

外郭団体に関する特別委員会資料

令和元年度

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	平成30年度事業報告	10
1	事業の概要	10
2	財務諸表	12
第5	令和元年度事業計画	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	平成30年度主要事業計画・実績比較	26
第7	主要事業の推移（平成28年度～平成30年度）	26

## 第1 会社設立の趣旨

三宮地区は戦後すぐに復興はじめ、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。

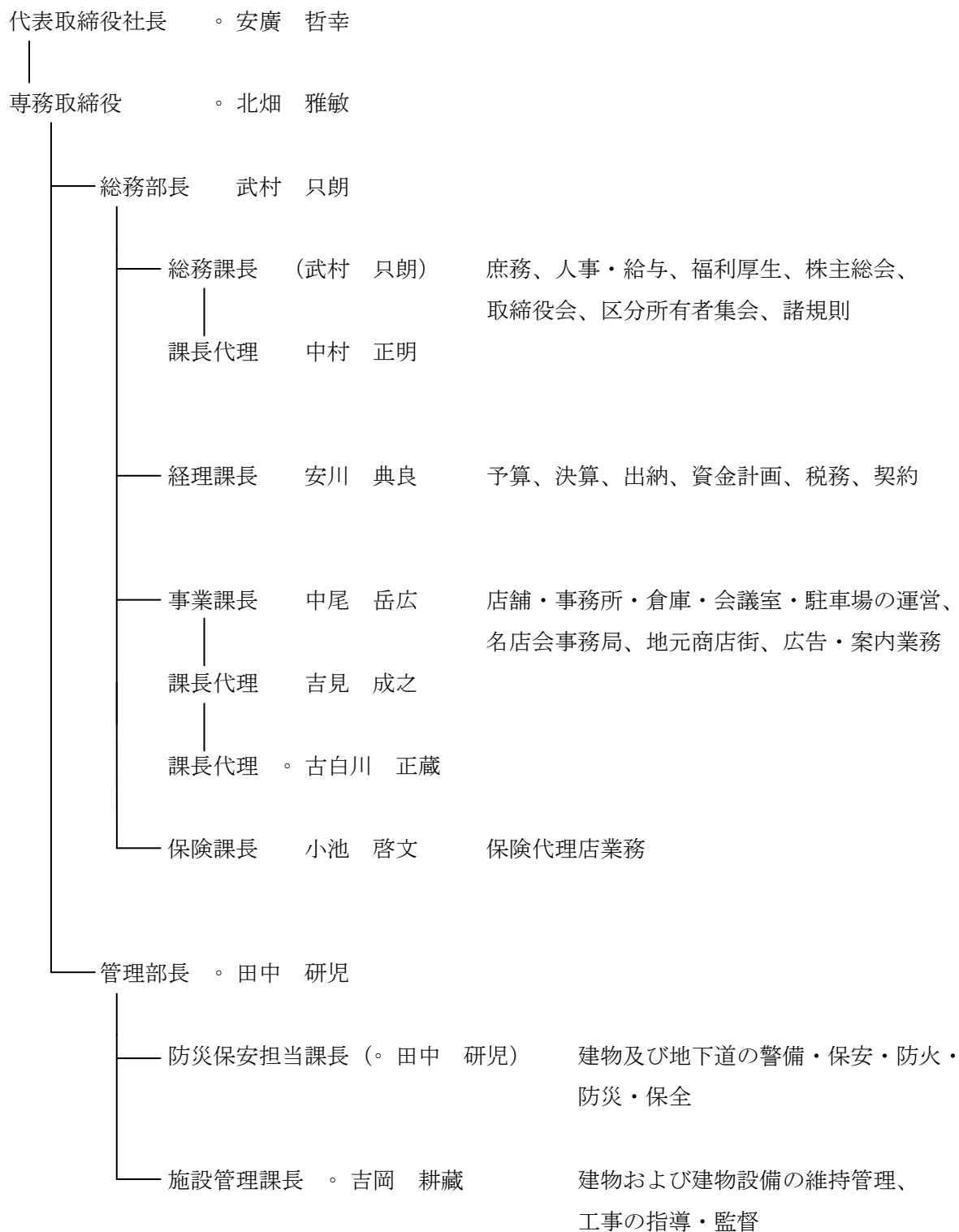
### 〔沿革〕

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

令和元年8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		3 (1)	2	2	7 (1)
保険課		1	2	2	5
管理部	1 (1)				1 (1)
防災保安課			2 (1)	1	3 (1)
施設管理課		1 (1)	5		6 (1)
合計	2 (1)	7 (2)	13 (1)	8	30 (4)

※ 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

令和元年8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	今 西 正 男	神戸市理事 (都市局長)
〃	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
〃	手 塚 亮 介	神戸市都市局市街地整備部長
〃	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
〃	武 田 康 孝	株式会社三井住友銀行公務法人営業第二部長
〃	森 田 成 敏	株式会社みなと銀行執行役員地域戦略部長

※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 平成30年度事業報告

### 1 事業の概要

当期は、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取り組むとともに、経費の削減に努めた。

また、「K O B 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んだ。平成30年度の事業概要は、次のとおりである。

#### (1) ビル管理部門

当社はさんプラザ、センタープラザ、センタープラザ西館のビル管理者として、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ており、その人件費・物件費相当額を各ビルの管理会計から繰り入れている。

各ビルとも主要設備の老朽化が進む中、平成27年度に策定した各館の中長期修繕計画が3年を経過したことから、建物設備の安全性や機能性の確保を目的とした現況調査を行い、計画の見直しを行った。

さんプラザでは、懸案事項であった高濃度P C B含有機器のうち、高圧コンデンサの搬出処理が完了した。また、老朽化のため使用休止していた荷物用エレベーター1機を更新した。センタープラザ、センタープラザ西館においても、老朽化した設備機器更新工事を実施した。

#### (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あり、部門全体では前年度より減収となった。

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 K O B Eカード」、駐車場予約サイト等の活用による増収策を実施したが、利用台数の減少により、売り上げは減収となった。

貸事務所事業については、テナント誘致に努めた結果、センタープラザは入居率100%を確保し、センタープラザ西館と合わせた入居率も95%を超え、ほぼ前年並となった。

貸会議室事業については、顧客サービス向上に努めたが、定期利用者の解約等により、利用率、売上ともに前年を若干下回った。

貸倉庫等事業については、大口契約テナントの解約により減収となった。

### (3) 営業部門

営業部門は、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。

貸店舗等事業については、契約テナントの退店による倉庫等の解約があった一方で、新規テナントを誘致した。また損害保険代理店事業では長期契約の更改件数が減少し、部門全体では減収となった。

### (4) 受託等事業部門

受託等事業部門では、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。

## 2 財務諸表

(1) 損益計算書 (平成30年4月1日～平成31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	629,560,545	営業収益	635,967,663
ビル管理事業費	105,231,783	ビル管理収入	105,231,783
サブリース費	390,607,084	サブリース収入	438,315,757
営業費	47,624,304	営業収入	56,593,071
受託等事業費	17,295,331	受託等事業収入	35,827,052
一般管理費	68,802,043		
営業外費用	6,259,560	営業外収益	8,343,360
コージェネレーション 運営費	4,695,688	コージェネレーション 運営負担金	4,695,688
雑損失	1,563,872	雑収入	3,647,672
合          計	635,820,105	合          計	644,311,023
		税引前当期純利益	8,490,918
		法人税等調整額	5,051,800
		当期純利益	3,439,118
		前期繰越利益剰余金	45,155,878
		繰越利益剰余金	48,594,996

※ 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※	105,231,783	105,231,783	0	0	0
サブリース収入	438,315,757	438,315,757	0	0	0
営業収入	56,593,071	56,593,071	0	0	0
受託等事業収入	35,827,052	35,827,052	0	0	0
コージェネレーション 運営負担金	4,695,688	0	0	0	4,695,688
雑収入	3,647,672	0	0	0	3,647,672
合 計	644,311,023	635,967,663	0	0	8,343,360

※ビル管理収入とは、各ビルの管理会計より人件費・物件費相当額（ビル管理事業費）を繰り入れたもの。

## (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	105,231,783	88,182,299	17,049,484	0	0	0
サブリース費	390,607,084	14,729,144	367,933,286	5,000,000	2,944,654	0
営業費	47,624,304	21,261,194	24,460,238	0	1,902,872	0
受託等事業費	17,295,331	0	17,295,331	0	0	0
コージェネレーション 運営費	4,695,688	0	0	0	0	4,695,688
一般管理費	68,802,043	57,654,846	6,889,031	2,231,050	2,027,116	0
雑損失	1,563,872	0	0	0	0	1,563,872
合 計	635,820,105	181,827,483	433,627,370	7,231,050	6,874,642	6,259,560

(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	105,231,783	105,231,783	0
サブリース部門	438,315,757	390,607,084	47,708,673
営業部門	56,593,071	47,624,304	8,968,767
受託等事業部門	35,827,052	17,295,331	18,531,721
一般管理費	0	68,802,043	△68,802,043
合 計	635,967,663	629,560,545	6,407,118



(5) 貸借対照表 (平成31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
<b>流 動 資 産</b>	<b>275,086,875</b>	<b>(負 債 の 部)</b>	<b>345,035,922</b>
現 金 預 金	230,984,327	<b>流 動 負 債</b>	<b>98,730,837</b>
共用部分等積立金	13,002,393	未 払 金	62,108,558
未 収 金	19,641,359	前 受 収 益	27,194,925
仮 払 金	9,119,349	預 り 金	9,427,354
前 払 費 用	2,368,366	未 払 法 人 税 等	0
貸 倒 引 当 金	△28,919		
<b>固 定 資 産</b>	<b>195,403,912</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>246,305,085</b>
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>165,595,672</b>	コージェネ資金預り金	28,372,538
建 物	10,560,644	受 入 敷 金	139,669,378
建 物 付 属 設 備	3,188,470	退 職 給 付 引 当 金	31,873,839
造 作 設 備	14,053,582	修 繕 引 当 金	46,389,330
コージェネ設備	28,372,538		
什 器 備 品	2,517,660	<b>( 純 資 産 の 部 )</b>	<b>125,454,865</b>
土 地	90,825,574	<b>株 主 資 本</b>	<b>125,454,865</b>
リ ー ス 資 産	16,077,204	資 本 金	75,000,000
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>2,398,300</b>	利 益 剰 余 金	50,454,865
電 話 加 入 権	565,300	そ の 他 の 利 益 剰 余 金	50,454,865
ソ フ ト ウ ェ ア	1,833,000	別 途 積 立 金	1,859,869
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	<b>27,409,940</b>	繰 越 利 益 剰 余 金	48,594,996
出 資 金	9,110,000		
差 入 敷 金	18,299,940		
<b>資 産 合 計</b>	<b>470,490,787</b>	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>470,490,787</b>

## (6) 財産目録(平成31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
<b>流動資産</b>	<b>275,086,875</b>	<b>(負債の部)</b>	<b>345,035,922</b>
現金	3,647,349	<b>流動負債</b>	<b>98,730,837</b>
小口及び釣り銭用		未払金	62,108,558
普通預金	227,336,978	サブリース賃料など55件	
みなと銀行など3行		前受収益	27,194,925
共用部分等積立金	13,002,393	事務所賃料など8項目	
各ビルの積立金持ち分など4件		預り金	9,427,354
未収金	19,641,359	西館023号家賃など6項目	
連絡地下道広告料など45項目		未払法人税等	0
仮払金	9,119,349		
西館009、012、023号に係る諸費用		<b>固定負債</b>	<b>246,305,085</b>
前払費用	2,368,366	コージェネ資金預かり金	28,372,538
貸倒引当金	△28,919	受入敷金	139,669,378
		事務所敷金など101件	
<b>固定資産</b>	<b>195,403,912</b>	退職給付引当金	31,873,839
<b>有形固定資産</b>	<b>165,595,672</b>		
建物	10,560,644	修繕引当金	46,389,330
さんプラザ325号など27件			
建物付属設備	3,188,470	<b>(純資産の部)</b>	<b>125,454,865</b>
ビル付帯設備など62件		<b>株主資本</b>	<b>125,454,865</b>
造作設備	14,053,582	資本金	75,000,000
さんプラザ025号など30件		利益剰余金	50,454,865
コージェネ設備	28,372,538	その他の利益剰余金	50,454,865
		別途積立金	1,859,869
什器備品	2,517,660	繰越利益剰余金	48,594,996
事務所内間仕切りなど14件			
土地	90,825,574		
3館区分所有土地持分60.52㎡相当			
リース資産	16,077,204		
リース物件5件			
<b>無形固定資産</b>	<b>2,398,300</b>		
電話加入権	565,300		
ソフトウェア	1,833,000		
会計システム1件			
<b>投資その他の資産</b>	<b>27,409,940</b>		
出資金	9,110,000		
センター街1丁目など4件			
差入敷金	18,299,940		
事務所賃借にかかる敷金8件			
<b>資産合計</b>	<b>470,490,787</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>470,490,787</b>

## (7) 財務状況の推移 (平成28年度～平成30年度)

(単位：千円)

		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	29→30 増減
損益計算書 (P/L)	営業利益	2,462	18,668	6,407	▲12,261
	営業収益	642,660	657,065	635,967	▲21,098
	営業費用	640,198	638,397	629,560	▲8,837
	うち販売費及び一般管理費	173,754	171,620	174,034	2,414
	うち人件費	192,241	177,407	181,827	4,420
	うち減価償却費	5,430	5,567	6,874	1,307
	営業外利益	677	1,873	2,083	211
	営業外収益	8,899	9,036	8,343	▲693
	営業外費用	8,222	7,163	6,260	▲904
	うち支払利息	0	0	0	0
	経常利益	3,139	20,541	8,490	▲12,050
	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	185	7,875	5,051	▲2,824
	当期純利益	2,954	12,666	3,439	▲9,227
前期繰越利益剰余金	29,536	32,490	45,156	12,666	
繰越利益剰余金	32,490	45,156	48,595	3,439	
貸借対照表 (B/S)	資産合計	456,610	513,488	470,490	▲42,998
	流動資産	254,969	311,292	275,087	▲36,205
	固定資産	201,641	202,196	195,404	▲6,792
	うち建物	13,804	12,147	10,561	▲1,586
	負債合計	347,260	391,473	345,036	▲46,437
	流動負債	84,059	121,531	98,731	▲22,800
	うち短期借入金	0	0	0	0
	固定負債	263,201	269,942	246,305	▲23,637
	うち長期借入金	0	0	0	0
	純資産合計	109,350	122,015	125,454	3,439
	株主資本	109,350	122,015	125,454	3,439
資本金	75,000	75,000	75,000	0	
資本剰余金	0	0	0	0	
利益剰余金	34,350	47,015	50,454	3,439	
評価換算差額等					

## 第5 令和元年度事業計画

### 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、集客対策に全力をあげて取り組むとともに、「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んでいく。

また、三宮周辺地区においては、神戸市の『再整備基本構想』発表後、再整備に向けた動きが活発化しており、当社としては引き続き、区分所有者等とともにビルの将来像のあり方について検討を進めていく。

令和元年度の事業計画は、次のとおりである。

#### (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、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、空調機更新及び整備工事、吸収式冷温水機整備工事、各階分電盤改修工事等を予定している。

センタープラザでは、冷却塔更新及び整備工事、吸収式冷温水機整備工事、低層階用エレベーター1機の更新工事等を予定している。

センタープラザ西館では、非常発電機整備工事、電気室更新工事、給排気設備改修工事等を予定している。

#### (2) サブリース部門

駐車場事業は、年々利用台数が減少していることから、近隣店舗や企業への定期的なチラシ配布やポスティングなど、定期契約車両の募集活動を強化するとともに、ホームページ等で駐車場への誘導をわかりやすく案内するなど、三宮の中心地にある駐車場として、利用車両の増加と近隣店舗の売り上げ増加に取り組む。

貸事務所事業については、引き続き空室へのテナント誘致に努める。

貸会議室事業は、利用の少ない時間帯や利用者層などの利用状況を分析し、会議室検索・予約サイトやレンタルスペース検索サイトへの登録などインターネットを活用し、駅から近い立地である利便性を活かしたPRを強化して、さらに幅広い層からの利用率向上を目指す。

(3) 営業部門

損害保険代理店事業については、会社の収益に貢献するとともに、信頼される代理店として展開していく。

(4) 受託等事業部門

引き続き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。

## 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、その着実な実行により、経営改善に取り組んできた。

### (2) 今後の取り組み

#### 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の取り組みとして、エントランスやトイレなどの共用部分の改修・リニューアルを実施しており、今後もさらなる環境整備を実施していく。
- ・各ビルともオープン後41～49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。
- ・共用部分利用収益の向上を図るとともに、管理費の効率的な削減に取り組んでいく。

#### ②サブリース部門

- ・駐車場事業については、効率的な運営を図るとともに、料金体系の見直しや営業活動の強化、「B E K O B Eカード」や駐車場予約サイト等との連携など、来館者サービスの向上とあわせた増収対策に取り組んだ。お客様にとって安全で安心して利用できる駐車場として、引き続き、利用車両増加、サービス向上等の増収策及び経費削減策等について取り組んでいく。
- ・貸事務所事業については、不動産業者等との情報交換を行いながら、新たなテナントの誘致や退出時の即時対応、また空室が長引く際には短期利用を含めた効率的な活用に引き続き取り組んでいく。
- ・貸会議室事業については、設備のリニューアル、収容人員や料金の見直し、会議室予約サイトとの業務提携、企業等へのPR活動に引き続き取り組んでいく。

#### ③営業部門

- ・損害保険代理店事業については、引き続き、社員の知識向上とコンプライアンスを高め、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。

(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（平成31年4月1日～令和2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	638,252	営業収益	651,605
ビル管理事業費	110,736	ビル管理収入	110,736
サブリース費	386,252	サブリース収入	428,722
営業費	49,072	営業収入	76,060
受託等事業費	17,952	受託等事業収入	36,087
一般管理費	74,240		
営業外費用	5,593	営業外収益	7,684
コージェネレーション 運営費	4,029	コージェネレーション 運営負担金	4,029
雑損失	1,564	雑収入	3,655
合計	643,845	合計	659,289
		税引前当期純利益	15,444
		法人税等調整額	4,633
		当期純利益	10,811
		前期繰越利益剰余金	48,594
		繰越利益剰余金	59,405

※ 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	110,736	110,736	0	0	0
サブリース収入	428,722	428,722	0	0	0
営業収入	76,060	76,060	0	0	0
受託等事業収入	36,087	36,087	0	0	0
コージェネレーション 運営負担金	4,029	0	0	0	4,029
雑収入	3,655	0	0	0	3,655
合 計	659,289	651,605	0	0	7,684

## (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	110,736	89,818	20,918	0	0	0
サブリース費	386,252	14,803	368,287	0	3,162	0
営業費	49,072	21,326	25,646	0	2,100	0
受託等事業費	17,952	0	17,952	0	0	0
コージェネレーション 運営費	4,029	0	0	0	0	4,029
一般管理費	74,240	60,217	12,023	0	2,000	0
雑損失	1,564	0	0	0	0	1,564
合 計	643,845	186,164	444,826	0	7,262	5,593

(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	110,736	110,736	0
サブリース部門	428,722	386,252	42,470
営業部門	76,060	49,072	26,988
受託等事業部門	36,087	17,952	18,135
一般管理費	0	74,240	△74,240
合 計	651,605	638,252	13,353

(5) 予定貸借対照表 (令和2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
<b>流 動 資 産</b>	<b>316,412</b>	<b>(負 債 の 部)</b>	<b>352,425</b>
現 金 預 金	268,577	<b>流 動 負 債</b>	<b>106,179</b>
共用部分等積立金	15,084	未 払 金	62,108
未 収 金	21,414	前 受 収 益	27,195
仮 払 金	9,607	預 り 金	15,876
前 払 費 用	1,759	未 払 法 人 税 等	1,000
貸 倒 引 当 金	△ 29		
<b>固 定 資 産</b>	<b>172,279</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>246,246</b>
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>151,705</b>	コージェネ資金預り金	24,344
建 物	9,093	受 入 敷 金	134,125
建 物 付 属 設 備	2,009	退 職 給 付 引 当 金	36,388
造 作 設 備	12,332	修 繕 引 当 金	51,389
コージェネ設備	24,344		
什 器 備 品	1,592	<b>(純 資 産 の 部)</b>	<b>136,266</b>
土 地	90,826	<b>株 主 資 本</b>	<b>136,266</b>
リ ー ス 資 産	11,509	資 本 金	75,000
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>1,930</b>	利 益 剰 余 金	61,266
電 話 加 入 権	565	その他の利益剰余金	61,266
ソ フ ト ウ ェ ア	1,365	別 途 積 立 金	1,860
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	<b>18,644</b>	繰 越 利 益 剰 余 金	59,406
出 資 金	9,110		
差 入 敷 金	9,534		
<b>資 産 合 計</b>	<b>488,691</b>	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>488,691</b>

## 第6 平成30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	207,600千円	213,791千円	+6,191千円
貸会議室事業収入	62,400千円	60,739千円	△1,661千円
損害保険代理店収入	32,000千円	27,721千円	△4,279千円
貸事務所入居率	95.0%	96.0%	+1.0%

## 第7 主要事業の推移（平成28年度～平成30年度）

項目	28年度	29年度		30年度	
	実績	実績	前年比 (%)	実績	前年比 (%)
駐車場事業収入	207,940千円	217,447千円	104.6%	213,791千円	98.3%
貸会議室事業収入	61,910千円	62,290千円	100.6%	60,739千円	97.5%
損害保険代理店収入	30,940千円	42,855千円	138.5%	27,721千円	64.7%
貸事務所入居率	91.9%	95.8%	104.2%	96.0%	100.2%