

外郭団体に関する特別委員会資料

令和4年度

神戸ハーバーランド株式会社

事業概要

都市局

## 目 次

第 1	会社設立の趣旨	1
第 2	会社の概要	2
第 3	定 款	4
第 4	令和 3 年度事業報告	9
1	事業の概要	9
2	財務諸表	12
第 5	令和 4 年度事業計画	17
1	事業計画	17
2	経営改善の取組み状況	20
3	予定財務諸表	22
第 6	令和 3 年度主要事業計画・実績比較	25
第 7	主要事業の推移（令和元年度～令和 3 年度）	25

## 第1 会社設立の趣旨

神戸ハーバーランド地区は、JR 神戸駅の浜側に広がる旧国鉄湊川貨物駅跡地及び周辺地区において、「海につながる文化都心の創造」を基本テーマに、神戸市、住宅・都市整備公団（現・都市再生機構）、民間事業者によって、神戸の都心西部の核として、商業・業務・文化機能の集約を図り、また高度情報化に対応できるまちづくりとして計画がスタートした。

当社は、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、また当地区の都市管理センターとして機能することを目的に、昭和 63 年（1988 年）4 月株式会社神戸ハーバーランド情報センターとして、神戸市をはじめ多数の民間事業者の出資により設立された。

その後、設立 20 周年目にあたる平成 20 年（2008 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、引き続きハーバーランド地区を魅力ある都市空間にすべく、地区内の整備・管理や集客事業等を実施している。また、地区内自治組織である「ハーバーランド運営協議会」の事務局を務めるなど、地区管理の中核的役割を担いながら、地区内事業者と協力して更なる街の活性化に貢献することを目的としている。

### 〔沿革〕

昭和 57 年	国鉄湊川貨物駅の機能停止
昭和 60 年	神戸ハーバーランド整備事業着工
昭和 63 年	株式会社神戸ハーバーランド情報センター設立
平成 3 年	ハーバーランド運営協議会発足
平成 4 年	ハーバーランドまち開き
平成 20 年	神戸ハーバーランド株式会社に社名変更

## 第2 会社の概要

- 1 商 号 神戸ハーバーランド株式会社
- 2 本店所在地 神戸市中央区東川崎町1丁目3番3号
- 3 設立年月日 昭和63年4月11日
- 4 資本金 1,650,000千円  
(神戸市出資額 480,000千円 9,600株 29.09%)

### 5 組織

代表取締役社長 ◦ 小林 隆一郎

常務取締役 松本 太樹

総務課長 \*竹内 伸二 庶務、株主総会、取締役会、監査役会、人事、給与、諸規則、コンプライアンス、予算、決算、出納、資金計画、経営計画、税務

管理課長 \*吉村 稔 建物貸室管理、テナント誘致、地区管理事業、都市利便増進協定関係、煉瓦倉庫事業、広告代理店事業

システム課長 牧瀬 修 地域サービス情報システム（あじさいネット）の事務局運営、運営協議会（来街促進委員会を除く）、建築協定運営委員会、神戸駅周辺地域津波避難等対策協議会、総合インフォメーション、タウンカード、大型映像装置

企画課長 半田 真澄 来街促進委員会、イベントの企画運営、広報、街づくり事業、スペースシアター事業、指定管理事業

◦印は神戸市OB職員、\*印は神戸市再任用職員を示す。

## 6 社員数

令和4年7月1日現在

所 属	課 長	係 員	合 計
総 務 課	1 (1)	2	3 (1)
管 理 課	1 (1)	1	2 (1)
システム課	1	6	7
企 画 課	1	2	3
合 計	4 (2)	11	15 (2)

※ ( ) 内は市再任用職員で、内数を表す。

## 7 役員

令和4年7月1日現在

役職名	氏 名	備 考
代表取締役社長	小 林 隆一郎	
常 務 取 締 役	松 本 太 樹	
取 締 役	山 本 雄 司	神戸市都市局長
〃	中 林 志 郎	神戸商工会議所専務理事
〃	高 倉 通	株式会社竹中工務店神戸支店長
〃	大 下 央	日本生命相互会社不動産部ビル事業運用部長兼本店不動産部長
〃	中 田 洋 介	日本電気株式会社神戸支社長
〃	東 琢	大阪ガス株式会社理事兵庫地区統括支配人
〃	川 村 操	三菱倉庫株式会社神戸支店長
〃	河 端 秀 直	株式会社日建設計執行役員クライアントリレーショングループ副代表 (大阪)
常 勤 監 査 役	梅 村 晋 一	
監 査 役	中 嶋 展 也	弁護士
〃	酒 井 俊	株式会社三井住友銀行公務法人営業第二部副部長

## 第3 定 款

### 第1章 総 則

(商 号)

第1条 当社は、神戸ハーバーランド株式会社と称し、英文では KOBE HARBORLAND Co.Ltd とする。

(本店の所在地)

第2条 当社は、本店を神戸市中央区に置く。

(目 的)

第3条 当社は、神戸ハーバーランド地区及びその周辺地域において、活力と魅力あるまちづくりを進めるため、次の事業を営むことを目的とする。

- 一 地域の賑わい創出、安全・安心、景観形成等エリアマネジメントに関する企画、調整及び運營業務
- 二 各種イベントの企画、運營業務
- 三 ビル(群)及び地区内公共施設の設備管理、清掃、警備等の維持保全業務
- 四 各種会議室、駐車場及び諸施設の保有、賃貸及び管理業務
- 五 不動産の売買、賃貸及び管理業務
- 六 各種メディアを利用した地区内の案内、演出及び広告代理店業務
- 七 情報通信システムを利用した各種案内等を支援するサービス業務
- 八 映像の編集、収集、上映サービス並びに印刷物の企画、制作及び販売業務
- 九 飲食店業
- 十 前各号に付帯又は関連する一切の業務

(公告の方法)

第4条 当社の公告は官報に掲載する。

(機 関)

第5条 当社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。

- 一 取締役会
- 二 監査役
- 三 監査役会
- 四 会計監査人

### 第2章 株 式

(発行可能株式総数)

第6条 当社の発行可能株式総数は 60,000 株とする。

(株券の発行)

第7条 当社は、株式に係る株券を発行する。

- ② 当社の発行する株券は、1株券、10株券、100株券、1000株券の4種とする。

(株主の届出事項)

第8条 当会社の株主及び質権者又はその法定代理人は、その氏名、住所及び印鑑を当会社所定の書式により届出なければならない。

② 前項の届出事項に関して変更を生じたときもまた同様とする。

③ 前各号の届出をなさないために生じた損害については、当会社はその責めを負わない。

(株主名簿の閉鎖)

第9条 当会社は、毎年4月1日から定時株主総会終結の日まで、株主名簿の記載の変更を停止する。

(株式の譲渡制限)

第10条 当会社の株式を当会社株主以外の者に譲渡するには、取締役会の承認を要する。

(株式取扱規則)

第11条 当会社の株式の取扱いに関しては本章に規定するもののほか、取締役会の定める株式取扱規則による。

### 第3章 株主総会

(召 集)

第12条 定時株主総会は毎年1回、事業年度の翌日より3か月以内に、臨時株主総会は必要に応じて随時これを招集する。

② 株主総会は法令に別段の定めある場合のほかは、取締役会の決議に基づき代表取締役社長がこれを召集する。

③ 代表取締役社長に支障あるときは、予め取締役会にて定めた順位により他の取締役がこれに当る。

(定時株主総会の基準日)

第13条 当会社の定時株主総会の議決権の基準日は、毎年3月31日とする。

(議 長)

第14条 株主総会の議長は、代表取締役社長がこれに当る。

② 代表取締役社長に支障あるときは、予め取締役会にて定めた順位により他の取締役がこれに当る。

(議決権の代理行使)

第15条 株主又はその法定代理人は、当会社の株主に委任してその議決権を行使することができる。

(決議の方法)

第16条 株主総会の決議は、法令又は定款に別段の定めある場合を除き、出席した議決権を行使できる株主の議決権の過半数をもって行う。

② 会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う。

(議事録)

第 17 条 株主総会の議事はその経過の要領及び結果を議事録に記載し、議長並びに出席した取締役が記名押印して、これを会社に保存する。

#### 第 4 章 取締役及び取締役会

(取締役の定数)

第 18 条 当社は取締役 20 名以内を置く。

(取締役の選任)

第 19 条 取締役は、株主総会の決議によって選任する。

- ② 取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の 3 分の 1 以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。
- ③ 取締役の選任決議は累積投票によらない。

(取締役の任期)

第 20 条 取締役の任期は、選任後 2 年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

- ② 補欠又は増員により選任された取締役の任期は、他の取締役の任期の残任期間と同一とする。

(代表取締役の選任)

第 21 条 取締役会の決議をもって、代表取締役若干名を定めることができる。

- ② 代表取締役は、各自会社を代表する。

(取締役の報酬)

第 22 条 取締役の報酬は、株主総会の決議により定める。

(取締役会召集の通知)

第 23 条 取締役会召集の通知は、会日より 3 日前までに各取締役及び各監査役に発する。ただし、緊急のときはこの期間を短縮することができる。

(取締役会の決議の省略)

第 24 条 取締役会の決議の目的事項について、当該事項の議決に加わることのできる取締役全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をし、監査役が異議を述べないときは、取締役会の決議があったものとみなす。

(取締役の責任免除)

第 25 条 当社は、会社法第 426 条第 1 項の規定により、取締役会の決議によって、取締役（取締役であった者を含む。）の会社法第 423 条第 1 項の賠償責任を法令の限度において免除することができる。

(取締役会規則)

第 26 条 取締役会に関する事項は法令又は定款に定めるもののほかは、取締役会で定めた取締役会規則による。

## 第5章 監査役及び監査役会

(監査役の定数)

第27条 当社は、監査役3名を置く。

(監査役の選任)

第28条 監査役は、株主総会の決議によって選任する。

- ② 監査役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主の出席を要し、その議決権の過半数をもって行う。

(監査役の任期)

第29条 監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

- ② 補欠により選任された監査役の任期は、前任者の残任期間と同一とする。

(常勤監査役)

第30条 監査役会は、その決議により、常勤監査役を選定する。

(監査役の報酬)

第31条 監査役の報酬は、株主総会の決議により定める。

(監査役の責任免除)

第32条 当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって、監査役（監査役であった者を含む）の会社法第423条第1項の賠償責任を法令の限度において免除することができる。

(監査役会規則)

第33条 監査役会に関する事項は、法令又は定款に定めるもののほかは、監査役会で定めた監査役会規則による。

## 第6章 計 算

(事業年度)

第34条 当社の事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までの一年とする。

(剰余金の配当等)

第35条 当社は、株主総会の決議によって、毎事業年度末日現在の株主名簿に記載された株主に対して、剰余金の配当をすることができる。

- ② 配当財産が金銭である場合は、その支払確定の日から満3年を経過したとき当社はその支払の義務を免れるものとする。
- ③ 未払いの剰余金の配当には、利息を付さないものとする。

## 第7章 付 則

(設立に際して発行する株式)

第36条 当社の設立に際して発行する株式総数は31,000株とし、すべて額面株式とする。

(設立に際しての株式発行価額)

第 37 条 当会社の設立に際しての株式発行価額は、1 株金 50,000 円とする。

(最初の事業年度)

第 38 条 当会社の第 1 期営業年度は、当会社の設立の日から昭和 64 年 3 月 31 日までとする。

(最初の取締役及び監査役の任期)

第 39 条 当会社の最初の取締役及び監査役の任期は、その就任後 1 年以内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時に満了する。

(発起人の氏名、住所及び発起人が引受けた株式数)

第 40 条 発起人の氏名、住所及び発起人が引受けた株式数は、次のとおりである。

氏名	住所	引受株式数
神戸市	神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号	10,000 株
神戸商工会議所	神戸市中央区浜辺通 5 丁目 1 番 14 号	5 株
株式会社竹中工務店	大阪市東区本町 4 丁目 27 番地	3,995 株
住友生命保険相互会社	大阪市北区中之島 2 丁目 2 番 5 号	3,000 株
日本生命保険相互会社	大阪市東区今橋 4 丁目 7 番地	3,000 株
日本電気株式会社	東京都港区芝 5 丁目 33 番 1 号	3,000 株
大阪瓦斯株式会社	大阪市東区平野町 5 丁目 1 番地	2,000 株
三菱倉庫株式会社	東京都中央区日本橋 1 丁目 19 番 1 号	2,000 株
株式会社日建設計	大阪市東区高麗橋 5 丁目 21 番地の 1	100 株

昭和 63 年 3 月 4 日

平成元年 6 月 27 日 一部改正 (第 3 条)

平成 6 年 6 月 29 日 一部改正 (第 16 条及び第 18 条)

平成 15 年 6 月 18 日 一部改正 (第 5 条、第 6 条及び第 17 条並びに第 18 条)

平成 18 年 6 月 22 日 一部改正 (第 3 条)、追加 (第 22 条)

平成 19 年 6 月 25 日 会社法に基づく一部改正

平成 20 年 6 月 20 日 一部改正 (第 1 条)

平成 30 年 5 月 31 日 一部改正 (第 3 条)

## 第4 令和3年度事業報告

### 1 事業の概要

令和3年度は、前年度に引き続き、新型コロナウイルス感染症の大きな影響を受けたが、当社としてコロナ禍からの街の賑わいの回復に向けて、関係各事業者と情報交換、連絡調整を行うとともに、ハーバーランドの魅力を発信するため、当地区の特徴を活かした各種イベントの開催、誘致をすすめた。

貸室事業では入居率100%を維持し、コロナによるテナント賃料減免も通常水準に回復したこと、またスペースシアター、煉瓦倉庫駐車場、大型映像装置などの利用拡大に向けた経営努力等により、当期純損益は前年度の赤字から、若干の黒字へ転換した。

各事業の概要は、次のとおりである。

#### (1) エリアマネジメント事業〔地区管理事業〕

##### ① ハーバーランド運営協議会

当地区内で活動する事業者、施設運営者等38団体から成る同協議会の事務局として、来街促進事業をはじめ、不法駐輪対策、交通警備、クリーンアップ等の運営及び調整に取り組んだ。

特にコロナ感染症まん延防止策の検討や、各施設間の来客数・売上の回復に向けての情報交換を行い、対策等を協議した。

また、同協議会の主催で、当地区内の活性化に貢献するため、スペースシアターや高浜岸壁など、“密”になりにくい会場を中心に、集客力のある各種イベントを開催し、当地区の魅力を発信した。

また、同協議会を中心に設置された「神戸駅周辺津波避難等対策協議会」の事務局として、安心して安全なまちづくりに取り組んだ。

##### ② 建築協定運営委員会

当地区では商業地域では市内で初めて、地区内の土地所有者等で「建築協定」を制定し（平成3年12月）、当社がその運営委員会事務局を担っている。

同協定の期限は10年間であり、令和4年3月に同内容で更新した。

##### ③ 神戸港“U”パークマネジメント共同事業体

指定管理者「神戸港“U”パークマネジメント共同事業体」の一員として、高浜岸壁でのイベント利用調整を担当した。

##### ④ 公共施設管理事業

地区内の歩道・デッキの清掃のほか、噴水、花壇、案内サイン、イルミネーションなど公共施設の管理業務を行い、良好な地区環境を維持した。

##### ⑤ 総合インフォメーション事業

街のウェルカムゲートとして、来街者にきめ細やかな施設案内を行った。特に、コロナ禍の影響による施設の営業時間の変更・休業やワクチン大規模接種会場へのアクセスなどを案内した。

また駐車場 2 時間無料サービスや地区内施設優待割引などの付加価値をつけた「ハーバーランドカード」の発行を案内し、街の集客につなげた。

⑥ その他

周辺地域との連携の一環として、連節バス「ポートループ」（令和 3 年 4 月運行開始）の一日乗車券に地区内店舗の割引特典を導入するなど、ハーバーランドから都心間の回遊性の向上に努めた。

(2) 収益事業

① 貸室事業

当社はハーバーランドセンタービル全体の 7.13% (3,904.82 m<sup>2</sup>) を区分所有しており、その貸室事業は当社売上高の約半分を占めている。

令和 2 年度は、コロナ禍のため、賃料収入はテナント賃料等減免による減少があったが、令和 3 年度には減免は終了し、賃料収入は回復した。

またビル入居率は、引き続き 100%を維持した。

② スペースシアター事業【地区管理事業】

「スペースシアター」はセンタービル B1 階～4 階吹抜けのアトリウム空間であり、当社がイベントスペースとして一般に貸し出すとともに、来街促進事業の拠点として活用している。

令和 2 年度はコロナ禍によるイベント自粛・中止等の影響で、利用が大きく落ち込んだが、3 年度は当会場の「密になりにくい」特性を活かし、大型会議（進学・就職フェア等）などを誘致し、使用料収入の増加に努めた。

③ 煉瓦倉庫事業【地区管理事業】

「神戸煉瓦倉庫」及び隣接する駐車場（24 台収容）、オリーブ広場等を管理運営しており、飲食店などのテナントが入居している。

テナント賃料等について、令和 2 年度に減免があったが、令和 3 年度は通常の水準に戻った。

また令和 3 年度は、隣接する広場でのキッチンカーの出店による「神戸煉瓦倉庫キッチン」の開催、夜間イルミネーションやバナー設置などにより、煉瓦倉庫の集客力向上に努めた結果、事業収入は増収となった。

④ 大型映像装置事業【情報サービス事業】

当地区の玄関口に設置している「ハーバービュー」の放映収入について、選挙広報やワクチン接種案内などの公的な放映や、企業の広告等の増加をはかった結果、放映料収入は増収となった。

⑤ あじさいネット事業【情報サービス事業】

市内スポーツ施設（42 か所）の抽選申込、使用料支払いシステムの運営業務を神戸市から受託しており、利用促進に向けた PR とともに、利用者の声を踏まえたサービス提供をすすめた。

⑥ 広告代理店事業〔その他事業〕

デュオこうべ通路および市営地下鉄ホームに保有している広告枠の利用をはかった。

## 2 財務諸表

### (1) 損益計算書（令和3年4月1日～令和4年3月31日、単位：円）

費用の部		収益の部	
科目	金額	科目	金額
営業費用	324,686,377	営業収益	331,386,912
貸室事業費	83,539,735	貸室事業収入	161,045,971
地区管理事業費	126,362,776	地区管理事業収入	141,668,219
情報サービス事業費	4,383,656	情報サービス事業収入	19,491,940
その他事業費	5,802,516	その他事業収入	9,180,782
販売費及び一般管理費	104,597,694		
営業外費用	—	営業外収益	167,039
		受取利息及び配当金	129,334
		有価証券利息	2,054
		雑収入	35,651
特別損失	1,869,376		
固定資産除却損	1,869,376		
合計	326,555,753	合計	331,553,951
		税引前当期純利益	4,998,198
		法人税、住民税及び事業税	2,239,074
		当期純利益	2,759,124
		前期繰越利益剰余金	203,175,438
		繰越利益剰余金	205,934,562

※ 神戸市からの収入

(1) 補助金 10,345 千円

(2) 受託料 13,941 千円

## (2) 収入明細表

(単位：円)

科 目	収 入	内 訳			
		事業収入	受託料収入	補助金収入	受取利息他
貸室事業収入	161,045,971	161,045,971	0	0	0
地区管理事業収入	141,668,219	130,382,026	940,735	10,345,458	0
情報サービス事業収入	19,491,940	6,491,940	13,000,000	0	0
その他事業収入	9,180,782	9,180,782	0	0	0
受 取 利 息 他	167,039	0	0	0	167,039
その他特別利益	0	0	0	0	0
合 計	331,553,951	307,100,719	13,940,735	10,345,458	167,039

## (3) 支出明細表

(単位：円)

科 目	支 出	内 訳			
		人 件 費	物 件 費	減価償却費	運営費等
貸室事業費	98,079,469	5,127,983	8,247,379	23,793,142	60,910,965
地区管理事業費	170,912,163	23,090,589	18,804,028	6,733,590	122,283,956
情報サービス事業費	19,077,772	12,435,296	1,979,371	533,924	4,129,181
その他事業費	9,406,214	2,474,287	989,686	139,725	5,802,516
管 理 費	27,210,759	23,822,528	2,969,057	419,174	0
支払利息・雑損失	0	0	0	0	0
その他特別損失	1,869,376	0	0	0	1,869,376
合 計	326,555,753	66,950,683	32,989,521	31,619,555	194,995,994

※(1)の損益計算書の「販売費および一般管理費」を各科目に振り分けている。

## (4) 収支明細表 (営業収支)

(単位：円)

科 目	収 入	支 出	収 支 差
貸室事業	161,045,971	98,079,469	62,966,502
地区管理事業	141,668,219	170,912,163	△29,243,944
情報サービス事業	19,491,940	19,077,772	414,168
その他事業	9,180,782	9,406,214	△225,432
管 理 費	0	27,210,759	△27,210,759
合 計	331,386,912	324,686,377	6,700,535

## (5) 貸借対照表 (令和4年3月31日現在、単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
<b>流動資産</b>	<b>515,396,688</b>	<b>流動負債</b>	<b>71,028,700</b>
現金及び預金	479,685,775	買掛金	40,147,747
売掛金	33,761,350	未払金	3,013,114
貯蔵品	322,771	未払法人税等	6,968,900
未収収益	2,054	未払消費税等	5,701,000
前払費用	1,538,738	預り金	280,530
立替金	86,000	前受金	11,511,532
		契約負債	402,877
		賞与引当金	3,003,000
<b>固定資産</b>	<b>1,503,821,155</b>	<b>固定負債</b>	<b>92,254,581</b>
有形固定資産	1,376,472,975	預り敷金	72,978,162
建物	607,133,754	退職給付引当金	19,276,419
構築物	26,196,234		
機械装置	1	負債合計	163,283,281
器具備品	12,894,643	(純資産の部)	
土地	730,248,343	株主資本	1,855,934,562
無形固定資産	720,000	資本金	1,650,000,000
電話加入権	720,000	利益剰余金	205,934,562
投資その他の資産	126,628,180	その他利益剰余金	205,934,562
長期前払費用	178,200	繰越利益剰余金	205,934,562
投資有価証券	111,400,000		
差入保証金	15,049,980	純資産合計	1,855,934,562
資産合計	2,019,217,843	負債・純資産合計	2,019,217,843

## (6) 財産目録 (令和4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	515,396,688	流動負債	71,028,700
現金	324,660	買掛金	40,147,747
釣銭用現金、小口現金など		煉瓦倉庫建物賃借料、清掃費など	
普通預金	479,361,115	未払金	3,013,114
みなと銀行など3行		社会保険料、水光熱費など	
定期預金	0	未払法人税等	6,968,900
売掛金	33,761,350	未払消費税等	5,701,000
賃料・共益費、補助金など			
貯蔵品	322,771	預り金	280,530
キャラクターグッズ		神戸街遊券代など	
未収収益	2,054	前受金	11,511,532
銀行預金未収利息		貸室賃料など	
未収入金	0	契約負債	402,877
		イベント参加費など	
前払費用	1,538,738	賞与引当金	3,003,000
広告掲出料、会計ソフト保守料など		固定負債	92,254,581
立替金	86,000	預り敷金	72,978,162
センタービル駐車券代		センタービル貸室、駐車場、煉瓦倉庫	
		退職給付引当金	19,276,419
固定資産	1,503,821,155	負債合計	163,283,281
有形固定資産	1,376,472,975		
建物	607,133,754		
センタービル 区分所有面積 5,658.16㎡			
構築物	26,196,234		
立駐機械設備など			
機械装置	1		
器具備品	12,894,643		
ハービビュー、伊ミネジョン、防犯システムなど			
土地	730,248,343		
13,920.00㎡のうち持分 713/10,000			
無形固定資産	720,000		
電話加入権	720,000		
投資その他資産	126,628,180		
投資有価証券	111,400,000		
(株) ジェイコムウエスト出資金など			
差入保証金	15,049,980		
煉瓦倉庫建物保証金など			
資産合計	2,019,217,843	正味資産	2,019,217,843

## (7) 財政状況の推移（令和元年度～令和3年度、単位：千円）

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	02→03 増減
損益計算書 (P/L)	営業利益	6,977	△14,287	6,701	20,988
	営業収益	343,681	299,324	331,387	32,063
	営業費用	336,704	313,611	324,686	11,075
	うち販売費及び一般管理費	105,706	103,811	104,598	787
	うち人件費	67,605	67,200	66,951	△249
	うち減価償却費	29,986	30,164	31,620	1,456
	営業外利益	456	147	167	20
	営業外収益	456	150	167	17
	営業外費用	0	2	0	△2
	うち支払利息	0	0	0	0
	経常利益	7,433	△14,139	6,868	21,007
	特別利益	△46	10,400	△1,869	△12,269
	特別利益	0	10,400	0	△10,400
	特別損失	46	0	1,869	1,869
	法人税等	3,408	1,033	2,239	1,206
	当期純利益	3,980	△8,005	2,759	10,764
前期繰越利益剰余金	207,200	211,180	203,175	△8,005	
繰越利益剰余金	211,180	203,175	205,935	2,760	
貸借対照表 (B/S)	資産合計	2,012,354	2,016,807	2,019,218	2,411
	流動資産	554,675	582,000	515,397	△66,603
	固定資産	1,457,679	1,434,807	1,503,821	69,014
	うち建物	661,150	634,069	607,134	△26,935
	負債合計	151,174	163,632	163,283	△349
	流動負債	62,477	72,851	71,029	△1,822
	うち短期借入金	0	0	0	0
	固定負債	88,697	90,781	92,255	1,474
	うち長期借入金	0	0	0	0
	純資産合計	1,861,180	1,853,175	1,855,935	2,759
	株主資本	1,861,180	1,853,175	1,855,935	2,759
	資本金	1,650,000	1,650,000	1,650,000	0
	資本剰余金	0	0	0	0
利益剰余金	211,180	203,175	205,935	2,759	
評価換算差額等	0	0	0	0	

## 第5 令和4年度事業計画

### 1 事業計画

令和4年度においても、新型コロナの収束については未だ予断を許さない状況であるが、街びらき30周年を迎え、ハーバーランド運営協議会をはじめ関係諸団体と一層連携して、街の賑わいの回復をはかり、エリアマネジメントを推進する。

また「ウイズコロナ」、「ポストコロナ」で激変する経営環境にも耐えられるよう、貸室・スペースシアター・煉瓦倉庫等を中心とした収益事業を強化し、当社経営基盤の確立に全力を尽くす。

#### (1) エリアマネジメント事業

##### ① ハーバーランド運営協議会

引き続き、同協議会の事務局として、当地区エリアマネジメントの企画・運営を担い、同協議会の主催で、当地区活性化に貢献するため、集客力のある各種イベントを開催する。

なお令和4年は、街びらきから30周年の節目の年であり、「記念事業実行委員会」を組織し、年間を通して地区を挙げての各種イベントを実施するなど、まちの活性化に注力する。

さらに、不法駐輪対策、交通警備、クリーンアップ事業等にも取り組み、コロナ禍からの街の賑わいの回復に向けて、関係各事業者と情報交換、連絡・調整を行う。

また、「神戸駅周辺地域津波避難等対策協議会」の事務局として、定期的な情報伝達訓練や津波避難訓練を実施するとともに、帰宅困難者の受入等についても引き続き関係機関と協議を行う。

##### ② 神戸港“U”パークマネジメント共同事業体

引き続き、メリケンパーク～中突堤～高浜岸壁～ハーバーランド広場周辺の指定管理者「神戸港“U”パークマネジメント共同事業体」の一員として、高浜岸壁でのイベント利用調整を担当するとともに、共同事業体でイベントを誘致・企画する。

##### ③ 公共施設管理事業

地区内の歩道・デッキの清掃のほか、噴水、花壇、案内サイン、イルミネーションなど公共施設の管理業務を引き続き行い、良好な地区環境を維持する。

##### ④ 総合インフォメーション事業

引き続き、街のウエルカムゲートとして、きめ細やかな施設案内を行う。

また、地区内駐車場サービスや提携店舗の割引特典がある「ハーバーランドカード」をインフォメーションで案内し、入会を促進することにより街の集客につなげる。

⑤ 関係団体との連携

新港突堤西地区の再開発が進展し、神戸駅前広場再整備、弁天町交差点デッキの改良、ポートタワーのリニューアルなどのプロジェクトも進行している。

当社としても、引き続き近隣の関係団体等と連携し、活性化の相乗効果をはかる。

高浜岸壁において、「ハーバーランドの日」等に、地元婦人会、自治会をはじめとする地域団体の参加とともに、水上消防署、海上保安庁など関係団体とも協力し開催する。

元町地区や新開地地区の関係団体とも情報交換を行ない、エリアマネジメントをすすめる。

(2) 収益事業

① 貸室事業

センタービルの入居率 100%を維持していくため、これまでの大手リーシング業者に加え、中堅のリーシング業者との連携を強化し、適確な動向、情報を把握するとともに、魅力あるオフィスづくりに努める。

ハーバーランドセンタービルの貸室状況（令和 4.8.1 時点）

階	用途	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	区画	備考
10階	事務所	1,042.74	4	
9階	事務所	1,044.63	4	
8階	事務所	602.05	4	自社利用 432.14 m <sup>2</sup> を除く
1階	店舗	517.60	3	
B1階	店舗等	697.80	2	自社利用 392.20 m <sup>2</sup> を除く
合計		3,904.82	17	

② スペースシアター事業

訪問・DM送付などの営業活動をすすめ、顧客増をはかる。

スペースシアターの概要

場所	面積	定員	備考
センタービル B1	655 m <sup>2</sup>	400席※	天井高：最高 30m

※ パイプ椅子換算

③ 煉瓦倉庫事業

引き続き、「神戸煉瓦倉庫キッチン」等の開催、イルミネーションの実施、バナーの設置、PR 動画の放映などにより煉瓦倉庫の認知度アップに取り組み、事業収入の拡大に取り組む。

煉瓦倉庫の営業状況

	面積(m <sup>2</sup> )	用途	区画	業態
北棟	978.52	店舗	3	飲食、写真
南棟	925.12	店舗	4	ホール、飲食、物販

④ 大型映像装置事業

「ハーバービュー」について、引き続き地区内施設情報、イベント情報、市政広報等を放映するほか、大画面・高画質の特性を生かし、広告媒体としても活用する。

なお当映像装置は設置から約 10 年を経過しており、「街びらき 30 周年」を迎えるにあたり、機能・画質の向上並びに省電力（LED 化）に向けて全面更新し、さらに魅力ある動画の放映をすすめる。

また、スペースシアター内に設置している「ハーバービジョン」についても、広告代理店等を通して放映利用を促進する。

大型映像装置の概要

名 称	仕 様	設置場所	設置年月	備 考
ハーバービュー	約 330 インチ	デュオこうべ	平成 24 年 8 月	18 面マルチ 令和 4 年度更新
ハーバービジョン	265 インチ	スペースシアター	平成 22 年 2 月	

⑤ あじさいネット事業

神戸市立の文化・スポーツ施設の抽選申込、使用料支払いシステムの運營業務を神戸市から受託している。

当事業は令和 4 年 10 月から新システムに移行し、対象施設数、登録者数が大幅に増加するが、当社は引き続き運営事務局として円滑な運営を行う。

- ・ 対象施設数：42 施設→82 施設に増加の予定
- ・ 利用者見込：約 12,000 人→約 50,000 人

⑥ 広告代理店事業

引き続き、顧客の維持拡大に努める。

## 2 経営改善の取り組み状況

### (1) これまでの取り組み

当社では、昭和 63 年の設立以来、ハーバーランド地区全体の活性化のため事業を展開してきた。

その間、人口減少・少子高齢化社会や急激な ICT 化の進展等により、これまでの経済・社会の仕組みが大きく変化する中、景気の変動や大震災など当社を取り巻く状況も大きく変わってきた。

このような社会経済環境を踏まえ、経営改善を一層推進し、経営基盤の強化・安定化を図るため、「中期経営計画」を平成 16 年度から 3 年ごとに策定し、経営基盤の改善に取り組んできた。

令和 4 年度から、新たに「第 7 期中期経営計画」を策定し、令和 6 年度までに「コロナ禍」以前の水準まで回復することを目標として、ウィズコロナ、ポストコロナで激変する経営環境に向けた取り組みを掲げている。

### (2) 今後の取り組み

#### ① 経営基盤の安定

貸室事業では、テナントの早期維持確保のため、従来から提携している大手不動産会社に加え、地元中小のリーシング業者とも提携していく。

スペースシアター事業では、比較的利用率の低い平日の利用向上をはかるため、イベント業者などを通じて主催者に情報提供を行う。

煉瓦倉庫事業では、集客力向上のため、JA とも連携した「神戸煉瓦倉庫キッチン」の開催、イルミネーションの実施、バナーの設置、PR 動画の作成などに引き続き取り組む。また駐車場の平日、夜間の利用向上策を検討し、利用料の増収をはかる。

大型映像装置「ハーバービュー」では、今年度の全面的な更新にあわせ、高画質・高機能な特性を生かし、増収をはかる。

あじさいネット事業では、新システムへのスムーズに移行し、市民サービスの向上をはかる。

#### ② 組織・執行体制

社員の働き方改革の一環として、テレワークを引き続きすすめる。そのために必要な小型ノートパソコンをはじめ IT インフラ（VPN、ウェブ会議など）を整備し、全社員に在宅勤務が可能となっている。

また、電子決裁、キャッシュレス決済等についても導入する。

(参考) 第7期中期経営計画(令和4年度～令和6年度)の概要

**【経営方針】**

- (1) 地区内の民間事業者等から組織されたハーバーランド運営協議会を中心に、エリアマネジメントに取り組み、魅力あるまちづくりをすすめる。特に、地区管理事業、来街促進事業を強化する。
- (2) 新型コロナウイルス感染症については未だ予断を許さない状況であるが、「ウイズコロナ」、「ポストコロナ」で激変する経営環境にも耐えられるよう、貸室・スペースシアター・煉瓦倉庫等を中心とした収益事業を強化し、経営基盤の確立に全力を尽くす。
- (3) 各事業の目標設定に当たっては、令和6年度までに「コロナ禍」以前の水準まで回復することを目指す。
- (4) 中長期的な観点から、人材の育成・有効活用、コンプライアンスの徹底とともに、柔軟かつ効率的な組織・執行体制の構築を行う。

### 3 予定財務諸表

(1) 予定損益計算書（令和4年4月1日～令和5年3月31日、単位：千円）

費用の部		収益の部	
科目	金額	科目	金額
営業費用	370,058	営業収益	372,789
貸室事業費	85,743	貸室事業収入	153,575
地区管理事業費	164,782	地区管理事業収入	188,123
情報サービス事業費	6,582	情報サービス事業収入	21,893
その他事業費	6,386	その他事業収入	9,198
販売費及び一般管理費	106,565	営業外収益	45
		受取利息及び配当金	45
特別損失	48,794	特別利益	47,520
固定資産圧縮損	47,520	国庫補助金等収入	47,520
固定資産除却損	1,274		
合計	418,852	合計	420,354
		税引前当期純利益	1,502
		法人税、住民税及び事業税	1,100
		法人税等調整額	—
		当期純利益	402
		前期繰越利益剰余金	205,935
		繰越利益剰余金	206,337

※ 神戸市からの収入

(1) 補助金 76,047 千円

(2) 受託料 17,750 千円

## (2) 予定収入明細表

(単位：千円)

科 目	収 入	内 訳			
		事業収入	受託料収入	補助金収入	受取利息他
貸室事業収入	153,575	153,575	—	0	—
地区管理事業収入	188,123	154,846	4,750	28,527	—
情報サービス事業収入	21,893	8,893	13,000	0	—
その他事業収入	9,198	9,198	—	0	—
受取利息・雑収入	45	0	—	0	45
その他特別利益	47,520	0	—	47,520	0
合 計	420,354	326,512	17,750	76,047	45

## (3) 予定支出明細表

(単位：千円)

科 目	支 出	内 訳			
		人件費	物件費	減価償却費	運営費等
貸室事業費	100,482	5,304	8,338	23,673	63,168
地区管理事業費	213,018	23,210	22,113	7,095	160,599
情報サービス事業費	18,556	9,923	1,813	1,717	5,103
その他事業費	10,203	2,586	1,088	143	6,386
管理費	27,799	24,517	2,900	382	0
支払利息・雑損失	0	0	0	0	0
その他特別損失	48,794	0	0	0	48,794
合 計	418,852	65,540	36,251	33,010	284,051

※(1)の損益計算書の「販売費および一般管理費」を各科目に振り分けている。

## (4) 予定収支明細表 (営業収支)

(単位：千円)

科 目	収 入	支 出	収支差
貸室事業	153,575	100,482	53,093
地区管理事業	188,123	213,018	△24,895
情報サービス事業	21,893	18,556	3,337
その他事業	9,198	10,203	△1,005
管理費	0	27,799	△27,799
合 計	372,789	370,058	2,731

(5) 予定貸借対照表 (令和5年3月31日現在 単位:千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	548,643	流動負債	70,256
現金及び預金	513,020	買掛金	40,000
売掛金	33,761	未払金	3,000
貯蔵品	323	未払法人税等	7,000
前払費用	1,539	未払消費税等	5,000
		預り金	300
		前受金	12,000
		賞与引当金	2,956
固定資産	1,471,856	固定負債	93,906
有形固定資産	1,344,686	預り敷金	72,978
建 物	580,252	退職給付引当金	20,928
構築物	24,317		
器具備品	9,869		
土地	730,248	負 債 合 計	164,162
		(純資産の部)	
無形固定資産	720	株主資本	1,856,336
電話加入権	720	資本金	1,650,000
投資その他の資産	126,450	利益剰余金	206,337
投資有価証券	111,400	その他利益剰余金	206,337
差入保証金	15,050	繰越利益剰余金	206,337
		純 資 産 合 計	1,856,337
資 産 合 計	2,020,499	負債・純資産合計	2,020,499

## 第6 令和3年度主要事業計画・実績比較

事業名	事業計画	実績	備考
貸室事業	100%	100%	入居率
主催・共催イベント	61件	51件	イベント件数

## 第7 主要事業の推移（令和元年度～3年度）

事業名	令和元年度 (2019)	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	備考
貸室事業	100%	100%	100%	入居率
主催・共催イベント	96件	37件	51件	イベント件数
イベント集客人数	266千人	93千人	100千人	人数