

北九州紫川開発株式会社の経営情報について

第 25 期 事業報告 令和 5 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日まで

1. 会社の現況に関する事項

(1) 主な事業内容

- ①不動産の売買、交換、賃貸借及びその仲介並びに所有、管理、運営に関する業務
- ②不動産の管理及び運営に関する受託業務
- ③駐車場の経営及び管理に関する業務

(2) 事業の経過

2023 年の日本経済を取り巻く環境は、ロシア・ウクライナ戦争の長期化や欧州経済の低迷だけでなく、堅調な米国経済がもたらす大幅な円安の進行、イスラエル・ハマス戦争など想定外のかく乱要因も少なくなかったといわれていますが、内閣府が公表した 2023 年度の実質経済成長率は 3% (2022 年度は 1.5%) の見通しで、内需主導の緩やかな成長が続くとされています。

SC(ショッピングセンター)の 2023 年の売上高は 2022 年比で 9.6%の伸長率となりました。新型コロナウイルス感染症の取扱いが「第 5 類」に移行し、3 年超ぶりに対面や移動での制限がなくなり、全国旅行支援の再開や水際対策措置の撤廃などによる外出機運の高まりやインバウンド客増が寄与し、コロナ禍前の 2019 年比△4.2%と売上回復基調が続いています。(一般社団法人日本ショッピングセンター協会「SC 販売統計調査報告」)

リバーウォーク北九州の運営につきましては、これまでのマスターリース契約が終了し、当期から SC 運営に優れた実績を有する PM(プロパティマネジメント)事業者・(株)プライムプレイスと 5 年間の PM 業務委託契約を締結しました。そのほか、ビルメンテナンス業務、駐車場管理業務はこれまで実績のある(株)サン・ライフ、アマンマネジメントサービス(株)と契約し、新たな運営体制のもと、リバーウォーク(RWK)北九州の再生と安定した経営基盤の構築に向けた取り組みを始めました。

(3) 当期の成果

商業床の運営につきましては 4 月、RWK 北九州の再生に向け、リニューアル基本計画の策定に着手しました。メインターゲットは「ファミリー」、サブターゲットを「シニア・キッズ」とし、子供関連 MD の強化により子供連れファミリー世帯を、そして食品・デイリー MD の強化によりシニア世代の集客を図るリニューアル・コンセプトは「Life Fit Store」としました。2024 年春から 4 つのエリアに分けて順次着手し、2028 年春の完成を目指します。

4 月 19 日には RWK 北九州は開業 20 周年を迎えました。タイトルは「憩いの場」になっていきたいという想いを込めて「イコリバ」(RWK に行こう!)とし、年間を通してプロモーションを展開しました。特に 4、5 月は、TVCM、JR 中吊り広告、Web 広告を集中し、特別セールスの開催と併せて 20 周年の盛り上げを醸成しました。

土日・祝祭日はミスティックコートなどを活用し、T-JOY とのコラボイベント(名探偵コナン、ワイルドスピードカー、ゴジラ -1.0)、音楽ライブ(リアルピース、SKY-HI、DA PUMP)のほか、子供が楽しめる「ネジネジこども DIY 体験」「キッズスケート」、職業体験ができる「こども夢の商店街」「キッズチャレンジエキスポ」などを実施し、エナジーコートではハロウィンやバレンタインスポットなど季節を感じられる装飾により賑わいを創出し、クリスマスシーズンには巨大ツリーに加え、1階キャニオンウォークや親水広場、5 階ルーフガーデンのイルミネーションにより小倉城、勝山公園と一体となって RWK エリアを盛り上げました。

テナント入退店の状況は、西館で開業当初から西部ガスのショールームとして親しまれた「ヒナタ」が4月退店し、8月には1000坪超の「スーパースポーツゼビオ」が中途解約で退店しています。一方で、北九州市などの紹介もあり、「河合塾北九州現役館」、「日本 IBM 事務所」、「しゃぼん玉石けん事務所」などのオフィスの入居が決定しました。

駐車場の運営につきましては、お客様のサービス向上を図るため料金体系を見直す(150円/30分→200円/40分)とともに、駐車無料サービスを(買物1000円以上無料30分→1時間、2000円以上1時間無料→3000円以上2時間無料、映画鑑賞無料3時間→4時間に)拡充しました。また、増収策として夜間定期券の料金引下げ、ワンナイトパス販売数を増加し、隣接駐車場との提携を解消しました。その他、駐車場案内表示照明のLED化、スロープや敷地内通路の特別清掃などの環境整備を行い、駐車場利用の増加に努めました。

当期の利用台数は、10月末地階に開業したスーパーマーケット「ロピア」が大きく寄与し、624,731台(1,707台/日)、前年度に比べ107,357台、20.8%増となりました。ただ、今後の課題として土日祝の入庫制限による道路渋滞への適切な対応が求められます。

RWK北九州管理組合法人の業務では、ビルメンテナンス事業者と緊密に連携し、施設の管理運営を行いました。

特に、近年、労務単価が増加する中で、設備管理体制の見直しや清掃・警備の巡回回数等の仕様を見直すことにより管理コストの削減に努めました。

当期のRWK北九州の来館者数、店舗売上高等は(表1)、財産及び損益の状況は(表2)のとおりです。

マスターリース契約が終了し、弊社が直接RWK北九州の管理運営を行った当期は、空床率が16.2%(2024.3月末)を占め、店舗売上高は51億7,559万円、前期比△10.2%となりました。しかしながら、退店に伴う原状回復費など一時的な収入により、賃料・駐車場収入などの売上高は、25億7,711万円、経常利益7,050万円、当期純利益は7,744万円の黒字となりました。

(表 1) 来館者数・店舗売上高・レジ客数・駐車場利用台数

区分	2023.4.1～2024.3.31		2022.4.1～2023.3.31		増減 (%)
	第 25 期	1 日当たり	(前 期)	1 日当たり	
来館者数(人)	5,651,572	15,441	5,178,027	14,186	109.1
店舗売上(千円)	5,175,591	14,141	5,763,850	15,791	89.8
レジ客数(人)	2,658,228	7,263	2,670,940	7,318	99.5
駐車場利用(台)	624,731	1,707	517,374	1,417	120.8

(注) 店舗売上高、レジ客数は地階テナント分を除く。1 日当たりは当期 366 日で算出

(表 2) 財産及び損益の状況の推移

区 分	第 25 期	第 24 期	第 23 期	第 22 期
売上高(千円)	2,577,116	892,674	904,979	1,637,132
経常利益(千円)	70,509	88,766	186,772	190,372
当期純利益(千円)	77,446	58,399	122,507	125,192
1 株当たり 当期純利益(円)	622.06	469.08	984.00	1,005.57
総資産(千円)	10,319,717	9,342,968	9,338,993	9,248,695
純資産(千円)	7,505,700	7,428,253	7,369,853	7,247,345
1 株当たり 純資産額(円)	60,286.75	59,665.69	59,196.61	58,211.61

(注) 1. 千円未満は切捨て表示

- 第 23 期以降は「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第 29 号 2020 年 3 月 31 日)等を適用した決算数値
- 第 23 期、第 24 期はマスターリース契約のもと、管理費収入に係る収益を代理人取引として純額計上、マスターリース契約終了に伴い第 25 期は総額計上

(4) 対処すべき課題

RWK 北九州は小倉中心部にふさわしいシンボリックな「にぎわいの拠点」と小倉城や小倉城庭園といった歴史的建造物、紫川や勝山公園の豊かな自然を活かした「くつろぎの拠点」としての役割を今後も担っていくため、来館者 700 万人を目標とするリニューアル計画を着実に推進しなければなりません。

7 月には第 1 期リニューアルとなるシネマ棟 1～2 階の工事に着手する予定ですが、労務単価や資材高騰に伴う工事費への影響、マイナス金利政策解除に伴う借入金利上昇懸念など、資金残高を勘案した適切な判断が求められます。

当期は、マスターリース契約の終了に伴い経営環境の著しい悪化が見込まれたことから、管理コストの削減やリニューアルによる賃料収入等の増収を図りつつ、当面は、リニューアル計画に見込む損益収支の推移に注視していかなければなりません。

(5) 従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
5 名	+1 名	55.8 歳	5.3 年

(6) 主要な借入先の状況(2024 年 3 月 31 日現在)

(単位:千円)

借入先	期首残高	期中増減	期末残高
北九州市	495,000	—	495,000

(注)無利子、当期は支払猶予

2. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況

(2024 年 3 月 31 日現在)

区分	氏名	他法人の役職
代表取締役社長	大下 徳裕	
取締役	上村 周二	北九州市建築都市局長
取締役	池永 紳也	北九州市産業経済局長
取締役	小原 千尚	福岡地所(株) 常務執行役員
取締役	柴田 裕治	ラオックス・リアルステート(株) 副本部長
取締役	西村 栄一	(株)福岡銀行 北九州本部 副本部長
取締役	久保田 泰光	(株)サン・ライフ 営業担当執行役員
監査役	柿本 剛憲	(株)西日本シティ銀行 北九州総本部副本部長

(注)上村周二氏、池永紳也氏、小原千尚氏、柴田裕治氏、西村栄一氏、久保田泰光氏は社外取締役、柿本剛憲氏は社外監査役

(2)役員報酬等の総額

取締役 1 名 6,600 千円

3. 会社の株式に関する事項

(1)発行可能株式総数 140,000 株

(2)発行済株式の総数 124,500 株

(3)当事業年度末の株主数 12 名

(4)株主の状況

(2024年3月31日現在)

株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
北九州市	30,528	24.52
独立行政法人中小企業基盤整備機構	30,000	24.10
福岡地所株式会社	28,200	22.65
前田建設工業株式会社	10,000	8.03
九州電力株式会社	8,000	6.42
株式会社福岡銀行	5,000	4.02
株式会社西日本シティ銀行	5,000	4.02
株式会社北九州銀行	2,500	2.01
西部ガスホールディングス株式会社	2,000	1.61
ラオックス株式会社	1,524	1.22
株式会社ゼンリン	1,212	0.97
株式会社朝日新聞社	536	0.43
計	124,500	100.00

4. 会計監査人に関する事項

会計監査人の名称 有限責任監査法人トーマツ

貸借対照表

(2021年3月31日現在)

(単位:千円)

科目	金額	科目	金額
資産の部		負債の部	
【流動資産】	【 1,492,472 】	【流動負債】	【 721,162 】
現金・預金	1,074,693	1年以内返済予定の長期借入金	90,000
営業未収入金	71,388	未払金	279,741
貯蔵品	23	未払費用	134
前払費用	4,939	未払法人税等	20,343
未収金	250,225	未払事業税等	7,160
未収消費税等	91,201	預り金	5,476
		前受収益	61
【固定資産】	【 8,827,244 】	リース債務	63,636
┌ 有形固定資産 ─┐	[8,791,476]	預り敷金	33,085
建物	9,531,784	テナント預り金	221,523
構築物	162,084	【固定負債】	【 2,092,854 】
車両運搬具	6,504	長期借入金	405,000
工具器具備品	325,494	長期未払金	5,308
土地	4,743,915	長期リース債務	1,076,194
リース資産	1,092,000	長期預り敷金	606,351
建設仮勘定	6,294	負債合計	2,814,016
減価償却累計額	△ 7,076,602	純資産の部	
┌ 無形固定資産 ─┐	[3,113]	【株主資本】	【 7,505,700 】
電話加入権	493	┌ 資本金 ─┐	[100,000]
ソフトウェア	2,620	[資本剰余金]	[6,125,000]
[投資その他の資産]	[32,654]	資本準備金	6,125,000
長期前払費用	29,972	┌ 利益剰余金 ─┐	[1,280,700]
繰延税金資産	2,681	利益準備金	1,245
		(その他利益剰余金)	(1,279,455)
		繰越利益剰余金	1,279,455
		純資産合計	7,505,700
資産合計	10,319,717	負債及び純資産合計	10,319,717

(注)記載金額は、千円未満の端数を切捨てて表示しております。

損益計算書

自 2023年 4月 1日

至 2024年 3月 31日

(単位:千円)

科 目	金 額	
売上高		
賃貸等収入	1,649,566	
管理費収入	822,124	
その他収入	105,425	2,577,116
売上原価		2,439,242
売上総利益		137,874
販売費及び一般管理費		53,050
営業利益		84,823
営業外収益		
受取利息	14	
補助金収入	23,010	
雑収入	1,438	24,462
営業外費用		
支払利息	38,710	
雑損失	38	38,778
経常利益		70,509
特別利益		
解約違約金収入	60,477	60,477
特別損失		
固定資産除却損	14,784	14,784
税引前当期純利益		116,201
法人税、住民税及び事業税	41,359	
法人税等調整額	△ 2,604	38,754
当期純利益		77,446

(注)記載金額は、千円未満の端数を切捨てて表示しております。