

外郭団体に関する特別委員会資料

令和3年度

神戸ハーバーランド株式会社

事業概要

都市局

目 次

第 1	会社設立の趣旨	1
第 2	会社の概要	2
第 3	定 款	4
第 4	令和 2 年度事業報告	9
1	事業の概要	9
2	財務諸表	12
第 5	令和 3 年度事業計画	17
1	事業計画	17
2	経営改善の取組み状況	20
3	予定財務諸表	22
第 6	令和 3 年度主要事業計画・実績比較	25
第 7	主要事業の推移（平成 30 年度～令和 2 年度）	25

第1 会社設立の趣旨

神戸ハーバーランド地区は、JR 神戸駅の浜側に広がる旧国鉄湊川貨物駅跡地及び周辺地区において、「海につながる文化都心の創造」を基本テーマに、神戸市、住宅・都市整備公団（現・都市再生機構）、民間事業者によって、神戸の都心西部の核として、商業・業務・文化機能の集約を図り、また高度情報化に対応できるまちづくりとして計画がスタートした。

当社は、ハーバーランド地区を、高度情報化社会に対応するための情報発信拠点として、また当地区の都市管理センターとして機能することを目的に、昭和 63 年（1988 年）4 月株式会社神戸ハーバーランド情報センターとして、神戸市をはじめ多数の民間事業者の出資により設立された。

その後、設立 20 周年目にあたる平成 20 年（2008 年）7 月には社名を神戸ハーバーランド株式会社に変更し、引き続きハーバーランド地区を魅力ある都市空間にすべく、地区内の整備・管理や集客事業等を実施している。また、地区内自治組織である「ハーバーランド運営協議会」の事務局を務めるなど、地区管理の中核的役割を担いながら、地区内事業者と協力して更なる街の活性化に貢献することを目的としている。

〔沿革〕

昭和 57 年	国鉄湊川貨物駅の機能停止
昭和 60 年	神戸ハーバーランド整備事業着工
昭和 63 年	株式会社神戸ハーバーランド情報センター設立
平成 3 年	ハーバーランド運営協議会発足
平成 4 年	ハーバーランドまち開き
平成 20 年	神戸ハーバーランド株式会社に社名変更

第2 会社の概要

- 1 商 号 神戸ハーバーランド株式会社
- 2 本店所在地 神戸市中央区東川崎町1丁目3番3号
- 3 設立年月日 昭和63年4月11日
- 4 資本金 1,650,000千円
(神戸市出資額 480,000千円 9,600株 29.09%)

5 組織

代表取締役社長 ◦ 小林 隆一郎

常務取締役 松本 太樹

総務課長 *竹内 伸二 庶務、株主総会、取締役会、人事・給与、諸規則、コンプライアンス、予算、決算、出納、資金計画、経営計画、税務

管理課長 *多田 直人 地区管理、建物管理、貸室管理及び誘致、広告代理店事業、都市利便増進協定関係

システム課長 牧瀬 修 地域サービス情報システムの事務局運営、運営協議会（来街促進委員会を除く）、建築協定委員会、神戸駅周辺地域津波避難等対策協議会、総合インフォメーション、タウンカード

企画課長 半田 真澄 来街促進委員会、イベントの企画運営、広報、街づくり事業、スペースシアター事業、指定管理事業

◦印は神戸市OB職員、*印は神戸市再任用職員を示す。

6 社員数

令和3年8月1日現在

所 属	課 長	係 員	合 計
総 務 課	1 (1)	2	3 (1)
管 理 課	1 (1)	1	2 (1)
システム課	1	6	7
企 画 課	1	2	3
合 計	4 (2)	11	15 (2)

※ () 内は市派遣職員で、内数を表す。

※ 市派遣職員2名は、市再任用職員

7 役員

令和3年8月1日現在

役職名	氏 名	備 考
代表取締役社長	小 林 隆一郎	
常 務 取 締 役	松 本 太 樹	
取 締 役	鈴 木 勝 士	神戸市都市局長
〃	中 林 志 郎	神戸商工会議所専務理事
〃	高 倉 通	株式会社竹中工務店神戸支店長
〃	大 下 央	日本生命相互会社不動産部ビル事業運用部長兼本店不動産部長
〃	中 田 洋 介	日本電気株式会社神戸支社長
〃	東 琢	大阪ガス株式会社理事兵庫地区統括支配人
〃	川 村 操	三菱倉庫株式会社神戸支店長
〃	河 端 秀 直	株式会社日建設計執行役員大阪副代表
常 勤 監 査 役	河 井 正 和	
監 査 役	中 嶋 展 也	弁護士
〃	佐 藤 毅	株式会社三井住友銀行公務法人営業第二部副部長

第3 定 款

第1章 総 則

(商 号)

第1条 当社は、神戸ハーバーランド株式会社と称し、英文では KOBE HARBORLAND Co.Ltdとする。

(本店の所在地)

第2条 当社は、本店を神戸市中央区に置く。

(目 的)

第3条 当社は、神戸ハーバーランド地区及びその周辺地域において、活力と魅力あるまちづくりを進めるため、次の事業を営むことを目的とする。

- 一 地域の賑わい創出、安全・安心、景観形成等エリアマネジメントに関する企画、調整及び運營業務
- 二 各種イベントの企画、運營業務
- 三 ビル(群)及び地区内公共施設の設備管理、清掃、警備等の維持保全業務
- 四 各種会議室、駐車場及び諸施設の保有、賃貸及び管理業務
- 五 不動産の売買、賃貸及び管理業務
- 六 各種メディアを利用した地区内の案内、演出及び広告代理店業務
- 七 情報通信システムを利用した各種案内等を支援するサービス業務
- 八 映像の編集、収集、上映サービス並びに印刷物の企画、制作及び販売業務
- 九 飲食店業
- 十 前各号に付帯又は関連する一切の業務

(公告の方法)

第4条 当社の公告は官報に掲載する。

(機 関)

第5条 当社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。

- 一 取締役会
- 二 監査役
- 三 監査役会
- 四 会計監査人

第2章 株 式

(発行可能株式総数)

第6条 当社の発行可能株式総数は60,000株とする。

(株券の発行)

第7条 当社は、株式に係る株券を発行する。

- ② 当社の発行する株券は、1株券、10株券、100株券、1000株券の4種とする。

(株主の届出事項)

第8条 当社の株主及び質権者又はその法定代理人は、その氏名、住所及び印鑑を当社所定の書式により届出なければならない。

- ② 前項の届出事項に関して変更を生じたときもまた同様とする。
- ③ 前各号の届出をなさないために生じた損害については、当社はその責めを負わない。

(株主名簿の閉鎖)

第9条 当社は、毎年4月1日から定時株主総会終結の日まで、株主名簿の記載の変更を停止する。

(株式の譲渡制限)

第10条 当社の株式を当社株主以外の者に譲渡するには、取締役会の承認を要する。

(株式取扱規則)

第11条 当社の株式の取扱いに関しては本章に規定するもののほか、取締役会の定める株式取扱規則による。

第3章 株主総会

(召 集)

第12条 定時株主総会は毎年1回、事業年度の翌日より3か月以内に、臨時株主総会は必要に応じて随時これを招集する。

- ② 株主総会は法令に別段の定めある場合のほかは、取締役会の決議に基づき代表取締役社長がこれを召集する。
- ③ 代表取締役社長に支障あるときは、予め取締役会にて定めた順位により他の取締役がこれに当る。

(定時株主総会の基準日)

第13条 当社の定時株主総会の議決権の基準日は、毎年3月31日とする。

(議 長)

第14条 株主総会の議長は、代表取締役社長がこれに当る。

- ② 代表取締役社長に支障あるときは、予め取締役会にて定めた順位により他の取締役がこれに当る。

(議決権の代理行使)

第15条 株主又はその法定代理人は、当社の株主に委任してその議決権を行使することができる。

(決議の方法)

第16条 株主総会の決議は、法令又は定款に別段の定めある場合を除き、出席した議決権を行使できる株主の議決権の過半数をもって行う。

- ② 会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う。

(議事録)

第 17 条 株主総会の議事はその経過の要領及び結果を議事録に記載し、議長並びに出席した取締役が記名押印して、これを会社に保存する。

第 4 章 取締役及び取締役会

(取締役の定数)

第 18 条 当社は取締役 20 名以内を置く。

(取締役の選任)

第 19 条 取締役は、株主総会の決議によって選任する。

- ② 取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の 3 分の 1 以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。
- ③ 取締役の選任決議は累積投票によらない。

(取締役の任期)

第 20 条 取締役の任期は、選任後 2 年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

- ② 補欠又は増員により選任された取締役の任期は、他の取締役の任期の残任期間と同一とする。

(代表取締役の選任)

第 21 条 取締役会の決議をもって、代表取締役若干名を定めることができる。

- ② 代表取締役は、各自会社を代表する。

(取締役の報酬)

第 22 条 取締役の報酬は、株主総会の決議により定める。

(取締役会召集の通知)

第 23 条 取締役会召集の通知は、会日より 3 日前までに各取締役及び各監査役に発する。ただし、緊急のときはこの期間を短縮することができる。

(取締役会の決議の省略)

第 24 条 取締役会の決議の目的事項について、当該事項の議決に加わることのできる取締役全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をし、監査役が異議を述べないときは、取締役会の決議があったものとみなす。

(取締役の責任免除)

第 25 条 当社は、会社法第 426 条第 1 項の規定により、取締役会の決議によって、取締役（取締役であった者を含む。）の会社法第 423 条第 1 項の賠償責任を法令の限度において免除することができる。

(取締役会規則)

第 26 条 取締役会に関する事項は法令又は定款に定めるもののほかは、取締役会で定めた取締役会規則による。

第5章 監査役及び監査役会

(監査役の定数)

第27条 当社は、監査役3名を置く。

(監査役の選任)

第28条 監査役は、株主総会の決議によって選任する。

- ② 監査役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主の出席を要し、その議決権の過半数をもって行う。

(監査役の任期)

第29条 監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

- ② 補欠により選任された監査役の任期は、前任者の残任期間と同一とする。

(常勤監査役)

第30条 監査役会は、その決議により、常勤監査役を選定する。

(監査役の報酬)

第31条 監査役の報酬は、株主総会の決議により定める。

(監査役の責任免除)

第32条 当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって、監査役（監査役であった者を含む）の会社法第423条第1項の賠償責任を法令の限度において免除することができる。

(監査役会規則)

第33条 監査役会に関する事項は、法令又は定款に定めるもののほかは、監査役会で定めた監査役会規則による。

第6章 計 算

(事業年度)

第34条 当社の事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までの一年とする。

(剰余金の配当等)

第35条 当社は、株主総会の決議によって、毎事業年度末日現在の株主名簿に記載された株主に対して、剰余金の配当をすることができる。

- ② 配当財産が金銭である場合は、その支払確定の日から満3年を経過したとき当社はその支払の義務を免れるものとする。
- ③ 未払いの剰余金の配当には、利息を付さないものとする。

第7章 付 則

(設立に際して発行する株式)

第36条 当社の設立に際して発行する株式総数は31,000株とし、すべて額面株式とする。

(設立に際しての株式発行価額)

第 37 条 当会社の設立に際しての株式発行価額は、1 株金 50,000 円とする。

(最初の事業年度)

第 38 条 当会社の第 1 期営業年度は、当会社の設立の日から昭和 64 年 3 月 31 日までとする。

(最初の取締役及び監査役の任期)

第 39 条 当会社の最初の取締役及び監査役の任期は、その就任後 1 年以内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時に満了する。

(発起人の氏名、住所及び発起人が引受けた株式数)

第 40 条 発起人の氏名、住所及び発起人が引受けた株式数は、次のとおりである。

氏名	住所	引受株式数
神戸市	神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号	10,000 株
神戸商工会議所	神戸市中央区浜辺通 5 丁目 1 番 14 号	5 株
株式会社竹中工務店	大阪市東区本町 4 丁目 27 番地	3,995 株
住友生命保険相互会社	大阪市北区中之島 2 丁目 2 番 5 号	3,000 株
日本生命保険相互会社	大阪市東区今橋 4 丁目 7 番地	3,000 株
日本電気株式会社	東京都港区芝 5 丁目 33 番 1 号	3,000 株
大阪瓦斯株式会社	大阪市東区平野町 5 丁目 1 番地	2,000 株
三菱倉庫株式会社	東京都中央区日本橋 1 丁目 19 番 1 号	2,000 株
株式会社日建設計	大阪市東区高麗橋 5 丁目 21 番地の 1	100 株

昭和 63 年 3 月 4 日

平成元年 6 月 27 日 一部改正 (第 3 条)

平成 6 年 6 月 29 日 一部改正 (第 16 条及び第 18 条)

平成 15 年 6 月 18 日 一部改正 (第 5 条、第 6 条及び第 17 条並びに第 18 条)

平成 18 年 6 月 22 日 一部改正 (第 3 条)、追加 (第 22 条)

平成 19 年 6 月 25 日 会社法に基づく一部改正

平成 20 年 6 月 20 日 一部改正 (第 1 条)

平成 30 年 5 月 31 日 一部改正 (第 3 条)

第4 令和2年度事業報告

1 事業の概要

令和元年12月に新型コロナウイルス感染症の発生が報告され、その後、全世界に急速に拡大した。

この感染症拡大防止に向けて、兵庫県で4月と令和3年1月の2回、「緊急事態宣言」が発出され、外出自粛をはじめ、商業施設等の営業時間短縮・休業、イベント中止等の様々な対策がとられるなか、当地区でも来街者数が大幅に減少した。

当社でも特に商業店舗を中心にテナントの経営状態が急速に悪化するとともに、スペースシアター使用料収入、煉瓦倉庫駐車場収入が大幅に減少した。

これに対し、当社が事務局をつとめる「ハーバーランド運営協議会」を中心に地区内関係者・事業者が連携し、コロナ禍で大きな打撃を受けた街の賑わいの回復に向けて、各施設の来客・売上状況の情報交換、新型コロナ感染症まん延防止策の検討等を行うとともに、7月からは「ハーバーマーケット」等の活性化イベントの実施を再開した。

また当社としても、新型コロナ対策に配慮しながら、各種イベント開催・誘致などで賑わいづくりをすすめ、安全・安心な近場の目的地としてのハーバーランドの魅力を発信して来街者の回復につとめた。

当社の令和2年度の営業収益は約3億円弱となり、前年度比で約4,400万円減少した。これに対し、一般管理費をはじめイベント費、広告費、修繕費など営業費用の削減に努め、その結果、最終的な純損失は約800万円となった。

令和3年度も不透明な状況が続く中、運営協議会の関係諸団体と連携し、街の賑わいの回復とともに、当社経営基盤の改善につとめる。

令和2年度の事業概要は、次のとおりである。

(1) 貸室事業

ハーバーランドセンタービルのうち、当社が専用所有する事務所及び商業フロアからの賃料収入は当社の大きな収益源であり、貸室の入居率は平成29年7月より引き続き、100%を維持した。

なおコロナ禍で経営が悪化したテナントには、家賃・共益費の減免・分割払い等の配慮を行った。

一方で、地下3階駐車場（38区画）の定期利用収入が増加した。

(2) 地区管理事業（エリアマネジメント）

ア ハーバーランド運営協議会

当地区内事業者、マンション管理組合等の自治組織である同協議会の事務局として、街の活性化、広報、交通警備、不法駐輪対策、クリーンアップ事業などの連絡調整を行った。

イ 安全・安心なまちづくり

「神戸駅周辺地域津波避難等対策協議会」の事務局として、地区内での定期的な情報伝達訓練（IP無線、毎月1回）、津波避難訓練（年1回）を継続実施

した。

ウ ウォーターフロントの活性化

当社は、指定管理者「神戸港“U”パークマネジメント共同事業体」の一員として、主に高浜岸壁でのイベント利用調整を担当するとともに、中突堤～メリケンパーク周辺の事業者と共同イベント等を企画した。

また、令和3年4月から都心～ウォーターフロント間で運行開始した接続バス「ポートループ」についても、新たな観光資源として地区内施設の割引特典などの連携をすすめた。

エ 公共施設管理事業

歩道・デッキの清掃のほか、噴水、花壇、エスカレーター等の維持管理など、当地区のグレードアップした公共施設の管理業務を行うほか、不法駐輪・駐車対策を行い、良好な地区環境を維持した。

また、当地区の夜間のシンボルとなっているガス燈通り、ハーバーロードのイルミネーションの改修、季節ごとのバナーの設置等、地区の魅力アップを行った。

オ 煉瓦倉庫事業

神戸市との定期賃貸借契約により、「神戸煉瓦倉庫」及び隣接の駐車場、広場を管理運営しており、飲食店、ライブハウスなどのテナントが入居している。コロナ禍で経営が悪化したテナントには、家賃・共益費の減免・分割払い等の配慮を行った。

これらテナントとも連携し、フリーマーケットの開催、イルミネーションの増設を実施した。

カ 来街促進事業

ハーバーランド運営協議会来街促進委員会との共催で、当地区活性化のため、新型コロナ対策に配慮してイベントを実施した。

特に、「エルビス・プレスリー」関連イベントや「ドッグラン」など、当地区の特徴を活かしたイベントが好評を博した。

キ 総合インフォメーション事業

街のウエルカムゲートとして、きめ細やかな施設案内を行い、新型コロナの影響による施設の営業時間の変更や休業などの情報等を提供した。

なお新型コロナ感染症対策として、市民との窓口にアクリル板、マイク・スピーカーを設置した。

ク スペースシアター事業

スペースシアターは、地下1階から4階まで吹き抜けで駅に直結したイベント空間であり、ハーバーランドにとって重要な資源であるが、令和2年度はイベント自粛等の影響でキャンセルが相次いだ。

このような中、四囲がオープンで「三密」になりにくい同施設の特徴を活かし、新型コロナ対策「指針」を策定するなどして、大型会議や就職説明会などの開催を誘致した。

(3) 情報サービス事業

ア あじさいネット事業

市内スポーツ施設の抽選申込、使用料支払システム「あじさいネット」の運営業務を神戸市から受託しており、事業内容の周知とともに、施設側・利用者側の声を踏まえたサービス提供をすすめた。

イ ニューメディア（大型映像装置）事業

当地区の玄関口並びにスペースシアター内の 2 か所で大型映像装置を運営し、地区内の情報、イベント案内、広告等をリアルタイムで放映した。

(4) その他事業

広告代理店事業、タウンカード事業を実施した。

2 財務諸表

(1) 損益計算書（令和2年4月1日～令和3年3月31日、単位：円）

費用の部		収益の部	
科目	金額	科目	金額
営業費用	313,610,936	営業収益	299,324,156
貸室事業費	84,961,866	貸室事業収入	155,104,792
地区管理事業費	114,000,712	地区管理事業収入	118,265,878
情報サービス事業費	4,900,553	情報サービス事業収入	16,851,345
その他事業費	5,937,225	その他事業収入	9,102,141
販売費及び一般管理費	103,810,580	営業外収益	149,510
営業外費用	2,031	受取利息及び配当金	138,976
雑損失	2,031	有価証券利息	10,534
		特別収益	10,400,000
		国庫補助金等収入	10,400,000
合 計	313,612,967	合 計	309,873,666
		税引前当期純損失（△）	△3,739,301
		法人税，住民税及び事業税	1,033,252
		法人税等調整額	3,232,160
		当期純損失（△）	△8,004,713
		前期繰越利益剰余金	211,180,151
		繰越利益剰余金	203,175,438

(2) 収入明細表

(単位：円)

科 目	収 入	内 訳			
		事業収入	受託料収入	補助金収入	受取利息他
貸室事業収入	155,104,792	155,104,792	—	—	—
地区管理事業収入	118,265,878	109,011,330	—	9,254,548	—
情報サービス事業収入	16,851,345	2,760,435	13,000,000	1,090,910	—
その他事業収入	9,102,141	9,102,141	—	—	—
受 取 利 息 他	149,510	—	—	—	149,510
その他特別利益	10,400,000	—	—	10,400,000	—
合 計	309,873,666	275,978,698	13,000,000	20,745,458	149,510

(3) 支出明細表

(単位：円)

科 目	支 出	内 訳			
		人 件 費	物 件 費	減価償却費	運営費等
貸室事業費	100,063,884	5,217,213	8,577,777	24,205,742	62,063,152
地区管理事業費	156,175,006	22,770,785	16,837,862	4,776,856	111,789,503
情報サービス事業費	20,029,498	12,566,217	2,223,869	552,222	4,687,190
その他事業費	9,572,388	2,536,851	953,087	145,225	5,937,225
管 理 費	27,770,160	24,109,121	3,176,955	484,084	—
雑 損 失	2,031	—	—	—	2,031
合 計	313,612,967	67,200,187	31,769,550	30,164,129	184,479,101

※ (1) の損益計算書の「販売費および一般管理費」を各科目に振り分けている。

(4) 収支明細表 (営業収支)

(単位：円)

科 目	収 入	支 出	収 支 差
貸室事業	155,104,792	100,063,884	55,040,908
地区管理事業	118,265,878	156,175,006	△37,909,128
情報サービス事業	16,851,345	20,029,498	△3,178,153
その他事業	9,102,141	9,572,388	△470,247
管 理 費	—	27,770,160	△27,770,160
合 計	299,324,156	313,610,936	△14,286,780

(5) 貸借対照表 (令和3年3月31日現在、単位:円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	582,000,214	流動負債	72,851,358
現金及び預金	534,157,184	買掛金	42,455,532
売掛金	35,637,209	未払金	12,632,805
貯蔵品	322,771	未払法人税等	1,864,600
未収収益	1,912	未払消費税等	1,250,900
未収入金	10,400,000	預り金	212,415
前払費用	1,466,138	前受金	11,148,106
立替金	15,000	賞与引当金	3,287,000
固定資産	1,434,807,086	固定負債	90,780,504
有形固定資産	1,406,637,106	預り敷金	72,978,162
建物	634,068,838	退職給付引当金	17,802,342
構築物	28,075,294		
機械装置	2	負債合計	163,631,862
器具備品	14,244,629	(純資産の部)	
土地	730,248,343	株主資本	1,853,175,438
無形固定資産	720,000	資本金	1,650,000,000
電話加入権	720,000	利益剰余金	203,175,438
投資その他の資産	27,449,980	その他利益剰余金	203,175,438
投資有価証券	11,400,000	繰越利益剰余金	203,175,438
差入保証金	16,049,980		
		純資産合計	1,853,175,438
資産合計	2,016,807,300	負債・純資産合計	2,016,807,300

(6) 財産目録 (令和3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	582,000,214	流動負債	72,851,358
現金 釣銭用現金など	85,476	買掛金 煉瓦倉庫建物賃借料、清掃費など	42,455,532
普通預金 みなと銀行など4行	334,071,708	未払金 イルミネーション工事費など	12,632,805
定期預金 大和ネクスト、近畿労働金庫	200,000,000	未払法人税等	1,864,600
売掛金 賃料・共益費、補助金など	35,637,209	未払消費税等	1,250,900
貯蔵品 キャラクターグッズ	322,771	預り金 神戸街遊券代など	212,415
未収収益 銀行預金未収利息	1,912	前受金 貸室賃料など	11,148,106
未収入金 神戸市街づくり補助金	10,400,000	賞与引当金	3,287,000
前払費用 広告掲出料、会計ソフト保守料など	1,466,138	固定負債	90,780,504
立替金 センタービル駐車券代	15,000	預り敷金 センタービル貸室、駐車場、煉瓦倉庫	72,978,162
		退職給付引当金	17,802,342
固定資産	1,434,807,086	負債合計	163,631,862
有形固定資産	1,406,637,106		
建物 センタービル 区分所有面積 5,658.16 m ²	634,068,838		
構築物 立駐機械設備など	28,075,294		
機械装置	2		
器具備品 サーバ・ビュー、イルミネーション、防犯カメラなど	14,244,629		
土地 13,920.00 m ² のうち持分 713/10,000	730,248,343		
無形固定資産	720,000		
電話加入権	720,000		
投資その他資産	27,449,980		
投資有価証券 (株) ジェイコムウエスト出資金など	11,400,000		
差入保証金 煉瓦倉庫建物保証金など	16,049,980		
資産合計	2,016,807,300	正味資産	2,016,807,300

(7) 財政状況の推移 (平成30年度～令和2年度、単位：千円)

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	01→02 増減
損益計算書 (P/L)	営業利益又は営業損失(△)	7,144	6,977	△14,287	△21,264
	営業収益	350,219	343,681	299,324	△44,357
	営業費用	343,075	336,704	313,611	△23,093
	うち販売費及び一般管理費	105,770	105,706	103,811	△1,895
	うち人件費	65,736	67,605	67,200	△405
	うち減価償却費	30,611	29,986	30,164	178
	営業外利益	775	456	147	△309
	営業外収益	775	456	150	△306
	営業外費用	0	0	2	2
	うち支払利息	0	0	0	0
	経常利益又は経常損失(△)	7,919	7,433	△14,139	△21,572
	特別利益	0	△46	10,400	10,446
	特別利益	0	0	10,400	10,400
	特別損失	0	46	0	△46
	法人税等	4,139	3,408	1,033	△2,375
当期純利益又は当期純損失(△)	3,779	3,980	△8,005	△11,985	
前期繰越利益剰余金	203,421	207,200	211,180	3,980	
繰越利益剰余金	207,200	211,180	203,175	△8,005	
貸借対照表 (B/S)	資産合計	2,005,145	2,012,354	2,016,807	4,453
	流動資産	494,690	554,675	582,000	27,325
	固定資産	1,510,455	1,457,679	1,434,807	△22,872
	うち建物	688,231	661,150	634,069	△27,081
	負債合計	147,945	151,174	163,632	12,458
	流動負債	70,395	62,477	72,851	10,374
	うち短期借入金	0	0	0	0
	固定負債	77,550	88,697	90,781	2,084
	うち長期借入金	0	0	0	0
	純資産合計	1,857,200	1,861,180	1,853,175	△8,005
	株主資本	1,857,200	1,861,180	1,853,175	△8,005
	資本金	1,650,000	1,650,000	1,650,000	0
資本剰余金	0	0	0	0	
利益剰余金	207,200	211,180	203,175	△8,005	
評価換算差額等	0	0	0	0	

第5 令和3年度事業計画

1 事業計画

新型コロナウイルス感染症については未だ予断を許さない状況であるが、ハーバーランドまち開き30周年の節目の年である令和4年度に向けて、変化する経営環境にも耐えられるよう経営基盤の安定化を図るとともに、地区内外の事業者等と連携して街の賑わいの回復に向けた取り組みをすすめる。

令和3年度の事業計画は、次のとおりである。

(1) 貸室事業

貸室の入居率100%を維持するため、テナントのニーズを把握する。

ハーバーランドセンタービルの貸室状況（2021.4.1時点）

階	用途	賃貸面積(m ²)	入居率	備考
10階	事務所	1,042.74	100%	
9階	事務所	1,044.63	100%	
8階	事務所	602.05	100%	自社利用 432.14 m ² 除く
1階	店舗	517.60	100%	
B1階	店舗等	697.80	100%	
合計		3,904.82	100%	

(2) 地区管理事業（エリアマネジメント）

ア ハーバーランド運営協議会

当地区内で活動する民間事業者、施設運営者、マンション管理組合等から成る自治組織である同協議会の事務局として、来街促進事業をはじめ、地区内の交通警備、緑化・クリーンアップ事業等の運営及び調整に取り組む。

引き続き新型コロナウイルス感染症まん延防止やワクチン大規模接種会場等に関する各種情報を収集・提供し、地区内で共有する。

イ 安全・安心なまちづくり

「神戸駅周辺地域津波避難等対策協議会」の事務局として、地域防災計画及び災害時誘導連携マニュアルの策定並びに実態に合った見直しに取り組むとともに、定期的に地区内での情報伝達訓練（IP無線、毎月1回）や津波避難訓練（年1回）を継続する。

ウ ウォーターフロントの活性化

当社は、指定管理者「神戸港“U”パークマネジメント共同事業体」の一員として、主に高浜岸壁でのイベント調整を担当するとともに、中突堤～メリケンパーク周辺の事業者とも共同でイベントを企画する。

これに加え、他の周辺地域（元町、新開地、新港西地区）とも連携し、都心からウォーターフロントにかけての魅力向上に取り組む。

また、都心～ウォーターフロント間で運行する接続バス「ポートループ」についても、新たな観光資源として、地元調整や事業者との連携をすすめ、当地区と都心との回遊性の向上を図る。

エ 公共施設管理事業

歩道・デッキの清掃のほか、噴水、花壇、案内サイン、エスカレーターなどグレードアップした公共施設の管理業務を行い、良好な地区環境を維持するとともに、地区内の不法駐輪・不法駐車対策、大型イベント時の交通警備に取り組む。

また、当地区の夜間のシンボルとなっている、ガス燈通りや煉瓦倉庫周辺でのイルミネーション演出や、季節に応じたバナーの設置による地区の魅力アップを行う。

オ 煉瓦倉庫事業

神戸市との定期賃貸借契約により、「神戸煉瓦倉庫」及び隣接する駐車場（24 台収容）、広場を管理運営しており、飲食店、ライブハウス、物販、写真スタジオなどのテナントが入居している。

引き続き、テナントとも連携し、オープンカフェ、フリーマーケット等の開催、冬場のイルミネーション、バナーの設置などを実施して、ウォーターフロントの中核地としての煉瓦倉庫の認知度を高める。

煉瓦倉庫の営業状況

	面積(m ²)	用途	区画	業 態
北棟	978.52	店舗	3 区画	飲食、写真
南棟	925.12	店舗	4 区画	ライブハウス、飲食、物販

カ 来街促進事業

ハーバーランド運営協議会・来街促進委員会との共催で、当地区活性化のため、新型コロナ対策に配慮した各種イベントを引き続き実施し、安全・安心に訪れることのできる近隣目的地としてのハーバーランドの魅力を発信するとともに、令和 4 年度に迎える「まち開き 30 周年」に向けての気運を高める。

これまで好評であった「エルビス」関連コンサート、「オープンシアター」や「ドッグラン」など、当地区の特徴を活かしたイベントを継続して開催する。

広報については、SNS のほか、大型映像装置やサイネージを活用する。

キ 総合インフォメーション事業

デュオドーム中央に設置した総合インフォメーションにおいて、来街者に

地区内施設、ワクチン大規模接種会場等へのアクセスや各種イベント情報等を案内する。

ク スペースシアター事業

四囲がオープンで密になりにくいイベントスペースとして一般利用を促進し、利用者数の増加とともに、使用料収入の増収をはかる。

特に、通常の会議室では新型コロナ対応が困難な大規模会議（就職フェア、進学フェアなど）やスポーツイベント（3人制バスケットボールなど）の会場として、引き続きイベント業者などを通じて主催者に情報提供し、誘致促進を行う。

スペースシアターの概要

場所	面積	定員	備考
センタービル B1	655 m ²	400 席*	天井高：最高 30m

※ パイプ椅子換算

(3) 情報サービス事業

ア あじさいネット事業

市内スポーツ施設の抽選申込、使用料口座振替等の事務局運営業務を神戸市から受託しており、事業内容の周知とともに、利用者の声を踏まえたサービス提供をすすめる。

イ ニューメディア（大型映像装置）事業

当地区の玄関口並びにスペースシアター内の2か所で大型映像装置を運営しており、地区内の情報、イベントの情景や市内の四季の景観等を放映する。広告の放映による収入についても増収をはかる。

大型映像装置の概要

名称	仕様	設置場所	設置年月	備考
ハーバービジョン	265 インチ	スペースシアター	平成 22 年 2 月	
ハーバービュー	約 330 インチ	デュオこうべ	平成 24 年 8 月	18 面マルチ

また令和 3 年 3 月より新たに当地区内 2 か所に設置された「サイネージ」（電子広告版）も活用し、リアルタイムに情報を発信する。

サイネージの概要

場所	設置数	サイズ
デュオドーム	2 か所	75 インチ

(4) その他事業

ア タウンカード事業

「ハーバーランドカード」を発行し、利用者への地区内の駐車場 2 時間無料サービスや地区内施設優待割引などの付加価値をつけている。地区内事業者の協力を得て優待割引施設を増やし、カード利用者の増加に努める。

イ 広告代理店事業

デュオこうべ通路、地下鉄各駅舎等に広告枠を保有しており、引き続き新規顧客の獲得に努める。

2 経営改善の取組み状況

(1) これまでの取組み

当社では、昭和 63 年の設立以来、ハーバーランド地区全体の活性化のため事業を展開してきた。

その間、人口減少・少子高齢化社会や急激な ICT 化の進展等により、これまでの経済・社会の仕組みが大きく変化する中、景気の変動や市の厳しい財政状況を背景とした補助金・受託料の減少など、当社を取り巻く状況も大きく変わってきた。

このような社会経済環境を踏まえ、経営改善を一層推進し、経営基盤の強化・安定化を図るため、「中期経営計画」を平成 16 年度から 3 年ごとに策定し、経営改善に取り組んできた。

平成 17 年 11 月には CATV 事業を外部に移管して管理部を廃止、平成 18 年度にはシステム部を廃止して、組織体制を 4 部制から 2 部制に縮小した。

平成 20 年 7 月には「㈱神戸ハーバーランド情報センター」から「神戸ハーバーランド㈱」に社名変更し、平成 26 年 1 月には部制を廃止して組織・人員を縮減するなど、経営改善に取り組んできた。

令和 2 年度からは経営陣に新たに民間人材を登用し、コスト意識の向上、迅速な経営判断など民間企業の経営ノウハウを導入している。

(2) 今後の取組み

① 経営基盤の安定

センタービル及び煉瓦倉庫の賃貸事業については、引き続き入居率 100% の維持に努めることにより、賃料等収入の安定確保をはかる。

またコロナ対策に配慮した各種イベントを実施・誘致し、安全・安心に訪れることのできるハーバーランドの魅力を発信することにより、街の賑わいを回復してゆく。あわせて、スペースシアター収入、煉瓦倉庫駐車場収入、広告料収入等の増収をはかる。

② 組織・執行体制

新型コロナまん延防止ならびに社員の働き方改革の一環として、テレワークに対応した IT インフラ (VPN、電子決裁、ウェブ会議など) の導入を引き続きすすめる。

(参考) 第6期中期経営計画（令和元年度～令和3年度）の概要

1 中期経営方針

- (1) 経営環境の変化に柔軟に対応するため、絶えず事業の必要性和効果の検証を継続し、また新たな視点で事業執行を見直すなど、効率的・効果的な事業運営に一層努める。
- (2) 従前以上の中長期的な観点も含めた人材の育成・有効活用に努めるとともに、コンプライアンスの徹底を図りながら、事業展開に対応した柔軟かつ効率的な組織・執行体制を目指す。
- (3) 煉瓦倉庫や大型映像装置（ハーバービジョン・ハーバービュー）等の事業については、顧客ニーズを十分に把握するとともに、技術革新等の動向を踏まえながら、その活用と将来への展開を十分に検討し、街の魅力向上と収入の維持拡大を目指す。
- (4) 「ハーバーランドプラン30」に掲げたテーマの実現をすすめるとともに、ウォーターフロント、元町、新開地との連携を強化し、神戸市との協議をさらに深めて、まちの活性化事業をすすめる。

2 基本理念

変化する経営環境にも耐えられる経営基盤の安定化とともに、ハーバーランド地区内はもとより周辺地域の関係者等と連携・協力し、神戸ハーバーランド地区およびその周辺地域において、活力と魅力あるまちづくりをすすめる。

3 経営計画

(1) 組織・経営管理計画

人材・施設など経営資源を最大限活用し、変化する経営環境に柔軟に対応できるよう効率的・機能的な組織運営に努め、収益性の確保と経営の安定化を図る。

(2) 事業計画

各事業計画においては、常に新鮮な顧客ニーズを取り入れ、業務プロセス上の改善も図り、状況の変化や新たなニーズの的確な把握に努めていく。

3 予定財務諸表

(1) 予定損益計算書（令和3年4月1日～令和4年3月31日、単位：千円）

費用の部		収益の部	
科目	金額	科目	金額
営業費用	337,604	営業収益	338,721
貸室事業費	83,434	貸室事業収入	161,178
地区管理事業費	132,936	地区管理事業収入	148,829
情報サービス事業費	7,341	情報サービス事業収入	19,773
その他事業費	6,251	その他事業収入	8,941
販売費及び一般管理費	107,642	営業外収益	20
		受取利息及び配当金	20
合計	337,604	合計	338,741
		税引前当期純利益	1,137
		法人税, 住民税及び事業税	1,004
		法人税等調整額	—
		当期純利益	133
		前期繰越利益剰余金	203,175
		繰越利益剰余金	203,308

(2) 予定収入明細表

(単位：千円)

科 目	収 入	内 訳			
		事業収入	受託料収入	補助金収入	受取利息他
貸室事業収入	161,178	161,178	—	—	—
地区管理事業収入	148,829	139,575	—	9,255	—
情報サービス事業収入	19,773	5,682	13,000	1,091	—
その他事業収入	8,941	8,941	—	—	—
受取利息・雑収入	20	—	—	—	20
合 計	338,741	315,376	13,000	10,345	20

(3) 予定支出明細表

(単位：千円)

科 目	支 出	内 訳			
		人 件 費	物 件 費	減価償却費	運営費等
貸室事業費	97,775	5,319	7,890	23,761	60,806
地区管理事業費	179,248	24,885	18,739	6,661	128,963
情報サービス事業費	22,936	12,964	2,301	585	7,086
その他事業費	9,975	2,597	986	141	6,251
管理費	27,670	24,287	2,959	424	—
支払利息・雑損失	—	—	—	—	—
合 計	337,604	70,052	32,875	31,572	203,106

※(1)の損益計算書の「販売費および一般管理費」を各科目に振り分けている。

(4) 予定収支明細表 (営業収支)

(単位：千円)

科 目	収 入	支 出	収 支 差
貸室事業	161,178	97,775	63,403
地区管理事業	148,829	179,248	△30,419
情報サービス事業	19,773	22,936	△3,163
その他事業	8,941	9,975	△1,034
管理費	—	27,670	△27,670
合 計	338,721	337,604	1,117

(5) 予定貸借対照表 (令和4年3月31日現在 単位:千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	615,462	流動負債	72,669
現金及び預金	578,036	買掛金	42,000
売掛金	35,637	未払金	12,633
貯蔵品	323	未払法人税等	1,865
前払費用	1,466	未払消費税等	1,251
		預り金	212
		前受金	11,148
		賞与引当金	3,560
固定資産	1,403,092	固定負債	92,577
有形固定資産	1,374,922	預り敷金	72,978
建物	607,134	退職給付引当金	19,599
構築物	26,196		
器具備品	11,344		
土地	730,248	負債合計	165,246
無形固定資産	720	(純資産の部)	
電話加入権	720	株主資本	1,853,308
投資その他の資産	27,450	資本金	1,650,000
投資有価証券	11,400	利益剰余金	203,308
差入保証金	16,050	その他利益剰余金	203,308
		繰越利益剰余金	203,308
		純資産合計	1,853,308
資産合計	2,018,554	負債・純資産合計	2,018,554

第6 令和2年度主要事業計画・実績比較

項目	事業計画	実績	増減
貸室事業（入居率）	100%	100%	—
主催・共催イベント（件数）	53件	37件	△16件
スペースシアター（利用日数）	58日	5日	△53日

第7 主要事業の推移（平成30年度～令和2年度）

項目	平成30年度	令和元年度		令和2年度	
	実績	実績	前年比	実績	前年比
貸室事業（入居率）	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
主催・共催イベント（件数）	75件	96件	28.0%	37件	△61.5%
スペースシアター（利用日数）	66日	58日	△12.1%	5日	△91.4%
街づくり施設整備等	・ガス燈通イルミネーション更新工事	・指定管理者「神戸港Uパークマネジメント共同事業体」事業開始		・ガス燈通り等イルミネーション全面改修工事	