

第五次経営5力年計画

令和6年（2024年）4月1日～令和11年（2029年）年3月31日



株式会社 湊町開発センター
令和6年3月29日

第五次経営5力年計画の概要

～持続可能な収益確保に向けて～

第四次経営5力年計画期間（令和元年度～令和5年度）では「利益重視＝利益（資金）の創出と借入金の着実な返済」を目指して、収益面では商業区画の事務所への用途変更、バスターミナルバース使用料の引上げなどを実施し、費用面では駐車場運営の外部委託、照明設備のLED化などに取り組みました。

しかし、令和2年当初に発生した新型コロナウイルス感染症による影響を受けて収益が大幅に減少したことから、令和4年度に「第四次経営五力年計画」の見直しを行うとともに、資金面では、設備投資の実施時期を見直すなど資金残高を確保し、借入金返済を着実に履行してきました。

第五次経営5力年計画は、コロナ禍による厳しい経営環境から現状を踏まえた利用者増加に伴う売上高の増加を見込む一方で、ビル老朽化による大規模設備更新費用や燃料単価上昇による光熱水費の増加など、費用の増加が避けられない状況です。

これらの課題を認識した上で、経営環境に柔軟に対応し、変化し続ける組織として「経営資源の有効活用による企業価値の最大化」の理念のもと、第五次経営5力年計画を策定しました。

第四次経営五力年計画の振り返り

第四次計画：実績見込対比(百万円)

	実績(見込) ①	計画(当初) ②	増減 ①-②	計画(変更)
売上高	店舗賃料	1,184	1,621	△ 437
	事務所賃料	3,616	3,601	15
	テナント附帯収入	731	850	△ 119
	土地賃貸料	406	406	0
	バスタークニナル収入	697	1,185	△ 488
	駐車場収入	353	443	△ 90
	観光バス収入	144	187	△ 43
	受託収入	174	193	△ 19
	附帯施設使用料	232	298	△ 66
	その他事業	532	493	39
計		8,074	9,280	△ 1,206
営業費用	人件費	766	786	△ 20
	光熱水費	1,519	1,526	△ 7
	販売促進費	76	127	△ 51
	不動産賃借料	844	848	△ 4
	減価償却費	1,531	1,754	△ 223
	公租公課	1,170	1,181	△ 11
	業務委託料	2,320	2,266	54
	修繕費	796	932	△ 136
	その他費用	181	196	△ 15
	計	9,207	9,620	△ 413
営業利益		△ 1,133	△ 339	△ 794
営業外収益	運営補助金	2,338	1,834	504
	その他	97	50	47
	計	2,436	1,885	551
営業外費用	98	152	△ 54	
経常利益	1,204	1,392	△ 188	
特別損失	467	24	443	
法人税等	3	2	1	
当期純利益	734	1,366	△ 632	
R5年度 資金残高	3,802	3,843	△ 41	
設備投資	2,257	2,389	△ 132	

第四次5力年の概況（見込み）

○売上高 計画(当初)△13.0%
店舗賃料はテナント退去抑止対応による減、バスタークニナル収入は利用者減少による減、事務所賃料は用途変更等による増
その他事業は燃料費高騰に伴う電気使用料の増

○営業費用 計画(当初) △4.3%
業務委託料は労務費の上昇による増、減価償却費及び修繕費は設備投資の実施時期見直しによる減

○当期純利益 計画(当初) △46.3%
新型コロナウイルス感染症の影響により売上高全体が著しく減少したことによる減

○資金残高（R5年度末） 計画(当初) 3,843百万円 実績(見込) 3,802百万円

第四次5力年の主な取組実績

○バスタークニナル ・R1 バース使用料30%改定、手荷物タグ取付料の新設・R3 施設使用料の新設、R3～BT運営委託料の削減

○店舗賃料 R1～不採算テナントの入替とテナント再配置による賃料水準向上・R4～観光バス事業者への飲食店舗利用促進

○事務所賃料 ・高入居率の維持（H31.3 : 96.8% R6.3見込 : 95.3%）・R3～R4 3F商業区画の事務所への用途変更

○駐車場、観光バス収入、その他事業 ・R1 駐車場運営の外部委託による収益改善 観光バス駐車枠の増設
・R5 自販機の手数料率改定 屋上ガーデン貸農園による収益化

○ビル付加価値の向上 ・R1 レストランフロア喫煙所新設 ・R1 R2 エレベータ更新 ・R1 R4 R5 トイレ改修 B1、3F、4F
・R5 中長期保全計画策定

○コスト削減等 R1 コンサルの検証による受変電設備更新 R1～照明設備のLED化 R2屋上ガーデンの利用形態変更による
委託料削減

○資金運用 R1～R5 資金運用の継続 R5 中長期資金計画の策定

第五次経営5カ年計画の主な課題と方策

第五次計画：第四次実績見込対比(百万円)

	第五次 計画①	第四次 見込②	増減 ①-②	主な課題
売上高	店舗賃料	1,309	1,184	125
	事務所賃料	3,948	3,616	332
	テナント附帯収入	784	731	53
	土地賃貸料	161	406	△ 245
	バスターミナル収入	779	697	82
	駐車場収入	348	353	△ 5
	観光バス収入	232	144	88
	受託収入	199	174	25
	附帯施設使用料	265	232	33
	その他事業	469	532	△ 63
計		8,497	8,074	423
営業費用	人件費	801	766	35
	光熱水費	1,732	1,519	213
	販売促進費	90	76	14
	不動産賃借料	607	844	△ 237
	減価償却費	1,862	1,531	331
	公租公課	1,170	1,170	0
	業務委託料	2,259	2,320	△ 61
	修繕費	962	796	166
	その他費用	237	181	56
	計	9,724	9,207	517
営業利益		△ 1,226	△ 1,133	△ 93
営業外収益	運営補助金	2,185	2,338	△ 153
	その他	23	97	△ 74
	計	2,209	2,436	△ 227
	営業外費用	123	98	25
経常利益		858	1,204	△ 346
特別損失		270	467	△ 197
税引前当期純利益		588	737	△ 149
法人税等		2	3	△ 1
当期純利益		586	734	△ 148
主な方策				
【売上高】				
○店舗賃料				
・5F空室への誘致 R6.3時点 空室6区画 入居率91.5%				
○事務所賃料				
・R6.3時点 空室8区画への誘致 入居率95.3%				
・テナント都合による退去リスク				
○バスターミナル				
・運転手不足等によるバスの運行制限やチケットレス化				
・空スペースの活用による增收策検討				
【営業費用】				
○光熱水費				
・電気ガス料金の値上がり傾向				
○減価償却費、修繕費				
・ビル老朽化による大規模設備更新費用に伴う増				
○業務委託料				
・最低賃金引上げによる清掃、警備等委託費の増				
【売上高】				
○賃貸事業の運営				
・坪単価の向上 → 高賃料設定協議				
・商業集客強化 → 近隣ホテルとの連携、BTからの集客				
・アメニティ改善によるテナント満足度の向上				
○バスターミナルの運営				
・バス事業者との連携による新規路線開拓				
・利用客向けアメニティ等改善				
○減価償却費、修繕費				
・コンサルを活用した大規模設備更新費用の縮減				
○業務委託料				
・総合管理業務仕様見直し（点検業務等の集約）				
・バスターミナルと観光バス事業との連携による運営コストの抑制				

第五次経営5力年計画概要

(単位：百万円)

	R4(2022年) 実績	R5(2023年) 見込	第五次経営5力年計画						合計
			R6(2024年)	R7(2025年)	R8(2026年)	R9(2027年)	R10(2028年)		
売上高	店舗賃料	223	253	259	262	262	262	262	1,309
	事務所賃料	720	751	797	787	787	787	787	3,948
	テナント附帯収入	147	149	157	156	156	156	156	784
	土地賃貸収入	81	81	32	32	32	32	32	161
	バスタークニナル収入	129	149	149	153	160	159	157	779
	駐車場収入	69	69	69	69	69	69	69	348
	観光バス収入	25	35	46	46	46	46	46	232
	受託収入	34	36	39	39	39	40	40	199
	附帯施設使用料	45	53	53	53	53	53	53	265
費用	その他事業	111	108	93	93	94	94	94	469
	計	1,588	1,689	1,698	1,695	1,702	1,701	1,700	8,497
	人件費	145	148	159	157	158	160	166	801
	光熱水費	375	338	368	342	340	340	340	1,732
	販売促進費	11	11	18	18	18	18	18	90
	不動産賃借料	168	168	121	121	121	121	121	607
	減価償却費	320	324	313	353	373	399	422	1,862
	公租公課	233	233	234	234	234	234	234	1,170
	業務委託料	444	463	428	437	450	460	482	2,259
営業	修繕費	130	179	246	180	194	166	175	962
	その他費用	33	36	42	47	50	48	48	237
	計	1,865	1,905	1,933	1,892	1,940	1,948	2,009	9,724
	営業利益	△ 276	△ 216	△ 234	△ 197	△ 238	△ 247	△ 309	△ 1,226
	運営補助金	493	453	443	439	433	434	435	2,185
	その他	18	10	8	5	4	3	1	23
	営業外収益	512	463	452	444	437	437	436	2,209
	営業外費用	18	16	31	27	24	21	18	123
	経常利益	218	231	186	220	175	169	109	858
法人税住民税	特別損失	95	63	67	39	70	33	57	270
	税引前当期純利益	122	167	118	180	103	134	51	588
	法人税住民税								2
	当期純利益	122	167	118	180	103	133	50	586

【中期資金収支予測】

収入	2,375	2,525	2,950	2,544	2,239	2,338	2,636
収益的収入	2,100	2,152	2,150	2,139	2,139	2,138	2,136
テナント敷金	75	73	0	0	0	0	0
有価証券等満期	200	300	800	400	100	200	500
支出	2,252	2,128	2,332	2,908	2,544	2,145	2,414
収益的支出	1,619	1,629	1,680	1,566	1,606	1,566	1,607
テナント敷金	34	68	0	0	0	0	0
借入金返済	246	122	368	246	246	246	246
設備投資	353	309	284	1,097	692	333	561
その他収支（未収金・未払金等）	376	△ 357	△ 11	△ 89	△ 2	△ 48	△ 3
当期資金（現預金）増減	499	40	607	△ 459	△ 307	146	219

【資金（金融資産）残高予測】

現預金残高	1,761	1,802	2,409	1,950	1,643	1,789	2,007
有価証券残高	1,805	2,000	1,200	800	700	500	0
当期金融資産残高	3,567	3,802	3,609	2,750	2,343	2,289	2,007