

# 京都シティ開発株式会社

## 第1 法人の概要

### 1 代表者

代表取締役社長 横木 孝司

### 2 所在地

(本社) 京都市山科区上野御所ノ内町 16-10

(ラクトB事務室) 京都市山科区竹鼻竹ノ街道町 91

### 3 電話番号

075-501-2702

### 4 ホームページアドレス

<http://www.racto.jp/>(専門店街ラクト)

<http://www.racto.jp/sportsplaza/>(ラクトスポーツプラザ)

### 5 設立年月日

平成3年9月2日

### 6 資本金

561,000千円(うち本市出資額 279,900千円, 出資率 49.9%)

### 7 事業目的

京都市施行の京都駅南口地区第一種市街地再開発事業及び山科駅前地区第一種市街地再開発事業によって整備された施設等の管理や商業施設の運営を通じて、当該事業地区及び周辺地域の振興、発展に寄与するとともに、二条駅地区文化施設整備・運営事業において、市有地の転貸借業務や事業のモニタリング業務を行うことを目的とする。

### 8 業務内容

- (1) 都市再開発事業に係る調査, 企画, 設計及びコンサルティングの請負
- (2) 建築, 設備工事に係る企画, 設計, 施工, 監理及びコンサルティングの請負
- (3) 不動産の管理, 売買, 賃貸借, 仲介, 斡旋及び管理運営の請負
- (4) 道路, 公園等公共施設の維持管理の請負
- (5) 商業施設, 駐車場, 駐輪場, スポーツ施設, 貸し会場の運営及び管理運営の請負
- (6) 商業施設の運営に係る人材派遣及びテナントリーシングの請負
- (7) 店舗経営に係る経営指導, 販売促進及び店舗計画の請負
- (8) 広告の企画, 制作及び代理業
- (9) 商品小売及び飲食業
- (10) 損害保険, 銀行, 証券仲介等代理店業務
- (11) 公衆電話, 飲料水等自動販売機の管理受託
- (12) 前各号に付帯する一切の業務

### 9 所管部局

建設局都市整備部市街地整備課 (TEL075-213-3537)

### 10 役員名等

#### (1) 代表取締役社長

横木孝司

#### (2) 常務取締役

野村俊和

#### (3) 取締役

宮川邦博(建設局長), 村上圭子(産業戦略監・産業観光局長兼職), 黒田芳秀(都市計画局長), 森田恵三, 三浦達也, 大同一生, 佐近大祐

(4) 常勤監査役

近藤一郎

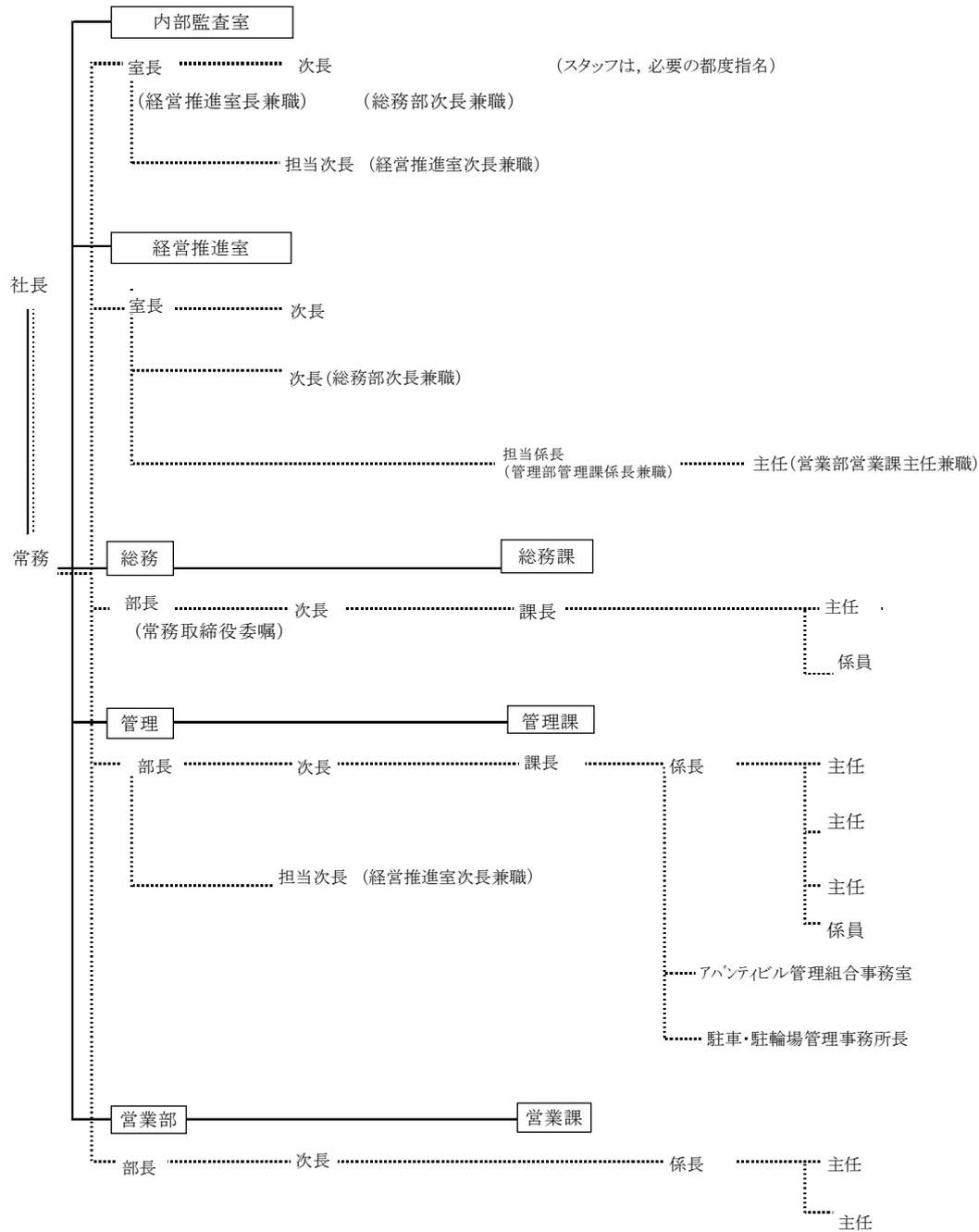
(5) 監査役

小林達生, 小西池透, 井上正英

11 常勤職員数

20人 (うち本市派遣職員0人)

12 組織機構



(注) ——— は、組織    - - - - - は、命令系統

## 第2 経営状況

### 1 平成27年度決算

#### (1) 事業報告

当事業年度における当社の業績は、平成27年度に引き続き再指定を受けた京都市指定管理者事業において、共同事業者と適切な業務分担に応じた売上分配と費用負担によるコンソーシアム方式を新たに採用したことなどにより売上高は大幅に減少したが、費用については売上高の減少を上回る大幅な削減が図れたことや、委託業務の見直しなどの削減効果を主な要因として、経常利益は1億6千3百万円となり、前期比で3千7百万円改善し、中期経営計画の目標である9千4百万円を大きく上回る結果となった。

更に、法人税法の改正に伴う法人税等調整額が7百万円の増益要因となり、当期純利益は1億1千6百万円、前期比で2千1百万円の改善となった。

なお、平成27年度の事業の主な実施内容は、次のとおりである。

#### ア ラクトB商業施設の運営事業

ラクトB商業施設の運営状況については、専門店街では大型家具店を中心とした生活雑貨及びサービス部門は売上を伸ばしたが、天候不順と消費低迷の影響を大きく受けた衣料品部門において大きく減少し、加えてキーテナント等の苦戦により、施設全体の売上高は92億円、前年比で約2.4%減少した。

賃料収入については、好調な一部店舗の歩合賃料、賑わいの創出による集客効果を目的としたアトリウム催事により賃料が増加したものの、不振店舗における売上高減に伴う賃料収入の減少等により微減となった。

#### イ 受託事業

京都市から、八条通地下横断歩道、山科駅前地下道・中交通広場等の公共施設維持管理業務、高齢者筋力トレーニング普及事業を受託したほか、ラクトA、B、C棟各管理組合及びアバンティビル管理組合からの管理業務を受託し、前期とほぼ同様の結果となった。

#### ウ 指定管理者事業

平成27年度に引き続き4年間の再指定を受けた京都市の指定管理者として、ラクト健康・文化館（ラクトスポーツプラザ）、山科駅前駐車場及び山科駅自転車等駐車場の運営に取組んだ。

スポーツプラザでは、平成26年度に男女ロッカーの更新等を、平成27年度にはマシンの入れ替えを行い、利用者へのサービスを強化したことに加えて、平成27年度から新たに共同事業者とのコンソーシアム方式を採用し、それぞれの強みを活かした業務・責任分担を行ない、効果的な利用者増加策を実施した結果、利用料金収入及び利用者ともに増加した。

駐車場及び駐輪場では、京都市からの委託料収入は当社の提案により減収となったが、計画に基づく人員配置や委託方式の見直し等の実施による費用の削減を行なった結果、一定の収益を確保した。

#### エ 不動産賃貸事業

イズミヤ株式会社に一括賃貸しているアバンティビル当社所有区画は、同社が自らの所有区画と合わせて「京都アバンティ」として、ファッションを核とした運営を株式会社OPAに委託していたが、今後、京都市施工の京都駅南口再整備事業の進捗等を見極めながら、新たな顧客獲得に向けた店舗展開等を目指し、大規模なリニューアルを予定している。

また、「二条駅地区の文化施設（B i V i 二条）における市有地」の転貸借及び同施設のモニタリング業務については、ほぼ前期と同様の事業を遂行した。

#### オ その他の事業

その他の直営事業として、山科駅西駐輪場・駐車場の経営、地下道広告枠運営業務などの事業を実施した。

## (2) 財務諸表

## 貸借対照表

平成28年3月31日現在

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	[260, 315]	流動負債	[522, 941]
現金預金	135, 558	1年内返済長期借入金	60, 000
未収入金	96, 329	1年内返還保証金	149, 374
前払費用	3, 621	未払金	175, 967
預け金	16, 158	前受金	7, 268
繰延税金資産	5, 325	営業預り金	72, 030
その他流動資産	3, 322	賞与引当金	7, 266
固定資産	[2, 984, 708]	未払消費税等	3, 046
(有形固定資産)	(2, 884, 858)	未払法人税等	34, 898
建物	1, 588, 397	前受収益	7, 033
構築物	177	リース債務	1, 837
器具備品	10, 331	その他流動負債	4, 219
土地	1, 281, 331	固定負債	[1, 890, 173]
リース資産	4, 620	長期借入金	60, 000
(無形固定資産)	(7, 198)	預り敷金	1, 073, 996
電話加入権	3, 356	預り保証金	561, 429
ソフトウェア	3, 841	役員長期未払金	1, 200
(投資その他の資産)	(92, 651)	退職給付引当金	55, 952
出資金	110	リース債務	3, 014
修繕積立金	953	繰延税金負債	134, 581
敷金保証金	9, 444	負債合計	2, 413, 115
長期前払費用	80, 418	株主資本	[831, 908]
長期貸付金	1, 725	資本金	561, 000
		利益剰余金	270, 908
		その他利益剰余金	270, 908
		別途積立金	100, 000
		繰越利益剰余金	170, 908
		純資産合計	831, 908
資産合計	3, 245, 024	負債及び資本合計	3, 245, 024

損 益 計 算 書

平成27年4月1日～平成28年3月31日

(単位：千円)

科 目		金 額	
売上高			1,895,997
売上原価			1,636,889
	売上総利益		259,107
販売費及び一般管理費			94,141
	営業利益		164,965
営業外収益			
受取利息及び配当金		7	
雑収入		3,842	3,850
営業外費用			
支払利息		3,894	
雑損失		1,201	5,096
	経常利益		163,719
	税引前当期純利益		163,719
	法人税、住民税及び事業税	54,961	
	法人税等調整額	△ 7,753	47,207
	当期純利益		116,512

株主資本等変動計算書

平成27年4月1日～平成28年3月31日

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		その他利益剰余金		利益剰余金合計		
		別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	561,000	-	154,395	154,395	715,395	715,395
当期変動額						
当期純利益			116,512	116,512	116,512	116,512
別途積立金		100,000	△ 100,000	-	-	-
当期変動額合計		100,000	16,512	116,512	116,512	116,512
当期末残高	561,000	100,000	170,908	270,908	831,908	831,908

## 2 平成 28 年度事業計画

### (1) 事業計画の概要

平成 27 年度を初年度とする 3 ヶ年の「第 6 期中期経営計画」に基づき、「利益及び資金の確保を第一とした財務体質の改善」及び「中長期的展望に立った企業経営の研究」を最重要課題と位置付け、安定した収益構造の確保と将来的な事業展開のための取組を引き続き進めていく。

また、主要な課題として次の項目に取り組む。

#### ア ラクトB 商業施設の運営事業

施設の活性化による魅力ある施設づくりやテナント賃料収入の拡大に向けた施設のリニューアルを実施するとともに、中長期を見据えた調査・研究も開始し、「地域No.1」のショッピングセンターを目指して取組む。

#### イ 受託事業

委託者である京都市及び各管理組合との契約に基づき、引き続き適切な業務執行とコスト削減を図る。

平成 28 年度から本格的に受託が始まる京都駅八条口拠点広場維持管理業務においても適切に管理する。

#### ウ 指定管理者事業

平成 27 年度から 4 年間の指定管理者として再指定を受けた。引き続き、京都市との協定書に基づき、各種施策を着実に実行する。

#### エ 不動産賃貸事業

アバンティビルについては、引き続きイズミヤ株式会社に協力し、商業施設の活性化と適切な維持管理に努める。

#### オ その他の事業

山科駅西駐輪場・駐車場の利用者拡大に向けた取組を進める。

### (2) 予算

#### 予定損益計算書 平成28年4月1日～平成29年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	1,900,000
売上原価	1,665,000
売上総利益	235,000
販売費及び一般管理費	90,000
営業利益	145,000
営業外収益	2,000
営業外費用	5,000
経常利益	142,000
特別損失	50,000
税引前当期純利益	92,000
法人税、住民税及び事業税	28,000
当期純利益	64,000

## (参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H25 (決算)	H26 (決算)	H27 (決算)	H28 (予算)
損益計算書	売上高	2,003,986	1,984,063	1,895,997	1,900,000
	経常利益	106,792	126,443	163,719	142,000
	当期利益	64,531	94,788	116,512	64,000
	減価償却前利益	226,903	256,016	267,664	248,125
貸借対照表	総資産	3,448,214	3,286,209	3,245,024	
	総負債	2,827,606	2,570,813	2,413,115	
	純資産	620,607	715,395	831,908	

## (参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H25 (決算)	H26 (決算)	H27 (決算)	H28 (予算)
委託料	京都市山科駅前駐車場の管理業務 (指定管理)	81,250	83,620	75,688	75,688
	京都市ラクト健康・文化館の管理業務 (指定管理)	10,000 (※)	10,285 (※)	10,285 (※)	10,285 (※)
	京都市ラクト健康・文化館の修繕に関する年度協定 (指定管理)	8,669	13,571	14,814	13,000
	京都市山科駅自転車等駐車場の管理業務 (指定管理)	47,967	48,379	45,258	45,258
	京都駅新幹線下自由通路及び八条通地下横断歩道の維持管理業務	10,237	10,408	10,044	
	山科駅前地区公共施設維持管理業務	49,581	50,039	49,893	
	京都駅八条口拠点広場維持管理業務			228	
	京都市高齢者筋力トレーニング普及推進事業	760	2,404	2,736	
その他	京都市ラクト健康・文化館休業期間の営業補償		6,736		

(※) 一部利用料金制

### 第3 経営評価結果

#### 1 所管局による経営状況の全般評価

財務面	<ul style="list-style-type: none"><li>平成27年度は、平成26年度比で売上高は減少しているものの、指定管理事業において共同事業者との間で人員配置等の見直しを行うなどの経費削減を図った結果、当期純利益は約2,100万円増の約1億1,600万円となっており、中期経営計画に沿った堅実な経営がなされている。</li><li>今後も、中期経営計画に基づいた、財務体質改善及び新規事業の開拓を推進し、更なる経営基盤の強化に取り組んでもらいたい。</li></ul>
事業面	<ul style="list-style-type: none"><li>ラクトB商業施設の運営については、販売促進イベントや新規テナントの導入等、売上目標の達成に向けた事業を実施しているが、消費税増税後の消費低迷や天候不順の影響を大きく受け、目標を下回った。引き続き、販売促進イベントや新規テナントの導入等、売上目標の達成に向けた事業を実施してもらいたい。</li><li>指定管理者事業については、ラクト健康・文化館でマシンの入れ替えや広報活動などによる積極的な利用促進策に取り組んだ結果、収益の大幅な改善につなげることができた。その他、駐車場及び自転車等駐車場施設については、適切な運営がなされているが、利用率向上対策及び利用者の利便性向上対策に取り組んだものの、利用台数の目標には届いていない。専門分野に特化したコンソーシアム方式を生かし、新たな取組とサービスの向上により、利用率の向上に努めてもらいたい。</li></ul>

#### 2 外郭団体総合調整会議による評価コメント

財務面	<ul style="list-style-type: none"><li>コンソーシアム方式導入などの工夫により、売上の減少にも関わらず黒字幅を拡大しており、収益拡大に向けた取組は評価できる。引き続き、財務内容の強化に努めていただきたい。</li></ul>
事業面	<ul style="list-style-type: none"><li>本市からの指定管理業務をコンソーシアム方式で受託するなど、適切な事業遂行に向けた取組を継続している。</li></ul>