

# 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 山田哲士

### 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-sp.jp/>(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 (TEL: 075-213-3537)

### 10 役員名等

#### (1) 代表取締役社長

山田哲士

#### (2) 常務取締役

野村俊和

#### (3) 取締役

森田恵三, 道本能久, 松村孝之, 佐近大祐, 谷口一朗 (建設局長), 北村信幸 (産業・文化融合戦略監/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

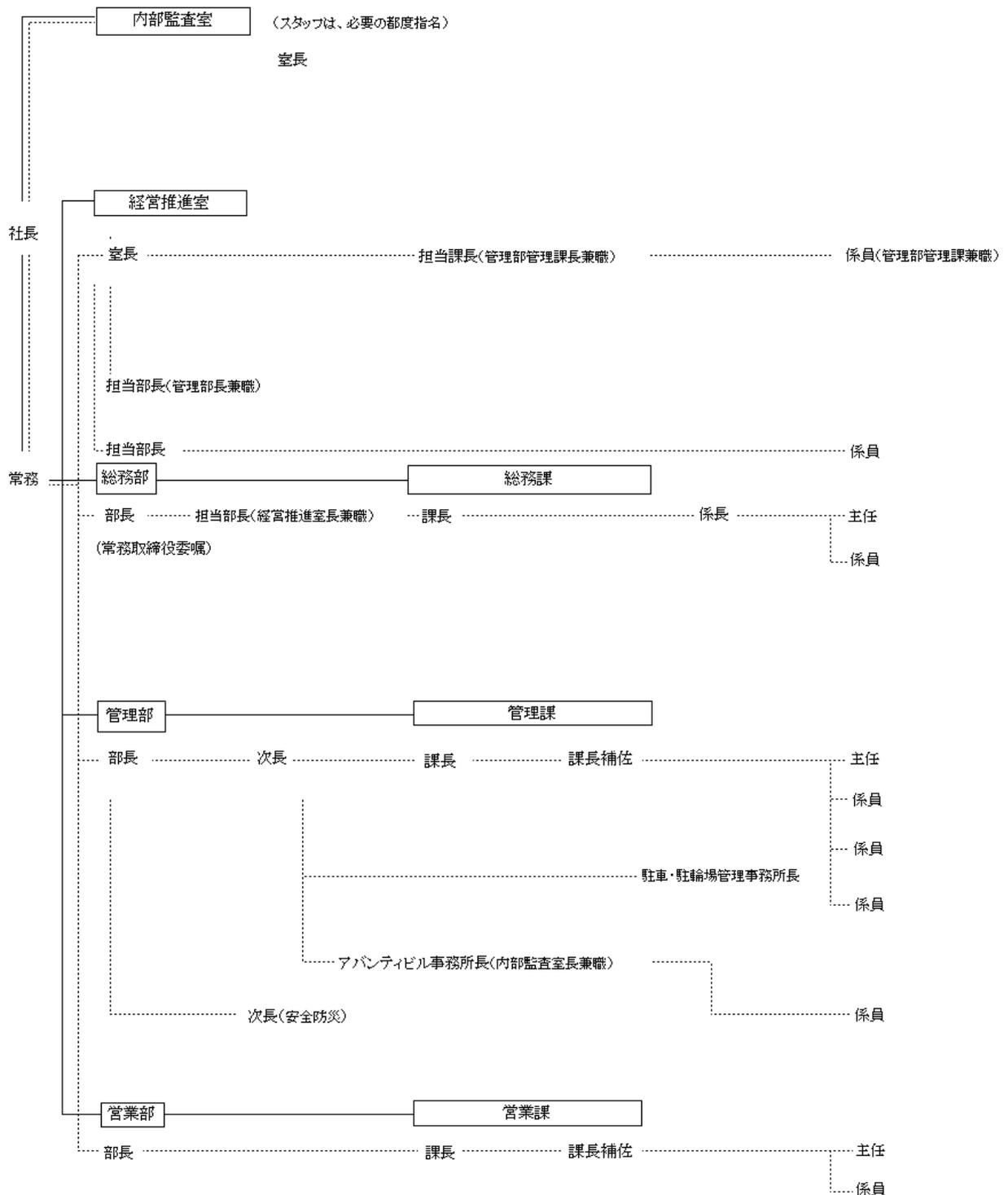
(5) 監査役

西尾大樹, 本多文雄, 津田雅彦

11 常勤職員数

24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 令和2年度決算

#### (1) 事業報告

当事業年度の営業概況としては、ラクト山科ショッピングセンターにおいて、令和元年11月に食品の大型専門フロアを有した「無印良品 京都山科」がオープンしたことにより賃料収入は増加したが、前事業年度に商業施設リニューアル関連業務や、京都市景観整備事業などの単年度事業を実施したことによる事業収入の減少に加えて、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、ラクト健康・文化館において休館及び営業時間短縮等を行ったことなどから、売上高は減少し、16億6千8百万円（前期比83.7%）となった。

一方、費用においても、前事業年度に、商業施設リニューアル関連業務等の単年度事業を実施したことにより、委託費や修繕費等が減少し、加えて新型コロナウイルス感染防止に伴う休業、時短営業等による水道光熱費の減少、ラクトB共有床の支払賃料減額等を合わせて、費用は15億9千3百万円（前期比78.2%）となった。

その結果、経常利益は7千2百万円となり、これに特別損失として「京都アバンティ」計画修繕工事等に伴う固定資産除却損3百万円を計上し、法人税等の調整を行った結果、当期純利益は4千7百万円となり、前事業年度を1億円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

ラクト山科ショッピングセンターでは、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」がキーテナントとしてオープンしたが、当事業年度においては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、令和2年4月以降、二度の緊急事態宣言が発出されるなど、商業施設の営業時間の短縮やお客様の外出控え等の影響を大きく受け、専門店街の売上は軒並み前事業年度を下回った。

来館者数は、リニューアル工事を実施した前事業年度と比較して1.3%増という結果になった。

#### 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令和4年度までの4年間の2年目として、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。

ラクト健康・文化館では、共同事業者とのコンソーシアムにより、運営に取り組んだが、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に加え、緊急事態宣言発出に伴う新型コロナウイルス感染症拡大防止措置として、令和2年4月に1度目の緊急事態宣言が発出された際に、5月末までの約2箇月間休業したこと、さらに令和3年1月に2度目の緊急事態宣言が発出された際には、2月末まで約1箇月半の営業時間短縮を行ったことなどにより、入場者数、利用料金収入共に大きく減少した。

このような状況の中、利用者の回復が見込めないとして、京都市において、コミュニティルームを除くラクト健康・文化館の施設利用を、令和3年4月1日以降、当面の間、休止することを決定された。

駐車場は、前事業年度において、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のリニューアルを実施したことにより、入庫台数は前期比12.9%の増となったが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、長時間駐車が減少し、公金収納高は前期比7.1%の減となった。

駐輪場は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のための学校等の休業や企業におけるリモートワークの定着により、前事業年度と比較して、利用台数で29.6%の減、公金収納高で25.5%の減となった。

#### 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、運営会社に一括賃貸しており、前事業年度は、インバウンド効果により好調に売上が推移していたが、当事業年度は、新型コロナウイルスの影響によりインバウンド需要が消滅し、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、ほぼ前事業年度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，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3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	[615, 365]	流動負債	[437, 513]
現金預金	544, 810	1年内返済長期借入金	79, 980
未収入金	46, 677	1年内返還預り保証金	66, 778
前払費用	5, 567	1年内返還預り敷金	3, 000
預け金	14, 795	未払金	136, 103
その他流動資産	3, 514	営業預り金	67, 575
		未払法人税等	21, 898
		賞与引当金	12, 033
		前受収益	8, 533
		未払消費税	20, 173
		その他流動負債	21, 437
固定資産	[2, 480, 537]	固定負債	[1, 552, 057]
(有形固定資産)	(2, 425, 286)	長期借入金	555, 515
建物	1, 091, 026	預り敷金	665, 817
器具備品	17, 035	預り保証金	133, 922
土地	1, 289, 162	役員長期未払金	1, 200
リース資産	28, 062	退職給付引当金	44, 767
(無形固定資産)	8, 801	リース債務	20, 336
電話加入権	(3, 356)	繰延税金負債	130, 498
ソフトウェア	5, 444	負債合計	1, 989, 570
(投資その他の資産)	46, 449	純資産の部	
出資金	(110)	株主資本	[1, 106, 332]
修繕積立金	2, 969	資本金	561, 000
敷金保証金	9, 344	利益剰余金	545, 332
長期前払費用	34, 026	その他利益剰余金	545, 332
		別途積立金	300, 000
		繰越利益剰余金	245, 332
		純資産合計	1, 106, 332
資産合計	3, 095, 902	負債及び資本合計	3, 095, 902

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		1,668,401
売上原価		1,491,149
	売上総利益	177,251
販売費及び一般管理費		102,471
	営業利益	74,780
営業外収益		
受取利息及び配当金	7	
雑収入	4,944	4,951
営業外費用		
支払利息	6,776	
雑損失	381	7,158
	経常利益	72,573
特別損失		
固定資産除却損	3,027	3,027
	税引前当期純利益	69,545
	法人税, 住民税及び事業税	19,017
	法人税, 住民税及び事業税 (繰戻還付請求)	△20,633
	法人税等調整額	23,732
	当期純利益	47,430

株主資本等変動計算書

令和2年4月1日～令和3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	197,902	1,058,902	1,058,902
当期変動額					
当期純利益			47,430	47,430	47,430
当期変動額合計	0	0	47,430	47,430	47,430
当期末残高	561,000	300,000	245,332	1,106,332	1,106,332

(参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (決算)
損益計算書	売上高	1,851,938	1,993,100	1,668,401
	経常利益	158,701	△43,958	72,573
	当期利益	92,306	△52,442	47,430
	減価償却前利益	242,163	101,026	197,131
貸借対照表	総資産	3,168,338	3,134,407	3,095,902
	総負債	2,056,993	2,075,504	1,989,570
	純資産	1,111,345	1,058,902	1,106,332

(参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (決算)
委託料	京都市ラクト健康・文化館の管理業務 〔指定管理 (公募)〕 (※)	8,208	7,630	26,399
	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 (公募)〕	17,049	12,243	3,428
	京都市山科駅前駐車場の管理業務 〔指定管理 (公募)〕	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 (公募)〕	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 (公募)〕		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	675	734
	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	17,236	17,355	17,702
	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	8,206	9,928	8,723
	山科駅前地区公共施設維持管理業務	48,804	47,830	48,501
	京都駅八条口拠点広場設備等維持管理業務	18,583	18,926	18,882
	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	<p>新型コロナウイルス感染症拡大により、ラクト健康・文化館の休館や商業施設等の営業時間の短縮の影響で、売上高は減少したが、費用（水道光熱費等）の減少等もあり、結果として、経常利益7千2百万円、当期純利益も4千7百万円と前事業年度を1億円上回った。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響がなかった前々事業年度と比較すると、当期利益は4千5百万円の減少であり、依然として収益の回復は図れていない状況である。引き続き、目標達成に向け、収益向上に向けた取組や、コスト削減などの支出抑制を行い、安定した経営に努めてもらいたい。</p>
事業面	<p>ラクト山科ショッピングセンターについては、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、令和2年4月以降、二度の緊急事態宣言発出の影響を受けて、専門店街等の売上は前年を下回り、指定管理事業のラクト健康・文化館では、約3箇月半の休業や営業時間短縮を行ったことにより、入場者数、利用料金収入ともに大きく減少した。</p> <p>駐車場については、長時間の駐車場利用者数が減少し、駐輪場についても、学校等の休校や企業におけるテレワークの定着により、利用台数が大きく減少した。</p> <p>また、不動産賃貸事業においても、新型コロナウイルス感染症の影響に加え、インバウンド需要の減少があるなど、依然として厳しい状況に置かれているが、目標の達成に向けて、より一層、効果的かつ効率的な運営に努めていただきたい。</p>

## 2 外郭団体総合調整会議による評価コメント

コロナ禍による施設の休館などにより、売上高が昨年度に比べ減少しつつも、経費削減により、2年ぶりに黒字化を果たしたが、以前ほどの収益の回復は図れていない。

一方で、当団体は売上高16.7億円のうち、市からの受託事業収入は2.4億円であり、大半の収入をラクト山科のテナント売上をはじめとする自主財源として確保し、比較的、自律した経営により山科駅前周辺地域の振興・発展に寄与していることは評価できる。

また、当団体へは市からの補助金や職員派遣もなく、市の関与の度合いが比較的低くなっている。

今後、新型コロナウイルス感染症の動向を踏まえつつ、管理施設の運営の適正化・収益力の回復を図ったうえで、地域の振興・発展に向けた社会的ニーズに自ら対応できるよう、団体の自主性・自律性を更に高め、将来的な自律化（非外郭団体化）も視野に入れていただきたい。