

事業報告

自 令和 3年4月 1日
至 令和 4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311,068台（前期303,581台）と前期比約2.5%の増となりました。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、令和元年と前期は減少していました。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、5,779台（前期5,242台）と前期比約10.2%の増となりました。

駐輪場の年間利用台数は、242,513台（前期229,396台）と前期比約5.7%の増となりました。

当期は前期同様、新型コロナウイルス禍により、令和3年4月12日から9月30日までと令和4年1月21日から3月21日まで、まん延防止等重点措置及び緊急事態宣言が断続的に発せられ、駐車場では8月から2月までの7か月連続で利用台数が対前期同月比でマイナスとなり、8,628台、4.5%の減、売上で約416万円、約3.3%の減となりました。しかし、4月、5月の2か月間では、前期に比べ北千住マルイ及びルミネ北千住の休業期間が短く、利用台数が対前期同月比で、17,618台、62.5%の増、売上で約1千4百万円、約97.8%の増となったことで、年間利用台数で対前期比7,487台、2.5%の増、売上で約641万円、3.2%の増とすることができました。

駐輪場も、対前期比で利用台数及び売上で減となる月がありましたが、年間では利用台数で対前期比13,117台、5.7%の増、売上で約129万円、約4.5%の増となりました。

加えて、当期は駐車場管理運営業務委託契約の最終年度に当たることから、次期（令和4年度からの3年間）業務委託契約の締結に向けて、学識経験者を含む6名の委員からなる事業者選定委員会を設置し、書類審査及びプレゼンテーションを経て総合評価を行い、契約予定事業者を決定しました。

次に、商業床、業務床などの不動産賃貸事業につきましては、当社の収益の中核事業として、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5億3千3百万円（前期5億2千5百万円、1.5%増）に対して売上原価3億8千6百万円（前期3億8千9百万円、0.6%減）、販売費及び一般管理費5千2百万円（前期5千8百万円、11.1%減）であり、営業利益は9千5百万円（前期7千8百万円、21.2%増）の黒字となりました。経常利益は、1億3千百万円（前期7千6百万円、72.4%増）、当期純利益は8千5百万円（前期4千7百万円、77.5%増）と16期連続の黒字となりました。

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重視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。

(参考) 北千住マルイ：4/25 から 5/13 まで一部フロアを除き休業（時短営業もあり）
 前期：4/ 8 から 5/31 まで一部フロアを除き休業（時短営業もあり）
 ルミネ北千住：4/25 から 5/11 まで一部フロアを除き休業（時短営業もあり）
 前期：4/ 4 から 6/ 2 まで一部フロアを除き休業（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	204,776	198,371	3.23
2	駐輪場管理運営事業	29,743	28,457	4.52
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	2,891	2,943	△1.77
	売上高 合計	533,082	525,443	1.45

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	駐輪場 駐車券発行機 1台	2,244	令和3年10月
購入	駐輪場 PC 1台	605	令和3年10月
購入	駐輪場 サーバー 1台	538	令和3年10月
購入	駐輪場 ラベルプリンター 1台	450	令和3年10月
購入	駐輪場 液晶ディスプレイ 1台	311	令和3年10月
リース	本社 通信機器 1台	792	令和3年 9月
ソフトウェア	駐輪場 管理ソフト(クライアント) 1式	309	令和3年10月
ソフトウェア	駐輪場 管理ソフト(サーバー) 1式	1,000	令和3年11月

③ 資金調達の状況

特に、記載する事項は有りません。

(2) 会社に対処すべき課題

① 不動産賃料の設定

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。令和2年4月20日に他の共有者の方々と東京地方裁判所へ調停を申し立てた千住ミルディスI番館の賃料の引き上げについては、令和4年4月12日に調停が成立し、平成31年2月27日に遡って1坪あたり月額1,500円の増額となりました。

令和6年2月27日の契約更新を控え、今後も適正な賃料の設定に努めてまいります。

② 駐車場・駐輪場のニーズ増進と修繕

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。

③ 厳しい財務運営への対応

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、37期においても、新型コロナウイルスの感染状況によっては、駐車場、駐輪場の売上に影響する可能性があるため、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いきます。

(3) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

(単位：千円)

	第33期	第34期	第35期	第36期
	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	自令和3年4月1日 至令和4年3月31日
売上高	548,382	538,843	525,442	533,082
売上原価	397,347	408,005	388,705	386,231
販売費・管理費	56,116	68,455	58,402	51,927
営業外損益	△3,914	△2,875	△2,442	35,912
経常利益	91,006	59,507	75,894	130,836
当期純利益	59,686	39,436	47,984	85,195
1株当たり当期純利益(円)	575	380	463	821
総資産	6,968,614	6,808,648	6,649,044	6,519,909
純資産	5,531,875	5,571,311	5,619,295	5,704,490
1株当たり純資産額(円)	53,335	53,715	54,178	54,999

(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
駐車場管理運営事業	① 駐車場の現状 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

事 業	概 要
	<p>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。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>② 利用状況</p> <p>令和3年度の利用状況は、1日平均852台(前期832台)で前期に比べ20台(2.4%)増加しました。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44台)と前期と同数でした。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2,366台(前期1,806台)の利用があり、前期比31.0%(560台)の増加となりました。</p> <p>③ 次期契約予定事業者の選定</p> <p>当期は駐車場管理運営業務委託契約の最終年度に当たることから、次期(令和4年度からの3年間)業務委託契約の締結に向けて、当社内に事業者選定委員会を設置し、応募事業者の書類審査及びプレゼンテーションを実施のうえ総合評価を行い、次期の契約予定事業者を決定しました。</p>
駐輪場管理運営事業	<p>① 駐輪場の現状</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。また、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>② 利用状況</p> <p>定期利用契約者を除く令和3年度の利用状況は、1日平均が664台(前期628台)で前期に比べ36台増加(5.7%)しました。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338人(自転車308人、バイク30人)となっております。</p>
不動産賃貸事業	<p>① 商業床・業務床の賃貸</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(株)を通して(株)丸井に、千住ミルディスII番館にある業務床(212㎡)は(株)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>

事業	概要
	<p>② 暫定駐車場の運営</p> <p>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>
自動販売機設置事業	<p>① 自動販売機の設置</p> <p>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。</p>

(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4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
9名	△1	63.6歳	3年4月

(8) 主要な借入先の状況

令和4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	250,871,000	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4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4年3月31日現在

役 職	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	工 藤 信	足立区副区長
取締役副社長	高 橋 茂	
取締役調査役	鈴 木 邦 夫	令和3年度のみ限定で設置した職
取締役(社 外)	犬 童 尚	足立区都市建設部長
取締役(社 外)	山 本 幸 祐	(株)みずほ銀行千住法人部長
取締役(社 外)	梅 村 信 秀	足立成和信用金庫総務部総務グループ課長
監査役(社 外)	宮 田 隆	北千住都市開発(株)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3年6月28日付けで、代表取締役社長 長谷川 勝美、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 氏及び小林 義明 氏が退任いたしました。また、令和3年6月28日開催の第35回定時株主総会において、工藤 信が代表取締役社長に、高橋 茂が取締役副社長に、鈴木 邦夫が取締役調査役に、犬童 尚 氏及び山本 幸祐 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	4,760,940	1	840,000	2	5,600,940
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	4,760,940	1	840,000	2	5,600,940

(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6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5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	足立区教育長	取締役会 1回開催中、1回欠席
取締役 犬童 尚	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	(株)みずほ銀行千住支店長	取締役会 1回開催中、1回欠席
取締役 山本 幸祐	(株)みずほ銀行千住法人部長	取締役会 4回開催中、4回出席
取締役 梅村 信秀	足立成和信用金庫 総務部総務グループ課長	取締役会 5回開催中、5回出席
監査役 宮田 隆	北千住都市開発(株)代表取締役社長	取締役会 5回開催中、5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) 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427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37条で定め、当社と会計参与とは、会社法第423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、84万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

(1) 体制

- ① 当社の社員は、足立区派遣の再任用社員、足立区退職の再雇用社員を中心に、一般採用の固有社員、嘱託社員、臨時社員で構成されており、区の職務経験と民間経験の相互の強みを生かした経営を推進しています。
- ② 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、社会倫理に適合した企業行動の実践に努めています。
- ③ 「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し、コンプライアンス経営の強化に努めています。

(2) 方針

- ① 常に顧客の視点に立ち、自らの権限と責任に基づく経営を行い、新たな価値を創出し続ける会社を目指していきます。
- ② 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きます。
- ③ 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きます。