事業報告

第29期

2020年4月1日から
2021年3月31日まで

クリスタ長堀株式会社

事業報告

2020年4月1日から

2021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、新型コロナウイルス感染症拡大により国内経済は大きく減退し、消費活動においては外出自粛や在宅勤務が進み、またECの伸展など生活様式の変化が消費行動に影響した年でありました。個人消費については、外食や衣料品などが大きく落ち込み、全体の家計消費支出は減少しており、消費マインドも弱含みとなったところがあります。「全国百貨店売上高概況」によると、個人消費の低迷とインバウンド需要の激減により2020年の百貨店売上高は25.7%減となり、2021年2月期まで17カ月連続前年比マイナスとなるなど非常に厳しい商業環境にあります。一方、心齋橋地区においては、昨年11月に心齋橋PARCOが開業し、地域の集客効果も今後期待できるところであります。

当地下街においては、コロナ禍の厳しい環境にあるなか、地下街運営事業者（阪急阪神ビルマネジメント(株)）と緊密な連携を深めるとともに、テナントとの協同による効率的な販促施策の実施に努めてきました。

年度当初からコロナ禍によるテナント売上減少や退店リスクなどにより、地下街収入の大幅な減少が見込まれることから当初計画を見直す必要が生じ、不急な設備投資の先送り、販売促進費や維持修繕費などの経費を削減するなど支出を大幅に見直した補正予算を策定し、繰延税金資産を取り崩さない収益の確保を目指してきました。

販売促進施策については、「営業自粛」要請などにより集客を伴う販促イベントの実施を見合わせ、10%チェックバックキャンペーンやグルメスタンプラリーなど、お客様の購買意欲に訴求する売上に直結したセールスプロモーションを展開してきました。

テナント売上高については、緊急事態宣言による休業・時短要請など営業機会の逸失、消費マインドの低下、リモートワークによるオフィスワーカーの減少、インバウンド需要の激減などにより、前年度実績(85億円)を下回る61億円になりました。

テナント賃料収入については、年度当初からの「緊急事態宣言」に基づく休業要請による賃料減額（4月及び5月期）以降も急な退店や賃料減額等が発生しましたが、売上に直結した販促施策の実行やテナントとの粘り強い交渉により、その影響を最小限に留めました。

地下街施設管理においては、設備更新（電気・機械設備・シャッター更新など）は次年度以降に不急なものを先送りしましたが、施設管理事業者との緊密な連携のもとで不断の点検により事故なく安全で快適な施設の維持に努めてきました。

当社の業績は、売上高は12億38百万円、前年比2億27百万円（15.5%）減となりました。内訳としては、地下街収入が12億20百万円、前年比2億7百万円（14.5%）減、

その他収入が 18 百万円、前年比 19 百万円 (51.9%) 減となりました。

地下街収入のうちテナント賃料収入は 9 億 55 百万円、前年比 1 億 61 百万円 (14.5%) 減となりました。これは、「緊急事態宣言」に基づく休業要請などによるテナントからの強い要請による賃料減額、テナント売上低下による歩合賃料の減収、さらには退店や空き店舗の発生などが重なったことによるものです。

費用については、売上原価は 8 億 37 百万円、前年比 1 億 72 百万円 (17.1%) 減となりました。これは、不急な事業見直しや自然災害などが少なかったことによる修繕維持費の減やテナント会との協力による広告宣伝費の減少のほか、前年度実施したバリエタウン・リニューアル業務委託費の減少によるものです。一般管理費は 73 百万円、前年とほぼ同額となりました。

以上の結果、営業利益は 3 億 28 百万円、前年比 54 百万円 (14.2%) 減、税引前当期純利益は 2 億 98 百万円、前年比 25 百万円 (8.0%) 減となりました。法人税等及び法人税等調整額を加味した当期純利益は、前年比 15 百万円 (5.4%) 減の 2 億 79 百万円となりました。

資金残高については、前年比 1 億 71 百万円 (8.0%) 減少し、19 億 88 百万円になりました。この要因は、多額の保証金を預かっていたテナントが普通借家契約から定期借家契約に変更したことなどによる保証金返還に伴い、預かり保証金が 2 億 42 百万円減少したもので、これを除くと前年度を上回っております。

(2) 設備投資の状況

当期に実施した設備投資金額は 43 百万円で、主なものは、熱源設備工事（冷却塔）及び防火シャッター更新工事（店舗）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

2020 年度は、コロナ禍の影響による地下街収入の減少など大きな打撃を受けましたが、支出の削減効果などにより税引前当期純利益は補正予算の目標を上回ることであります。

現状ではコロナ禍の影響を受け、テナント売上高は大きく低下し、多くの店舗に対し賃料減額を行っており、賃料収入の回復が見通せない状況にあります。

コロナ禍の影響を受け、EC の伸展が加速し、住居や職場の近隣施設での購買が増加するなど顧客の消費行動は更に変化すると考えられます。このような動きに対し、出店サイドの投資行動は自ずと慎重になり、厳選した施設への出店に絞って来るため、当社にとっては極めて厳しい経営環境となっております。

こうしたコロナ禍の影響を見極めながら、特定調停再建計画を達成するとともに、その後も見通した持続可能な経営の道筋をつける必要があります。

「中期経営計画」(2021～2025 年度)では、地下街を取りまく厳しい状況を踏まえ、地

下街店舗構成やリーシングのあり方など地下街営業戦略を再構築し、中長期的視点に立った街づくりを行うとともに、実現可能でかつストレッチな収入目標を設定しており、2021年度はその初年度として取組に着手いたします。

コロナ禍の収束の見通し及び収束後の経営環境の変化を見極めることは困難な状況にあり、当計画を遂行するにあたっては相当の下振れリスクを認識する必要があり、2025年度の到達点を見据えながら基本方針に基づき着実に進めていき、地下街営業の再構築の実現と収支計画の達成を両立させてまいります。

(5) 直前3事業年度の財産及び損益状況

区 分	第26期 (2017年度)	第27期 (2018年度)	第28期 (2019年度)	第29期 (2020年度)
売 上 高	1,505百万円	1,539百万円	1,466百万円	1,238百万円
経 常 利 益	409百万円	450百万円	335百万円	298百万円
当 期 純 利 益	349百万円	367百万円	295百万円	279百万円
1株当たり当期 純 利 益	23銭	24銭	20銭	19銭
総 資 産	8,421百万円	8,468百万円	7,965百万円	7,671百万円
純 資 産	△10,676百万円	△10,309百万円	△10,014百万円	△9,735百万円

(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29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
11名	—	9.9年

(10) 主要な借入先の状況 (2021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	1,361,024
株式会社三菱UFJ銀行	877,349
株式会社三井住友銀行	618,368
株式会社みずほ銀行	618,368
株式会社りそな銀行	618,368
三井住友信託銀行株式会社	518,579
みずほ信託銀行株式会社	258,980
株式会社関西みらい銀行	213,758
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	16,093,179

2. 会社の株式に関する事項 (2021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（2021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	福 西 博	大阪市建設局 道路部長
取 締 役	藤 野 研 一	関西電力株式会社 理事営業本部副本部長
取 締 役	中 窪 和 弘	大阪瓦斯株式会社 理事総務部長
監 査 役	瓜 生 嘉 子	弁護士
監 査 役	橋 本 広 志	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 福西 博氏及び中窪和弘氏は、2020年6月30日開催の第28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。

辞 任 福西 博氏は、2021年3月31日をもって取締役に辞任いたしました。

(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 1名 2,400千円

(注1) 2017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) 2006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。

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2006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役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 29 期

2020年 4 月 1 日から
2021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

(2021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	2,357,940	流動負債	860,171
現金預金	1,988,066	短期借入金	363,200
売掛金	102,852	未払金	241,840
前払費用	592	リース債務	3,814
立替金	235,182	未払法人税等	15,544
預け金	29,968	未払消費税等	31,616
その他の流動資産	1,278	未払費用	3,969
		前受金	86,782
		預り金	113,402
固定資産	5,313,597	固定負債	16,547,119
有形固定資産	4,941,770	長期借入金	15,729,979
建物	4,844,792	長期リース債務	7,905
構築物	2,384	預り保証金	774,361
機械装置	27,977	退職給付引当金	34,873
工具器具備品	12,322		
リース資産	10,675	負債合計	17,407,290
建設仮勘定	43,619	《純資産の部》	
無形固定資産	8,249	株主資本	△ 9,735,752
電話加入権	96	資本金	100,000
ソフトウェア	7,845		
商標権	308	利益剰余金	△ 9,835,752
投資その他の資産	363,577	その他利益剰余金	△ 9,835,752
投資有価証券	100,000	繰越利益剰余金	△ 9,835,752
長期前払費用	7,413		
繰延税金資産	256,163	純資産合計	△ 9,735,752
		負債・純資産合計	7,671,538
資産合計	7,671,538		

損益計算書

2020年4月1日から
2021年3月31日まで

(単位：千円)

科 目	金 額	
	内 訳	合 計
売 上 高		1,238,913
地下街収入	1,220,770	
その他収入	18,142	
売 上 原 価		837,459
売 上 総 利 益		401,454
一 般 管 理 費		73,193
営 業 利 益		328,260
営 業 外 収 益		7,375
受 取 利 息	2,153	
違 約 金 収 入	3,454	
雑 収 入	1,767	
営 業 外 費 用		36,855
支 払 利 息	36,760	
雑 損 失	94	
経 常 利 益		298,780
特 別 利 益		2,000
補 助 金 収 入	2,000	
特 別 損 失		2,394
固 定 資 産 除 却 損	2,394	
税 引 前 当 期 純 利 益		298,385
法人税、住民税及び事業税		27,355
法人税等調整額		△ 8,040
当 期 純 利 益		279,070

株主資本等変動計算書

2020年4月1日から

2021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	△ 10,114,822	△ 10,014,822	△ 10,014,822
当 期 変 動 額				
当 期 純 利 益		279,070	279,070	279,070
当 期 変 動 額 合 計	—	279,070	279,070	279,070
当 期 末 残 高	100,000	△ 9,835,752	△ 9,735,752	△ 9,735,752

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1998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無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。

③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) 有価証券の評価基準

満期保有目的債券

償却原価法（定額法）

(4) 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。

(5) 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. 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 16,483,640千円
(減損損失累計額 9,371,384千円を含む)

(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

建 物 4,844,792千円

②担保に係る債務

短期借入金 363,200千円

長期借入金 4,721,600千円

3. 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

4. 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	3,638,109
その他	<u>24,167</u>
繰延税金資産小計	3,662,276
評価性引当額	<u>△3,406,112</u>
繰延税金資産合計	256,163

5. 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および投資有価証券に限定し、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いません。

(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。

投資有価証券は、満期保有目的の債券であり、発行体の信用リスク及び市場価格の変動リスクに晒されており、定期的に発行体の財務状況や時価等を把握しています。

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、2035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2035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

2021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	1,988,066	1,988,066	—
② 売掛金	102,852	102,852	—
③ 立替金	235,182	235,182	—
④ 投資有価証券	100,000	99,970	(30)
⑤ 未払金	(241,840)	(241,840)	—
⑥ 預り金	(113,402)	(113,402)	—
⑦ 短期借入金・長期借入金	(5,084,800)	(5,111,959)	(27,159)
⑧ 預り保証金	(774,361)	(764,669)	9,691

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 投資有価証券

債券は取引金融機関から提示された価格によっています。

⑤ 未払金、⑥ 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。

⑦ 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います。

⑧ 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います。

(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	1,988,066	—
売掛金	102,852	—
立替金	235,182	—
合計	2,326,100	—

(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	14,640,379

6. 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います。賃貸用施設については、当社が経営管理上一部使用しています。

(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	
4,979,477	△134,685	4,844,792	10,700,000

(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準じる評価額により算出しています。

7. 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)
				役員の内兼任等	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
						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	233,996
					損失補償(被補償)	損失補償(被補償)	6,284,800	—	—

(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います。

(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、担保は提供していません。
- 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2021年3月31日現在の金融機関からの借入残高を計上しています。

(2) 兄弟会社等

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	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、担保は提供していません。

8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 △6円49銭

1株当たり当期純利益 19銭

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

10. 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いません。

(備考) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しています。