

令和4年度

経営状況説明書

自 令和 4年 4月 1日

至 令和 5年 3月31日

北千住都市開発株式会社

東京都足立区千住3丁目92番地

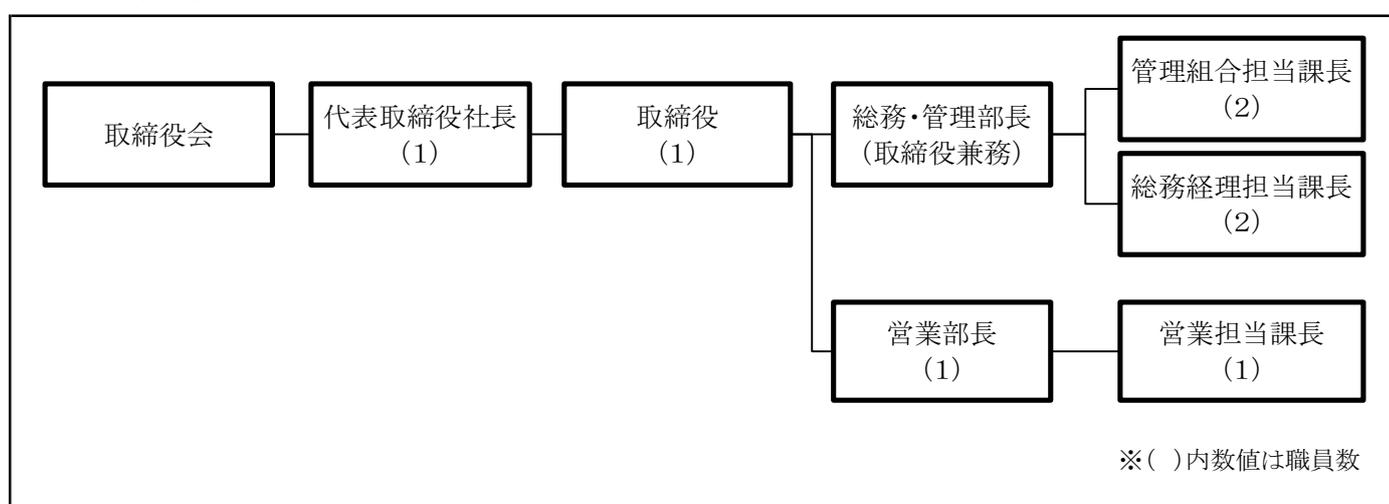
令和4年度公社等事業概要・収支決算説明書

1. 概要説明

2023年4月1日現在

名 称	北千住都市開発株式会社	所 在 地	足立区千住3丁目92番地
設 立 年 月 日	2002年12月6日	代 表 者	代表取締役社長 渡邊 隆仁
職 員 数 (常 勤)	8名	資 本 金	1億5千万円

2. 組織機構



(1) 今後の経営方針

【経営方針】

千住ミルディスの健全な発展に先導的役割が果たせるよう、協調の精神に基づき、信義、誠実をもって適正な管理運営にあたる

【重点事項】

① 安心・安全な施設づくり

- ・ 協力会社と連携して適切な保守点検・修繕を行なうとともに、中長期修繕計画は随時見直しをはかる
- ・ 防火・防災、安全衛生に関する点検・訓練を計画的に実施し、管理水準と有事対応力を高める

② 人や環境にやさしい施設づくり

- ・ CO2排出量やゴミ削減・リサイクル率等の数値目標達成に向けたアクションプランを着実に実行する

③ 魅力ある施設づくり

- ・ ミルディスフードコートの利用拡大に向けて、効果の高い販促支援と接客サービスの向上に取り組む
- ・ 屋上広場の植栽やメンテナンスを計画的に実施し、憩いの場としての魅力を高める

(2) 令和4年度主要事業とその成果

① 事業の経過及びその成果

当社は、2002年の会社設立以来、千住ミルディスの健全な発展に貢献できるよう、I 番館および団地管理組合から管理事務を受託して適正な管理運営にあたるとともに、共有床の転貸借による不動産賃貸事業を行なっております。

当期の取り組みとして、管理面では、中長期修繕計画に基づき9期目の修繕工事を実施しました。熱源設備については、アイスジェネレーターの老朽化を機に当初の更新計画を見直し、コストパフォーマンスとエネルギー効率に優れたターボ冷凍機を導入し、5月から稼働させました。当初計画に対して更新コストは2億22百万円削減。電気・ガス年間使用量は8%減となり、CO2排出量換算で年間330トン、3%削減を実現しました。その結果、2022年度の千住ミルディス全体のCO2排出量は12,300トン、前期比2%減となりました。

ゴミ削減の取り組みについては、足立区から「事業系ゴミの発生抑制や適正処理において、優れた取り組みを実践し、他の事業者の模範となる」事業者として、千住ミルディス I 番館が選出され感謝状をいただきました。

営業面では、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中、まん延防止等重点措置が解除された3月以降は社会活動の正常化が進み、ミルディス専門店・フードコートは3年ぶりに通常通りの営業を行うことができました。

その結果、フードコートの取扱高は開業以来初めて10億円を突破、専門店と合わせた不動産賃貸借事業の売上収益は2億43百万円(前期比3.4%増)となりました。

当期の事業実績につきましては、売上収益2億76百万円(前期2億68百万円、3.0%増)に対して、売上原価1億89百万円(前期2億12百万円、11.1%減)、販売費及び一般管理費73百万円(前期73百万円、0.6%増)となり、営業利益は14百万円(前期△16百万円)となりました。前期は、共有者さまへの支払家賃の遡及値上分45百万円を原価計上したため、会社設立以来初の赤字決算となりましたが、当期は黒字となりました。

② 対処すべき課題

不動産賃貸事業の賃料収入は当社総売上の8割強を占めております。フードコートにおきましては、行動制限の緩和やテイクアウト・デリバリーサービスの拡充などに伴い、各テナントとも取扱高は堅調に推移しているものの、原材料費や光熱費の高騰などテナント各社を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いており、フードコートからの撤退や減賃の要望も出てきております。

また、千住ミルディス I 番館共有床の賃料の値上げやフードコート客席の光熱費の高騰による影響で、売上原価は前々期に比べて26百万円増加し、利益を圧迫しております。

今後も収益の確保に向けて、フードコートの売上拡大やテナント賃料の適正化をすすめるとともに、管理運営費のコスト削減に取り組むことで経営基盤の一層の安定強化をはかり、千住ミルディスの健全な発展に貢献できるよう努めてまいります。

(3) 貸借対照表

(令和5年 3月31日現在)

(単位:千円)

資産の部		負債の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
[流動資産]	[681,707]	[流動負債]	[66,777]
現金及び預金	664,354	未払金	6,622
前払金	12,958	未払法人税等	2,657
未収入金	4,393	前受金	23,999
		預り金	27,822
		仮受金	634
		未払消費税	5,042
[固定資産]	[1,140,430]	[固定負債]	[1,255,835]
(有形固定資産)	(42,331)	預り敷金	1,191,860
建物附属設備	40,486	預り保証金	63,974
器具備品	1,757		
構築物	87	負債合計	1,322,612
(無形固定資産)	(57)	純資産の部	
電話加入権	57	[株主資本]	[499,524]
(投資その他の資産)	(1,098,040)	資本金	150,000
敷金	1,024,240	利益剰余金	349,524
差入保証金	73,800	(うち当期純利益)	(12,142)
		純資産合計	499,524
資産合計	1,822,137	負債・純資産合計	1,822,137

(注) 1. 有形固定資産の減価償却累計額 191,804千円
2. 会計処理は税抜き方式によっております

(4) 損益計算書

令和4年4月1日から令和5年3月31日まで

集計項目	金額
収益合計	277,941
費用合計	263,140
法人税及び住民税	2,657
当期純利益	12,142

(単位:千円)

	科目	決算額	計上概要		
			項目	金額	内訳
収益の部	1. 売上高	276,383	① 事務管理受託料	33,200	I 番館・団地管理組合事務管理受託手数料
			② 固定家賃等	228,255	フードコート・専門店固定家賃、共益費、倉庫使用料他
			③ 歩合家賃	14,926	フードコート歩合賃料
	2. 営業外収益	1,558	① 受取利息	1,277	店舗共有者への差入保証金の受取利息
			② 雑収入	281	屋上自動販売機設置手数料、公衆電話収入
	3. 特別利益	0		0	
費用の部	1. 売上原価	188,614	① 共用部管理費	12,997	フードコート・専門店 I 番館・団地管理組合管理費
			② 支払家賃	116,195	フードコート・専門店支払家賃
			③ 運営委託費等	24,823	フードコート運営委託費他
			④ 水道光熱費	24,442	フードコート客席水道光熱費
			⑤ テナント会費	5,034	フードコート販促費会社負担分、テナント会総務会費
			⑥ 減価償却費	5,121	フードコート・専門店減価償却費
	2. 販管費	73,360	① 給与手当	44,730	出向補填料、労働保険料
			② 修繕費	6,922	フードコート客席補修等
			③ 事務所家賃	5,986	事務所支払家賃、共益費
			④ 減価償却費	1,860	事務所什器・設備減価償却費
			⑤ その他経費	13,860	租税公課、保守メンテナンス費、支払手数料他
	3. 営業外費用	1,111	① 支払利息	1,111	預り保証金の支払利息
	4. 特別損失	55	① 固定資産除却損	55	
5. 法人税及び住民税	2,657		2,657		