

# 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

森田恵三, 三浦達也, 大同一生, 佐近大祐, 鈴木知史 (建設局長), 上田誠 (産業観光局長), 鈴木章一郎 (都市計画局長)

(4) 常勤監査役

近藤一郎

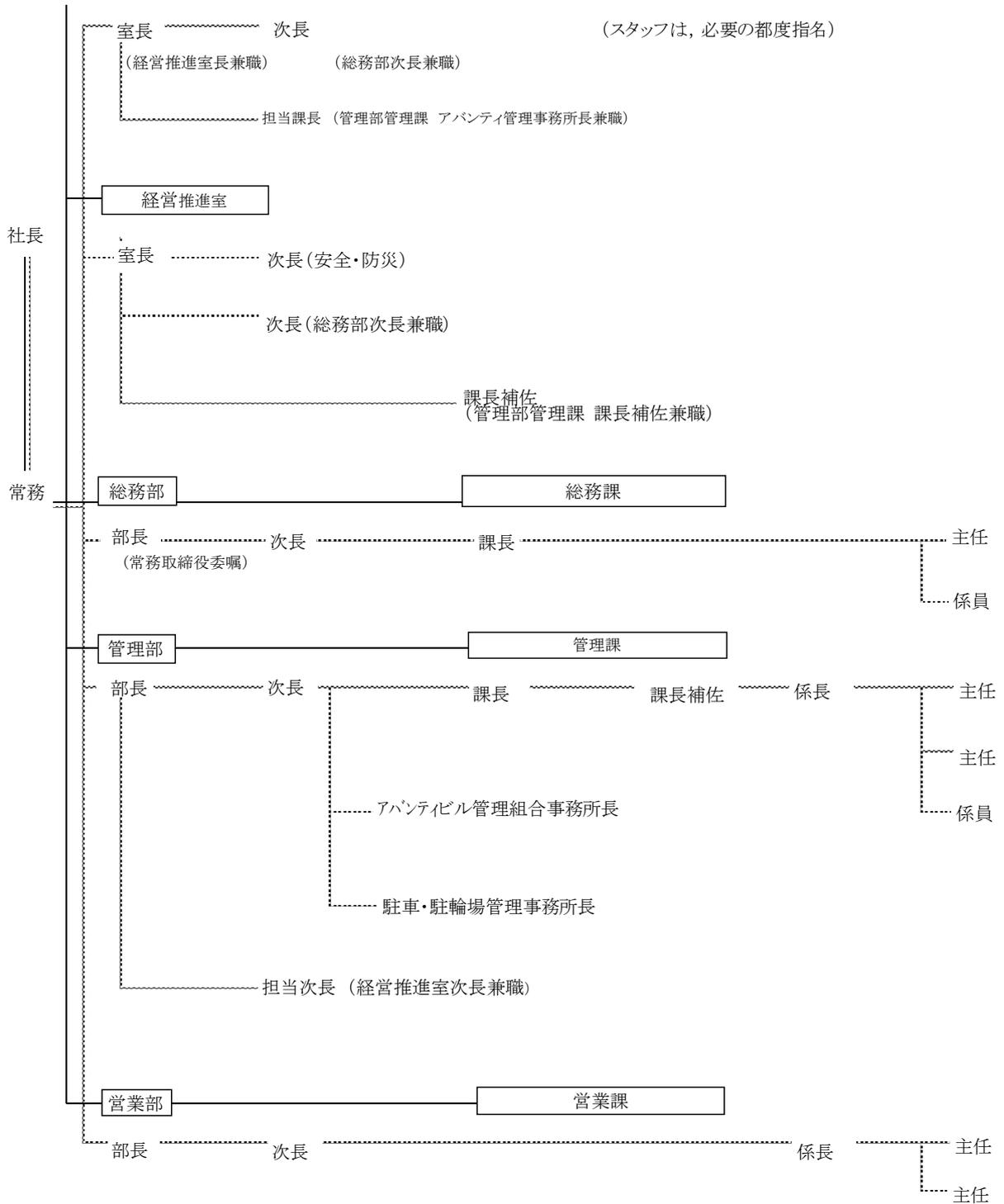
(5) 監査役

小林達生, 小西池透, 井上正英

11 常勤職員数

21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28年度決算

#### (1) 事業報告

当事業年度における当社の業績は、ラクトB商業施設（ラクト山科ショッピングセンター）における一部区画のリニューアルによる賃料収入の増加や、京都市の「京都駅八条口再整備事業」に伴い、供用開始された拠点広場「みやこ夢てらす」維持管理業務や公衆トイレの清掃等業務を新たに受託したことなどにより売上高が増加した。一方の費用においては、計画に沿った修繕の実施や電力供給会社による光熱費単価の引下げなどを要因として減少した。その結果、経常利益は、前期比で2千7百万円改善の1億9千万円となり、中期経営計画の目標額9千8百万円を大きく上回る結果となった。

しかしながら、イズミヤ株式会社に賃貸している「京都アバンティ」当社所有区画において、同社が実施したリニューアル工事に伴う固定資産除却損を特別損失として5千5百万円計上することとなり、当期純利益は前期比で2千2百万円減益の9千3百万円となった。

なお、平成28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、大型家具店の好調に加え、昨年10月初旬に実施した2階・3階一部店舗のリニューアル及び催事による賑わいの創出により1箇月余りの工事休業があるにもかかわらず、専門店街は前年度並みの売上高を確保したが、業界全体の傾向と同様に衣料品部門の低迷、キーテナントである百貨店の不振により、施設全体の総売上高は前年度比で1.7%減少した。

しかしながら、賃料収入については、大型家具店やリニューアルした店舗などの好調を受けて歩合賃料が増収となり、中期経営計画の目標額を上回る結果となった。

#### イ 受託事業

京都市からは、八条通地下横断歩道、山科駅前地下道・中交通広場などの公共施設の維持管理業務、高齢者筋力トレーニング普及事業を、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は、ビル管理業務を受託した。また、平成28年3月から京都市より受託した京都駅八条口拠点広場の維持管理業務については、当事業年度は通年での業務委託を受けた。

#### ウ 指定管理者事業

平成27年度から平成30年度の4年間の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り組んだ。

ラクトスポーツプラザでは、計画的な販促活動・イベントの実施により、一般利用者や定期券利用者が増加し、平成10年10月の開業以来、過去最高の利用者数となった。

駐車場では、同一ビル内商業施設の百貨店において平成27年10月から駐車サービスの一部が廃止され、その影響を大きく受けた上半期は、公金収納高が大幅に減少したが、その影響が一巡した下半期においてはラクト山科ショッピングセンターにおけるリニューアル効果を受けて増加し、通期では微減となった。

駐輪場では、管理人の配置による安全・安心・快適なサービスの提供に努め、アンケートにおいても一定の評価を得たが、近隣の安価な24時間営業の駐輪場やバイク需要の減少などの影響を受け、公金収納高が減少した。

#### 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、商業施設「京都アバンティ」として運営している。当事業年度においては、京都市の「京都駅八条口再整備事業」の進捗に合わせた一部店舗の入替えが実施され、今後も新たな顧客獲得に向けた店舗展開等を目指した大規模なリニューアルが予定されている。

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実施した。

#### 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29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	[327, 589]	流動負債	[621, 157]
現金預金	212, 512	短期借入金	105, 000
未収入金	74, 579	1年内返済長期借入金	60, 000
前払費用	3, 782	1年内返還保証金	149, 180
預け金	26, 246	未払金	177, 249
繰延税金資産	5, 379	前受金	6, 661
その他流動資産	5, 088	営業預り金	76, 021
固定資産	[2, 909, 455]	賞与引当金	11, 973
(有形固定資産)	(2, 821, 826)	未払消費税等	8, 167
建物	1, 514, 366	未払法人税等	19, 974
構築物	134	リース債務	4, 571
器具備品	10, 506	その他流動負債	2, 358
土地	1, 281, 331	固定負債	[1, 690, 266]
リース資産	15, 487	預り敷金	1, 071, 603
(無形固定資産)	(5, 749)	預り保証金	412, 496
電話加入権	3, 356	役員長期未払金	1, 200
ソフトウェア	2, 392	退職給付引当金	59, 382
(投資その他の資産)	(81, 880)	リース債務	12, 068
出資金	110	繰延税金負債	133, 516
修繕積立金	974		
敷金保証金	9, 444	負債合計	2, 311, 423
長期前払費用	70, 446	株主資本	[925, 620]
長期貸付金	905	資本金	561, 000
		利益剰余金	364, 620
		その他利益剰余金	364, 620
		別途積立金	200, 000
		繰越利益剰余金	164, 620
		純資産合計	925, 620
資産合計	3, 237, 044	負債及び資本合計	3, 237, 044

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		1,903,578
売上原価		1,609,753
	売上総利益	293,824
販売費及び一般管理費		100,223
	営業利益	193,600
営業外収益		
受取利息及び配当金	8	
雑収入	1,716	1,725
営業外費用		
支払利息	3,875	
雑損失	208	4,083
	経常利益	191,242
特別損失		
固定資産除却損	55,343	55,343
	税引前当期純利益	135,899
	法人税、住民税及び事業税	43,306
	法人税等調整額	△1,119
	当期純利益	93,712

株主資本等変動計算書

平成28年4月1日～平成29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	100,000	170,908	270,908	831,908	831,908
当期変動額						
当期純利益			93,712	93,712	93,712	93,712
別途積立金		100,000	△100,000	0	0	0
当期変動額合計	0	100,000	△6,288	93,712	93,712	93,712
当期末残高	561,000	200,000	164,620	364,620	925,620	925,620

## 2 平成 29 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 箇年の「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

魅力ある施設作り・店舗展開を目的として昨年度から開始した地域顧客ニーズ、商業施設としてのマーチャンダイジングや運営方法などの調査・研究を引き続き実施するとともに、「地域 No.1」のショッピングセンターを目指した取組を行う。

#### 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。

#### 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29年4月1日～平成30年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	1,899,000
売上原価	1,713,000
売上総利益	186,000
販売費及び一般管理費	101,000
営業利益	85,000
営業外収益	1,000
営業外費用	7,000
経常利益	79,000
税引前当期純利益	79,000
法人税, 住民税及び事業税	25,000
当期純利益	54,000

## (参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H26 (決算)	H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (予算)
損益計算書	売上高	1,984,063	1,895,997	1,903,578	1,899,000
	経常利益	126,443	163,719	191,242	79,000
	当期利益	94,788	116,512	93,712	54,000
	減価償却前利益	256,016	267,664	243,144	204,000
貸借対照表	総資産	3,286,209	3,245,024	3,237,044	
	総負債	2,570,813	2,413,115	2,311,423	
	純資産	715,395	831,908	925,620	

## (参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H26 (決算)	H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (予算)
委託料	京都市山科駅前駐車場の管理業務 (指定管理)	83,620	75,688	75,688	75,688
	京都市ラクト健康・文化館の管理業務 (指定管理)	10,285 (※)	10,285 (※)	10,285 (※)	8,208 (※)
	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)	13,571	14,814	12,910	15,000
	京都市山科駅自転車等駐車場の管理業務 (指定管理)	48,379	45,258	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	10,408	10,044	10,629	
	山科駅前地区公共施設維持管理業務	50,039	49,893	49,589	
	京都駅八条口拠点広場維持管理業務		228	15,475	
	京都市高齢者筋力トレーニング普及推進事業	2,404	2,736	2,736	
	京都駅八条口駅前広場公衆便所清掃業務			1,012	
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28年度は、賃料収入の増加や新規業務の受注により、平成27年度比で売上高が約760万円増の約19億円、経常利益でも約2,700万円増の約1億9,000万円となり、中期経営計画の目標を大きく上回っている。</li><li>当期純利益は約5,500万円の特別損失を計上した関係で約2,300万円減の約9,300万円となったものの、中期経営計画に沿った堅実な経営がなされている。</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、一部店舗のリニューアルや販売促進イベント等、売上目標の達成に向けた事業を実施しているが、衣料部門の低迷やキーテナントの不振により、売上目標を下回った。ただし、歩合賃料は増収となり、賃料収入としては目標額を上回った。</li><li>指定管理者事業については、ラクト健康・文化館で広報活動やイベントの実施などによる積極的な利用促進策に取り組んだ結果、過去最高の利用者数となった。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。</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>売上が増加するとともに、経常利益の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>