

2019年3月20日
アジア太平洋トレードセンター株式会社

新たな3カ年経営計画の策定について

この度、新たに3カ年経営計画を（2019年度～2021年度）を策定いたしました。

当社は、2004年2月に特定調停が成立して以来、経営再建に取り組んでまいりましたが、今後、新たな経営計画に基づき、ATCビルの魅力を高め集客の増加や収益の向上、効率的な業務運営等に取り組み、一層の経営の改善を図ってまいります。

また、ATCがあるこの大阪ベイエリアは今後、万博の開催やIR施設の誘致等で環境が大きく変化しようとしており、こうした取り組みが、大阪経済の活性化や咲洲地区の賑わい創出などに寄与していくよう努めてまいります。

今後ともATCをご愛顧いただきますよう、よろしくお願ひいたします。

以上

3カ年経営計画

2019年度～2021年度

アジア太平洋トレードセンター株式会社

3カ年経営計画総括 (2016年度～2018年度)

- 堅実な会社経営のための安定的な収益の確保については、新規テナントの入居などにより、営業収入が増加し、目標を達成する見込み。
- 重点施策である集客の強化及び商業施設の活性化は、自主企画催事の成功、食のテーマパーク誘致等により、順調に推移している。
- また、建物施設の安心・安全な管理運営においては、中長期保全計画工事を着実に実施しているが、相次ぐ自然災害があり、計画を見直した。

【損益・資金計画】

- 営業収入
 - ・新規入居テナントの獲得、商業への新業態の誘致
 - ・ホール営業による貸館誘致や自主企画催事の好調
 - ・来館者増による駐車場収入の増
- 営業費用
 - ・LED照明更新等により水道光熱費の削減
 - ・防災設備更新、入居に伴う区画整備等での修繕費の増加
- 営業利益
 - ・上記等により目標達成
- 経常利益
 - ・上記等により目標達成
- 資金残高
 - ・特定調停で定められた借入金の返済
 - ・建物設備の中長期保全計画の更新工事を実施

【取組成果】

- オフィス部門
 - ・新規規入居テナントの獲得や既存テナントの増床等
- 商業部門
 - ・食のテーマパークや住宅ショールームの新規入居
- ホール部門
 - ・貸館誘致、自主企画催事が好調
 - ・集客による館内への波及効果による館全体の活性化
- 公共部門
 - ・セミナーの開催や出展者のビジネスマッチング等による活性化

<損益・資金計画達成状況>

(単位:百万円)

	3カ年累計		
	計画	見込	計画差
営業収入	16,870	17,485	615
営業費用	12,625	12,787	162
営業利益	4,244	4,698	454
経常利益	3,752	4,299	547
資金残高	4,395	4,576	181

<部門別目標達成状況>

(2018年度は見込)

	2016年度	2017年度	2018年度
オフィス部門 営業利益（百万円）	目 標	2,361	2,274
	実 績	2,380	2,379
商業部門 営業利益（百万円）	目 標	345	380
	実 績	356	412
ホール部門 営業利益（百万円）	目 標	293	293
	実 績	304	370
公共部門 期末出展者数（社）	目 標	255	261
	実 績	247	262

3カ年経営計画(方針) (2019年度～2021年度)

【ミッション】

1. 特定調停の枠組みを堅持できる安定的な収益の確保
2. ATC不動産価値の維持向上
3. 産業振興、咲洲地区の活性化等、大阪市の政策目的への寄与

【重点課題】

1. 不動産賃貸事業者としての競争力強化
 - ① 万博、IRに関連するテナントの誘致
 - ② リーシングの阻害要因の解消
 - ③ 複合施設としての強みの発揮
2. 施設の経年対応
 - ① 災害対策の強化
 - ② 老朽化対策の実施
 - ③ マーケットニーズへの対応
3. 集客機能の一層の強化
 - ① 広域から集客できるテナントの誘致
 - ② 集客型イベントの強化
 - ③ 公共展示場の活性化による産業の振興

3カ年経営計画(2019年度～2021年度)の各部門の取組1

部門	課題	3カ年計画	2019年度 営業利益	2020年度 営業利益	2021年度 営業利益
オフィス部門	<ul style="list-style-type: none"> ・夢洲開発に伴う事務所ニーズの獲得 ・テナント満足度向上による退居防止 	<ul style="list-style-type: none"> ・万博、IR関連企業のオフィス誘致 ・大型区画誘致のための大手不動産仲介業者との連携による提案営業の強化 ・オフィス環境の整備(共用部美装化、FCU整備、LED照明、セキュリティ強化等) (※FCU:ファンコイルユニット) 	2,381百万円	2,419百万円	2,406百万円
商業部門	<ul style="list-style-type: none"> ・広域から集客できるテナントの誘致 ・オフィス入居者、ホール来場者ニーズへの対応 ・効果的な販売促進策 ・テナント会運営の改善 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプトメイキングを含む外部リーシング会社との協力体制の構築 ・オフィス入居者ニーズ等に応じた店舗の誘致によるテナント構成の実現 ・来館者及び館内就労者の店舗利用促進に繋がる販売促進策の実施 ・会社主導の運営体制に移行 	366百万円	363百万円	381百万円
ホール部門	<ul style="list-style-type: none"> ・貸館営業の強化 ・自主企画催事の強化 ・MICE誘致 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規需要の獲得とリピーター化 ・館内に新たに整備したスペースを活用し、集客力のある催事を開催 ・大阪観光局及び地域連携等によるMICE案件の誘致 	417百万円	417百万円	417百万円

3カ年経営計画(2019年度～2021年度)の各部門の取組2

部門	課題	3カ年計画	2019年度 出展者数	2020年度 出展者数	2021年度 出展者数
公共部門	<ul style="list-style-type: none"> ・産業振興への寄与 ・各施設の魅力向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・IoT、RT(ロボットテクノロジー)の取り組みを通じたビジネス機会の創出 ・万博開催の理念であるSDGsをテーマとした展示場の活性化 ・出展者が満足する施設運営体制の構築 	300社	310社	320社
部門	課題	3カ年計画	2019年度 来館者数	2020年度 来館者数	2021年度 来館者数
広報企画部門	<ul style="list-style-type: none"> ・各部門の相乗効果の発現 ・情報発信力の強化 ・ベイエリアの活性化 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模複合施設という強みを生かした相乗効果を生み出す新規施策の立案、監理 ・万博、IR等ビジネスチャンスを生かした広報PR、SNSを活用した情報発信の強化 ・INTEX大阪、近隣ホテル等との連携による集客の強化 	705万人	705万人	710万人
部門	課題	3カ年計画	2019年度 FCU更新工事 進捗率	2020年度 FCU更新工事 進捗率	2021年度 FCU更新工事 進捗率
ビルマネジメント部門	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の経年対策 ・防災対応力の強化 ・快適性重視によるCS向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・中長期保全計画に基づく、設備等の更新工事の実施 ・災害対策工事の実施 ・共用部の美装化、空調等の快適性の向上 	38.7%	58.8%	79.3%

3力年経営計画数値目標1

(百万円)

損益計画	2018年度見込 営業収入比		2019年度計画 営業収入比		2020年度計画 営業収入比		2021年度計画 営業収入比		3力年合計 営業収入比	
営業収入	5,847	100.0%	5,899	100.0%	5,922	100.0%	5,838	100.0%	17,660	100.0%
営業費用	4,350	74.4%	4,728	80.2%	4,683	79.1%	4,650	79.6%	14,062	79.6%
(内 修繕費)	427	7.3%	610	10.3%	521	8.8%	529	9.1%	1,661	9.4%
(内 減価償却費)	669	11.4%	722	12.2%	760	12.8%	788	13.5%	2,270	12.9%
(内 上記以外)	3,254	55.7%	3,396	57.7%	3,402	57.5%	3,333	57.0%	10,131	57.3%
営業利益	1,496	25.6%	1,170	19.8%	1,238	20.9%	1,188	20.4%	3,597	20.4%
営業外収入	39	0.7%	22	0.4%	22	0.4%	22	0.4%	66	0.4%
営業外費用	174	3.0%	168	2.9%	156	2.6%	145	2.5%	470	2.7%
経常利益	1,361	23.3%	1,024	17.4%	1,103	18.6%	1,064	18.2%	3,192	18.1%
税引前当期純利益	1,336	22.9%	1,014	17.2%	1,080	18.3%	1,054	18.1%	3,149	17.8%
法人税等	182	3.1%	46	0.8%	96	1.6%	119	2.1%	262	1.5%
当期純利益	1,153	19.7%	968	16.4%	984	16.6%	934	16.0%	2,887	16.3%

3カ年経営計画数値目標2

(百万円)

資金計画		2018年度 見込	2019年度 計画	2020年度 計画	2021年度 計画	3カ年合計
前期繰越金		4,652	4,576	4,355	4,064	4,576
収入	収益的収入	2,042	1,760	1,878	1,866	5,505
	敷金等	95	39	0	0	39
収入 計		2,138	1,800	1,878	1,866	5,545
支出	借入金返済	1,101	1,101	1,101	1,101	3,304
	追加投資	742	865	924	802	2,592
	敷金等	369	54	143	119	318
支出 計		2,213	2,021	2,169	2,024	6,215
単年度収支差引		▲75	▲221	▲291	▲157	▲670
累積資金残高		4,576	4,355	4,064	3,906	3,906
(参考)特定調停計画の資金残高		3,032	2,704	2,396	2,111	2,111

3カ年経営計画数値 補足資料

- ・ATCは、開業から25年が経過し、建物の改修や設備の更新が必要となっています。
- ・今回の経営計画では、修繕費や追加投資を重点的に計上することにより、ATCの不動産価値の維持向上を図ります。
- ・計画的に改修工事を進め、安全・安心・快適な環境を提供し、ひいては、特定調停の枠組みを堅持できる安定的な収益を確保していきます。

1. 徹底した建物・設備投資展開 (経営計画(2016年度-2018年度)と同(2019年度-2021年度)との修繕費、追加投資総額の比較。今期計画では、建物・設備に重点投資を行う)

	2016年度-2018年度 3カ年計	2019年度-2021年度 3カ年計	増減
修繕費	932	1,661	+729
追加投資	2,066	2,592	+526
合計	2,998	4,253	+1,255

2. 建物・設備投資の内訳

(3カ年で計画している工事の内訳。安全・安心・快適な環境づくりに必要な工事)

2019年度- 2021年度	3カ年計
修繕費	1,661
追加投資	2,592
合計	4,253

保全計画	主な保全計画工事	
1,149	壁面塗装工事等、屋上防水工事等	
1,560	FCU更新工事、LED更新工事等	
2,710		

他工事	その他工事内容
512	通常修繕、美装化、新規入居工事等
1,032	防災対策工事、美装化、新規入居等
1,543	



(※上記1、2の表の単位は百万円)

3. 2022年度-2033年度の主な中長期保全計画工事 (今期計画(2019年度-2021年度)以降に、保全計画に基づき予定している主な工事の内容)

工事項目	工事内容
建築関係	外壁塗装、シール更新工事等
電気設備関係	変電系統設備更新工事、変圧器更新工事等
空調衛生設備関係	空調機更新工事等
搬送設備関係	エレベータ更新工事、エスカレータ更新工事等
防災設備関係	スプリンクラー更新工事等