

事業報告

自 令和 2年4月 1日

至 令和 3年3月31日

1 会社の現況

(1) 当該事業年度の事業の状況

① 事業の経過及びその成果

当社は、北千住駅西口地区市街地再開発事業を支援し、平成16年2月以降は、再開発ビル「千住ミルディス」内の北千住駅前駐車場、駐輪場を管理運営し、取得した催事床、商業床、業務床の不動産賃貸事業を展開しております。

駐車場の年間利用台数は303,581台(前期329,276台)と前期比約7.8%の減となりました。経年比較では平成19年度から平成28年度までは減少、平成29年度から2期は増加に転じましたが、前期及び当期は減少となりました。また、駐車場内に設置した大型バイク置場の年間利用台数については、5,242台(前期5,655台)と前期比約7.3%の減となりました。

駐輪場の年間利用台数は、229,396台(前期287,418台)と前期比約20.2%の減となりました。

当期は、新型コロナウイルス禍により、令和2年4月7日から5月25日まで、及び令和3年1月8日から3月21日までの間、国による緊急事態宣言が発せられ、北千住マルイ及びルミネ北千住の休業(注)などにより、駐車場では4月、5月の利用台数が対前期年比26,480台、48.4%の減、売上で約2千万円、約57.8%の減となりました。しかし、4月に消費税増税分の利用料改定を行い、30分200円を220円としたことから、年間売上への影響を対前期比で、約2.9%の減に止めることができました。

同様に駐輪場においても4月、5月の利用台数が対前期年30,431台、約58.9%の減、売上で329万円、約51%の減となりました。

商業床、業務床などの不動産賃貸事業におきましては、当社の収益事業の中核事業として、中・長期に安定した収入を確保しています。

一方、財務状況につきましては、総売上高5億2千5百万円(前期5億3千9百万円、2.5%減)に対して売上原価3億8千9百万円(前期4億8百万円、4.7%減)、販売費及び一般管理費5千8百万円(前期6千8百万円、14.7%減)であり、営業利益は7千8百万円(前期6千2百万円、25.6%増)の黒字になりました。経常利益は、7千6百万円(前期6千万円、27.5%増)、当期純利益は4千7百98万円(前期3千9百44万円、21.7%増)と15期連続の黒字になりました。

今後とも、催事床、商業床の保証金返還や管理費負担金、大規模修繕や設備更新等に備えてキャッシュフローを強化するとともに経営基盤の一層の安定強化を目指してまいります。

(注) 北千住マルイ：4/8 から 5/31 まで一部フロアーを除き休業(時短営業もあり)
ルミネ北千住：4/4 から 6/2 まで一部フロアーを除き休業(時短営業もあり)

各事業の売上高

	事業別	当期売上高(千円)	前期売上高(千円)	比較増減(%)
1	駐車場管理運営事業	198,371	204,370	△2.94
2	駐輪場管理運営事業	28,457	35,810	△20.53
3	不動産賃貸事業	295,672	295,672	0.00
4	自動販売機設置事業他	2,943	2,991	△1.60
	売上高 合計	525,443	538,843	△2.49

② 設備投資等の状況

当会計年度中において実施いたしました主な設備投資の状況は次のとおりです。

	設備	投資総額(千円)	設置年月日
購入	駐車場 防犯カメラ 40台	10,254	令和3年3月
購入	駐車場 管理PC(防犯カメラ) 2台	1,496	令和3年3月
購入	駐車場 管理PC 1台	914	令和3年3月
購入	駐車場 ユニット通信PC 1台	780	令和3年3月
購入	駐車場 駐車券紛失PC 1台	780	令和3年3月
購入	駐車場 カードリーダーゲートウェイPC 3台	1,949	令和3年3月
購入	駐車場 制御用管理PC 1式	1,010	令和3年3月
リース	駐輪場 複合機 1台	720	令和2年7月
ソフトウェア	駐車場 機械式駐車場ソフトウェア 1式	5,425	令和3年3月

③ 資金調達の状況

特に、記載する事項はありません。

(2) 会社に対処すべき課題

不動産賃貸事業の売上高は安定的な収入源となっていますが、千住ミルディスI番館の今期の賃料改定協議が調わず、賃貸人である千住ミルディス店舗共有者の多くの方々と令和2年4月20日に、東京地方裁判所へ賃料増額請求調停の申し立てを行い、現在も調停中です。

今後は、調停の中で、適正賃料となるよう努力してまいります。

駐車場管理運営事業は、北千住への交通アクセスの向上や若者の車離れなどにより、利用者が伸び悩んでおります。機械式駐車場については、修繕積立金が令和5年度に目標の3億円となり、令和15年度までの長期修繕計画上の修繕費を賄うことが可能となりました。しかし、機械式駐車場以外の設備修繕経費の増にも対応していく必要があります。

駐輪場管理運営事業においては、北千住駅周辺の区営・民間駐輪場の整備が進み、駐輪場需要はほぼ充足した状況であり、駐輪場の利用者数は減少傾向になっています。

同時に、千住ミルディスI番館・II番館の管理費負担金及び長期修繕積立金も膨らむ見込みであるため、経費増は避けられない状況にあります。さらに、駐車場整備基金融資の返済、預かり保証金の返済がともに令和5年度まで継続するなど、厳しい財務状況が予想されます。

今後とも、収益確保に向けた事業展開をはじめ、駐車場・駐輪場の管理運営費のコスト削減に努

めながら、企業体力の強化に努め、さらに、震災、浸水等の危機管理対策に取り組むなど、公共性・公益性を高めつつ、地域に必要とされる透明性の高い企業経営を目指します。

なお、36期においても、新型コロナウイルス感染症対策により、北千住マルイやルミネ北千住の営業自粛等が行われた場合には、駐車場、駐輪場の売上に大きく影響するため、今まで以上にキャッシュフローを重視した経営を行ってまいります。

(3) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

(単位：千円)

	第32期	第33期	第34期	第35期
	自平成29年4月1日 至平成30年3月31日	自平成30年4月1日 至平成31年3月31日	自平成31年4月1日 至令和2年3月31日	自令和2年4月1日 至令和3年3月31日
売上高	548,839	548,382	538,843	525,442
売上原価	392,172	397,347	408,005	388,705
販売費・管理費	55,617	56,116	68,455	58,402
営業外損益	△5,282	△3,914	△2,875	△2,442
経常利益	95,768	91,006	59,507	75,894
当期純利益	62,242	59,686	39,436	47,984
1株当たり当期純利益(円)	600	575	380	463
総資産	7,147,434	6,968,614	6,808,648	6,649,044
純資産	5,472,189	5,531,875	5,571,311	5,619,295
1株当たり純資産額(円)	52,759	53,335	53,715	54,178

(注-1) 1株当たり当期純利益は、期中発行済株式総数に基づき算出しております。

(注-2) 営業外損益は、営業外収益から営業外費用を除いた数値です。

(4) 支配株主の状況

当社は足立区の子会社であり、足立区は当社の議決権の58.27%を保有しています。

(5) 主要な事業内容

事業	概要
<p>駐車場管理運営事業</p>	<p>平成16年2月から駐車場法による路外駐車場として営業を開始しました。再開発建築物の附置義務施設機能と北千住地区の商業基盤施設・都市交通施設機能を併せ持つ「開かれた駐車場」(平置226台、機械式124台、合計収容台数350台)として、午前8時から午後11時まで年中無休で営業しております。</p> <p>令和2年度の利用状況は、1日平均832台(前期902台)で前期に比べ70台(7.8%)減少しました。機械式駐車場につきましては、3月期の定期利用契約台数が44台(前期36台)と前期比で8台増加しました。また、朝トクなど機械式駐車場を活用した事業は、令和元年度から近隣のホテルと提携して泊めトクサービス事業を開始し、5事業となりました。5事業合計で年間1,764台(前期1,889台)の利用があり、前期比6.6%(125台)の減少となりました。</p> <p>また、令和元年度の消費税率の改定に伴い、令和2年4月から一時利用料金については30分200円を220円に改定しました。</p> <p>なお、隣接する北千住駅西口立体駐車場(ルミネ駐車場)とは、一時利用料金の同一化を始めとする一体運用を実施しています。</p>
<p>駐輪場管理運営事業</p>	<p>平成16年2月から商業施設の買い物客を中心とした一時利用者駐輪場としてオープンしました。現在、通勤・通学のための定期利用契約者も対象とした駐輪場(自転車1,375台、原付バイク126台、合計1,501台)として午前6時から翌日の午前1時30分まで年中無休で営業しております。</p> <p>定期利用契約者を除く令和2年度の利用状況は、1日平均が628台(前期787台)で前期に比べ159台減少(△20.2%)しました。</p> <p>定期利用の受付方法は空き待ち登録制としており、契約者は、3月期で339人(自転車314人、バイク25人)となっております。</p> <p>主なサービス事業として、飲料自販機、荷物保管用ロッカー、宅配便ロッカー、レインコート置き場などを設置し、他の駐輪場にはない多種多様なサービスを展開しています。</p>
<p>不動産賃貸事業</p>	<p>千住ミルディスI番館(北千住マルイ)の商業床等共有持分(8,030㎡)を管理会社・北千住都市開発㈱を通して㈱丸井に、千住ミルディスII番館にある業務床(212㎡)は㈱ニチイ学館に賃貸しています。これらの賃料収入は当社総売上の約半分を占めております。</p> <p>また、平成13年度から遊休地の有効活用と駐車需要に対応することを目的に暫定駐車場の運営を行っており、現在は、平成18年6月から自社所有地(193.16㎡)をコインパーキング(タイムズ千住3丁目第2:駐車台数5台)用地として賃貸しております。</p>

事業	概要
自動販売機設置事業	施設の有効利用と利用者サービスのため、駐車場・駐輪場に飲料の自動販売機を合計9台設置しています。設置事業者には設置場所を提供する事業で、安定した賃借料が見込める事業です。

(6) 事業所

本社 東京都足立区日ノ出町27-3-102

(7) 使用人の状況

令和3年3月31日現在

従業員数	前期末比較増減	平均年齢	平均勤続年数
10名	0	63.5歳	3年0月

(注) 従業員数中2名は使用人兼務役員(専務・常務取締役)です。

(8) 主要な借入先の状況

令和3年3月31日現在

借入先	借入残高(円)	借入先が有する当社の株式	
		持株数	出資比率
(株)みずほ銀行	388,164,000	900株	0.87%

(9) その他会社の現況に関する重要な事項

特に記載すべき事項は有りません。

2 会社の株式に関する事項(令和3年3月31日現在)

(1) 株式の状況

- ① 発行可能株式総数 120,000株
- ② 発行済株式の総数 103,720株
- ③ 株主数 9名
- ④ 発行済株式の総数の10分の1以上の数の株式を有する株主

株主名	持株数(出資比率%)
足立区	60,440株(58.27)
中小企業基盤整備機構	40,000株(38.57)
合計	100,440株(96.84)

(注) 上記株主に対する当社の出資はありません。

⑤ その他株式に関する重要な事項

平成19年6月27日開催の第21回定時株主総会において株券を不発行とする定款変更の決議をしました。平成19年10月17日の官報で公告し、平成19年11月1日に当社の株券は無効になりました。

3 会社役員に関する事項

(1) 取締役、監査役、会計参与の氏名

令和3年3月31日現在

地 位	氏 名	担当または他の法人等の代表状況など
代表取締役社長	長谷川勝美	足立区副区長
取締役副社長	鈴木邦夫	
専務取締役	三橋雄彦	
常務取締役	儘田政弘	
取締役(社外)	大山日出夫	足立区都市建設部長
取締役(社外)	小林義明	㈱みずほ銀行千住支店長
取締役(社外)	梅村信秀	足立成和信用金庫旭町支店長
監査役(社外)	宮田隆	北千住都市開発㈱代表取締役社長
会計参与	伊藤徹	伊藤徹税理士事務所長

(注) 令和2年6月26日付で、取締役(社外)丸岡正幸氏が退任いたしました。また、令和2年6月26日開催の第34回定時株主総会において、梅村信秀氏が取締役(社外)にそれぞれ就任しました。

(2) 取締役、監査役、会計参与の報酬等の額

区 分	取 締 役		会 計 参 与		計	
	人員	支給額(円)	人員	支給額(円)	人員	支給額(円)
定款又は株主総会決議に基づく報酬	1	4,620,000	1	840,000	2	5,460,000
利益処分による役員賞与	---	-----	---	-----	---	-----
株主総会決議に基づく退職慰労金	---	-----	---	-----	---	-----
計	1	4,620,000	1	840,000	2	5,460,000

(注-1) 株主総会決議による報酬限度額は、取締役3千万円、監査役3百万円であります。また、会計参与は、株主総会決議により月額7万円、年額84万円となっております。

(注-2) 期末現在の取締役は7名、監査役は1名、会計参与は1名です。支給人員と期末人員が相違しているのは、無報酬の取締役6名、監査役1名が在籍しているためです。

(3) 社外役員に関する事項

役員名	他の会社の取締役等の兼任状況	取締役会の出席状況等
取締役 大山 日出夫	足立区都市建設部長	取締役会 4 回開催中、4 回出席
取締役 小林 義明	㈱みずほ銀行千住支店長	取締役会 4 回開催中、4 回出席
取締役 丸岡 正幸	足立成和信用金庫本部融資部調査役	取締役会 1 回開催中、1 回出席
取締役 梅村 信秀	足立成和信用金庫旭町支店長	取締役会 3 回開催中、3 回出席
監査役 宮田 隆	北千住都市開発㈱代表取締役社長	取締役会 4 回開催中、4 回出席

(注-1) 社外取締役及び社外監査役は、無報酬です。

(注-2) 新型コロナウイルスに対応するため、上記以外で第 1 回取締役会（令和 2 年 5 月 29 日）決議は書面により行いました。

(注-3) 取締役の役職については、取締役会出席時のものです。

(4) 会計参与の損害賠償責任限定契約に関する事項

会社法第 4 2 7 条第 1 項の規定に基づく損害賠償責任限定契約条項は、当社定款第 3 7 条で定め、当社と会計参与とは、会社法第 4 2 3 条第 1 項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は、8 4 万円又は法令に定める最低限度額のいずれか高い額となります。

4 会社の体制及び方針

当期は、第 5 次中期経営計画（令和 2 年度から令和 6 年度）の初年度に当たります。本計画に基づき、当社の使命や社会的役割、経営方針や行動指針、経営ビジョンなどを明らかにし、健全な企業風土の醸成に努めてまいります。

実際の業務執行の場においては、常に顧客の視点に立ち、自らの権限と責任をもった経営を行い、新たな価値を創出し続ける会社を目指しています。公益的施設（駐車場・駐輪場等）運営にあたっては、顧客の利便性を考え、環境の変化に対応したサービスに磨きをかけ、安心安全を最優先した施設の管理運営を行っています。また、安定した営業収入の確保、強靱な財務体質の構築、機動性に富む柔軟な組織運営、個人の知恵や工夫が活かされる仕組みづくり等に取り組み、安定した経営基盤の整備を図っています。

すべての役員及び社員が企業の社会的役割と責任を深く自覚して、企業倫理を確立し、社会の信頼を得る会社経営に努めるとともに、地域社会が必要とするサービスを提供し、市街地の活性化に貢献するという会社の使命を果たすための行動基準として「足立市街地開発株式会社倫理規程」を定め、社内研修等を通じて内容の周知・徹底を図り、社会倫理に適合した企業行動の実践に努めています。

また、コンプライアンス（法令等の遵守）上の問題については、「足立市街地開発株式会社公益通報者の保護等に関する規程」を定め、社員等からの組織的又は個人的な不正行為に関する通報及びそれに関する相談を適切に処理するための仕組みを構築するとともに、不正行為の未然防止、早期発見及び是正を図ることをもって、コンプライアンス経営の強化に努めています。