

令和7年度

経営状況説明書

自 令和 7年 4月 1日

至 令和 8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

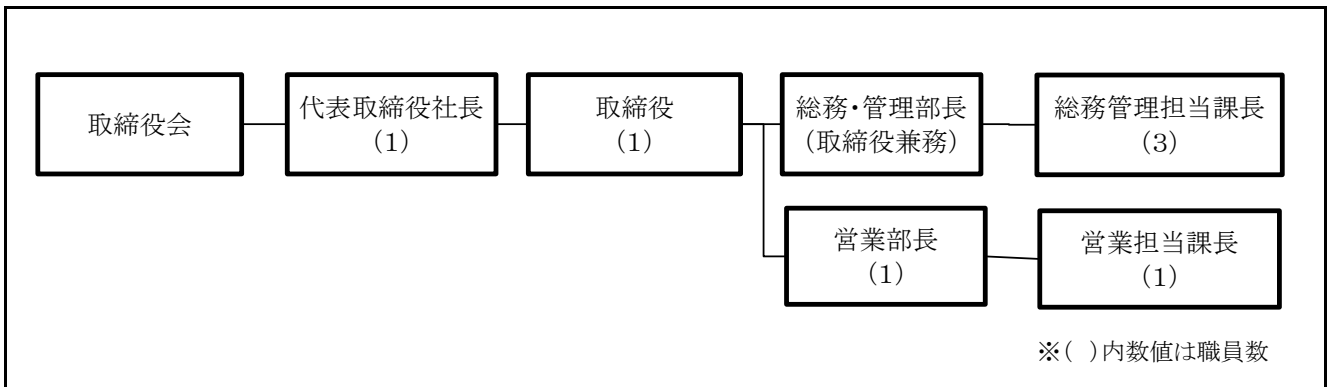
令和7年度公社等事業概要・収支決算説明書

1 概要説明

令和8年3月31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）	7名	資 本 金	1億5千万円

2 組織機構



3 経営方針

(1) 経営方針

- ア 千住ミルディスの健全な発展に先導的な役割を果たせるよう、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。
- イ 経営基盤の安定化を図るため、適正かつ安定的な事業収入を確保するとともに、より一層の経費削減と効率的経営を推進する。

(2) 重点事項

- ア 建物・設備を安全かつ安定的に運用するために、計画に基づく修繕・更新工事と適切な保守点検・維持補修を行う。

(ア) 現中長期修繕計画(2014～2028年度)について

- ① 共用部は I 番館・団地管理組合の修繕積立金残高の予実差異の状況を踏まえて、追加工事の検討・提案を行う。
- ② 当社専有部は、老朽化が進んでいる専門店の空調設備の更新を行う。

(イ) 次期中長期修繕計画(2029年度～)について

- ① 修繕方針案の作成に向けて、建物・設備の劣化診断等に着手する。

- イ 店舗共有床賃貸借契約 及び 管理運営委託契約の更新について、適正な賃料と諸条件での合意に向けた協議を継続する。

- ウ 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。

4 令和7年度主要事業の経過及び成果と課題

(1) 事業の経過及びその成果

ア 当社の事業について

- ① 「管理事務受託事業」として I 番館及び団地管理組合の業務を受託して適正な管理運営を行っております。
- ② 魅力ある施設づくりへの貢献に向けて店舗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。

	経過	成果
①管理事務受託事業	・再委託先や協力会社と緊密に連携して適正な管理運営を行ないました。 ・I 番館及び団地共用部分における2014年度から2028年度までの中長期修繕計画に基づき、12期目の修繕工事を実施しました。 ・事務管理受託料は据え置きとしました。	・中長期修繕工事について、東側外周タイル張替や店頭LED照明の更新、外壁調査を計画通り実施したほか、自動ドア整備や南側外付エスカレーター修繕、地下駐車場漏水対応等、計画外の修繕を実施しました。 ・売上収益は33百万円(前期と同額)となりました。
②不動産賃貸事業	・前期に行われた、フードコート客席部分の内装及び空調設備の改修工事の完了に伴い、閉鎖期間のない通常営業を行いました。 ・令和8年3月23日に賃料増額請求調停成立に至り、令和6年2月27日より令和8年3月までの賃料差額遡及分の受取と支払が発生しました。 ※当初計画では、受取・支払が発生する令和8年度に計上する計画でしたが、令和8年3月賃料増額の合意(賃料増額請求調停成立)に基づき、令和7年度に計上しました。	・フードコートの取扱高は12億4千万円(前期比5%増)と前期に続き過去最高を更新しました。その結果、フードコート・専門店の売上収益は、2億54百万円(前期比1%増)となりました。 ・不動産賃貸事業の売上収益は、合計で11億87百万(前期比20%増)となりました。これには賃料差額遡及分1億99百万が含まれており、これを除くと9億87百万(前期比0.3%増)となりました。

	経過	成果
当期の事業実績	・計画通り、前期のフードコート改装工事ほどの修繕がなかったため修繕費や備品消耗品費が大幅に減少し、販売費及び一般管理費合計としても大幅減少となりました。 ・計画修繕工事費用のうち、販管費に計上した金額と同額を修繕積立金取崩益として特別利益に計上しました。	・売上収益は12億20百万円(前期比20%増) 売上原価は11億63百万円(前期比26%増) 売上総利益は57百万円(前期比41%減) 販管費及び一般管理費は74百万円(前期比35%減) ・営業利益は△16百万(前期△17百万)となりましたが 計画修繕工事費用のうち、販管費に計上した金額と同額(3百万)を修繕積立金取崩益として特別利益に計上し、 当期純利益は△15百万円(前期35百万円)となりました。
その他	・CO2排出量やゴミ削減・リサイクル率等について、機器の運転時間削減やゴミの分別などに取り組みました。	・CO2排出量は12,069t(前期比1%減)となりました。 また、ゴミの廃棄量は1,476t(前期比1%減)となり、 リサイクル率は80%(前期比±0%)となりました。

(2) 対処すべき課題

	課題	対応(方向性)
賃貸借及び管理運営委託契約の更新並びに次回賃料改定の対応	・2024年2月27日の千住ミルディスⅠ番館の賃貸借契約更新について、賃料増額請求調停成立に至るが、賃料改定以外の条件については協議継続となっており、また2027年2月27日の賃貸借契約更新に向けた協議を控えています。	・店舗共有者の皆様をはじめとしたステークホルダーと共存共栄の精神を基本として、適正な条件・賃料で合意できるよう努めてまいります。
安定的な経営への対応	・店舗共有床賃料や管理・運営費の値上げによる売上原価の上昇や修繕費の増加が経営への圧迫要因となっています。	・今後も、収益確保に向けた事業展開と一層のコスト削減に取り組み、安定的な経営に努めてまいります。

5 貸借対照表

(令和8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]	[829,610]	[流 動 負 債]	[383,939]
現 金 及 び 預 金	525,805	未 払 金	265,918
前 払 金	80,314	未 払 法 人 税 等	290
立 替 金	630	前 受 金	91,581
未 収 入 金	222,859	預 り 金	20,908
		仮 受 金	1,734
		未 払 消 費 税 等	3,507
[固 定 資 産]	[1,213,655]	[固 定 負 債]	[1,191,860]
(有形固定資産)	(189,356)	預 り 敷 金	1,191,860
建 物 附 属 設 備	185,233	預 り 保 証 金	0
器 具 備 品	4,101		
構 築 物	21	負債合計	1,442,508
(無形固定資産)	(57)	純資産の部	
電 話 加 入 権	57	[株 主 資 本]	[467,464]
(投資その他の資産)	(1,024,240)	資 本 金	150,000
敷 金	1,024,240	利 益 剰 余 金	317,464
差 入 保 証 金	0	その他利益剰余金	317,464
		修繕積立金	239,960
		繰越利益剰余金	77,504
		(うち当期純利益)	(△ 15,820)
		純資産合計	467,464
資 産 合 計	2,043,265	負債・純資産合計	2,043,265

- (注) 1. 有形固定資産の減価償却累計額 219,174千円
2. 会計処理は税抜き方式によっております
3. 「敷金」は商業床の共有者に預託しております
4. 「預り敷金」はテナント各社(丸井、フードコート及び専門店)より受託しております
5. 「前受金」は期末翌月分の売上収益、「預り金」はテナント現金及び源泉税預り

6 損益計算書

令和7年4月1日から令和8年3月31日まで

集計項目	金額
収益合計	1,224,248
費用合計	1,239,778
法人税及び住民税	290
当期純利益	△ 15,820

(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	1,220,531	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	231,788	フードコート・専門店固定家賃、共益費、倉庫料他
			③ 歩合家賃	23,119	フードコート歩合家賃
			④ 丸井家賃	932,423	丸井賃借面積相当家賃(賃料差額遡及分含む)
	2. 営業外収益	230	① 雑収入	230	屋上自動販売機設置手数料、公衆電話収入、税還付金
	3. 特別利益	3,487	① 修繕積立金取崩益	3,487	修繕積立金取崩益
費用の部	1. 売上原価	1,163,133	① 共用部管理費	13,127	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	147,792	フードコート・専門店支払家賃(賃料差額遡及分含む)
			③ 丸井家賃	932,423	丸井賃借面積相当支払家賃(賃料差額遡及分含む)
			④ 運営委託費等	25,653	フードコート運営委託費他
			⑤ 水道光熱費	23,037	フードコート客席水道光熱費
			⑥ テナント会費	6,254	フードコート販促費会社負担分、テナント会総務会費
			⑦ 減価償却費	14,844	フードコート・専門店減価償却費
	2. 販管費	74,035	① 人件費	43,030	給与・法定福利費・福利厚生費
			② 修繕費	6,285	専門店空調設備・専門店排水管・フードコート専門店防火設備他
			③ 事務所家賃	5,454	事務所支払家賃(賃料差額遡及分含む)、共益費
			④ 保守メンテナンス費	5,270	入金機、PC年間保守・フードコート空調プレフィルター交換・排水管清掃他
			⑤ 減価償却費	1,183	事務所什器・設備減価償却費
			⑥ その他経費	12,813	租税公課、備品消耗品費、支払手数料他
	3. 営業外費用	2,418	① 雑損失	2,418	控除外消費税等 ※免税業者支払消費税の一部(賃料差額遡及分含む)
	4. 特別損失	192	① 固定資産除却損	192	
	5. 法人税及び住民税	290		290	