

令和7年度
経営状況説明書
提出資料
(予算)

北千住都市開発株式会社

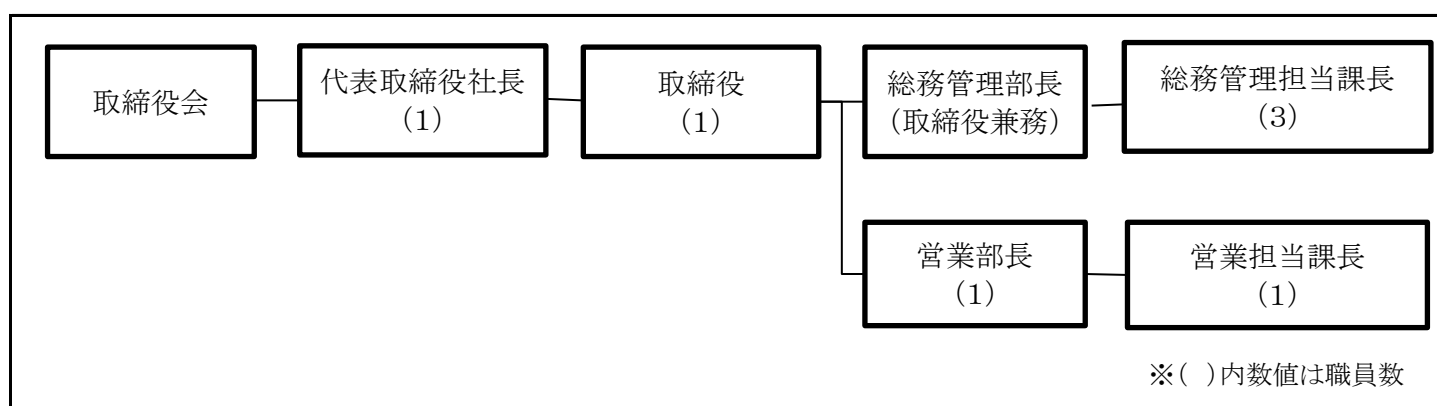
令和7年度公社等事業概要・収支予算説明書

1. 概要説明

2025年2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



3. 予算編成方針

● 収支計画について

【収入の部】

- 歩合家賃・・・前年度11～3月期のフードコート改修工事閉鎖影響を踏まえ増額の見込み（+460万円）
- FC運営委託費・・・人件費等の値上げにより増額の見込み（+370万円）
- FC減価償却費・・・フードコート設備・客席改修による償却資産増額を考慮（+440万円）

【支出の部】

- 租税公課・・・フードコート設備・客席改修による償却資産税増額等を考慮（+160万円）
- 修繕費・・・テナント区画の空調設備の他、排水管の修繕等を予定
（前年度はフードコート設備・客席の大規模改修工事を実施したため大幅に減額▲8,450万円）
- 減価償却費・・・事務所PCやサーバー更新による償却資産増額を考慮（+120万円）

【損益】

- 営業外費用として、免税事業者への支払い家賃消費税控除不可分(180万円)を計上
- 当年度修繕計画に基づく修繕積立金の取崩しにより、特別利益(500万円)を計上の見込み
※修繕費の変動に合わせて、特別利益の計上額も変動

4. 令和7年度事業計画

【不動産賃貸事業】

(1) 丸井		
① 面積	5477. 69坪	
② 賃貸先	北千住マルイ	
③ 売上見込	73,306万円（前期比100%）	
(2) ミルディス フードコート		
① 面積	225. 2坪	
② 賃貸先	(株)さわやか	ケンタッキーフライドチキン
	日本マクドナルドHD(株)	マクドナルド
	(株)ベルワールド	サーティワンアイスクリーム
	豊陽興産(株)	サブウェイ
	ロイヤル商事(株)	ミスタードーナツ
	(株)大阪王将	大阪王将
	(株)リンガーハット	リンガーハット
	(株)創業新幹線	鯛塩そば灯花
	(株)ペッパーフードサービス	ペッパーランチ
	(株)クレア	越後そば凜や
	(有)縁ジョイント	はなまるうどん
③ 売上見込	15,092万円（前期比103.2%）	
(3) ミルディス 専門店		
① 面積	304. 4坪	
② 賃貸先	(株)ニューブリッジ	ピーアーク、ラフィネ
	(有)フォレスト	ドトールコーヒー
	(有)サンローゼ	カットファクトリー
	(有)アドック	チケットショップ アルファ
③ 売上見込	10,214万円（前期比100.0%）	

【管理事務受託事業】

(1) 千住ミルディス I 番館共用部分 管理受託		
① 委託元	千住ミルディス I 番館管理組合	
② 管理事務内容	(一) 事務管理業務 (二) 設備日常管理業務 (三) 保安警備業務 (四) 建物・設備保守管理業務 (五) 清掃管理業務 (六) 環境衛生管理業務	
③ 売上見込	1,623万円 (前期比100%)	
(2) 千住ミルディス 団地共用部分 管理受託		
① 委託元	千住ミルディス団地管理組合	
② 管理事務内容	(一) 事務管理業務 (二) 設備日常管理業務 (三) 保安警備業務 (四) 建物・設備保守管理業務 (五) 清掃管理業務	
③ 売上見込	1,697万円 (前期比100%)	

5. 令和7年度予算見込（前年度予算対比）

単位:千円

	勘定科目	前年度	令和7年度		計上概要
		金額	金額	増減比	
収入の部	1 売上高	1,014,600	1,019,320	100%	前年度11～3月期のフードコート改修閉鎖影響を踏まえ +460万円を見込む
	① 事務管理受託料	33,200	33,200	100%	
	② 固定家賃等	964,140	964,260	100%	
	③ 歩合家賃	17,260	21,860	127%	
	2 売上原価	927,130	936,280	101%	店舗共有者と賃料協議中(賃料の変動は考慮せず) 運営委託費の値上げを踏まえ+370万円を見込む 前年度の着地見通しに基づき算出 前年度の着地見通しに基づき算出 フードコート設備・客席改修による償却資産増額を考慮 (+440万円)
	① 共用部管理費	13,120	13,120	100%	
	② 支払家賃	849,250	849,250	100%	
	③ FC運営委託費等	25,000	28,700	115%	
	④ FC客席水道光熱費	23,000	23,500	102%	
	⑤ FCテナント会費	5,500	6,040	110%	
	⑥ FC減価償却費	11,260	15,670	139%	
	売上総利益	87,470	83,040	95%	※売上高－売上原価
支出の部	1 販管費	151,800	72,220	48%	フードコート設備・客席改修による償却資産税増額等を 考慮(+160万円) テナント区画の空調設備の他、排水管の修繕等を予定 (前年度はフードコート設備・客席の大規模改修工事実施) 事務所PCやサーバー更新による償却資産増額を考慮 (+120万円) 前年度の着地見通しに基づき算出
	① 給与手当	40,500	42,500	105%	
	② 業務委託費	1,000	1,000	100%	
	③ 事務所家賃	4,420	4,420	100%	
	④ 租税公課	2,800	4,400	157%	
	⑤ 修繕費	91,500	7,000	8%	
	⑥ 減価償却費	490	1,700	347%	
	⑦ その他経費	11,090	11,200	101%	
損益	営業利益	▲ 64,330	10,820	—	※売上総利益－販管費
	営業外収益	240	160	67%	前年度の着地見通しに基づき算出
	営業外費用	180	1,800	1000%	免税事業者への支払い家賃消費税控除不可分を計上
	経常利益	▲ 64,270	9,180	—	※営業利益＋営業外収益－営業外費用
	特別利益	85,500	5,000	6%	※修繕積立金取崩益
	修繕積立金取崩益	85,500	5,000	6%	修繕計画に基づき修繕積立金を取崩し特別利益を計上
	税引前当期純利益	21,230	14,180	67%	※経常利益＋特別利益(修繕積立金取崩益)