必要があります。また、高騰するエネルギー価格や原材料費、人件費が一層企業経営を圧迫しています。

こうした中、まちの活性化を目指す人々は、まち全体を盛り上げて、各々の力に還元しようと努力しています。開発公社もこの流れに応じ、まちに賑わいを創出するためのきっかけづくり事業などまちづくりの施策に取り組んでまいりました。

一方、吉祥寺のセントラルエリアの核の一つであるF&Fビルは、開業から54年が経過し、ビルの再構築検討が必要な時期になっています。そのため、開発公社は、借地権の大部分を所有する者として、各区分所有者へ提案すべく、令和7年4月に東急株式会社と覚書を締結し、基本構想等の策定に向けた協議を行ってきました。まちづくりを担う開発公社が率先して建替えに取り組む姿勢を見せることで、まち全体の建物更新に弾みをつけることも重要な役割の一つであると捉えています。

令和7年度においても、開発公社は、不動産賃貸管理とまちづくり事業において、武蔵野市と連携し、公社のミッションであるまちの魅力と価値向上に向けた各種事業に取り組んでまいりました。

1 業務の概要

(1) きっかけづくり事業（定款第4条第1項第1号から第5号事業）

ア 都市再生推進法人・公共空間活用[定款第4条第1項第1号事業]

吉祥寺グランドデザインやNEXT吉祥寺2021で描くまちの将来像の具現化を図るため、公共空間の利活用につながる社会実験（元町通りテーブル、平和通りテーブル）を実施するとともに、吉南商店会による末広通りでの社会実験（末広通りテーブル）の実施支援を行いました。あわせて、武蔵野市資産活用課・南口商店会・パークロード商店会と協働で、公共空間等を活用した「KICHIJOJI STREET PICNIC」を開催しました。

イ イーストサイドアクティベーション[定款第4条第1項第4号事業]

実際にイーストエリアの集客とNEXT 吉祥寺2021で掲げたイース

トエリアの回遊性向上を目的に、これまでのweb上での店舗PRに加え、「末広通りテーブル」を9月の吉祥寺秋まつりに合わせて実施しました。

また、地域の個性的な店舗の取材を継続するとともに、吉南商店会・稲荷町会商店会共催により1月に開催された「第4回吉祥寺かるたイーストサイド大会」を、昨年引き続き、支援しました。

(2) サポート事業

ア 吉祥寺フリーWi-Fi[定款第4条第1項第4号事業]

来街者の利便性向上を図るまちのインフラとして、吉祥寺フリーWi-Fiを運営し、まち情報を提供しました。

また、令和7年度の協定期間満了を見据え、協定参画者の意向調査を実施し、引き続きまちのインフラとして運用が必要との共通認識のもと、令和12年度までのサービス延長について協定を締結しました。

イ 来街動機等調査[定款第4条第1項第5号事業]

吉祥寺フリーWi-Fiに新たに位置情報を番地レベルで表示する機能を付加し、来街者の意識や行動の調査分析を実施し、調査結果を公表しました。

ウ 緑化啓発事業[定款第4条第1項第2号事業]

4年連続で実施し、好評を博した植物によるまちづくり啓発とガーデニング体験が一体となった「花と緑の啓発実践講座」を12月に開催し、市民の緑化啓発に努めました。

エ 地域活動支援[定款第4条第1項第4号事業]

まち全体に人を呼び込むための施策として、地域団体等が実施するイルミネーション等の地域活性化事業やまちづくりに関する活動に対し、支援を行いました。

(3) ビル経営事業（定款第4条第1項第6号事業）

ア F&Fビル更新検討

開発公社と協働して検討を行う事業パートナー候補者として東急株式会社と令和7年4月に覚書を締結し、F&Fビル更新に向けた基本構想の検討を行いました。なお、東急株式会社との検討・協議の内容の深度化を図るため、4月に基本協定を結ぶ予定です。

イ F&Fビル区画の区分所有権の取得

区分所有者の権利取得については、更新を見据えた建替え決議

成立に向けて取り組み、令和7年度は4区画を取得しました。

ウ F&Fビル管理運営業務

前年度に区分所有者から取得したA棟地下の区画は、位置等の事由によりテナント誘致に時間を要しましたが、11月に新テナントと賃貸借契約を締結し、運営する区画は満床となりました。その結果、大型区画の賃料変更（令和4年4月～令和7年10月に減額した賃料の令和7年11月からの復元）等もあり賃貸料収入は増加しました。また、将来のビル建替えの可能性を見据え、契約期間など契約条件の調整や、設備投資は必要最低限に抑制する取り組みを継続しました。

エ 第2ビル・第3ビル・第4ビル管理運営業務

全てのビルが満室稼働中で、再契約テナントの賃料の見直しなどもあり、安定した賃貸料収入を得ることが出来ました。また、第2ビル、第3ビルでは、ビル機能維持することで不動産の価値を高めるため大型設備機器の更新を実施しました。物価高による費用増加や地代の上昇により厳しい運営状況ではありますが、引き続き契約期間が満了するテナントに対する賃料の改定等の契約の見直しに取り組んでまいります。

オ スイングビル管理運営業務

オフィス区画は通期満床であり、安定した賃貸料収入を計上した一方、修繕積立金等の固定費が上昇していることから、前年度から各テナントとの賃料改定交渉を行い、今期も複数のテナントにおいて一定の増額を実現し、収益の改善に努めました。

また、機械式駐車場の維持費用が増加している状況を踏まえ、その改善に取り組みました。

カ 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、既存テナントのフォローや老朽化してきたビルの維持管理に努めています。地代が上昇しており、収益性は低下している状況ですが、引き続きテナントビルとして良好な運営を図るため、外壁補修・防水工事を実施しました。

キ レンタルスペース事業、GREENING広場事業

運営しているレンタルスペースについて、利用日数はチャレンジマルシェを除いた4スペースで前年を超える利用があり、収入は5スペース合計で昨年度に続き約1,700万円となりました。

また、GREENING広場事業では、イベント開催が定着していることで、GREENING広場の認知度も高まりつつあります。引き続き、三

菱商事都市開発㈱と連携して活用方法を模索していきます。

(4) 管理・運営事項

ア 公益目的支出計画実施報告書の提出

一般財団法人へ移行後12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7年6月23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。

イ 組織運営

① 役員変更等について

役員任期満了に伴い、評議員会において評議員、理事及び監事の選任を行いました。その後、臨時評議員会にて評議員会会長を互選し、理事会において代表理事及び業務執行理事の選定を行いました。

② 給与等について

武蔵野市給料表の改正に伴い、理事会（みなし決議）において公社給料表の改正が決議されました。

③ 事務局体制の強化について

組織の持続的な運営とF&Fビル更新を見据え、8月に職員を1名採用しました。また、3月末に別の職員が自己都合退職となったため、市に対し職員派遣の申し入れを行いました。その結果、4月より市から職員が派遣される見通しとなりました。

2 理事会開催状況

会議名	開催月日	議案	審議事項等	結果
第1回	6月2日	1	令和6年度事業報告(案)	承認
		2	令和6年度決算(案)	承認
		3	令和6年度公益目的支出計画実施報告書(案)	承認
		4	令和6年度剰余金処分(案)	承認
		5	令和7年度定時評議員会の招集及び提出議案等について	承認
		6	令和7年度第2回臨時評議員会の招集及び提出議案等について	承認
		7	役員等の報酬等に関する規程の一部を改正する規程	承認
		8	役員等の旅費に関する規程の一部を改正する規程	承認
第2回	6月20日	9	代表理事の選定について	承認
		10	業務執行理事の選定について	承認
第3回	11月12日	11	財産の取得(F&Fビルの区分所有権の買い取り)①	承認
第4回	12月2日	12	一般財団法人武蔵野市開発公社給与規程の一部を改定する規程	承認
第5回	3月19日	13	就業規程の一部を改正する規程	承認
		14	給与規程の一部を改正する規程	承認
		15	事務規程の一部を改正する規程	承認
		16	情報公開規程の一部を改正する規程	承認
		17	未管理著作物取扱規則の制定	承認
		18	中期経営計画(案)	承認
		19	令和8年度事業計画(案)	承認
		20	令和8年度収支予算(案)	承認
		21	令和7年度収支補正予算(第1回)	承認

3 評議員会開催状況

会議名	開催月日	議案	審議事項等	結果
臨時	4月10日		報告事項(F&Fビル事業パートナー候補者の優先交渉権者の決定の報告について他)	
定時	6月20日	1	令和6年度決算の承認について	承認
		2	役員等の報酬等に関する規程の一部を改正する規程	承認
		3	役員等の旅費に関する規程の一部を改正する規程	承認
		4	評議員の選任	承認
		5	理事の選任	承認
		6	監事の選任	承認
臨時	6月20日	7	評議員会会長の互選	承認

令和7年度 決算報告書

貸借対照表

令和8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	694,845,901	567,208,428	127,637,473
2. 固 定 資 産			
(1) 基 本 財 産	10,000,000	10,000,000	0
(2) 特 定 資 産	1,576,108,617	1,629,464,521	△ 53,355,904
(3) そ の 他 固 定 資 産	9,600,038,519	9,675,528,447	△ 75,489,928
固定資産合計	11,186,147,136	11,314,992,968	△ 128,845,832
資 産 合 計	11,880,993,037	11,882,201,396	△ 1,208,359
II 負 債 の 部			
1. 流 動 負 債			
流動負債合計	283,544,935	828,077,752	△ 544,532,817
2. 固 定 負 債			
固定負債合計	3,716,355,436	3,206,078,835	510,276,601
負 債 合 計	3,999,900,371	4,034,156,587	△ 34,256,216
III 正 味 財 産 の 部			
1. 指 定 正 味 財 産	483,051,225	503,340,210	△ 20,288,985
(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)	(473,051,225)	(493,340,210)	(△ 20,288,985)
2. 一 般 正 味 財 産	7,398,041,441	7,344,704,599	53,336,842
(うち特定資産への充当額)	(1,098,479,276)	(1,129,961,111)	(△ 31,481,835)
正 味 財 産 合 計	7,881,092,666	7,848,044,809	33,047,857
負 債 及 び 正 味 財 産 合 計	11,880,993,037	11,882,201,396	△ 1,208,359

正味財産増減計算書
令和7年4月1日から令和8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	300	100	200
② 事業収益	1,605,683,522	1,567,451,145	38,232,377
③ 補助金等収益	20,288,985	20,288,984	1
④ 負担金収益	25,493,138	28,484,516	△ 2,991,378
⑤ 業務委託料収益	15,291,636	15,837,091	△ 545,455
⑥ 雑収益	4,666,538	6,016,862	△ 1,350,324
経常収益計	1,671,424,119	1,638,078,698	33,345,421
(2) 経常費用			
① 事業費	1,529,397,032	1,578,586,568	△ 49,189,536
② 管理費	84,369,128	87,955,218	△ 3,586,090
経常費用計	1,613,766,160	1,666,541,786	△ 52,775,626
当期経常増減額	57,657,959	△ 28,463,088	86,121,047
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
経常外収益計	0	0	0
(2) 経常外費用			
経常外費用計	4,321,117	7,263,449	△ 2,942,332
当期経常外増減額	△ 4,321,117	△ 7,263,449	2,942,332
当期一般正味財産増減額	53,336,842	△ 35,726,537	89,063,379
一般正味財産期首残高	7,344,704,599	7,380,431,136	△ 35,726,537
一般正味財産期末残高	7,398,041,441	7,344,704,599	53,336,842
II 指定正味財産増減の部			
1. 一般正味財産への振替額			
一般正味財産への振替額	△ 20,288,985	△ 20,288,984	△ 1
当期指定正味財産増減額	△ 20,288,985	△ 20,288,984	△ 1
指定正味財産期首残高	503,340,210	523,629,194	△ 20,288,984
指定正味財産期末残高	483,051,225	503,340,210	△ 20,288,985
III 正味財産期末残高			
正味財産期末残高	7,881,092,666	7,848,044,809	33,047,857

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を採用しています。

(2) 固定資産の減価償却方法

定率法を採用しています。

ただし、建物並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しています。

(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ます。

(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ます。

(5) 関連当事者(開発公社理事、評議員、監事及びそれらの近親者)との取引

該当しません。

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、次のとおりです。(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				
基本財産積立金	10,000,000	0	0	10,000,000
計	10,000,000	0	0	10,000,000
特 定 資 産				
建 物	1,258,982,321	0	51,770,820	1,207,211,501
退職給付引当資産	6,163,200	0	1,585,084	4,578,116
減価償却引当資産	354,319,000	0	0	354,319,000
事業費積立資産	10,000,000	0	0	10,000,000
計	1,629,464,521	0	53,355,904	1,576,108,617
合 計	1,639,464,521	0	53,355,904	1,586,108,617

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、次のとおりです。(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				
基本財産積立金	10,000,000	(10,000,000)	(0)	(0)
計	10,000,000	(10,000,000)	(0)	(0)
特 定 資 産				
建 物	1,207,211,501	(473,051,225)	(734,160,276)	(0)
退職給付引当資産	4,578,116	(0)	(0)	(4,578,116)
減価償却引当資産	354,319,000	(0)	(354,319,000)	(0)
事業費積立資産	10,000,000	(0)	(10,000,000)	(0)
計	1,576,108,617	(473,051,225)	(1,098,479,276)	(4,578,116)
合 計	1,586,108,617	(483,051,225)	(1,098,479,276)	(4,578,116)

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:5,485,220,327円)は、短期借入金150,000,000円、長期借入金2,485,000,000円の担保に供しています。

5. 固定資産の取得価額、減価償却累計額及び当期末残高

固定資産の取得価額、減価償却累計額及び当期末残高は、別表固定資産内訳明細書のとおりです。

6. 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す。(単位=円)

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
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	493,340,210	0	20,288,985	473,051,225	指定正味財産
合 計		503,340,210	0	20,288,985	483,051,225	

7. 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す。

(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	20,288,985
合 計	20,288,985

8. 重要な後発事象 該当ありません

収 支 決 算 書

令和7年4月1日から令和8年3月31日まで

(単位=円)

科 目	予 算 額	決 算 額	差 額	備 考
I 事業活動収支の部				
1 事業活動収入				
(1) 基本財産運用収入	1,000	300	700	
(2) 事業収入	1,597,144,000	1,605,683,522	△8,539,522	
(3) 負担金収入	45,381,000	25,493,138	19,887,862	
(4) 業務受託料収入	15,291,000	15,291,636	△636	
(5) 雑収入	1,698,000	4,666,538	△2,968,538	
事業活動収入計 (A)	1,659,515,000	1,651,135,134	8,379,866	
2 事業活動支出				
(1) 事業費支出	1,266,796,000	1,240,640,646	26,155,354	
(2) 管理費支出	96,588,000	86,306,212	10,281,788	
事業活動支出計 (B)	1,363,384,000	1,326,946,858	36,437,142	
事業活動収支差額 (A)-(B)	296,131,000	324,188,276	△28,057,276	
II 投資活動収支の部				
1 投資活動収入				
(1) 敷金・保証金戻り収入	3,240,000	25,587,692	△22,347,692	
(2) 特定資産取崩収入	2,984,000	2,566,080	417,920	
(3) 敷金・保証金収入	10,000	13,672,855	△13,662,855	
(4) 工事負担金収入	10,000	0	10,000	
投資活動収入計 (C)	6,244,000	41,826,627	△35,582,627	
2 投資活動支出				
(1) 特定資産取得支出	1,345,000	980,996	364,004	
(2) 固定資産取得支出	637,641,000	188,773,117	448,867,883	
(3) 敷金・保証金返済支出	21,651,000	16,811,170	4,839,830	
投資活動支出計 (D)	660,637,000	206,565,283	454,071,717	
投資活動収支差額 (C)-(D)	△ 654,393,000	△ 164,738,656	△ 489,654,344	

科 目	予 算 額	決 算 額	差 額	備 考
Ⅲ 財 務 活 動 収 支 の 部				
1 財 務 活 動 収 入				
(1) 借 入 金 収 入	10,000	0	10,000	
財 務 活 動 収 入 計 (E)	10,000	0	10,000	
2 財 務 活 動 支 出				
(1) 借 入 金 返 済 支 出	5,000,000	5,000,000	0	
財 務 活 動 支 出 計 (F)	5,000,000	5,000,000	0	
財 務 活 動 収 支 差 額 (E)-(F)	△ 4,990,000	△ 5,000,000	10,000	
Ⅳ 予 備 費 支 出	19,748,000	0	19,748,000	
当 期 収 支 差 額	△ 383,000,000	154,449,620	△ 537,449,620	
前 期 繰 越 収 支 差 額	383,000,000	399,520,278	△ 16,520,278	
次 期 繰 越 収 支 差 額	0	553,969,898	△ 553,969,898	