

団体名：（株）湊町開発センター
所管局：都市計画局

資料 1

概 況

○平成28年度の経営状況について （金額の単位は百万円）

売上高	2,135	（前年度比	△33）
営業利益	351	（前年度比	+19）
当期純利益	296	（前年度比	+17）

入居率 平成28年度末現在 全体98.0%（オフィス97.3%、商業100.0%）
（平成27年度末現在 全体98.4%（オフィス97.7%、商業100.0%）

○平成28年度決算

（１）前年度決算比 （金額の単位は百万円）

	28年度決算	27年度決算	増減	増減説明
売上高	2,135	2,168	△ 33	・店舗賃料 ±0 ・オフィス賃料 +6 ・テナント附帯収入（電気代値下げ・使用量減）△34 ・バスターミナル △1 ・駐車場 +1
営業費用	1,783	1,836	△ 52	・光熱水費（電気・ガス料金値下げ及び使用量減）△49 ・減価償却費 +23 ・修繕費 △20
営業利益	351	331	19	
税引前当期純利益	296	279	17	
法人税等	0	0	-	
当期純利益	296	278	17	

○平成29年度予算

（金額の単位は百万円）

	29年度予算	28年度決算	増減	増減説明
売上高	2,188	2,135	53	・店舗賃料 +3 ・オフィス賃料（5・6F入居他）+38 ・テナント附帯収入（電気代値上げ）+9 ・バスターミナル +3 ・駐車場 +4
営業費用	1,866	1,783	82	・光熱水費（電気・ガス料金値上）+31 ・減価償却費（オフィス・トイレ改修他）+16 ・修繕費 +22
営業利益	322	351	△ 29	
税引前当期純利益	281	296	△ 15	・固定資産除却損（5F改装） △18
法人税等	0	0	-	
当期純利益	280	296	△ 15	

（２）28年度予算比 （金額の単位は百万円）

	28年度決算	28年度予算	増減	増減説明
売上高	2,135	2,166	△ 31	・店舗賃料 +1 ・オフィス賃料（5F入居時期ｽﾚ）△6 ・テナント附帯収入（電気代値下げ・使用量減）△26 ・バスターミナル △3 ・駐車場 +1
営業費用	1,783	1,841	△ 57	・光熱水費（電気・ガス料金値下げ及び使用量減）△49 ・減価償却費（トイレ他更新工事時期ｽﾚ） △ 5
営業利益	351	325	25	
税引前当期純利益	296	274	22	
法人税等	0	2	△ 1	
当期純利益	296	272	24	

団体名： 株式会社 湊町開発センター
所管局： 都市計画局

経営改善に向けた課題及び取組

課 題	これまでの取組及び成果		今後の目標及び取組
(課題) 1 賃貸事業における収益性の向上 ※賑わう、儲かるビル戦略の実践 ○オフィス賃貸事業 ・入居率維持向上 ・賃料水準の維持向上 ○店舗賃貸事業 ・集客力及び売上高の向上 ・賃料水準の維持向上 ・入居率の維持	(これまでの取組内容) ○賃貸収入の維持向上 ・テナント誘致時及び契約更新時における積極的賃料交渉 ○空室オフィスへの入居促進 ・積極的リーシング活動の展開による退去跡への速やかな入居促進 ○店舗集客力及び売上高の向上 ・効果的なイベントの継続開催 ・効果的な販売促進活動展開 ・バスターミナル等との連携	(成果) ○賃貸収入（オフィス・商業）※附帯収入除く 平成 26 年度 992 百万円（前年比 94.4%） 平成 27 年度 1,000 百万円（前年比 100.8%） 平成 28 年度 1,007 百万円（前年比 100.7%） ○オフィス入居率 平成 26 年度末 95.7% 平成 27 年度末 97.7% 平成 28 年度末 97.3% ○店舗売上高 平成 26 年度 2,727 百万円（前年比 98.0%） 平成 27 年度 2,858 百万円（前年比 104.8%） 平成 28 年度 2,787 百万円（前年比 97.5%）	(今後の目標及び取組) ○商業・オフィス賃貸収入（テナント附帯収入除く） 平成 29 年度予算 1,043 百万円（前年比 103.6%） ・オフィス賃料・共益費 722 百万円（前年比 104.8%） ・店舗賃料・共益費 321 百万円（前年比 100.9%） (1) オフィスについては、店舗からの仕様変更区画への入居を早期に実現し、空室の解消と、賃料水準の向上に取り組む。 (2) 商業については、H29 年度末で入居率 100%を維持、今後は飲食店舗を中心に、販売促進強化を行い、売上高増加に伴う歩合賃料の増収を図る。
2 バスターミナルの振興 ○バスターミナル収入の増 ・バース使用料収入の増 ・発券手数料減少対応策としての、利用客数増加に比例した増収策の構築 ○サービスの向上 ・案内及び待合環境の改善による安心性、利便性、快適性の向上	○積極的増便の受入 ・バス事業者へのアピール強化 ○バース使用料改定による増収 ・H26.4～開業以来初めて実施 ○サービス、快適性の向上 ・多言語対応可能な案内所設置 ・案内表示盤の入替 ・トイレ全面改修、売店の充実	○バスターミナル収入 平成 26 年度 200 百万円（前年比 102.9%） 平成 27 年度 201 百万円（前年比 100.5%） 平成 28 年度 200 百万円（前年比 99.5%） ○利用者数（乗降客数） 平成 26 年度 176 万人（前年比 102.9%） 平成 27 年度 185 万人（前年比 105.0%） 平成 28 年度 192 万人（前年比 103.5%）	○バスターミナル収入 平成 29 年度収入予算 203 百万円（前年比：101.3%） ・新規路線誘致・延伸による増収を図る。 ・収支構造改善に向け、バース使用料の値上げ、料金体系の見直し等抜本的改革策の検討を行う。 ・手荷物の増加に伴うタグ付け等の作業手数料についても、バス事業者からの費用回収に取り組む。 ・各種の媒体を利用した案内情報や、利便性の P R に努める。
3 地下駐車場事業の収益改善 ○駐車場使用料収入の増 ・稼働率の向上 ・料金体系の見直し	○長期利用台数の拡大 ・地域住民を対象としたポストイング等による P R ・当ビル入居者との連携強化 ○時間帯別料金体系の見直し ・高稼働時間帯の料金改定 ○インターネット予約の活用等	○駐車場使用料収入 平成 26 年度 76 百万円（前年比 89.9%） 平成 27 年度 71 百万円（前年比 93.8%） 平成 28 年度 73 百万円（前年比 101.7%）	○駐車場使用料収入 平成 29 年度収入予算 77 百万円（前年比：105.3%） ・一時貸し利用客の利便性向上を図り、利用台数増加に取り組む。 ・一時貸しとのバランスを考慮した長期利用台数の拡大を図る。 ・料金体系の再見直しの検討を行う。 ○コストの検証と見直し ・運営における費用対効果を明確にし、収支構造改善に取り組む。
4 老朽化設備の計画的更新によるビル付加価値の維持向上 ○安全・安心・快適を担保する的確な設備保全 ・大規模設備更新の計画的且つ、効率的な実施 ○設備更新による省エネの取り組み ・革新的技術を可能な限り採用した、低コスト、効率化の推進	○予防保全の徹底による、修繕費の圧縮 ○計画的設備更新による省エネの推進	○修繕費 平成 26 年度 76 百万円（前年比 80.8%） 平成 27 年度 145 百万円（前年比 190.6%） 平成 28 年度 124 百万円（前年比 85.6%） ○使用電力量 平成 26 年度 15,380 千 kWh（前年比 95.5%） 平成 27 年度 15,585 千 kWh（前年比 101.3%） 平成 28 年度 14,400 千 kwh（前年比 92.4%）	○修繕費 平成 29 年度予算 146 百万円（前年比 117.6%） ・引き続き、的確な設備保全に努めるとともに、中期的な視点からも大規模設備更新にそなえた具体策を検討し、より効率的な実施を目指す。 ○使用電力量 ・照明設備をはじめ、今後の設備更新においては技術革新による省エネ機器の積極的導入を図る。