

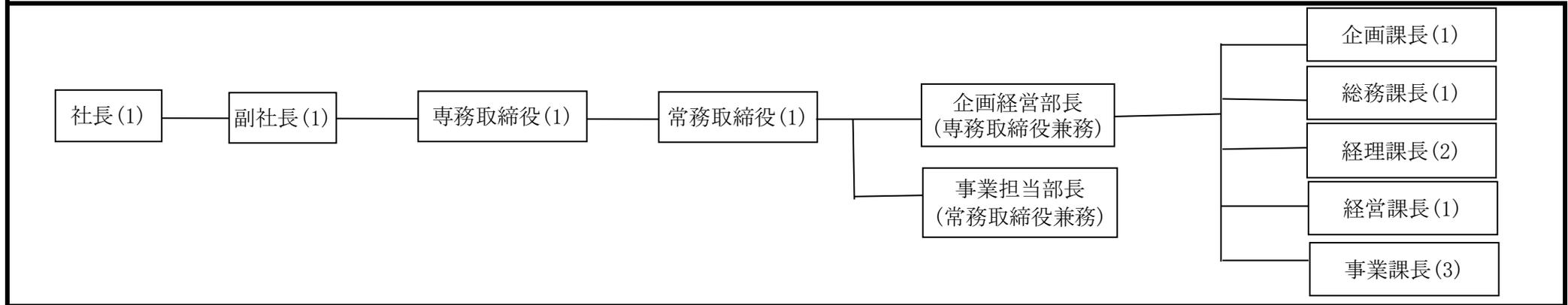
令和4年度公社事業概要・収支予算説明書

1 概要説明

令和4年1月1日現在

名 称	足立市街地開発株式会社	所 在 地	足立区日ノ出町27番3-102号
設 立 年 月 日	昭和61年3月1日	代 表 者	代表取締役社長 工 藤 信
職員数(実員)	区特別職 1名、再雇用 3名、再任用 5名、固有 3名、合計 12名	資 本 金	1億円

2 組織機構



3 令和4年度経営方針と重点事項

【経営方針】

- 1 主要事業である駐車場・駐輪場管理運営事業及び不動産賃貸事業を基軸に、今後も地域の発展に貢献していく。
- 2 経営基盤の強化を図るため、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。
- 3 令和4年度も引き続き利用者の視点に立った経営努力を継続していく。

【重点事項】

- 1 (新)北千住駅西口駐車場と調整を行い、連携した事業を実施する等、相互の効率性を高めていく。
- 2 (新)区職員の定年延長に伴い、当社への職員派遣のあり方等、今後の組織体制について検討を開始する。
- 3 (新)ミルディスⅡ番館業務床の賃貸料の値上げを検討する。
- 4 (継)千住地域の大規模水害に備えて、駐車場及び駐輪場の事前行動計画の周知徹底を図る。
- 5 (継)駐車場及び駐輪場の設備機器を安定的に運用するため、長期経営計画に基づき、適切に保守点検・維持補修を行っていく。
- 6 (継)駐輪場利用者の漸減傾向を踏まえ、ホームページや各種広告を通じて、利用者への案内を強化し、利用の拡大を図る。
- 7 (継)将来的な経営の安定化のため、千住ミルディスⅠ番館の賃貸料について、次期契約更新を念頭に転借人をはじめとした関係機関と協議・調整を進める。

4 令和4年度の主な事業等詳細内容

[R2年度実績：前期比]

1 駐車場事業（北千住駅前駐車場）

- (1) 営業時間 午前8：00～午後11：00
- (2) 駐車台数 自動車 350台（自走式226台、機械式124台）
自動二輪 36台
- (3) 売上見込 自動車：205,912千円 [197,082千円：104.5%]
自動二輪：1,451千円 [1,289千円：112.6%]
合計：207,363千円 [198,371千円：104.5%]
- (4) 北千住駅西口駐車場との一体運用
同一の営業時間、一時利用料金、利用提携店サービス

2 駐輪場事業（北千住駅前駐輪場）

- (1) 営業時間 午前6：00～翌午前1：30
- (2) 駐車台数 自転車 1,375台 原付バイク 126台
- (3) 売上見込 32,670千円 [28,457千円：114.8%]

3 不動産賃貸事業

(1) I 番館商業床等

- ① 面積 8,030㎡（商業床：916.58坪、催事床：1512.50坪）
- ② 賃貸先 ㈱北千住都市開発を通して㈱丸井
- ③ 売上見込 315,037千円 [275,924千円：114.2%]
(ア) 現在賃料 商業10,400円 催事8,900円（単位：月・坪）
(イ) 改定賃料 商業11,900円(+14.4%) 催事10,146円(+14.0%)
(ウ) 差額 商業：対前年予算+900円、実家賃+1,500円
催事：対前年予算+646円、実家賃+1,246円

(2) II 番館業務床

- ① 面積 212.65㎡
- ② 賃貸先 ㈱ニチイ学館
- ③ 売上見込 14,588千円 [14,588千円：100%]

(3) 千住三丁目用地

- ① 用途 コインパーキング（5台）
- ② 面積 193.16㎡
- ③ 賃貸先 タイムズ24㈱
- ④ 売上見込 5,160千円 [5,160千円：100%]

4 飲料自動販売機設置事業他

- (1) 自動販売機設置場所(台数) 駐車場(7台) 駐輪場(1台)
千住三丁目用地(1台)
- (2) 運営 自動販売機設置事業者3社に場所貸し
- (3) その他事業 広告、コイン・宅配便ロッカー
- (4) 売上見込 2,942千円 [3,035千円：96.9%]

5 損益計算

単位：千円

区 分	令和4年度	令和3年度	増 減
収入合計額 <1>	584,414	567,408	17,006
支出合計額 <2>	492,048	495,213	△ 3,165
法人税、住民税及び事業税 <3>	32,915	24,477	8,438
差引損益 <4>	59,451	47,718	11,733

(1) 収入の部

単位：千円

科 目	R4年度	R3年度	増 減	内訳及び増減理由
1売上高	577,774	557,981	19,793	
① 駐車場事業 <5>	207,363	207,325	38	コロナ禍の影響を受けた月を補正し、過去4年間(H29～*R2)の伸び率(△0.37%)に基づき算定 車：205,912千円 大型バイク 過去4年間実績により駐車場実績の0.7%：1,451千円
② 駐輪場事業 <6>	32,670	34,460	△ 1,790	コロナ禍の影響を受けた月を補正し、過去4年間(H29～*R2)の伸び率(△3.19%)に基づき算定：32,670千円 * R2年度4・5月は、コロナ禍により、マルチが53日間、ルミネが59日間休業したことによる減収を過去4年間の平均により補正
③ 不動産賃貸事業 <7>	334,785	313,161	21,624	商業床 月 10,907,302 × 12月=130,887,624円(坪月単価・対前年予算900円、対前年度実績・1,500円増) 催事床 月 15,345,825 × 12月=184,149,900円(坪月単価・対前年予算464円、対前年度実績・1,246円増) 業務床 月 1,215,648 × 12月=14,587,776円(変更なし) 暫定駐車場賃貸 月430,000 × 12月=5,160,000円(変更なし)
④ 自動販売機設置料他<8>	2,956	3,035	△ 79	自動販売機(駐車場7台、駐輪場1台、暫定駐車場1台)設置料 広告収入、コインロッカー設置料、宅配便ロッカー設置料
2 営業外収益	6,640	9,427	△ 2,787	
① 受取利息 <9>	117	149	△ 32	定期預金等の利息
② 利子補給 <10>	5,008	7,763	△ 2,755	東京都道路整備保全公社特別融資の利子補給(2%)
③ 有価証券利息 <11>	1,465	1,465	0	地方債の運用益
④ 雑収入 <12>	50	50	0	PHS基地局設置使用料他
合 計	584,414	567,408	17,006	

(2) 支出の部

単位:千円

科 目	R4年度	R3年度	増 減	内訳及び増減理由												
1 営業費用 ① 売上原価 <13>	484,791	484,745	46	① 売上原価												
	427,074	425,321	1,753	業務委託料			減価償却費			固定資産税			水道光熱費			
				R4年度	R3年度	増減	R4年度	R3年度	増減	R4年度	R3年度	増減	R4年度	R3年度	増減	
				駐 車 場	93,855	93,501	354	47,361	45,542	1,819	30,283	30,234	49	9,000	9,100	△ 100
				駐 輪 場	13,608	13,548	60	10,825	9,804	1,021	4,823	4,903	△ 80	863	863	0
				商 業 床 等	0	0	0	40,842	39,871	971	39,951	40,265	△ 314	0	0	0
				業 務 床	0	0	0	884	852	32	699	705	△ 6	0	0	0
				千住三丁目用地	0	0	0	0	0	0	592	593	△ 1	55	55	0
				合 計	107,463	107,049	414	99,912	96,069	3,843	76,348	76,700	△ 352	9,918	10,018	△ 100
				駐輪場門扉ゲート、駐車券読取機等の資産取得による増												
				管理費等負担金			修繕費			その他			合 計			
				R4年度	R3年度	増減	R4年度	R3年度	増減	R4年度	R3年度	増減	R4年度	R3年度	増減	
				駐 車 場	43,598	44,639	△ 1,041	31,800	32,420	△ 620	9,326	8,758	568	265,223	264,194	1,029
				駐 輪 場	13,418	13,418	0	1,000	0	1,000	1,565	3,514	△ 1,949	46,102	46,050	52
				商 業 床 等	28,180	28,181	△ 1	0	0	0	943	943	0	109,916	109,260	656
				業 務 床	3,603	3,612	△ 9	0	0	0	0	0	0	5,186	5,169	17
				千住三丁目用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	647	648	△ 1
				合 計	88,799	89,850	△ 1,051	32,800	32,420	380	11,834	13,215	△ 1,381	427,074	425,321	1,753
	② 販売費及び 一般管理費<14>	57,717	59,424	△ 1,707	② 販売費及び一般管理費											
												R4年度	R3年度	増 減		
											役員報酬・社員給料・賞与・雑給	39,582	38,372	1,210	再雇用・固有社員報酬の増と 賞与の減の相殺による増	
											法定福利費	5,880	5,749	131		
											支払保険料	1,345	4,623	△ 3,278	会計参与の保険解約による減	
											支払手数料	2,470	3,225	△ 755		
											通勤費	2,515	1,584	931	社員入替による増	
											地代・家賃	830	845	△ 15		
											その他管理費(福利厚生費・通信費・賃借料・消耗品費他)	5,095	5,026	69		
											合 計	57,717	59,424	△ 1,707		
2 営業外費用 ① 支払利息 <15>	7,257	10,468	△ 3,211													
	7,257	10,468	△ 3,211				R4年度	R3年度	増 減							
							東京都道路整備保全公社特別融資の支払利息(2.5%)	6,261	8,701	△ 2,440	元本返済による支払利息の減					
							預り保証金(商業床・催事床)返還支払利息(1%)	996	1,767	△ 771	"					
							合 計	7,257	10,468	△ 3,211						
合 計	492,048	495,213	△ 3,165													

6 貸 借 対 照 表(決算見込み)

令和5年3月31日現在

単位:千円

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	668,869	流動負債	290,621
現金・預金	634,160	1年以内返済	
売掛金	25,507	長期借入金	125,438
有価証券	0	預り保証金	77,077
立替金	473	未払金	24,428
前払費用	8,580	未払費用	1,143
未収収益	112	未払法人税等	18,438
未収入金	37	未払消費税等	11,570
		未払事業所税	4,506
		預り金	233
		前受収益	27,788
固定資産	5,749,181	固定負債	400,965
有形固定資産	5,032,604	長期借入金	0
建物	1,680,273	預り保証金	397,787
建物附属設備	65,972	長期未払金	3,178
構築物	282		
機械装置	2,635	負債合計	691,586
工具器具備品	26,218		
リース資産	2,740	(純資産の部)	
土地	3,254,484	株主資本	5,726,464
無形固定資産	7,721	資本金	100,000
ソフトウェア	7,541	資本剰余金	5,086,000
電話加入権	180	その他資本剰余金	5,086,000
投資その他の資産	708,856	利益剰余金	540,464
投資有価証券	708,460	その他利益剰余金	540,464
長期前払費用	396	修繕積立金	270,000
		繰越利益剰余金	270,464
		純資産合計	5,726,464
資産合計	6,418,050	負債・純資産合計	6,418,050

7 損益計算書(決算見込み)

令和4年4月1日～令和5年3月31日

単位:千円

科 目	金 額	
売 上 高		577,774
売 上 原 価		427,074
売上総利益		150,700
販売費及び一般管理費		57,717
営業利益		92,983
営業外収益		6,640
受取利息	117	
利子補給	5,008	
有価証券利息	1,465	
雑収入	50	
営業外費用		7,257
支払利息	7,257	
経常利益		92,366
税引前当期純利益		92,366
法人税、住民税及び事業税		32,915
当期純利益		59,451

8 株主資本等変動計算書(決算見込み)

令和4年4月1日～令和5年3月31日

単位:千円

	株 主 資 本							純資産合計
	資本金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金			株主資本合計	
		その他資本剰余金	資本剰余金合計	そ の 他 利 益 剰 余 金		利益剰余金合計		
				修繕積立金	繰越利益剰余金			
前期末残高	100,000	5,086,000	5,086,000	240,000	241,013	481,013	5,667,013	5,667,013
当期変動額								
修繕積立金の積立				30,000	△ 30,000	0	0	0
当期純利益					59,451	59,451	59,451	59,451
当期変動額合計	—	—	—	30,000	29,451	59,451	59,451	59,451
当期末残高	100,000	5,086,000	5,086,000	270,000	270,464	540,464	5,726,464	5,726,464