

令和6年度

経営状況説明書

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7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

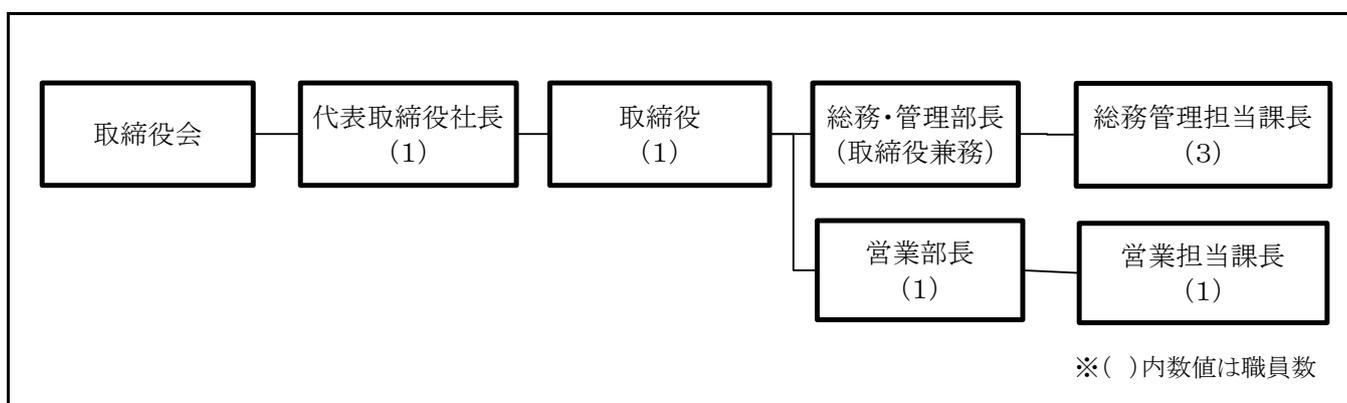
令和6年度公社等事業概要・収支決算説明書

1. 概要説明

令和7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



(1) 経営方針

【経営方針】

- 千住ミルデイ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。
- 施設価値の維持・向上にかかるコストをコントロールすることで、安定的な経営を継続する。

【重点事項】

① 安心・安全な施設づくり

- ・ 協力会社と連携し、適切な保守点検・維持補修とともに、中長期修繕計画の最適化を図る。
- ・ 防火・防災、安全衛生に関する点検・訓練の実施により、管理水準と有事対応力を高める。

消防訓練を6・12月、震災訓練を8月に実施、加えて北千住駅前滞留者対策推進合同協議会に参加
フードコートの食品衛生管理検査を7・1月に実施、またテナントスタッフの検便を6・9・12・3月に実施

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取組みを着実に実行する。

③ 魅力ある施設づくり

- ・ 令和6年度にフードコートの客席部分の改装を行ない、利便性を高め、利用客数を拡大する。
- ・ 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6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	<ul style="list-style-type: none"> ・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いては、中長期修繕計画に基づき11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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上広場について、前年猛暑で枯損した植栽の植え替えやスプリンクラーの整備を行った他、経年劣化により傷みの進んでいたベンチの更新工事を実施しました。 ・中長期修繕工事について、給排水設備や消防設備の更新などを計画通りに実施したほか、衛生ポンプや蓄電池、アラーム弁などの不具合への対応や、状態が良好な冷却塔や制御盤の整備・更新を後ろ倒しするなど、実施規模やスケジュールの調整を適正に行いました。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・フードコートの客席部分の内装及び空調設備の改修工事を行いました。昨年11月から客席を1/3ずつ閉鎖して施工、工事期間中の販促強化や、年末年始は工事を休止し通常営業を行うなど、客席閉鎖の影響が最小となるよう取り組みました。 ・2023年10月からのインボイス制度導入に伴い、会計方針を変更したことにより、丸井家賃として7億33百万を売上収益ならびに売上原価に計上しました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・フードコートの取扱高は11億8千万円(前期比4%増)と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、2億52百万円(前期比3%増)となりました。 ・不動産賃貸事業の売上収益は、合計で9億85百万円(前期比61%増)となりました。

	経過	成果
当期の事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・フードコート空調設備の更新や客席改装などの実施により修繕費や備品消耗品費等が増え、販管費及び一般管理費が増加しました。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・売上収益は10億18百万円(前期比58%増) 売上原価は9億21百万円(前期比67%増) 売上総利益は97百万円(前期比7%増) 販管費及び一般管理費は1億14百万円(前期比39%増) ・営業利益は△17百万(前期8百万)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(57百万)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35百万円(前期8百万円)となりました。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・夏季の猛暑の影響もあり、CO2排出量は12,249t(前期比3%増)となりました。また、ゴミの廃棄量は1,304t(前期比3%減)となりましたが、リサイクル率は78%(2%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	<ul style="list-style-type: none"> 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、店舗共有者会委員会の協議では合意に至らず2024年7月から東京地方裁判所にて賃料増額請求調停を行っております。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 空調設備や給排水管等の老朽化に伴い、計画的な修繕を進める必要があります。 	<ul style="list-style-type: none"> 2024年度は、フードコート客席部分の空調設備更新及び内装の改修工事を行いました。空調設備更新については、2025年度に専門店、2026年度にフードコートテナント区画の工事を行い、完了を予定しています。 給排水管については、状態を調査した上で、適宜修繕工事を行う予定です。
安定的な経営への対応	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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7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]	[741,503]	[流動負債]	[250,647]
現金及び預金	644,134	未払金	135,843
前払金	80,251	未払法人税等	145
立替金	802	前受金	91,470
未収入金	4,459	預り金	22,417
未収還付消費税等	11,855	仮受金	771
		未払消費税等	0
[固定資産]	[1,187,777]	[固定負債]	[1,191,860]
(有形固定資産)	(163,479)	預り敷金	1,191,860
建物附属設備	154,710	預り保証金	0
器具備品	8,724		
構築物	43	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]	[486,771]
(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	336,771
差入保証金	0	その他利益剰余金	336,771
		修繕積立金	243,447
		繰越利益剰余金	93,324
		(うち当期純利益)	(35,443)
		純資産合計	486,771
資産合計	1,929,280	負債・純資産合計	1,929,280

- (注) 1. 有形固定資産の減価償却累計額 209,733千円
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6年4月1日から令和7年3月31日まで

集計項目	金額
収益合計	1,074,829
費用合計	1,039,095
法人税及び住民税	290
当期純利益	35,443

(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	1,018,147	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	231,373	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	20,509	フードコート歩合家賃
			④ 丸井家賃	733,064	丸井賃借面積相当家賃
	2. 営業外収益	128	① 雑収入	128	屋上自動販売機設置手数料、公衆電話収入
	3. 特別利益	56,552	① 修繕積立金取崩益	56,552	修繕積立金取崩益
費用の部	1. 売上原価	921,293	① 共用部管理費	13,123	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	116,193	フードコート・専門店支払家賃
			③ 丸井家賃	733,064	丸井賃借面積相当支払家賃
			④ 運営委託費等	23,840	フードコート運営委託費他
			⑤ 水道光熱費	23,030	フードコート客席水道光熱費
			⑥ テナント会費	5,924	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	6,116	フードコート・専門店減価償却費
	2. 販管費	114,057	① 給与手当	40,965	4～9月 正規5名 非正規2名 10～3月 正規6名 非正規1名
			② 修繕費	31,657	フードコート空調設備・給排気ファン更新、客席改修他
			③ 事務所家賃	4,417	事務所支払家賃、共益費
		④ 減価償却費	1,699	事務所什器・設備減価償却費	
		⑤ 備品消耗品費	20,249	フードコート客席改装(椅子・テーブル・サイン)、 営業用備品、用度品、タブレット端末リース料他	
		⑥ その他経費	15,069	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	1,750	① 雑損失	1,750	控除外消費税等 ※免税業者支払消費税の一部
	4. 特別損失	1,993	① 固定資産除却損	1,993	
	5. 法人税及び住民税	290		290	