

北九州紫川開発株式会社

I 法人の概要（令和 7 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 神野 洋一（令和 7 年 6 月 23 日就任）
- 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	3 人	0 人	0 人	3 人

II 令和 6 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

リバーウォーク北九州は開業 21 年目を迎え、前期に引続き SC(ショッピングセンター)運営に高い専門性と実績を有する(株)プライムプレイスとの PM(プロパティマネジメント)業務委託に加え、新たに CM(コンストラクションマネジメント)業務委託契約を締結し、リニューアル計画の推進とともに修繕工事の適正化を図ることとした。また、BM(ビルメンテナンス)業務は、2025 年度からの BM 事業者を選定するにあたり、当館の施設管理コストを検証するとともに総合評価方式によるプロポーザルを実施し、(株)サン・ライフと 2027 年度まで 3 カ年の維持管理業務委託契約を締結した。駐車場管理業務を委託するアマノマネジメントサービス(株)と併せて、リバーウォーク北九州の適正な管理と安定した経営基盤の構築に取り組む。

(3) 当期の成果

商業床の運営ではリニューアル基本計画のフェーズ I として、シネマ棟 1・2 階のエリアでリニューアル工事に着手し、リバーウォーク北九州管理組合施工分を除き 8 億 2,487 万円を投資した。

シネマ棟 3 階に先行オープンした「MARUZEN 書店」に加え、「バーガーキング」、「ひごペットフレンドリー」、「GIANT」など、北九州初出店 5 店舗を含む 21 店舗が一部を除き 2025 年 3 月 19 日にオープンした。施設は白を基調とした中にナチュラルさを取り込んだ柔らかなくも清潔感にあふれ、見通しが良く、歩きやすい通路への改修や照明の見直し、自動ドアの増設など明るく子育て世代にも優しい館内に生まれ変わっている。

2024 年 6 月以降、シネマ棟 1・2 階の閉鎖にあたり、21 周年のプロモーションと合わせて「Re:

場 project」を宣言し、新たなリバーウォーク北九州に生まれ変わることを訴求した。

販促イベントは、館内を回遊し店舗内へ誘引する「リバコス Fes2024」や紫川周辺を活用した「&RIVER マルシェ」を開催した。エナジーコート・三角広場では「小倉祇園太鼓」、「わっしょい 百万夏まつり」、「コクラ BEAT」などと連携、ミスティックコートではダンスイベント、アンパンマンショー、音楽ライブを実施した。

賑わいを創出するための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加え、5 階ルーフガーデンを活用した「ビアガーデン」や「バーベキュー」の展開、クリスマスシーズンには巨大ツリーやキャニオンウォークのナイアガライルミネーションなどにより小倉城、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。

駐車場運営では、2023 年 10 月末に地下 1 階に開業したスーパーマーケット「ロピア」が大きく寄与し利用台数は 739,263 台（2,025 台/日）、前年度に比べ 114,532 台（18.3%）増、単純回転率は 2.53 台/区画（前年度 2.13 台/区画）となった。来館者の増加に比例して、満車日数は 110 日（前年度 81 日）、平均満車時間は 3 時間を超えた。土日祝の周辺道路渋滞対策として臨時警備員の増員による車両誘導に努めた。

リバーウォーク北九州管理組合法人の業務では、施設管理コスト検証を実施し、常駐設備・警備員の削減、消防設備点検等の見直し、ロボット清掃の導入などにより、2025 年度以降区分所有者から徴収する基準管理費を 2,643 万円削減することができた。また、2024 年 4 月から熱料金の従量料金単価を約 15%上げたが、燃料調整費の下落により熱料金は 4 億 6,437 万円、前期とほぼ同額となった。

当期の来館者数は約 633 万人、前期と比較して 12.1%増加した。当期は 6 月から 10 カ月に及びリニューアル工事の影響もあり、店舗売上高は 44 億 6,584 万円、前期比マイナス 13.7%となり、賃料収入などの売上高は、25 億 4,252 万円、前期比マイナス 1.4%となった。リニューアルに伴う関連経費、修繕費など一時的な支出の増加により、営業損失 5,757 万円、当期純損失 1,420 万円の赤字となった。

(4) 対処すべき課題

リバーウォーク北九州は小倉都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基本計画を策定し、フェーズⅠとしてシネマ棟のリニューアルを実施した。

2025 年 4 月の売上高は前年比約 30%増加し、来期以降は営業利益の黒字が見込まれるが、リニューアル工事費に 8 億 2,487 万円を投じたことに加えて、令和 7 年度以降は、金融機関からの貸付金を毎年 5,000 万円償還することから、資金剰余は一層厳しくなるため、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を注視する。

また、リバーウォーク北九州は 2025 年 4 月に開業 22 年目を迎え、外壁防水工事や入退館警備・中央監視システム更新、エレベーター・エスカレーター更新など、管理組合法人事務局として区分所有者の同意を得て大規模修繕工事予算を確保していかなければならない。そのため、中長期修繕計画の見直しに取り組む。

Ⅲ 令和 6 年度決算

貸 借 対 照 表 (令和 7 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】	1,313,036	【流動負債】	1,375,171
現金・預金	856,786	1年以内返済予定の長期借入金	90,000
営業未収入金	72,085	未払金	999,316
貯蔵品	24	未払費用	36
短期貸付金	1,320	未払法人税等	666
前払費用	32,464	預り金	587
未収金	235,020	前受収益	55,091
未収環付法人税等	20,012	リース債務	59,987
未収消費税	95,322	テナント預り金	169,486
【固定資産】	9,651,905	【固定負債】	2,098,267
[有形固定資産]	9,594,067	長期借入金	405,000
建物	10,590,732	長期未払金	116,549
構築物	164,628	長期リース債務	918,370
車両運搬具	6,504	長期預り敷金	658,347
工具器具備品	382,362	負債合計	3,473,438
土地	4,743,915	純 資 産 の 部	
リース資産	1,092,000	科 目	金 額
減価償却累計額	▲ 7,386,077	【株主資本】	7,491,502
[無形固定資産]	2,347	[資本金]	100,000
電話加入権	493	[資本剰余金]	6,125,000
ソフトウェア	1,854	資本準備金	6,125,000
[投資その他の資産]	55,489	[利益剰余金]	1,266,502
長期貸付金	5,170	利益準備金	1,245
長期前払費用	40,966	(その他利益剰余金)	1,265,257
繰延税金資産	9,353	繰越利益剰余金	1,265,257
		純資産合計	7,491,502
資産合計	10,964,941	負債及び純資産合計	10,964,941

(注) 記載金額は、千円未満の端数を切捨てて表示

損 益 計 算 書

(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		
賃貸等収入	1,550,712	
管理費収入	811,079	
その他収入	180,725	2,542,517
売上原価		2,556,026
売上総損失		▲ 13,508
販売費及び一般管理費		44,058
営業損失		▲ 57,566
営業外収益		
受取利息	254	
補助金収入	54,510	
雑収入	6,834	61,598
営業外費用		
支払利息	36,679	
雑損失	870	37,549
経常損失		▲ 33,517
特別利益		
解約違約金収入	14,019	14,019
税引前当期純損失		▲ 19,498
法人税、住民税及び事業税	1,370	
法人税等調整額	▲ 6,671	▲ 5,301
当期純損失		▲ 14,197

(注) 記載金額は、千円未満の端数を切捨てて表示

Ⅳ 令和7年度予算

予 定 損 益 計 算 書 〔 自 令和7年4月1日 至 令和8年3月31日 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		
賃貸等収入	1,408,265	
管理費収入	1,245,644	2,653,909
売上原価		2,417,534
売上総利益		236,375
販売費及び一般管理費		50,335
営業利益		186,040
営業外収益		
受取利息	48	
雑収入	900	948
営業外費用		
支払利息	38,981	38,981
経常利益		148,007
特別利益		
解約違約金収入	3,249	3,249
税引前当期純利益		151,256
法人税、住民税及び事業税	52,940	
法人税等調整額	0	52,940
当期純利益		98,316

(注)記載金額の千円未満は四捨五入

Ⅴ 役員名簿

令和7年7月1日現在

役 職 名	氏 名	備 考
代表取締役社長	神野 洋一	
取締役	小野 勝也	北九州市都市戦略局長
〃	久保田 泰光	(株)サン・ライフ 営業部 執行役員
〃	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
〃	加来 秀規	福岡地所(株) 経営管理部長
〃	有松 光浩	(株)西日本シティ銀行 北九州総本部 副本部長
〃	谷口 真隆	ラオックス・リアルエステート(株) 取締役 不動産管理本部長
監査役	林田 知起	(株)福岡銀行 北九州本部 副本部長