概 況

○令和3年度の経営状況について（金額の単位は百万円）

売上高	1,477	前年度比	▲ 551
営業利益	▲ 313	前年度比	▲ 521
当期純利益	61	前年度比	▲ 45

入居率 令和3年度末現在 全体88.8%（オフィス96.3%、商業67.1%）
（令和2年度末現在 全体92.5%（オフィス95.9%、商業82.7%））

○令和3年度決算

（1）前年度決算比

（単位：百万円）

	3年度決算 ①	2年度決算 ②	増減 ①-②	増減説明
売上高	1,477	2,029	▲ 551	運営補助金収入▲510（R3年度より営業外収益に計上） 事務所賃料+17 バスターミナル収入+3 店舗賃料▲8 その他営業収入（受変電設備工事負担金等）▲54
営業費用	1,790	1,821	▲ 30	減価償却費+36 光熱水費+13 修繕費▲33 業務委託料▲30 人件費▲14
営業利益	▲ 313	207	▲ 521	
税引前当期純利益	62	107	▲ 45	固定資産除却損+22 固定資産撤去費+9
法人税等	0	0	0	
法人税等調整額	0	0	0	
当期純利益	61	107	▲ 45	

（2）当年度予算比

（単位：百万円）

	3年度決算 ①	3年度予算 ③	増減 ①-③	増減説明
売上高	1,477	1,934	▲ 457	運営補助金収入▲427（R3年度より営業外収益に計上） 店舗賃料+6 バスターミナル収入▲13 事務所賃料▲6
営業費用	1,790	1,842	▲ 51	修繕費▲33 人件費▲7 減価償却費▲6
営業利益	▲ 313	92	▲ 405	
税引前当期純利益	62	37	24	固定資産撤去費+58 固定資産除却損+35
法人税等	0	0	0	
法人税等調整額	0	0	0	
当期純利益	61	37	24	

※千円単位で計算しているため表の増減の計算が合わないことがあります。

○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				H31年度～R5年度	
	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	H31年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
目標	4,467	3,854	3,653	3,657	3,466	2,667
実績	4,456	3,591	3,379	3,272	-	-

※令和4年度中期経営再建計画変更案における計画値

○令和4年度予算

（単位：百万円）

	4年度予算		3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	1,528	100.0%	1,477	100.0%	50	バスターミナル収入+29 事務所賃料+11 店舗賃料+1
営業費用	1,827	119.6%	1,790	121.2%	36	光熱水費+36 業務委託料+30 修繕費▲35
営業利益	▲ 299	-19.6%	▲ 313	-21.2%	14	
税引前当期純利益	38	2.5%	62	4.2%	▲ 24	固定資産撤去費▲28 固定資産除却損▲26
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	2.4%	61	4.1%	▲ 23	

団体名： 株式会社湊町開発センター

所管局： 計画調整局

年度目標（令和4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						
<p>【実施事項】</p> <p>1. バスターミナルの振興</p> <p>【指標及び目標】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>成果指標(単位)</th> <th>3年度 実績</th> <th>4年度 目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>バスターミナル収入</td> <td>96</td> <td>126</td> </tr> </tbody> </table>	成果指標(単位)	3年度 実績	4年度 目標	バスターミナル収入	96	126	<p>(これまでの取組内容) (令和3年度～)</p> <p>○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)に回復するまではコンビニ予定区画で催事店舗の誘致等による増収策を実施</p> <p>○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</p>	<p>(成果)</p> <p>○コンビニエンスストア誘致スペースの増収策 ・移設していたコインロッカーを再設置。(R3.11) R3.11～3月:572千円 R4.4～6月:398千円 ・自販機1台追加(R3.11) R3.11～R4.3月:135千円 R4.4～6月:89千円 ・催事 R4.1～ 40千円/月</p> <p>○利用客数に見合った要員配置によるBT業務委託料削減 R2:115百万円 R3:102百万円 成果△13百万円 R4予算 105百万円 乗降客数増による増を見込む</p> <p>○B T車路照明器具LED化(R3.10)による電灯使用量削減 R3.4～6月:44千kwh →R4.4～6月:42千kwh △5% 但し単価アップにより使用料は増加</p>	<p>(今後の目標及び取組)</p> <p>○外部調査による業務フロー等の見直し・コスト削減の検討及び、新規路線開拓など新たな増収策の検討</p> <p>○レイアウト変更に伴う催事等の増収策検討</p>
成果指標(単位)	3年度 実績	4年度 目標							
バスターミナル収入	96	126							
<p>【実施事項】</p> <p>2. オフィス賃貸事業収入の確保</p> <p>【指標及び目標】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>成果指標(単位)</th> <th>3年度 実績</th> <th>4年度 目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所賃貸収入</td> <td>722</td> <td>733</td> </tr> </tbody> </table>	成果指標(単位)	3年度 実績	4年度 目標	事務所賃貸収入	722	733	<p>(これまでの取組内容) (令和3年度～)</p> <p>○入居率の維持・向上 ○賃料水準の引き上げ ⇒テナントの入替等のタイミングによるビル全体の賃料水準の向上</p> <p>○収益の安定化 ⇒来店型オフィス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実施</p>	<p>(成果)</p> <p>○入替による賃料収入増2件 +805千円/月 ○移転による賃料単価引上1件 +3千円/坪</p> <p>○来店型オフィスの誘致 専門学校入居 R4.1～(参考) ・入居率 R4.3月末:96.3% R4.6月末:91.1% ・R4.6月末 定借 4件 普通借 41件 計45件</p>	<p>(今後の目標及び取組)</p> <p>○空室及び退去予定区画への誘致 ・6F大型テナント跡2区画 ⇒2区画とも商談中 ・店舗→オフィスへの用途変更 3F約1,040㎡の店舗区画のうち2区画(約480㎡)はコンバージョン2期工事によりオフィス化を進めており、工事完了後に入居予定(R4.10～)。残りの3階空き区画についても改修の検討を進めていく。</p> <p>○普通借家から定期借家へ切り替え賃料水準の向上を目指す ○入居率の維持</p>
成果指標(単位)	3年度 実績	4年度 目標							
事務所賃貸収入	722	733							
<p>【実施事項】</p> <p>3. 店舗賃貸事業収入の確保</p> <p>【指標及び目標】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>成果指標(単位)</th> <th>3年度 実績</th> <th>4年度 目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店舗賃貸収入</td> <td>207</td> <td>208</td> </tr> </tbody> </table>	成果指標(単位)	3年度 実績	4年度 目標	店舗賃貸収入	207	208	<p>(これまでの取組内容) (令和3年度)</p> <p>○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実施</p> <p>○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を向上</p> <p>○リーシング強化による空室への入居を促進</p>	<p>(成果)</p> <p>○再配置による増収 ・店舗拡張1件 +526千円/月 ・坪単価増2件 +1,134千円/月</p> <p>○空室へのリーシング ・長期空室区画への入居1件 ・催事→定借への契約変更2件 +100千円/月(参考) ・入居率 R4.3月末:67.1% R4.6月末:93.8% ・R4.6月末 定借 28件 普通借 4件 計32件</p>	<p>(今後の目標及び取組)</p> <p>○3F店舗区画のオフィス化検討 ○飲食店舗の増収策 ・近隣宿泊施設との連携等による飲食店舗の利用促進 ・顧客ニーズ調査等(R4.6月)による来店促進策の検討</p> <p>○賃料水準の引上げ ・低賃料テナントとの契約終了及び入替時のタイミングで賃料を見直し、収益向上を目指す</p>
成果指標(単位)	3年度 実績	4年度 目標							
店舗賃貸収入	207	208							