

報告第19号

株式会社大島町中央商店街振興公社令和 8 事業年度事業計画及び
予算並びに令和 7 事業年度決算報告について

地方自治法（昭和22年法律第67号）第243条の 3 第 2 項の規定に基づき、株式会社大島町中央商店街振興公社の令和 8 事業年度事業計画及び予算並びに令和 7 事業年度決算について、次のとおり報告する。

令和 8 年 9 月 4 日

西海市長 瀬川 光之

第29期事業計画概要説明

第29期の事業計画といたしましては、前期同様、大島町内の商業の振興によって地域経済の活性化の推進と魅力ある地域づくりに寄与するという当公社の設立目的に沿って、事業運営を行って参ります。

近年、弊社を取り巻く環境は、町外への大型店の出店による購買力流出の影響などにより大変厳しい状況ではありますが、この状況に的確に対応し、市当局と連携を図りながら、効果的な経営戦略を展開して参りたいと考えております。

令和8年3月31日現在の入居状況につきましては、所有テナント17区画177坪のうち、7事業者へ8区画100坪を賃貸している一方、9区画77坪が空き店舗となっております。空き店舗対策及び地域の賑わい創出を目的として、令和8年度においても引き続きSNS等を活用した情報発信や入居者募集、催事スペースの活用促進等に取り組んでまいります。

なお、前年度に実施した外壁改修工事後については、施設の安全性及び景観維持を図るため、適切な維持管理に努めてまいりました。

建設から年数が経過する中、今後も計画的な修繕及び施設管理が必要であると認識しております。

第29期の損益計画につきましては、営業収入として、現在入居中の7事業者分の家賃収入を4,892千円、電気水道料等を含んだ共益費収入を4,098千円と見込み、合計8,990千円を計上しております。

また、経費につきましては、販売費及び一般管理費として、水道光熱費・修繕費など前年度の実績を踏まえて7,023千円を計上しております。

以上の結果、損益計画における税引き前当期純利益としては1,993千円を見込んでいます。

資金計画につきましては、法人税等の支払額を前年度の実績を踏まえて431千円、西海市への長期借入金の返済にかかる支払額を2,400千円と見込んでいます。

市への長期貸付金の返済財源としては、減価償却費1,331千円、税引き前当期純利益1,993千円を併せた3,324千円を見込んでおり、期末の現預金残高は11,927千円と試算しております。

以上が年度当初計画であり、本年5月に取締役会で承認した概要となります。

第1号議案 代表取締役選任の件

<提案理由>

- ・定款第24条の規定により、第28期株主総会で選任した取締役の中から、代表取締役の選任を要するため。

定款（抜粋）
（代表取締役および役付取締役） 第24条 <u>取締役会は、その決議をもって、代表取締役若干名を定める。代表取締役は各自会社を代表する。</u> ② 取締役会は、その決議をもって、取締役の中から会長および社長各1名、必要に応じて専務取締役、若しくは常務取締役若干名を定めることができる。

取締役名簿	
やまさき よしと 山 崎 善 仁	西海市商工会 会長
おおた いさむ 太 田 勇	西海市産業振興部 部長
まつお かつひろ 松 尾 勝 宏	西海市地域振興部 大島市民課総合支所長
ふくだ かずき 福 田 一 樹	西海市商工会 副会長（大島地区長）
やまぐち ふみえ 山 口 文 江	西海市商工会 元理事（大崎地区）

第2号議案 第29期事業計画の件

<提案理由>

- ・第29期事業計画の承認を得るため。

損 益 計 画 (案)

自 令和8年4月 1日
至 令和9年3月31日

科目	金額	
(営業損益の部)		千円
〔純売上高〕		
家賃収入	4, 8 9 2	
共益費収入	4, 0 9 8	
売上総利益		(8, 9 9 0)
〔販売費及び一般管理費〕		
減価償却費	1, 3 3 1	
賃借料	6 9 4	
修繕費	8 0 0	
水道光熱費	1, 2 4 5	
支払手数料	3 3 1	
租税公課	5 6 1	
保険料	1 8 5	
諸会費	3 5	
楽市管理費	1, 1 0 5	
事務委託費	6 6 0	
通信費	1 0	
会議費	5	
消耗品費	2 0	
雑費	4 1	7, 0 2 3
営業利益		(1, 9 6 7)
(営業外損益の部)		
〔営業外収益〕		
受取利息	2 6	2 6
経常利益		1, 9 9 3
税引前当期純利益		1, 9 9 3

【積算根拠】

- ・売上 … 別添「売上予測」のとおり
- ・減価償却費 … 既存資産における本年度償却費
- ・その他経費 … 前年並み

資 金 計 画 (案)

自 令和8年4月 1日
至 令和9年3月31日

科目	金額	
		千円
〔期首現預金残高〕		12,434
〔営業活動によるキャッシュフロー増加〕		
税引前当期純利益	1,993	
減価償却費	1,331	
キャッシュフロー増加額（収入額）		3,324
収入合計		(15,758)
〔法人税等の支払額〕	△431	△431
〔営業活動によるキャッシュフロー減少〕		
有形無形固定資産の取得による支出	△1,000	△1,000
〔財務活動によるキャッシュフロー減少〕		
長期借入金による支出	△2,400	△2,400
支出合計		(△3,831)
〔期末現預金残高〕		11,927
現預金増減額		△507

I. 空き店舗の有効活用のための取組み等について

第21回取締役会（平成30年10月15日開催）で議決した「空き店舗の有効活用のための新しい取組み」として、以下のとおり引き続き実施する。

1. スタートアップ企業の支援

西海市創業支援計画のうち「特定創業支援」を受講し、市から証明書を発行された者（受講中も含む）で、大島楽市に入居を希望する者は、以下を適用する。

（1）入居から6ヶ月間の「家賃」・「共益費」を「無料」

（2）6ヶ月超から12ヶ月までの「家賃」・「共益費」を「50%割引」

※2年以上入居予定の者に限る。電気料・水道料・ゴミ処理費は実費で徴収する。

2. 広報活動の実施

（1）催事スペースでの出店内容に係る一時利用告知チラシの店舗掲示板への掲載

（2）SNSの活用などPRを積極的に行い、利用促進及び集客を図る。

II. 建物及び設備等の老朽化に伴う修繕に係る修繕積立金の検討について

今後の建物及び設備等の修繕・改修及び維持管理に備え、修繕積立金の積み立ての是非について検討する。

（例1）毎年決算期に定額を修繕積立金として別途積み立てる。

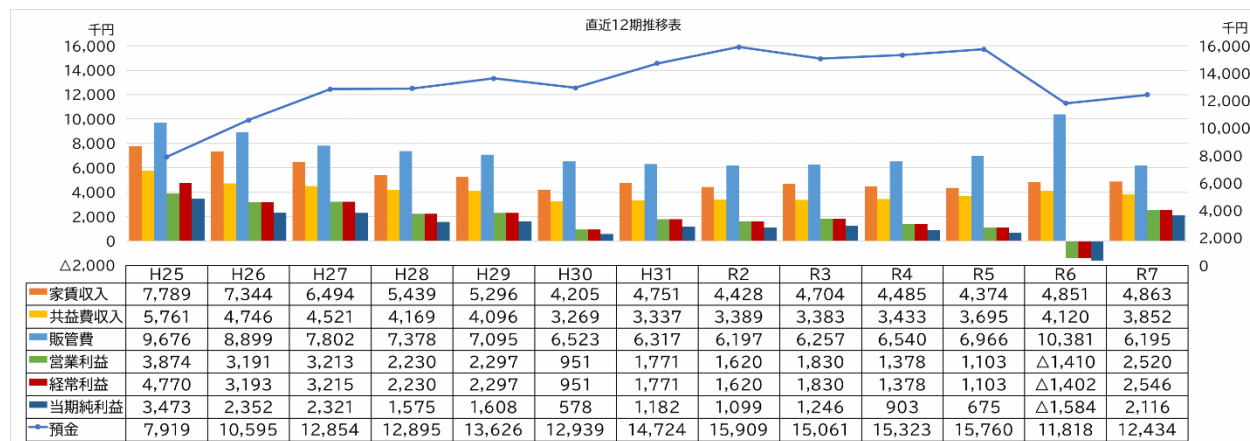
（例2）毎年決算期に当期純利益等に応じた金額（一定割合）を修繕積立金として別途積み立てる。

III. 経営・資金課題について

施設の老朽化と財務状況の悪化により、前回の増資検討を上回る抜本的な経営課題に直面している。

1. 深刻な資金ショートの懸念

令和6年度は約400万円の修繕費用が発生した結果、預金残高が約1,181万円まで減少した。令和7年度においては、預金残高が約1,243万円となり、62万円増となった。一方、令和13年度までに市へ償還すべき借入金は約1,364万円残っており、単純計算で約121万円のキャッシュが不足する極めて厳しい状況にある。



2. 区分所有に伴う将来的な修繕義務の負担

大島楽市ショッピングセンターの建物は、松島リソース㈱（75.7%）、公社（14.4%）、西海市（9.9%）の区分所有体制となっている。

今後発生する消防設備改修（約500万円）において、公社は持ち分に応じた費用負担義務を負うこととなる。加えて、1機あたり約80万円を要する空調設備の更新等による継続的な負担が、現状の財務状況では履行困難である。

3. 公的債務（約1,300万円）の処理

市に対する多額の借入金残高が、公社の経営自立と機動的な施設管理を阻む最大の障壁となっている。

IV. 第三者への事業譲渡（M&A）の検討について

主要テナントであるマミーズの戦略変更と、筆頭所有者の松島リソース㈱（旧 三井松島リソース）の新体制発足を受け、公社の新たな事業譲渡（M&A）の可能性を検討する。

1. 大黒天物産㈱による「グランドデザイン」の提唱と投資の活用

マミーズの親会社である大黒天物産㈱は、店舗をディスカウントストア「ラムー」へ改装する意向を有している。同社社長は、この改装に際し、公社や市の持ち分を含めた施設全体の「グランドデザイン」として大島楽市をどうしていくかという大きな枠組みでの検討を提唱している。この数千万円規模の民間投資を機に、施設全体の再編を図ることは、公社にとってもメリットとして捉えられる。

2. 長期的な拠点維持と運営体制の集約

大黒天物産㈱側には、改装により今後20～30年という長期スパンで営業を継続する意思がある。この民間による投資意欲と長期コミットメントを確実に引き出すためには、複雑な区分所有（松島・公社・市）を解消し、民間主導の一括管理体制（M&A）へ移行することが、資産価値の維持・向上に資する。

3. 地域維持と公的リスクの回避

マミーズの存続は「買い物難民」の防止に直結する地域課題である。大黒天物産㈱が窓口となり行政への支援要請を進める中、公社が事業譲渡を選択することで、以下の効果が期待できる。

（1）公社のメリット：14.4%分の将来的な大規模修繕負担及び管理責任の免除。

（2）市のメリット：所有に伴う財政リスクの回避と、地域インフラの長期的安定。

（3）課題解決：市に対する借入金償還債務の整理・解消に向けた包括的な調整を譲渡条件の軸とすることで、公社の財務基盤を抜本的に改善し、円滑な事業承継を確実なものとする。

4. 今後の進め方

現在の区分所有体制では迅速な意思決定が困難なため、大黒天物産㈱が描く「グランドデザイン」および松島リソース㈱の新体制と足並みを揃えるべく、三者の緊密な連携体制を確立する。民間への一括譲渡を軸とした早期のスキーム構築に向けた具体的な協議・調整を開始する。

[報告事項]

第28期（令和7年4月1日～令和8年3月31日） 営業報告の件

第28期営業報告書

株式会社大島町中央商店街振興公社

当社は、西海市大島町における小売商業の振興及び地域活性化を図ることを目的として、平成10年10月に設立されました。

小売商業等共同店舗の管理運営を通じて、商店街の活性化と魅力ある地域づくりに寄与することを目指しております。

平成11年7月には「大島楽市ショッピングセンター」を整備し、商業集積による購買力の町外流出防止、新たな中小商業者の振興及び地域経済の発展に取り組んでまいりました。

しかしながら、近年は空き店舗対策が継続的な課題となっております。

現在、所有テナント17区画177坪のうち、7事業者へ8区画100坪を賃貸している一方、9区画77坪が空き店舗となっております。

また、既存テナントの中には経営状況が厳しい事業者や高齢の事業者も含まれており、今後さらに空き店舗が増加する懸念もございます。

一方で、前年度に実施した外壁改修工事後については、施設の安全性及び景観維持を図るため、適切な維持管理に努めてまいりました。

建設から年数が経過する中、今後も計画的な修繕及び施設管理が必要であると認識しております。

また、空き店舗対策及び地域の賑わい創出を目的として、令和7年度においても引き続き(株)西海クリエイティブカンパニーへ事務委託を行い、SNS等を活用した情報発信や入居者募集、催事スペースの活用促進等に取り組んでまいりました。

催事スペースについては、新たな利用もあり、地域住民や事業者による活用機会の創出につながりました。

第28期の経営状況につきましては、家賃・共益費収入を含む純売上高は8,715千円となりました。

また、営業利益は2,519千円、当期純利益は2,115千円となり、健全な経営維持に努めることができました。

今後につきましても、建物の老朽化に伴う修繕費等の発生が見込まれることから、テナント事業者及び西海市と課題を共有しながら、健全な運営に努めるとともに、設立当初の目的に沿った事業継続と地域活性化に取り組んでまいります。

株主各位におかれましては、今後とも一層のご理解とご支援、ご指導・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

[決議事項]

第 1 号議案 第 2 8 期貸借対照表、損益計算書及び利益処分計算書（案）の件

株式会社大島町中央商店街振興公社

<提案理由>

- ・第 2 8 期貸借対照表、損益計算書等の会計状況を報告し、承認を得るため。

貸 借 対 照 表

令和 8 年 3 月 3 1 日現在

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
	円		円
【流動資産】	【 14,312,235 】	【流動負債】	【 1,356,521 】
現金及び預金	12,434,043	未払金	771,021
未収入金	1,878,192	未払法人税等	426,600
【固定資産】	【 56,221,256 】	未払消費税等	158,300
(有形固定資産)	(21,227,805)	仮受金	600
建物	18,960,573	【固定負債】	【 14,614,596 】
建物付属設備	2,267,227	長期借入金	13,638,996
構築物	5	預り敷金	975,600
(無形固定資産)	(34,993,351)		
借地権	34,993,351	負債の部合計	15,971,117
(投資その他の資産)	(100)		
出資金	100		
		純資本の部	
		科目	金額
			円
		【株主資本】	【 54,562,374 】
		(資本金)	(15,000,000)
		資本金	15,000,000
		(利益剰余金)	(39,562,374)
		当期末処分利益	39,562,374
		純資本の部合計	54,562,374
資産の部合計	70,533,491	負債及び資本の部合計	70,533,491

会計方針等

固定資産償却方法

定率法・建物定額

貸借対照表注記事項

減価償却累計額

88,298,596 円

財 産 目 録

令和8年3月31日

(単位：円)

資産の部

勘定科目	残高	備考
1. 流動資産	14,312,235	
(1)現金	0	
(2)預金	12,434,043	十八親和銀行大崎支店
(3)未収金	1,878,192	家賃・共益費3月分 電気・水道料2,3月分他
(4)未収還付法人税等	0	
2. 固定資産	56,221,256	
(1)有形固定資産	21,227,805	
①建物	18,960,573	
イ. 楽市 建築主体工事		
②建物付属設備	2,267,227	
イ. 楽市 電気工事		
ロ. 楽市 給排水衛生設備		
ハ. 楽市 空調換気設備		
③構築物	5	
イ. 楽市 外構工事		
ロ. 楽市 サイン工事		
ハ. 楽市 上下水道移設工事		
ニ. 楽市 ガードフェンス		
(2)無形固定資産	34,993,351	
①借地権	34,993,351	西海市大島町1846-1
(3)投資その他の資産	100	
①出資金	100	
資産合計	70,533,491	

負債の部

(単位：円)

勘定科目	残高	備考
1. 流動負債	1,356,521	
(1)未払金	771,021	電気・水道料2,3月分
(2)仮受金	600	
(3)未払法人税等	426,600	
(4)未払消費税	158,300	
2. 固定負債	14,614,596	
(1)長期借入金	13,638,996	当初借入141,596,700 償還累計127,957,704
(2)預り敷金	975,600	7件分
負債合計	15,971,117	

差引正味財産	54,562,374	
--------	------------	--

株式会社大島町中央商店街振興公社

損 益 計 算 書

自 令和 7年4月 1日
至 令和 8年3月31日

科目	金額	
	円	円
【純売上高】		
家賃収入	4,862,880	
共益費収入	3,852,586	8,715,466
売上総利益		(8,715,466)
【販売費及び一般管理費】		6,195,644
営業利益		(2,519,822)
【営業外収益】		
受 取 利 息	26,003	26,003
経常利益		(2,545,825)
税引前当期純利益		(2,545,825)
法人税住民税及び事業税		430,581
当期純利益		(2,115,244)
前期繰越利益		37,447,130
当期未処分利益		39,562,374

損益計算書注記事項

1株あたりの当期純利益 7,050 円
消費税等の会計処理 税込方式

株式会社大島町中央商店街振興公社

販売費及び一般管理費

自 令和 7年4月 1日

至 令和 8年3月31日

科目	金額	
	円	円
減価償却費	1,331,151	
賃借料	694,368	
修繕費	6,600	
消耗品費	0	
水道光熱費	1,244,543	
支払手数料	331,265	
租税公課	561,400	
保険料	185,470	
諸会費	35,000	
楽市管理費	1,104,667	
事務委託費	660,000	
雑費	41,180	
合計		(6,195,644)

利益処分計算書（案）

科目	金額
【当期未処分利益】	39,562,374円
【次期繰越利益】	39,562,374円

上記のとおりご報告申し上げます。

令和 8年 5月 28日

株式会社大島町中央商店街振興公社

代表取締役社長 山崎 善仁