

第三セクターの経営情報について

報告対象団体		北九州紫川開発株式会社
会社概要	会 社 の 事 業 概 要	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
	資 本 金 額	100,000 千円
	本市の出資割合	24.52 %
	代 表 者	代表取締役社長 神野 洋一
	従 業 員 数	4 人
営 業 報 告 の 要 点		当期は、令和7年3月のリニューアルオープンを契機に、新たな施設の魅力や地域初出店テナントを前面に打ち出した販売促進を展開するとともに、施設周辺での季節イベントとの連携を積極的に行った結果、来館者数は約 800 万人(前期比126.3%)と大幅に増加し、店舗売上高は 59 億 2,957 万円(前期比 132.8%)となった。 商業床運営では、北九州初出店テナント等が集客を牽引し、既存テナントも来館者増加を背景に総じて好調に推移した。また、期間限定催事やファミリー向けイベント、地域団体との連携事業等を積極的に実施し、都市全体の魅力向上に努めた。 駐車場運営では、利用台数が約 79 万台(前期比 7.7%増)となるなどリニューアル効果が現れた。また、新たな取り組みとして、渋滞対策のための誘導強化の実施や、土日祝等の料金改定を行った。 施設管理面では、設備修繕や外壁改修を計画的に実施するとともに、管理費負担の削減及び電力調達方法の見直しにより、維持管理コストの抑制と今後の経営効率化を推進した。
収支状況 の 要 点	当 期 純 利 益	113,597 千円
	前年度との比較	○売上高 2,793,294千円 【前期比 340,777千円増】 ○営業利益 202,765千円 【前期比 260,331千円増】 ○経常利益 186,190千円 【前期比 219,707千円増】 ○当期純利益 113,597千円 【前期比 127,794千円増】
	その他 (剰余金・欠損金、設備 投資、資金調達など)	○北九州市からの借入残高 495,000千円 ○市中銀行からの借入残高 204,168千円

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

北九州紫川開発株式会社の経営情報について

第27期 事業報告

令和7年4月1日から令和8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

リバーウォーク北九州（RWK）運営事業につきましては、マスターリース契約から現在の運営体制に移行して3年目を迎え、プロパティマネジメントを担う株式会社プライムプレイスとの連携のもと、空き区画の減少や、賃料収入の増強に取り組むとともに、施設老朽化に伴い増加する維持管理経費の点検・精査や、各種委託経費の見直しなど、管理コストの適正化に努めてまいりました。

また、リニューアル工事などの投資案件が続き、資金余力が厳しい状況であったことから、令和8年度以降のリニューアル計画について、実施時期や順序を見直し、より高い効果が見込める計画へと再構築いたしました。

今後とも、適正な時期・資金状況・先行投資の効果を見極めながら必要な投資を継続し、RWKのさらなる魅力向上に取り組んでまいります。

(3) 当期の成果

当期においては、令和7年3月のリニューアルオープンで新たに生まれ変わったRWKの魅力や、地域初出店などの新規テナントを前面に打ち出した販促施策を展開いたしました。さらに、リニューアル効果が薄れる夏季以降も、施設周辺で開催される季節イベントとの連携施策を積極的に展開したことにより、RWKの来館者数・店舗売上高は（表1）のとおり、リニューアル基本計画目標値の来館者700万人を大きく上回る来館者800万人を達成し、店舗売上は59億2,957万円（前期比132.8%）となりました。

商業床の運営面では、地域初出店の「ひごペットフレンドリー」や「バーガーキング」などの新店が集客を牽引し、拡張改装した「スターバックス」も年間を通じて売上好調に推移しました。加えて、来館者数増の効果により、飲食・食物販等の既存テナントも総じて好調に推移しました。

また、シネマ棟1階のRe 場 Stage では、新しいRWKを印象づけるために、話題性の高い商品や食品を扱う期間限定催事を積極的に導入し、館内の賑わい創出に寄与しました。映画のヒット作が続いたことで「T-ジョイ」にも多くの来館者が訪れました。

販売促進イベントでは、小倉城、八坂神社、勝山公園など、周辺施設との回遊性を高め、来街者を館内に誘引する「&リバーマルシェ」や日本酒、カレー、パン、レモンサワー等の各種グルメフェスを季節に応じて開催しました。また、リニューアルのメインターゲットであるファミリー層、とりわけ子育て世帯への訴求を強化するため、「小倉こども商店街」の初開催や、多くの子どもが参加できる「大相撲リバーウォーク場所」などを実施し、来場者獲得につなげる事ができました。さらに、行政・地域団体との連携にも注力し、「かえっこバザール」「リサイクルキャンペーン」などSDGs推進施策や、「小倉クリスマスマーケット」、「小倉城さくら祭り」とのコラボキャンペーンを新たに実施して都市全体の魅力向上に努めました。

駐車場運営では、リニューアルによる来場者増の効果により、利用台数は796,015台（2,180台/日）、前年度に比べ56,752台（7.7%）増となりました。満車日数は166日（前年差56日増）、平均満車時間は3時間48分（前年差42分増）となりました。新たな取り組みとしては、土日祝の周辺道路渋滞対策としての警備員増員による誘導強化に加え、劇場等でイベントが開催される特別日を設定し、土日祝に加えた渋滞発生が予測される日の駐車料金の値上げを令和8年4月より実施することとしました。一方、コスト面では前期に引き続きRWK管理組合法人への管理費負担額が4,000万円減額となり、当期の負担は3,764万円に削減できました。

RWK管理組合法人の業務では、経年劣化による空調、給排水、電気設備の修繕や漏水対応を実施するとともに、竣工以来初となる外壁改修工事の1年目として、南面外壁の改修工事を実施しました。また、前年度に引き続き施設管理コストの見直しに取り組み、電力供給会社を新電力会社と九州電力との分割供給に変更することで、令和8年度からの電力調達コストの削減につなげることができました。

（表1） 来館者数・店舗売上高・レジ客数・駐車場利用台数

区分	R7.4.1～R8.3.31		R6.4.1～R7.3.31		増減 (%)
	第27期	1日当たり	第26期	1日当たり	
来館者（人）	8,004,180	21,929	6,337,585	17,363	126.3
店舗売上（千円）	5,929,573	16,245	4,465,841	12,235	132.8
レジ客（人）	3,132,748	8,582	2,338,794	6,408	133.9
駐車場利用（台）	796,015	2,180	739,263	2,025	107.7

（注）店舗売上高、レジ客数は地階テナント分を除く。

（表2） 財産及び損益の状況の推移

区 分	第27期	第26期	第25期	第24期
売上高（千円）	2,793,294	2,542,517	2,577,116	892,674
経常利益（千円）	186,190	△33,517	70,509	88,766

当期純利益（千円）	113,597	△14,197	77,446	58,399
1株当たり 当期純利益（千円）	912.43	△114.03	622.06	469.08
総資産（千円）	10,481,306	10,964,941	10,319,717	9,342,968
純資産（千円）	7,605,100	7,491,502	7,505,700	7,428,253
1株当たり 純資産額（円）	61,085.14	60,172.71	60,286.75	59,665.69

（注）1 千円未満は切捨て表示

2 第24期はマスターリース契約のもと、「収益認識に関する会計基準」
（企業会計基準第29号 令和2年3月31日）等を適用した決算数値

（4）対処すべき課題

当期においては、前年度に実施したリニューアル計画第1期事業の効果により、賃料・駐車場収入等の売上高が約10%増加し、営業利益2億276万円を計上することができました。今後も継続して成長軌道に乗せていくためには、賃料や駐車場等の売上高向上を図るとともに、各種維持管理費用の適正化を通じて、将来にわたって安定した収益を維持していかなければなりません。

特に、収益の源泉である商業施設としての賃貸業については、小倉駅前等の近隣施設に対抗できる魅力的な施設やテナント構成が不可欠です。そのためにも、前期に引き続きリニューアル計画を着実に推進し、施設の魅力向上に努めていく必要があります。

一方、今期の収支は黒字基調に転じたものの、資金繰りの面では、前期のリニューアル工事に伴う借入金の返済に加え、令和8年度に予定している高層棟1階のリニューアル工事にも相応の資金を要することから、資金余力は一層厳しい状況にあります。そのため、引き続き、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ってまいります。

また、RWKは竣工から20年以上経過し施設・設備の老朽化が進行しており、区分所有者として入退館警備・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、大規模修繕に必要な予算を計画的に確保していかなければなりません。さらに、中東情勢の悪化に伴うオイル価格の高騰などを背景に、原材料費やエネルギー調達コスト上昇が懸念されています。こうした状況を踏まえ、中長期修繕計画の見直しに向けたプロポーザルを実施し、見積精度の向上と修繕工事および設備更新費用の適正化を図ります。加えて、管理組合法人事務局として区分所有者の理解と同意を得ながら、必要な修繕工事予算の確保を進めていく事が重要となります。

今後も、資金収支に配慮しつつ、適切なタイミングでの投資の実行と施設の適正な維持管理に努めてまいります。

(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
4 名	1 名	53.5 歳	7.0 年

(6) 主要な借入先の状況（令和8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
福岡銀行	—	—	81,663
西日本シティ銀行	—	—	81,668
北九州銀行	—	—	40,837

（注）千円未満は切捨て表示

北九州市…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

（令和8年3月31日現在）

区 分	氏 名	他法人の役職
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
取締役	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
取締役	久保田 泰光	(株) サン・ライフ 営業部 執行役員
取締役	有松 光浩	(株) 西日本シティ銀行 北九州総本部 副本部長
取締役	谷口 真隆	ラオックスホールディングス(株) 取締役 グループ管理統括室長
取締役	加来 秀規	福岡地所(株) 経営管理部長

監査役	林田 知起	(株)福岡銀行 北九州本部 副本部長
-----	-------	-----------------------

(注) 小野勝也氏、山口博由氏、久保田泰光氏、有松光浩氏、谷口真隆氏、加来秀規氏は社外取締役、林田知起氏は社外監査役

(2) 役員報酬等の総額

取締役2名 6, 7 4 8千円

3 会社の株式に関する事項

(1) 発行可能株式総数 1 4 0, 0 0 0株

(2) 発行済株式の総数 1 2 4, 5 0 0株

(3) 当事業年度末の株主数 1 2名

(4) 株主の状況

(令和8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
ラオックスホールディングス株式会社	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 北九州監査法人

貸借対照表
(2026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】	【 977,782 】	【流動負債】	【 708,917 】
現金・預金	642,737	1年以内返済予定の長期借入金	139,998
営業未収金	69,875	未払金	170,488
貯蔵品	20	未払法人税等	63,103
貸付金	1,320	未払事業税等	21,409
未収金	295,878	未払消費税等	66,858
前払費用	8,881	未払費用	118
貸倒引当金	△ 40,930	前受収益	55,978
【固定資産】	【 9,503,523 】	預り金	722
[有形固定資産]	[9,462,600]	テナント預り金	128,035
建物	5,939,581	リース債務	62,203
建物付属設備	4,790,267	【固定負債】	【 2,167,288 】
構築物	164,628	長期借入金	559,170
車両運搬具	6,504	長期未払金	104,899
工具器具備品	391,924	長期預り敷金	647,051
土地	4,831,755	長期リース債務	856,167
リース資産	1,092,000	負債合計	2,876,206
減価償却累計額	△ 7,754,061	純資産の部	
[無形固定資産]	[1,581]	【株主資本】	【 7,605,100 】
電話加入権	493	[資本金]	[100,000]
ソフトウェア	1,088	[資本剰余金]	[6,125,000]
[投資その他の資産]	[39,341]	資本準備金	6,125,000
長期貸付金	3,850	[利益剰余金]	[1,380,100]
長期前払費用	26,015	利益準備金	1,245
繰延税金資産	9,476	(その他利益剰余金)	(1,378,855)
破産更生債権等	21,524	繰越利益剰余金	1,378,855
貸倒引当金	△ 21,524	純資産合計	7,605,100
資産合計	10,481,306	負債及び純資産合計	10,481,306

(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 2025年 4月 1日

至 2026年 3月 31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		
賃貸等収入	1,806,071	
管理費収入	794,553	
その他収入	192,669	2,793,294
売上原価		2,475,784
売上総利益		317,510
販売費及び一般管理費		114,745
営業利益		202,765
営業外収益		
受取利息	1,211	
補助金収入	14,092	
雑収入	6,592	21,896
営業外費用		
支払利息	38,432	
雑損失	37	38,470
経常利益		186,190
特別利益		
解約違約金収入		11,981
税引前当期純利益		198,172
法人税、住民税及び事業税	84,698	
法人税等調整額	△ 123	
当期純利益		113,597