

大阪市街地開発株式会社

# 中期経営計画

平成26年4月～平成31年3月



大阪市街地開発株式会社



# ■ 目次

## I 当社の現状

I -1	当社の概要	.....1
I -2	経営方針	.....2
I -3	事業内容	.....3

## II 中期経営計画

II -1	計画策定の必要性	..... 4
II -2	アクションプラン①ー収益力の向上ー	..... 5
II -3	アクションプラン②ーコスト管理・経営基盤の強化等ー	..... 6
II -4	業績目標(平成30年度)	..... 7
II -5	設備投資計画	..... 8
II -6	実行体制等	..... 9

## I-1 当社の概要

### 【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】

昭和44年4月1日

### 【資本金等】

資本金:8億円、発行済株式数: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)三菱東京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)近畿大阪銀行、損害保険ジャパン日本興亜(株)

### 【代表取締役】

魚井 優

### 【従業員数】

50名

### 【沿革】

- ・昭和44年 会社設立  
大阪駅前ビル管理事業及び地下駐車場の経営を開始
  - ・昭和44年 大阪駅前第1ビル
  - ・昭和51年 大阪駅前第2ビル
  - ・昭和54年 大阪駅前第3ビル
  - ・昭和56年 大阪駅前第4ビル
- ・平成 7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
- ・平成 8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
- ・平成23年 湊町リバープレイス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することで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	大阪駅前ダイヤモンド地下街 (ディアモール大阪)の経営	①大阪駅前ダイヤモンド地下街(所有不動産)の賃貸業務 ⇒商業デベロッパーに一括賃貸し、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
2	あべのメディックスビル 貸室の賃貸事業	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 地下駐車場等の経営	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
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 ⇒ライブハウス「なんばハッチ」、貸室賃貸業務、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	大阪駅前ビルの管理事業等	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 ②大阪駅前第1ビル・第2ビルの区分所有部分(所有不動産)の貸室賃貸業務 ③損害保険代理店業務

## II-1 計画策定の必要性

これまで短期・中長期の資金計画のもと、健全経営を確保し、着実な借入金の返済  
平成9年度末借入金残高244億円⇒平成25年度末96億円(148億円返済)

しかしながら、事業を取り巻く大きな環境変化により、収益が圧迫されている。

- (主な要因)
- 大阪駅前ダイヤモンド地下街のテナント売上高の減少
  - あべのメディックスビルの賃貸率の低下
  - 大阪駅前ビル地下駐車場の稼働率の低下

また、将来的な課題に対する十分な準備も必要となる。

- (主な課題)
- 平成27年10月に商業デベロッパーとの賃貸借契約更改
  - 将来の大阪駅前ダイヤモンド地下街の大規模な設備更新投資

こうした大きな変動要素がある中、経営目標等の達成に向けて

取り巻く環境変化や契約更改内容を踏まえた中期の経営計画(平成26年度～平成30年度)を策定し、会社全体で改善に取り組むとともに、今後の課題について検討

## II-2 アクションプラン① ー 収益力の向上 ー

### 1. 大阪駅前ダイヤモンド地下街の活性化等

- (1) 商業デベロッパーとの賃貸借契約更改 ⇒ 賃貸料等について見直し
- (2) 商業デベロッパーと共同したテナント売上高回復への取組み ⇒ 飲食テナント等の誘致によるゾーニングの一部見直しなど
- (3) 当社管理のイベントスペース(ディーズスクエア)の有効活用 ⇒ イベントスペース活用促進による収入増とディアモール大阪全体の活性化(年間稼働日数240日を目標)

### 2. あべのメディックスビルの賃貸率向上

- (1) 空室対策(賃貸率の向上) ⇒ 内覧会実施、営業強化による空室対策を行い賃貸率を向上(賃貸率90%を目標)
- (2) 既存テナントとの関係強化 ⇒ テナントへのサービス向上(貸会議室の提供等)

### 3. 大阪駅前ビル地下駐車場の営業強化

- (1) 時間貸駐車場の稼働率向上による収益回復 ⇒ 市場価格を考慮した柔軟な価格設定、運営管理委託の検討等
- (2) 月極駐車場スペースの有効活用 ⇒ 月極契約者増加に向けた営業強化、月極空スペースの時間貸利用への転用

### 4. 湊町リバープレイスの稼働率向上

- (1) なんばハッチの稼働率向上 ⇒ PR強化を図り、年間公演回数の増加(年間公演日数235日を目標)
- (2) 湊町リバープレイスのイベントスペースの活用 ⇒ 長期イベント利用者の促進を図り、継続的な商業スペースとしての活性化を図る

### 5. 大阪駅前ビル管理の満足度向上

- (1) ビル管理のサービス向上 ⇒ ビル管理業務の品質向上によるテナント満足度の向上

## Ⅱ-3 アクションプラン② — コスト管理・経営基盤の強化等 —

### 1. コスト管理の強化

- (1) 業務の見直しによる最適な組織運営体制の確立 ⇒ 各事業部門における業務の見直しによる人員体制、コスト構造の見直し
- (2) 競争入札、合見積りの頻度上昇によるコスト意識の向上 ⇒ 今まで以上に競争入札、合見積りの頻度を上げることによるコスト削減の実施
- (3) 予算制度の見直しによるコスト管理強化 ⇒ 社内プロジェクトチームにより策定プロセスを見直すなど、予算管理体制を強化

### 2. 経営基盤の強化

- (1) 中期経営計画の策定・実行 ⇒ 平成30年度までの計画を策定し、会社全体で共有し、実行体制を確立、進捗管理
- (2) 意思決定機関の有効性強化、ガバナンス ⇒ 社内会議体制の見直し、コーポレートガバナンスの強化
- (3) 法務機能強化による契約管理の徹底、コンプライアンス ⇒ 法務知識の充実による契約関係等の対応力の強化

### 3. 安全安心で快適な地下空間の確保

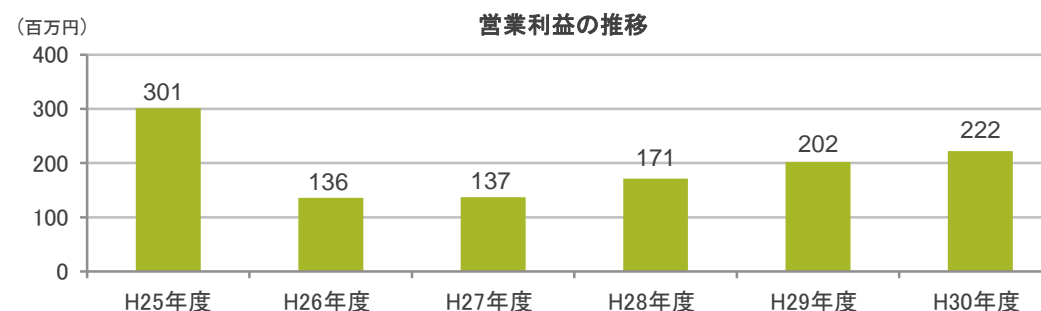
- (1) 防災対応力の向上 ⇒ ダイヤモンド地区エリア防災計画の検討及び作成の推進
- ⇒ 大阪駅前ダイヤモンド地下街と接続する周辺ビルとの連携強化
- ⇒ 地下街テナントに対する防災訓練並びに講習会の実施(参加率100%を目標)
- (2) 良好な快適空間の確保 ⇒ 地下街の良好な日常維持管理、休憩スペースの確保、カフェの誘致等の実施
- (3) ダイヤモンド地区の賑わい向上 ⇒ 地区内の企業等と連携し、エリアマネジメント勉強会を開催(年5回開催を目標)し、地区活性化への取り組み検討



## Ⅱ-4 業績目標(平成30年度)

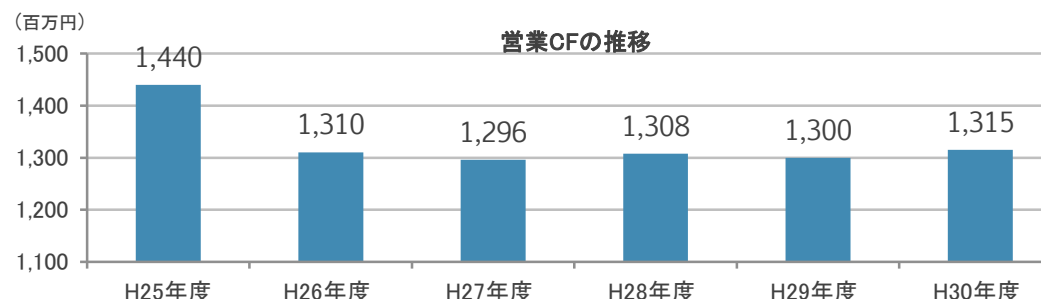
### 1. 営業利益

2億円以上



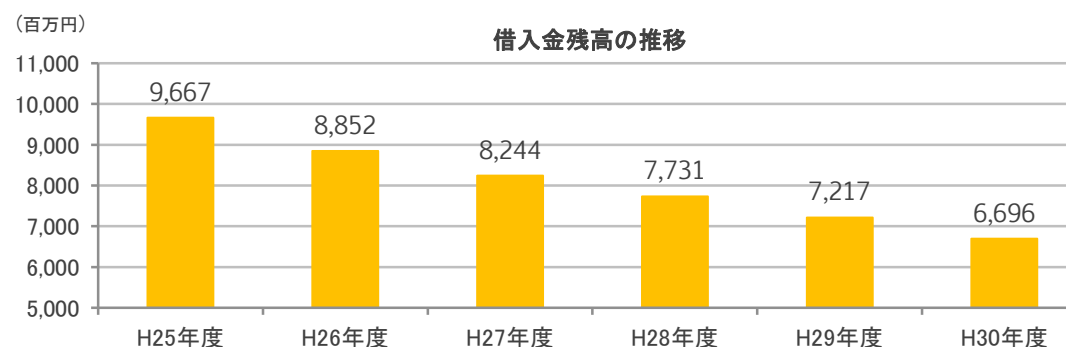
### 2. 営業キャッシュフロー(CF)

13億円以上



### 3. 借入金残高

67億円未満

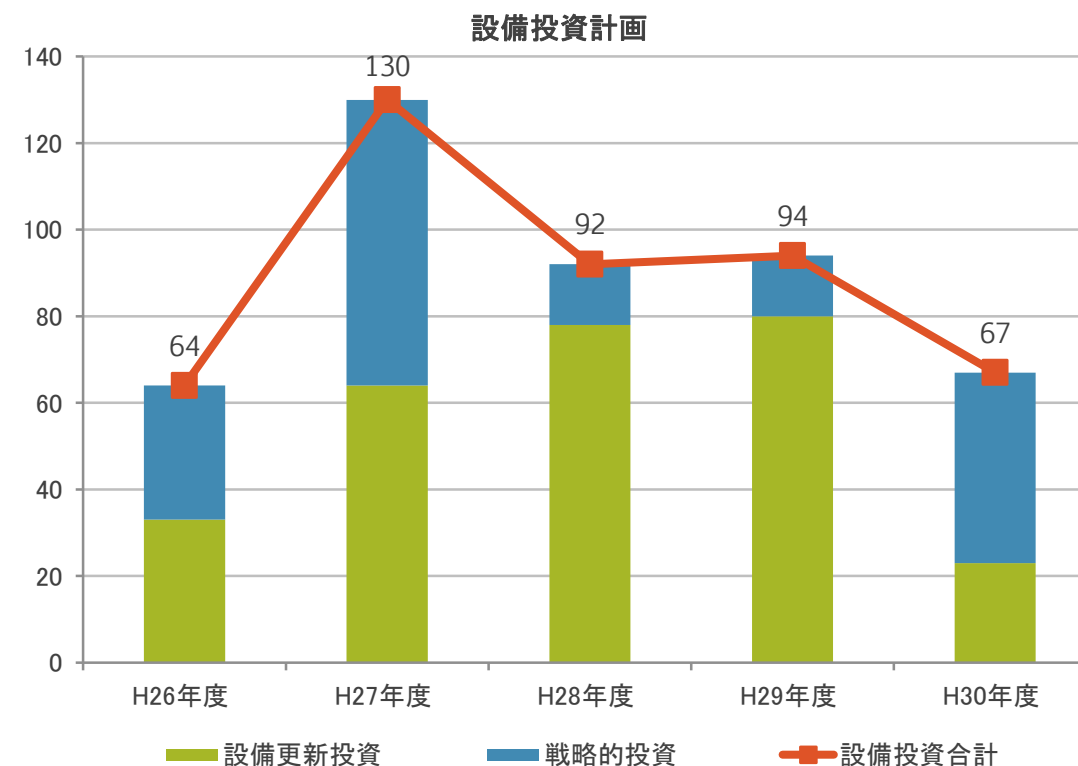


◆ H25年度に比べ営業利益・営業CFとも、地下街事業の賃貸料収入減少が見込まれるため低下するものの、あべのメディックスビル・大阪駅前ビル地下駐車場事業の売上高改善により、中期経営計画期間において上昇を目指す。

## Ⅱ-5 設備投資計画

単位：百万円

	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	計
設備更新投資	33	64	78	80	23	278
戦略的投資	31	66	14	14	44	169
設備投資合計	64	130	92	94	67	447



- ◆地下街の設備更新投資を実施する一方で、魅力向上・コスト削減等の戦略的投資を実施
- ◆平成31年度以降、地下街において大規模な設備改修工事が予定されており、中期経営計画期間を通じて、大規模修繕計画の見直し等の検討を実施

## Ⅱ-6 実行体制等

主な施策	今後の体制
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 事業内容の改善</li> <li>➤ 将来課題の対応に向けた検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 社長をリーダーとする社内PTを設置</li> <li>➤ 各事業部門によるアクションプランの策定・実行</li> <li>➤ 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</li> </ul>

