

令和5年度 経営改革プラン

団体名	神戸ハーバーランド株式会社	
設立年月日	昭和63年4月11日	
団体の設立目的・沿革	ハーバーランド地区を、高度情報化社会に対応するための情報発信拠点として、「株式会社神戸ハーバーランド情報センター」として設立。平成20年7月には社名を「神戸ハーバーランド株式会社」に変更し、地区活性化のため、地区管理事業、来街促進事業等を実施している。	
団体の主な事業内容	事業名	所管局
	不動産賃貸事業	自主事業
	エリアマネジメント事業	自主事業、都市局駅まち推進課、都市局地域整備推進課
	情報サービス事業	自主事業、企画調整局デジタル戦略部
	広告代理店事業	自主事業
代表者	代表取締役社長 小林 隆一郎	

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	-	-	-	-		8	8
神戸市派遣職員	-	1	-	-		-	1
神戸市OB職員	1	-	-	-	1		2
その他	1	7	-	2	1	-	11
合 計	2	8	-	2	2	8	22

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	28	19	9
税引後当期純利益	20	13	7
販売費及び一般管理費	103	101	2
流動資産	477	467	10
流動負債	68	110	▲ 42
長期借入金 (固定負債)	0	0	0
期末現金預金残高	437	377	60

■ 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	ハーバーランド地区の活性化に向けたエリアマネジメントの推進
ミッション②	民間事業者主体のエリアマネジメント推進体制の構築
ミッション③	エリアマネジメントを推進するための経営基盤の強化

■ 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	持続可能なエリアマネジメントに向けた効果的な事業の推進
ミッション②	関係団体との連携によるまちの活性化
ミッション③	貸室事業による収益の確保

■ 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)	1.292	2.038	0.7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。	17.18%	20.99%	3.8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。	0.90%	1.38%	0.5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。	81.08%	78.02%	▲3.1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。	424.04%	700.26%	276.2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。	90.18%	91.35%	1.2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。	0.69%	1.08%	0.4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。	0.69%	0.91%	0.2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													
ハーバーランド地区の活性化に向けたエリアマネジメントの推進	ハーバーランド地区のエリアマネジメントを効果的に推進する												
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">評価指標の検証と課題の把握</div>												
	民間事業者主体のエリアマネジメント推進体制の構築												
エリアマネジメントを推進するための経営基盤の強化		地区内の38民間事業者から成るハーバーランド運営協議会との連携を強化して、エリアマネジメントを進めていく											
		センタービルの入居率100%の確保とともに、煉瓦倉庫事業の強化とスペースシアター、ハーバービューの稼働率向上に努める											
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													
持続可能なエリアマネジメントに向けた効果的な事業の推進	煉瓦倉庫の広場等を活用した集客事業の強化、umie等の10周年記念事業など運営協議会と連携した来街促進事業の推進												
	各種データ分析及び関係者ヒアリングによる検証												
関係団体との連携によるまちの活性化	元町、新開地、ウォーターフロントと連携したイベント事業等の実施や情報発信												
貸室事業による収益の確保	リーシング業者との提携や、市と連携したリーシング活動等による入居率100%の確保												

■ ミッションを踏まえた団体目標

目標及び実現方法	目標 (できるだけ達成度を表す数値目標も記載)	・ホスピタリティの向上により、お客様からさらに親しまれるまちづくり(満足度の向上など)に取り組む。 ・コロナ禍以前に比べ、令和4年度の物販・飲食・宿泊等施設の売上状況は、△10%～△30%を推移し、より厳しく下落している業種もある。こういった状況から、コロナ禍以前の水準、それ以上への回復を目指す。 【数値目標】 (令和7年度までに) ・センタービル入居率: 100%の確保 ・スペースシアター使用料収入: R3年度5,628千円 → 17,000千円 ・煉瓦倉庫駐車場収入: R3年度18,749千円 → 26,000千円
		・リーシング業者への情報提供や市と連携したリーシング活動(内覧会等)により入居率100%を確保する。
		・煉瓦倉庫の広場等を活用した新たな集客イベント等の実施や、スペースシアターの利用促進に向けたイベント主催者等への積極的な情報提供を行い、まちの賑わい創出を図る。
		・リニューアルした「ハーバービュー」を活用し、地区内の観光・イベント情報等の放映による当地区のイメージアップを図るとともに、周辺地区と連携した各種イベント情報等の発信により、更なるまちの活性化を図る。
		・ホスピタリティの向上のため、ハーバーランド運営協議会で各種研修を定期的開催していく。

■ 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

・効果的なエリアマネジメント事業を推進するため、地区の集客力を計る「来街者数」を指標とする、年代別、時間別、居住地別の分析を実施した。中高年層が比較的少ないことや夜間になるに連れ滞在者数が減少傾向にあるという、地区の現状把握を行い、これらの課題に対して、既存イベントの見直しや新たなイベント開催といった中高年層の誘客や、夜の賑わいにつながる取組みを行った結果、令和４年度に比べて来街者数の増加が図られた。

・来街促進委員会において来街者の分析結果を共有し、地区の集客力を高めるための効果的な広報、イベントの企画等について意見交換を行った上で、新たなイベント等の企画・開催に取り組んだ。

・貸室事業では入居率100%を確保するとともに、煉瓦倉庫事業では新たな店舗誘致やイベント開催、駐車場の拡張など収益力の強化に向けて取り組んだ。

・スペースシアターでは天候に左右されない施設環境を活かし、CDリリースイベントや絵画展を中心とした利用拡大を図るとともに、令和４年度にリニューアルしたハーバービューの長期利用者の獲得や、ネーミングライツの導入などに取り組んだ。

（２）短期的ミッションの達成状況

・来街者の分析結果を踏まえ、煉瓦倉庫において親子で参加できる体験型イベントや、テナントと連携したコンサートを開催するとともに、夜間の賑わい創出につながる新たなイルミネーションにも取り組んだ。また、スペースシアターにおいても音楽イベントや絵画展など、幅広い年代が楽しめる催事を開催した。

・神戸港"U"パークマネジメント共同事業体の一員として、高浜岸壁におけるイベント調整を通じたウォーターフロント地区の回遊性向上や賑わい創出に取り組むとともに、元町や新開地で開催されるイベントの情報発信やラリーイベントのエリア拡大など、周辺地区との連携強化に取り組んだ。

・ハーバーランドセンタービルの空室解消に向けて、リーシング業者との連携強化を図り、令和５年11月に入居率100%を確保した。

（３）市政への貢献・市民への還元状況

・ハーバーランド地区が魅力ある都市空間として来街者に親しまれるために、歩道、デッキ、花壇、イルミネーション等の整備・管理を継続的に行った。

・煉瓦倉庫やスペースシアターの利活用の促進を図るとともに、周辺地区と連携したイベント開催を行うなど、街の賑わいの創出や活性化に取り組んだ。

・障がい福祉者サービス事業所の製品を煉瓦倉庫の広場で販売するイベントを定期的で開催した。

■ 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いるが、今後も引き続き効果的なエリアマネジメントを推進し、機動的な事業展開が図られるよう、民間主体の体制へ移行していく必要がある。

(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	<p>ハーバーランドの活性化に向け、来街者の分析結果を来街者促進委員会に共有し、新規イベントの開催等の集客力強化に取り組んだ結果、地区内の賑わい創出および来街者数の増加が図られている。また、ハーバーランドセンタービルの入居率100%の確保やスペースシアター等の利用促進により、収益力の強化も進んでいる。</p> <p>今後も運営協議会を中心とした関係団体との連携強化を図りながら、民間事業者が主体となって、エリアマネジメントを推進するための自立的な体制づくりや経営基盤の更なる強化に努めること。</p>
短期的ミッション	<p>来街者の分析結果を踏まえたイベント等の内容・手法の見直しや、周辺地区との連携強化による集客力の強化とともに、リーシングの強化による貸室の入居率100%を確保するなど、安定した収益の確保に努めている。</p> <p>今後も来街者の動向を把握しながら、運営協議会や周辺地区との更なる連携強化を図り、持続可能なエリアマネジメントに向けて、効果的な事業の推進や更なる収益事業の強化に取り組むこと。</p>
団体目標の達成状況	<p>貸室事業の入居率とスペースシアター使用料収入の目標を達成しているが、リーシングの強化やスペースシアターの特性を活かした利用促進に取り組んだ結果であると評価できる。今後も引き続き、スペースシアターの更なる利用促進に取り組むこと。</p> <p>また、煉瓦倉庫広場の更なる活用やテナントとの連携強化による賑わい創出を図りながら、煉瓦倉庫及び広場の利用促進に取り組むことで、駐車場収入の目標を早期に達成されたい。</p>
市への貢献・市民への還元状況	<p>ハーバーランド地区のまちの魅力向上や、煉瓦倉庫等の施設の利用促進、関連団体と連携したイベント開催など賑わい創出に積極的に取り組んでいる。今後も持続可能なエリアマネジメントを推進していくために、効果的な事業の推進及び更なる経営基盤の強化に取り組むこと。</p>

(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