

外郭団体に関する特別委員会資料

令和8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 7 年度事業報告	9
1	事業の概要	9
2	財務諸表	12
第 5	令和 8 年度事業計画	17
1	事業計画	17
2	経営改善の取組み状況	19
3	予定財務諸表	20
第 6	令和 7 年度主要事業計画・実績比較	23
第 7	主要事業の推移（令和 5 年度～令和 7 年度）	23

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 100,000 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 ◦久戸瀬 修次

統括部長 友成 光裕

— 総務課

◦課長 岩井 康洋

人事・給与、コンプライアンス、諸規則、庶務、
予算、決算、税務、資金計画

課長代理 八代 枝美

株主総会、取締役会、経営計画、運営協議会（来
街促進委員会を除く）、契約審査会、神戸駅周辺
地域津波避難等対策協議会、建築協定運営委員
会

— 管理課

課長代理 楠岡 希実子

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、大型映
像装置、広告代理店事業、総合インフォメーシ
ョン、タウンカード、指定管理事業

— システム課

◦課長 岩井 康洋（兼）

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

— 企画課

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

◦印は神戸市 OB 職員を示す。

6 社員数

令和8年7月1日現在

所 属	部長	課長	課長代理	係 員	合 計
総 務 課	1	1	1	1	4
管 理 課	—	—	1	—	1
システム課	—	—	—	1	1
企 画 課	—	1	—	2	3
合 計	1	2	2	4	9

7 役 員

令和8年7月1日現在

役職名	氏 名	備 考
代表取締役社長	久戸瀬 修 次	
取 締 役	松 崎 吉 希	神戸市都市局長
〃	楠 山 泰 司	神戸商工会議所専務理事
〃	平 尾 克 之	株式会社竹中工務店神戸支店長
〃	奇 二 正 英	日本生命保険相互会社不動産部ビル事業運用部長 兼本店不動産部長
〃	山 東 要	大阪ガス株式会社理事兵庫地区統括支配人
〃	鈴 木 理 弘	三菱倉庫株式会社神戸支店長
〃	山 本 明 弘	株式会社日建設計クライアントリレーション部長
監 査 役	中 嶋 展 也	弁護士
〃	黒 田 聡	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、調整及び運営業務
- 二 各種イベントの企画、運営業務
- 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

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招集する。

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 当会社は取締役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 当会社は、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

(監査役の定数)

第27条 当会社は、監査役2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。

(監査役の報酬)

第 30 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 31 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。

第 6 章 計 算

(事業年度)

第 32 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 33 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 34 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 35 条 当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 36 条 当社の第 1 期営業年度は、当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 37 条 当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38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)

令和5年6月21日 一部改正(第5条、第27条、第30条、第33条)

第4 令和7年度事業報告

1 事業の概要

神戸ハーバーランド地区の来街者数および商業売上げは、年間を通じて概ね安定して推移した。加えて、各種イベントの開催や周辺エリアとの連携強化により、地区内の回遊性も引き続き高い水準を維持した。

このような状況の中、当社では貸室事業ならびに煉瓦倉庫事業において、入居率100%を継続するとともに、一部テナントにおける賃料改定の実施により、安定した賃料収入を確保した。

なお、会計処理の一元化にともなう収入を計上するとともに、保有資産の売却に伴う特別利益を計上した。

以上の結果、営業利益は 42,439 千円（前期比 6,107 千円増）、当期純利益は 39,627 千円（前期比 16,644 千円増）となった。

各事業の概要は次のとおりである。

（1）ハーバーランド運営協議会

- ・ 地区内事業者等 35 団体で構成。
- ・ ハーバーマーケット、ハーバーランドの日、キッズダンス、謎解きゲームなど、家族で楽しめるイベントを開催した。
- ・ 新開地、元町、メトロこうべとの回遊性を創出するため、情報交換や連携イベントなどを行った。
- ・ 当協議会主催による視察研修、クリーンアップ等を実施した。
- ・ 不法駐輪対策、交通渋滞対策を実施した。
- ・ 人流データにより来街者の属性、来訪時間帯を分析し、地区全体で共有した。

（2）神戸駅周辺地域津波避難等対策協議会

- ・ 神戸駅周辺地域津波避難等対策協議会の事務局として、南海トラフ巨大地震を想定した情報伝達訓練（毎月）、津波避難合同訓練（年 1 回）を実施。地区周辺の 27 社・団体が参加した。

（3）建築協定運営委員会

- ・ 当地区では商業施設では市内で初めて、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）、当社がその事務局を担当。

（4）公共施設管理事業

- ・ 当地区の歩道・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の公共施設の管理運営を行い、良好な地区景観の維持向上をはかった。

(5) 総合インフォメーション

- ・ 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実施した。
- ・ 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。
- ・ 来街者問合せ件数： 25,970 件（令和 7 年度）
- ・ 駐車券サービス ： 3,268 枚（ 〃 ）

(6) 貸室事業

- ・ ハーバーランドセンタービルの貸室状況（令和 8 年 3 月 31 日時点）

階	区分	賃貸面積(m ²)	テナント数	備 考
10 階	事務所	1,042.74	3	
9 階	事務所	1,044.63	5	
8 階	事務所	602.05	3	
1 階	店 舗	517.60	2	
B1 階	店舗等	697.80	1	
合 計		3,904.82	14	入居率 100%

(7) スペースシアター事業

- ・ 集客力のある音楽アーティストによる CD リリースイベントや様々な画家の絵画展を中心に、幅広い年齢層が楽しめるイベントなどの利用があった。令和 7 年 11 月にハーバービジョンの故障（令和 8 年 6 月機器更新済）があったが、利用数には影響せず推移することができた。
- ・ 利用件数： 55 件（令和 7 年度）

(8) 煉瓦倉庫事業

- ・ 施設の販促事業として、中高年層にも楽しめるような広場を活用したマルシェを年 5 回計画した結果、これまでに加え、新たな客層を中心としたにぎわい創出や認知の獲得につながった。ほか、テナントの連携企画を設け、地区並びに施設の賑わい創出に取り組んだ。
- ・ 賃料を約 15%増額、駐車場については引き続き運営管理を委託し、安定的な収入を確保した。

(9) ハーバービュー（ワコーレビジョン）事業

- ・ 街の案内、情報発信の場として活用した。
- ・ 神戸観光局と提携し、観光 PR 動画を放映した。
- ・ ネーミングライツを導入し、引き続き「ワコーレビジョン」とした。（令和 5 年 4 月～）

(10) あじさいネット事業

- ・ 令和 5 年 4 月から対象施設を拡大し（文化系施設）、新たに WEB 登録においてクレジットカード決済（事前登録）の対応など新システムに移行した。
- ・ 対象施設は 41 ヲ所（令和 5 年 3 月）から、81 ヲ所（令和 8 年 3 月）へと増加した。
- ・ 利用者は 14,766 人（令和 5 年 3 月）から 40,816 人（令和 8 年 3 月）へと増加した。

(11) 神戸港“U”パークマネジメント共同事業体

- ・ 指定管理者として、撮影やイベント利用等に係る広場使用者への案内対応を行うとともに、ホームページを更新した。

2 財務諸表

(1) 損益計算書（令和7年4月1日～令和8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	333,162,557	営業収益	375,601,080
貸室事業費	88,079,267	貸室事業収入	170,753,146
地区管理事業費	127,095,386	地区管理事業収入	171,118,864
情報サービス事業費	5,659,963	情報サービス事業収入	25,209,200
その他事業費	5,614,143	その他事業収入	8,519,870
販売費及び一般管理費	106,713,798		
営業外費用	—	営業外収益	4,153,392
		受取利息及び配当金	197,078
		有価証券利息	126,000
		雑収入	3,830,314
特別損失	—	特別利益	6,433,988
		有価証券売却益	6,433,988
合 計	333,162,557	合 計	386,188,460
		税引前当期純利益	53,025,903
		法人税、住民税及び事業税	11,365,986
		法人税等調整額	2,033,101
		当期純利益	39,626,816
		前期繰越利益剰余金	254,952,642
		当期配当額	△3,300,000
		利益準備金積立額	△330,000
		繰越利益剰余金	290,949,458

※ 神戸市からの収入

- (1) 補助金 10,345千円
- (2) 受託料 18,642千円

(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	170,753,146	170,753,146	0	0	0
地区管理事業収入	171,118,864	160,773,408	0	10,345,456	0
情報サービス事業収入	25,209,200	6,567,200	18,642,000	0	0
その他事業収入	8,519,870	8,519,870	0	0	0
受 取 利 息 他	4,153,392	0	0	0	4,153,392
その他特別利益	6,433,988	0	0	0	6,433,988
合 計	386,188,460	346,613,624	18,642,000	10,345,456	10,587,380

(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	103,129,876	5,830,845	7,895,244	26,135,083	63,268,704
地区管理事業費	181,083,704	33,433,801	17,601,633	9,431,765	120,616,505
情報サービス事業費	15,463,357	8,292,158	1,294,130	2,842,944	3,034,125
その他事業費	7,459,316	967,060	751,962	126,151	5,614,143
管 理 費	26,026,304	22,962,482	2,623,670	440,152	0
営業外費用	0	0	0	0	0
その他特別損失	0	0	0	0	0
合 計	333,162,557	71,486,346	30,166,639	38,976,095	192,533,477

※(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	170,753,146	103,129,876	67,623,270
地区管理事業	171,118,864	181,083,704	△ 9,964,840
情報サービス事業	25,209,200	15,463,357	9,745,843
その他事業	8,519,870	7,459,316	1,060,554
管 理 費	0	26,026,304	△ 26,026,304
合 計	375,601,080	333,162,557	42,438,523

(5) 貸借対照表 (令和8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)	
流動資産	589,179,424	流動負債	59,128,960
現金及び預金	554,007,803	買掛金	9,894,681
売掛金	32,956,617	未払金	22,628,129
貯蔵品	10,000	未払法人税等	4,906,500
未収収益	41,120	未払消費税等	4,550,600
前払費用	2,162,884	預り金	84,181
立替金	1,000	前受金	14,038,869
		賞与引当金	3,026,000
固定資産	1,509,809,474	固定負債	97,920,480
有形固定資産	1,296,596,213	預り敷金	87,480,400
建物	524,570,917	退職給付引当金	10,440,080
構築物	31,833,604		
機械装置	1	負債合計	157,049,440
器具備品	9,943,348	(純資産の部)	
土地	730,248,343	株主資本	1,941,939,458
		資本金	100,000,000
無形固定資産	3,350,391	資本剰余金	1,550,000,000
電話加入権	720,000	その他資本剰余金	1,550,000,000
ソフトウェア	2,630,391	利益剰余金	291,939,458
投資その他の資産	209,862,870	利益準備金	990,000
長期前払費用	87,890	その他利益剰余金	290,949,458
投資有価証券	208,900,000	繰越利益剰余金	290,949,458
差入保証金	874,980		
		純資産合計	1,941,939,458
資産合計	2,098,988,898	負債・純資産合計	2,098,988,898

(6) 財産目録 (令和8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	589,179,424	流動負債	59,128,960
現 金	96,809	買 掛 金	9,894,681
釣銭用現金、小口現金など		煉瓦倉庫警備料、電気代など	
普 通 預 金	553,910,994	未 払 金	22,628,129
みなと銀行など3行		社会保険料、水光熱費など	
売 掛 金	32,956,617	未 払 法 人 税 等	4,906,500
賃料・共益費、補助金など		未 払 消 費 税 等	4,550,600
貯 蔵 品	10,000	預 り 金	84,181
キャラクターグッズ		前 受 金	14,038,869
未 収 収 益	41,120	賞 与 引 当 金	3,026,000
有価証券利息		固定負債	97,920,480
前 払 費 用	2,162,884	預 り 敷 金	87,480,400
広告掲出料、会計ソフト保守料など		センタービル貸室、駐車場、煉瓦倉庫	
立 替 金	1,000	退職給付引当金	10,440,080
センタービル駐車券代			
固定資産	1,509,809,474	負 債 合 計	157,049,440
有形固定資産	1,296,596,213	株主資本	1,941,939,458
建 物	524,570,917	資本金	100,000,000
センタービル 区分所有面積 5,658.16 m ²		資本剰余金	1,550,000,000
構 築 物	31,833,604	その他資本剰余金	1,550,000,000
立駐機械設備など		利益剰余金	291,939,458
機 械 装 置	1	利益準備金	990,000
器 具 備 品	9,943,348	その他利益剰余金	290,949,458
ハーバービュー、イルミネーション、防犯システムなど		繰越利益剰余金	290,949,458
土 地	730,248,343		
13,920.00 m ² のうち持分 713/10,000		純資産合計	1,941,939,458
無形固定資産	3,350,391		
電 話 加 入 権	720,000		
ソ フ ト ウ ェ ア	2,630,391		
投資その他資産	209,862,870		
長 期 前 払 費 用	87,890		
投資有価証券	208,900,000		
新ながたまちづくり(株)出資金など			
差 入 保 証 金	874,980		
煉瓦倉庫建物保証金など			
資 産 合 計	2,098,988,898	負債及び純資産合計	2,098,988,898

(7) 財政状況の推移 (令和5年度～令和7年度、単位：千円)

		令和5年度	令和6年度	令和7年度	06→07 増減
損益計算書 (P/L)	営業利益	28,099	36,332	42,439	6,107
	営業収益	372,214	377,787	375,601	△ 2,186
	営業費用	344,115	341,455	333,163	△ 8,292
	うち販売費及び一般管理費	103,273	104,052	106,714	2,662
	うち人件費	72,230	71,339	71,486	147
	うち減価償却費	38,215	38,899	38,976	77
	営業外利益	330	△20	4,153	4,173
	営業外収益	330	288	4,153	3,865
	営業外費用	0	308	0	△ 308
	うち支払利息	0	0	0	0
	経常利益	28,429	36,312	46,592	10,280
	特別利益	△1,050	△229	6,434	6,663
	特別利益	0	0	6,434	6,434
	特別損失	1,050	229	0	△ 229
	法人税等	7,001	13,100	13,399	299
貸借対照表 (B/S)	当期純利益	20,379	22,983	39,627	16,644
	前期繰越利益剰余金	218,851	235,600	254,953	19,353
	繰越利益剰余金	235,600	254,953	290,949	35,996
	資産合計	2,064,525	2,068,228	2,098,988	30,760
	流動資産	447,078	518,804	589,179	70,375
	固定資産	1,587,447	1,549,424	1,509,809	△ 39,615
	うち建物	578,501	550,708	524,571	△ 26,137
	負債合計	178,595	162,615	157,049	△ 5,566
	流動負債	68,129	49,310	59,129	9,819
	うち短期借入金	0	0	0	0
	固定負債	110,466	113,305	97,920	△ 15,385
	うち長期借入金	0	0	0	0
	純資産合計	1,885,930	1,905,613	1,941,939	36,326
	株主資本	1,885,930	1,905,613	1,941,939	36,326
	資本金	100,000	100,000	100,000	0
	資本剰余金	1,550,000	1,550,000	1,550,000	0
	利益剰余金	235,930	255,613	291,939	36,326
	評価換算差額等	0	0	0	0

第5 令和8年度事業計画

1 事業計画

近時は、当地区への来街者数および商業施設の売上は安定し、観光・レジャー需要も落ち着いた状況にあり、イベントの開催や周辺エリアとの連携強化により、地区内の回遊性は引き続き堅調に維持している。

令和8年度においても、貸室事業を中心とした安定収益の確保とともに、スペースシアターや煉瓦倉庫等を活用した賑わい創出事業を推進し、地区全体の魅力向上に取り組む。

また、収益事業の安定的運営と赤字事業の見直しを進めることにより、当社の経営基盤の更なる強化を目指す。

(1) ハーバーランド運営協議会

- ・ハーバーマーケット、ハーバーランドの日、キッズダンス、ファミリーフェスタなど、家族で楽しめるイベントを開催する。
- ・ウォーターフロント、新開地、元町、メトロこうべとの連携を推進し、回遊性を創出する。
- ・当協議会主催による研修会、クリーンアップ、施設見学等を実施する。
- ・不法駐輪対策、交通渋滞対策を実施する。
- ・人流データを活用し、地区全体で共有して効果的な活性化策に活用する。

(2) 神戸駅周辺地域津波避難等対策協議会

- ・神戸駅周辺地域津波避難等対策協議会の事務局として、南海トラフ巨大地震を想定した情報伝達訓練（毎月）、津波避難合同訓練（年1回）を実施する（地区周辺の27社・団体が参加）。

(3) 建築協定運営委員会

- ・建築協定運営委員会の事務局として、当地区にふさわしい都市空間と良好な都市環境を維持、増進していく。

(4) 公共施設管理事業

- ・当地区の歩道・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、当地区公共施設の管理運営を行い、良好な地区景観を維持する。

(5) 総合インフォメーション

- ・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実施すると

ともに駐車場 2 時間無料サービスや地区内施設優待割引など付加価値をつけた「ハーバーランドカード」の発行を案内していく。

(6) 貸室事業

- ・テナントの退去を防止するとともに、退去があった場合には早期に後継テナントを確保し、入居率 100%につとめる。
- ・市場動向や経済指標などを目安とした賃料の増額交渉を進める。

(7) スペースシアター事業

- ・大型ビジョンの更新で映像品質を向上させることによりイベント演出力を高め、更なる集客力の向上や使用料の見直しにより収益力の向上を図る。
- ・CD 販促イベント、絵画展等については継続的な利用促進をはかるとともに、新規利用の開拓もすすめていく。
- ・KOBE まちなかパフォーマンスの公認会場として会場を提供する。

(8) 煉瓦倉庫事業

- ・テナントや広場を活用したイベントの開催により集客に努める。
- ・子育て世代向けだけでなく、中高年層の定着を目指す。またお化け屋敷や BBQ など集客力の高いイベントの実施や、継続的なイベントの誘致に取り組む。

(9) ハーバービュー（ワコーレビジョン）事業

- ・さまざまなコンテンツを放映するとともに、広告媒体としても活用する。
- ・地区内の観光・イベント情報等の放映による当地区の PR を随時発信し、活性化していく。
- ・「ネーミングライツ（ワコーレビジョン）」を継続して実施する。

(10) あじさいネット事業

- ・令和 6 年 7 月から体育館が加わり対象施設が拡大した。引き続き円滑な運営に努める。

(11) 神戸港“U”パークマネジメント共同事業体

- ・指定管理者として、撮影やイベント利用等に係る広場使用者への案内対応を行う。

2 経営改善の取り組み状況

社会経済情勢の変化を踏まえ、経営基盤の強化に取り組んできた。

特に近年ではハーバーランドの活力あるまちづくりを推進するため、周辺地域との連携を強化してきた。また、貸室事業の入居率 100%の継続や煉瓦倉庫テナントの賃料改定を行い、賃料収入の安定的確保に取り組んできた。

今後は、「神戸市主導のエリアマネジメントから、経営の自立性を高め、持続可能な経営基盤を持つ民間主導の会社及びエリアマネジメントへと移行する」という経営改革方針に基づき、持続可能なエリアマネジメント事業に向けて、収益事業の強化を図りながら、まちのさらなる魅力向上・賑わいの創出に取り組んでいくとともに、不採算事業の抜本的見直しに取り組む。

<今後の取り組み>

① 貸室事業

- ・ 区分所有者との密な協議による、計画的な修繕を実行。
- ・ 市場動向や経済指標などを目安とした賃料の増額交渉による適正化。

② ハーバーランド運営協議会

- ・ 令和 9 年度から来街促進事業に対する当社の赤字補填を廃止。
- ・ イベントをゼロベースから見直して重点化のうえ、令和 9 年 4 月から 5 年間、各社分担金・神戸市補助金・イベント参加料により運営等。

③ スペースシアター事業

- ・ 大型ビジョンの更新を踏まえた新たなニーズの取り込み。
- ・ 情報発信の強化による利用機会の拡大。
- ・ リピート利用を促進する運用の改善。

④ 施設管理事業

- ・ 各施設を総点検の上、令和 8 年度に神戸市と協議を行い、収支均衡。

⑤ 煉瓦倉庫事業

- ・ テナントと連携した企画・イベントの実施。
- ・ 広場およびイベントスペースの継続的な利用促進。
- ・ エリア特性を踏まえた賑わい創出施策の展開。

⑥ ハーバービュー事業

- ・ 広告掲載の促進および放映機会の確保。
- ・ 来街促進委員会と連携したイベント情報の発信。

⑦ 総合インフォメーション

- ・ 令和 8 年度末に廃止。

3 予定財務諸表

(1) 予定損益計算書（令和8年4月1日～令和9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	342,058	営業収益	376,230
貸室事業費	92,901	貸室事業収入	171,360
地区管理事業費	128,537	地区管理事業収入	167,803
情報サービス事業費	5,300	情報サービス事業収入	25,148
その他事業費	9,246	その他事業収入	11,919
販売費及び一般管理費	106,074	営業外収益	132
		受取利息及び配当金	132
合 計	342,058	合 計	376,362
		税引前当期純利益	34,304
		法人税、住民税及び事業税	12,006
		当期純利益	22,298
		前期繰越利益剰余金	290,949
		当期配当額	△3,300
		利益準備金積立額	△330
		大規模修繕積立額	△35,000
		繰越利益剰余金	274,617

※ 神戸市からの収入

(1) 補助金 10,345千円

(2) 受託料 18,702千円

(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	171,360	171,360	0	0	0
地区管理事業収入	167,803	157,458	0	10,345	0
情報サービス事業収入	25,148	6,446	18,702	0	0
その他事業収入	11,919	11,919	0	0	0
受取利息・雑収入	132	0	0	0	132
合 計	376,362	347,183	18,702	10,345	132

(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	108,307	5,178	8,861	25,849	68,419
地区管理事業費	173,611	24,440	17,878	7,254	124,039
情報サービス事業費	15,237	8,399	1,333	2,831	2,674
その他事業費	10,966	382	1,159	179	9,246
管理費	33,937	29,796	3,588	553	0
支払利息・雑損失	0	0	0	0	0
合 計	342,058	68,195	32,819	36,666	204,378

※(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	171,360	108,307	63,053
地区管理事業	167,804	173,611	△ 5,807
情報サービス事業	25,148	15,237	9,911
その他事業	11,919	10,966	953
管理費	0	33,937	△ 33,937
合 計	376,231	342,058	34,173

(5) 予定貸借対照表 (令和9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	585,931	流動負債	58,217
現金及び預金	550,711	買掛金	10,310
売掛金	33,013	未払金	21,232
未収収益	41	未払法人税等	5,113
前払費用	2,166	未払消費税等	4,742
		預り金	88
		前受金	13,705
		賞与引当金	3,027
固定資産	1,532,220	固定負債	98,997
有形固定資産	1,319,820	預り敷金	87,330
建物	543,770	退職給付引当金	11,667
構築物	28,521		
機械装置	0		
器具備品	17,281	負債合計	157,214
土地	730,248	(純資産の部)	
		株主資本	1,960,937
無形固定資産	2,421	資本金	100,000
電話加入権	720	資本剰余金	1,550,000
ソフトウェア	1,701	その他資本剰余金	1,550,000
		利益剰余金	310,937
投資その他の資産	209,979	利益準備金	1,320
長期前払費用	204	その他利益剰余金	309,617
投資有価証券	208,900	大規模修繕積立金	35,000
差入保証金	875	繰越利益剰余金	274,617
		純資産合計	1,960,937
資産合計	2,118,151	負債・純資産合計	2,118,151

第6 令和7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	57 件	50 件	イベント件数

第7 主要事業の推移（令和5年度～7年度）

事業名	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	備 考
貸室事業	100%	100%	100%	入居率
主催・共催イベント	56 件	54 件	50 件	イベント件数
イベント集客人数	124 千人	125 千人	99 千人	人数