

第7次 中期経営計画

(令和8年度～令和11年度)

地域とともに、成長し続ける神戸のランドマーク

～実績から信頼へ、信頼から貢献へ～

令和8年3月

株式会社神戸商工貿易センター

目 次

はじめに	1 ページ
I. 前計画（令和4年度～令和7年度）の総括	1
II. 当社を取り巻く今後の経営環境	2
III. 新計画（令和8年度～令和11年度）	3
1. 経営理念	3
2. 経営ビジョン	3
3. アクションプラン	3
①多様なニーズに応じたビジネス空間の提供	3
②安全で快適・良質な施設の整備、防災対策の推進	3
③経営基盤の確立	4
④安定的・効率的な組織体制の構築	4
⑤社会貢献・地域貢献	4
4. 数値目標	5

第7次中期経営計画（令和8年度～令和11年度）

株式会社神戸商工貿易センター

はじめに

令和4年度～令和7年度における第6次中期経営計画（以下「前計画」という。）の取組状況等を総括し、今後取り組むべき課題及び数値目標等を明らかにするため、第7次中期経営計画（以下「新計画」という。）を策定する。

I. 前計画（令和4年度～令和7年度）の総括

入居率では、貿易センタービル・ファッションマートともに大型テナントの退去があり、目標に満たない年度があったものの、4年間、高い水準を維持することができ、営業収益でも概ね目標を達成した。一方、税引前純利益では、人件費及び物価・エネルギー価格上昇等が押し下げの要因となったものの、一定水準を維持することができた。

次の4か年については、今後もビル管理コストの上昇が見込まれる中、継承すべき重点課題は継承しつつ、安定した経営を行っていくための経営計画を策定する必要がある。

《数値目標の達成状況》

（金額単位：百万円。百万円未満切捨て表示）

項目	令和4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度		
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (見込)	
(1)入居率(%)	貿易センタービル	93.0	93.4	93.3	91.4	93.9	92.9	94.1	98.1
	ファッションマート	82.7	83.0	83.0	83.4	83.0	82.2	83.0	83.3
(2)営業収益	貿易センタービル	1,037	1,060	1,033	1,046	1,045	1,021	1,054	1,107
	ファッションマート	1,173	1,238	1,201	1,243	1,201	1,227	1,201	1,241
(営業収益の内、貸室収入)	貿易センタービル	(863)	(882)	(873)	(854)	(885)	(866)	(894)	(932)
	ファッションマート	(970)	(1,023)	(971)	(1,018)	(971)	(1,002)	(971)	(1,009)
(3)税引前純利益	貿易センタービル	227	238	220	185	226	185	222	294
	ファッションマート	253	282	288	335	277	264	281	255
(4)全社税引前純利益		480	521	508	521	504	450	504	550

網掛け部分は目標を達成

II. 当社を取り巻く今後の経営環境

当社を取り巻く経営環境が大きく変化する中、三宮地区で進行中の各再整備事業が新計画期間中に完了を予定しており、引き続きお客様に『選ばれるビル』として地域経済の活性化のため、より安全・安心で快適なビジネス環境を提供すべく、経営基盤の強化を図り、経営の安定化に向けた不断の努力が必要である。

(社会経済情勢の変化)

日本経済は緩やかな回復基調を維持しつつも、高齢化に伴う生産年齢人口の減少、エネルギー・環境問題、地政学的リスクなど複合的な課題に直面している。その中であって、人件費や物価の上昇が顕著であり、また、カーボンニュートラル 2050 への対応は企業活動の持続可能性に関わる重要なテーマとなっている。こうした社会経済情勢の急激な変化は今後のオフィスビル経営に様々な影響を及ぼすものと考えられる。

オフィス市場では、働き方改革やDX（デジタルトランスフォーメーション）の進展によりテナントニーズは多様化し、加えて、災害や感染症への備えとしてBCP（事業継続計画）対応の重要性も増している。

(神戸経済)

神戸市では、都心部の再整備やスタートアップ支援、観光・文化振興などを通じて都市の魅力向上と経済活性化を図っている。三宮再整備事業やウォーターフロントの開発、神戸空港の国際化などが進展する中、都市機能の集積と回遊性の向上が期待される。

(三宮地区、六甲アイランド地区の動向)

貿易センタービルが立地する三宮地区では、ウォーターフロントとの回遊性の向上、にぎわい創出の取り組みとして、令和 7 年 4 月にジーライオンアリーナ神戸が開業した。また、雲井通 5 丁目再開発ビルが令和 9 年度に竣工予定のほか、今後 4 年間の新計画期間中に JR 三ノ宮新駅ビルの再整備、神戸市本庁舎 2 号館の建替えが予定されるなど、まちづくりが大きく変わりつつあり、より一層、三宮の再整備事業の動向には十分注視する必要がある。

ファッションマートが立地する六甲アイランドの業務・商業地区では、商業施設の撤退、空き店舗の長期化など、まちびらきから 30 年が経過し、まちのにぎわいづくり等が課題となっており、今後神戸市がまとめた「六甲アイランドまちの将来の姿」の具体化を目指したまちづくりを地域住民や企業が神戸市と連携・協調しながら進めていくこととしている。その中で、新たな商業施設として令和 6 年 3 月に ROKKO iPARK（神戸ファッションプラザ内）が開業した。

また、大阪湾岸道路西伸部の延伸工事が始まり、今後、六甲アイランドから西へのアクセス性が向上し、物流の効率化などによる経済効果や地域の活性化が期待されている。

Ⅲ. 新計画（令和8年度～令和11年度）

前計画の総括、当社を取り巻く経営環境の変化を踏まえ、神戸市の外郭団体である当社の果たすべき使命（経営理念）のもと、今後当社が目指すべき姿（経営ビジョン）を実現するため、今後4年間のアクションプランを策定する。

なお、アクションプランに対する具体的な取り組みについては、毎年度当初に設定し、計画的に実施するとともに進捗状況の確認・検証を行う。

1. 経営理念

- ① 貿易センタービル及びファッションマートの運営において、常に市場ニーズの動向を把握し、顧客満足度の高いビル事業や展示場等コンベンション事業を展開することにより、神戸経済の発展に寄与し続ける企業をめざす。
- ② 合理的・効率的な経営を基本とした自立的で安定的な企業運営に努めるとともに、神戸市の「外郭団体」として、公益貢献・地域貢献に努め、地域社会から期待され必要とされ続ける企業をめざす。

2. 経営ビジョン

地域とともに、成長し続ける神戸のランドマーク
～実績から信頼へ、信頼から貢献へ～

3. アクションプラン

①多様なニーズに応じたビジネス空間の提供

- ・社会経済環境が大きく変化する中で、市場ニーズにマッチした知的創造活動を支える場所（オフィス・リテール）を提供する。
- ・多様な展示会やイベントなどを通じて、大勢の人や商品が集まり、新しい情報を発信する場（展示場・会議室）を提供する。
- ・神戸市の企業誘致施策と連携した取組み（オフィス優遇制度）や当社独自のベンチャー企業支援を提供する。
- ・今後も『選ばれるビル』であり続けるために、貿易センタービル開業 60 周年（令和 11 年）、ファッションマート開業 40 周年（令和 13 年）を迎えることも踏まえ、テナントや来館者の快適性向上をめざし、ビルのバリューアップやにぎわい創出を意識したリノベーション等に取り組む。

②安全で快適・良質な施設の整備、防災対策の推進

- ・全ての人がいやすく、時代の変化に対応した施設づくりをめざし、収支・資金繰り等を勘案しながら、計画的かつ効率的な保全・改修を行うとともに、安全性・利便性・快適性のさらなる向上をはかる。
- ・大規模災害や事故等に備え、事業所間で連携してBCP（事業継続計画）の見直しを行い、防災対策の充実をはかる。

③経営基盤の確立

- 新たな顧客獲得に向けた取組みを強化し、インターネット・SNS等を活用しながら、認知度のさらなる向上、当社の存在意義のアピールに努め、貿易センタービルとファッションマートが連携して、入居率（稼働率）の維持・向上等による収益確保をはかる。
- フロアプランの見直し等、より効率的な経営資源の活用をはかる。
- 引き続き業務コストの節減や長短期の資金運用等により安定的な利益の確保に努める。
- 株主をはじめ様々なステークホルダーとの信頼関係を構築するとともに、計画的な設備投資、外部環境の急変などに備えつつ、業績に応じた継続的な配当に努める。
- 適正な職務執行を確保するため内部統制を効果的に運用する。

④安定的・効率的な組織体制の構築

- 中期経営計画を全社員に周知徹底し、全社一丸となって計画の達成に取り組むとともに、既存事業の再構築やDX活用などによる業務プロセスの見直しなどを進め、社員一人一人の生産性向上をはかる。
- 適切な人員配置と計画的な補充により、定年退職者の増加や人材不足に対応した弾力的かつ効率的な組織編制の構築をはかる。
- 事業所間・部署間の人事交流や社員のモチベーションアップにつながる人事評価制度の拡充、体系的な研修制度の導入により、会社全体を統括できる管理職や複数の業務を担えるマルチ人材、将来を見据えて時代の変化に対応できる人材を育成する。
- ワークライフバランスや子育て・介護との両立に配慮した就業環境を整備し、全社員がやりがいを感じ、安心して仕事のできる職場づくりを進める。

⑤社会貢献・地域貢献

- 「ひょうご産業SDGs推進宣言事業」に即した取組み（照明LED化）など、環境・エネルギー問題に配慮した事業活動を進める。
- 「三ノ宮南まちづくり協議会」や「六甲アイランド地域振興会」等の地域団体への参加、神戸経済の発展に寄与する事業への協賛等、地域貢献への取組みを継続する。
- 今後、貿易センタービルは、神戸市が取組む都心・三宮再整備の中での公的な役割を果たすとともに、ファッションマートは、六甲アイランドの中心的施設であることに鑑み、その運営を通じて、地域経済の振興及び神戸市の進める六甲アイランドの活性化に貢献する。
- 神戸市の企業誘致施策と連携した取組み（オフィス優遇制度）に加え、ベンチャー企業支援、ファッション産業振興に向けての取組み等の当社独自の産業振興事業により、神戸経済の活性化に貢献する。（一部再掲）

4. 数値目標

新計画において達成を目指す数値目標を次のとおり設定する。なお、数値目標については毎年度達成状況を点検し、特に未達成の項目については要因の分析を行うことにより、目標変更の必要性について確認する。

(金額単位：百万円。百万円未満切捨て表示)

項目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
(1) 全社営業収益	2,330	2,404	2,399	2,439
(2) 全社営業費用	2,078	2,071	2,128	2,090
(3) 全社税引前純利益	264	311	268	331

《参考》

(金額単位：百万円。百万円未満切捨て表示)

大規模修繕	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
貿易センタービル	360	242	307	400
ファッションマート	191	152	53	33
全社	551	394	360	433