

第36期

事業報告書

自 令和 7年 4月 1日
至 令和 8年 3月 31日

株式会社 いわきニュータウンセンター

令和7年度 事業報告

(自：令和7年4月1日、至：令和8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8年2月28日現在、4,959世帯(前年2/28より減66件)・11,547人(前年2/28より減260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、36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。

昨年度、UR様より定期借地権付きで借用しておりました駐車場利用地12,912.71㎡(3,906坪)を取得することが出来、駐車場の時限利用への不安を払拭できました。当社の将来像につきましては、引き続き検討して参ります。

また、本年度は、屋上防水の部分修繕やビル外周のタイルの一部補修、電気設備の交換など、ビル自体の維持管理と価値向上に大きな経費を掛けたりもしました。

収益に関し、令和7年度の**ビル賃貸事業**につきましては、空き室2(2F-B:128.70㎡・4F-B:63.07㎡)でスタートしましたが、10月15日から2F-Bに、タウンマネジメントいわきの株主でもあります(株)全商(ジョイント)の田村様に入居頂け、更に、既入居テナントのシステムフォワード様に4F-B(63.07㎡)を追加賃貸頂くことが出来(令和8年1月5日より)満室となりました。

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。本年度は4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してきましたが、中央台地区は市内の不動産事業者の関わりが多く、当社の不動産業の必要性が希薄化してきています。本年度は、鹿島地区の空き家管理1件を継続受託し、鹿島プロバンス地区の店舗賃貸仲介が1件有りました。

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、ケーブル線の不具合などのクレーム対応やTV視聴の利用休止や再開、受信点局舎周辺の緑地管理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。

今年度は、後半にイベント利用の復活や健康診断の受付場としての利用も増加し、少額ではありましたが、昨年度を上回ることが出来ました。

さらに、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「いわきニュータウン夏祭り」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、昨年度に駐車場用地の取得をした関係で、固定資産税が増額(10,642千円)と不動産取得税(4,080千円)が掛かりましたが、その対価として借地代の7,021千円が今年度以降、浮く形になっています。**水道光熱費**は、電気代の値上がりの影響しました。**衛生費**は、昨年度に管理費の値上げ(108%)があり、備品・消耗品の値上がりがありましたが、昨年度並みに抑えられました。**修繕費**は、屋上防水部分修繕12,100千円、ビル外周タイル補修1,100千円、高圧気中開閉器交換1,056千円、などの高額修繕を実施。

営業外収益(雑収入)は、自動販売機手数料(688千円)とCATV資料作成費(232千円)、共用部壁面広告66千円などです。

今年度も、単年度黒字での経常収益を計上できました。皆様のおかげで現金で土地購入が出来、今後の経費の節減効果も大きくなりました。来年度は、当社の在り方や株主様への利益還元も含めて協議を重ねて参ります。

また、継続して月2回実施しております「域内巡視活動」を通して、域内環境の維持発展に貢献して参ります。

更に、今後の当社を担うべき人材を育てるため、社員教育へも一層の力を入れて参ります。

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

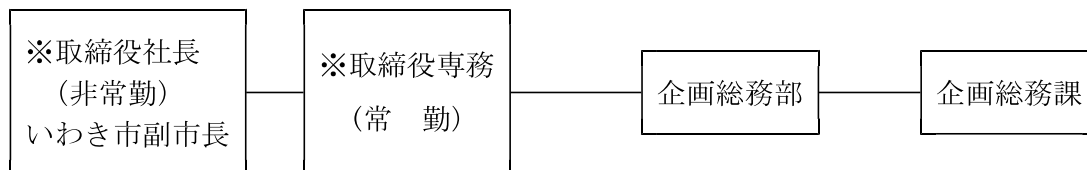
発行する株式の総数 9, 800 株
 発行済株式の総数 9, 800 株
 当期株主数 12 名

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8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	かみじょう ひろ ひで 上 條 博 英	ひまわり信用金庫 理事長
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 6 期

決 算 報 告 書

令和 7 年 4 月 1 日から

令和 8 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 7 年 4 月 1日から
令和 8 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	104,549,103 193,600 2,090,000 6,042,182	112,874,885	112,874,885
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	104,307,275	104,307,275	8,567,610
IV 営業外収益 受取配当 受雑収入 益息金入	45,991 450 1,087,719	1,134,160	1,134,160
V 営業外費用 営業外費用	0	0	0
経常利益			9,701,770
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			9,701,770
法人税、住民税及び事業税	2,410,900		2,410,900
当期純利益			7,290,870

販売費及び一般管理費の計算内訳

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	金	額
旅費	交通費	85,200	
広告費	宣伝費	185,301	
衛生費	衛生費	8,156,401	
外車注	注両費	470,800	
支賃	手借料	475,361	
役給	員報	19,317	
賞	与手	37,125	
法	定福	6,000,000	
福減	利厚	13,330,987	
修保	価償	4,170,000	
通水	繕守	3,769,827	
租	信光	962,553	
接	税公	20,310,701	
保	待交	15,062,981	
備	品消	1,734,700	
会	議会	288,208	
諸	開図	5,010,453	
新	書	22,122,956	
雑		7,081	
合	計	797,860	
		196,700	
		4,361	
		114,000	
		106,770	
		887,632	
		104,307,275	

◁

株主資本等変動計算書

令和 7 年 4 月 1日から

令和 8 年 3 月 31日まで

(単位：円)

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	123,177,802	
	当期変動額		
	当期純利益	7,290,870	7,290,870
	当期末残高	130,468,672	
その他利益剰余金合計	当期首残高	235,692,311	
	当期変動額		
	当期純利益	7,290,870	7,290,870
	当期末残高	242,983,181	
株 主 資 本 合 計	当期首残高	725,692,311	
	当期変動額		
	当期純利益	7,290,870	7,290,870
	当期末残高	732,983,181	
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	725,692,311	
	当期変動額		
	当期純利益	7,290,870	7,290,870
	当期末残高	732,983,181	

個 別 注 記 表

令和 7 年 4 月 1 日から
令和 8 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	1,456,711,467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7年4月1日から令和8年3月31日までの第36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8年 4 月 20日

監 査 役 飯 高 彰 一 郎

(印影省略)

第 37 期

事業計画書 予算書

令和 8 年 4 月 1 日から

令和 9 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)

事業計画(案)

令和8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

テナントは満室の状態スタート。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、テナント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、令和6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

長年培ってきた建築協定照査業務での補助や城内巡視活動などでの地区貢献のノウハウを活かし、住民からも期待される会社として機能して参ります。

また、不動産業に関しましては、その継続性・必要性の有無も含めて議論を進めます。

3. CATV事業

管理組合からの事務受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、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、城内巡視活動を社業として継続実施しており、城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、1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を、いわき市都市建設部様と協議し、その後、株主を含めた関係者内で議論を進め、より具体的な方針と方策を策定すべく、活動をして参りたいと考えます。

令和8年度 予算(案)

(単位:千円)

勘定科目名	年間予算	R7決算	対前年増減	対前年比
ビル賃貸事業収入	108,705	104,549	4,156	104.0%
建築協定照査・不動産業	39	193	▲ 154	20.5%
CATV受託業務収入	2,090	2,090	0	100.0%
その他	5,930	6,042	▲ 112	98.1%
純売上高	116,764	112,874	3,890	103.4%
役員報酬	6,000	6,000	0	100.0%
給与手当	13,350	13,330	19	100.1%
賞与	4,200	4,170	30	100.7%
賃金	0	0	0	
退職金	0	0	0	
法定福利費	3,870	3,769	100	102.7%
租税公課	17,900	22,122	▲ 4,222	80.9%
減価償却費	19,535	20,310	▲ 774	96.2%
通信費	300	288	11	104.1%
水道光熱費	5,470	5,010	459	109.2%
衛生費	8,400	8,156	243	103.0%
保守料	1,750	1,734	15	100.9%
修繕費	21,000	15,062	5,937	139.4%
地代家賃	0	0	0	
福利厚生費	1,100	962	137	114.3%
外注費	749	470	278	159.1%
備品消耗品費	300	196	103	152.5%
賃借料	38	37	0	102.4%
保険料	850	797	52	106.5%
旅費交通費	100	85	14	117.4%
支払手数料	40	19	20	207.1%
車両費	450	475	▲ 25	94.7%
広告宣伝費	700	185	514	377.8%
接待交際費	100	7	92	1412.2%
会議費	10	4	5	229.3%
新聞図書費	60	106	▲ 46	56.2%
諸会費	130	114	16	114.0%
雑費	1,150	887	262	129.6%
販売費及び一般管理費計	107,552	104,307	3,245	103.1%
営業利益	9,212	8,567	644	107.5%
受取利息	100	45	54	217.4%
受取配当金	0	0	0	0.0%
雑収入	950	1,087	▲ 137	87.3%
営業外収益計	1,050	1,134	▲ 84	92.6%
支払利息	0	0	0	
営業外費用計	0	0	0	
経常利益	10,262	9,701	560	105.8%
特別利益	0	0	0	
税引き前利益	10,262	9,701	560	105.8%

※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。