【財務運営の実績に関する評価】　　【様式4】

令和７年度　事業経営評価

所管局名	建設局	団体名	クリスタ長堀株式会社

中経目標		
中経目標	当期資金残高　　1,728百万円（令和７(2025）年度末時点)
具体的な内容	安定的な収入の確保

財務運営の実績に関する評価（規程第４条(2)ア関係）

中期経営再建計画

評価指標	当期末資金残高（百万円）				
目標の達成状況	前年度実績	R７目標①	R7実績②	目標達成率②／①	達成状況
	1,795	1,728	1,937	112.09%	①(ⅰ)
中期経営再建目標に対する進捗状況	ア	ア：「順調」イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」	【達成状況】 ①：目標達成　(ⅰ)取組は予定どおり実施　(ⅱ)取組を予定どおり実施しなかった ②：目標未達成　(ⅰ)取組は予定どおり実施　(ⅱ)取組を予定どおり実施しなかった		

年度計画達成状況

目標の達成状況

実施事項①	収入の確保		成果指標①（単位）	賃料収入（百万円）	
目標の達成状況	R6年度実績	R７年度目標①	R7年度実績②	目標達成率②／①	達成状況
	974	1,021	1,018	99.71%	②(ⅰ)
実施事項②	地下街の活性化		成果指標②（単位）	入居率(年度末)（%）	
目標の達成状況	R6年度実績	R７年度目標①	R7年度実績②	目標達成率②／①	達成状況
	91	100	93	93.00%	②(ⅰ)
実施事項③	支出の削減		成果指標③（単位）	一般管理費（百万円）	
目標の達成状況	R6年度実績	R７年度目標①	R7年度実績②	目標達成率①／②	達成状況
	59	59	58	101.72%	①(ⅰ)
実施事項④	収益の確保		成果指標③（単位）	税引前当期純利益（百万円）	
目標の達成状況	R6年度実績	R７年度目標①	R7年度実績②	目標達成率②／①	達成状況
	272	215	264	122.79%	①(ⅰ)
中期経営再建計画に対する進捗状況	ア	ア：「順調」イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」	【達成状況】 ①：目標達成　(ⅰ)取組は予定どおり実施　(ⅱ)取組を予定どおり実施しなかった ②：目標未達成　(ⅰ)取組は予定どおり実施　(ⅱ)取組を予定どおり実施しなかった		

特定団体の自己評価

当該年度の実績値に対する評価	最終目標(中期経営再建計画)達成に向けた課題
諸物価高騰や人手不足により入居率が目標未達となり、その結果賃料収入も僅かに目標に届かなかった。一方でイベントスペース使用料収入など賃料以外の収入増により、売上高は、前年、予算、中期経営計画ともに上回ることができた。費用面では、業務委託費や支払利息などが増加したが、一般管理費をはじめ経費削減に努め、税引前当期純利益は目標を達成することができた。資金残高も、上記収益の確保により、中期経営再建計画の最終年の目標を上回ることができた。	上記課題への対応

専門家意見

公認会計士、税理士その他の財務に関する専門的な知識及び経験を有する者の意見（※団体からの報告）（規程第４条(2)イ関係）

継続企業を前提とした当社の財務諸表（令和７年度決算）について、５月22日付にて、有限責任あずさ監査法人より無限定適正意見の監査報告書を受領している。

市の審査

成果指標の達成状況	審査結果（※監理委員会からの報告）（規程第４条(2)ウ関係）
② ①：目標達成 ②：目標一部未達成 ③：目標全部未達成	・当年度は、諸物価の高騰や人手不足等の影響を受け、入居率が目標値を下回った。これに伴い、賃料収入についても一定の確保は図られたものの、目標にはわずかに届かなかった。 ・一方、イベントスペース使用料等、賃料以外の収入拡大に向けた取組により、売上高は前年実績、予算及び目標値を上回った。また、業務委託費や支払利息等が増加する中においても、経費削減に努めた結果、一般管理費は目標を達成し、税引前当期純利益についても目標を達成した。 ・資金残高は、収益の確保に努めたことにより中期経営再建計画の最終年度目標を上回り、前年度実績からも改善した。

市の評価

当該事業年度の評価

当該事業年度の指標及び目標に基づく評価並びに当該評価を踏まえた**本市**の総合的な評価（規程第４条(2)エ関係）

・一部の商業テナントでは、物価高騰によるコスト増及び店舗スタッフの人材不足により、実店舗の維持が困難かつ採算性の見通しが立ちにくい状況にある。この状況下において、R６年度よりは入居率は向上したものの、R７年度の100%という高い入居率の目標は未達となった。
・また、当団体の粘り強い賃料増額交渉により、一定の成果は見られたものの、賃料収入はわずかに目標に届かなかった。
・一方で、当年度は、賃料以外の収入の確保や一般管理費の抑制等により、税引前当期純利益は目標を達成し、当期資金残高については中期経営再建計画の最終年度目標を上回った。
・以上を踏まえ、中期経営再建目標および中期経営再建計画を達成したとする団体の自己評価は妥当である。
・資金面では前年度実績から改善している。引き続き賃料収入の確保や売上原価の縮減により収支の向上を図ることで資金残高の維持に努められたい。

助言等及び講ずるよう求めた措置の内容【大阪市外郭団体等への関与及び監理事項等に関する条例第７条第５項】（※必要な場合のみ）

※中期経営再建目標の期間の最終年度の前年度又は最終年度に作成

中期経営再建目標の期間を通じた財務運営の実績に関する評価（規程第５条(１)関係）

中経再建計画

評価指標	当期資金残高（1,728百万円）	計画名称	中期経営計画
区分	最終年度	計画期間	R３(2021)年度～R７(2025)年度

目標の達成状況	計画初年目（R３年度）		計画２年目（R４年度）		計画３年目(R５年度)		計画４年目（R６年度）		計画５年目（R７年度）	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績
	1,945	1,976	1,929	1,927	1,861	2,003	1,805	1,795	1,728	1,937

特定団体の自己評価

中期経営再建計画期間の実績値に対する評価	最終年度の前年度：中期経営再建計画の最終目標達成に向けた課題 最終年度　　：次期中期経営再建計画における課題
コロナ禍以降の回復傾向は継続しているとはいえ緩やかなものであり、引き続き物価高騰や人手不足など厳しい商業環境に直面している中、様々な収入確保、経費削減の取組みの積み上げにより目標を達成することができた。今後も戦略的なリーシング、粘り強い賃料増額交渉、賃料以外の収入増の取組みを進めるとともに、地下街の活性化に向けたエリア連携にも注力する。	物価高騰・人手不足などにより賃料収入は大きな伸びを見通せず、一方で設備等の老朽化に対応する必要がある。 近隣エリアへの来訪者の増を当地下街の収入増に結びつけていく必要があるが、地下街通行者の足が速く、店舗への入店率が低いこと、また東西に長く全館的な回遊を見込むことが困難である。 長堀・心斎橋エリアの商圏としてのポテンシャルは、梅田エリア、難波エリアに比べ、見劣りする感は否めず、リーシング、賃料収入の増に苦慮している状況にある。
	上記課題への対応
	新たな契約となった地下街運営事業者とも連携しつつ、デイリーユーザーを意識し、売上を伸長させている飲食、日用雑貨業態の配置拡大や賃料増額の取組の強化及び遊休スペースの活用など回遊性を高める取組みにより増収につなげる。また、合同MAP制作や合同抽選会開催など近隣商業施設とのエリア連携に加え、梅田・難波等でも展開される『Osaka Art&Design2026』への参加など、より幅広く集客を図っていく。

専門家意見

公認会計士、税理士その他の財務に関する専門的な知識及び経験を有する者の意見（※団体からの報告）（規程第５条(２)関係）

継続企業を前提とした当社の財務諸表（令和７年度決算）について、５月22日付にて、有限責任あずさ監査法人より無限定適正意見の監査報告書を受領している。

市の審査

評価指標の達成状況	審査結果（※監理委員会からの報告）（規程第５条(３)関係）
① ①：目標達成 ②：目標一部未達成 ③：目標全部未達成	・本目標期間は、コロナ禍後の回復が緩やかに推移する中、物価高騰や人手不足等により、出店環境が引き続き厳しい状況にあった。 ・一方、戦略的なリーシングの推進、賃料増額交渉の継続、賃料以外の収入の確保並びに経費削減の取組を着実に積み上げた結果、評価指標である資金残高については期間中目標未達となる年度もあったが、最終年度については目標を達成した。

市の評価

中期目標の期間を通じた評価

中期経営再建計画に定められている指標及び目標に基づく評価並びに当該評価を踏まえた**本市**の総合的な評価（規程第５条(４)関係）

・本目標期間における資金残高は、コロナ禍による影響を大きく受けたことにより一部年度で目標未達が見られるものの、様々な収入確保、経費削減の取組の積み上げにより、最終年度において目標を上回ったことについては評価できる。
・今後、施設の老朽化に伴い維持修繕費の増加が想定されるのに対し、物価高騰や人手不足の影響により、賃料収入の大幅な伸長は見込みにくく、通行者の滞留時間の短さや、東西に長い施設形状により全館的な回遊が生じにくいといった構造要因から、来街者の増加が直ちに購買に結び付きにくい傾向である。
・引き続き、売り上げ好調な業態の新規リーシング・配置拡大や更なる賃料増額や、イベントスペース使用料等賃料以外の収入拡大に向けた取組を進めるとともに、近隣エリアとの連携やイベントへの参加等の取組により回遊性の向上を図ることで人流を呼び込み、今後も持続可能な経営につながる取組を強化されたい。

助言等及び講ずるよう求めた措置の内容【大阪市外郭団体等への関与及び監理事項等に関する条例第７条第５項】（※必要な場合のみ）