

団体名：株式会社湊町開発センター
所管局：都市計画局

資料1

概況

○令和２年度の経営状況について（金額の単位は百万円）

売上高	2,029	前年度比	▲ 137
営業利益	207	前年度比	▲ 134
当期純利益	107	前年度比	▲ 167

入居率	令和２年度末現在	全体92.5%（オフィス95.9%、商業82.7%）
	（令和元年度末現在	全体93.7%（オフィス96.8%、商業84.6%）

○令和２年度決算

（１）前年度決算比（単位：百万円）

	２年度決算 ①	元年度決算 ②	増減 ①－②	増減説明
売上高	2,029	2,166	▲ 137	運営補助金+143 バスターミナル収入▲136 店舗賃料▲69 事務所賃料▲13
営業費用	1,821	1,824	▲ 3	修繕費+29 減価償却費+24 光熱水費▲44
営業利益	207	342	▲ 135	
税引前当期純利益	107	276	▲ 169	固定資産撤去費+27 固定資産除却損+8
法人税等	0	0	0	
法人税等調整額	0	1	▲ 1	
当期純利益	107	274	▲ 167	

（２）当年度予算比（単位：百万円）

	２年度決算 ①	２年度予算 （修正予算） ③	増減 ①－③	増減説明
売上高	2,029	1,895	134	運営補助金+170 店舗賃料▲14 事務所賃料▲4 バスターミナル収入▲3
営業費用	1,821	1,864	▲ 43	修繕費+14 光熱水費▲42 減価償却費▲13
営業利益	207	30	177	
税引前当期純利益	107	▲ 65	172	
法人税等	0	0	0	
法人税等調整額	0	0	0	
当期純利益	107	▲ 65	172	

○当期資金残高（中期経営再建計画における事業経営に関する目標）（単位：百万円）

計画名称	第四次経営5カ年計画			計画期間	R1年度～R5年度	
指標	前計画最終年度	計画初年目	計画２年目	計画３年目	計画４年目	計画５年目
	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
目標	4,467	3,854	3,653	3,657	3,659	3,843
実績	4,456	3,591	3,379	－	－	－

○令和３年度予算

（単位：百万円）

	３年度予算		２年度決算		増減 ④－①	増減説明
	④	売上高に 対する構成比	①	売上高に 対する構成比		
売上高	1,934	100.0%	2,029	100.0%	▲ 95	事務所賃料（入居・館内移転等）+24、バスターミナル収入+17、運営補助金▲82、その他営業収入（特別高圧工事負担金等）▲60、店舗賃料（退去）▲15
営業費用	1,842	95.2%	1,821	89.7%	21	減価償却費+43 光熱水費+13 委託料▲29
営業利益	92	4.8%	207	10.2%	▲ 115	
税引前当期純利益	37	1.9%	107	5.3%	▲ 70	
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	0	
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	
当期純利益	37	1.9%	107	5.3%	▲ 70	

団体名： 株式会社湊町開発センター
所管局： 都市計画局

年度目標（令和 3 年度）の達成に向けた取組

実施事項・指標及び目標	これまでの取組及び成果		今後の目標及び取組					
【実施事項】 1. バスターミナルの振興	(これまでの取組内容) B T レイアウト変更による増収策、コスト削減策の検討 ①受付カウンターを縮小し、余剰スペースにコンビニエンスストア等の誘致 ②都市間便に発券機を導入し、受付カウンターの要員削減	(成果) ①受付カウンターを R3 年 3 月に縮小、移転し、コンビニエンスストアを誘致するスペースを確保した。ただし、十分な賃料水準が見込めないため、B T 乗降客数が年間 2 百万人レベル(コロナ前の水準) に回復するまでリーシング保留。 ②コロナの影響により発券機開発は延期したが、B T 利用者減少により要員 1 名削減し、コスト削減を図った (B T 業務委託料) R2 予算 132 百万円 R2 実績 127 百万円 成果△5 百万円	(今後の目標及び取組) ○レイアウト変更に伴う店舗誘致等の増収策検討 ⇒B T 乗降客数が年間 2 百万人レベル (コロナ前の水準) に回復するまでリーシング保留 ○B T 業務委託料削減 ・要員配置見直し及び電光案内板増設による委託料削減 ＜B T 業務委託料＞ R2 実績 127 百万円 R3 予算 122 百万円 成果見込△5 百万円					
【指標及び目標】 <table><tr><td>成果指標(単位)</td><td>2 年度実績</td><td>3 年度目標※</td></tr><tr><td>バスターミナル収入</td><td>92</td><td>109</td></tr></table> ※3 年度目標については、団体の予算額を記載。(新型コロナウイルスの影響により、中期経営再建計画と乖離しているため。)	成果指標(単位)	2 年度実績	3 年度目標※	バスターミナル収入	92	109		
成果指標(単位)	2 年度実績	3 年度目標※						
バスターミナル収入	92	109						
【実施事項】 2. オフィス賃貸事業収入の確保	(これまでの取組内容) 賃料水準の引き上げ ①テナント入替時等のタイミングによる賃料水準の引き上げ ②普通借家から定期借家へ切り替え	(成果) ①入替による賃料引上額 (3 件) +652 千円/月 ②賃料減額を要請してきたテナントの契約を普通借家から定期借家へ切り替え (R4. 3. 31 契約終了テナント 2 件) (参考) ・R3. 4 月 定借 2 契約、普通借家 37 契約 ・入居率 R3. 3 月末 95. 9%	(今後の目標及び取組) ○高入居率の維持・向上 ○賃料水準の引き上げ ⇒減額要請を求めてくるテナントに対しては、普通借家から定期借家へ契約を切り替えてビル全体の賃料水準の向上をめざす。 ○収益の安定化 ⇒クリニック等、不況に影響を受けにくい業種に重点を置いたテナント誘致や、店舗区画のオフィスへの用途変更を検討					
【指標及び目標】 <table><tr><td>成果指標(単位)</td><td>2 年度実績</td><td>3 年度目標※</td></tr><tr><td>事務所賃貸収入</td><td>704</td><td>728</td></tr></table> ※3 年度目標については、団体の予算額を記載。(新型コロナウイルスの影響により、中期経営再建計画と乖離しているため。)	成果指標(単位)	2 年度実績	3 年度目標※	事務所賃貸収入	704	728		
成果指標(単位)	2 年度実績	3 年度目標※						
事務所賃貸収入	704	728						
【実施事項】 3. 店舗賃貸事業収入の確保	(これまでの取組内容) ①優良テナントの館内移転、拡張により賃料水準引き上げ ②売上不振店舗を定期借家契約へ変更し、ブランド力の高い店舗の退去を阻止し、入居率の維持をめざす ③空室へのリーシング	(成果) ①店舗拡張 1 件 +289 千円/月 ②定期借家への切り替え 2 件 ③飲食店 1 件 (R3. 3～) (参考) ・R3. 4 月 定借 26 契約、普通借家 6 契約 ・入居率 R3. 3 月末 82. 7%	(今後の目標及び取組) ○テナントの再配置による賃料収入の向上 ○賃料水準の引き上げ ⇒低賃料テナントとの契約終了及び入替時等のタイミングで賃料値上げ交渉を行い賃料水準の向上をめざす。 ○館内の活性化及び集客力向上 ⇒空室区画への目新しい催事誘致により、館内の活性化及び集客力向上をめざす。					
【指標及び目標】 <table><tr><td>成果指標(単位)</td><td>2 年度実績</td><td>3 年度目標※</td></tr><tr><td>店舗賃貸収入</td><td>215</td><td>200</td></tr></table> ※3 年度目標については、団体の予算額を記載。(新型コロナウイルスの影響により、中期経営再建計画と乖離しているため。)	成果指標(単位)	2 年度実績	3 年度目標※	店舗賃貸収入	215	200		
成果指標(単位)	2 年度実績	3 年度目標※						
店舗賃貸収入	215	200						