

外郭団体に関する特別委員会資料

令和6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	令和5年度事業報告	10
1	事業の概要	10
2	財務諸表	12
第5	令和6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	令和5年度主要事業計画・実績比較	26
第7	主要事業の推移（令和3年度～令和5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。

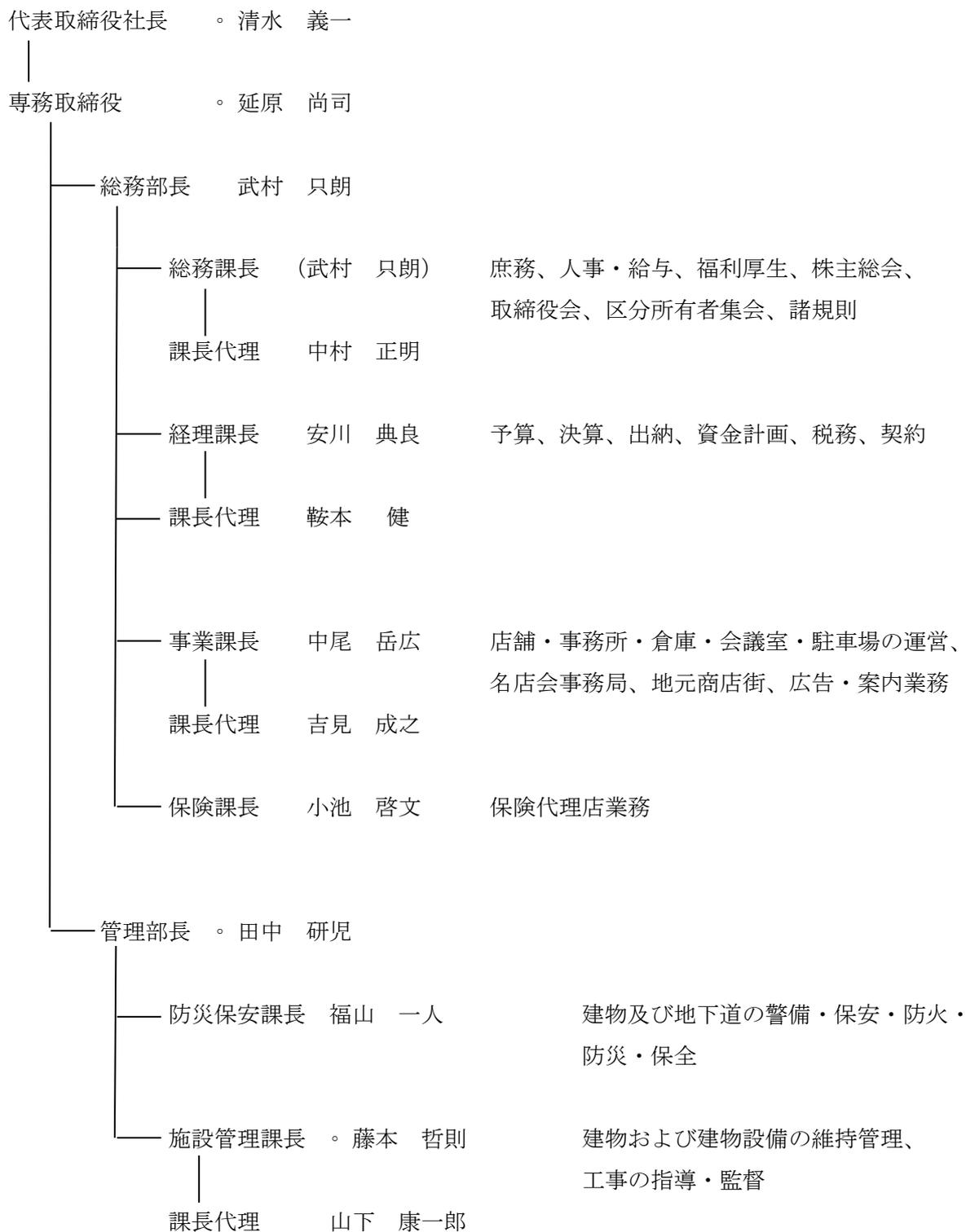
### 〔沿革〕

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6年6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		1	2
	経理課		2	1	1	4
	事業課		2	2		4
	保険課		2			2
管理部		1 (1)				1 (1)
	防災保安課		1	1 (1)		2 (1)
	施設管理課		2 (1)	4		6 (1)
合計		2 (1)	10 (1)	8 (1)	2	22 (3)

※ ( ) 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6年6月1日現在

役職名	氏名	備考
代表取締役社長	清水 義一	
専務取締役	延原 尚司	
取締役	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
〃	田中 一義	不動産賃貸業
〃	中原 信	理事兼神戸市都市局 都心再整備本部長
〃	浜本 泰幸	株式会社こうべ未来都市機構代表取締役専務
〃	原田 兼嗣	原田商事株式会社社長
〃	春岡 悟誌	株式会社都商事代表取締役
〃	山本 雄司	神戸市都市局長
監査役	石丸 鐵太郎	弁護士
〃	岡本 光平	株式会社三井住友銀行公務法人営業第二部 副部長
〃	宮地 良彰	株式会社みなと銀行地域戦略部 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. 生命保険募集業、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

令和 4年 5月26日一部改正

## 第4 令和5年度事業報告

### 1 事業の概要

当期は、新型コロナの5類感染症移行により社会経済活動の正常化が進むなか、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、集客対策に取り組んだ。

また、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むとともに、今後のビルのあり方について検討した。

#### (1) ビル管理部門

当社は、区分所有ビルであるさんプラザ、センタープラザ、センタープラザ西館の管理者として、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。

各ビルとも建物や設備の経年劣化が進む中、施設の長寿命化と設備更新のコスト低減を図るため、中長期修繕計画に基づく建築物や設備の更新と改修、日常管理や法定点検の結果に基づく修繕など、緊急度・優先度を勘案しながら整備、修繕を行った。

その中で、令和元年度に実施した外壁調査の結果を受けて、令和4年1月に3館の外壁改修工事に着手しており、令和6年度の完成に向けて安全面に配慮しながら進めている。

#### (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る。

駐車場事業については、空き駐車場検索アプリへの掲載の継続のほか、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 KOB Eカード」の推進などに取り組み、前年と同程度の利用台数となった。

貸事務所事業については、短期利用の大型区画退去後のテナント誘致を行い、高い入居率を維持した。

貸会議室事業については、駅近の利便性やオンライン会議にも対応した設備環境等をPRするとともに、予約の入っていない会議室を活用した個人向け学習・仕事スペースとしての貸し出しを継続したが、前年を下回る利用率となった。

各事業で新たなニーズにも対応した取り組みを進めたが、部門全体の収入は前年度より微減となった。

### (3) 営業部門

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。

損害保険代理店事業では長期契約の更新件数が少ない年のため、前年度より減収となった。

### (4) 受託等事業部門

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。

### (6) 今後のビルのあり方の検討

各ビルは、本市が公表した「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」において「建替え・更新が想定もしくは望まれるエリア」とされている。令和2年度より3館の「今後のビルのあり方検討会」を開催しており、令和5年度は、再開発事例の視察を行うとともに、全区分所有者を対象とした検討会を開催し、ビルの将来像について意見交換を行った。また、検討内容を全区分所有者にニュースにより周知し、機運醸成を図った。

### (7) 地域の活性化

「KOBÉ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」の事務局として、センター街周辺の店舗や観光イベントの情報発信、身近なアートスペースであるギャラリーの提供など、まちの魅力向上に取り組んだ。

2 財務諸表

(1) 損益計算書 (令和5年4月1日～令和6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	581,221,064	営業収益	598,078,113
ビル管理事業費	101,630,619	ビル管理収入	101,630,619
サブリース費	345,463,192	サブリース収入	414,245,841
営業費	45,841,133	営業収入	54,410,087
受託等事業費	21,179,962	受託等事業収入	27,791,566
一般管理費	67,106,158		
営業外費用	3,731,709	営業外収益	4,892,015
コージェネレーション 運営費	2,183,412	コージェネレーション 運営負担金	2,183,412
雑損失	1,548,297	雑収入	2,708,603
合          計	584,952,773	合          計	602,970,128
		税引前当期純利益	18,017,355
		法人税等調整額	4,686,900
		当期純利益	13,330,455
		前期繰越利益剰余金	58,875,428
		繰越利益剰余金	72,205,883

※ 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	101,630,619	101,630,619	0	0	0
サブリース収入	414,245,841	414,245,841	0	0	0
営業収入	54,410,087	54,410,087	0	0	0
受託等事業収入	27,791,566	27,791,566	0	0	0
コージェネレーション 運営負担金	2,183,412	0	0	0	2,183,412
雑収入	2,708,603	0	0	0	2,708,603
合 計	602,970,128	598,078,113	0	0	4,892,015

## (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	101,630,619	85,921,027	15,709,592	0	0	0
サブリース費	345,463,192	11,520,826	331,849,888	0	2,092,478	0
営業費	45,841,133	20,109,951	24,697,158	0	1,034,024	0
受託等事業費	21,179,962	0	21,179,962	0	0	0
一般管理費	67,106,158	56,733,198	7,548,821	489,991	2,334,148	0
コージェネレーション 運営費	2,183,412	0	0	0	0	2,183,412
雑損失	1,548,297	0	0	0	0	1,548,297
合 計	584,952,773	174,285,002	400,985,421	489,991	5,460,650	3,731,709

## (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	101,630,619	101,630,619	0
サブリース部門	414,245,841	345,463,192	68,782,649
営業部門	54,410,087	45,841,133	8,568,954
受託等事業部門	27,791,566	21,179,962	6,611,604
一般管理費	0	67,106,158	△67,106,158
合 計	598,078,113	581,221,064	16,857,049

(5) 貸借対照表 (令和6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>269,109,864</b>	<b>(負 債 の 部)</b>	<b>284,903,257</b>
現 金 預 金	212,044,738	<b>流 動 負 債</b>	<b>80,453,788</b>
共用部分等積立金	19,327,861	未 払 金	39,339,481
未 収 金	36,175,571	短期リース債務	1,212,576
仮 払 金	1,207,549	前 受 収 益	28,415,482
前 払 費 用	358,930	預 り 金	6,799,349
貸 倒 引 当 金	△4,785	未払法人税 等	4,686,900
<b>固 定 資 産</b>	<b>164,859,145</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>204,449,469</b>
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>141,116,808</b>	コージェネ資金預り金	13,192,730
建 物	5,742,085	受 入 敷 金	128,837,935
建物付属設備	14,175,376	退職給付引当金	40,545,807
造 作 設 備	9,297,064	修 繕 引 当 金	19,610,847
コージェネ設備	13,192,730	長期リース債務	2,262,150
什 器 備 品	4,409,253		
土 地	90,825,574	<b>( 純 資 産 の 部 )</b>	<b>149,065,752</b>
リ ー ス 資 産	3,474,726	<b>株 主 資 本</b>	<b>149,065,752</b>
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>4,246,557</b>	資 本 金	75,000,000
電 話 加 入 権	565,300	利 益 剰 余 金	74,065,752
ソ フ ト ウ ェ ア	3,681,257	その他の利益剰余金	74,065,752
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	<b>19,495,780</b>	別 途 積 立 金	1,859,869
出 資 金	9,110,000	繰越利益剰余金	72,205,883
差 入 敷 金	9,533,940		
長 期 前 払 費 用	851,840		
<b>資 産 合 計</b>	<b>433,969,009</b>	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>433,969,009</b>

## (6) 財産目録 (令和6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>269,109,864</b>	<b>(負 債 の 部)</b>	<b>284,903,257</b>
現 金	266,112	<b>流 動 負 債</b>	<b>80,453,788</b>
小口及び釣り銭用		未 払 金	39,339,481
普 通 預 金	211,778,626	取引業者など47件	
みなと銀行など3行		短期リース債務	1,212,576
共用部分等積立金	19,327,861	リース物件1件	
各ビルの積立金持ち分など4件		前 受 収 益	28,415,482
未 収 金	36,175,571	事務所賃料など9項目	
連絡地下道広告料など10項目		預 り 金	6,799,349
仮 払 金	1,207,549	西館家賃など5件	
西館地下物件契約に伴う敷金		未払い法人税 等	4,686,900
前 払 費 用	358,930	<b>固 定 負 債</b>	<b>204,449,469</b>
貸 倒 引 当 金	△4,785	ユーージェネ資金預かり金	13,192,730
<b>固 定 資 産</b>	<b>164,859,145</b>	受 入 敷 金	128,837,935
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>141,116,808</b>	事務所敷金など89件	
建 物	5,742,085	退職給付引当金	40,545,807
さんプラザ325号など27件		修 繕 引 当 金	19,610,847
建 物 付 属 設 備	14,175,376	長 期 リ ー ス 債 務	2,262,150
ビル付帯設備など70件		リース物件1件	
造 作 設 備	9,297,064	<b>(純 資 産 の 部)</b>	<b>149,065,752</b>
さんプラザ025号など33件		<b>株 主 資 本</b>	<b>149,065,752</b>
ユーージェネ設備	13,192,730	資 本 金	75,000,000
什 器 備 品	4,409,253	利 益 剰 余 金	74,065,752
事務所内間仕切りなど16件		その他の利益剰余金	74,065,752
土 地	90,825,574	別 途 積 立 金	1,859,869
3館区分所有土地持分60.52㎡相当		繰越利益剰余金	72,205,883
リ ー ス 資 産	3,474,726		
リース物件2件			
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>4,246,557</b>		
電 話 加 入 権	565,300		
ソ フ ト ウ ェ ア	3,681,257		
会計システム2件			
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	<b>19,495,780</b>		
出 資 金	9,110,000		
センター街1丁目など4件			
差 入 敷 金	9,533,940		
事務所賃借にかかる敷金8件			
長 期 前 払 費 用	851,840		
資 産 合 計	433,969,009	負 債 及 び 純 資 産 合 計	433,969,009

## (7) 財務状況の推移 (令和3年度～令和5年度)

(単位：千円)

		令和3年度	令和4年度	令和5年度	4→5増減
損益計算書 (P/L)	営業利益	▲31,853	32,065	16,857	▲15,208
	営業収益	561,308	619,668	598,078	▲21,590
	営業費用	593,162	587,602	581,221	▲6,381
	うち販売費及び一般管理費	162,996	172,472	168,737	▲3,735
	うち人件費	166,923	171,740	174,285	2,545
	うち減価償却費	4,516	4,440	5,461	1,021
	営業外利益	3,506	2,662	1,160	▲1,502
	営業外収益	9,531	6,165	4,892	▲1,273
	営業外費用	6,025	3,503	3,732	229
	うち支払利息	0	0	0	0
	経常利益	▲28,347	34,728	18,017	▲16,711
	特別利益	29,170	0	0	0
	特別利益	29,170	0	0	0
	特別損失	0	0	0	0
	法人税等	185	185	4,687	4,502
	当期純利益	638	34,541	13,330	▲21,211
前期繰越利益剰余金	23,696	24,334	58,875	34,541	
繰越利益剰余金	24,334	58,875	72,205	13,330	
貸借対照表 (B/S)	資産合計	399,928	444,759	433,969	▲10,790
	流動資産	240,559	286,701	269,110	▲17,591
	固定資産	159,369	158,058	164,859	6,801
	うち建物	6,990	6,363	5,742	▲621
	負債合計	298,735	309,024	284,903	▲24,121
	流動負債	63,497	76,423	80,454	4,031
	うち短期借入金	0	2,142	0	▲2,142
	固定負債	235,238	232,601	204,450	▲28,151
	うち長期借入金	30,000	27,858	0	▲27,858
	純資産合計	101,193	135,735	149,066	13,331
	株主資本	101,193	135,735	149,066	13,331
資本金	75,000	75,000	75,000	0	
資本剰余金	0	0	0	0	
利益剰余金	26,193	60,735	74,066	13,331	
評価換算差額等					

## 第5 令和6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、各ビルの適切な維持管理、集客対策に取り組む。

また、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むとともに、ビルの再整備について引き続き検討を進める。

#### (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の業務を着実にを行うとともに、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。

各ビルでは、空調設備・給水設備・防災設備・中央監視などの改修工事を予定している。また、令和4年1月に着工した3館の外壁改修工事については、8月の完成に向けて施工計画に基づき進めていく。

#### (2) サブリース部門

駐車場事業については、空き駐車場検索アプリへの掲載など既存のサービスを継続するとともに、定期契約者確保のための近隣企業への営業活動や、「BE KOBECARD」との連携等を通じて利用率の向上に努める。

貸事務所事業については、不動産事業者等から情報収集を行うとともに、物件の強みをアピールしながらリーシングを進め、入居率の維持・向上に努める。

貸会議室事業については、駅近の利便性やビルの強みを活かしたPRをするとともに、予約の入っていない会議室を活用した個人向け学習・仕事スペースとしての貸し出しを継続し、利用率の向上に努める。

#### (3) 営業部門

損害保険代理店事業については、商品知識や営業力の向上、コンプライアンス意識を高め、より信頼される代理店を目指すことにより、契約件数の増加に努める。

#### (4) 受託等事業部門

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。

(5) コージェネレーションシステムの活用

平成18年度に導入したコージェネレーションシステムにより、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る。

(6) ビルの再整備の検討

今後のビルのあり方の検討の進め方について、3館それぞれの区分所有者集会（令和6年6月開催）にて、「建て替えを前提に検討を進めること」が議決された。

これを受け、区分所有者との検討会では、その意向の把握に努めながら、専門家のアドバイスも得て、事業手法等について理解を深め、建て替えを前提とした再整備の方向性について検討していく。

(7) 地域の活性化

まちの活性化に寄与する団体の事務局として、引き続き、地域情報の発信やギャラリーの提供など、まちの魅力向上に取り組んでいく。

## 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、実行することにより、経営改善に取り組んできた。

### (2) 今後の取り組み

新型コロナウイルス感染症の影響により、社会生活において、リモートワークやオンライン会議などの取り組みが進んだ中、当社においても令和4年度に策定した第7期中期経営計画に基づき、ポストコロナも意識した新たなサービスの提供や柔軟な対応を引き続き行う。

#### 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を目指して、共用部分の改修・リニューアルなど、今後もさらなる環境整備を実施していく。
- ・各ビルはオープン後46～54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。

#### ②サブリース部門

- ・駐車場事業については、空き駐車場検索アプリへの掲載などを継続して取り組み、今後も利用ニーズの把握に努めながらサービス向上を図り、利用の増加に取り組んでいく。
- ・貸事務所事業については、不動産業者等から情報収集を行いながら、新規テナントの誘致や退出時の即時対応を行うとともに、短期利用のニーズにも柔軟に対応し、入居率の維持・増加に取り組んでいく。
- ・貸会議室事業については、ポストコロナに対応した環境・サービスを整え、駅近の利便性をPRするとともに、個人を対象とした学習・仕事スペースとしての貸し出しを継続し、利用率の増加に取り組んでいく。

#### ③営業部門

- ・損害保険代理店事業については、社員の知識向上とコンプライアンス意識を高め、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ことにより、契約件数の増加に取り組んでいく。

(参考) 第7期中期経営計画（令和4年度～令和6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。
- ・神戸の玄関口に位置する商業施設として安心・安全で快適なショッピング空間を提供出来るよう効率的な維持管理を行う。
- ・三宮再整備に向けた動きが活発化する中、主要な商業施設の一員として、区分所有者とともに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、中長期修繕計画に基づく設備の更新・改修と外壁改修工事、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、空き駐車場をリアルタイムで検索できるアプリへの掲載や電子マネー・クレジットカードの決済サービスの充実など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。
- ・区分所有者による「今後のビルのあり方検討会」の事務局として運営を行っており、さらに内容を具体化し、区分所有者の意向の把握・調整を行っていく。

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（令和6年4月1日～令和7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	608,102	営業収益	621,348
ビル管理事業費	106,556	ビル管理収入	106,556
サブリース費	350,167	サブリース収入	414,529
営業費	48,858	営業収入	71,003
受託等事業費	21,955	受託等事業収入	29,260
一般管理費	80,566		
営業外費用	3,422	営業外収益	4,582
コージェネレーション 運営費	1,873	コージェネレーション 運営負担金	1,873
雑損失	1,549	雑収入	2,709
合計	611,524	合計	625,930
		税引前当期純利益	14,406
		法人税等調整額	4,754
		当期純利益	9,652
		前期繰越利益剰余金	72,206
		繰越利益剰余金	81,858

※ 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	106,556	106,556	0	0	0
サブリース収入	414,529	414,529	0	0	0
営業収入	71,003	71,003	0	0	0
受託等事業収入	29,260	29,260	0	0	0
コージェネレーション 運営負担金	1,873	0	0	0	1,873
雑収入	2,709	0	0	0	2,709
合 計	625,930	621,348	0	0	4,582

## (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	106,556	85,210	21,346	0	0	0
サブリース費	350,167	11,080	336,681	0	2,406	0
営業費	48,858	20,998	26,791	0	1,069	0
受託等事業費	21,955	0	21,955	0	0	0
一般管理費	80,566	64,427	11,807	915	3,417	0
コージェネレーション 運営費	1,873	0	0	0	0	1,873
雑損失	1,549	0	0	0	0	1,549
合 計	611,524	181,715	418,580	915	6,892	3,422

(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	106,556	106,556	0
サブリース部門	414,529	350,167	64,362
営業部門	71,003	48,858	22,145
受託等事業部門	29,260	21,955	7,305
一般管理費	0	80,566	△80,566
合 計	621,348	608,102	13,246

(5) 予定貸借対照表 (令和7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>278,019</b>	<b>(負 債 の 部)</b>	<b>285,167</b>
現 金 預 金	217,590	<b>流 動 負 債</b>	<b>75,352</b>
共用部分等積立金	20,488	未 払 金	31,176
未 収 金	35,576	短期リース債務	2,517
仮 払 金	3,463	前 受 収 益	28,416
前 払 費 用	907	預 り 金	8,755
貸 倒 引 当 金	△ 5	未 払 法 人 税 等	4,488
<b>固 定 資 産</b>	<b>165,866</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>209,815</b>
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>143,411</b>	コージェネ資金預り金	11,319
建 物	5,120	受 入 敷 金	126,993
建 物 付 属 設 備	12,854	退 職 給 付 引 当 金	41,461
造 作 設 備	8,057	修 繕 引 当 金	19,611
コージェネ設備	11,319	長 期 リース 債 務	10,431
什 器 備 品	2,286		
土 地	90,826	<b>(純 資 産 の 部)</b>	<b>158,718</b>
リ ー ス 資 産	12,949	<b>株 主 資 本</b>	<b>158,718</b>
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>3,478</b>	資 本 金	75,000
電 話 加 入 権	565	利 益 剰 余 金	83,718
ソ フ ト ウ ェ ア	2,913	その他の利益剰余金	83,718
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	<b>18,977</b>	別 途 積 立 金	1,860
出 資 金	9,110	繰 越 利 益 剰 余 金	81,858
差 入 敷 金	7,689		
長 期 前 払 費 用	2,178		
<b>資 産 合 計</b>	<b>443,885</b>	<b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b>	<b>443,885</b>

## 第6 令和5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	204,922千円	206,773千円	1,851千円
貸会議室事業収入	50,400千円	50,871千円	471千円
損害保険代理店収入	27,278千円	29,624千円	2,346千円
貸事務所入居率	99.0%	99.7%	0.7%

## 第7 主要事業の推移（令和3年度～令和5年度）

項目	令和3年度	令和4年度		令和5年度	
	実績	実績	前年比 (%)	実績	前年比 (%)
駐車場事業収入	189,353千円	204,335千円	107.9%	206,773千円	101.2%
貸会議室事業収入	47,649千円	56,096千円	117.7%	50,871千円	90.7%
損害保険代理店収入	19,485千円	38,539千円	197.7%	29,624千円	76.9%
貸事務所入居率	99.7%	99.2%	99.5%	99.7%	100.5%