

北九州紫川開発株式会社

I 法人の概要（令和6年4月1日現在）

- 1 所在地 北九州市小倉北区室町一丁目1番1号
- 2 設立年月日 平成11年5月24日
- 3 代表者 代表取締役社長 大下 徳裕
- 4 資本金 100,000千円
- 5 その他資本金に準ずるもの 6,125,000千円
- 6 北九州市の出資金 1,526,400千円（出資の割合 24.5%）
- 7 役員員数

	人 数			
	合 計	うち本市からの派遣	うち本市退職者	うちその他
役 員	8 人	0 人	1 人	7 人
常 勤	1 人	0 人	1 人	0 人
非常勤	7 人	0 人	0 人	7 人
職 員	4 人	1 人	0 人	3 人

II 令和5年度事業実績

(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

令和5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言われているが、内閣府が公表した令和5年度の実質経済成長率は1.2%（令和4年度は1.6%）の見通しで、内需主導の緩やかな成長が続くとされている。

SC（ショッピングセンター）の令和5年の売上高は令和4年比で9.6%の伸長率となった。新型コロナウイルス感染症の取扱いが「5類」に移行し、約3年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の増加が寄与し、コロナ禍前の令和元年比△4.2%と売上回復基調が続いている。（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いては、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）事業者の㈱プライムプレイスと5年間のPM業務委託契約を締結した。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㈱サン・ライフ、アマノマネジメントサービス㈱と契約し、新たな運営体制のもと、リバーウォーク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た。

(3) 当期の成果

商業床の運営については、令和5年4月、リバーウォーク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た。メインターゲットを「ファミリー」、サブターゲットを「シニア・キ

ツズ」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「Life Fit Store」のもと、令和 6 年春から 4 つのエリアに分けて順次着手し、令和 10 年春の完成を目指す。

令和 5 年 4 月 19 日にはリバーウォーク北九州は開業 20 年を迎えた。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」（リバーウォーク北九州に行こう！）とし、年間を通してプロモーションを展開した。特に 4、5 月は、テレビ CM、JR 中吊り広告、Web 広告を集中し、特別セール開催と併せて 20 周年の盛り上げを醸成した。

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、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」などを実施した。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リバーウォーク北九州エリアを盛り上げた。

テナントの入退店の状況は、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」が令和 5 年 4 月退店し、同年 8 月には 1,000 坪超の「スーパースポーツゼビオ」が退店した。一方で、「河合塾北九州現役館」、「日本 IBM 事務所」、「シャボン玉石けん事務所」などのオフィスの入居が決定した。

駐車場の運営については、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、駐車場無料サービスを拡充した（買い物 1,000 円以上無料 30 分→1 時間、2,000 円以上 1 時間無料→3,000 円以上 2 時間無料、映画鑑賞無料 3 時間→4 時間）。また、増収策として夜間定期券の料金を引下げ、ワンナイトパスの販売数を増やした。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た。

当期の駐車場利用台数は、令和 5 年 10 月末に地階で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%の増加となった。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る。

リバーウォーク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った。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た。

当期のリバーウォーク北九州の来館者数は 565 万人、前年度に比べ 48 万人、9.1%の増加となった。マスターリース契約が終了し、弊社が直接リバーウォーク北九州の管理運営を行った当期の空床率は 16.2%（令和 6 年 3 月末）、店舗売上高は 51 億 7,559 万円、前期比△10.2%であった一方、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 万円の黒字となった。

(4) 対処すべき課題

リバーウォーク北九州は、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らない。

令和 6 年 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あるが、

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る。

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らない。

Ⅲ 令和５年度決算

貸 借 対 照 表
(令和６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 】	【 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	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、表示単位未満の端数を切捨てて表示している。

損 益 計 算 書

〔 自 令和 5 年 4 月 1 日
至 令和 6 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	38,740	
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、表示単位未満の端数を切捨てて表示している。

IV 令和6年度予算

損 益 予 算
〔 自 令和 6 年 4 月 1 日
至 令和 7 年 3 月 31 日 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		
賃貸料収入	1,799,903	
管理費収入	800,850	2,600,753
売上原価		2,668,228
売上総利益		▲67,475
販売費及び一般管理費		44,128
営業利益		▲111,603
営業外収益		
受取利息	15	
雑収入	35,920	35,935
営業外費用		
支払利息	0	0
経常利益		▲75,668
税引前当期純利益		▲75,668
法人税、住民税及び事業税	1,332	
法人税等調整額	0	1,332
当期純利益		▲77,000

V 役 員 名 簿

令和6年7月1日現在

役 職 名	氏 名	備 考
代表取締役社長	大 下 徳 裕	
取 締 役	上 村 周 二	北九州市都市戦略局 局長
//	山 口 博 由	北九州市産業経済局 企業立地・農林水産担当理事
//	増 永 秀 一	福岡地所㈱ 経営管理部長
//	谷 口 真 隆	ラオックス・リアルエステート㈱ 取締役 不動産管理本部長
//	有 松 光 浩	㈱西日本シティ銀行 北九州総本部 副本部長
//	久 保 田 泰 光	㈱サン・ライフ 営業部執行役員
監 査 役	宮 崎 慎 一 郎	㈱福岡銀行 北九州本部 副本部長