

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 30 年 6 月 14 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 32 期（平成 29 年度）事業の概況と今後の見通し
- 2 決算報告書（第 32 期）

第32期(平成29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30年5月28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32期事業年度(平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)

1. 当期の概況について

(1) 全体の状況

平成26年5月の定款及び社名変更以来、当社は変化する公共と社会需要に合わせて社内の体制の変革を進めている途上です。

当第32期もまた新時代に適応する第3セクターを目指して組織と事業展開を進めてきました。一般的に財団や社団の形態をとる例の多い第3セクターの中でも株式会社という組織形態の当社は、その特性を最大限に発揮して他の公共セクターとは異なる発想や手法で歩みを進めています。

第32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、受託後4年目の第32期も安定した成果を上げることができました。

また、空家対策事業につきましては、今までの「大田区空家等地域貢献活用事業」と「空家相談窓口事業」の二つの委託事業が、第32期からは「空家総合窓口事業」として一本化されて受注することとなりました。

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事業であり、専門窓口において各種の相談に応じながら、社会貢献活用が可能な空家については、空家オーナーと空家活用希望者のマッチング作業を行っております。

また、今期より新たに、大田区が寄付を受けた大田区多摩川二丁目の空家を空家活用のための社会実験施設として管理運営することとなり、当社がその業務を受注しました。これは地域の住民の方々に様々な形で利用いただき、空家の活用用途を探る作業です。当期はまた、当社独自で空き室が増加し社会問題化してきている中古マンションの再生(リノベーション)を巡る建物構造や法規制や仕組みについての検討を行ってきました。

これら一連の作業で、今後とも住宅を巡る事業拡大を検討していきます。

自転車対策事業につきましては、主に蒲田駅、京急蒲田駅周辺の自転車駐輪

場の管理運営とともに、西蒲田公園地下の放置自転車第5保管所の業務を行ってきました。また、羽田空港の表玄関でもある京急蒲田駅周辺の放置自転車対策につきましては、駅周辺のエリアを定めて調査とPR、警告等の作業を地元の商店会とともに行っていきます。

また今期は官民の間に立って行う作業として、社会問題となっているごみ集積場へのカラス被害による散乱防止を目指し、区内工業事業所3社と連携し、ごみ集積場に設置する金属フレーム折り畳み式のごみネットの試作品の製造開発を行い、今後の受注を目指しているところです。

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取り組みを進めてきましたが、平成29年度は内部努力と新規事業の積極受注などの成果が出てきております。

これらの結果、今期の売上高は2億5,084万円となり、純益948万円の黒字計上をするに至りました。

※ 参考値：前期・第31期売上高2億4,023万円・純益301万円。

特別計上について（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従前から損益計算書の中で「京急蒲田駅駅舎賃収入」を【特別利益】、相殺返却分と償却資産税を【特別損失】として特別計上し、経常損益金額と分離表示しました。

第32期では駅総合改善事業（京急蒲田駅）における駅舎等の賃料収入2億7,378万円と減価償却費・償却資産税の2億7,258万円の損失をそれぞれ特別利益、特別損失（別計上）しています。

平成29年度はまだスタートから一步踏み出した地点の位置にあり、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担い、ステークホルダーに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を一つ一つ実現していく必要があります。

(2) 第32期(平成29年度)の売上高

(損益計算書の数値に基づく売上高)

事業種別	売上高 (千円)	割合
売上高 1	95,313	38.0%
売上高 2	9,518	3.8%
売上高 4	18,848	7.5%
売上高 5	127,169	50.7%
純売上高	250,848	100.0%

(従前、施設建設時より駅総合改善事業(京急蒲田駅)を売上高3に計上していましたが、現在特別計上としている「売上高3」は存置をしていません。)

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23戸の維持修繕及び管理業務を受託しています。

当社で工事計画・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31期から新規駐輪場4箇所がこの項目に加わりました。

③ プラムハイツ糞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います。

(なお、次期33期途中で当事業は終了する予定です。)

④ シルバーピア南蒲田建物管理業務受託

借り上げ型シルバーピア住宅の設備管理・保守点検等を行っております。

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 プラムハイツ糶谷、シルバーピア南蒲田のオーナー負担工事の受注
当社が工事計画を立ててオーナーへ報告、提案等を行っています。工事は外注し、当社が現場監理を行っています。
- ③ 各施設の居住者個人の負担区分である小破修繕について相談とその手配および受注を行っています。

3)売上高 3

特別計上に移行したため、現在科目計上をしていません。

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29年4月より事業を一本化して受託しています。
また平成29年度からは多摩川二丁目の空家の管理運営を受託しました。

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20棟402戸、高齢者アパート13棟199戸の指定管理者業務を行っています。業務は大田区の高齢福祉課、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、情報交換を行いながら具体的には以下の3つの管理業務を行っています。

1 「施設維持管理業務」

建物や設備の維持管理や環境保全を行っています。

2 「入居者管理業務」

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を行っています。

3 「危機管理業務」

シルバーピアでは24時間緊急通報システムの危機管理を行いガードマンの緊急時出動態勢を整えています。また平日の日中には生活協力員を配置し相談及び入居者の日常把握を行っています。高齢者アパートには巡回訪問による相談と状況把握等を行っています。

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が進みました。また生活協力員の研修等を積極的に行い、管理の効率化とサービスの向上が進みました。

(3) 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948万円余を加え1億388万円余となりました。

2) 損益計算書

今第32期の売上高は2億5,084万8千円で、前年度の実質売上高の2億4,023万3千円に比して1,061万5千円の増となります。

項 目	対 前 期 比 較	
	第31期(決算)	第32期(決算)
売上高	240,233	250,848
売上原価及び一般管理費	237,517	237,079
営業利益	2,716	13,768
営業外収益・費用他	932	△36
経常利益	3,648	13,731

3) 販売費及び一般管理費

今期販売費及び一般管理費は9,479万円となり、対前年度比160万円増となりました。対前年度比で余り大きな変化はありません。

4) 株主資本等変動計算書

当期純益948万円を加え株主資本合計が1億388万円余となりました。

2. 今後の見通しについて

第33期事業年度以降の取り組み(平成30年4月～)

(1) 第33期の売上の見通し

受託業務については、第33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。

今期は売り上げが大きく減失し、売上高は2億3,792万円、対第32期比1,294万円余減を予測しています。これは売上1の放置自転車第五保管所が9月一杯で閉鎖されることと、売上2におけるプラムハイツ糞谷の管理委託が6月一杯でオーナーの都合による契約終了となることが大きな要因です。

	次期売上予測 (対当期比較)		(単位千円)
	第32期決算額	第33期契約予測額	増減
売上高1	95,313	82,810	△12,503
売上高2	9,518	5,407	△4,111
売上高3	0	0	0
売上高4	18,848	20,802	1,954
売上高5	127,169	128,905	1,736
合計	250,848	237,924	△12,924

第33期に予測される大幅な売上減に対して、第32期はそれらを見越しながら内部努力を進め、第33期への準備をしておりましたが、第32期の利益分に相当する減益が予測されています。

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、喪失した売上を挽回し、会社の体制確保と雇用の安定を図るべく新規事業拡大を追求していきます。

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新規事業の開発を強化していきます。

高齢者住宅の指定管理は今期で期限となるため、第34期への継続受注が今第33期中の大きな課題となっています。

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ています。

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を強化していきます。

(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、今期は厳しい状況が予測されますが、今年度中に大田区への働きかけを強め、次年度以降の新たな業務委託を受注できるように努力していきます。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に取り組んでいきます。

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32期決算 (平成29年度)	第33期予測 (平成30年度)
売上高	250,848	237,924
売上原価及び一般管理費	237,079	222,513
営業利益	13,768	500
営業外利益・費用他	△36	0
経常利益	13,731	500

(4) 第33期の事業目標

- ・ 今期の最大目標として、高齢者住宅の指定管理者の受託継続があります。平成26年度より受託している高齢者住宅の指定管理者は、今年度をもって受託期間の5年間で終了し、今年度は再びプロポーザルによる契約更新の選定が行われます。現行の経営に重大な影響を及ぼす当事業に対して、当社は、今まで獲得してきた知識と経験を生かしてこのプロポーザル選定で指定を受け、当業務を継続して受注することで、高齢者住宅事業を発展させていく必要があります。そのために最大限の努力でプロポーザルに臨みます。
- ・ 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、新規事業の開拓を進めます。併せて、特に技術系人材の確保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、行政ではできない事、難しい事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や都市基盤の新しい管理等も検討し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30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】	【 139,629,647 】	【流動負債】	【 43,472,593 】
現金	1,582,747	未払金	16,029,667
預金	122,652,840	未払法人税等	4,535,900
前払費用	540	預り金	13,796,666
未収入金	15,393,520	未払消費税等	5,337,900
【固定資産】	【 6,140,127,208 】	賞与引当金	3,772,460
(有形固定資産)	(6,129,627,745)	【固定負債】	【 6,132,398,743 】
建物	914,299,845	駅総預り金	6,129,627,743
建物附属設備	1	退職給付引当金	2,771,000
構築物	5,215,210,978	負債合計	6,175,871,336
工具器具備品	116,921	純資産の部	
(投資その他の資産)	(10,499,463)	【株主資本】	【 103,885,519 】
投資有価証券	10,499,463	資本金	15,000,000
		(利益剰余金)	(89,385,519)
		その他利益剰余金	89,385,519
		繰越利益剰余金	89,385,519
		自己株式	-500,000
		純資産合計	103,885,519
資産合計	6,279,756,855	負債・純資産合計	6,279,756,855

損益計算書

株式会社大田まちづくり公社

自 平成29年 4月 1日

至 平成30年 3月31日

単位：円

科 目		金 額	
【 売 上 高 】			
売 上 高 1		95,312,901	
売 上 高 2		9,517,816	
売 上 高 4		18,848,385	
売 上 高 5		127,169,011	250,848,113
【 売 上 原 価 】			
当 期 売 上 原 価		142,292,689	142,292,689
	売 上 総 利 益 金 額		108,555,424
【 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 】			94,787,296
	営 業 利 益 金 額		13,768,128
【 営 業 外 収 益 】			
受 取 利 息		2,314	
受 取 配 当 金		45,974	
賞 与 引 当 金 戻 入 益		66,101	
雑 収 入		108,507	222,896
【 営 業 外 費 用 】			
支 払 利 息		200	
雑 損 失		258,884	259,084
	経 常 利 益 金 額		13,731,940
【 特 別 利 益 】			
駅 舎 賃 貸 収 入		272,584,397	
駅 舎 事 務 費 収 入		1,200,000	273,784,397
【 特 別 損 失 】			
償 却 資 産 税		80,546,500	
駅 舎 減 価 償 却 費		192,037,897	272,584,397
	税 引 前 当 期 純 利 益 金 額		14,931,940
	法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		5,451,500
	当 期 純 利 益 金 額		9,480,440

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29年 4月 1日

至 平成30年 3月31日

単位：円

科 目	金 額
給 与 手 当	66,943,951
退 職 金	198,000
退職給付引当金繰入額	2,771,000
法 定 福 利 費	9,582,729
福 利 厚 生 費	2,126,907
旅 費 交 通 費	1,982,392
通 信 費	707,230
交 際 費	695,652
減 価 償 却 費	830,400
賃 借 料	1,197,680
保 険 料	2,459,042
修 繕 費	225,063
水 道 光 熱 費	150,609
燃 料 費	43,118
消 耗 品 費	72,944
租 税 公 課	308,870
清 掃 費	414,000
事 務 用 品 費	1,054,397
広 告 宣 伝 費	515,380
支 払 手 数 料	385,228
諸 会 費	75,000
新 聞 図 書 費	24,800
顧 問 料	938,800
リ ー ス 費	1,076,400
研 修 費	7,704
合 計	94,787,296

売上原価報告書

株式会社大田まちづくり公社

自 平成29年 4月 1日

至 平成30年 3月31日

単位：円

科	目	金 額	
【外 注 費】			
外 注 費		75,721,935	
外 注 費 5		65,958,487	141,680,422
【経 費】			
消 耗 品 費		276,723	
消 耗 品 費 5		335,544	612,267
	当 期 売 上 原 価		142,292,689

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29年 4月 1日

至 平成30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		79,905,079
繰越利益剰余金	当期変動額	当期純利益	9,480,440
	当期末残高		<u>89,385,519</u>
利益剰余金合計	当期首残高		79,905,079
	当期変動額		9,480,440
	当期末残高		<u>89,385,519</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		94,405,079
	当期変動額		9,480,440
	当期末残高		<u>103,885,519</u>
純資産合計	当期首残高		94,405,079
	当期変動額		9,480,440
	当期末残高		<u>103,885,519</u>

個別注記表

株式会社大田まちづくり公社

自 平成29年 4月 1日

至 平成30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	217,134,023 円
建物附属設備	1,357,999 円
構築物	807,381,569 円
工具器具備品	4,423,397 円
当期純利益の金額	
当期純利益金額	9,480,440 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	川野正博
取締役	藤田静男
取締役	浅野 健
取締役	平澤久男
取締役	櫻井和秀
取締役	戸田匡介

監査報告書

平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第32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30年5月1日

株式会社 大田まちづくり公社

監査役

小林 光

