

令和4年度 経営改革プラン

団体名	株式会社神戸サンセンタープラザ
-----	-----------------

設立年月日	昭和45年5月1日	
団体の設立目的・沿革	三宮市街地改造事業により建設された区分所有ビルであるさんプラザ・センタープラザ・センタープラザ西館の効率的な管理運営を行い、併せて近隣商店街とともに神戸の中心商業地区の発展に寄与することを目的として、神戸市及び民間の共同出資により設立された。	
団体の主な事業内容	事業名	所管課
	ビル管理事業（さんプラザ・センタープラザ・センタープラザ西館）	自主事業
	サブリース事業（駐車場・貸事務所・貸会議室等）	都市局都心三宮再整備課
	営業事業（保険代理店・貸店舗等）	自主事業
	受託等事業（三宮連絡地下道等の維持管理）	都市局都心三宮再整備課
	地域活性化に関する事業	自主事業
代表者	代表取締役社長 安廣 哲幸	

役職員数 (令和3年7月1日時点)	取締役		監査役		職員		合計
	常勤	非常勤	常勤	非常勤	有期	無期	
団体固有職員	-	-	-	-		16	16
市派遣職員	-	3	-	-		1	4
市OB職員	2	-	-	-	2		4
その他	-	6	-	3	4	1	14
合計	2	9	-	3	6	18	38

財務状況（単位：百万円）	令和2年度	令和元年度	差引
経常損益	△ 32	13	△ 45
税引後当期純利益	△ 33	8	△ 41
販売費及び一般管理費	168	171	△ 3
流動資産	284	296	△ 12
流動負債	74	97	△ 23
長期借入金（固定負債）	30	0	30
期末現金預金残高	239	247	△ 8

■ 中長期的なミッション（神戸市行財政改革方針 2025 期間中のミッション）

ミッション①	業務の適正・適切な管理
ミッション②	建て替え・再整備に向けた区分所有者の意向調整
ミッション③	周辺商業施設と連携した三宮地域の賑わい・活性化の取り組み

■ 短期的なミッション（令和 4 年度のミッション）

ミッション①	収支改善策の検討
ミッション②	職員の能力の向上

■ 経営指標（令和 2 年度）

経営指標				令和元年度	令和 2 年度	前年度比増減	令和元年度実績中小企業実態基本調査による業種別平均値
人的パフォーマンス	職員一人あたり純利益	純利益/職員数	職員 1 名あたりが、どの程度の利益を上げているか。(百万円)	0.334	▲ 1.416	-1.8ポイント	1.721
	経常費用人件費比率	人件費/経常費用×100%	経常費用に占める人件費の割合がどの程度あるか。	28.27%	27.95%	-0.3ポイント	17.83%
財政的パフォーマンス	総資本経常利益率	経常利益/総資本×100%	経常的な収益性はどの程度見込まれるか。	2.80%	-7.21%	-10.0ポイント	2.24%
	流動資産回転率	売上高/流動資産×100%	流動的な資金が効率的に運用されているか。	215.21%	196.64%	-18.6ポイント	73.61%
財政安定性	流動比率	流動資産/流動負債×100%	短期的な資金をどの程度確保できているか。	306.13%	384.56%	78.4ポイント	130.24%
	自己資本比率	自己資本/総資本×100%	団体固有の資本がどの程度あるか。	28.20%	22.42%	-5.8ポイント	39.99%
持続性	自己資本当期純利益率 (ROE)	当期純利益/純資産×100%	資本を効率的に運用しているか。	5.77%	-32.40%	-38.2ポイント	4.49%
	純資産増加率	(当期純資産-前期純資産) / 当期純資産×100%	純資産が持続的に増加しているか。	5.77%	-32.40%	-38.2ポイント	-14.89%

■ ミッション工程表

ミッション名		令和4年度			令和5年度			令和6年度			令和7年度～		
中長期的ミッション													
業務の適正・適切な管理		・第7期中期経営計画(R4～R6年度)の策定・実行			・計画の実行(適宜見直し)			・計画の実行(適宜見直し)			・第8期中期経営計画(R7～R9年度)の策定・実行		
建て替え・再整備に向けた区分所有者の意向調整		・ブラザ三館理事約60名による「今後のビルのあり方検討会」の事務局として、検討を推進 ・意見集約が円滑に進むよう調整									→		
周辺商業施設と連携した三宮地域の賑わい・活性化の取り組み		・まちづくり団体(KOBE三宮・ひと街創り協議会、三宮インフォメーションギャラリー運営委員会)の事務局として取り組みを推進									→		
ミッション名		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
短期的ミッション													
収支改善策の検討		計画(テナント誘致等)の策定		実行・見直し								→	
職員の能力の向上		ビル管理会社として必要な資格・研修の洗い出し		支援策・プログラムの検討		職員の能力向上のための計画(案)策定		試行実施・見直し		計画策定			

■ ミッションを踏まえた団体目標

目標及び実現方法	目標 (できるだけ達成度を表す数値目標も記載)	収支改善策の検討として貸事務所事業では、コロナの影響によりテナントの撤退がある中、入居率90%以上を目標とし、更なるテナント誘致を図り収支改善に取り組む。
	<ul style="list-style-type: none"> ・現在展開している地元不動産業者に加え、事務所テナントを得意とした不動産業者のネットワークも活用することにより、近隣のみならず広い地域からのニーズに対応し、成約に繋げる。 ・当社の強み(利便性、商業施設内、駐車場・会議室があること)を活かしたリーシングパンフレットを作成し、テナント誘致に活用する。 	

■ 市支援策の活用状況

<input checked="" type="checkbox"/> 外郭団体共通内部通報窓口	<input type="checkbox"/> 経営懇談会	<input checked="" type="checkbox"/> 外郭団体職員向け研修	<input type="checkbox"/> 民間代替性調査
<input type="checkbox"/> 専門家紹介制度	<input checked="" type="checkbox"/> 経営診断	<input type="checkbox"/> 企業統治状況調査	

■ ミッションの達成状況（団体自己評価）

（１）中長期的ミッションの達成状況

・第7期中期経営計画に基づき、3館（さんプラザ、センタープラザ、センタープラザ西館）の管理者としての業務、市から受託する業務及び自社の業務それぞれに適正に取り組み、第7期中期経営計画に定めた令和4年度の数値目標を各部門とも達成した。

・「今後のビルのあり方検討会」（令和2年度より開催）を、令和4年度は5回開催し、再開発事業の仕組みについて理解を深めるとともに、再整備の方向性について検討を行った。検討会の内容は、「まちづくりニュース」により、全区分所有者に都度周知するとともに、全区分所有者を対象としたアンケートを令和3年度に引き続き実施し、建替え・再整備に向けた検討を進めた。

・「KOBE三宮・ひと街創り協議会」及び「三宮インフォメーションギャラリー」の事務局として、定例会の開催やイベントの実施等、センター街周辺の商業施設と連携しながら三宮地域の活性化に取り組んだ。

（２）短期的ミッションの達成状況

・社会全体でICTやリモートワークの普及など生活様式の変容が進む中、ポストコロナも意識した新たなサービスの提供や柔軟な対応を継続した。

・3館の管理会社として必要な資格・研修の洗い出しや、外部の講習への参加等の実施により、必要な支援策やプログラムを検討し、「職員の能力向上のための計画」を策定した。

（３）市政への貢献・市民への還元状況

・3館の管理者として、来館者が安心かつ安全に施設を利用できるよう、外壁改修工事の実施（令和3年度着工）や施設の定期的な点検等、適切な維持管理を行った。

・三宮周辺地区の『再整備基本構想』で「建替え・更新が想定もしくは望まれるエリア」に位置するサンセンタープラザの「今後のビルのあり方検討会」の事務局として、検討会の開催や「まちづくりニュース」の発行、アンケートの実施等を通じて、再整備に向けた検討を進めた。

・「KOBE三宮・ひと街創り協議会」及び「三宮インフォメーションギャラリー」の事務局として、情報発信や定例会・イベントの実施等、センター街周辺の商業施設と連携しながら三宮地域の賑わい・活性化に寄与した。

■外郭団体マネジメント推進本部の評価

(1) 総合的意見

各ミッションにおいて、目的の実現に向けた取り組みを着実に実施しており、期待通りの進捗といえる。

(2) 数値目標の状況

評価項目	評価・指導
中長期的ミッション	「建替え・再整備に向けた区分所有者の意向調整」においては、建替え・再整備に向けた区分所有者の意向調整のための「今後のビルのあり方検討会」を令和4年度はじめに予定した通り5回開催し、これまで築いてきた区分所有者との信頼関係も活かして再整備に向けた検討を進捗させた。 また、「業務の適正・適切な管理」「周辺商業施設と連携した三宮地域の賑わい・活性化の取り組み」についても、適切に実施していることが認められた。
短期的ミッション	「収支改善策の検討」においては、貸事務所事業の高い入居率を維持するとともに、コロナ禍で始めた新たなサービスの提供を継続することで、駐車場や貸会議室の利用率の向上につなげた。 また、「職員の能力向上」についても、市がミッションとして定めたとおり、研修受講や資格取得についての「職員の能力向上に関する計画」を作成した。
団体目標	目標に掲げた貸事務所事業における入居率について、短期利用のニーズにも柔軟に対応するなどテナント誘致に努めたことにより数値目標を達成した。
市への貢献・市民への還元状況	三宮の中心に位置するサンセンタープラザにおいて、多くの来館者が利用する商業施設の管理者として、地域の賑わい・活性化を担うまちづくり団体の事務局として、また三宮の中心に位置する3館の建替え・再整備に向けた検討の事務局として適切に役割を果たしており、市や市民に貢献していると認められる。

(3) 今後の方向性

団体の存廃も含めた検討を要する団体

継続的な見直しを要する団体

取り組みが着実に実施され成果が上がっている団体