

大阪市街地開発株式会社

中期経営ビジョン

2024～2026年度

1 中期経営ビジョン

【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】

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、地域防災にも取り組むなど、地域への貢献を図りつつ、健全な経営の確保を目指す

【中期経営ビジョン】

■安定した経営基盤の確保と借入金の着実な返済

- ・各事業の安定経営などにより採算性を確保し、地域の賑わいや安全確保に寄与する
- ・約定に基づき大阪市からの借入金や損失補償対象の銀行借入金の返済を着実に進める

2 今後の重点課題

コロナの影響もあり当社の中核となる地下街事業では賃料収入が回復途上で、また他の事業で厳しい収支状況となっているところもある。今後、多額の資金を要する地下街の大規模改修投資が控えており、昨今の物価高騰の影響も懸念されるなか、引き続き各事業の収益性の維持向上を図り、健全な経営を確保していく必要がある。

事業等	重点課題
地下街事業	・地下街の収益力の維持向上に向けた施設価値の向上 ・地下街の大規模改修計画の社会経済環境などに応じた適時の見直し ・地下街の認知度向上
あべのメディックス事業	・あべのメディックス貸室賃貸の収益力維持向上 ・あべのメディックス地下駐車場の稼働率向上
大阪駅前ビル 地下駐車場等の事業	・大阪駅前地下駐車場等（時間貸、月極、倉庫）の高稼働率の維持、増収 ・大阪駅南地区（ダイヤモンド地区）の地下駐車場ネットワーク全体の利便性向上の検討 ・大阪駅前ビル貸室賃貸の収益性向上
湊町リバープレイス等の 施設管理運営事業	・なんばHatchやイベントスペースの稼働率向上 ・湊町リバープレイスのテナント入居率の向上
大阪駅前ビル 管理受託事業	・管理業務の効率化 ・受託事業採算性の向上
全 体	・借入金の着実な返済 ・地下街大規模改修などの投資に向けた資金確保 ・株主還元の検討 ・経営基盤の強化

3 主な取組内容(1)

(1) 地下街事業

- ・ 太陽が差し込むファッションナブルストリート（ガレリア空間※右写真）の上質な空間演出やディーズスクエアのイベント実施など地下街の活性化に向けた取り組み
- ・ テナント誘致に資する店舗区画の適時の設備増強対応
- ・ 大規模な設備更新や修繕について、社会経済環境や経営状況も踏まえつつ、実施時期や内容を精査見直しのうえ適時適切に実施
- ・ 2025年開催予定の大阪関西万博や同年10月地下街開業30周年を契機とした、公共地下歩道通行者や近隣バスターミナル利用者、海外観光客等に対する認知度向上の取り組み



(2) あべのメディックス事業

- ・ テナント退去時の空室期間短縮（大阪市保健所の移転に伴う退去への対応を含む）
- ・ あべのメディックス優良物件売出し時の取得検討（購入条件整理等）
- ・ あべのメディックス地下駐車場の稼働率向上に向けた、近隣への営業活動継続、販促サービス利用、サブリース契約活用などの取組



(3) 大阪駅前ビル地下駐車場等の事業

- ・ 時間貸し駐車場の柔軟な料金改定などによる増収
- ・ 月極駐車場や倉庫の高契約率を維持すべく法人需要の把握や地道な営業活動等の継続
- ・ 大阪駅南地区の地下駐車場ネットワーク全体の利便性向上の検討
- ・ 大阪駅前ビル区画の優良物件売出し時の取得検討（購入条件整理等）



3 主な取組内容(2)

(4) 湊町リバープレイス等の施設管理運営事業

- ・施設所有者の大阪市と連携し施設整備を図り、なんばHatchの利用促進に繋げる
ともに、継続した情報発信の取り組み
- ・他部門等と連携したイベントスペース利用促進に向けた営業活動やP Rの取り組み
- ・仲介事業者の活用強化などによる湊町リバープレイスのテナント入居率向上



(5) 大阪駅前ビル管理受託事業

- ・効果的、効率的な業務体制に向けた見直し
- ・社会経済情勢などを踏まえた受託料増額に向けた取り組み



(6) 全体

- ・長期的な収支や資金状況を定期的に確認しつつ、健全な経営を確保のうえ、
着実に借入金の返済を実施
- ・地下街大規模改修などの設備投資に向けた資金確保、銀行借入金の検討
- ・株主還元として配当を検討
- ・適時適切に組織を見直し、効果的効率的な体制の確保
- ・定期的に研修を開催するなどの取り組みによるコンプライアンスの確保
- ・多様な働き方への対応や、人材育成制度の充実などによる人材確保、育成
- ・地域活性化、防災の取組などの地域貢献

(参考) 損益等の見通し 2024-2026年度

駐車場事業の増収策などで売上高は少し増加するものの、地下街の大規模改修に伴う費用の増加などがあり、純利益は減少する。上記費用増を見込んで一定の利益を確保できることから、借入金返済は、着実に進む見通しである。

(単位：百万円)

	2023年度 見込	2024年度 見通し	2025年度 見通し	2026年度 見通し
売 上 高	3,450	3,505	3,552	3,542
純 利 益	458	339	304	287
大 阪 市 借入金残高	2,497	2,316	2,145	1,980
銀行借入金残高 (損失補償対象)	1,507	1,134	754	391

※売上高・純利益は、今後の様々な要因で変動する場合あり
※借入金残高は約定に基づく返済額で試算（年度末が銀行休業日の場合、翌営業日償還後残高）
（大阪市借入金は2038年度に完済、銀行借入金(損失補償対象)は2030年度に完済予定）

(参考) 2019-2023年度中期経営計画について

目標・プラン

長期経営目標の経営自立化を目指し、経営基盤を安定的に維持するとともに、地下街大規模改修に向けた検討・準備の推進

【業績目標】

- ・営業利益8億円以上
- ・純資産残高65億円以上

【アクションプラン】

(1) 事業の安定的な継続・発展

- ・地下街の活性化、収益性維持・向上
- ・あべのメディックス、大阪駅前ビル地下駐車場、湊町リバープレイス事業の収益力の確保
- ・ビル管理受託事業の顧客満足度向上と採算性確保

(2) 安全安心で快適な地下空間の確保

- ・大規模改修計画の見直し
- ・地下街等の防災対応力の向上

(3) 経営基盤の強化

取組結果

コロナ禍により業績目標を下回るものの、収益を確保しつつ、地下街大規模改修計画の見直し実施や、借入金の着実な返済など経営基盤の安定化を推進した

【業績目標の状況】

- ・営業利益 最終2023年度 6.4億円(決算見込額)
(2019年度は目標を上回り9億円、2020年度以降は目標を下回るが5～6億円確保)
- ・純資産残高 57.6億円(決算見込額)

(1) 各事業の状況、取組

- ・地下街のエネルギー価格等上昇による経費増のなか、当社売上の中核をなす賃料収入はコロナ禍等による商業環境変化により減少
- ・地下街の賑わいづくりや利便性・快適性向上に向けた検討や設計等の推進
- ・あべのメディックスビル貸室入居率100%維持、大阪駅前ビル地下駐車場の月極契約台数の増加、時間貸しは高稼働率維持
- ・湊町リバープレイス事業はコロナ禍の影響が大きくなればHatch入場者数が計画を下回るなど売上減少し、厳しい収支状況のなか、大阪市と連携した施設整備
- ・ビル管理受託事業は採算性の確保に向けて効率化等検討実施

(2) 安全安心で快適な地下空間の確保に向けた取り組み

- ・地下街大規模改修計画の実施時期の平準化等見直し実施
- ・地下街周辺事業者と連携した訓練実施等の防災の取り組み実施

(3) 経営基盤の強化に向けた取り組み

- ・中期経営計画の進捗管理(中期経営計画プロジェクトチーム(PT)会議)
- ・組織体制の見直し実施等