

# 事業報告

自 令和 4年4月 1日  
至 令和 5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」の商業床等と業務床の賃貸事業の収益を基盤として、公益的な北千住駅前駐車場・駐輪場管理運営事業を行っています。

当事業年度における経済環境は、依然として新型コロナウイルスの第7波、第8波の流行はありましたが、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の発令はありませんでした。そのため、新型コロナウイルスの影響による北千住マルイ及びルミネ北千住の休業もありませんでした。一方で、国際的な原材料価格の高騰や円安による物価の上昇等、景気の先行きが不透明な状況は続きました。

このような状況の中、当社の今期の業績は以下のとおりです。

駐車場管理運営事業は、定期利用契約台数の減などにより年間利用台数が減少したものの、売上は1台当たりの利用時間が長くなったことや利用拡大事業である「朝トクサービス」や「泊めトクサービス」の利用者が増加したことなどにより増となりました。駐車場の自動車の年間利用台数は308,578台（前期311,068台）と前期比2,490台、0.8%の減、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は、5,599台（前期5,779台）と前期比180台、約3.1%の減、駐車場全体の売上は約269万円、約1.3%の増となりました。

駐輪場管理運営事業は、年間利用台数、売上ともに増となりました。駐輪場の年間利用台数は、256,597台（前期242,513台）と前期比14,084台、約5.8%の増、売上で約168万円、約5.6%の増となりました。

次に、収益事業である商業床、業務床などの不動産賃貸事業は、令和4年4月12日に調停が成立してI番館商業床・催事床の賃料が上がったことで、売上が前期比約1億6千万円、約54.1%の増となりました。ただし、平成31年2月27日に遡って賃料が引き上げられたため、本来は過去の事業年度に属する一時的な売上である約1億2千万円を含んでいます。

最後に、財務状況については、総売上高6億9千7百万円（前期5億3千3百万円、30.8%増）に対して売上原価4億5百万円（前期3億8千6百万円、4.9%増）、販売費及び一般管理費6千926万円（前期5千193万円、33.4%増）であり、営業利益は2億2千3百万円（前期9千5百万円、134.9%増）の黒字になりました。経常利益は、2億2千4百万円（前期1億3千百万円、70.9%増）、当期純利益は1億4千3百万円（前期8千5百万円、68.3%増）で、17期連続の黒字になりました。

## 各事業の売上高

	事業名	当期売上高(千円)	前期売上高(千円)	比較増減(千円)	比較増減(%)
1	駐車場管理運営事業	207,468	204,776	2,692	1.31%
2	駐輪場管理運営事業	31,418	29,743	1,675	5.63%
3	不動産賃貸事業	455,617	295,672	159,945	54.10%
4	自動販売機設置事業他	2,923	2,891	32	1.11%
	合計	697,426	533,082	164,344	30.83%

### ② 設備投資等の状況

当会計年度中において実施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 入口発券機 1台	2,129	令和4年9月
購入	駐輪場 入口駐車券読取機 1台	1,965	令和4年9月
購入	駐輪場 入口駐車券読取機 1台	1,965	令和4年9月
購入	本社 事務室エアコン 3台	1,106	令和4年6月
購入	本社 事務室エアコン 2台	452	令和4年6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

### ① 賃貸借契約の更新

令和6年2月27日に千住ミルディスI番館の賃貸借契約の更新があるため、他の共有者の方々と協力し、適正な賃料の設定に努めていく必要があります。

### ② 駐車場・駐輪場の修繕

施設の建設から19年を経過し、老朽化に伴う設備の緊急修理が必要となるケースが発生しています。お客様の迷惑とならないよう、迅速に対応することはもちろんですが、中長期的にも修繕計画を確立し着実に修繕を進めることで、安全・安心な利用を促進する必要があります。

### ③ 次期中期経営計画の策定

令和7年度から第6次の中期経営計画の期間に入るため、計画の策定を準備する時期になりました。売上、売上原価、純利益を見通し、コストをコントロールした施設の修繕計画を組み込む中で、安定的な経営を持続できる計画を策定し、引き続き中心市街地商業振興等の公共貢献を果たしていく必要があります。

## (3) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

(単位：千円)

	第34期 自平成31年4月1日 至令和2年3月31日	第35期 自令和2年4月1日 至令和3年3月31日	第36期 自令和3年4月1日 至令和4年3月31日	第37期 自令和4年4月1日 至令和5年3月31日
売上高	538,843	525,442	533,082	697,426
売上原価	408,005	388,705	386,231	405,168
販売費・管理費	68,455	58,402	51,927	69,259
営業利益	62,383	78,336	94,924	223,000
営業外損益	△ 2,875	△ 2,442	35,912	652
経常利益	59,507	75,894	130,836	223,652
当期純利益	39,436	47,984	85,195	143,425
1株当たり当期純利益(円)	380	463	821	1,383
総資産	6,808,648	6,649,044	6,519,909	6,498,930
純資産	5,571,311	5,619,295	5,704,490	5,847,914
1株当たり純資産額(円)	53,715	54,178	54,999	56,382

(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	<p>① 駐車場の現状</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。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4年度の利用状況は、1日平均845台（前期852台）で前期に比べ7台（0.8%）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32台（前期44台）と前期に比べ12台（27.3%）減少しました。「とくとくサービス」「スカイツ</p>

事業	概要
	<p>リー特別料金」「朝トクサービス」「メトロ割引」「泊めトクサービス」の5事業は合計で、年間3,133台（前期2,366台）の利用があり、前期比767台（32.4%）の増加となりました。</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4年度の利用状況は、1日平均が703台（前期664台）で前期に比べ39台（5.9%）増加しました。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365人（自転車334人、バイク31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㎡）を管理会社の北千住都市開発㈱を通して㈱丸井に賃貸しています。また、千住ミルディスII番館にある業務床（212.65㎡）を㈱ニチイ学館に賃貸しています。</p> <p>② 暫定駐車場の運営</p> <p>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います。</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、事業者には設置場所を提供し、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。</p> <p>なお、令和4年度で既存の事業者と契約が満了になるため、一般競争入札を実施し、令和5年度以降の事業者を新たに決定しました。</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5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	1名増	63.8歳	3年3月

（注）従業員数中1名は使用人兼務役員（常務取締役）です。

(8) 主要な借入先の状況

令和5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	125,438,000	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ありません。

2 会社の株式に関する事項(令和5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5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	
常 務 取 締 役	川 口 弘	
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)	齋 藤 弘 二	足立成和信用金庫旭町支店長
監査役(社 外)	渡 邊 隆 仁	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4年6月27日付けで、取締役調査役 鈴木 邦夫、取締役(社外) 梅村 信秀 氏及び監査役(社外) 宮田 隆 氏が退任いたしました。また、令和4年6月27日開催の第36回定時株主総会において、川口 弘が取締役(常務)に、齋藤 弘二氏が取締役(社外)に、渡邊 隆仁氏が監査役(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	4,783,616	1	840,000	2	5,623,616
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	4,783,616	1	840,000	2	5,623,616

(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。

(注-3) 当期より、部長級社員を兼務する常務取締役は、使用人兼務役員として役員報酬は未支給とし、給与のみの支払いとしました。(足立公共職業安定所の雇用保険適用承認済)

### (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 犬童 尚	足立区都市建設部長	取締役会 5回開催中、4回出席
取締役 山本 幸祐	(株)みずほ銀行千住法人部長	取締役会 5回開催中、2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 1回開催中、1回出席
取締役 齋藤 弘二	足立成和信用金庫旭町支店長	取締役会 4回開催中、4回出席
監査役 宮田 隆	吉祥寺マルイ施設管理担当部長	取締役会 1回開催中、0回出席
監査役 渡邊 隆仁	北千住都市開発(株)代表取締役社長	取締役会 4回開催中、3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、「真に豊かな生活を実現できる 魅力あるまちを築く」という会社の使命を果たすため、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)の運営にあたっては、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、安全・安心を最優先した施設の管理運営を行っていきます。
- ③ 老朽化する施設にかかるコストをコントロールすることで安定的な経営を継続し、中心市街地商業振興等の公共貢献を果たしていきます。