

# 中期経営計画 (2021年度～2025年度)

2021年12月  
岡山都市開発株式会社

## — 目 次 —

1 策定の趣旨	・ ・ ・ ・ 1
2 岡山都市開発株式会社について	・ ・ ・ ・ 1
(1) 設立目的・会社概要	
(2) 基本経営方針	
(3) 役割	
3 事業の概要	・ ・ ・ ・ 1
(1) 料金体系	
(2) 駐車場収入の推移	
4 あるべき姿と今後の方向性	・ ・ ・ ・ 2
5 現状と課題	・ ・ ・ ・ 3
6 中期経営目標	・ ・ ・ ・ 3
7 事業見通し（目標）	・ ・ ・ ・ 3
8 損益計算書	・ ・ ・ ・ 4

## 1 策定の趣旨

近年の西口エリアのマンション建設ラッシュ、コインパーキング駐車場の増加等既存パーキングを取り巻く環境は急速に変化しています。また、人口減少社会において、自動車依存から脱却し公共交通や自転車等を中心とした「コンパクトシティ」の実現が求められています。

しかしながら、交通結末点である岡山駅直近に立地しているということからも今後も駐車場利用者の利便性を確保する必要があることから、駐車場管理における取り組むべき課題と方針を明らかにし、経営の健全化を図るため、今後5年間の経営方針を定めるものです。

## 2 岡山都市開発株式会社について

### (1) 設立目的・会社概要

岡山市、独立行政法人中小企業基盤整備機構及び株岡山コンベンションセンターが出資する第三セクターで、岡山市駅元町第2開発ビル（リットシティビル）の地下駐車場（リットパーキング）と2階会議室（レセプションホール）を所有し、運営する株式会社です。2002年（H14）4月8日に設立され、来年の4月に設立20周年を迎えます。

### (2) 基本経営方針

（ア）リットパーキングの運営によりリットシティビルや岡山駅西口地区への来訪者の利便性、西口地区の賑わいの創出や、魅力向上に寄与します。

（イ）レセプションホールを、株式会社岡山コンベンションセンターに一括賃貸し、安定した賃料収入を得ます。

### (3) 役割

リットパーキングとの運営によりリットシティビルや岡山駅西口地区への来訪者の利便性の向上や、西口地区の賑わいの創出、魅力向上に寄与します。

## 3 事業の概要

施設名	リットパーキング	レセプションホール
種別	駐車場	貸会議室
事業開始日	2005年7月	2005年7月
面積	9,900㎡	330㎡
収容台数（席数）	270台	300席
営業時間	24時間	9:00～21:00
運営形態	委託	賃貸借

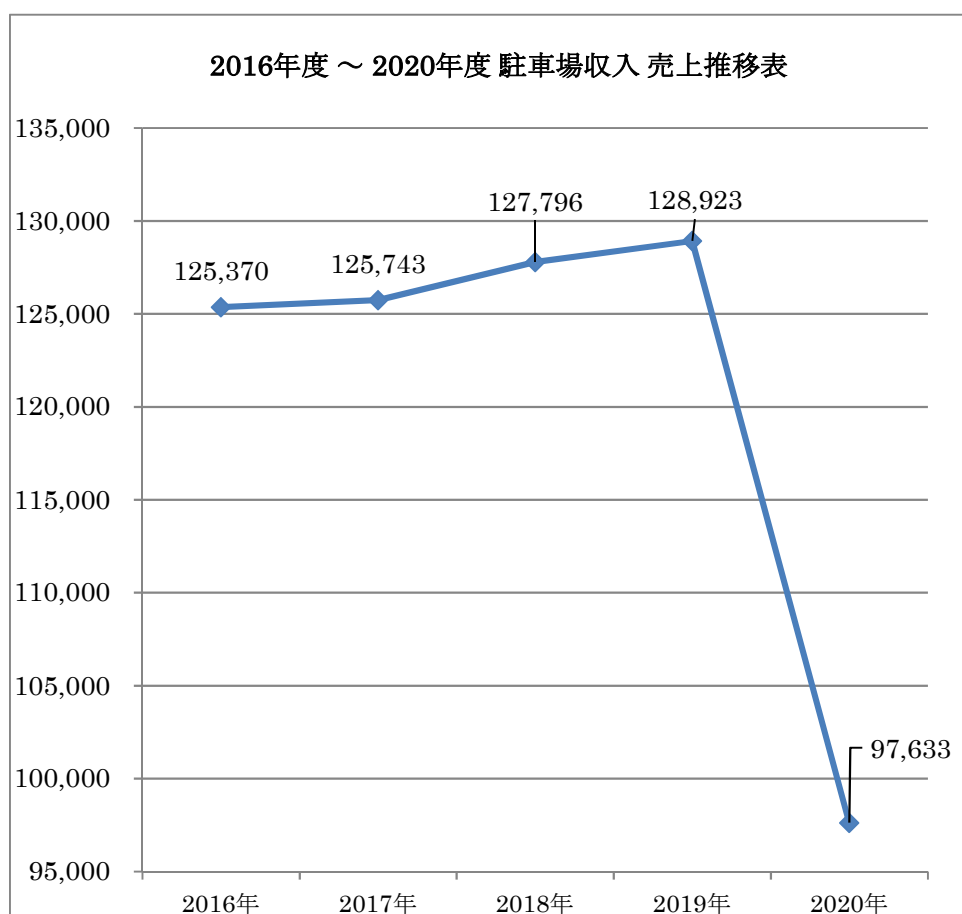
(1) 料金体系

施設名	リットパーキング
営業時間	24時間
料金体系	30分 / ¥150 昼間 7:30 ~ 22:00 最大料金¥1,800 夜間 22:00 ~ 7:30 最大料金¥1,200 定期料金代 (月額) ¥19,800

施設名	レセプションホール
営業時間	9:00 ~ 21:00
賃貸借料	月額 (税抜) ¥1,512,000

(2) 駐車場収入の推移

(単位: 千円 税抜)



※2020年度は、新型コロナウイルス拡大による一般駐車利用台数が85,125台と大きく減少したため、9,763万円と大幅な収入減(前年度比3,129万円、24.27%の減)となりました。

#### 4 あるべき姿と今後の方向性

利用者の満足度の向上を念頭におき、施設の付加価値を高め、駐車場床面や貸室の修繕をはじめとする大規模修繕を計画的に行っていくことで長寿命化を図るとともに、経営資源を有効活用していくことにより、将来にわたり安定的に事業を継続していきます。

#### 5 現状と課題

- (ア) 単年度黒字経営を続けてきたが、2020年度はコロナ禍によって開業以来初めての赤字経営となりました。
- (イ) 設立20年近く経過し、車室クラックからの水漏れによる車汚損やレセプションホール内装の汚破損が顕在化し、計画的な大規模修繕が必要です。

#### 6 中期経営目標

- (ア) 計画期間内で単年度黒字経営とします。
- (イ) 計画的な修繕等の実施。

#### 7 事業見通し（目標）（詳細は8損益計算書参照）

（単位：千円 税抜）

区 分	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
駐車場収入	109,400	114,300	119,200	124,100	129,000
家賃収入	18,144	18,144	18,144	18,144	18,144
その他売上	529	557	586	614	643
売上計	128,073	133,001	137,930	142,858	147,787
販売費・一般管理費	134,459	137,707	139,946	143,000	141,727
経費計	134,459	137,707	139,946	143,000	141,727
営業利益	△6,386	△4,706	△2,016	△142	6,060
営業外収益	1,540	1,550	1,550	1,550	1,550
営業外費用	0	0	0	0	0
経常利益	△4,846	△3,156	△466	1,408	7,610

※2023年度にホールのエアコン機器更新（約7,500万円）を予定しているため、減価償却費が大幅増となります。

8 損益計算書（実績及び予算・目標案）

（税別 単位:円）

科 目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	備考		
	実績	実績	予算	目標	目標	目標	目標			
営業収入	駐車場収入	128,923,921	97,633,807	109,400,000	114,300,000	119,200,000	124,100,000	129,000,000	2024年度岡山コンベンションセンターホール天井改修工事4か月あり	
	家賃収入	18,144,000	18,144,000	18,144,000	18,144,000	18,144,000	18,144,000	18,144,000	㈱岡山コンベンションセンターへの会議室賃貸借料	
	その他売上	642,624	523,708	529,000	557,500	586,000	614,500	643,000	自販機売上	
	計	147,710,545	116,301,515	128,073,000	133,001,500	137,930,000	142,858,500	147,787,000		
	営業外収益	1,536,578	1,550,555	1,540,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	岡山市債・定期預金(笠岡信用組合・岡山市農業同組合)利息等	
	経常収入計	149,247,123	117,852,070	129,613,000	134,551,500	139,480,000	144,408,500	149,337,000		
人件費	役員報酬	0	0	0	0	0	0	0		
	計	0	0	0	0	0	0	0		
経費	外注費	23,699,665	24,185,277	24,390,000	24,390,000	24,390,000	24,390,000	24,390,000	アマノマネジメントサービス㈱大成有楽不動産(株)等への管理委託費	
	福利厚生費	0	90,000	0	0	0	0	0		
	事務委託料	6,400,390	6,407,792	6,420,000	6,420,000	6,420,000	6,420,000	6,420,000	㈱岡山コンベンションセンターへの管理事務委託料	
	通信費	63,448	62,609	60,000	63,000	63,000	63,000	63,000	63,000	
	水道光熱費	2,962,976	2,316,815	2,955,000	2,960,000	2,960,000	2,960,000	2,960,000	2,960,000	
	旅費交通費	279	0	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	
	広告宣伝費	63,500	0	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	
	接待交際費	0	0	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
	会議費	0	80,000	0	0	0	0	0	0	
	消耗品費	1,541,624	1,077,905	1,450,000	1,450,000	1,450,000	1,450,000	1,450,000	1,450,000	駐車場消耗品(サービス券等)・衛生用品等
	修繕費(固定分)	6,558,479	14,003,520	14,003,520	14,003,520	14,003,520	14,003,520	14,003,520	14,003,520	リット管理組合への修繕積立金
	修繕費(予備分・計画分)			1,500,000	7,750,000	7,000,000	7,000,000	9,000,000	9,000,000	下記参照
	損害保険料	792,848	1,094,393	1,090,000	1,090,000	1,090,000	1,090,000	1,090,000	1,090,000	
	租税公課	41,431,500	41,115,900	40,333,000	41,500,000	41,500,000	41,500,000	41,500,000	41,500,000	
	諸会費	56,500	32,500	30,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	
	支払手数料	138,847	152,600	378,000	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	
	減価償却費※①	36,936,852	47,081,555	41,640,000	37,458,153	35,447,180	34,170,532	32,138,606	32,138,606	
減価償却費※②	0	0	0	0	5,000,000	9,330,000	8,089,000	8,089,000	GHP(ガスヒートポンプ)エアコン更新	
雑費	0	0	0	0	0	0	0	0		
計	120,646,908	137,700,866	134,459,520	137,707,673	139,946,700	143,000,052	141,727,126	141,727,126		
	営業費計	120,646,908	137,700,866	134,459,520	137,707,673	139,946,700	143,000,052	141,727,126		
営業外	支払利息	0	0	0	0	0	0	0		
	雑損失	0	0	0	0	0	0	0		
計	0	0	0	0	0	0	0	0		
	経常費用計	120,646,908	137,700,866	134,459,520	137,707,673	139,946,700	143,000,052	141,727,126		
	経常利益計	28,600,215	△ 19,848,796	△ 4,846,520	△ 3,156,173	△ 466,700	1,408,448	7,609,874		
	特別利益	0	0	0	0	0	0	0		
	特別損失	0	0	0	0	0	0	0		
	税引前当期純利益	28,600,215	△ 19,848,796	△ 4,846,520	△ 3,156,173	△ 466,700	1,408,448	7,609,874		

<基本的な考え方>

(売上) 2025年度の売上をほとんどコロナの影響のなかった2019年度レベルとし、均等に回復するものとなりました。  
 (修繕費) 固定分とはリット管理組合修繕積立金 予備分とは急速に必要な修繕費用分  
 (減価償却) ※①は2020年度決算時の償却予定額 ※②は大規模修繕等による償却増加見込み額

2022年度修繕費(予備・計画分 内訳) ・レセプションホール 壁塗装及びクロス張替え(ホワイエ・廊下) ￥750,000 (㈱岡山コンベンションセンターとの共用部のため折半後金額)  
 ・B1/2F 床面クラック補修or全面塗装 ￥6,000,000 (2022年～2025年同額で計上)  
 ・他用途緊急修繕費 ￥1,000,000

2023年度～2024年度修繕費(予備・計画分 内訳) ・B1/2F 床面クラック補修or全面塗装 ￥6,000,000 ・他用途緊急修繕費 ￥1,000,000  
 2025年度修繕費(予備分・計画分 内訳) ・B1/2F 床面クラック補修or全面塗装 ￥6,000,000 ・他用途緊急修繕費 ￥1,000,000 ・B1/2F トイレ内装一式 ￥2,000,000 (専有部)

2023年度予定 GHP(ガスヒートポンプ)エアコン更新 ・￥75,000,000は設備更新のため資産計上予定

<修繕・更新済み>

・B1,B2駐車場 照明器具LEDへ交換済(2014年度 ￥6,760,000) ・駐車場機器(精算機等)更新済(2019年度 ￥38,000,000)  
 ・駐車場ITV機器(監視カメラ・モニター等)更新済(2020年度 ￥1,688,182) ・レセプションホール内カメラ設備更新済(2021年度 ￥1,400,000)