

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

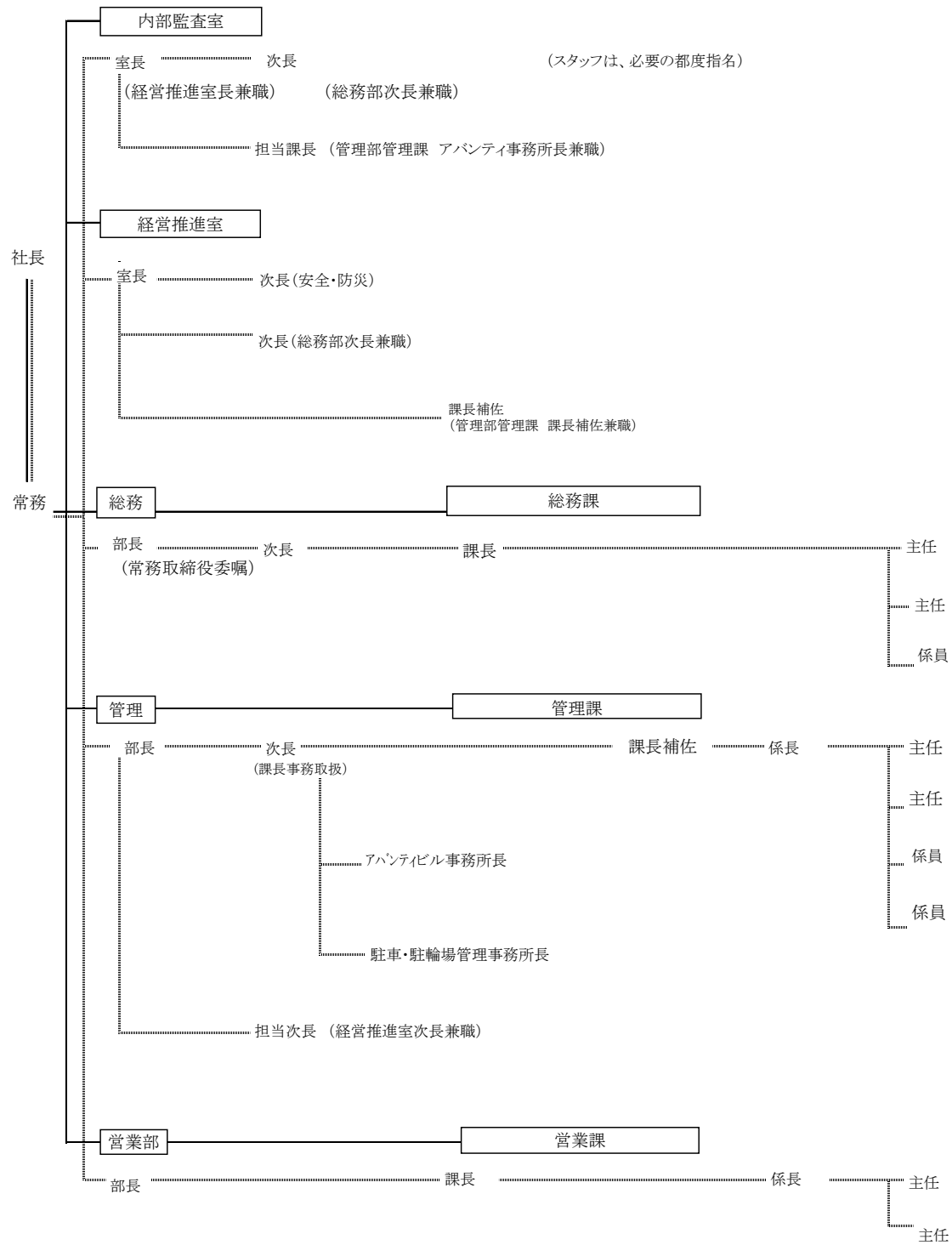
(5) 監査役

澁谷尚樹, 松尾一哉, 津田雅彦

11 常勤職員数

22 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29年度決算

(1) 事業報告

当事業年度における当社の業績は、前年度から受託の京都市「みやこ夢てらす」維持管理業務における受託範囲の拡大や、ラクトB商業施設（ラクト山科ショッピングセンター）における歩合賃料店舗の好調などにより委託料及び賃料収入等は増加したが、株式会社エイチ・ツー・オーアセットマネジメントに当社所有区画を賃貸している商業施設「京都アバンティ」において、段階的にリニューアルを実施されていることから、その支援策として平成29年度の賃料を減額したこと、ラクトA・B・C棟の各棟管理組合からの受託業務の見直しを行なったことなどを要因として、売上高が減少した。

一方の費用においては、「ラクト山科ショッピングセンター」における今後の大規模リニューアルを想定した基本計画策定業務等を新たに委託したことや、電気料金単価の引上げによる光熱費などの増加に対して、ビル管理費の見直しによる減額により微増となった。

その結果、経常利益は1億3千5百万円で、前年度比では減収・減益となったが、前年度において計上していた特別損失5千5百万円が、当年度は特に計上がなく、最終当期純利益は前年度並みの9千3百万円となり、第6期中期経営計画の目標額5千4百万円を上回る結果となった。

ア ラクトB商業施設（ラクト山科ショッピングセンター）の運営事業

ラクトB商業施設の運営状況については、キーテナントである百貨店の不振、消費回復の遅れ等による一部食品テナントの低迷などの減少要因はあったが、平成28年10月に行った専門店街の一部区画のリニューアル効果が依然として続いていること、ファストファッション及びファストフード店などの大型店舗が好調であることなどから、施設全体の総売上高は前年度比で微増となった。賃料収入については、大型家具店やリニューアル店舗などの歩合賃料店舗の好調により前年比で1.3%増収し、中期経営計画の目標額を上回る結果となった。

イ 指定管理者事業

平成27年度から平成30年度の4年間、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。

スポーツプラザでは、計画的な販促、魅力ある健康講座やイベントの開催、当年度から新規導入した「障害者」割引制度や、「定期券」販売の好調などにより、平成10年10月の開業以来、過去最高の利用者数となった。（2年連続過去最高を更新）

駐車場では、同一ビル内の商業施設における前年度のリニューアル効果を受けて「専門店街」お買い物客のご利用は増加したが、百貨店の不振や、一般車両の減少がこれを上回り、利用台数、公金収納高ともに減少した。

駐輪場では、管理人の常駐配置によるご案内や安全管理を徹底し、アンケート結果により高評価を得る一方、学生の「定期券」減少を受け、利用台数、公金収納高ともに減少した。

ウ 不動産賃貸事業

商業施設「京都アバンティ」において所有する当社区画は、株式会社エイチ・ツー・オーアセットマネジメントに一括賃貸している。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を実施し、今後も新たな顧客獲得に向けた店舗展開等を目指した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実施した。

エ 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、京都駅八条口拠点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。

オ その他直営事業

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

(2) 財務諸表

貸借対照表

平成30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	430,023	流動負債	430,219
現金預金	290,516	1年内返済長期借入金	19,980
未収入金	93,613	1年内返還預り敷金	17,298
前払費用	2,763	1年内返還預り保証金	77,985
預け金	27,093	未払金	94,971
繰延税金資産	5,840	前受金	2,630
その他流動資産	10,196	営業預り金	148,306
固定資産	2,763,283	賞与引当金	12,587
(有形固定資産)	2,686,899	未払消費税等	15,031
建物	1,381,013	未払法人税等	22,684
構築物	91	前受収益	11,333
器具備品	10,005	リース債務	4,692
土地	1,281,331	その他流動負債	2,719
リース資産	14,456	固定負債	1,744,049
(無形固定資産)	4,994	長期借入金	161,705
電話加入権	3,356	預り敷金	1,045,618
ソフトウェア	1,638	預り保証金	334,489
(投資その他の資産)	71,390	役員長期未払金	1,200
出資金	110	退職給付引当金	55,398
修繕積立金	1,303	リース債務	10,886
敷金保証金	9,344	繰延税金負債	134,751
長期前払費用	60,632	負債合計	2,174,269
		株主資本	1,019,038
		資本金	561,000
		利益剰余金	458,038
		その他利益剰余金	458,038
		別途積立金	300,000
		繰越利益剰余金	158,038
		純資産合計	1,019,038
資産合計	3,193,307	負債及び資本合計	3,193,307

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		1,848,874
売上原価		1,607,790
売上総利益		241,083
販売費及び一般管理費		104,492
営業利益		136,591
営業外収益		
受取利息及び配当金	6	
雑収入	2,177	2,184
営業外費用		
支払利息	2,493	
雑損失	829	3,322
経常利益		135,452
税引前当期純利益		135,452
法人税, 住民税及び事業税	41,260	
法人税等調整額	774	42,034
当期純利益		93,417

株主資本等変動計算書

平成29年4月1日～平成30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	200,000	164,621	364,620	925,620	925,620
当期変動額				0	0	0
当期純利益			93,417	93,417	93,417	93,417
別途積立金		100,000	△100,000	0	0	0
当期変動額合計	0	100,000	△6,583	93,417	93,417	93,417
当期末残高	561,000	300,000	158,038	458,038	1,019,038	1,019,038

2 平成30年度事業計画

(1) 事業計画の概要

前事業年度に策定した、平成30年度を初年度とする3箇年の「第7期中期経営計画」に基づき、「新たな成長ステージへ果敢に挑戦する」スタートの年として次の課題に取り組む。

ア ラクトB商業施設の運営事業

計画的な販促に加えて当期は「20周年」販促イベントにより更なる集客・売上を図るとともに、消費者ニーズの変化に対応し、より利便性と快適性に富んだ魅力ある施設づくりを目指したリニューアル計画に本格的に取り組む。

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。

ウ 指定管理者事業

平成27年度から4年間の指定管理者事業の最終年度として、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とともに、全社をあげて次期再選定に向けた取組を行う。

エ 不動産賃貸事業

アバンティビルについては、引き続き株式会社エイチ・ツー・オーアセットマネジメントに協力し、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

増収につながる施策の実施や、業務の合理化、競争性のある契約方式の採用などによるコスト削減により、採算性の向上を図る。

(2) 予算

予定損益計算書

平成30年4月1日～平成31年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		1,858,940
売上原価		1,571,832
売上総利益		287,108
販売費及び一般管理費		96,768
営業利益		190,340
営業外収益		2,000
営業外費用		1,800
経常利益		190,540
税引前当期純利益		190,540
法人税、住民税及び事業税		54,000
当期純利益		136,540

(参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (予算)
損益計算書	売上高	1,895,997	1,903,578	1,848,874	1,858,940
	経常利益	163,719	191,242	135,452	190,540
	当期利益	116,512	93,712	93,417	136,540
	減価償却前利益	267,664	243,144	247,020	287,253
貸借対照表	総資産	3,245,024	3,237,044	3,193,308	
	総負債	2,413,115	2,311,423	2,174,270	
	純資産	831,908	925,620	1,019,038	

(参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (予算)
委託料	京都市山科駅前駐車場の管理業務 (指定管理)	75,688	75,688	75,668	75,668
	京都市ラクト健康・文化館の管理業務 (指定管理)	10,285 (※)	10,285 (※)	8,208 (※)	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)	14,814	12,910	14,970	15,000
	京都市山科駅自転車等駐車場の管理業務 (指定管理)	45,258	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	10,044	10,629	594	
	みやこ夢てらす, 八条通地下横断歩道及び京都駅新幹線下自由通路 清掃等業務			15,982	
	京都市八条通地下横断歩道及び京都駅新幹線下自由通路設備管理業務			9,724	
	山科駅前地区公共施設維持管理業務	49,893	49,589	49,205	
	京都駅八条口拠点広場設備等維持管理業務	228	15,475	12,145	
	京都市高齢者筋力トレーニング普及推進事業	2,736	2,736	2,720	
	京都駅八条口駅前広場公衆便所清掃業務		1,012		

(※) 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"> 平成 29 年度は、京都アバンティのリニューアルに対する支援策として実施した賃料の減額等が要因となり、売上高が平成 28 年度比で約 5,400 万円減の約 18 億 4,800 万円、経常利益が平成 28 年度比で約 5,500 万円減の約 1 億 3,500 万円となったが、中期経営計画の目標は上回っている。 平成 29 年度の当期純利益は、平成 28 年度に計上した特別損失約 5,500 万円が平成 29 年度は発生しなかったため、平成 28 年度並みの約 9,300 万円となり、中期経営計画に沿った堅実な経営がなされている。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> ラクト B 商業施設の運営について、平成 28 年度にリニューアルした店舗は売上増加が続いているが、キーテナントや衣料品専門店等は売上が減少しており、施設全体の売上としては、中期経営計画の目標を下回っているが、平成 28 年度比では微増であった。一方、賃料収入は歩合賃料制を採用している大型家具店やリニューアル店舗の好調により、中期経営計画の目標を上回っており、平成 28 年度比においても増収であった。 指定管理者事業については、ラクト健康・文化館で、計画的な販促、イベントの開催、障害者割引制度の導入、定期券販売の好調などにより、過去最高の利用者数となった。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。

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"> 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、効率的な事業実施に向けた工夫は評価できる。 業態的にテナントからの多額の敷金や保証金を有している。安定した資金繰りのため、テナントの状況も確認しながら、計画的な返済を行っていくことが重要である。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> 販売促進イベントの実施や新規テナントの導入等の取組は評価できるが、客数やテナント売上の増加などの成果に結び付くよう、更なる取組内容の向上を進めてほしい。 また、本市からの委託業務である駐輪場や駐車場の利用促進についても、これまで以上に取り組んでほしい。