

外郭団体に関する特別委員会資料

令和 7 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 6 年度事業報告	10
1	事業の概要	10
2	財務諸表	12
第 5	令和 7 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 6 年度主要事業計画・実績比較	26
第 7	主要事業の推移（令和 4 年度～令和 6 年度）	26

第1 会社設立の趣旨

三宮地区は戦後すぐに復興しはじめ、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。

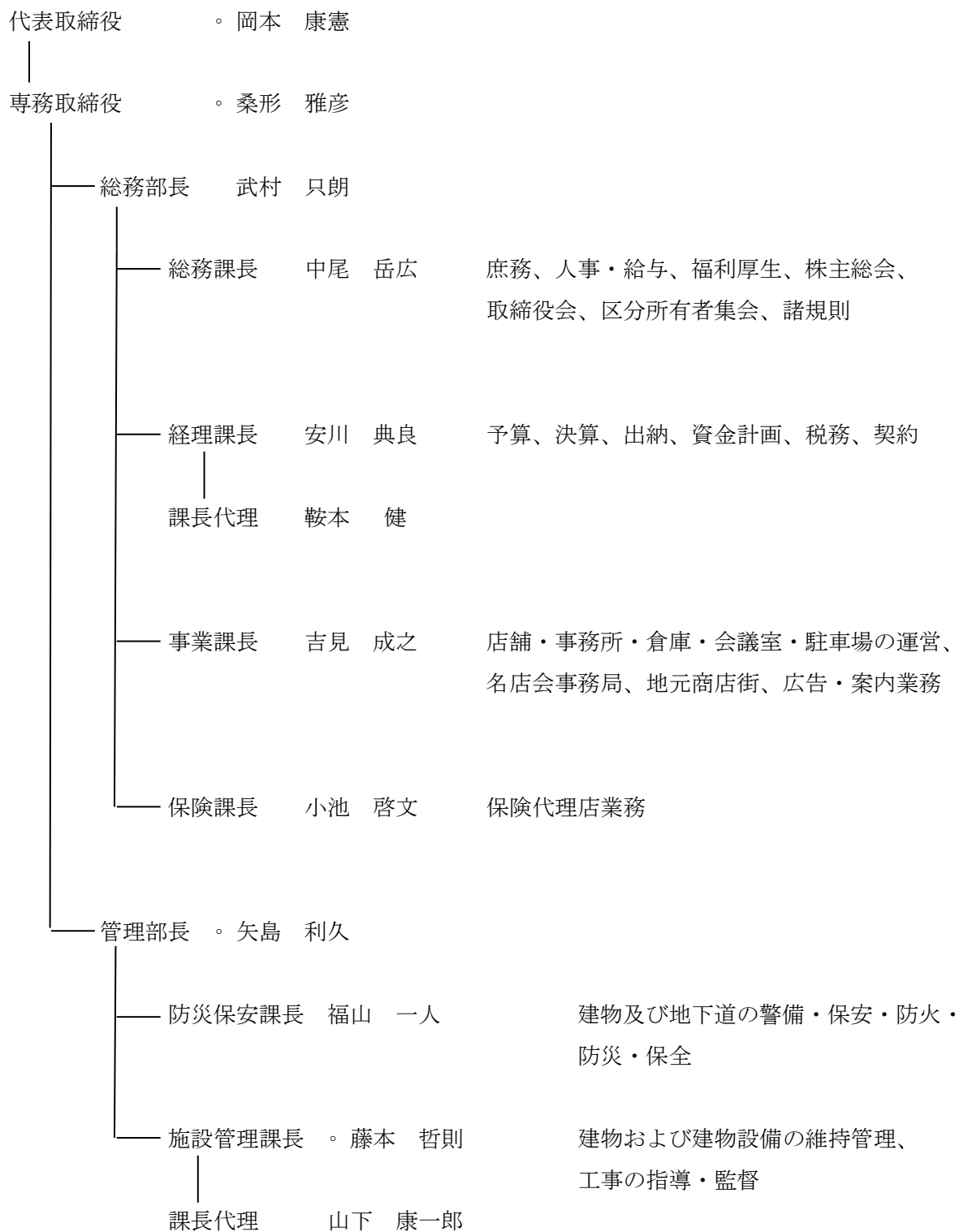
〔沿革〕

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7年6月1日現在

所属 \ 職名		部 長	課 長 課長代理	係 主 長 任	係 員	合 計
総 務 部		1				1
	総 務 課		1		3	4
	経 理 課		2	1	1	4
	事 業 課		1	2	1	4
	保 険 課		1	1	1	3
管 理 部		1 (1)				1 (1)
	防災保安課		1	2 (1)		3 (1)
	施設管理課		2 (1)	4		6 (1)
合 計		2 (1)	8 (1)	10 (1)	6	26 (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7年6月1日現在

役 職 名	氏 名		備 考
代 表 取 締 役	岡 本	康 憲	株式会社マイスター大学堂代表取締役社長 佐野商事有限会社代表取締役社長 不動産賃貸業 株式会社ベル代表取締役社長 理事兼神戸市都市局 都心再整備本部長 株式会社こうべ未来都市機構代表取締役専務 原田商事株式会社会長 株式会社都商事代表取締役 神戸市都市局長 弁護士 株式会社みなと銀行地域戦略部 部長 株式会社三井住友銀行公務法人営業第二部 副部長
専 務 取 締 役	桑 形	雅 彦	
取 締 役	久 利	計 一	
〃	佐 野	元 彦	
〃	田 中	一 義	
〃	東 中	弘 丞	
〃	中 原	信	
〃	浜 本	泰 幸	
〃	原 田	兼 嗣	
〃	春 岡	悟 誌	
〃	山 本	雄 司	
監 査 役	石 丸	鐵 太 郎	
〃	川 上	和 也	
〃	松 田	岳 大	

※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 当会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 当会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 当会社の株式に関する取扱いと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 当会社は、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。
- 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6年度事業報告

1 事業の概要

当期も、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、ビルの再整備について検討した。

(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月に着手した3館の外壁改修工事は、令和6年8月に3館すべて完了した。

(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、前年を上回る利用台数となった。

貸事務所事業については、大型区画の期間限定での使用の終了や既存テナントの解約により、前年を下回る入居率となった。

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、老朽化した内装の美装化や備品の一部更新を行った。また、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、前年を上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結果、部門全体の収入は前年度より増収となった。

（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多い年のため、前年度より増収となった。

（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、まち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）ビルの再整備の検討

令和６年度は、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、検討会の名称を「今後のビルのあり方検討会」から「建て替え検討会」に変更し、建て替えパターンを基にデベロッパーを招いて意見交換を行うなど、建て替え後のビルのイメージについて検討を行った。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

「ＫＯＢＥ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6年4月1日～令和7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	608,566,809	営業収益	625,325,236
ビル管理事業費	105,400,319	ビル管理収入	105,400,319
サブリース費	357,246,851	サブリース収入	418,559,158
営業費	46,764,995	営業収入	71,805,748
受託等事業費	18,879,540	受託等事業収入	29,560,011
一般管理費	80,275,104		
営業外費用	2,966,699	営業外収益	4,435,326
コージェネレーション 運営費	1,873,367	コージェネレーション 運営負担金	1,873,367
雑損失	1,093,332	雑収入	2,561,959
合 計	611,533,508	合 計	629,760,562
		税引前当期純利益	18,227,054
		法人税等調整額	5,223,400
		当 期 純 利 益	13,003,654
		前期繰越利益剰余金	72,205,883
		繰越利益剰余金	85,209,537

※ 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	105,400,319	105,400,319	0	0	0
サブリース収入	418,559,158	418,559,158	0	0	0
営業収入	71,805,748	71,805,748	0	0	0
受託等事業収入	29,560,011	29,560,011	0	0	0
コージェネレーション 運営負担金	1,873,367	0	0	0	1,873,367
雑収入	2,561,959	0	0	0	2,561,959
合 計	629,760,562	625,325,236	0	0	4,435,326

(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	105,400,319	86,779,556	18,620,763	0	0	0
サブリース費	357,246,851	11,000,129	343,902,170	0	2,344,552	0
営業費	46,764,995	20,641,447	25,056,706	0	1,066,842	0
受託等事業費	18,879,540	0	18,879,540	0	0	0
一般管理費	80,275,104	66,093,138	11,841,221	▲276,061	2,616,806	0
コージェネレーション 運営費	1,873,367	0	0	0	0	1,873,367
雑損失	1,093,332	0	0	0	0	1,093,332
合 計	611,533,508	184,514,270	418,300,400	▲276,061	6,028,200	2,966,699

(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	105,400,319	105,400,319	0
サブリース部門	418,559,158	357,246,851	61,312,307
営業部門	71,805,748	46,764,995	25,040,753
受託等事業部門	29,560,011	18,879,540	10,680,471
一般管理費	0	80,275,104	△80,275,104
合 計	625,325,236	608,566,809	16,758,427

(5) 貸借対照表 (令和7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
流 動 資 産	288,135,484	(負 債 の 部)	314,334,000
現 金 預 金	224,819,003	流 動 負 債	109,379,674
共用部分等積立金	20,676,022	未 払 金	67,566,914
未 収 金	40,100,805	短期リース債務	2,820,840
仮 払 金	1,637,635	前 受 収 益	27,772,081
前 払 費 用	907,434	預 り 金	8,777,239
貸 倒 引 当 金	△5,415	未払法人税 等	2,442,600
固 定 資 産	188,267,922	固 定 負 債	204,954,326
有形固定資産	165,813,343	コージェネ資金預り金	11,319,363
建 物	5,126,121	受 入 敷 金	122,184,460
建物付属設備	14,096,985	退職給付引当金	40,269,746
造 作 設 備	25,888,768	修 繕 引 当 金	19,610,847
コージェネ設備	11,319,363	長期リース債務	11,569,910
什 器 備 品	4,165,782		
土 地	90,825,574	(純 資 産 の 部)	162,069,406
リ ー ス 資 産	14,390,750	株 主 資 本	162,069,406
無形固定資産	3,477,727	資 本 金	75,000,000
電 話 加 入 権	565,300	利 益 剰 余 金	87,069,406
ソフトウェア	2,912,427	その他の利益剰余金	87,069,406
投資その他の資産	18,976,852	別 途 積 立 金	1,859,869
出 資 金	9,110,000	繰越利益剰余金	85,209,537
差 入 敷 金	7,688,940		
長期前払費用	2,177,912		
資 産 合 計	476,403,406	負債及び純資産合計	476,403,406

(6) 財 産 目 録 (令和7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
流 動 資 産	288,135,484	(負 債 の 部)	314,334,000
現 金	341,238	流 動 負 債	109,379,674
小口及び釣り銭用		未 払 金	67,566,914
普 通 預 金	224,477,765	取引業者など47件	
みなと銀行など3行		短期リース債務	2,820,840
共用部分等積立金	20,676,022	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	27,772,081
未 収 金	40,100,806	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	8,777,239
仮 払 金	1,637,635	西館家賃など5件	
西館地下物件契約に伴う敷金ほか			
前 払 費 用	907,434	未払い法人税 等	2,442,600
貸 倒 引 当 金	△5,415	固 定 負 債	204,954,326
		コージェネ資金預かり金	11,319,363
固 定 資 産	188,267,922		
有 形 固 定 資 産	165,813,343	受 入 敷 金	122,184,460
建 物	5,126,121	事務所敷金など89件	
さんプラザ325号など27件		退職給付引当金	40,269,746
建 物 付 属 設 備	14,096,985		
ビル付帯設備など70件		修 繕 引 当 金	19,610,847
造 作 設 備	25,888,768		
さんプラザ025号など35件		長期リース債務	11,569,910
コージェネ設備	11,319,363	リース物件1件	
什 器 備 品	4,165,782	(純 資 産 の 部)	162,069,406
社内PCサーバーなど20件		株 主 資 本	162,069,406
土 地	90,825,574	資 本 金	75,000,000
3館区分所有土地持分60.52㎡相当		利 益 剰 余 金	87,069,406
リ ー ス 資 産	14,390,750	その他の利益剰余金	87,069,406
リース物件4件		別 途 積 立 金	1,859,869
無 形 固 定 資 産	3,477,727	繰越利益剰余金	85,209,537
電 話 加 入 権	565,300		
ソ フ ト ウ ェ ア	2,912,427		
会計システム2件			
投資その他の資産	18,976,852		
出 資 金	9,110,000		
センター街1丁目など4件			
差 入 敷 金	7,688,940		
事務所賃借にかかる敷金8件			
長 期 前 払 費 用	2,177,912		
資 産 合 計	476,403,406	負債及び純資産合計	476,403,406

(7) 財務状況の推移 (令和4年度～令和6年度)

(単位：千円)

			令和4年度	令和5年度	令和6年度	5→6増減
損益計算書 (P/L)	営業利益		32,065	16,857	16,758	▲99
		営業収益	619,668	598,078	625,325	27,247
		営業費用	587,602	581,221	608,567	27,346
		うち販売費及び一般管理費	172,472	168,737	185,675	16,938
		うち人件費	171,740	174,285	184,514	10,229
		うち減価償却費	4,440	5,461	6,028	567
	営業外利益		2,662	1,160	1,468	308
		営業外収益	6,165	4,892	4,435	▲457
		営業外費用	3,503	3,732	2,967	▲765
		うち支払利息	0	0	0	0
	経常利益		34,728	18,017	18,227	210
	特別利益		0	0	0	0
		特別利益	0	0	0	0
		特別損失	0	0	0	0
	法人税等		185	4,687	5,223	536
	当期純利益		34,541	13,330	13,004	▲326
貸借対照表 (B/S)	前期繰越利益剰余金		24,334	58,875	72,206	13,331
	繰越利益剰余金		58,875	72,206	85,210	13,004
	資産合計		444,759	433,969	476,403	42,434
		流動資産	286,701	269,110	288,135	19,025
		固定資産	158,058	164,859	188,268	23,409
		うち建物	6,363	5,742	5,126	▲616
	負債合計		309,024	284,903	314,334	29,431
		流動負債	76,423	80,454	109,380	28,926
		うち短期借入金	2,142	0	0	0
		固定負債	232,601	204,450	204,954	504
		うち長期借入金	27,858	0	0	0
	純資産合計		135,735	149,066	162,069	13,003
		株主資本	135,735	149,066	162,069	13,003
		資本金	75,000	75,000	75,000	0
		資本剰余金	0	0	0	0
		利益剰余金	60,735	74,066	87,069	13,003
		評価換算差額等				

第5 令和7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、老朽化に伴い令和7年1月に着工したエスカレーター改修工事については、令和10年度の完成に向けて安全面に配慮しながら進めていく。

(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まち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

ビルの建て替え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7年6月開催）にて、「再開発協議会の設立に向けた準備を進めること」が議決された。

これを受け、区分所有者との検討会では、専門家のアドバイスを得ながら、事業手法等について理解を深めるとともに、次のステップとなる再開発協議会の設立を目指し、その役割や構成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適切な維持管理、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

令和6年度に策定した第8期中期経営計画に基づき、ニーズに応じた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。
- ・各ビルは築50年前後が経過しており、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・向上に取り組んでいく。
- ・貸会議室事業については、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、利用率の向上に取り組んでいく。

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8期中期経営計画（令和7年度～令和9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、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「建て替え検討会」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7年4月1日～令和8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	599,461	営 業 収 益	612,280
ビル管理事業費	108,437	ビル管理収入	108,437
サブリース費	346,190	サブリース収入	413,958
営業費	49,713	営業収入	60,625
受託等事業費	21,955	受託等事業収入	29,260
一般管理費	73,166		
営 業 外 費 用	14,925	営 業 外 収 益	4,315
コージェネレーション 運営費	1,607	コージェネレーション 運営負担金	1,607
雑損失	13,318	雑収入	2,708
合 計	614,386	合 計	616,595
		税引前当期純利益	2,209
		法人税等調整額	729
		当 期 純 利 益	1,480
		前期繰越利益剰余金	85,210
		繰越利益剰余金	86,690

※ 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	108,437	108,437	0	0	0
サブリース収入	413,958	413,958	0	0	0
営業収入	60,625	60,625	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	1,607	0	0	0	1,607
雑収入	2,708	0	0	0	2,708
合 計	616,595	612,280	0	0	4,315

(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	108,437	90,518	17,919	0	0	0
サブリース費	346,190	11,080	332,704	0	2,406	0
営業費	49,713	26,150	22,493	0	1,070	0
受託等事業費	21,955	0	21,955	0	0	0
一般管理費	73,166	61,076	5,420	3,253	3,417	0
コージェネレーション 運営費	1,607	0	0	0	0	1,607
雑損失	13,318	0	0	0	0	13,318
合 計	614,386	188,824	400,491	3,253	6,893	14,925

(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	108,437	108,437	0
サブリース部門	413,958	346,190	67,768
営業部門	60,625	49,713	10,912
受託等事業部門	29,260	21,955	7,305
一般管理費	0	73,166	△73,166
合 計	612,280	599,461	12,819

(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
流 動 資 産	249,471	(負 債 の 部)	261,776
現 金 預 金	201,617	流 動 負 債	76,622
共用部分等積立金	8,906	未 払 金	34,567
未 収 金	36,000	短期リース債務	2,821
仮 払 金	2,047	前 受 収 益	27,772
前 払 費 用	907	預 り 金	10,733
貸 倒 引 当 金	△ 6	未 払 法 人 税 等	729
固 定 資 産	175,855	固 定 負 債	185,154
有形固定資産	155,037	コージェネ資金預り金	9,712
建 物	4,510	受 入 敷 金	100,068
建物付属設備	12,838	退職給付引当金	47,014
造 作 設 備	23,469	修 繕 引 当 金	19,611
コージェネ設備	9,712	長期リース債務	8,749
什 器 備 品	2,112		
土 地	90,826		
リ ー ス 資 産	11,570	(純 資 産 の 部)	163,550
無形固定資産	2,709	株 主 資 本	163,550
電 話 加 入 権	565	資 本 金	75,000
ソフトウェア	2,144	利 益 剰 余 金	88,550
投資その他の資産	18,109	その他の利益剰余金	88,550
出 資 金	9,110	別 途 積 立 金	1,860
差 入 敷 金	7,689	繰越利益剰余金	86,690
長期前払費用	1,310		
資 産 合 計	425,326	負債及び純資産合計	425,326

第6 令和6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	204,000千円	208,947千円	4,947千円
貸会議室事業収入	54,545千円	55,422千円	877千円
損害保険代理店収入	46,034千円	48,121千円	2,087千円
貸事務所入居率	93.0%	93.6%	0.6%

第7 主要事業の推移（令和4年度～令和6年度）

項 目	令和4年度	令和5年度		令和6年度	
	実 績	実 績	前年比 (%)	実 績	前年比 (%)
駐車場事業収入	204,335千円	206,773千円	101.2%	208,947千円	101.1%
貸会議室事業収入	56,096千円	50,871千円	90.7%	55,422千円	108.9%
損害保険代理店収入	38,539千円	29,624千円	76.9%	48,121千円	162.4%
貸事務所入居率	99.2%	99.7%	100.5%	93.6%	93.9%