

報告第 19 号

株式会社大田まちづくり公社の経営状況に関する書類の提出について
地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 243 条の 3 第 2 項の規定に基づき、株
式会社大田まちづくり公社の下記の書類を提出する。

平成 29 年 6 月 15 日

提出者 大田区長 松 原 忠 義

記

株式会社大田まちづくり公社の経営状況に関する書類

- 1 第 31 期（平成 28 年度）事業の概況と今後の見通し
- 2 決算報告書（第 31 期）

第31期(平成28年度)

事業の概況と今後の見通し

事業収支報告および収支予測

平成29年5月29日

株式会社 大田まちづくり公社

事業の概況と今後の見通し

(事業報告)

第31期事業年度(平成28年4月1日から平成29年3月31日まで)

1. 当期の概況について

(1) 全体の状況

当第31期も、前期からの方針に添って、新しい時代に適応する第3セクターを目指しました。現在当社は、一般的な公共セクターとは異なる発想や手法を併せ持つ株式会社の特性を最大限に発揮して歩みを進めている途上です。

第31期の事業の特徴

平成26年度から開始した大田区の高齢者住宅の指定管理者受託内容を、「施設維持管理」「居住者管理」「危機管理」の3つ視点に整理し、それぞれに対してより充実した体制を構築して事業推進を図り、第31期も安定した成果を上げることができました。

また、平成26年11月から受注した「大田区空家等地域貢献活用事業」は今日的な課題である「空家の増加」に対応するための大田区の一施策であり、専門窓口において各種の相談に応じつつ、有効活用できる空家の所有者からの登録と、活用したい利用者の登録を募り、双方の意向や条件を擦り合わせてマッチング作業を行いました。一般不動産市場に出てこないような物件を中心に当期末までに6件の不動産物件のマッチング成立を実現し、地域の社会貢献事業に転用させました。実績は「保育ママの保育施設」「建物と庭を子供たちが自由に使える家」「国際交流のための英会話教室」「精神障がい者のためのグループホーム」2件、「国際交流ゲストハウス」です。

さらに、平成28年8月からは「空家対策特別措置法」に準拠する大田区条例に基づき、「空家対策総合窓口」事業の委託を受け、事業開始をしたところです。なお、上記2つの空家関係窓口は、平成29年4月より窓口を一本化し当社が大田区より委託を受けて事業を進めてまいります。

当社は平成24年度の売上減少を受け、平成25年度より内部努力と会社再生の準備を進めてきたところではありますが、平成28年度は新規事業を含めて事業再編と会社再生へ向けての努力の成果が大きく実現化してきております。

これらの結果、今期の売上高は2億4,023万円となり、純益301万円の黒字計上をするに至りました。(鉄道駅舎事業2億7,686万円・特別利益120万円 及び単年度売り上げとしての「京浜島売上」4384万円を除く)

※ 参考値：前期・第30期実売上高2億1,439万円・純益603万円。

平成28年度はまだまだスタート地点の位置にあり、当社が解決すべき課題は山積しております。大田区の地域社会において公共と民間の連携・協働によるまちづくりを推進するという社会的責任を力強く担い、ステークホルダーに愛され期待される会社を目指し、事業と組織の改革、社会的立場の強化等、不断の努力で一つ一つの仕事と検証を通して成果を出していく必要があります。

(2) 第31期(平成28年度)の売上高

(損益計算書の数値に基づく売上高)

事業名	売上高 (千円)	割合
売上高 1	88,949	37.0%
売上高 2	8,731	3.6%
売上高 4	15,574	6.5%
売上高 5	126,979	52.9%
純売上高	240,233	100.0%

別計上について(京急蒲田駅駅舎関連)

当社決算は「京急蒲田駅総合改善事業」の負債「駅総預り金」を「京急蒲田駅駅舎賃収入」で相殺返済しています。この数値が売上高に比して大きいため第31期の損益計算書の中で「京急蒲田駅駅舎賃収入」を【特別利益】、相殺返却分と租税公課(8,477万円)を【特別損失】として別計上し、経常損益金額と分離表示しました。

従前当事業は売上高3に計上していましたが別計上としたため「売上高3」は現在科目計上していません。

1) 売上高 1

① プラム蒲田の建物の管理業務受託

プラム蒲田 2 3 戸の維持修繕及び管理業務を受託しています。
当社で工事設計・現場監理を行い外注工事で建物管理を行っています。

② 自転車駐車場管理、自転車保管業務受託

アロマ地下自転車駐車場(他 6 箇所)の管理及び撤去自転車の保管所(第五保管所)の管理を受託しています。当社で利用料金の収納及び施設の管理を行い、管理要員は外注しております。なお第 3 1 期から新規駐輪場 4 箇所がこの項目に加わりました。

③ プラムハイツ糶谷の建物管理業務受託

借り上げ型区民住宅の建物の共用部の維持管理を受託しており、当社が工事設計・現場監理を行い工事は外注しています。オーナーへの報告、必要な工事提案等を行っています。

④ シルバーピア南蒲田業務受託

借り上げ型シルバーピア住宅の設備管理・保守点検を行っております。

2)売上高 2

① 大田幸陽会会館の建物管理業務受託

社会福祉法人大田幸陽会からの受託で、施設全体の管理を行っています。

② おおもり園の設備維持・修繕業務の受注

③ 池上長寿園の設備維持・修繕業務の一部受注

④ 小破等の居住者個人の負担区分の修繕相談とその手配および受注

3)売上高 3

現在科目計上していません。

4)売上高 4 まちづくり関連業務

空家等地域貢献活用事業および空家対策総合窓口事業を計上しています。
なおこの 2 事業は平成 2 9 年 4 月より事業を一本化して受託しています。

5)売上高 5 大田区高齢者住宅指定管理者業務の受託

シルバーピア 2 0 棟 4 0 2 戸、高齢者アパート 1 3 棟 1 9 9 戸の「施設維持管理業務」と、入居者選定、家賃徴収、施設入所や死亡による退出手続き

等の「入居者管理業務」と、24時間緊急通報システムの管理と緊急時出動生活協力員による相談及び入居者の状況把握、巡回訪問による相談及び状況把握等の「危機管理業務」の3つの現場対応業務の他、大田区の高齢福祉部局、さわやかサポート(地域包括支援センター)、福祉事務所、民生委員、自治会・町会、警察・消防等との連絡、情報交換、共同作業が主な業務となります。

平成27年度からは、空き部屋の早期入居を図り施設稼働率の向上を行っています。また、再委託をしていた生活協力員を全て直営化し、管理の一元化と効率化を行い、サービスの向上が進みました。

(3) 京急蒲田駅総合改善事業について

平成13年度より進められてきた京急蒲田駅3階部分を建設する当該事業は、平成25年度末をもって事業終了しました。

当社は、第三セクターとしての立場で、国、東京都、大田区、神奈川県、横浜市、川崎市から総事業費の40%の補助金を受け、残りの60%を京急電鉄から預託金(借入金)を受けて施工主として駅舎の建設を行い、現在、当社の有形固定資産として保有しています。(貸借対照表参照)

この駅舎及び3階施設の資産に関して、京急電鉄から預託金(借入金)は平成24年10月以後、京急電鉄からの賃貸収入を相殺する形で返済をしており、毎年同額の減価償却を計上しております。

損益計算書では「特別利益」及び「特別損失」で計上しております。

(4) 京浜島粗大ごみ中継業務について

また、「資源循環に関する業務」として平成28年4月に開始した大田区の粗大ごみの中継センター(京浜島中継所)の管理運営については、大田区内に発生する粗大ごみを一元的に集中管理分別する事業ですが、大田区の事業方針が確立したため一般社団法人に事業移管を行い、当社での事業は終了しました。

当事業が単年度事業であったため、損益計算書では「営業外収益」と「営業外費用」として計上しました。

(5) 決算報告書の内容について

1) 貸借対照表

「駅総預り金」や「有形固定資産」のうち「建物・構築物」などの数字が大きくなっている部分は、今後相殺していく駅総合改善事業で形成された駅舎資産の分になります。

純資産合計は、当期純益301万円余を加え9,440万円余となりました。

2) 損益計算書

今第31期の売上高は2億4,023万3千円で、前年度の実質売上高の2億1,439万9千円に比して2,583万4千円の増となります。

項 目	対 前 期 比 較	
	第 30 期 (決算)	第 31 期 (決算)
売上高	214,399	240,233
売上原価及び一般管理費	207,691	237,517
営業利益	6,708	2,716
営業外収益・費用他	88	932
経常利益	6,797	3,648

3) 販売費及び一般管理費

今期販売費及び一般管理費は9,320万円となり、対前年度比3,221万円増となりました。これらは事業拡大に伴う人員増による人件費増と、新人事制度と新給与体系の一部導入に伴う支出増、および当期より科目存置した「賞与引当金繰入額」計上によるものです。

4) 株主資本等変動計算書

当期純益301万円を加え株主資本合計が9,440万円余となりました。

2. 今後の見通しについて

第32期事業年度以降の取り組み(平成29年4月～)

(1) 第32期の売上の見通し

受託業務については、第32期売上高予測として、駅総・駅舎賃貸関連を除き、年度当初の大田区及びその他の取引先との契約締結実績等に基づき試算しました。

今期は売り上げの伴う事業拡大はほとんどなく、研究、開発等の投資的経費の支出が予測されます。売上高は2億3,903万円、対第31期比120万円余減を当初予測しています。

	次期売上予測 (対当期比較)		(単位千円)
	第31期決算額	第32期契約予測額	増減
売上高1	88,949	92,342	3,393
売上高2	8,731	4,814	△3,917
売上高3	0	0	0
売上高4	15,574	16,875	1,301
売上高5	126,979	125,000	△1,979
合計	240,233	239,031	△1,202

大田区の業務委託に関する厳しい現状認識から今年度も更なる効率化、サービス向上、価格の低廉化を求められると思われまます。当社といたしましては、当社の特性を生かしながら、より一層のサービス向上に努め、区からの受注を確保し、新規事業拡大を追求してまいります。

また、受注の在り方について、新規事業の拡大につなげるための研究・開発を強化していきます。

前期より、京急蒲田駅周辺の自転車駐輪場管理に対して当社は駅周辺のエリア管理及び放置自転車の動向調査や近隣の3町会との協働事業を駐輪場管理業務と併せて事業提案し受託しました。

この取り組みは従前の「施設単独管理委託」からエリア課題を組み入れた今までにない手法提案であり、当社としてはエリアを対象とした今後のまちづくり事業のための足掛かりにしていきたいと考えております。

空き家対策事業に関しては、日本の人口減少、東京都の超高齢化社会の到来を前提に、一般家屋の空き家対策の社会実験や、既に問題が指摘され始めている中古マンションの建て替え問題など、国や他自治体の動向を把握し、新しい

ビジネスモデルを開拓するための調査研究を進めます。また、製造業ほかの区内産業との連携事業や、当社が持つ人材ネットワークを駆使した人材派遣なども視野に入れて検討を進めてまいります。

(2) 新規事業に向けて社内体制の確立

新規事業を検討するにあたっては、第3セクターの立場を踏まえ、事業の公益性、事業規模、事業採算性等を充分検討しながら推進していきます。

なお、これ等を担う人材確保、組織整備等の執行体制の確立が課題となっており、平成28年度から改善を進めています。

従前から当社は60歳から65歳までの退職公務員が主力の人員体制で事業遂行されてきておりましたが、現在、この層の公共事業に精通した人材確保が困難な状況になってきています。これは、平成26年から大田区で開始された新再任用制度で、段階的に65歳まで大田区でフル雇用を行うこととなり、人材供給が希薄になりつつあります。

このような状況下で、当社は現在65歳以上のベテランの継続雇用と共に、一定割合の固有職員採用を進めるため、平成28年度から新給与体系を一部導入しました。今後とも合理的な人材確保を進めながら新しい課題に挑戦しながら事業拡大を追求していきます。

当社の特性である、地域に密着し官民をつなぐ事業展開とそれを担う社内体制づくりに努力していきます。

(3) 経常利益の見通し

売上につきましては、今年度も引き続き大田区からの業務委託を受託するよう努力していきます。また、公共と民間の連携による「まちづくり」や関連する民間業務の拡大を図っていきます。

平成28年度は自転車駐車場拡大とエリア管理業務を開始するにあたって1名の増員、今後の事業企画、官民協働による事業に必要な要員を1名確保しました。これによる経費の支出拡大は、平成28年度第31期中に収支バランスを定着させております。

今期は新しい売り上げの拡大要素がほとんどなく、新規事業に向けた研究開発経費の支出が予測されますが、これらを経営努力で吸収し将来につなげていきたいと考えております。

また、今期は29期から検討を続けている中長期の組織方針、事業方針を引

き続き検討し、それに合わせた事業計画と雇用の体制を作る作業を持続的に進めていきます。

次期経常利益予測 (単位千円)		
項 目	第 31 期 決算 (平成 28 年度)	第 32 期 予測 (平成 29 年度)
売上高	240,233	239,031
売上原価及び一般管理費	237,517	237,517
営業利益	2,716	1,514
営業外利益・費用他	932	0
経常利益	3,648	1,514

(4) 第 3 2 期の事業目標

- 平成 26 年度より高齢者住宅を全般的に管理する指定管理者としては、十分な管理能力と安定的な業務執行ができる状況になっていますが、今後とも業務の効率化、迅速化を更に進めるとともに、居住者の安心安全や居住環境の整備などのサービスの向上を図ります。
併せて空家対策事業等、住宅に関する様々なニーズに対するサービスを拡大し、新規事業の開拓に着手します。併せて、特に技術系人材の確保については年間を通じて取り組みます。
- 大田区や大田区内の関連各企業、まちづくり団体、自治会町会等の地縁団体、NPO 組織、福祉を担う地域の各専門団体等との連携を密にし、地域の住民の皆様の利便性向上や安心安全の確保、地域の活性化など、大田区のまちづくりに関連するネットワークを構築し、事業化に繋げていきます。
- 社内体制の強化、事業拡充に必要な固定費を除き、支出の緊縮を厳守し売上の向上業務に対する会社全体のスキルアップをめざします。地域に貢献するまちづくりの目標を実現するための目標共有と各社員のモチベーションを高めながら社内体制を確立し、従前事業のサービス向上、新規事業開拓を積極的に進めて安定的な事業確保を進めます。

(5) 中長期の目標

- ・ 当社は、第三セクターとしての立場や、今後の新規の事業拡大について事業継続による信用構築の使命を常に自覚し、常に時代に合った持続可能な会社として安定的な経営に向けた努力が必要です。
中長期の目標を実現するための事業と組織の改革に努め、社内体制の確立を更に進めていきます。
例えば、駅総合改善事業で取得した固定資産（京急蒲田3階駅舎及び鉄道施設）は、国・都・大田区・神奈川県・横浜市・川崎市から多額な補助金が当社に投入されています。この社会的資産を安定的に保持し続けるためにも、持続的な安定経営は当社の社会的使命でもあります。
- ・ 人口減少、少子高齢化社会の拡大など、社会的な課題を行政と共有し、当社ができることを、株式会社形態という特徴ある立場を最大限に活かして公共的事業、公益的事業を推進します。これらを進めるに当たっては、企業のコンプライアンスを十分に自覚し、行政と民間の中間的な立場で、官民を繋ぎながら柔軟な手法・対応で事業展開を進める事を基本として受注を更に拡大します。
- ・ 当社の設立目的（定款）である「公民の中間支援」「まちづくり事業」の業務拡充のため、企画力、営業力の強化及び人材育成の強化等を目指して、会社の規模、執行体制の見直しなどの検討を進めていきます。併せて、地域ニーズの開拓、地域力の発揚、連携協働の態勢づくりなど、まちづくりに必要な研究・事業開発と手法の構築も進めます。駅舎に関連する駅周辺のまちづくり等にも積極的に取り組みます。
- ・ 行政施設の維持管理業務については、今後とも効率化、迅速化を図り、サービスの向上に向けて常に新しい工夫・企画で業務改善を提案しながら、顧客第一、住民第一の姿勢で良好・良質な業務を遂行していきます。
- ・ 羽田空港国際化に伴う地元大田区のまちづくりに積極的に関与し、取り組みを進めていきます。

貸借対照表

株式会社大田まちづくり公社

平成29年 3月31日 現在

単位：円

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流動資産】	【 110,256,730 】	【流動負債】	【 45,845,470 】
現 金	1,466,589	未 払 金	13,824,781
預 金	91,773,068	未 払 法 人 税 等	849,700
貯 蔵 品	200,000	預 り 金	16,338,528
前 払 費 用	37,221	未 払 消 費 税 等	10,993,900
未 収 入 金	16,779,852	賞 与 引 当 金	3,838,561
【固定資産】	【 6,351,659,459 】	【固定負債】	【 6,321,665,640 】
(有形固定資産)	(6,321,665,642)	駅 総 預 り 金	6,321,665,640
建 物	956,384,047	負 債 合 計	6,367,511,110
建 物 附 属 設 備	1		
構 築 物	5,364,446,696		
工 具 器 具 備 品	834,898		
(投資その他の資産)	(29,993,817)	純 資 産 の 部	
投 資 有 価 証 券	29,993,817	【株 主 資 本】	【 94,405,079 】
		資 本 金	15,000,000
		(利益剰余金)	(79,905,079)
		そ の 他 利 益 剰 余 金	79,905,079
		繰 越 利 益 剰 余 金	79,905,079
		自 己 株 式	-500,000
		純 資 産 合 計	94,405,079
資 産 合 計	6,461,916,189	負 債 ・ 純 資 産 合 計	6,461,916,189

損益計算書

株式会社大田まちづくり公社

自 平成28年 4月 1日

至 平成29年 3月31日

単位：円

科	目	金 額	
【売 上 高】			
売 上 高	1	88,948,709	
売 上 高	2	8,731,429	
売 上 高	4	15,573,802	
売 上 高	5	126,979,213	240,233,153
【売 上 原 価】			
当 期 売 上 原 価		144,319,384	144,319,384
	売 上 総 利 益 金 額		95,913,769
【販 売 費 及 び 一 般 管 理 費】			93,198,054
	営 業 利 益 金 額		2,715,715
【営 業 外 収 益】			
受 取 利 息		3,075	
受 取 配 当 金		63,522	
京 浜 島 売 上		43,839,003	
雑 収 入		120,147	44,025,747
【営 業 外 費 用】			
京 浜 島 人 件 費		41,325,918	
京 浜 島 経 費		1,767,083	
雑 損 失		537	43,093,538
	経 常 利 益 金 額		3,647,924
【特 別 利 益】			
駅 舎 賃 貸 収 入		276,863,421	
駅 舎 事 務 費 収 入		1,200,000	278,063,421
【特 別 損 失】			
償 却 資 産 税		84,771,800	
駅 舎 減 価 償 却 費		192,091,621	276,863,421
	税 引 前 当 期 純 利 益 金 額		4,847,924
	法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		1,831,500
	当 期 純 利 益 金 額		3,016,424

販売費及び一般管理費

株式会社大田まちづくり公社

自 平成28年 4月 1日

至 平成29年 3月31日

単位：円

科 目	金 額
給 与 手 当	66,051,223
退 職 金	824,000
賞 与 引 当 金 繰 入 額	3,838,561
法 定 福 利 費	8,332,324
福 利 厚 生 費	2,018,127
旅 費 交 通 費	1,926,172
通 信 費	625,156
交 際 費	553,750
貸 借 料	1,180,224
保 険 料	2,462,297
修 繕 費	25,187
水 道 光 熱 費	146,909
燃 料 費	37,740
租 税 公 課	27,008
清 掃 費	414,000
事 務 用 品 費	1,379,577
広 告 宣 伝 費	492,130
支 払 手 数 料	337,232
諸 会 費	75,000
顧 問 料	1,216,000
リ ー ス 費	1,232,140
研 修 費	3,297
合 計	93,198,054

売上原価報告書

株式会社大田まちづくり公社

自 平成28年 4月 1日

至 平成29年 3月31日

単位：円

科	目	金	額
【外	注		
費】			
外	注	71,343,880	
費			
外	注	72,503,274	143,847,154
費	5		
【経			
費】			
消	耗	211,493	
品	費		
消	耗	260,737	472,230
品	費		
5			
	当		144,319,384
	期		
	売		
	上		
	原		
	価		

株主資本等変動計算書

株式会社大田まちづくり公社

自 平成28年 4月 1日

至 平成29年 3月31日

単位：円

株主資本			
資本金	当期首残高及び当期末残高		<u>15,000,000</u>
利益剰余金			
その他利益剰余金	当期首残高		76,888,655
繰越利益剰余金	当期変動額	当期純利益	3,016,424
	当期末残高		<u>79,905,079</u>
利益剰余金合計	当期首残高		76,888,655
	当期変動額		3,016,424
	当期末残高		<u>79,905,079</u>
自己株式	当期首残高及び当期末残高		<u>-500,000</u>
株主資本合計	当期首残高		91,388,655
	当期変動額		3,016,424
	当期末残高		<u>94,405,079</u>
純資産合計	当期首残高		91,388,655
	当期変動額		3,016,424
	当期末残高		<u>94,405,079</u>

個別注記表

株式会社大田まちづくり公社

自 平成28年 4月 1日

至 平成29年 3月31日

この計算書類は、中小企業の会計に関する指針によって作成しています。

重要な会計方針に係る事項に関する注記

固定資産の減価償却の方法
有形固定資産 定額法

計算書類作成のための重要な事項
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。

収益及び費用の計上基準
収益については実現主義、費用については発生主義にて計上しています。

貸借対照表等に関する注記

資産項目別の減価償却累計額の金額	
建物	175,049,821円
建物附属設備	1,357,999円
構築物	658,145,851円
工具器具備品	3,705,420円
当期純利益の金額	
当期純利益金額	3,016,424円

株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数	
前期末株式数	10株
当期増加株式数	0株
当期減少株式数	0株
当期末株式数	10株
発行済株式の数	
前期末株式数（発行済普通株式）	300株
当期増加株式数（発行済普通株式）	0株
当期減少株式数（発行済普通株式）	0株
当期末株式数（発行済普通株式）	300株

上記の通りご報告申し上げます。

株式会社 大田まちづくり公社

代表取締役	幸田昭一
取締役	島村祐司
取締役	白井 学
取締役	浅野 健
取締役	平澤久男
取締役	藤田静男

監査報告書

平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第31期営業年度の
貸借対照表、損益計算書、営業報告書、株主資本変動計算書、個別注記表及び附
属明細書等を監査した結果、適法かつ正確であることを認めます。

平成29年5月1日

株式会社 大田まちづくり公社

監査役

小林光

