

外郭団体に関する特別委員会資料

令和3年度

株式会社神戸サンセンタープラザ

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	5
第4	令和2年度事業報告	10
1	事業の概要	10
2	財務諸表	12
第5	令和3年度事業計画	18
1	事業計画	18
2	経営改善の取り組み状況	20
3	予定財務諸表	22
第6	令和2年度主要事業計画・実績比較	26
第7	主要事業の推移（平成30年度～令和2年度）	26

第1 会社設立の趣旨

三宮地区は戦後すぐに復興しはじめ、なかでも三宮センター街は昭和30年代に入り、周辺に神戸新聞会館・神戸国際会館・神戸市役所等が次々と完成するにつれ、商業・ビジネス・娯楽の諸施設が集積する都心商店街として繁栄をみるようになった。

一方で、依然、戦災直後以来の木造低層家屋が密集しており、都市防災・都市景観の観点から問題を残していた。また、建物の個人建替えによるペンシルビルの乱立が一部で見られ、神戸の中心街としての魅力を失う可能性もあった。

神戸市では、昭和40年に「神戸市総合基本計画」を策定し、その中で三宮は都心と位置づけられ、商業・業務・娯楽そして交通ターミナルなどの諸機能を配置した「神戸の顔づくり」が進められた。

当社は、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、さんプラザの管理運営を行い、あわ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、昭和45年に神戸市及び区分所有者となる従前権利者、民間企業の出資により「株式会社さんプラザ」として設立された。

以後、昭和50年に「株式会社センタープラザ」が設立され、昭和58年には、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目的として、株式会社さんプラザと株式会社センタープラザが合併し、「株式会社神戸サンセンタープラザ」が発足した。

当社の主な業務としては、各ビルの管理者としての業務、本市所有床を活用するサブリース事業等があり、これらを通じて三宮のまちの活性化に寄与している。

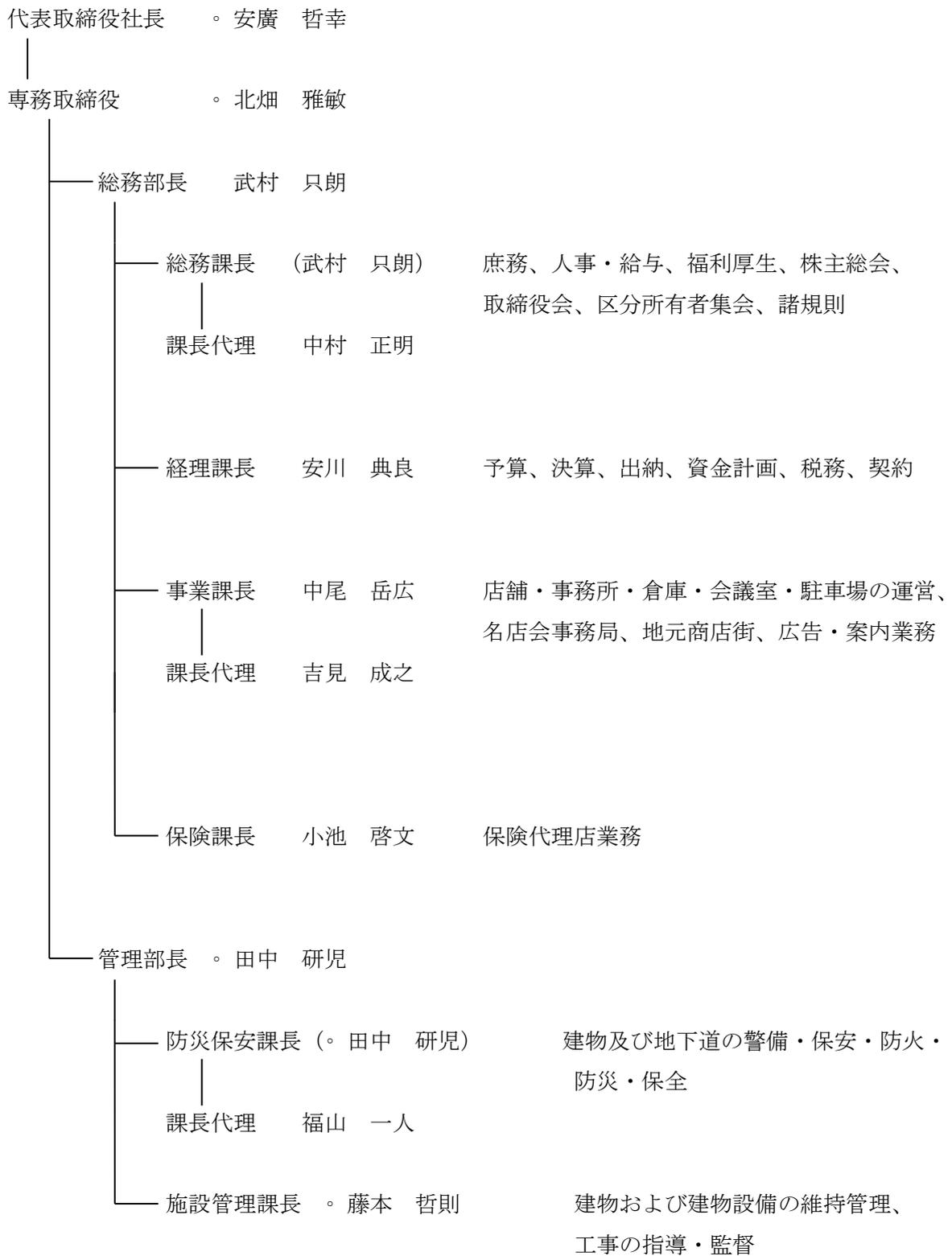
〔沿革〕

昭和41年	三宮市街地改造事業着工
昭和45年	さんプラザ竣工 株式会社さんプラザ設立
昭和50年	株式会社センタープラザ設立 センタープラザ竣工
昭和53年	センタープラザ西館竣工
昭和58年	株式会社さんプラザと株式会社センタープラザが合併、 株式会社神戸サンセンタープラザ発足

第2 会社の概要

- 1 商 号 株式会社神戸サンセンタープラザ
- 2 本店所在地 神戸市中央区三宮町2丁目11-1-604号
- 3 設立年月日 昭和45年5月1日
- 4 資 本 金 75,000千円
(神戸市出資額 23,050千円 46,100株 30.7%)

5 組 織



◦ 印は神戸市OBを示す。

6 社員数

令和3年6月1日現在

所属 \ 職名		部長	課長 課長代理	係長 主任	係員	合計
総務部		1				1
	総務課		1		2	3
	経理課		1	2	1	4
	事業課		2	2	2	6
	保険課		1	2	2	5
管理部		1 (1)				1 (1)
	防災保安課		1	1 (1)		2 (1)
	施設管理課		1 (1)	5		6 (1)
合計		2 (1)	7 (1)	12 (1)	7	28 (3)

※ 市からは職員を派遣していない。()は市OB職員数で、内数を表す。

※ 係長職は主査を含む。

7 役員

令和3年6月1日現在

役職名	氏名	備考
代表取締役社長	安 廣 哲 幸	
専務取締役	北 畑 雅 敏	
取締役	入 江 康 夫	株式会社カスカード代表取締役会長
〃	大 寺 直 秀	一般財団法人神戸すまいまちづくり公社専務理事
〃	沖 純 子	株式会社江戸家代表取締役社長
〃	久 利 計 一	株式会社マイスター大学堂代表取締役社長
〃	佐 野 元 彦	佐野商事有限会社代表取締役社長
〃	鈴 木 勝 士	神戸市都市局長
〃	中 原 信	神戸市都市局 都心再整備本部長
〃	原 田 兼 嗣	原田商事株式会社会長
〃	福 島 眞 司	株式会社都ホールディングス代表取締役会長
監査役	石 丸 鐵 太 郎	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
〃	杉 本 亨	株式会社みなと銀行地域戦略部 理事 部長

※役職の氏名は五十音順

第3 定款

第1章 総則

(商号)

第1条 当社は、株式会社神戸サンセンタープラザと称する。

(目的)

第2条 当社は、次の業務を行うことを目的とする。

1. さんプラザ、センタープラザ、センタープラザ西館の管理及び運営に関する業務
2. 店舗の販売促進、調査、研究及び経営指導に関する業務
3. 不動産の売買、賃貸借、仲介及び管理に関する業務
4. 店舗関係従業員の福利厚生施設の取得、管理並びに処分
5. 専売品を含む新聞、雑誌、タバコ、切手等の販売、文化施設及び遊戯施設等の経営
6. 生命保険代理業、損害保険代理業及び自動車損害賠償補償法に基づく保険代理業、
広告代理業、その他の代理業及び受託業務
7. 観光及び輸送に関する各種事業の経営
8. 駐車場の受託管理業務
9. 再開発ビルの受託管理業務
10. 前各号に関連する一切の業務

(所在地)

第3条 当社は、本店を神戸市中央区に置く。

(公告)

第4条 当社の公告は、神戸市内で発行する神戸新聞に掲載する方法により行う。

第2章 株式

(発行可能株式総数)

第5条 当社の発行可能株式総数は20万株とする。

(株券の発行)

第6条 当社は、株式に係る株券を発行する。

(株券の種類)

第7条 当社が発行する株券は、壹株券、五株券、拾株券、百株券、千株券及び壹万株券の6種類とする。

(株式の取扱)

第8条 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する。

2 当社の株式に関する取扱いは別に取締役会の定めるところによる。

第3章 株主総会

(招集)

第9条 定時株主総会は毎年5月に、臨時株主総会は必要ある場合に随時招集する。

2 株主総会は法令に別段の定めがある場合のほか、取締役会の決議に基づき取締役社長が招集する。

3 取締役社長に事故あるときは、取締役会で予め定めた順位に従い他の取締役がこれにあたる。

(基準日)

第10条 当社は、毎年3月31日の最終の株主名簿に記載された議決権を有する株主を、その事業年度の定時株主総会において権利を行使することができる株主とする。

(議長)

第11条 株主総会の議長は取締役社長がこれにあたる。取締役社長に事故あるときは、取締役会で予め定めた順位に従い他の取締役がこれにあたる。

(決議)

第12条 株主総会の決議は、法令又はこの定款に別段の定めがある場合のほか、出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数をもってする。

2 会社法第309条第2項の規定による決議は、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以上にあたる多数をもってする。

(議決権の代理行使)

第13条 株主が代理人をもって議決権を行使しようとする場合は、代理人は代理権を証する書面を会社に提出しなければならない。

第4章 取締役及び取締役会

(定数)

第14条 当社の取締役は、15名以内とする。

(選任)

第15条 取締役は株主総会において選任する。

- 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以上に当たる株式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ものとする。

(任期)

第16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。ただし、増員または任期満了前に退任した取締役の補欠として選任された取締役の任期は、在任取締役の任期の満了する時までとする。

(取締役会の設置)

第17条 当社は取締役会を置く。

(代表取締役及び役付取締役)

第18条 当社は取締役会の決議をもって、取締役会長、取締役社長及び取締役副社長各1名、並びに専務取締役及び常務取締役を若干名選定することができる。

- 2 前項役付取締役のうち取締役会の決議をもって、代表取締役若干名を選定する。

(相談役等)

第19条 当社は、取締役会の決議をもって、相談役又は顧問をおくことができる。

(取締役会規則)

第20条 取締役会に関する事項は法令又は定款に定めてあるもののほかは取締役会規則の定めるところによる。

(取締役会の招集権者及び議長)

第21条 取締役会は取締役社長が招集し、その議長となる。取締役社長に事故あるときは、取締役会において予め定めた順位により他の取締役がこれにあたる。

- 2 取締役会招集の通知は、会日より5日前にこれを発する。ただし、緊急を要する場合はその期間を短縮することができる。

(取締役会の決議の方法)

第22条 取締役会の決議は取締役の過半数が出席し、出席取締役の過半数をもってする。

- 2 当社は、会社法第370条の要件を満たしたときは、取締役会の決議があったものとみなす。

第5章 監査役

(監査役の設置等)

第23条 当社は監査役を置く。

- 2 当社の監査役は、3名以内とする。
- 3 監査役の監査の範囲は、会計に関するものに限定する。

(選任)

第24条 監査役は株主総会において選任する。

- 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以上にあたる株式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。

(任期)

第25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。ただし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとする。

(社外監査役との責任限定契約)

第26条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外監査役との間で、同法423条第1項の賠償責任について、法令の定める要件に該当する場合には賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額とする。

第6章 計算

(事業年度)

第27条 当社の事業年度は毎年4月1日に始まり翌年3月31日に終わる。

(剰余金の配当)

第28条 当社は、毎年3月31日の最終の株主名簿に記載された株主又は登録株式質権者に対して、剰余金の配当をすることができる。

2 前項に定める配当金は、支払開始の日から満2年を経過しても受領されないときは、当社はその支払義務を免れる。

3 未払配当金には利息をつけない。

昭和45年5月1日

昭和50年 5月28日一部改正

昭和56年 5月28日一部改正

昭和58年 4月 1日一部改正

平成 2年 5月30日一部改正

平成 6年 5月30日一部改正

平成15年 5月30日一部改正

平成19年 5月30日一部改正

平成20年 5月29日一部改正

第4 令和2年度事業報告

1 事業の概要

当期は、新型コロナウイルス感染症の影響がある中、区分所有者、出店者及び近隣商業施設の方々と力を合わせ、各ビルの整備、集客対策に取り組んだ。

また、「KOB E三宮・ひと街創り協議会」や「三宮インフォメーションギャラリー運営委員会」など、まちの活性化に寄与する団体の事務局として、さらなるまちの魅力向上に取り組むとともに、今後のビルのあり方について検討した。

(1) ビル管理部門

当社は、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管理者として、各ビルが実施する工事に関する業務、区分所有者集会や理事会など会議の開催事務、各ビルの管理会計の管理事務などを行った。

各ビルとも建物や設備の経年劣化が進む中、施設の長寿命化と設備更新のコスト低減を図るため、中長期修繕計画に基づく設備の更新、日常管理や法定点検の結果に基づく修繕など、緊急度・優先度を勘案しながら整備、修繕を行った。

(2) サブリース部門

本市が所有する駐車場、事務所、会議室、倉庫を当社が賃貸運営するもので、新型コロナウイルス感染症の影響により、部門全体では前年度より大幅な減収となった。

駐車場事業については、定期契約車両の確保のための営業活動や、センター街の提携カードである「BE KOB Eカード」、駐車場WEB予約システムの活用等により利用促進を図ったが、「緊急事態宣言」に伴う来館者の減少により、利用台数、売上ともに減少した。

貸事務所事業については、前年並みの入居率を維持したが、新型コロナウイルス感染症への対応として、市所有物件にかかる賃料減額の本市の方針を受け、テナントへの賃料の減額を行ったことにより、売上は前年度より減少した。

貸会議室事業については、顧客サービス向上に努めたが、「緊急事態宣言」に伴い多数のキャンセルが出た影響等により、利用率、売上ともに前年を下回った。

(3) 営業部門

当社の所有する店舗等の賃貸運営や損害保険代理店事業を行った。

損害保険代理店事業では長期契約の更新件数が少ない年にあたり、前年度より減収となった。

(4) 受託等事業部門

各ビルに接続する動線の一部である三宮連絡地下道、京町筋歩道橋、生田筋等の施設をビルと一体で管理し、街のにぎわいづくりに寄与した。

(5) コージェネレーションシステムの活用

当社は平成18年度に「地域新エネルギー導入促進事業」の補助を受けて、コージェネレーションシステムを導入した。当システムにより、ガスによる発電の際に生じる排熱を熱源（空調）設備に再利用することで、エネルギーの有効利用と環境改善を図った。

(6) 今後のビルのあり方の検討

各ビルは、本市が公表した「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」において「建て替え・更新が想定もしくは望まれるエリア」とされており、「今後のビルのあり方検討会」を開催し、ビルの将来像について区分所有者とともに検討を行った。

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	591,334,856	営業収益	557,926,238
ビル管理事業費	100,906,768	ビル管理収入	100,906,768
サブリース費	363,967,478	サブリース収入	371,993,083
営業費	43,314,529	営業収入	57,627,400
受託等事業費	16,490,399	受託等事業収入	27,398,987
一般管理費	66,655,682		
営業外費用	5,716,145	営業外収益	6,788,490
コージェネレーション 運営費	3,456,796	コージェネレーション 運営負担金	3,456,796
雑損失	2,259,349	雑収入	3,331,694
合 計	597,051,001	合 計	564,714,728
		税引前当期純利益	△32,336,273
		法人税等調整額	243,000
		当期純利益	△32,579,273
		前期繰越利益剰余金	56,275,032
		繰越利益剰余金	23,695,759

※ 神戸市からの収入

- (1) 補助金 － 千円
- (2) 受託料 － 千円

(2) 収入明細表

(単位：円)

科 目	収 入	内 訳			
		事業収入	受託収入	補助金収入	雑収入 他
ビル管理収入	100,906,768	100,906,768	0	0	0
サブリース収入	371,993,083	371,993,083	0	0	0
営業収入	57,627,400	57,627,400	0	0	0
受託等事業収入	27,398,987	27,398,987	0	0	0
コージェネレーション 運営負担金	3,456,796	0	0	0	3,456,796
雑収入	3,331,694	0	0	0	3,331,694
合 計	564,714,728	557,926,238	0	0	6,788,490

(3) 支出明細表

(単位：円)

科 目	支 出	内 訳				
		人件費	物件費	引当金繰入	減価償却費	雑損失 他
ビル管理事業費	100,906,768	84,384,998	16,521,770	0	0	0
サブリース費	363,967,478	10,306,952	351,927,081	0	1,733,445	0
営業費	43,314,529	18,947,063	22,456,651	0	1,910,815	0
受託等事業費	16,490,399	0	16,490,399	0	0	0
一般管理費	66,655,682	55,741,946	6,217,297	3,059,716	1,636,723	0
コージェネレーション 運営費	3,456,796	0	0	0	0	3,456,796
雑損失	2,259,349	0	0	0	0	2,259,349
合 計	597,051,001	169,380,959	413,613,198	3,059,716	5,280,983	5,716,145

(4) 部門別収支明細表

(単位：円)

科 目	収 入	支 出	収 支 差
ビル管理部門	100,906,768	100,906,768	0
サブリース部門	371,993,083	363,967,478	8,025,605
営業部門	57,627,400	43,314,529	14,312,871
受託等事業部門	27,398,987	16,490,399	10,908,588
一般管理費	0	66,655,682	△66,655,682
合 計	557,926,238	591,334,856	△33,408,618

(5) 貸借対照表 (令和3年3月31日現在、単位：円)

資 産 の 部		負 債 及 び 純 資 産 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	283,728,696	(負 債 の 部)	347,967,265
現 金 預 金	238,931,495	流 動 負 債	73,780,046
共用部分等積立金	15,687,175	未 払 金	38,283,075
未 収 金	26,462,017	短期リース債務	3,103,056
仮 払 金	2,074,253	前 受 収 益	27,153,964
前 払 費 用	609,497	預 り 金	5,239,951
貸 倒 引 当 金	△35,741		
固 定 資 産	164,794,197	固 定 負 債	274,187,219
有 形 固 定 資 産	144,132,602	コージェネ資金預り金	20,886,842
建 物	7,632,497	受 入 敷 金	133,518,135
建物付属設備	3,217,873	退職給付引当金	35,480,584
造 作 設 備	13,100,936	修 繕 引 当 金	51,389,330
コージェネ設備	20,886,842	長 期 借 入 金	30,000,000
什 器 備 品	2,453,496	長期リース債務	2,912,328
土 地	90,825,574		
リ ー ス 資 産	6,015,384	(純 資 産 の 部)	100,555,628
無 形 固 定 資 産	1,462,300	株 主 資 本	100,555,628
電 話 加 入 権	565,300	資 本 金	75,000,000
ソ フ ト ウ ェ ア	897,000	利 益 剰 余 金	25,555,628
投 資 そ の 他 の 資 産	19,199,295	その他の利益剰余金	25,555,628
出 資 金	9,110,000	別 途 積 立 金	1,859,869
差 入 敷 金	9,533,940	繰 越 利 益 剰 余 金	23,695,759
長 期 前 払 費 用	555,355		
資 産 合 計	448,522,893	負 債 及 び 純 資 産 合 計	448,522,893

(6) 財産目録 (令和3年3月31日現在、単位：円)

資 産 の 部		負 債 及 び 純 資 産 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	283,728,696	(負 債 の 部)	347,967,265
現 金	2,131,632	流 動 負 債	73,780,046
小口及び釣り銭用		未 払 金	38,283,075
普 通 預 金	236,799,863	サブリース賃料など57件	
みなと銀行など3行		短期リース債務	3,103,056
共用部分等積立金	15,687,175	リース物件など3件	
各ビルの積立金持ち分など4件		前 受 収 益	27,153,964
未 収 金	26,462,017	事務所賃料など8項目	
連絡地下道広告料など41項目		預 り 金	5,239,951
仮 払 金	2,074,253	西館009号家賃など7件	
西館009、012号に係る諸費用		固 定 負 債	274,187,219
前 払 費 用	609,497	コージェネ資金預かり金	20,886,842
貸 倒 引 当 金	△35,741	受 入 敷 金	133,518,135
固 定 資 産	164,794,197	事務所敷金など95件	
有 形 固 定 資 産	144,132,602	退職給付引当金	35,480,584
建 物	7,632,497	修 繕 引 当 金	51,389,330
さんプラザ325号など27件		長 期 借 入 金	30,000,000
建 物 付 属 設 備	3,217,873	長 期 リース 債 務	2,912,328
ビル付帯設備など64件		リース物件など2件	
造 作 設 備	13,100,936	(純 資 産 の 部)	100,555,628
さんプラザ025号など32件		株 主 資 本	100,555,628
コージェネ設備	20,886,842	資 本 金	75,000,000
什 器 備 品	2,453,496	利 益 剰 余 金	25,555,628
事務所内間仕切りなど16件		その他の利益剰余金	25,555,628
土 地	90,825,574	別 途 積 立 金	1,859,869
3館区分所有土地持分60.52㎡相当		繰越利益剰余金	23,695,759
リ ー ス 資 産	6,015,384		
リース物件3件			
無 形 固 定 資 産	1,462,300		
電 話 加 入 権	565,300		
ソ フ ト ウ ェ ア	897,000		
会計システム1件			
投 資 そ の 他 の 資 産	19,199,295		
出 資 金	9,110,000		
センター街1丁目など4件			
差 入 敷 金	9,533,940		
事務所賃借にかかる敷金8件			
長 期 前 払 費 用	555,355		
会計システム保守料など3件			
資 産 合 計	448,522,893	負 債 及 び 純 資 産 合 計	448,522,893

(7) 財務状況の推移 (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	元→2増減
損益計算書 (P/L)	営業利益	6,407	11,515	▲33,408	▲44,923
	営業収益	635,967	637,191	557,926	▲79,265
	営業費用	629,560	625,676	591,334	▲34,342
	うち販売費及び一般管理費	174,034	171,474	167,562	▲3,912
	うち人件費	181,827	180,522	169,381	▲11,141
	うち減価償却費	6,874	5,940	5,281	▲659
	営業外利益	2,083	1,714	1,072	▲642
	営業外収益	8,343	7,215	6,788	▲427
	営業外費用	6,260	5,501	5,716	215
	うち支払利息	0	0	0	0
	経常利益	8,490	13,229	▲32,336	▲45,565
	特別利益	0	0	0	0
	特別利益	0	0	0	0
	特別損失	0	0	0	0
	法人税等	5,051	5,549	243	▲5,306
	当期純利益	3,439	7,680	▲32,579	▲40,259
	前期繰越利益剰余金	45,156	48,595	56,275	7,680
繰越利益剰余金	48,595	56,275	23,696	▲32,579	
貸借対照表 (B/S)	資産合計	470,491	472,191	448,523	▲23,668
	流動資産	275,087	296,076	283,729	▲12,347
	固定資産	195,404	176,115	164,794	▲11,321
	うち建物	10,561	9,093	7,632	▲1,461
	負債合計	345,036	339,056	347,967	8,911
	流動負債	98,731	96,715	73,780	▲22,935
	うち短期借入金	0	0	0	0
	固定負債	246,305	242,341	274,187	31,846
	うち長期借入金	0	0	30,000	30,000
	純資産合計	125,454	133,135	100,556	▲32,579
	株主資本	125,454	133,135	100,556	▲32,579
資本金	75,000	75,000	75,000	0	
資本剰余金	0	0	0	0	
利益剰余金	50,454	58,135	25,556	▲32,579	
評価換算差額等					

第5 令和3年度事業計画

1 事業計画

区分所有者、出店者及び近隣商業施設の方々と力を合わせ、各ビルの整備、集客対策に取り組む。

また、「KOB E三宮・ひと街創り協議会」など、まちの活性化に寄与する団体の事務局として、さらなるまちの魅力向上に取り組むとともに、今後のビルのあり方について引き続き検討を進める。

(1) ビル管理部門

ビル管理部門では、各ビルの管理者としての業務を着実にを行うとともに、各ビルが実施する小修繕業務や、中長期修繕計画に基づく計画修繕等を適切に発注するなど、効率的に施設管理を行っていく。

さんプラザでは、給排水・電気・中央監視等の設備改修工事を予定している。

センタープラザでは、空調・給排気・電気・中央監視等の設備改修工事を予定している。

センタープラザ西館では、昇降機の更新、空調・中央監視等の設備改修工事を予定している。

また、令和元年度に実施した外壁調査の結果を受けて、令和3年度より3か年の予定で外壁改修工事を実施する。

(2) サブリース部門

駐車場事業については、空き駐車場をリアルタイムで検索できるスマートフォンアプリへの掲載などに新たに取り組むとともに、引き続き定期契約者確保のための近隣企業への営業活動や、「BE KOB Eカード」との連携等を通じて利用と売上の増加につなげる。

貸事務所事業については、不動産事業者等から情報収集を行いながら、短期利用のニーズにも柔軟に対応し、新規テナント誘致に努める。

貸会議室事業については、利用料金の一部見直しを行うとともに、予約のっていない部屋を個人を対象とした学習・仕事スペースとして新たに貸し出すことにより、利用率の向上に努める。

(3) 営業部門

損害保険代理店事業については、商品知識や営業力の向上、コンプライアンス意識を高め、より信頼される代理店を目指すことにより、契約件数の増加に努める。

(4) 受託等事業部門

各ビルに接続する動線の一部である三宮連絡地下道、京町筋歩道橋、生田筋等の施設を適正に管理し、利用者の利便性の確保と街のにぎわいづくりに寄与していく。

(5) 今後のビルのあり方の検討

三宮周辺地区においては、神戸三宮阪急ビルがオープンするなど、再整備の具体的な動きがみられる。

3館においても、「今後のビルのあり方検討会」を継続的に開催し、専門家のアドバイスも得ながら、ビルの将来像について区分所有者とともに検討を行っていく。

2 経営改善の取り組み状況

(1) これまでの取り組み

当社は、昭和45年の設立以来、さんプラザ、センタープラザ、センタープラザ西館の各区分所有ビル及び関連施設の管理業務を通じて、三宮地域の発展に努めるとともに、区分所有者、出店者及び近隣商業施設の方々と力を合わせ各ビルの整備、集客対策に全力をあげてきた。

特にビルの老朽化を視野に入れて、ビルの安全性、資産価値の維持を図ることで区分所有者からの付託に応えること、また、社員の意識レベル高揚に努めながら経常利益を確保することで株主の信頼に応えること、を柱として取り組んできた。

このような中、当社としては、平成16年度から3年ごとに「中期経営計画」を策定し、実行することにより、経営改善に取り組んできた。

(2) 今後の取り組み

新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年度は当社の収支はマイナスとなった。社会生活において、リモートワークやオンライン会議などの取り組みが進む中、当社においてもウィズコロナも意識した新たなサービスの提供や柔軟な対応により、引き続き経営改善に取り組む。

①ビル管理部門

- ・商業施設としての魅力向上や来館者の回遊性向上を目指して、共用部分の改修・リニューアルなど、今後もさらなる環境整備を実施していく。
- ・各ビルはオープン後43～51年が経過しており、ビルの安全性、資産価値を維持するため、修繕積立金制度や中長期修繕計画を運用し、計画的な修繕を実施する。

②サブリース部門

- ・駐車場事業については、空き駐車場検索アプリへの掲載などに新たに取り組むとともに、今後も利用ニーズの把握に努めながらサービス向上を図り、利用と売上の増加に取り組んでいく。
- ・貸事務所事業については、不動産業者等から情報収集を行いながら、新規テナントの誘致や退出時の即時対応を行うとともに、短期利用のニーズにも柔軟に対応し、入居率の維持・増加に取り組んでいく。
- ・貸会議室事業については、個人を対象とした学習・仕事スペースとしての貸し出しなど新たなサービスにも取り組むとともに、ウィズコロナに対応した環境・サービスを整え、利用率の増加に取り組んでいく。

③営業部門

- ・損害保険代理店事業については、社員の知識向上とコンプライアンス意識を高め、事故発生時の迅速、誠実な対応に努め、信頼される代理店を目指すことにより、契約件数の増加に取り組んでいく。

(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. 経営理念及び経営目標

- ・公共性を保ちながら常に経常利益を確保することを基本理念とする。
- ・将来の建て替えも視野に入れ、建物や施設を効率的に維持管理し、安心・安全で快適なショッピング空間を提供する。
- ・三宮再整備に向けた動きが活発化する中、区分所有者理事会等の場でビルの将来像について検討を行うなど、行政や地域と連携して三宮地域の街づくりに貢献する。

2. 主要事業の現状・課題とその対応

- ・3館のビル管理業務においては、中長期修繕計画の見直し、耐震診断の結果を受けたビルの将来像の検討、未納共益費対策等に重点的に取り組む。
- ・駐車場の運営については、利用車両の増加のため施設改修への大規模な投資を行うことは現実的ではなく、現行の施設で、新しいサービスや技術を取り入れ、利用率の向上及び経費の削減に努めていく。

3. 年度別経営目標

- ・各事業の収入等の目標を設定した「数値目標」と、収支の目標を設定した「収支計画」を立て、株式会社としての経営基盤の確立を図るとともに、常に経常利益を確保する企業体質を目指す。

4. 計画の推進にあたって

- ・区分所有ビルの管理者として、ビル管理の重要な課題に関して3館の理事会の意見を聞き、社内組織をあげて着実に取り組み、安定した管理体制及びビルの資産価値の維持に努めていく。
- ・社員一人ひとりの能力・資質の向上を図るとともに、組織力を高め、機動的効率的な業務執行を目指す。
- ・役員及び社員一人ひとりが経営理念に基づき、危機管理意識、問題意識を持って、改善意欲とスピードのある決断と実行で中期経営計画を実行していく。

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	562,067	営業収益	566,195
ビル管理事業費	100,056	ビル管理収入	100,056
サブリース費	348,208	サブリース収入	390,948
営業費	33,315	営業収入	47,424
受託等事業費	14,490	受託等事業収入	27,767
一般管理費	65,998		
営業外費用	5,225	営業外収益	6,298
コージェネレーション 運営費	2,966	コージェネレーション 運営負担金	2,966
雑損失	2,259	雑収入	3,332
合計	567,292	合計	572,493
		税引前当期純利益	5,201
		法人税等調整額	1,716
		当期純利益	3,485
		前期繰越利益剰余金	23,696
		繰越利益剰余金	27,181

※ 神戸市からの収入

- (1) 補助金 － 千円
- (2) 受託料 － 千円

(2) 予定収入明細表

(単位：千円)

科 目	収 入	内 訳			
		事業収入	受託収入	補助金収入	雑収入 他
ビル管理収入	100,056	100,056	0	0	0
サブリース収入	390,948	390,948	0	0	0
営業収入	47,424	47,424	0	0	0
受託等事業収入	27,767	27,767	0	0	0
コージェネレーション 運営負担金	2,966	0	0	0	2,966
雑収入	3,332	0	0	0	3,332
合 計	572,493	566,195	0	0	6,298

(3) 予定支出明細表

(単位：千円)

科 目	支 出	内 訳				
		人件費	物件費	引当金繰入	減価償却費	雑損失 他
ビル管理事業費	100,056	83,530	16,526	0	0	0
サブリース費	348,208	10,307	336,359	0	1,542	0
営業費	33,315	18,947	12,457	0	1,911	0
受託等事業費	14,490	0	14,490	0	0	0
一般管理費	65,998	55,097	6,363	2,902	1,636	0
コージェネレーション 運営費	2,966	0	0	0	0	2,966
雑損失	2,259	0	0	0	0	2,259
合 計	567,292	167,881	386,195	2,902	5,089	5,225

(4) 予定部門別収支明細表

(単位：千円)

科 目	収 入	支 出	収 支 差
ビル管理部門	100,056	100,056	0
サブリース部門	390,948	348,208	42,740
営業部門	47,424	33,315	14,109
受託等事業部門	27,767	14,490	13,277
一般管理費	0	65,998	△65,998
合 計	566,195	562,067	4,128

(5) 予定貸借対照表 (令和4年3月31日現在、単位 千円)

資 産 の 部		負 債 及 び 純 資 産 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	291,042	(負 債 の 部)	340,079
現 金 預 金	243,854	流 動 負 債	72,214
共用部分等積立金	18,133	未 払 金	38,283
未 収 金	26,462	短期リース債務	1,258
仮 払 金	2,074	前 受 収 益	27,154
前 払 費 用	555	預 り 金	5,240
貸 倒 引 当 金	△ 36	未 払 法 人 税 等	279
固 定 資 産	153,078	固 定 負 債	267,865
有 形 固 定 資 産	133,440	コージェネ資金預り金	17,921
建 物	6,171	受 入 敷 金	128,518
建 物 付 属 設 備	2,872	退 職 給 付 引 当 金	38,383
造 作 設 備	11,224	修 繕 引 当 金	51,389
コージェネ設備	17,921	長 期 借 入 金	30,000
什 器 備 品	1,514	長 期 リース 債 務	1,654
土 地	90,826		
リ ー ス 資 産	2,912		
無 形 固 定 資 産	994	(純 資 産 の 部)	104,041
電 話 加 入 権	565	株 主 資 本	104,041
ソ フ ト ウ ェ ア	429	資 本 金	75,000
投 資 そ の 他 の 資 産	18,644	利 益 剰 余 金	29,041
出 資 金	9,110	そ の 他 の 利 益 剰 余 金	29,041
差 入 敷 金	9,534	別 途 積 立 金	1,860
		繰 越 利 益 剰 余 金	27,181
資 産 合 計	444,120	負 債 及 び 純 資 産 合 計	444,120

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	差
駐車場事業収入	208,600千円	182,380千円	△26,220千円
貸会議室事業収入	61,700千円	40,583千円	△21,117千円
損害保険代理店収入	30,800千円	29,765千円	△1,035千円
貸事務所入居率	96.0%	95.5%	△0.5%

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 (%)
駐車場事業収入	213,791千円	207,534千円	97.0%	182,380千円	87.8%
貸会議室事業収入	60,739千円	58,918千円	97.0%	40,583千円	68.8%
損害保険代理店収入	27,721千円	51,352千円	185.2%	29,765千円	57.9%
貸事務所入居率	96.0%	96.6%	100.6%	95.5%	98.8%