

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 %
	従 業 員 数	3 人
営 業 報 告 の 要 点		リバーウォーク北九州を管理運営する当団体の商業床の運営においては、令和6年6月よりシネマ棟1・2階エリアを閉鎖し、リニューアル工事に着手した。 先行オープンした「MARUZEN書店」(3階)に加え、新たなライフスタイルを彩る店舗として「バーガーキング」、「ひごペットフレンドリー」など、北九州初出店5店舗を含む21店舗が令和7年3月19日にオープンした。 駐車場の運営においては、令和5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、前年度に比べ利用台数が大幅に増加(約73万台/年、前年度比約18.3%)した。 施設管理においては、施設管理コスト検証を実施し、警備費や清掃費など管理費を削減(約26百万円/年)した。 これらの取り組みの結果、前期に比べ、来館者数は増加(約633万人/年、前期比約12.1%)したものの、10カ月に及ぶリニューアル工事の影響から、店舗売上高(約44.6億円/年、前期比▲13.7%)や賃料などの売上高(約25.4億円/年、前期比▲1.4%)が減少した。 さらに、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、当期は赤字決算となった。
収支状況 の 要 点	当 期 純 利 益	▲14,197 千円
	前年度との比較	○営業利益 ▲57,566千円 【前期比 142,389千円(167.8%)減】 ○経常利益 ▲33,517千円 【前期比 104,026千円(147.5%)減】 ○当期純利益 ▲14,197千円 【前期比 91,643千円(118.3%)減】
	その他 (剰余金・欠損金、設備投資、資金調達など)	○リニューアル投資 824,870千円 ○北九州市からの借入残高 495,000千円

(令和 7 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26期 事業報告

令和6年4月1日から令和7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（以下、「RWK」という。）は開業21年目を迎え、前期に引続きSC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ました。

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ました。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、RWKの適正な管理と安定した経営基盤の構築に取り組みます。

(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、RWK管理組合施工分を除き8億2,487万円を投資しました。

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日にオープンしました。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ます。

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ました。

販促イベントとは、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」を開催しました。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ました。

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RWKエリアを盛り上げました。

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）となりました。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時間を超えました。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ました。

RWK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ました。また、2024年4月から熱料金の従量料金単価を約15%引き上げましたが、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りました。

当期のRWK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。当期は6月から10カ月に及ぶ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%となりました。

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

期別 区分	2024.4.1～2025.3.31		2023.4.1～2024.3.31		増減 (%)
	第26期	1日当たり	第25期	1日当たり	
来館者（人）	6,337,585	17,363	5,651,572	15,441	112.1
店舗売上（千円）	4,465,841	12,235	5,175,591	14,141	86.3
レジ客（人）	2,338,794	6,408	2,658,228	7,263	88.0
駐車場利用（台）	739,263	2,025	624,731	1,707	118.3

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

(表2) 財産及び損益の状況の推移

区 分	第 26 期	第 25 期	第 24 期	第 23 期
売上高 (千円)	2,542,517	2,577,116	892,674	904,979
営業利益 (千円)	△ 57,566	84,823	86,381	185,897
経常利益 (千円)	△33,517	70,509	88,766	186,772
当期純利益 (千円)	△14,197	77,446	58,399	122,507
1 株当たり 当期純利益 (千円)	△114.03	622.06	469.08	984.00
総資産 (千円)	10,964,941	10,319,717	9,342,968	9,338,993
純資産 (千円)	7,491,502	7,505,700	7,428,253	7,369,853
1 株当たり 純資産額 (円)	60,172.71	60,286.75	59,665.69	59,196.61

(注) 1 千円未満は切捨て表示

2 第23、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 2020年3月31日)等を適用した決算数値

(4) 対処すべき課題

RWK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ました。

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ますが、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となるから、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に注視してまいります。

また、RWKは2025年4月に開業2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りません。そのため、中長期修繕計画の見直しに取り組んでまいります。

(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
3 名	－2 名	53.3 歳	9.1 年

(6) 主要な借入先の状況 (2025 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

(2025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 都市戦略局長
取締役	久保田 泰光	(株) サン・ライフ 営業部 執行役員
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	増永 秀一	福岡地所(株) 経営管理部長
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・リアルエステート(株) 取締役 不動産管理本部長
監査役	宮崎 慎一郎	(株) 福岡銀行 北九州本部 副本部長

(注) 上村周二氏、久保田泰光氏、山口博由氏、増永秀一氏、有松光浩氏、谷口真隆氏は社外取締役、宮崎慎一郎氏は社外監査役

(2) 役員報酬等の総額

取締役 1 名 6, 6 0 0 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

(2025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

(2025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】	【 1,313,036 】	【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
未収還付法人税等	20,012	リース債務	59,987
未収消費税等	95,322	テナント預り金	169,486
【固定資産】	【 9,651,905 】		
[有形固定資産]	[9,594,067]	【固定負債】	【 2,098,267 】
建物	10,590,732	長期借入金	405,000
構築物	164,628	長期未払金	116,549
車両運搬具	6,504	長期リース債務	918,370
工具器具備品	382,362	長期預り敷金	658,347
土地	4,743,915		
リース資産	1,092,000	負債合計	3,473,438
減価償却累計額	△ 7,386,077	純資産の部	
[無形固定資産]	[2,347]	【株主資本】	【 7,491,502 】
電話加入権	493	[資本金]	[100,000]
ソフトウェア	1,854	[資本剰余金]	[6,125,000]
[投資その他の資産]	[55,489]	資本準備金	6,125,000
長期貸付金	5,170	[利益剰余金]	[1,266,502]
長期前払費用	40,966	利益準備金	1,245
繰延税金資産	9,353	(その他利益剰余金)	(1,265,257)
		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しております。

損 益 計 算 書

自 2024年 4月 1日

至 2025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しております。