

第34期

事業報告書

自 令和 5年 4月 1日
至 令和 6年 3月 31日

株式会社 いわきニュータウンセンター

令和5年度 事業報告

(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

当社の経営基盤である、いわきニュータウン地区は、令和6年3月31日現在、5,078世帯（対前年増19）・11,982人（対前年減115人）・世帯当たりの平均居住人数は2.4人が居住しております。（ピークは世帯数は令和6年3月末、人口は13,963人：平成25年8月末）

当社は、平成3年3月1日設立以来、34年の営業年度を終え、「いわきニュータウンセンタービル」のテナント賃貸・運営管理、不動産業、CATV管理組合からの事務受託、その他諸業務の事業を本年も行って参りました。

令和5年度の**ビル賃貸事業**につきましては、4F-Dの空き室状態でスタート。5月より2F-Bの(有)スタジオ・ワン様が、やはり5月に退去された2F-Gの(有)タカオ企画様の所に縮小移動され、令和6年3月末**現在は2F-Bが空き状態**です。4F-Dは一年間空き状態でしたが、この4月より(株)システムフォワード様が増床賃借頂いております。

建築協定照査は従前、URの協定照査業務を受託していた経験を地域のために活用すべく、いわきニュータウン内各地区に設置された協定の運営委員会の補助として、照査業務を継続しております。我社の役割はあくまでも審査の根拠となる協定照査であり、判断は運営委員会で行うことを前提に受託。高久・飯野地区内の協定外整備地でも周辺地区に準じた照査を受託中です。本年度は3件でした。

また、**不動産業**は、いわきニュータウン地区内のサスティナブル化のための不動産流通や物件保全を主目的として活動です。本年度は、鹿島と飯野地区の空き家管理2件を継続受託。土地の売買への関与は無しでした。

CATV受託業務は、CATV管理組合から事務委託を受け、新規受付・名義変更・受信料金の請求受領・クレーム対応などの事務局機能を行っております。

今年度も、ケーブルを鳥類に囓^{かじ}られたりしたケースや、ケーブル線の不具合なども含めてクレーム対応が多く、さらに、基地局内の機器修繕、局舎の維持・改修ため、管理組合様の了解のもと、対応修繕工事を実施致しました。

その他の事業のメインは、土日の空き駐車場活用イベントへの有料貸し出しや、会議室を、テナント様はもとより、外部の企業などの展示会イベントや講習会、その他の会議等の利用に有料貸し出しです。新型コロナウイルスの影響が収束しました本年度は、昨年度の実績を若干ですが上回る事が出来ました。

さらに、当社の駐車場を利用して長年継続開催してまいりました地域イベントの「中央台夏祭り」も、昨年から再開され、地域に明るい風も戻って来ております。

販売経費等につきましては、**減価償却費**は、資産の増加も無く予算通り。**修繕費**は、駐車場補修（495千円）熱割れの窓ガラス交換（209千円）、受変電設備の部品交換（434千円）、テナントの電気メーター交換（1,320千円）、1F-D3換気設備改修（770千円）、2F-Bブラインド交換（428千円）、2F-B貸し室修繕（141千円）、1F北側通路壁クロス補修（201千円）。**外注費**として3F-B・4F-C2・2F-C新規テナント工事（3,679千円）、2F-B・2F-G原状復旧工事（1,257千円）など。

その他、毎年継続して掛かる費用や維持費用などを計上。

営業外収益（雑収入）は、自動販売機手数料（783千円）とCATV総会資料等印刷代（243千円）、電力節電キャンペーン（151千円）などです。

今年度も、単年度黒字での経常収益を計上できました。株主の皆様のご協力のもと、毎年、預り金の敷金額と別途積立金・退職給与積立金・繰越利益剰余金相当額の現預金積み増しを実施させて頂き、実質的な財務体質の健全化が達成出来ました。来期は、適切な利益処分方法を審議して、利益の適切な使用を実現して参ります。

今後も、地元中央台のサスティナブルタウン化に寄与すべく、継続してほぼ毎週実施しております「城内巡視活動」などを通して、城内環境の維持に貢献して行きます。また、城内計画作りへの助言、城内整備への関与の模索など、まちづくり会社としての基盤を作るための活動も行っております。

また、社員教育にもより一層の力を入れ、今後の当社を背負うべき人材を育てて参ります。

株式会社いわきニュータウンセンター会社概要

1. 商号及び所在地

- (1) 商 号 株式会社いわきニュータウンセンター
 (2) 所在地 福島県いわき市中央台飯野四丁目2番地の4

2. 設立年月日

平成3年3月1日

3. 主たる業務内容

- ①いわきニュータウンセンタービルの賃貸及び管理運営
- ②駐車場賃貸管理運営（いわきコルム地区における駐車場不足の解消：健康管理センター、いわき市医師会、郵便局、地区住民等 ※中央台公民館へ臨時駐車場無償提供）
- ③いわきニュータウンCATV管理組合からの事務受託業務
- ④中央台地区内における宅地建物取引の仲介及び空き家管理
- ⑤中央台地区内における建築協定運営委員会のサポート
（協定照査及び相談等対応 ※各地区の運営委員会から依頼があった場合に限る）
- ⑥中央台地区内の域内巡視活動（危険箇所点検・投棄ゴミ回収）
- ⑦いわきニュータウンポータルサイト管理運営（事業所・店舗紹介、イベント情報発信）
- ⑧中央台地区内に関する各種お問い合わせ対応

4. 株式の状況

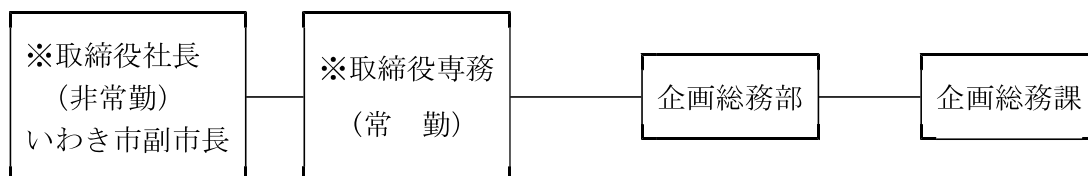
発行する株式の総数	9,800株
発行済株式の総数	9,800株
当期株主数	12名

5. 資本金及び出資構成

- (1) 資本金 1億円（出資金4.9億円のうち3.9億円は資本準備金に組み入れ済み）
 (2) 出資構成

株 主	出 資 額	株 式 数	構 成 比
い わ き 市	136 百万円	2,720株	27.8%
(株)タウンマネジメントいわき	103.5 百万円	2,070株	21.1%
都 市 再 生 機 構	70 百万円	1,400株	14.3%
福 島 県	34 百万円	680株	6.9%
ひ ま わ り 信 用 金 庫	30 百万円	600株	6.1%
東 邦 銀 行	24.5 百万円	490株	5.0%
福 島 銀 行	20 百万円	400株	4.1%
大 東 銀 行	20 百万円	400株	4.1%
常 陽 銀 行	15 百万円	300株	3.1%
七 十 七 銀 行	15 百万円	300株	3.1%
東 部 ガ ス (株)	12 百万円	240株	2.4%
東 北 電 力 (株)	10 百万円	200株	2.0%
合 計	490 百万円	9,800株	100.0%

6. 組 織



※は代表権を持つ。

取締役	4 名
監査役	1 名

7. 取締役及び監査役

令和6年3月31日現在

役 職	氏 名	備 考
代 表 取 締 役 社 長	ふじしろ よしのり 藤 城 良 教	いわき市 副市長
代表取締役専務(常勤)	ながき しんいち 永 木 伸 一	(株)タウンマネジメントいわき
取 締 役	ながい よしあき 永 井 吉 明	いわき市 都市建設部長
取 締 役	うてな まさあき 台 正 昭	ひまわり信用金庫 理事長
監 査 役	いいたかしやういちろう 飯 高 彰一郎	有限会社優和会計センター代表取締役 税理士

8. 従業員の状況

プロパー社員	男 2 名
	女 1 名
合 計	3 名

第 3 4 期

決 算 報 告 書

令和 5 年 4 月 1 日から

令和 6 年 3 月 3 1 日まで

◁

株式会社 いわきニュータウンセンター
(法人番号:6380001012348)

損 益 計 算 書

令和 5 年 4 月 1日から
令和 6 年 3 月 31日まで

(単位：円)

科 目	金 額		
I 売 上 高 ビル賃貸事業収入 協定照査・不動産業収入 CATV受託業務収入 その他	101,288,006 122,100 2,090,000 11,737,676	115,237,782	115,237,782
II 売 上 原 価 期首棚卸高 合期末棚卸高 期末棚卸高 売上総利益	0 0 0	0	0
III 販売費及び一般管理費 販売費及び一般管理費 営業利益	99,298,920	99,298,920	15,938,862
IV 営業外収益 受取配当金 受雑収入	1,737 450 1,244,156	1,246,343	1,246,343
V 営業外費用 営業外費用	0	0	0
経常利益			17,185,205
VI 特別利益 特別利益	0	0	0
VII 特別損失 特別損失	0	0	0
税引前当期純利益			17,185,205
法人税、住民税及び事業税	4,382,200	4,382,200	4,382,200
当期純利益			12,803,005

販売費及び一般管理費の計算内訳

令和 5 年 4 月 1 日から
令和 6 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

科	目	金	額
旅費	交通費	85,200	
広告費	宣伝費	236,148	
衛生費	衛生費	7,547,868	
外車費	注両費	4,957,833	
支賃	手借料	124,859	
役給	員与報手	19,777	
賞法	定利福厚利	35,640	
減地	価代償家	6,000,000	
修保	繕守信光熱	13,239,154	
通水	道税公際	3,730,000	
租接	待交除品	3,610,707	
保備	品消耗品	960,601	
会諸	議会図書	22,161,372	
新雜	開	7,360,200	
合		4,201,453	
		1,641,200	
		248,645	
		4,672,844	
		16,499,171	
		23,032	
		697,360	
		88,636	
		11,838	
		114,000	
		102,720	
		928,662	
		99,298,920	

△

株主資本等変動計算書

株式会社 いわきニュータウンセンター

令和 5年 4月 1日から
令和 6年 3月 31日まで
(単位：円)

I 株 主 資 本			
1. 資 本 金	当期首残高		100,000,000
	当期変動額		0
	当期末残高		100,000,000
2. 資 本 剰 余 金	当期首残高		390,000,000
(1) 資 本 準 備 金	当期変動額		0
	当期末残高		390,000,000
3. 利 益 剰 余 金	当期首残高		110,000,000
(1) その他利益剰余金	当期変動額		0
別 途 積 立 金	当期末残高		110,000,000
退職給与積立金	当期首残高		2,514,509
	当期変動額		0
	当期末残高		2,514,509
繰越利益剰余金	当期首残高		99,364,816
	当期変動額		
	当期純利益	12,803,005	12,803,005
	当期末残高		112,167,821
その他利益剰余金合計	当期首残高		211,879,325
	当期変動額		
	当期純利益	12,803,005	12,803,005
	当期末残高		224,682,330
株 主 資 本 合 計	当期首残高		701,879,325
	当期変動額		
	当期純利益	12,803,005	12,803,005
	当期末残高		714,682,330
II 評 価 ・ 換 算 差 額 等			
	当期首残高		0
	当期変動額		0
	当期末残高		0
III 新 株 予 約 権			
	当期首残高		0
	当期変動額		0
	当期末残高		0
純 資 産 の 部 合 計			
	当期首残高		701,879,325
	当期変動額		
	当期純利益	12,803,005	12,803,005
	当期末残高		714,682,330

個 別 注 記 表

令和 5 年 4 月 1 日から
令和 6 年 3 月 31 日まで

I. 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。

II. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却方法

(1) 有形固定資産

定率法又は旧定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以後に取得した建物（附属設備を除く）については旧定額法、平成19年4月1日以後に取得した建物（附属設備を除く）については定額法、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、平成15年4月1日以後に取得した取得価額30万円未満の資産については、取得時に費用処理しております。

2. 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税込方式を採用しております。

III. 貸借対照表等に関する注記

1. 有形固定資産の減価償却累計額	1,415,255,649円
-------------------	----------------

IV. 株主資本等変動計算書に関する注記

1. 発行済株式総数	9,800株
------------	--------

以 上

監 査 役 報 告

私は、令和5年4月1日から令和6年3月31日までの第34期営業年度における会計および会計以外の業務の監査を行ない、次の通り報告する。

- (1) 貸借対照表および損益計算書は、会計帳簿の記載と合致し、法令および定款に従って会社の財産および損益の状況を正しく示していると認める。
- (2) 営業報告書は、法令および定款に従い会社の状況を正しく示していると認める。
- (3) 利益の処分に関する議案は、法令および定款に適合し、かつ妥当である。
- (4) 取締役の職務遂行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実はない。

令和6年 4 月 19日

監 査 役 飯 高 彰 一 郎 印

(印影省略)

第 35 期

事業計画書 予算書

令和 6 年 4 月 1 日から

令和 7 年 3 月 31 日まで

株式会社 いわきニュータウンセンター
(法人番号:6380001012348)

令和6年度事業計画

令和6年度の事業計画を項目別に発案致します。

1. ビル賃貸事業など基礎となる収入の確保

テナントは1室（2F-B）が空室の状態でスタート。テナント様の経営内容の把握などに配慮し、更に、快適なビルの利用環境を整えるべく日々の管理をより一層強化し、自ら出来る事は即時に解決し、入居者様に喜んで頂ける様、努力して参ります。

会議室の貸し出しについては、ウィズコロナの生活様式意識が普遍化してきており、コロナ前の実績を更に上回って行けるように、利用促進強化の為に施策を計画します。

また、UR様より定期借地権付で借用している駐車場スペースの有効活用を図り、地域の中心的シンボルとしてのニュータウンセンタービルの位置づけと賃貸スペースとしての活用を図ります。

具体的には、イベントの誘致、商用利用の促進、地域活動とのコラボや公益行事等への駐車場貸し出しなど。

2. 協定照査業務・不動産業

UR都市機構の撤退に伴い、地区の諸問題解決への開発者寄与が無くなってしまっている中、長年培ってきた地区貢献のノウハウを活かし、住民から期待される会社として機能して参ります。

具体的には、協定照査業務での補助やまちづくり関連組織との連携や計画作りへの参画、不動産業の活用、更に令和2年度からスタートした域内巡視活動などです。

3. CATV事業

管理組合からの事務委託業務の確実な遂行をします。また、CATV加入者の入退管理を組合幹部と協働して進め、遅滞無い管理運営を補助して参ります。さらに、施設管理に関しての情報集積などを通して、管理組合への提案なども実施して参ります。

具体的には、通信電線の鳥獣被害などへの対処や、受信施設の維持管理、受信料の未収ゼロ化など。

4. 「まちづくり会社」化へのアプローチ

住民組織との連携を計り、第三セクターのまちづくり会社としての性格と役割を自覚して、住民活動の繋ぎ役として、また地域まちづくり団体との連携など、必要に応じて内部での役割を果たしながら地域発展に寄与すべく、積極的な関与を考慮して参ります。

今年度は、いわき市の「スマートタウンモデル地区推進事業」が地区内で具体的に展開されていきます。この具現化を注視して、当社が担っていける役割などを考査して参ります。

更に、域内巡視活動を社業として継続実施しており、域内の問題箇所の洗い出しと改善を図るべく行動して参ります。

5. 当社の将来像を明確化すべく、調査・計画の策定などを実施して参ります。

具体的には、2040年3月27日に失効する、現在、駐車場で活用しております、UR都市機構様からの定期借地の利用期限内に、このビルや会社の在り方などの将来像を今年度中に作り上げ、利害関係者との合意形成をはかり、来期からはその実施をはかるべく、活動をして参りたいと考えます。

令和6年度 予算

(単位:千円)

勘定科目名	予算	R5決算	対前年増減	対前年比
ビル賃貸事業収入	105,449	101,288	4,161	104.1%
建築協定照査・不動産業	106	122	▲ 16	86.9%
CATV受託業務収入	2,090	2,090	0	100.0%
その他	5,500	11,738	▲ 6,238	46.9%
純売上高	113,145	115,238	▲ 2,093	98.2%
役員報酬	6,000	6,000	0	100.0%
給与手当	13,300	13,239	61	100.5%
賞与	3,900	3,730	170	104.6%
賃金	0	0	0	
退職金	0	0	0	
法定福利費	3,800	3,611	189	105.2%
租税公課	16,300	16,499	▲ 199	98.8%
減価償却費	21,145	22,161	▲ 1,016	95.4%
通信費	300	248	52	121.0%
水道光熱費	5,750	4,672	1,078	123.1%
衛生費	8,200	7,548	652	108.6%
保守料	1,700	1,641	59	103.6%
修繕費	7,000	4,201	2,799	166.6%
地代家賃	7,400	7,360	40	100.5%
福利厚生費	1,100	961	139	114.5%
外注費	0	4,958	▲ 4,958	0.0%
備品消耗品費	300	89	211	337.1%
賃借料	36	36	0	100.0%
保険料	750	697	53	107.6%
旅費交通費	100	85	15	117.6%
支払手数料	40	20	20	200.0%
車両費	320	125	195	256.0%
広告宣伝費	350	236	114	148.3%
接待交際費	100	23	77	434.8%
会議費	15	12	3	125.0%
新聞図書費	110	103	7	106.8%
諸会費	120	114	6	105.3%
雑費	1,150	929	221	123.8%
販売費及び一般管理費計	99,286	99,298	▲ 12	100.0%
営業利益(損失)	13,859	15,940	▲ 2,081	86.9%
受取利息	1	2	▲ 1	50.0%
受取配当金	0	0	0	
雑収入	999	1,244	▲ 245	80.3%
営業外収益計	1,000	1,246	▲ 246	80.3%
支払利息	0	0	0	
営業外費用計	0	0	0	
経常利益(損失)	14,859	17,186	▲ 2,327	86.5%
特別利益(損失)	0	0	0	
税引き前利益(損失)	14,859	17,186	▲ 2,327	86.5%

※千円未満切り捨て計上しているため、細目と合計の端数は一致していません。