

令和5年度 経営改革プラン

団体名	株式会社神戸サンセンタープラザ	
設立年月日	昭和45年5月1日	
団体の設立目的・沿革	三宮市街地改造事業により建設された区分所有ビルであるさんプラザ・センタープラザ・センタープラザ西館の効率的な管理運営を行い、併せて近隣商店街とともに神戸の中心商業地区の発展に寄与することを目的として、神戸市及び民間の共同出資により設立された。	
団体の主な事業内容	事業名	所管局
	ビル管理事業（さんプラザ・センタープラザ・センタープラザ西館）	自主事業
	サブリース事業（駐車場・貸事務所・貸会議室等）	都市局都心三宮再整備課
	営業事業（保険代理店・貸店舗等）	自主事業
	受託等事業（三宮連絡地下道等の維持管理）	都市局都心三宮再整備課
	地域活性化に関する事業	自主事業
代表者	代表取締役社長 清水 義一	

役職員数 (令和6年7月時点)	取締役		監査役		職員		合計
	常勤	非常勤	常勤	非常勤	有期	無期	
団体固有職員	-	-	-	-		15	15
神戸市派遣職員	-	3	-	-		-	3
神戸市OB職員	2	-	-	-	3		5
その他	-	6	-	3	3	1	13
合計	2	9	-	3	6	16	36

財務状況（単位：百万円）	令和5年度	令和4年度	差引
経常損益	18	35	▲ 17
税引後当期純利益	13	35	▲ 22
販売費及び一般管理費	169	172	▲ 3
流動資産	269	287	▲ 18
流動負債	80	76	4
長期借入金（固定負債）	0	28	▲ 28
期末現金預金残高	212	232	▲ 20

■中長期的なミッション（神戸市行財政改革方針2025期間中のミッション）

ミッション①	業務の適正・適切な管理
ミッション②	建て替え・再整備に向けた区分所有者の意向調整
ミッション③	周辺商業施設と連携した三宮地域の賑わい・活性化の取り組み

■短期的なミッション（令和5年度のミッション）

ミッション①	事業収入の確保による安定経営の継続
ミッション②	職員の能力・資質の向上と組織力の強化

■経営指標（令和5年度）

経営指標				令和4年度	令和5年度	前年度比増減	令和4年度実績中小企業実態基本調査による業種別平均値
人的パフォーマンス	職員一人あたり純利益	純利益/職員数	職員1名あたりが、どの程度の利益を上げているか。(百万円)	1.502	0.606	▲0.9ポイント	3.191
	経常費用人件費比率	人件費/経常費用×100%	経常費用に占める人件費の割合がどの程度あるか。	29.05%	29.79%	0.7ポイント	15.42%
財政的パフォーマンス	総資本経常利益率	経常利益/総資本×100%	経常的な収益性はどの程度見込まれるか。	7.81%	4.15%	▲3.7ポイント	2.60%
	流動資産回転率	売上高/流動資産×100%	流動的な資金が効率的に運用されているか。	216.14%	222.24%	6.1ポイント	73.91%
財政安定性	流動比率	流動資産/流動負債×100%	短期的な資金をどの程度確保できているか。	375.15%	334.49%	▲40.7ポイント	159.09%
	自己資本比率	自己資本/総資本×100%	団体固有の資本がどの程度あるか。	30.52%	34.35%	3.8ポイント	38.86%
持続性	自己資本当期純利益率（ROE）	当期純利益/純資産×100%	資本を効率的に運用しているかか。	25.45%	8.94%	▲16.5ポイント	5.81%
	純資産増加率	(当期純資産-前期純資産)/当期純資産×100%	純資産が持続的に増加しているか。	25.45%	8.94%	▲16.5ポイント	23.49%

■ ミッション工程表

ミッション名	令和5年度			令和6年度			令和7年度～					
中長期的ミッション												
業務の適正・適切な管理	・第7期中期経営計画 (R4～R6年度) の実行 (適宜見直し)			・計画の実行 (適宜見直し)			・第8期中期経営計画 (R7～R9年度) の策定・実行					
建て替え・再整備に向けた区分所有者の意向調整	・ブラザ三館理事約60名による「今後のビルのあり方検討会」の事務局として、検討を推進・意見集約が円滑に進むよう調整											
周辺商業施設と連携した三宮地域の賑わい・活性化の取り組み	・まちづくり団体 (KOBET三宮・ひと街創り協議会、三宮インフォメーションギャラリー運営委員会) の事務局として取り組みを推進											
ミッション名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
短期的ミッション												
事業収入の確保による安定経営の継続	売上状況確認 (年間継続)			見込分析, 対策検討			対策の実施			検証, 翌年目標		
職員の能力・資質の向上と組織力の強化	「職員の能力向上のための計画」に基づく外部研修等への参加や、外部団体との連携、情報共有を図る						ヒアリング等			達成状況まとめ		

■ ミッションを踏まえた団体目標

目標及び実現方法	<p>目標 (できるだけ達成度を表す数値目標も記載)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替え・再整備に向け、引き続き「今後のビルのあり方検討会」を5回/年程度開催し、区分所有者とともに議論を進める。</li> <li>・ 事業収入の確保による安定経営の継続として、各事業において中期経営計画に基づく「数値目標」を達成する。 【KPI】 貸事務所等入居率90%、貸会議室利用率39.6%</li> <li>・ 研修及び講習会等の参加を推進し、職員の資質向上を図る。また、外部団体との交流で得た情報等の共有・活用を行い、組織力の強化につなげる。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「今後のビルのあり方検討会」を継続して、再整備に向けた検討を進めるとともに、検討会の内容をニュースにより全区分所有者に周知する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 貸事務所については、ビルの強みをアピールしながらリーシングに努め、高い入居率を維持する。</li> <li>・ 貸会議室については、駅近の利便性やwithコロナ対応を意識したホームページ等によるPRにより利用率の向上に務める。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部研修や関係業務の講習会等の参加を推進し、年度の後半には職員へのヒアリングを実施し、効果の検証を行う。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同様の業務を行っている市内外の外部団体との交流で得た情報を組織内で共有し、当社の業務に活用する。</li> </ul>

■ 市支援策の活用状況 (令和5年度)

<input checked="" type="checkbox"/> 外郭団体共通内部通報窓口	<input type="checkbox"/> 経営懇談会	<input checked="" type="checkbox"/> 外郭団体職員向け研修	<input type="checkbox"/> 民間代替性調査
<input type="checkbox"/> 専門家紹介制度	<input type="checkbox"/> 経営診断	<input type="checkbox"/> 企業統治状況調査	

## ■ ミッションの達成状況（団体自己評価）

### （1）中長期的ミッションの達成状況

- ・ビル管理業務については、修繕・改修等に加え、令和4年1月に着工した外壁改修工事を予定通り進めた。市から受託する業務及び自社の業務についてもそれぞれ適正に取り組み、第7期中期経営計画に定めた令和5年度の数値目標を各部門とも達成した。
- ・「今後のビルのあり方検討会」（令和2年度より開催）を令和5年度は5回開催し、先進事例の視察なども行いながら再開発事業に関する理解を深めるとともに、全区分所有者を対象とした検討会を開催するなど、再整備に向けてより深い議論を進めた。検討会の内容は、「まちづくりニュース」により、全区分所有者に都度周知するとともに、全区分所有者を対象としたアンケートを令和4年度に引き続き実施し、建替え・再整備に向けた取り組みを継続して実施した。
- ・「KOBE三宮・ひと街創り協議会」及び「三宮インフォメーションギャラリー」の事務局として、定例会の開催やイベントの実施等、センター街周辺の商業施設と連携しながら三宮地域の活性化に取り組んだ。

### （2）短期的ミッションの達成状況

- ・令和5年度の貸事務所事業や貸会議室事業において、中期経営計画に基づく数値目標をそれぞれ達成し、経営の安定化に努めた。（貸事務所入居率：99.7%、貸会議室利用率：41.1%）
- ・業務知識の向上を図るため、各部門の業務に要する外部研修・セミナーを受講する等、職員の能力・資質向上に向けた取り組みを実施した。また、区分所有ビルの問題解決等に関する情報共有のため、社内会議やミーティング、他都市の区分所有ビルの視察等を実施し、組織力の強化に努めた。

### （3）市政への貢献・市民への還元状況

- ・前年度に引き続き、3館管理者として、来館者が安心かつ安全に施設を利用できるよう、外壁改修工事の実施や施設の定期的な点検等、適切な維持管理を行った。
- ・三宮周辺地区の『再整備基本構想』で「建替え・更新が想定もしくは望まれるエリア」に位置するサンセンタープラザの「今後のビルのあり方検討会」の事務局として、検討会の開催や「まちづくりニュース」の発行、アンケートの実施等を通じて、再整備に向けた検討を進めた。
- ・「KOBE三宮・ひと街創り協議会」及び「三宮インフォメーションギャラリー」の事務局として、定例会の開催・イベントの実施等、センター街周辺の商業施設と連携しながら三宮地域の賑わい・活性化に寄与した。

## ■外郭団体マネジメント推進本部の評価

### (1) 総合的意見

各ミッションにおいて、目的の実現に向けた取り組みを着実に実施しており、期待通りの進捗といえる。

### (2) 数値目標の状況

評価項目	評価・指導
中長期的ミッション	「建替え・再整備に向けた区分所有者の意向調整」においては、令和5年度当初の予定通り「今後のビルのあり方検討会」を計5回開催した。その中で、他都市事例の視察や全区分所有者を対象とした検討会を開催する等、区分所有者の機運醸成に努めており、再整備に向けた検討を進捗させた。 管理者としてビルの修繕・改修に適宜対応するとともに、自社業務にも適正に取り組み、また、周辺商業施設と連携し三宮地域の活性化にも貢献している。
短期的ミッション	「収支改善策の検討」においては、貸事務所事業の入居率や貸会議室事業の利用率の数値目標をそれぞれ達成し、事業収入を確保することで、経営の安定化に努めている。 「職員の能力向上」においても、講習会等の受講や、対外的・対内的な情報共有等を行うことで、職員一人ひとりの能力・資質向上を図るだけでなく、組織力の強化にも努めている。
団体目標の達成状況	建替え・再整備に向けた検討については、昨年度に引き続き検討会の実施やニュースによる周知を行うことにより、再開発事業に対する理解を深めるとともに、再整備に向けた機運醸成に努めている。 また、貸事務所事業や貸会議室事業については、リーシングやホームページ、広告での周知に努めることにより、数値目標を達成している。
市への貢献・市民への還元状況	三宮の中心に位置するサンセンタープラザにおいて、多くの来館者が利用する商業施設の管理者として、地域の賑わい・活性化を担うまちづくり団体の事務局として、また三宮の中心に位置する3館の建替え・再整備に向けた検討の事務局として、適切に役割を果たしており、市や市民に貢献していると認められる。

### (3) 今後の方向性

団体の存廃も含めた検討を要する団体       継続的な見直しを要する団体       取り組みが着実に実施され成果が上がっている団体