

令和5年度

経営状況説明書

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 6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

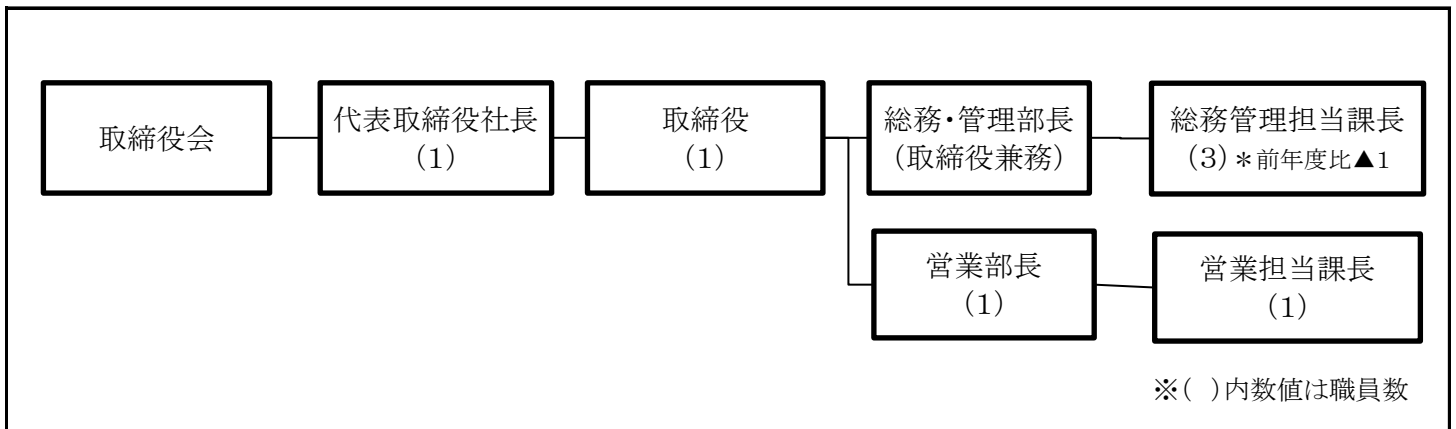
令和5年度公社等事業概要・収支決算説明書

1. 概要説明

2024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）	7名	資 本 金	1億5千万円

2. 組織機構



(1) 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5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

・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の設備につきましては、中長期修繕計画に基づき10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。	・自動火災報知盤、避難誘導灯、避難扉電子錠の更新などを計画通り実施したほか、熱源設備の不具合への対応や衛生・中水設備工事の後ろ倒しなど実施規模やスケジュールの調整を適正に行ないました。 ・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	・フードコートテナントの入替が発生し、固定家賃は減少しました。 ・フードコートの取扱高は高伸長し、歩合家賃は増加しました。 ・2023年10月からのインボイス制度導入に伴い会計方針を変更し、以前は仮受金で処理していた丸井家賃(3億67百万円)を売上収益に計上しました。	・フードコート・専門店の売上収益は、 固定家賃は2億25百万円(前期比2%減) 歩合家賃は19百万円(前期比28%増) 合計は2億44百万円(前期比0.2%増)となりました。 ・不動産賃貸事業の売上収益は、 6億10百万円(前期比151%増)となりました。
当期の事業実績	・売上収益は上記の通りとなります。 ・売上原価に丸井家賃3億67百万円を計上して売上収益への計上分と相殺しています。 ・フードコート設備などの経年劣化により修繕費が増え、販売費及び一般管理費が増加しました。	・売上収益は6億43百万円(前期比133%増) 売上原価は5億53百万円(前期比193%増) 売上総利益は91百万円(前期比3%増) 販売費及び一般管理費は82百万円(前期比12%増) 営業利益は8百万円(前期比42%減)となりました。

2. 対処すべき課題

	課題	対応(方向性)
店舗共有床賃貸借契約の更新	・2024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、2023年7月から7回にわたり店舗共有者会委員会にて協議を行なってまいりましたが、残念ながら合意に至りませんでした。 ・2024年3月23日に開催された店舗共有者会臨時総会にて東京地方裁判所に賃料増額請求調停の申立てが行なわれることが決議されました。	・引き続き店舗共有者の皆さまと丸井側と協議のうえ、適正な賃料の設定に努めてまいります。
フードコート・専門店区画の修繕	・開業から20年が経過し、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。 ・迅速な対応はもとより、中長期的にも修繕計画を策定し着実に修繕をすすめる必要があります。	・修繕に備え、安定的な経営の継続を図ることを目的に、当期末に繰越利益剰余金から3億円を修繕積立金に振り替えました。
安定的な経営への対応	・支払家賃の値上げが見込まれることに加え、フードコート運営費用や修繕費などの経費増が避けられない状況にあります。	・今後とも収益確保に向けた事業展開とコスト削減に取り組むことで安定的な経営を継続し、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6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]	[758,197]	[流 動 負 債]	[129,406]
現金及び預金	670,007	未払金	10,830
前払金	80,158	未払法人税等	322
未収入金	8,032	前受金	90,249
		預り金	25,916
		仮受金	397
		未払消費税	1,692
[固 定 資 産]	[1,070,950]	[固 定 負 債]	[1,191,860]
(有形固定資産)	(46,652)	預り敷金	1,191,860
建物附属設備	41,730	預り保証金	0
器具備品	4,857		
構築物	65	負債合計	1,321,267
(無形固定資産)	(57)	純資産の部	
電話加入権	57	[株 主 資 本]	[507,880]
(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	357,880
差入保証金	0	その他利益剰余金	357,880
		修繕積立金	300,000
		繰越利益剰余金	57,880
		(うち当期純利益)	(8,356)
		純資産合計	507,880
資 産 合 計	1,829,148	負債・純資産合計	1,829,148

- (注) 1. 有形固定資産の減価償却累計額 204,485千円
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

(4) 損 益 計 算 書

令和5年4月1日から令和6年3月31日まで

集計項目	金額
収益合計	646,682
費用合計	636,675
法人税及び住民税	1,651
当期純利益	8,356

(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	643,385	① 事務管理受託料	33,201	I 番館・団地管理組合事務管理受託手数料
			② 固定家賃等	224,501	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	19,151	フードコート歩合賃料
			④ 丸井家賃	366,532	丸井賃借面積相当店舗共有者支払家賃 ※下半期(2023年10月～2024年3月)分
	2. 営業外収益	500	① 受取利息	307	店舗共有者への差入保証金の受取利息
			② 雑収入	193	屋上自動販売機設置手数料、公衆電話収入
費 用 の 部	3. 特別利益	2,797	① 契約違約金	2,797	フードコートテナント契約中途退去違約金
	1. 売上原価	552,723	① 共用部管理費	13,024	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 丸井家賃	366,532	丸井賃借面積相当店舗共有者支払家賃 ※下半期(2023年10月～2024年3月)分
			④ 運営委託費等	24,663	フードコート運営委託費他
			⑤ 水道光熱費	21,696	フードコート客席水道光熱費
			⑥ テナント会費	5,700	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	4,913	フードコート・専門店減価償却費
	2. 販管費	82,295	① 給与手当	43,927	4～9月 正規6名 非正規2名 10～3月 正規5名 非正規3名
			② 修繕費	17,337	フードコート客席補修等
			③ 事務所家賃	4,417	事務所支払家賃、共益費
			④ 減価償却費	1,180	事務所什器・設備減価償却費
			⑤ その他経費	15,434	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	1,657	① 支払利息	266	預り保証金の支払利息
			② 雑収入	1,391	控除外消費税等 ※免税業者支払消費税の一部
	4. 特別損失	0	① 固定資産除却損	0	
	5. 法人税及び住民税	1,651		1,651	