

# 事業報告

第27期

平成30年4月1日から

平成31年3月31日まで

クリスタ長堀株式会社

# 事業報告

平成30年4月1日から

平成31年3月31日まで

## 1. 会社の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及び成果

当事業年度は、雇用情勢の改善や企業収益は高い水準にあるなど経済情勢は緩やかに拡大しつつあり、当社の業績に直結する個人消費はやや持ち直しておりますが、先行きは依然として不透明な状況が続いています。また、数年来、商業施設の運営に大きな脅威となっているEC（電子商取引）の伸展がより一層顕著になって表れ、顧客の生活シーンにおける消費行動をも大きく様変わりしつつあります。心斎橋地区では、大阪・関西万博開催決定やIR誘致に加え、大丸心斎橋店本館や心斎橋パルコの開業も控えていることから、より一層インバウンド需要が見込まれる環境となっております。

こうした中で、当地下街では、地下街運営事業者の阪急阪神ビルマネジメント㈱が運営受託3年目となり、当社との連携を一層深めるとともにテナントとの協働による効率的な販促施策の実施に努めてきました。

販売促進施策については、「セールスプロモーション」として、年2回のバーゲンセールに加え、クーポン企画や限定セール企画、10%チェックバックキャンペーンなどお客様の購買意欲に訴求するシーズンに応じたタイミングで実施したほか、「ブランドキャンペーン」として、ハロウィンフェアやプレミアムフライデー企画といった現場の賑わいとお客様に楽しんで頂ける催事を展開してまいりました。毎月末金曜日開催のプレミアムマルシェも定着したイベントとなりました。さらに、「WEBコミュニケーション」として、新規ホームページ「CRYSTA WEB」をリリースし、各テナントが容易に情報発信できるとともにSNS運用についても新たにInstagramやLINE@を導入してまいりました。このようにテナントとの連携強化と販売促進施策により、テナント売上向上に努めてきました。

テナント売上高については、昨年6月の大阪北部地震をはじめ台風や大雨などが続き、交通機関の影響で一部「自由営業」をせざるを得ない状況でありましたが、各店舗の売上努力などにより地下街開業以来最高の96億円となり、前年度を3億円上回りました。一方、下半期を見ると9月初めの台風21号の影響は大きく、外国人顧客の来街は大きく減少し、また転売目的の購入減少などにより飲食や服飾雑貨業態の売上が低下しています。加えて、EC（電子商取引）の伸展と人手不足が解消できていない状況にあり、11月期のテナント売上高は17カ月ぶりに前年を下回る結果となりました。

施設管理面においては、自然災害が続くなかではありましたが、不断の点検もあり安全で快適な施設の維持に努めてまいりました。また、電気設備及び機械設備の設備投資やシャッター更新工事も事業計画に基づき着実に実施しました。

当社の業績は、売上高は15億39百万円、前年比34百万円（2.3%）増となりました。内訳としては、地下街収入が14億85百万円、前年比31百万円（2.1%）増、その他収入

が 54 百万円、前年比 3 百万円 (7.3%) 増となりました。

地下街収入のうちテナント賃料収入は 11 億 67 百万円で、優良テナントの入店や空き店舗区画が解消されたこともあり、前年度を上回り年度目標を達成しました。

費用については、売上原価は 9 億 67 百万円、前年比 0.9 百万円 (0.1%) 減で、一般管理費は 67 百万円、前年比 0.9 百万円 (1.4%) 増となりました。

以上の結果、売上総利益は 5 億 72 百万円、前年比 35 百万円 (6.7%) 増、営業利益は 5 億 5 百万円、前年比 34 百万円 (7.4%) 増、税引前当期純利益は 4 億 33 百万円、前年比 29 百万円 (7.4%) 増となりました。法人税等及び法人税等調整額を差し引いた当期純利益は前年比 17 百万円 (5.2%) 増の 3 億 67 百万円となりました。

## (2) 設備投資の状況

当期に実施した設備投資金額は 73 百万円で、主なものは、エレベータ中央・東荷捌更新工事、防火シャッター更新工事 (店舗・階段・エスカレータ) などによるものです。

## (3) 資金調達の状況

当期中の所要資金は、自己資金により充当いたしました。

## (4) 対処すべき課題

当事業年度は、中期経営計画に基づく経営目標の賃料収入 12 億円の早期達成に向けた増収への上昇スパイラルの仕組みづくりに取り組んできました。具体的には、テナントの安定化を図ることにより空室期間を抑え、テナント売上高向上を図るとともに、地下街の活性化を通じて賃料負担力の高い優良テナントに入れ替えていくというサイクルに持ち込んでいくことに取り組み、一定の成果を挙げました。

今後は、これまでの取り組みを継続し、その成果を確実にするために、バリエタウンリニューアルの成功を必須として取り組みます。当社初の大規模リニューアルを契機として各タウンにキーテナントを配置し、各タウンの吸引力を高め、地下街全体の活性化に繋げることを目指します。バリエタウンのリニューアルに伴い、減収、減益となり、また、資金残高についても前年を下回ることは不可避となりますが、長期的な減収傾向に陥るリスクを回避し次年度以降の反転上昇を目指して実行します。

これらを実現するために、地下街運営事業者及び施設管理事業者との連携を強化し、事業計画に基づいた施策を着実に実行するとともに、きめ細かな事業計画のフォローを実行し、利益目標を必達するとともに、バリエタウンのリニューアルの成功を前提とした中長期戦略の具体的検討に着手します。

地下街の設備更新に当たっては、道路管理者である大阪市と連携を図り、補修やオーバーホールによって延命可能なものは予防保全の考え方を取り入れ一時的な経費の支出を抑えてまいります。安全、安心、快適な地下街を実現させるために、中期経営計画や事業計画に基づき設備の老朽度など判断しながら必要な設備投資を実施してまいります。

(5) 直前3事業年度の財産及び損益状況

区 分	第24期 (平成27年度)	第25期 (平成28年度)	第26期 (平成29年度)	第27期 (平成30年度)
売 上 高	1,550百万円	1,498百万円	1,505百万円	1,539百万円
経 常 利 益	366百万円	424百万円	409百万円	450百万円
当 期 純 利 益	332百万円	683百万円	349百万円	367百万円
1株当たり当期 純 利 益	22銭	45銭	23銭	24銭
総 資 産	7,924百万円	8,104百万円	8,421百万円	8,468百万円
純 資 産	△11,709百万円	△11,026百万円	△10,676百万円	△10,309百万円

(注1) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数に基づき算出しております。

(注2) 第27期(当期)の状況につきましては、「1.(1)事業の経過及び成果」に記載のとおりです。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容

地下街の経営

(8) 主要な事業所

本社 大阪市中央区南船場4丁目長堀地下街8号

(9) 使用人の状況

使用人数	前期末比増減	平均勤続年数
10名	1名減	9.0年

(10) 主要な借入先の状況（平成31年3月31日現在）

（単位：千円）

借入先	借入金残高
大阪市	7,128,379
株式会社日本政策投資銀行	1,555,456
株式会社三菱UFJ銀行	1,002,685
株式会社三井住友銀行	706,707
株式会社みずほ銀行	706,707
株式会社りそな銀行	706,707
三井住友信託銀行株式会社	592,662
みずほ信託銀行株式会社	295,978
株式会社近畿大阪銀行	244,295
大阪市農業協同組合	1,200,000
株式会社大阪市開発公社	2,680,000
計	16,819,579

(注)株式会社近畿大阪銀行は、平成31年4月1日に株式会社関西アーバン銀行と合併し、株式会社関西みらい銀行となりました。

2. 会社の株式に関する事項（平成31年3月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数            普通株式 1,500,040,000 株
- (2) 発行済株式総数            普通株式 1,500,036,800 株
- (3) 株主数                        22 名
- (4) 発行済株式の総数の10分の1以上の数の株式を保有する大株主

株主名	持株数	持株比率
大阪市	1,500,016,000 株	99.9 %

### 3. 会社の役員に関する事項

#### (1) 取締役及び監査役（平成31年3月31日現在）

地 位	氏 名	担当又は主な職業
代表取締役社長	高 橋 幸 夫	
常 務 取 締 役	梶 本 武 史	総務部長
取 締 役	尾 崎 滋	大阪市建設局道路部長
取 締 役	藤 野 研 一	関西電力(株)理事営業本部副本部長
取 締 役	武 枝 和 彦	大阪瓦斯(株)理事総務部長
監 査 役	瓜 生 嘉 子	弁護士
監 査 役	田 中 利 浩	大阪市建設局総務部長

#### (注1) 当事業年度中の取締役及び監査役の異動

就 任 尾崎 滋、藤野研一、武枝和彦の各氏は、平成30年6月29日開催の第26回定時株主総会において新たに取締役に選任され就任いたしました。

瓜生嘉子氏は、平成30年6月29日開催の第26回定時株主総会において新たに監査役に選任され就任いたしました。

辞 任 尾崎 滋氏は、平成31年3月31日をもって取締役を辞任いたしました。

退 任 岡田春夫、高田 篤の各氏は、平成30年6月29日開催の第26回定時株主総会終結の時をもって退任いたしました。

#### (2) 取締役及び監査役の報酬等の額

取締役	2名	18,240千円
監査役	3名	3,000千円

(注1) 平成29年6月26日開催の定時株主総会の決議による取締役報酬総額は年額30,000千円以内です（使用人兼務取締役の使用人給与相当額は含んでおりません）。

(注2) 平成18年8月31日開催の臨時株主総会の決議による監査役報酬総額は年額12,000千円以内です。

(注3) 平成30年6月29日開催の定時株主総会終結の時をもって退任した監査役2名に支給した報酬等を含んでおります。

### 4. 会計監査人の状況

名 称 有限責任 あずさ監査法人

## 5. 会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

当社は平成18年6月8日開催の取締役会において、業務の適正を確保するための体制（内部統制システム）の整備について次のとおり決議いたしました。

- (1) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制  
取締役の職務の執行に係る情報については、文書規程に従い、各担当部門において適切に保存及び管理を行うとともに、必要に応じて閲覧可能な状態を維持する。
- (2) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制  
会社のリスク状況の監視並びに全体的対応は総務課が行い、コンプライアンス、情報セキュリティ、防災及び施設管理等にかかるリスク管理は担当課が行う。
- (3) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制  
取締役会は経営計画に基づく全体的な目標を定め、取締役はその目標達成のために、社内規則及び規程に基づく、職務権限及び意思決定ルールにより、適正かつ効率的に職務の執行が行われる体制をとる。また、取締役会が定期的に進捗状況を評価し、改善を促すことを内容とする、業務の効率化を実現するシステムを構築する。
- (4) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合し、かつ、効率的に行われることを確保するための体制  
コンプライアンス担当取締役を任命し、役員及び従業員が法令・定款及び当社の規程を遵守した行動をとるための行動規範を定める。また、その徹底を図るため、役員及び従業員教育等を行うこととする。こうした活動は定期的に取り締り会及び監査役に報告する。  
また、当社は、取締役の職務執行の適法性を確保するための牽制機能を期待し、取締役会に当社と利害関係を有しない社外取締役が1名以上在籍するようにする。
- (5) 企業集団における業務の適正を確保するための体制  
該当がないため存在しない。
- (6) 監査役を補助すべき使用人に関する事項  
監査役を補助する組織を総務課とする。
- (7) 当該使用人の独立性に関する事項  
補助者の人事異動については監査役の意見を尊重する。
- (8) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他監査役への報告に関する体制  
取締役及び使用人から監査役への報告については、重大な事故又は不祥事等、会社に著しい損害を及ぼすおそれがあるものは速やかに報告するとともに、その求めに応じて、適宜重要な意思決定に関する説明を行う体制を整備する。
- (9) その他監査役による監査が実効的に行われることを確保するための体制  
監査役による監査の実効性確保について、監査役は、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、重要な会議に出席するとともに、重要な決裁書類等を閲覧することができる。また、監査役は、代表取締役社長、会計監査人とそれぞれ定期的に意見交換会を開催することとする。

# 計 算 書 類 等

第 27 期

平成30年4月 1日から  
平成31年3月31日まで

クリスタ長堀株式会社

## 計算書類等

- (1) 貸借対照表
- (2) 損益計算書
- (3) 株主資本等変動計算書
- (4) 個別注記表

## 貸借対照表

(平成31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	3,110,032	流動負債	1,248,703
現金預金	2,730,217	短期借入金	363,200
売掛金	140,230	未払金	578,921
貯蔵品	621	リース債務	3,814
前払費用	2,568	未払法人税等	48,468
立替金	202,570	未払消費税等	16,459
未収入金	3,126	未払費用	4,687
預け金	29,968	前受金	99,882
その他の流動資産	727	預り金	133,269
固定資産	5,358,205	固定負債	17,529,414
有形固定資産	5,095,379	長期借入金	16,456,379
建物	4,992,186	長期リース債務	15,811
構築物	256	預り保証金	1,026,666
機械装置	33,332	退職給付引当金	30,558
工具器具備品	26,315		
リース資産	17,995	負債合計	18,778,117
建設仮勘定	25,293	《純資産の部》	
無形固定資産	96	株主資本	△ 10,309,880
電話加入権	96	資本金	100,000
投資その他の資産	262,730	利益剰余金	△ 10,409,880
長期前払費用	4,165	その他利益剰余金	△ 10,409,880
繰延税金資産	258,564	繰越利益剰余金	△ 10,409,880
		純資産合計	△ 10,309,880
資産合計	8,468,237	負債・純資産合計	8,468,237

## 損益計算書

平成30年4月1日から  
平成31年3月31日まで

(単位：千円)

科 目	金 額	
	内 訳	合 計
売 上 高		1,539,901
地 下 街 収 入	1,485,342	
そ の 他 収 入	54,558	
売 上 原 価		967,188
売 上 総 利 益		572,713
一 般 管 理 費		67,494
営 業 利 益		505,218
営 業 外 収 益		3,739
受 取 利 息	1,152	
雑 収 入	2,587	
営 業 外 費 用		58,516
支 払 利 息	57,961	
雑 損 失	555	
経 常 利 益		450,441
特 別 損 失		17,066
固 定 資 産 除 却 損	4,479	
減 損 損 失	12,586	
税 引 前 当 期 純 利 益		433,374
法人税、住民税及び事業税		63,652
法人税等調整額		2,609
当 期 純 利 益		367,112

## 株主資本等変動計算書

平成30年4月1日から

平成31年3月31日まで

(単位：千円)

	株 主 資 本			純 資 産 合 計
	資 本 金	利 益 剰 余 金	株 主 資 本 合 計	
		そ の 他 利 益 剰 余 金		
		繰 越 利 益 剰 余 金		
当 期 首 残 高	100,000	△ 10,776,992	△ 10,676,992	△ 10,676,992
当 期 変 動 額				
当 期 純 利 益		367,112	367,112	367,112
当 期 変 動 額 合 計		367,112	367,112	367,112
当 期 末 残 高	100,000	△ 10,409,880	△ 10,309,880	△ 10,309,880

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

##### 貯蔵品

移動平均法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

#### (2) 固定資産の減価償却方法

##### ①有形固定資産

##### 定額法

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっています。

また、建物については平成10年度の税制改正により、耐用年数の短縮が行われていますが、改正前の耐用年数を継続して適用しています。

##### ②リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。

#### (3) 引当金の計上基準

##### 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職給付見込額のうち、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しています。

#### (4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

##### 消費税等の会計処理

税抜方式によっています。

### 2. 表示方法の変更

#### 貸借対照表

『税効果会計に係る会計基準』の一部改正（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」（法務省令第5号 平成30年3月26日）を当事業年度から適用し、繰延税金資産を投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。

### 3. 貸借対照表に関する注記

#### (1) 有形固定資産の減価償却累計額 16,213,266千円

（減損損失累計額 9,400,077千円を含む）

#### (2) 担保に供している資産及び担保に係る債務

##### ①担保に供している資産

現金預金	10,000千円
建 物	4,992,186千円

②担保に係る債務

短期借入金	363,200千円
長期借入金	5,448,000千円

4. 損益計算書に関する注記

減損損失に関する注記

当社は、以下の資産について減損損失を計上しています。

(単位：千円)

場 所	用 途	種 類	金 額
大阪市	宝くじ売場設備	建 物	11,565
		工具器具備品	1,021

当事業年度において、宝くじ販売事業の廃止を決定したため、上記の資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しています。なお、回収可能価額は、零として評価して減損損失を測定しています。

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当期首株式数	当期増加株式数	当期減少株式数	当期末株式数
普通株式	1,500,036,800株	—	—	1,500,036,800株

6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産) (単位：千円)

減損損失	3,804,450
その他	19,794
繰延税金資産小計	3,824,244
評価性引当額	△3,565,680
繰延税金資産合計	258,564

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、余剰資金の運用については定期預金に限定し、また、資金調達については銀行借入による方針です。デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

現金及び預金は主に普通預金及び定期預金であり、金融機関の信用リスクがあります。営業債権である売掛金には、顧客の信用リスクがありますが、預り保証金の受け入れ等によって貸料等の回収不能にかかるリスクを回避しています。

長期借入金は主に設備投資に係る資金調達です。これらの借入金の金利は主に5年ごとに見直されるため、金利の変動リスクに晒されています。なお、大阪市、株式会社大阪

市開発公社及び大阪市農業協同組合からの借入金については、元金全額が劣後債権となっており、令和17年3月までの間は固定金利による利息のみを支払うこととしています。元金については令和17年4月以降分割返済することとしており、具体的な弁済方法については別途協議することとなっています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項

平成31年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
① 現金預金	2,730,217	2,730,217	—
② 売掛金	140,230	140,230	—
③ 立替金	202,570	202,570	—
④ 未払金	(578,921)	(578,921)	—
⑤ 預り金	(133,269)	(133,269)	—
⑥ 短期借入金・長期借入金	(5,811,200)	(5,942,664)	△ 131,464
⑦ 預り保証金	(1,026,666)	(1,010,667)	15,998

負債に計上されているものについては、( ) で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法は以下のとおりです。

① 現金預金、② 売掛金、③ 立替金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

④ 未払金、⑤ 預り金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

⑥ 短期借入金・長期借入金

借入金の時価については、元利金の合計額を、特定調停に基づく直近の改定利率を加味して算定した利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、借入金のうち将来の返済予定が定まっていないもの(11,008,379千円)については、上記の表から除いております。

⑦ 預り保証金

預り保証金の時価については、借入金と同じ割引率で割り引いて算定する方法によっております。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超
現金預金	2,730,217	—
売掛金	140,230	—
立替金	202,570	—
合計	3,073,018	—

(注3) 短期借入金・長期借入金の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超
短期借入金・長期借入金	363,200	363,200	363,200	363,200	15,366,779

## 8. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は大阪市において、賃貸用施設を有しております。賃貸用施設については、当社が経営管理上一部使用しております。

### (2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当事業年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			決算日における時価
当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
5,102,211	△110,025	4,992,186	10,500,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

(注2) 決算日における時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

## 9. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
				役員の兼任等	事業上の関係				
主要株主	大阪市	地方公共団体	(被所有)直接99.9%	兼任2人	資金の借入	資金の借入	—	長期借入金	7,128,379
					借入	利息の支払	359	—	—
					公共歩道等の維持管理	維持管理費の立替	—	立替金	200,623
					損失補償(被補償)	損失補償(被補償)	7,011,200	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件ないし取引条件の決定方針等

- 資金の借入については、特定調停条項に基づき借入利率が決定し、担保は提供しておりません。
- 損失補償については、特定調停条項に基づき金融機関からの借入金等に対して、金融機関が担保物件の処分など回収努力をしてもなお回収不能が発生した場合の当該回収不能額について大阪市が損失額を補償することとなっており、補償料はありません。なお、取引金額は平成31年3月31日現在の金融機関からの借入残高を計上しております。

(2) 兄弟会社等

属性	会社等の名称	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
				役員の兼任等	事業上の関係				
主要株主が議決権の過半数を所有している会社	(株) 大阪市開発公社	船場センタービル経営・管理業務等	-	-	資金の借入	-	長期借入金	2,680,000	
					利息の支払	1,608	-	-	

(注) 取引条件ないし取引条件の決定方針等

資金の借入については、特定調停条項に基づき借入利率が決定し、担保は提供しておりません。

10. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額                   △6円87銭

1株当たり当期純利益                   24銭

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

12. その他の注記事項

資産除去債務に関する注記

当社の地下街施設は、道路法第40条の規定により道路占用を廃止した場合にはこれらの施設を撤去し原状回復する義務を有していますが、道路占用を廃止する蓋然性は極めて低く、廃止時期を特定することができないことから資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(備考)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。