

第 26 期

平成 15 年度 営業報告書

自 平成 15 年 4 月 1 日

至 平成 16 年 3 月 31 日

箕面都市開発株式会社

1. 営業の概況

当社を取り巻く環境は、景気の長期低迷や金融機関の不良債権処理の加速、時価会計をはじめとする会計基準の変更など依然厳しいものがありますが、「まちづくり会社」へ向けての経営基盤の強化やネットワーク拡大を着実に進め、業績面におきましては、ほぼ当初予算どおりの実績を上げることが出来ました。また、当期は創業25周年を迎え、記念イベントにおいて箕面駅前歴史調査の中からスライドの上映や上方文化評論家を招いての講演会や懇親会を主催するなど、まちづくり会社への転換を積極的に発信し続けました。

当社が全社的に取組んでまいりました箕面新都心整備推進事業において、昨年10月にカルフルを核テナントとする複合型商業施設の開業とともにまち開きが実現しました。これに伴って、施設管理を担当する業務部においてかやの中央市営駐車場および市民広場の管理業務を受託しました。また、まち開きにおいては、地権者や市民を中心とする「かやの中央まち開きイベント実行委員会」の立ち上げや運営を支援して盛大なオープニングイベントを実行しました。さらに中心街区の沿道における土地利用を支援するために相談窓口を常設するなど会社のノウハウやネットワークを活かした事業においても着実な成果を残しました。

一方、当社の管理する再開発ビルの「みのおサンプラザビル」を中心とする駅前商業の空洞化が進行し、既成市街地の商業活性化がいよいよ差迫った重要な課題となってまいりました。

平成16年3月に箕面市が取りまとめた「箕面市既成市街地活性化緊急特別対策」の中で当社は、既成市街地の活性化の中核的存在として位置付けられました。また、中心市街地の活性化に向けての取組を促進するために、箕面市による当社宛の長期低利融資が実現し、負担となっている金融機関からの借入金を返済することで機動的に「まちづくり会社」として事業展開するための基盤が整備されました。

平成16年度に予定されている箕面市の「中心市街地活性化基本計画」策定に向けて地域住民や商業者とのコンセンサスも重要な課題となっており、当社の関係する市民活動団体とのネットワークや地域商業者との連携、まちづくり活動を通じて培ったノウハウなどを活用してこれらを実現するためのTMO組織の立ち上げに向けて準備を進めております。

また、まちづくりに向けて欠かせない開かれた組織づくり、ネットワーク拡大に向けて積極的に情報公開に取組み、ホームページの開設やニュースレター発行など新たな取り組みを開始しました。人材の育成や発掘も重要なテーマとなっています。コミュニケーション、市民活動、デザインなどあらゆる分野からの人材が会社のまちづくり事業にかかわっていただいています。大学からは、インターンシップによる学生の受け入れを実施しています。各種イベントの企画やまちづくりの先進事例の調査活動など具体的な業務を通して社会参加へのサポートをおこなっています。このように、箕面市ならびに関係各位のご理解とご協力によって、「まちづくり会社」に向けての基盤固めを実現し、ほぼ当初の事業目標を達成できました。

(1) 事業についての総括

① 業務部の事業

箕面新都心のまち開きに伴って、箕面市立かやの中央駐車場および市民広場の管理受託を新規に開始しました。一方、みのおサンプラザビルの活性化のため、「商店会振興組合みのおサンプラザ名店会」の運営体制の支援を強化し、定例の組合員による意見交換会の開催やニュースレターの発行を開始しました。特に、懸案となっている空き店舗問題の解決や共益費等管理会計の正常化に向けての具体的な取り組みが前進しました。空き店舗のサブリース事業や各種活性化に向けての助成金の活用などを検討しています。

② まちづくり事業部の事業

箕面新都心のまち開きに伴って、市民で組織する「かやの中央まち開きイベント実行委員会」の立ち上げや運営を支援して盛大なオープニングイベントを実行しました。実行にあたっては、「箕面市立みのお市民活動センター」との連携によってイベントの規模やネットワークの拡大を実現することが出来ました。

また、箕面新都心のまちづくりに中心的な役割を果たしてきた「箕面新都心まちづくり協議会」の今後の体制強化についての支援を実施し、「かやの中央まち育て協議会」としてまちの成熟化に向けての新たな活動を開始することとなりました。中心街区周辺の沿道ゾーン等における土地利用の支援活動の成果もあって、まちづくりのデザインや考え方を踏まえたテナント企業の誘致など土地利用が進められています。

箕面駅前を中心とする既成市街地の活性化が重要なテーマとなっていますが、滝道の活性化を目指して関係団体を中心にして「箕面観光文化懇話会」を立ち上げ、定例的に会合や視察を実施しています。これらの活動の中から橋本亭の保存・活用などの具体的な仕掛けが始まっています。また、中心市街地の活性化に向けて「箕面まちづくり協議会」の活動に事業企画を主体に積極的に参加しています。当社がTMOの事業母体となることにより既成市街地の活性化に向けての動きが大きく前進しています。今後は、箕面市や箕面商工会議所や商業者、地域住民や市民活動団体などとの連携を深めて中心市街地活性化に関するコンセンサスの形成をすすめてまいります。

(2) 組織についての総括

「まちづくり会社」としての経営理念を具体化して実現するために経営革新を進めています。特に、経営体質の強化のためのコストダウンと財務体質の強化が重要となっていますが、人事給与制度の改革、まちづくり事業部の立ち上げ、業務部との事業一体運営体制などの機構改革を実施しました。管理部門のスリム化と事業部門の人材強化が実現しています。

2. 事業活動

(1) 業務部の事業

① 箕面駅前第1・第2駐車場管理業務

前期に引き続き受託し、サービス向上とコストダウンに注力しました。

② かやの中央駐車場管理業務

昨年10月の箕面新都心のまち開きに伴って新規事業として受託しました。開業当初の大きな混乱もなく、渋滞緩和に貢献いたしました。

③ かやの中央市民広場管理業務

昨年10月の箕面新都心のまち開きに伴って新規事業として受託しました。かやの中央駐車場と隣接していることから一体的に管理しつつ、まち開きイベントなどの利用促進に貢献しました。地域の市民活動団体との緊密な連携により広範囲で質の高い管理体制を構築しました。

④ 箕面文化センター清掃業務

前期に引き続き、みのおサンプラザ1号館の施設管理業務のひとつとして受託しています。サービス向上とコストダウンに注力しました。

⑤ 消費生活センター清掃業務

前期に引き続き、みのおサンプラザ1号館の施設管理業務のひとつとして受託しています。サービス向上とコストダウンに注力しました。

⑥ 子育て支援センター清掃業務

前期にみのおサンプラザ1号館に新設されたことに伴って新規に受託しました。

⑦ みのおサンプラザ1号館・2号館管理受託業務

1号館地階の核店舗の破産に伴い、競売開始決定されましたが応札者がなく競売が継続されることとなりました。破産案件や共益費の未納による競売申し立て案件など管理会計の正常化に向けて法的措置を進めました。

⑧ 商店会振興組合みのおサンプラザ名店会運営支援業務

昨年9月に箕面市により策定された「箕面サンプラザ等活性化方策検討調査報告」を踏まえ、商業の活性化のための活動支援を強化しました。理事会や「みのおサンプラザ名店会を考える会」の開催を毎月定例化したり、ニュースレターを毎月2回発行するなど広報とコンセンサス形成に向けて全社的に取り組みました。

⑨ 不動産賃貸業務

サンプラザ1号館2階の保有床のテナントが退出しましたが、店舗改装によりシャッターを常時開けた状態を可能にすることでテナントの誘致を実現しました。地域や時代にマッチしたストアコンセプトの確立に努め、テナントミックスに貢献することを最優先しています。

⑩ 箕面駅前・桜井第1モータープール事業

箕面駅前モータープールは、建築工事に伴う短期利用による下支えがあったものの、利用率の低下により、前期比8%の減収となりました。

(2) まちづくり事業部の事業

① 箕面新都心整備に向けた支援業務

(イ) 「箕面新都心まちづくり協議会」の運営支援業務

都心ゾーン以外の地権者に対する土地活用に関する情報提供や必要なアドバイスをおこないました。また、土地利用についての地権者の相談窓口を常設して専門家集団との連携により法律・税務等の専門分野にかかる相談業務をおこないました。

組織の運営においては、事務局を担当して活動支援しました。

(ロ) まち育ての仕組み検討業務

将来にわたって箕面新都心が持続的に成長発展するための仕掛けとして「まち育て」という観点から「箕面新都心まちづくり協議会」の活動や組織強化のための支援をおこないました。また、まち開きを契機に市民が中心となった「まち開きイベント実行委員会」の事務局を担当してまち開きイベントを実現しました。この組織が発展的に「かやの中央まち育て交流会」として千里川を中心とする「かやの中央」の除草や緑化に関するアドプト活動を開始し、新たなイベントを企画するなど「まち育て」に関して地権者や市民が中心となった交流の輪が広がっています。

(ハ) その他業務

箕面新都心のまち開き式典の支援や箕面新都心史・箕面新都心紹介パンフレットの作成をしました。

② 「箕面マーケットパークヴィソラ」の経済効果調査業務

「箕面マーケットパークヴィソラ」における建設段階での経済効果の「施設整備効果」と生産活動によって生じる商業・サービス活動に伴う経済効果の「産出効果」について調査しました。「施設整備効果」として279億円、1,500人の雇用が創出され、「産出効果」として352億円、2,800人の雇用が創出されるという結果が出ました。

③ 緑遊新都心株式会社運営支援業務

緑遊新都心株式会社の設立以来運営を支援してまいりましたが、昨年10月の開業により安定期に入ることが出来ました。共同事業の長期的な安定を目指して各地権者の相続問題への対応などの相談業務を含めて経営全般にわたって支援をおこなっております。

④ 箕面新都心の周辺街区の駐車場業務

地権者の暫定的な土地活用の支援のために、東急不動産の開業時の臨時駐車場契約締結の支援を実施し、13件352台の臨時駐車場を提供しました。また、テナント向けの月極駐車場契約5件127台の契約が実現し、当社が管理を受託しました。

⑤ その他まちづくり支援業務

(イ) 箕面まちづくり協議会

衰退しつつある既成市街地の商業活性化が緊急の課題となっておりますが、中心市街地活性化に向けての動きとして「箕面まちづくり協議会」の活動に参加してコ

ンセンサス形成事業に関する企画を中心に活動しました。平成16年度の箕面市による「中心市街地活性化基本計画」策定の基盤づくりをおこないました。

(ロ) 箕面シンボルロードまちづくり協議会

箕面公園通りのアドプト活動と一体整備に向けての調査コンセンサス形成活動を支援しました。また、平成16年度以降の事業計画策定や組織化に向けて企画調査活動をしました。

(ハ) 箕面観光文化懇話会

滝道を中心とする観光商業の活性化について関心を持つ団体を中心に昨年8月に設立されました。当社が事務局となり箕面市商工観光課、箕面市観光協会、箕面旅館組合、箕面物産商組合、箕面ライオンズクラブ、箕面シンボルロードまちづくり協議会、箕面商工会議所青年部、箕面まちづくり協議会などの団体が参加して自由に話し合う場が続いています。先進事例の視察などを通して滝道商業の活性化の具体的な動きが始まっています。

(ニ) (特活) 市民活動フォーラムみのお

まちづくり活動において市民活動団体との連携が不可欠となっていますが、当社は「(特活) 市民活動フォーラムみのお」の立ち上げからその活動に積極的にかかわっています。平成15年度は、かやの中央市民広場管理業務やかやの中央まち開きイベント実行委員会の活動における連携によりまちづくりのネットワーク拡大が実現しました。既成市街地の商業活性化についても市民や市民団体の参加が重要なテーマとなっており、今後のコミュニティビジネスの展開や各種文化イベントの開催など連携が期待されます。

(ホ) (特活) NPO法人箕面山麓委員会

箕面の観光文化において山麓や里山の位置づけが重要となっており、各種イベントや名産品の発掘や開発にも関わりが強くなってまいりました。昨年12月に法人会員として入会し、活動参加しました。

(ヘ) (特活) 暮らしづくりネットワーク北芝

市民活動の中間支援団体として「夢工房プロジェクト」を手がけるなど質の高い市民活動を展開しています。箕面新都心におけるまちづくり事業との連携や今後のコミュニティビジネスの展開や各種文化イベントの開催などの連携が期待されます。

(ト) みのおアジェンダ21の会

「箕面市地球環境保全行動計画」を広く普及し、推進することを目的として設立された団体ですが、平成15年度より活動参加することとなりました。環境分野でのネットワークと情報の強化が期待されます。

(フ) 社団法人箕面市シルバー人材センター

当社は、箕面市立箕面駅前第1・第2駐車場や箕面市立かやの中央駐車場の管理事業をはじめとして緊密なパートナーシップを築いています。また、評議員として事業運営に参加しています。地域の観光商業の活性化を通して雇用創出を実現し、

成熟化社会にふさわしい持続的で暮らしやすい地域社会の実現に向けてさらに連携を強めて行くことが期待されます。

(9) みのおコミュニティ放送株式会社

地域放送・広報支援のために資本出資、役員派遣、番組提供を継続しています。またみのおサンプラザ1号館2階におけるマルチメディア・ラボの運営に当たっては、「箕面マルチメディア・ラボ運営協議会」の構成団体として協働しています。幅広い市民にパソコンをはじめとする様々な機材を体験する場を提供することで、みのおサンプラザ1号館の活性化と商業振興に貢献しています。

3. 業績の推移

(単位：百万円)

区分	24期	25期	26期
売上高	167	166	181
経常利益	△13	2	1
当期利益	△13	2	12

4. 株式の状況

- (1) 会社が発行する株式の総数 400,000株
 (2) 発行済み株式総数 370,000株
 (3) 株主数 13名
 (4) 株主

株主名	所有株式数	所有株利率	当社からの出資状況
箕面市	253,000株	68.38%	0
大阪北部農業協同組合	16,000	4.32	0
箕面商工会議所	16,000	〃	0
(株)三井住友銀行	10,000	2.70	0
(株)りそな銀行	10,000	〃	0
(株)池田銀行	10,000	〃	0
阪急電鉄(株)	10,000	〃	0
銀泉(株)	10,000	〃	0
三井住友カード(株)	10,000	〃	0
三井住友銀リース(株)	10,000	〃	0
摂津水都信用金庫	5,000	1.35	0
尼崎信用金庫	5,000	〃	0
阪急バス(株)	5,000	〃	0

5. 取締役及び監査役(平成16年3月31日現在)

- | | |
|---------------------------|-------|
| 代表取締役社長 | 三宅 芳雄 |
| 取締役副社長 | 日永田 実 |
| 取締役(非常勤)(箕面市助役) | 芝 寅勇 |
| 〃(〃)(箕面商工会議所 会頭) | 尾池 良行 |
| 〃(〃)((株)三井住友銀行大阪公務法人営業部長) | 水流 邦夫 |
| 〃(〃)(元(株)池田銀行 常務取締役) | 梅原 悦二 |
| 〃(〃)(阪急電鉄(株) 常務取締役) | 中村 隆俊 |
| 監査役(〃)(箕面市収入役) | 寺内 勇 |
| 〃(〃)(銀泉(株) 不動産開発部長) | 田上 裕司 |

貸借対照表

平成 16 年 3 月 31 日 現在

(単位 円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流 動 資 産】	【 105,476,853】	【流 動 負 債】	【 11,216,997】
現 金 ・ 預 金	57,880,945	未 払 金	7,305,555
有 価 証 券	19,437,100	未 払 法 人 税 等	22,390
前 払 費 用	111,660	前 受 金	398,650
未 収 入 金	28,047,148	預 り 金	2,222,227
【固 定 資 産】	【 1,430,625,239】	代 理 店	181,840
(有 形 固 定 資 産)	(1,412,619,339)	電 波 障 害 預 り 金	843,285
建 物	90,404,431	源 泉 課 税 預 り 金	236,450
建 物 附 属 設 備	155,334	事 業 税 引 当 金	6,600
構 築 物	547,520	【固 定 負 債】	【 1,139,856,000】
車 両 運 搬 具	45,730	長 期 借 入 金	1,130,000,000
器 具 備 品	775,034	預 り 保 証 金	9,856,000
土 地	1,320,691,290	負 債 合 計	1,151,072,997
(無 形 固 定 資 産)	(295,900)		
電 話 加 入 権	295,900		
(投 資 そ の 他 の 資 産)	(17,710,000)	資 本 の 部	
出 資 金	5,000,000	【資 本 金】	【 185,000,000】
預 け 金	12,710,000	【利 益 剰 余 金】	【 200,029,095】
		任 意 積 立 金	40,000,000
		別 途 積 立 金	40,000,000
		当 期 未 処 分 利 益	160,029,095
		資 本 合 計	385,029,095
資 産 合 計	1,536,102,092	負 債 ・ 資 本 合 計	1,536,102,092

有形固定資産償却累計 89,805,298円

■その他

支配株主に対する金銭債権 未収入金 12,541,798円

支配株主に対する金銭債務 長期借入金 1,130,000,000円

預り金 843,285円

損益計算書

自平成15年4月1日

至平成16年3月31日

(単位 円)

科 目	金 額	金 額
(経常損益の部)		
(営業損益の部)		
【売上高】		
家賃収入	4,911,201	
受取手数料収入	2,577,045	
受託料収入	156,220,226	
駐車場賃貸収入	16,845,501	180,553,973
売上総利益		180,553,973
【販売費及び一般管理費】		161,932,347
営業利益		18,621,626
(営業外損益の部)		
【営業外収益】		
受取利息	21,465	
雑収入	269,820	291,285
【営業外費用】		
支払利息	17,544,311	
雑損失	146,781	17,691,092
経常利益		1,221,819
(特別損益の部)		
【特別利益】		
退職給与引当金取崩益	10,301,880	
賞与引当金戻入益	350,000	10,651,880
税引前当期純利益		11,873,699
当期純利益		11,873,699
前期繰越利益		148,155,396
当期末処分利益		160,029,095

■ (注) 支配株主との営業取引による取引高

営業収益取引総額 117,038,400円

営業費用取引総額 0円

販売費及び一般管理費

自 平成15年4月 1日

至 平成16年3月31日

(単位 円)

科 目	金 額
給料手当	55,067,533
福利厚生費	7,298,125
受託管理費	73,368,262
事務消耗品費	2,636,609
通信費	562,875
旅費交通費	132,696
租税公課	6,676,436
交際費・寄付金	266,668
広告宣伝費	944,110
支払共益費	647,628
水道光熱費	770,706
減価償却費	5,961,082
支払手数料	4,539,014
調査研究費	458,816
賃貸料	1,586,760
清掃衛生費	276,572
損害保険料	202,560
雑費	535,895
合計	161,932,347

利益金処分計算書

(単位 円)

科 目	金 額	
【当期未処分利益】		160,029,095
【次期繰越利益】		160,029,095

上記の通りご報告申し上げます。

箕面都市開発 株式会社

代表取締役 三宅 芳 雄

監 査 報 告 書

平成16年5月19日

箕面都市開発株式会社

監査役 寺内 勇 (印)

監査役 田上 裕司 (印)

私たちは、箕面都市開発株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの第26期事業年度について監査を行い、次の通り報告します。

1. 監査方法の概要

一般に認められた監査役監査基準に準拠し、通常実施すべき手続きおよび私たちが必要と認めたその手続きを実施しました。

2. 監査意見

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令および定款に従って会社の財産および損益の状況を正しく示していると認めます。
- (2) 営業報告書の内容は真実であると認めます。
- (3) 利益処分案は、法令および定款に適合しているものと認めます。
- (4) 取締役の職務執行に関し、不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実はありません。

以上のとおり報告します。

以上