

# 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, 松村孝之, 佐近大祐, 山田哲士(建設局長), 山本達夫(産業観光局長), 鈴木知史(都市計画局長)

(4) 常勤監査役

近藤一郎

(5) 監査役

西尾大樹, 三浦一郎, 津田雅彦

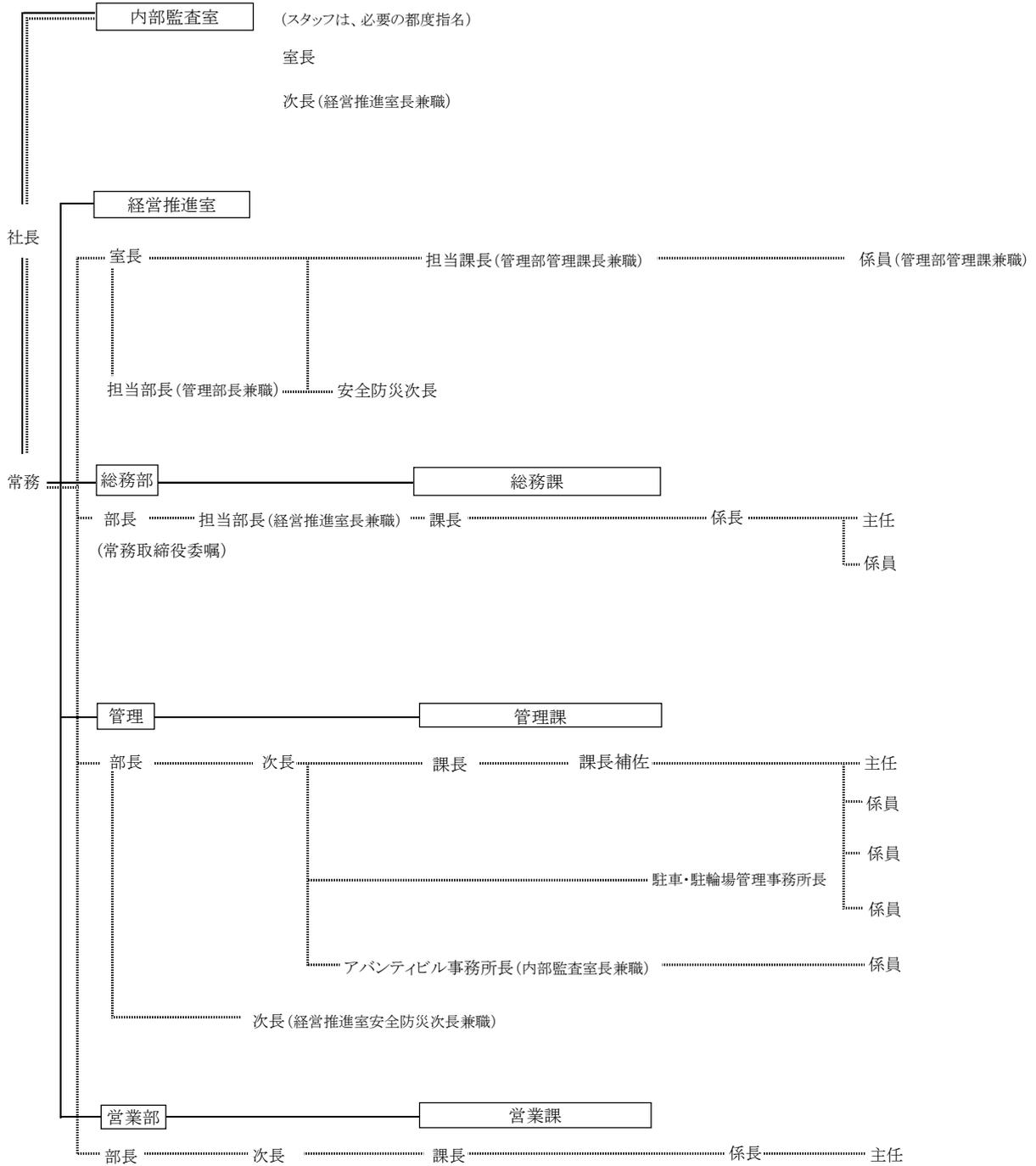
11 常勤職員数

22 人 (うち本市派遣職員 0 人)

12 組織機構

令和2年度(2020年度) 京都シティ開発株式会社 機構図

令和2年7月1日現在



(注) ——— は、組織      - - - - - は、命令系統

## 第2 経営状況

### 1 令和元年度決算

#### (1) 事業報告

当事業年度における当社の事業収入については、ラクト山科ショッピングセンターでの大丸山科店の退店に伴うリニューアル工事期間中における賃料等収入の減収、京都市ラクト健康・文化館における新型コロナウイルス感染防止対策のための一部休業による減収などの減少要因はあったが、京都市からの山科駅前地区景観整備事業や、大丸山科店の原状回復工事及び後継テナント「無印良品 京都山科」出店工事等の受託などにより売上高は、19億9千3百万円（前年度比107.6%）となった。

一方、費用においては、設備保守費の増加に加え、ラクト山科ショッピングセンターのリニューアルに伴う当社負担工事及び館内サイン変更費、臨時警備費などの増加要因が、リニューアル工事中における水道光熱費等の費用の減少を上回り、20億3千5百万円（前年度比120.2%）となった。

その結果、経常損失が4千3百万円となり、これに特別損失として「京都アバンティ」リニューアル工事等に伴う固定資産除却損3千万円を計上し、法人税等の調整を行った結果、当期純損失が5千2百万円となり、前期を1億4千4百万円下回る結果となった。

#### 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

ラクト山科ショッピングセンターでは、平成31年3月末をもって退店したキーテナント「大丸山科店」跡区画において、令和元年11月に食品の専門フロアを有した関西最大級の「無印良品 京都山科」が新たにオープンしたことにより、従来の顧客層に加え、新たにファミリー層や若年層を獲得し、賑わいを取り戻した。また、専門店街においても食品及び日用品などの好調により売上高は微増（前年度比100.4%）となった。しかしながら、リニューアル工事中における大丸跡区画の7箇月間の休業や、新型コロナウイルスの影響による減収により、施設全体の売上高については減少（前年度比72.0%）し、来館者数も減少（前年度比86.4%）した。

#### イ 指定管理者事業

京都市からの指定期間である令和元年度から4年度までの4年間の初年度として、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、新たな共同事業者とのコンソーシアムにより、顧客ニーズの高いレッスン、健康講座やイベント等の開催に取り組んだが、近隣の複数の大手スポーツジムとの競争が激化していること、当館において新型コロナウイルス感染防止のため、令和2年3月3日からジム・プール・スタジオを休業したことなどにより、入場者数、利用料金収入共に減少した。

駐車場では、同一ビル（ラクトB棟）内のラクト山科ショッピングセンターにおける百貨店跡区画の7箇月間休業期間中は、その影響を受けてテナント駐車券売上が大きく減少したが、同ショッピングセンターのリニューアルオープン以降はプラスに転じた。しかしながら、新型コロナウイルスの影響により令和2年3月は同ショッピングセンターにおけるテナント駐車券売上や1台当たりの滞留時間が減少し、通年では利用台数、公金収納高共に減少した。

駐輪場では、新型コロナウイルス感染防止のための学校等の休業の影響などにより、自転車・バイク共、利用台数、公金収納高共に減少した。

#### ウ 不動産賃貸事業

京都駅八条口の再開発商業施設「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。インバウンド効果により当事業年度は好調に売上が推移していたが、令和2年2月以降は新型コロナウイルスの影響により来店客数、売上高共に減少した。

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、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及び山科駅前地区景観整備事業を，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，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

令和2年3月31日現在

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科 目		科 目	
流動資産	[568,691]	流動負債	[332,201]
現金預金	437,710	1年内返済長期借入金	79,980
未収入金	88,185	1年内返還預り保証金	66,778
未収還付法人税等	21,501	未払金	87,110
前払費用	3,839	営業預り金	62,373
預け金	14,360	未払法人税等	1,617
その他流動資産	3,094	賞与引当金	11,877
		その他流動負債	22,465
固定資産	[2,565,715]	固定負債	[1,743,302]
(有形固定資産)	(2,499,678)	長期借入金	635,495
建物	1,157,447	預り敷金	718,069
構築物	0	預り保証金	200,581
器具備品	14,980	役員長期未払金	1,200
土地	1,289,162	退職給付引当金	50,731
リース資産	38,087	リース債務	30,459
(無形固定資産)	(10,697)	繰延税金負債	106,766
電話加入権	3,356	負債合計	2,075,504
ソフトウェア	7,341	純資産の部	
(投資その他の資産)	(55,339)	株主資本	[1,058,902]
出資金	110	資本金	561,000
修繕積立金	2,927	利益剰余金	497,902
敷金保証金	9,344	その他利益剰余金	497,902
長期前払費用	42,958	別途積立金	300,000
		繰越利益剰余金	197,902
		純資産合計	1,058,902
資産合計	3,134,407	負債及び資本合計	3,134,407

損益計算書

平成31年4月1日～令和2年3月31日

(単位：千円)

科 目		金 額	
売上高			1,993,100
売上原価			1,924,865
	売上総利益		68,235
販売費及び一般管理費			110,653
	営業利益		△42,417
営業外収益			
受取利息及び配当金		6	
雑収入		3,161	3,168
営業外費用			
支払利息		4,413	
雑損失		296	4,709
	経常利益		△43,958
特別損失			
固定資産除却損		30,878	30,878
	税引前当期純利益		△74,837
	法人税，住民税及び事業税	290	
	法人税等調整額	△22,685	△22,395
	当期純利益		△52,442

株主資本等変動計算書

平成31年4月1日～令和2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			
		別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	561,000	300,000	250,345	1,111,345	1,111,345
当期変動額					
当期純損失			△52,442	△52,442	△52,442
当期変動額合計	0	0	△52,442	△52,442	△52,442
当期末残高	561,000	300,000	197,902	1,058,902	1,058,902

## 2 令和2年度事業計画

### (1) 事業計画の概要

令和2年度は、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」の最終年度に当たり、当社の経営理念である「安全・安心・快適なまちづくりの具現化」と「地域社会の豊かな暮らしと賑わいのある都市生活への貢献」を実現することを目的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

「ラクト山科ショッピングセンター」において、令和元年11月のリニューアルにより百貨店の後継テナントとして新たに出店した「無印良品 京都山科」を核に、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地域に密着した魅力ある施設づくりを行う。

#### イ 指定管理者事業

令和元年度から4箇年の指定を受けている指定管理者事業では、共同事業者と共に、魅力あるサービスの提供及び安全安心体制の向上・維持による売上の回復、効率化によるコスト削減等に取り組む。

#### ウ 不動産賃貸事業

アバンティビルについては、引き続き、商業施設「京都アバンティ」の運営会社に協力し、計画的な施設の活性化と適切な維持管理に努める。

#### エ 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。

#### オ その他

売上につながる施策の実施や、業務の合理化、各種契約内容の見直しや競争入札を活用し、更なるコスト削減により、採算性の向上を図る。

また、令和2年度は、前年度末からの新型コロナウイルスの影響を大きく受けることが想定され、引き続き、施設を御利用になるお客様、地域の皆様、また、協力会社を含めた従業員の安全を第一に考え、国・京都府・京都市の対策等に則った感染防止に係る対応を行い、地域の皆様に安心してお越しいただける施設づくりに努める。

### (2) 予算

#### 予定損益計算書

令和2年4月1日～令和3年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	1,864,804
売上原価	1,655,005
売上総利益	209,799
販売費及び一般管理費	105,945
営業利益	103,854
営業外収益	1,507
営業外費用	15,733
経常利益	89,628
特別損失	0
税引前当期純利益	89,628
法人税、住民税及び事業税	15,000
法人税等調整額	11,930
当期純利益	62,698

## (参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (予算)
損益計算書	売上高	1,848,874	1,851,938	1,993,100	1,864,804
	経常利益	135,452	158,701	△43,958	89,628
	当期利益	93,417	92,306	△52,442	62,698
	減価償却前利益	247,020	242,163	101,026	240,932
貸借対照表	総資産	3,193,308	3,168,338	3,134,407	
	総負債	2,174,270	2,056,993	2,075,504	
	純資産	1,019,038	1,111,345	1,058,902	

## (参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (予算)
委託料	京都市ラクト健康・文化館の 管理業務 (指定管理) (※)	8,208	8,208	7,630	7,700
	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)	14,970	17,049	12,243	
	京都市山科駅前駐車場の管 理業務 (指定管理)	75,668	75,688	73,030	73,700
	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	44,690	45,100
	京都市山科駅自転車等駐車 場の修繕に関する年度協定 (指定管理)			5,045	
	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	594	594	675	
	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	17,236	17,355	
	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	8,206	9,928	
	山科駅前地区公共施設維持 管理業務	49,205	48,804	47,830	
	京都駅八条口拠点広場設備 等維持管理業務	12,145	18,583	18,926	
	京都市高齢者筋力トレーニ ング普及推進事業	2,720			
	京都市山科駅前地区景観整 備事業			115,063	

(※) 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>令和元年度は、ラクト山科ショッピングセンターの核テナント入れ替えによるリニューアル工事があったが、工事費の削減が奏功しており、また、流動負債の低減により、新たに生じた長期借入金を相殺しており、自己資本比率の低下を2%未満に抑えている。</li> <li>この環境の中、単年度受託事業による増加要因があったにせよ、売上高は前年比増となっており、安定した経営を行っている。</li> </ul>
事業面	<ul style="list-style-type: none"> <li>ラクト山科ショッピングセンターについては、核テナント入れ替えに伴うリニューアルを経て、11月以降は非常に好調であった。一部閉店していた期間が7箇月に及ぶため、前年比較による評価は行うことができないが、関西最大規模の無印良品を迎え、見通しは明るい。</li> <li>指定管理者事業については、ラクト健康・文化館では、共同事業者の変更による影響、3月は新型コロナウイルス感染症による休館の影響により、十分な成果が上がっていない。また山科駅自転車等駐車場も、増加した近隣駐輪場への定期利用者流出が続いており、抜本的な改善には至っていない。山科駅前駐車場については、リニューアル工事中も利用者の引込みにより減少幅を最小化しており、売上高は想定を大きく上回っている。</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>リニューアル工事の影響もあり、当期利益が赤字となったものの、前年度を上回る売上高を確保した点は評価できる。</li> <li>売上増につながる各種施策の実施や業務の合理化等により、黒字の確保を目指してほしい。</li> </ul>
事業面	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響による各施設の利用者数の減少を最小限に食い止めるとともに、引き続き、魅力ある施設づくりや地域に根差した施設運営に取り組んでいただきたい。</li> </ul>