

第 3 5 期

事 業 報 告 書

自 令和 6 年 4 月 1 日
至 令和 7 年 3 月 3 1 日

株式会社 いわきニュータウンセンター

令和6年度 事業報告

(自：令和6年4月1日、至：令和7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7年2月28日現在、5,025世帯(前年3/31より減53)・11,807人(前年3/31より減175人)・世帯当たりの平均居住人数は2.3人が居住しております。

当社は、平成3年3月1日設立以来、35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おり参りました。

UR様より定期借地権付(2,040年3/27迄)で借用していた駐車場利用地12,912.71㎡(3,906坪)を、臨時株主総会を3/12に開催し、皆様の承諾を得て令和7年3/18に取得することが出来、当社の将来像を描く際の、駐車場の時限利用への不安を払拭できました。

収益に関し、令和6年度の**ビル賃貸事業**につきましては、2F-Bの空き室状態でスタートし、令和6年10/16に4F-Bの㈱ルクル様が退去、令和7年4月末に2F-Gの(有)スタジオ・ワン様が退去、5月に「ひろ法律事務所」様が2F-Gに入居予定になっております。

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2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、鹿島地区の空き家管理1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・クレーム対処、総会運営などの事務局機能を行っております。

日常業務では、ケーブルを鳥類に囓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などを実施致しました。

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への有料貸し出しです。

昨年度はコロナ明けと言うこともあり好成績を達成出来ましたが、今年度は、終盤第4四半期に巻き返したものの、対前年を下回る成績でした。

一方、当社の駐車場を利用して開催しております地域イベントの「いわきNT夏祭り」も開催され、盛況の中で地域に明るい風を提供しております。

販売経費等の内訳は、**租税公課**は、固定資産税・消費税に加えて、駐車場利用地の取得時に登録免許税2,040千円などが加算されました。**水道光熱費**は、電気代よりもガス・水道代の値上げが影響しました。衛生費は、今年度から管理費の値上げ(108%)があり、更に備品・消耗品の値上がりも反映されました。**修繕費**は、自動ドア駆動部他の改修1,766千円、駐車場案内看板改修(900千円)、内装補修工事(638千円)、南側ガラスシーリング補修(389千円)、熱割れのガラス交換(376千円)、テナントの電気メーター交換(275千円)、など。**外注費**は、4F-Bの原状復旧工事(444千円)、3F-B電気設備追加工事(247千円)、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(703千円)とCATV資料作成費(248千円)、共用部壁面広告46千円などです。

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、利益剰余金の処分を留保させて頂き、現預金積み増しが出来たおかげで、上述の土地購入が現金で出来ました。内部留保を継続しつつも、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参ります。

また、社員教育もより一層の力を入れ、今後の当社を担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

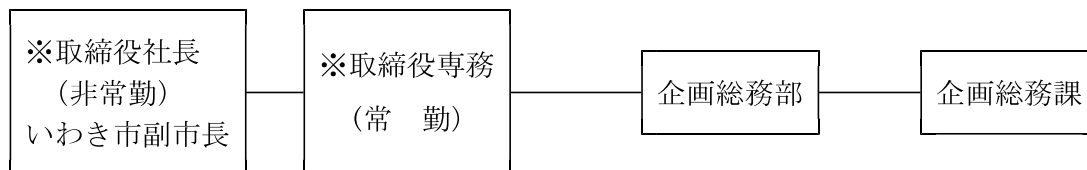
発行する株式の総数 9,800株
 発行済株式の総数 9,800株
 当期株主数 12名

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7年3月31日現在

役 職	氏 名	備 考
代 表 取 締 役 社 長	あん どう やす お 安 藤 靖 雄	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
取 締 役	こん の かつ ひこ 紺 野 克 彦	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 会長
監 査 役	いいた かしょう 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 5 期

決 算 報 告 書

令和 6 年 4 月 1 日から

令和 7 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 6 年 4 月 1日から
令和 7 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	104,073,713 83,600 2,090,000 6,529,541	112,776,854	112,776,854
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
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		98,204,168	98,204,168 14,572,686
IV 営業外収益 受取配当金 受雑収入		15,679 450 1,067,566	1,083,695
V 営業外費用 営業外費用		0	0
経常利益			15,656,381
VI 特別利益 特別利益		0	0
VII 特別損失 特別損失		0	0
税引前当期純利益			15,656,381
法人税、住民税及び事業税		4,646,400	4,646,400
当期純利益			11,009,981

販売費及び一般管理費の計算内訳

令和 6年 4月 1日から
令和 7年 3月 31日まで

(単位：円)

科 目				金 額
旅 費	交 通	費		127,910
廣 告	宣 伝	費		187,698
衛 生	生 注	費		8,155,900
外 車	兩 手	費		865,378
支 賃	借 手	費		356,077
役 員	報 酬	料		22,507
給 与	手 当	料		32,670
賞 法		酬		6,000,000
福 厚	利 生	当		13,330,987
減 償	却 却	与		3,890,000
地 代	家 家	費		3,736,327
修 繕	守 信	費		976,982
保 通	光 熱	賃		21,145,117
水 道	公 公	費		7,021,372
租 稅	際 際	料		5,297,658
接 待	交 險	費		1,641,200
保 品	消 耗	費		254,060
備 品	議 會	課		4,875,338
會 諸	図 書	費		18,267,937
新 聞		料		1,500
雜 合		費		702,360
		費		120,221
		費		16,690
		費		114,000
		費		107,120
		費		957,159
		計		98,204,168

株主資本等変動計算書

令和 6 年 4 月 1日から

令和 7 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			
(1) 資 本 準 備 金	当期首残高		390,000,000
	当期変動額		0
	当期末残高		390,000,000
3. 利 益 剰 余 金			
(1) その他利益剰余金			
別 途 積 立 金	当期首残高		110,000,000
	当期変動額		0
	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		112,167,821
	当期変動額		
	当期純利益	11,009,981	11,009,981
	当期末残高		123,177,802
その他利益剰余金合計	当期首残高		224,682,330
	当期変動額		
	当期純利益	11,009,981	11,009,981
	当期末残高		235,692,311
株 主 資 本 合 計	当期首残高		714,682,330
	当期変動額		
	当期純利益	11,009,981	11,009,981
	当期末残高		725,692,311
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		714,682,330
	当期変動額		
	当期純利益	11,009,981	11,009,981
	当期末残高		725,692,311

個 別 注 記 表

令和 6 年 4 月 1 日から
令和 7 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	1,436,400,766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6年4月1日から令和7年3月31日までの第35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7年 4 月 21 日

監 査 役 飯 高 彰 一 郎

(印影省略)

第 36 期

事業計画書 予算書

令和 7 年 4 月 1 日から
令和 8 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7年度事業計画

令和7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2室(2F-B・4F-B)が空室の状態スタート。各テナント様の経営状況の把握なども配慮し、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、従来のお客様のフォローも含めて、利用促進強化の為の施策を計画して参ります。

また、昨年度にUR様より購入しました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、地域活動団体とのコラボや公益行事等への駐車場貸し出しなど、利益の有無も考慮しながら行います。

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、地域の維持・発展の為の不動産業の活用、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日常のクレーム対応、受信施設の維持管理、受信料の未収ゼロ化、理事会・総会の運営管理、など。

4. 当社の「立ち位置」の再確認と活動

現在の活動を総括し、その活動は継続しつつ、第三セクターとしての経営が出来ているか、を再確認し、その中で、地域活動組織との連携を計り、まちづくり会社として地域活動の繋ぎ役として、また地域まちづくり団体との協働など、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。

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。

また、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日に失効予定でした、UR都市機構様からの定期借地の利用期限が、昨年度の土地購入により無制限になったことを踏まえ、有効的な土地利用を考察し、商業・サービス業の誘致も含めた活動も行なって参ります。

更に、当社の今後の在り方に関する議論を、株主を含めた関係者内で行い、その結果を踏まえた行動のスケジュールと基準を策定すべく、活動をして参りたいと考えます。

令和7年度 予算

(単位:千円)

勘定科目名	年間予算	R6決算	対前年増減	対前年比
ビル賃貸事業収入	102,599	104,073	▲ 1,474	98.6%
建築協定照査・不動産業	39	83	▲ 44	47.0%
CATV受託業務収入	2,090	2,090	0	100.0%
その他	5,000	6,529	▲ 1,529	76.6%
純売上高	109,728	112,776	▲ 3,048	97.3%
役員報酬	6,000	6,000	0	100.0%
給与手当	13,350	13,330	20	100.2%
賞与	4,000	3,890	110	102.8%
賃金	0	0	0	
退職金	0	0	0	
法定福利費	3,800	3,736	64	101.7%
租税公課	21,800	18,267	3,533	119.3%
減価償却費	20,310	21,145	▲ 835	96.1%
通信費	300	254	46	118.1%
水道光熱費	5,240	4,875	365	107.5%
衛生費	8,400	8,155	245	103.0%
保守料	1,800	1,641	159	109.7%
修繕費	17,200	5,297	11,903	324.7%
地代家賃	0	7,021	▲ 7,021	0.0%
福利厚生費	1,100	976	124	112.7%
外注費	0	865	▲ 865	0.0%
備品消耗品費	300	120	180	250.0%
賃借料	36	32	4	112.5%
保険料	750	702	48	106.8%
旅費交通費	120	127	▲ 7	94.5%
支払手数料	40	22	18	181.8%
車両費	550	356	194	154.5%
広告宣伝費	350	187	163	187.2%
接待交際費	100	1	99	10000.0%
会議費	15	16	▲ 1	93.8%
新聞図書費	110	107	3	102.8%
諸会費	120	114	6	105.3%
雑費	1,150	957	193	120.2%
販売費及び一般管理費計	106,941	98,204	8,737	108.9%
営業利益	2,787	14,572	▲ 11,785	19.1%
受取利息	22	15	7	146.7%
受取配当金	0	0	0	
雑収入	970	1,067	▲ 97	90.9%
営業外収益計	992	1,083	▲ 91	91.6%
支払利息	0	0	0	
営業外費用計	0	0	0	
経常利益	3,779	15,656	▲ 11,877	24.1%
特別利益	0	0	0	
税引き前利益	3,779	15,656	▲ 11,877	24.1%

※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。