

中期経営計画

令和6年4月

旭橋都市再開発株式会社

旭橋都市再開発株式会社 中期経営計画

～ カフーナ旭橋・まちづくりへの持続的な貢献 ～

I 会社の沿革

当社は、都市再開発法第2条の2第3項に基づき、「モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業」の施行を主たる業務として平成15年9月1日に設立。

モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業については、南地区が平成24年4月に竣工。北地区については、平成26年3月に施行認可、平成27年3月に権利変換計画の認可を受け、平成27年度から本体工事に着手、平成30年9月に竣工し、バスターミナルや県立図書館等の公共公益施設、商業施設及び民間企業の事務所等の全施設が順次開業し、地区内で多くの雇用が創出されるなど、着実に事業の成果をあげています。

その後、当社は、令和2年8月の再開発事業終了の県知事認可後、関連事業として実施された歩行者デッキの完成を踏まえ、令和3年1月の臨時株主総会において定款の事業目的の変更が承認され、都市再開発法に基づく再開発会社から会社法に基づく株式会社へ移行しました。

II 計画の期間

令和6年度～令和10年度(5年間)

III 中期経営計画

当社は、今後とも、市街地再開発事業終了後の事業目的を踏まえ、再開発事業で整備された都市空間であるカフーナ旭橋のまちの発展に寄与していくとともに、更なるカフーナ旭橋のまちづくりに貢献するため、財務の安定と成長に向けた投資(人材育成・設備投資)とのバランスを基本とする、令和6年度から5年間の中期経営計画を策定し、以下の事業の適切かつ効率的な業務執行に努めます。

1 令和6年度の取組み

当社は、カフーナ旭橋・市街地再開発エリアの総合的なマネジメントを担う管理会社として、地域の賑わいづくりへの貢献と各街区管理組合、テナント等へのサービス向上への取組みを更に強化するため、新たな事業展開に向けた「提案型業務」の体制整備を進めます。

(1) 社内組織の改編

令和6年度から、社内組織を現行の「総務部」を「業務統括部」に刷新し、「総務課」、「業務課」の2課体制から、以下の2課、1室体制に改編します。

① エリアサポート・サービス課

カフーナ旭橋エリア内のサポート・サービス(アカウント業務等)の総合窓口等

② 施設管理課

ファシリティマネジメント事業の中核部署

③ リーシング推進室

不動産賃貸事業の専担部署

- (2) 人材育成支援制度の創設
社員の専門性を高めるため、資格取得を奨励する「資格取得支援制度」を創設
- (3) 業務改善計画の策定
社内システムの更新時期に合わせて、業務フローを見直し、新たな業務支援システムの導入を検討する等、業務改善、効率化に向けた計画を策定
- (4) 宅地建物取引業の免許取得
空室対策及び安定的なテナントの確保、各テナントからの要望等に適切に対応できる体制を強化するため、新たなビジネスモデルを構築、不動産賃貸事業の業容を拡大
- (5) 駐車場の増設
旭橋エリア全体の課題である駐車場不足への対応
- (6) 街区内の区分所有者の建物専有部分に係る修繕計画支援業務
ファシリティマネジメント事業の拡充

2 継続的な取組み

- (1) 人材育成支援
 - ・組織の新陳代謝を踏まえた、計画的な人材登用
 - ・事業の適切かつ効率的な業務執行を担う専門人材の育成支援
 - ・業務企画力の能力向上
業務の効率化・改善、既存事業の見直し・強化、新事業・新サービスの提案力の向上
- (2) まちづくり協議会の運営
 - ・各街区及びまちづくり協議会のイベントの企画の充実による街区全体の賑わいや活性化の創出
 - ・旭橋エリア全体の課題解決に向けた取組み
- (3) 管理組合受託代行業業
 - ・街区全体の効率的な維持管理に努めるとともに、中長期修繕計画に基づき修繕積立金の積立及び修繕工事の着実な実施
 - ・収入支出予算の適切な執行管理運営に努めるとともに、各街区の区分所有者及び入居者等への支援
 - ・電気料金の低減等のコスト削減や各組合が行う収益増に向けた取り組みを強化
- (4) 自主事業
 - ・駐車場管理運営については、各街区駐車場（駐輪含む）との連携による利便性の向上に取り組むとともに、近隣駐車場の需給バランスの動向を踏まえた料金改定や駐車区画の増設等を適切に実施し、収益の向上
 - ・不動産賃貸事業については、賃貸区画の拡大及び安定的なテナントの確保に努めるとともに、各テナントからの要望等に適切に対応
 - ・街区内の区分所有者の建物専有部分に係る修繕計画支援業務については、引続き協力会社と連携して取り組む。

IV 中期損益計画

1 令和6年度以降の財務目標

- (1) 売上高5億円以上、売上高経常利益率(償却後)13%以上(令和5年度は13%)
- (2) 設備投資に係る長期借入金の返済に必要なキャッシュフローの確保を図る。
- (3) 資金繰り安定のためネットキャッシュ(現預金－有利子負債)の黒字化を目指す。
- (4) 財務の安定化が図られた後には株主配当を実施する。

表1 中期損益計画

単位:百万円、%

| 決算期 | | 5年度 | 6年度 | 7年度 | 8年度 | 9年度 | 10年度 |
|------------------------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| | | 見込 | 計画 | | | | |
| 売上高 | | 500 | 507 | 511 | 513 | 525 | 527 |
| 内訳 | 駐車場収入 | 203 | 210 | 215 | 217 | 219 | 220 |
| | 受託収入 | 273 | 274 | 273 | 273 | 273 | 273 |
| | 家賃収入他 | 23 | 23 | 23 | 23 | 33 | 33 |
| 売上総利益 | | 500 | 507 | 511 | 513 | 525 | 527 |
| 販売費及び一般管理 | | 420 | 428 | 431 | 431 | 431 | 433 |
| 営業利益 | | 80 | 79 | 81 | 82 | 94 | 94 |
| 営業外損益 | | -14 | -13 | -13 | -12 | -11 | -10 |
| 経常利益 | | 66 | 66 | 68 | 70 | 83 | 84 |
| 売上高経常利益率 | | 13% | 13% | 13% | 14% | 16% | 16% |
| 法人税等(特別損益含)(注1) | | 5 | 16 | 17 | 18 | 28 | 28 |
| 当期損益 | | 61 | 49 | 51 | 53 | 56 | 56 |
| 繰越利益剰余金 | | 547 | 596 | 647 | 700 | 755 | 811 |
| 注1 法人税等は繰越欠損金控除の適用を考慮。 | | | | | | | |
| 国税の繰越欠損金は令和5年度で解消見込み。 | | | | | | | |

(備考)各数字は四捨五入。

2 設備投資計画

財務の安定と成長に向けた投資のバランスを基本に、借入を抑制した計画的な投資と、自社の賃貸管理、建物・施設維持管理ノウハウを活用した効率的な投資を実施。

- (1) E街区の駐車場を増設(32台)(令和6年度)

資金調達は、手元現預金を活用することで有利子負債を抑制。

| 事業内容 | | 資金調達 | |
|------------------|-------|------|-------|
| 駐車場増設工事(設計監理費含む) | 50百万円 | 自己資金 | 50百万円 |
| 計 | 50百万円 | 計 | 50百万円 |

(注)工事費は消費税込み。

(2) 新規賃貸物件投資(令和8年度)

- ・投資利回り目標 10%(過去の投資実績等を勘案。)
- ・資金調達は、手元現預金を活用することで有利子負債を抑制。

| 事業内容 | | 資金調達 | |
|--------|--------|------|--------|
| 新規賃貸物件 | 100百万円 | 自己資金 | 100百万円 |
| 計 | 100百万円 | 計 | 100百万円 |

3 要員配置計画

業務の見直し、改善・効率化により、社内で要員を創出し、人材育成と整合の取れた適材配置と事業展開、業容拡大に対応した要員の配置を進める。

(1) 業務改善計画(令和6年度策定)の推進

(2) 人材育成

- ① 組織の新陳代謝を踏まえた、計画的な人材登用
- ② 街区等管理・サービス提案能力の向上を基本に、ファシリティマネジャー資格の取得、宅地建物取引士の有資格者4人以上を目標とし、社員の専門性を高める。

(3) 新たな事業展開・業容拡大

- ① 街区内の区分所有者の建物専有部分に係る中長期修繕計画の策定支援
- ② 既存事業(施設管理・アカウント業務の専門性等)とのシナジーを強みに、賃貸仲介から物件管理まで一貫した業務を提供できる体制を構築。
 - i 令和6年度宅地建物取引業の免許取得、令和7年度賃貸の仲介開始
 - ii 令和7年度損保代理店業務(iの付帯サービス業務)を開始
 - iii 令和8年度賃貸物件等への投資(目利き力・市場調査能力を活用)

(4) 要員配置計画

業容拡大等に伴い新たな専門人材が求められる各街区等管理業務(施設管理課、リーシング推進室)への要員のシフトを計画的に進める。なお、部署間の円滑な連携、職位の補充等を目的に兼務発令は機動的、柔軟に行う。

| 決算期 | 6年度 | 7年度 | 8年度 | 9年度 | 10年度 |
|---------------|-----|-----|-----|-----|------|
| | 計画 | | | | |
| 業務統括部長 | 1人 | 1人 | 1人 | 1人 | 1人 |
| 部長代理 | 1人 | 1人 | 1人 | — | — |
| エリアサポート・サービス課 | 4人 | 3人 | 3人 | 3人 | 3人 |
| 施設管理課 | 2人 | 3人 | 3人 | 3人 | 3人 |
| リーシング推進室 | 1人 | 1人 | 1人 | 2人 | 2人 |
| 計 | 9人 | 9人 | 9人 | 9人 | 9人 |

(注)人数に兼務社員は含まず。

4 中期借入金返済計画

中期借入金返済計画は下表 2 のとおりである。令和 5 年度末の累計余裕金の水準は問題なく、令和 6 年度及び令和 8 年度は設備投資の実施で、返済財源が元金返済額を下回り手元現預金を取り崩すこととなるが、その他の年度については、単年度損益に基づく返済財源が元金返済額を上回り、累計余裕金が積み上がる。

表 2 中期借入金返済計画

(単位:百万円)

| 決算期 | 5 年度 | 6 年度 | 7 年度 | 8 年度 | 9 年度 | 10 年度 |
|--------|------|------|------|------|------|-------|
| 返済財源 | 94 | 31 | 84 | -17 | 86 | 86 |
| 元金返済額 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 57 |
| 単年度余裕金 | 26 | -37 | 16 | -85 | 17 | 29 |
| 累計余裕金 | 376 | 338 | 354 | 269 | 287 | 316 |

(注)5 年度累計余裕金=5 年度期末現預金-5 年度法人税等

5 中期損益計画の前提条件

(1) 売上高

- ① 駐車場売上は、Eパーキングについて每期 2%増を見込み、令和 6 年度以降は駐車場増設の増収を見込む。
- ② 家賃収入は、6 年度の予算見込で固定。なお、9 年度以降は、8 年度の新規賃貸物件投資による増収を見込む。
- ③ 受託収入は、6 年度の予算見込で固定。6 年度以降、新規受託収入の増収を見込む。

(2) 販売費及び一般管理費

- ① 人件費は令和 6 年度以降を個別積算。
- ② 物件費は減価償却費を個別積算し、管理業務委託費は固定。その他物件費は每期 2%増を見込む。令和 6 年度以降Eパーキングの増設等に係る経費増を見込む。

(3) 法人税等

国税、地方税を個別積算。地方税については、令和 5 年度以前の繰越欠損金を加味して積算。

(4) 中期借入金返済計画

- ① 返済財源=減価償却費+税引後当期損益(=経常利益-法人税等)-設備投資支出
- ② 元金返済額は、長期借入金返済元金を個別積算。
- ③ 令和 5 年度末の累計余裕金=5 年度期末現預金-5 年度法人税等