

大阪市街地開発株式会社

中期経営計画

2019(平成31)年度～2023(令和5)年度



大阪市街地開発株式会社



■ 目次

I 当社の概要

I -1	会社概要1
I -2	経営方針2
I -3	事業内容3

II 前中期経営計画の重点事項と成果

II -1	重点事項とその成果4
-------	-----------	--------

III 重要課題

III -1	現状の重要課題5
--------	---------	--------

IV 中期経営計画

IV -1	取組方針と目標値 6
IV -2	アクションプラン 7
IV -3	業績目標 8
IV -4	損益計画 9
IV -5	実行体制等10

I-1 会社概要

【商号】

大阪市街地開発株式会社

【所在地】

大阪市北区梅田1丁目3番1-800号

【設立年月日】

1969年(昭和44年)4月1日

【資本金等】

資本金:8億円、発行株式総数:160万株

【株主】

大阪市(42.8%)

関西電力(株)、大阪瓦斯(株)、

(株)三井住友銀行、(株)三菱UFJ銀行、

(株)りそな銀行、(株)みずほ銀行、

三井住友信託銀行(株)、三菱UFJ信託銀行(株)、

(株)関西みらい銀行、損害保険ジャパン日本興亜(株)

【代表取締役】

松元 基泰

【従業員数】

48名(2019年7月1日現在)

【沿革】

- | | |
|-------|---|
| 1969年 | 会社設立
大阪駅前ビル管理業務及び地下駐車場の経営を開始
・1969年 大阪駅前第1ビル
・1976年 大阪駅前第2ビル
・1979年 大阪駅前第3ビル
・1981年 大阪駅前第4ビル |
| 1995年 | 大阪駅前ダイヤモンド地下街(ディアモール大阪)の開業、
管理運営事業開始 |
| 1996年 | あべのメディックスビルの一部を購入し、賃貸事業を開始 |
| 2011年 | 湊町リバープレイス(なんばHatch)及びアゼリア大正の
施設管理運営事業を開始 |

I-2 経営方針

【会社の目的】

市街地再開発事業等によって建築された建築物の管理・運営を行い、また、同事業に関連する施設の建設・経営を行うことにより市街地再開発の円滑な促進に寄与すること

【経営理念】

■施設の管理運営を通じた良好な環境空間確保と地域の活性化

大阪市の実施した市街地再開発事業により建築された建築物(大阪駅前ビル等)の良好な管理に加え、公共地下歩道と一体となった大阪駅前ダイヤモンド地下街について、安全安心で快適な環境の確保と大阪駅南地区の活性化並びに湊町リバープレイス等の管理運営を通じた地域の活性化に寄与するとともに、地域防災にも積極的に参画するなど、地域のまちづくりに貢献しつつ、持続的な成長を目指す

【長期経営目標】

■安定した経営基盤の確立と経営の自立化

- ・各事業の安定経営などにより採算性を確保し、将来にわたって地域の賑わいや安全確保に寄与する
- ・約定に基づき借入金を確実に返済することで財務基盤の安定化を図り、大阪市に依存しない自立した経営を確立する

I-3 事業内容

	事業名	業務内容
1	地下街事業	①大阪駅前ダイヤモンド地下街(所有不動産)の賃貸業務(ディアモール大阪) ⇒大阪ダイヤモンド地下街(株)に一括賃貸し、運営委託 ②管理センター等地下街施設、イベントスペース(ディーズスクエア)、公共地下歩道の管理・運営 ③大阪駅前ダイヤモンド地下街の駐車場の管理・運営(月極)
2	あべのメディックス事業	①あべのメディックスビル貸室(所有不動産)の賃貸業務 ②あべのメディックスビル駐車場(所有不動産)の管理・運営(月極・時間貸)
3	大阪駅前ビル 地下駐車場等の事業	①大阪駅前第1ビル～第4ビル地下駐車場(所有不動産)の管理・運営(月極・時間貸) ②大阪駅前ビル貸倉庫(所有不動産)の賃貸業務 ③大阪駅前第1ビル・第2ビル貸室(所有不動産)の賃貸業務
4	湊町リバープレイス等の 施設管理運営事業	①湊町リバープレイスの管理・運営 ⇒音楽ホール「なんばHatch」、貸室の賃貸業務、駐車場の管理・運営 ②大正地区文化交流プラザ・アゼリア大正の管理、運営 ⇒ホール、会議室、音楽スタジオ、駐車場等の管理・運営
5	大阪駅前ビル 管理受託事業	①大規模複合用途の区分所有ビルである大阪駅前第1ビル～第4ビルの管理業務の受託

Ⅱ-1 重点事項とその成果

前中期経営計画の重点事項

長期経営目標である安定した経営基盤の確立と経営の自立化への発射台の期間として改善策を実行する

【数値目標】

- ・営業利益2億円以上の達成
- ・営業キャッシュ・フロー13億円以上の達成
- ・借入金残高67億円未満の達成

【重点アクションプラン】

(1) 事業内容の改善

- ① 地下街のテナント売上高回復に向けた活性化策の実行
大阪ダイヤモンド地下街(株)との賃貸借契約更改
- ② あべのメディックスビル、大阪駅前ビル地下駐車場、
湊町リバープレイス事業等の収益力向上
- ③ 各事業部門の業務改善、コスト管理の強化

(2) 安全安心で快適な環境の確保

(3) 経営基盤の強化



前中期経営計画の成果

中計数値目標を上回り、経営基盤の安定化を推進

収益性向上や経費抑制の徹底により、数値目標を達成し、経営基盤安定化を推進した

- ・営業利益は4.3億円を達成(中期計画比2.1億円増)
- ・営業キャッシュ・フローは14.7億円を達成(中期計画比1.6億円増)
- ・借入金残高は67億円未満を達成

① 各種活性化策による地下街の運営基盤の整備

- ・戦略的なテナント誘致や通路等の有効活用などによる集客増
テナント売上高の回復(71.5億円⇒約88億円)
- ・イベントスペース活用促進による収入増(稼働日数244日で目標達成)
- ・大阪ダイヤモンド地下街(株)との賃貸借契約更改等(2015年、2018年)
賃料減額・預り保証金の返還

② あべのメディックスビル貸室入居率100%の達成、大阪駅前ビル地下駐車場稼働率が時間貸・月極ともに上昇、湊町リバープレイス事業の売上高の伸びによる収益力の向上

③ 指名競争入札の実施や予算管理の徹底により経費削減を実行

- ・防火防災意識向上を目的に、訓練及び講習会定例実施
- ・地区の賑わい向上に向け、地区内企業等と連携したまちづくりの推進等

- ・中期経営計画の実行管理を徹底
- ・社員研修の充実、内部監査の実施等

Ⅲ-1 現状の重要課題

【収益力の低下】

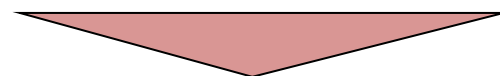
- ① 地下街のテナント売上高減に伴う賃貸料収入の減少
- ② 地下街道路占用料の負担増加
- ③ 湊町リバープレイスの支払賃料の増加
- ④ 売上高拡大余地の縮小(あべのメディックスビル入居率100%達成や大阪駅前ビル地下駐車場の稼働率上昇)

【投資・財務関連支出の増加】

- ① 長期前払費用償却の終了に伴う利益増による税金負担の増加(営業キャッシュ・フローの悪化)
- ② 地下街の大規模改修投資に備えた資金準備
- ③ 借入金返済(地下街建設資金・あべのメディックスビル貸室取得資金)、地下街預り保証金返還等の財務支出負担

【契約関連】

- ① 2015年10月の大阪ダイヤモンド地下街㈱との賃貸借契約の更改以降3年ごとの更改協議(次回2021年10月)



会社の資金残高・純資産に対して、借入金・預り保証金残高が未だ大きく、
かつ、今後の地下街大規模改修負担もあり、引き続き財務体質の強化が必要となる

IV-1 取組方針と目標値

【対象期間】 2019年度から2023年度の5年間

【中期経営計画の取組方針】

長期経営目標である経営の自立化を目指し、経営基盤を安定的に維持するとともに、
地下街の大規模改修に向けた検討・準備を推し進める

【数値目標】

(今後5年間で数値計画に及ぼす大きな影響)

- ・ この5年間は、長期前払費用の償却終了(毎年7.7億円)により、利益は大幅に増加する
- ・ 一方、利益増による税金負担が増加することにより、キャッシュ・フローは逆にマイナスとなる(毎年2.3億円)
- ・ 地下街の道路占用料が増加する中で、賃料収入は減となる
- ・ 湊町リバープレイスの支払賃料は増加する



こうした中、営業キャッシュ・フロー確保のため、各事業について収益増加策・コスト管理を徹底し、営業利益の確保を図る
また、将来の地下街の大規模改修計画の見直し・リスケジュールを図るとともに、改修に必要な資金準備に向けて、
更なる財務体質の強化として、純資産残高の増加を図る

目標値 ■ 営業利益 8億円以上
■ 純資産残高65億円以上

IV-2 アクションプラン

【中期経営計画におけるアクションプラン】

事業の継続発展・収益力確保、地下空間の安全快適性、経営基盤強化の視点からアクションプランを策定・実行

(1) 事業の安定的な継続・発展

地下街事業

- ・地下街活性化をベースとした地下街事業の収益性維持・向上

- ・賃貸借契約更改等への対応

あべのメディックス事業

- ・高入居率の維持による安定的な収益力の確保

大阪駅前ビル地下駐車場事業

- ・高稼働率の維持による安定的な収益力の確保

湊町リバープレイス事業

- ・収益力の確保に向けた稼働率向上策の実施

ビル管理受託事業

- ・顧客満足度向上と採算性の確保

(2) 安全安心で快適な地下空間の確保

大規模改修計画

- ・地下街の大規模改修計画の見直しと実行フェーズへの移行準備

防災対応力の向上

- ・安全安心なまちづくりと地下空間の確保

ダイヤモンド地区の賑わい向上

- ・地区内企業等と連携したまちづくり

(3) 経営基盤の強化

企業運営体制の強化

- ・中期経営計画の実行管理、予算管理の徹底

- ・意思決定機関の有効性強化、ガバナンス、コンプライアンス

人事・組織体制の見直し

- ・人材育成の強化、給与制度・人事評価制度の見直し、効果的・効率的な組織運営体制の確立

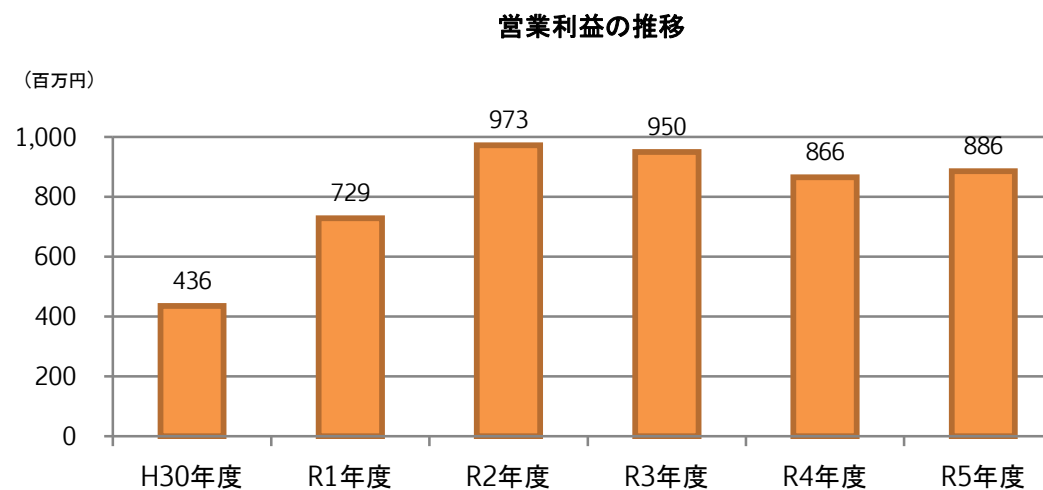
リスクマネジメント体制の強化

- ・危機管理に主眼をおいた対策の強化

IV-3 業績目標

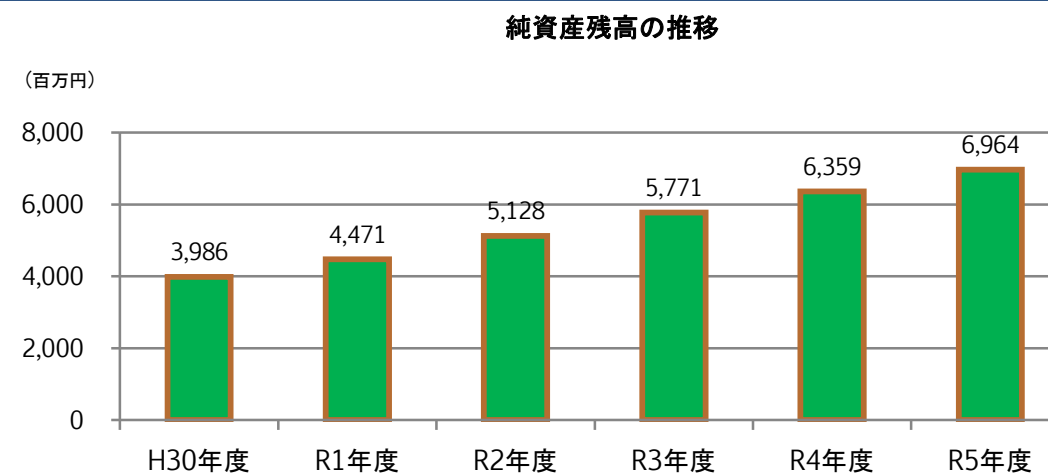
1. 営業利益

8億円以上



2. 純資産残高

65億円以上



IV-4 損益計画

長期前払費用の償却期間終了により営業利益は大幅増となるものの、税金負担により営業CFは逆に減少するなか、各事業の収益確保に努め、営業利益8億円以上を目指す

	単位:百万円						
	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	主な要因
売上高	3,639	3,578	3,618	3,624	3,627	3,634	各事業の売上拡大余地が乏しく厳しい状況のなか、売上高を維持
営業費用	3,203	2,849	2,644	2,675	2,760	2,748	湊町の賃料・地下街の占用料等増加、2019年度は修繕積立金の会計処理変更による一時的な費用増
(うち償却費)	(1,210)	(551)	(447)	(466)	(476)	(466)	長期前払費用償却期間終了による減少
営業利益	436	729	973	950	866	886	償却費の減少により営業利益は大幅に増加
営業外収益	45	19	14	11	11	9	高利回り商品の期間満了による運用益の減少
営業外費用	61	55	49	42	36	30	借入金の減少に伴う支払利息減少
経常利益	421	693	938	918	841	865	
特別利益	98	-	-	-	-	-	
税金費用	159	208	282	275	252	260	利益の増加に伴い、税金費用は増加
当期純利益	361	485	657	643	588	606	
営業CF	1,472	1,221	1,103	1,109	1,065	1,071	償却費減少により利益が増加するため、税金費用が大幅に増加し、営業CFは減少する
期末借入金残高	6,696	6,171	5,638	5,100	4,555	4,004	健全な経営を確保し、着実に借入金を償還

※営業CF＝経常利益＋償却費＋非資金費用－税金、2018年度の期末借入金残高＝年度末の償還日が休日のため、翌営業日償還後の金額

IV-5 実行体制等

主な施策

- ▶ 事業内容の改善
- ▶ 将来課題の対応に向けた検討

体制

- ◆ 社長をリーダーとする社内プロジェクトチーム(PT)会議
 - ▶ 各事業部門によるアクションプランの策定・実行
 - ▶ 組織を横断する社内PTのもと、外部有識者を加え対応方針の検討並びに計画の進捗管理

スケジュール

2019～2023年度

事業内容の改善等の実行

大規模改修計画の見直し・準備

2024年度以降

次期中期経営計画