

(添付資料)

事業報告

令和 4年4月 1日から

令和 5年3月31日まで

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

令和4年度の事業経過及び成果を報告します。

・事業部門

【オフィス事業】

入居率は97.8%、貸室総面積20,136.78㎡(6,091.4坪)、空室面積439.47㎡(132.9坪)。収入(賃料+共益費)は99.8%(令和元年度比100.4%)の7億2,057万円となりました。

【バスターミナル事業】

発着回数合計は125.4%(令和元年度比60.0%)の74,878便。運休便は新型コロナウイルスの影響により38,593便(前年59,088便)(令和元年度2,155便)、乗降客数は150.2%(令和元年度比89.3%)の173.5万人、収入は134.0%(令和元年度比56.2%)の1億2,906万円となりました。

【駐車場事業】

一般時間貸し駐車(年度末:65台/148台)の利用状況は112.9%(令和元年度比81.3%)の54,500台、収入は111.0%(令和元年度比85.5%)の6,960万円となりました。

【観光バス等事業】

利用状況は107.3%(令和元年度比73.4%)の9,224台。大阪市ワクチン接種会場シャトルバスの運行終了により減少し、収入は90.0%(令和元年度比62.9%)の2,580万円となりました。

・商業部門

【OCATモール】

物販16店舗、飲食17店舗、合計33店舗で入居率は89.4%、貸室総面積5,330.96㎡(1,612.6坪)、空室面積566.34㎡(171.3坪)。

店舗売上高は物販部門で111.9%(令和元年度比72.6%)の9億992万円、飲食部門で135.8%(令和元年度比82.8%)の10億4,119万円、収入(賃料+共益費)は108.0%(令和元年度比78.3%)の2億2,349万円となりました。

(2) 令和4年度決算

売上高は、店舗賃料収入(賃料+共益費)、バスターミナル事業収入、その他事業等の増などにより、107.6%の15億8,886万円となりました。

売上原価は光熱水費等の増、修繕費、業務委託料等の減により、前年比104.5%の17億4,384万円となりました。

販売費及び一般管理費は99.3%の1億2,162万円で、営業損失2億7,660万円を計上、営業外収益は運営補助金等により5億1,296万円、営業外費用は1,803万円、経常利益は109.9%の2億1,832万円、特別損失は固定資産撤去費等で9,568万円を計上し、当期純利益は199.3%の1億2,276万円となりました。

(注) 金額は1万円未満切捨て

(3) 今後の課題

当社ビルは建設後27年を経過し、老朽化による電気設備等基盤設備の更新など大規模設備投資が既に始まっており、今後、会社の利益や運転資金を圧迫するリスクを抱えています。収益はコロナ禍以前の水準には達していない一方で、光熱水費の高騰など費用の上昇があり、利益確保は非常に厳しい状況であります。

そのため、収益改善に向けて、テナント入替時のタイミングによる賃料水準の向上や、観光バス事業者等への働きかけによる飲食店舗利用者増のほか、バスターミナル運営方法の見直しやバス事業者との連携による新たな収入確保策に取り組むとともに、借入金の返済を着実にしながら、特定調停終了時の令和15年度以降のビル運営のあり方を検討していきます。

(4) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

区 分	令和元年度 (第 32 期)	令和 2 年度 (第 33 期)	令和 3 年度 (第 34 期)	令和 4 年度 (第 35 期)
売上高	2,166,657 千円	2,029,199 千円	1,477,211 千円	1,588,860 千円
経常利益	344,248 千円	211,934 千円	198,679 千円	218,320 千円
当期純利益	274,788 千円	107,454 千円	61,607 千円	122,763 千円
一株当たり当期純利益	0 円 1 銭	0 円 1 銭	0 円 1 銭	0 円 1 銭
総資産	14,669,645 千円	14,250,044 千円	13,144,374 千円	12,425,261 千円
純資産	5,198,829 千円	5,306,284 千円	5,367,892 千円	5,490,655 千円

(注1) 一株当たり当期純利益は、発行済株式の期中平均株数で算出しています。

(注2) 運営補助金収入は、令和3年度より営業外収益に計上しています。

(5) 主要な事業内容（令和5年3月31日現在）

- ① 自動車ターミナル施設の経営
- ② 不動産の賃貸及び管理業
- ③ 駐車場の経営
- ④ 各種イベントの企画、立案及び実施
- ⑤ その他

(6) 主要な事業所（令和5年3月31日現在）

本社 大阪市浪速区湊町一丁目4番1号（大阪シティエアターミナルビル）

(7) 従業員の状況（令和5年3月31日現在）

従業員数18名（前期末比増減なし）

(8) 主要な借入先の状況（令和5年3月31日現在）

借入先	借入金残高（千円）
大阪市	3,104,140
株式会社 みずほ銀行	777,855
株式会社 三菱UFJ銀行	498,915
株式会社 三井住友銀行	412,412
三井住友信託銀行 株式会社	319,330
株式会社 りそな銀行	276,011
近畿産業信用組合	191,546
株式会社 関西みらい銀行	136,401
信金中央金庫	89,860

2. 株式に関する事項（令和5年3月31日現在）

(1) 発行可能株式総数 普通株式 22,810,060,000 株

(2) 発行済株式総数 普通株式 22,810,057,784 株

(3) 株主数 25 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	当社への出資状況	
	持株数（株）	出資比率（%）
大阪市	22,809,981,600	99.99

3. 会社の役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役（令和5年3月31日現在）

地 位	氏 名	担当又は主要な職業
代表取締役社長	間 渕 豊	
専務取締役	成岡 隆史	事業部長、事業部担当
常務取締役	安尾 和弘	総務部長、総務部担当
取締役	西江 誠	大阪市計画調整局 開発調整部長
取締役	畑中 克也	西日本旅客鉄道株式会社 技術理事 建設工事部長
取締役	大山 雅之	関西電力株式会社 ソリューション本部 地域開発部長
取締役	中窪 和弘	大阪瓦斯株式会社 理事 総務部長
監査役	堀田 健	上原合同法律事務所 パートナー弁護士
監査役	山野 敏和	大阪市計画調整局 企画振興部長

(注) 当事業年度中の異動

- 1 令和4年6月30日付で次の取締役が選任され、就任しました。

取締役 成岡 隆史、西江 誠

- 2 令和4年6月30日付で次の取締役が辞任しました。

取締役 瀧浪 秀元、上溝 憲郎

- 3 令和4年6月30日付で次の監査役が選任され、就任しました。

監査役 山野 敏和

- 4 令和4年6月30日付で次の監査役が辞任しました。

監査役 西村 謙三

(2) 責任限定契約

当社は各取締役（業務執行取締役であるものを除く）及び監査役との間で、会社法423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任額は法令の定める最低責任限度額となります。

(3) 取締役及び監査役の報酬等の額

区 分	取締役		監査役		計	
	支給人員	支給額	支給人員	支給額	支給人員	支給額
定款又は株主総会決議に基づく報酬	4名	29,256千円	1名	3,600千円	5名	32,856千円

(注) 1 取締役の報酬限度額は、平成4年6月29日開催の第4回定時株主総会決議に基づく年額70,000千円以内であり、監査役の報酬限度額は、平成19年6月28日開催の第19回定時株主総会決議に基づく年額15,000千円以内です。

- 2 期末現在の人員は、取締役7名、監査役2名です。

- 3 上記の人数には、令和4年6月30日開催の第34回定時株主総会終結の時をもって辞任した取締役1名を含んでいます。

4. 会計監査人に関する事項

名称 仰星監査法人

5. 親会社等との間の取引に関する事項

大阪市は当社株式の 22,809,981,600 株（持株比率 99.99%）を保有し、当社は大阪市から資金を借入れ、補助金の交付及び損失補償を受けるとともに、同市に対し資金の立替を行い、OCAT ビルの一部をオフィスとして賃貸しています。

（1）当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項

同市に対するオフィスの賃貸は、当該取引の必要性及び取引条件が、第三者との通常の取引と著しく相違しないこと等に留意し、合理的な判断に基づき、公正かつ適正に決定しています。

（2）当該取引が当社の利益を害さないかどうかの取締役会の判断及びその理由

当社は、取締役会において多面的な議論を経たうえで、当該取引を実施していることから、当該取引は当社の利益を害さないものと判断しています。

（3）取締役会の判断が社外取締役の意見と異なる場合の当該意見

該当事項はありません。

附属明細書（事業報告関係）

1. 会社役員その他の会社の業務執行者との兼務状況の明細
該当事項はありません。
2. 会社役員又は支配株主との間の利益が相反する取引の明細
該当事項はありません。

貸 借 対 照 表

令和5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】	
I. 流動資産	2, 226, 796	I. 流動負債	1, 222, 142
現金及び預金	1, 762, 853	一年内返済予定の長期借入金	824, 974
売掛金	80, 609	未払金	269, 183
有価証券	300, 000	未払費用	126
前払費用	4, 668	未払法人税等	420
未収入金	68, 312	未払事業所税	2, 692
未収収益	2, 430	預り金	20, 936
未収消費税	8, 790	前受収益	93, 290
貸倒引当金	△ 868	賞与引当金	10, 518
II. 固定資産	10, 198, 465	II. 固定負債	5, 712, 464
(1) 有形固定資産	5, 556, 753	長期借入金	4, 981, 498
建物	5, 495, 359	預り保証金	692, 837
構築物	4, 880	退職給付引当金	38, 127
機械及び装置	6, 498	負債合計	6, 934, 606
工具、器具及び備品	42, 652	【純資産の部】	
建設仮勘定	7, 363	I. 株主資本	5, 490, 655
(2) 無形固定資産	551	(1) 資本金	100, 000
電話加入権	66	(2) 資本剰余金	25, 000
ソフトウェア	485	資本準備金	25, 000
(3) 投資その他の資産	4, 641, 160	(3) 利益剰余金	5, 365, 655
投資有価証券	1, 505, 395	その他利益剰余金	5, 365, 655
出資金	1	別途積立金	1, 450, 000
長期前払費用	15, 964	修繕積立金	3, 600, 000
繰延税金資産	4, 728	繰越利益剰余金	315, 655
預託金	10, 930		
長期立替金	3, 104, 140	純資産合計	5, 490, 655
資産合計	12, 425, 261	負債及び純資産合計	12, 425, 261

損 益 計 算 書

〔 自 令和4年4月 1日
至 令和5年3月31日 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
I. 売上高		1, 588, 860
II. 売上原価		1, 743, 844
売 上 総 損 失		154, 984
III. 販売費及び一般管理費		121, 625
営 業 損 失		276, 609
IV. 営業外収益		
受取利息配当金	20	
有価証券利息	7, 779	
運営補助金収入	493, 511	
雑収入	11, 653	512, 964
V. 営業外費用		
支払利息	18, 034	18, 034
経 常 利 益		218, 320
VI. 特別損失		
固定資産除却損	39, 103	
固定資産撤去費	56, 581	95, 684
税 引 前 当 期 純 利 益		122, 635
法人税、住民税及び事業税	420	
法人税等調整額	△ 547	△ 127
当 期 純 利 益		122, 763

株主資本等変動計算書

〔 自 令和4年4月 1日
至 令和5年3月31日 〕

(単位：千円)

	株 主 資 本							純資産合計
	資本金	資本 剰余金	利益剰余金				株主資本 合計	
		資本 準備金	その他利益剰余金			利益剰余金 合計		
			別途 積立金	修繕 積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	100,000	25,000	1,450,000	3,600,000	192,892	5,242,892	5,367,892	
当期変動額								
当期純利益					122,763	122,763	122,763	
当期変動額合計	-	-	-	-	122,763	122,763	122,763	
当期末残高	100,000	25,000	1,450,000	3,600,000	315,655	5,365,655	5,490,655	

個 別 注 記 表

記載金額は、千円未満を切り捨てて表示している。

重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的債券・・・償却原価法

2. 有形固定資産の減価償却の方法・・・定額法

ただし、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るが、改正前の耐用年数を継続して適用している。

3. 無形固定資産の減価償却の方法・・・定額法

ソフトウェア(自社利用分)については、社内における利用可能期間(5 年)に基づく定額法を採用している。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上している。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与にあてるため、支給見込み額に基づき当期に帰属する額を計上している。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給与の支払に備えるため、当期末における退職給付債務の額に基づき、当期において発生していると認められる額を計上している。

5. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりである。

賃貸事業は賃貸契約に基づき、土地及び建物の賃貸を行っている。この場合、事務所及び店舗賃料や共益費等は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第 13 号)の範囲に含まれるリース取引に該当する。なお、収益認識基準の対象となる光熱費等の附帯収入、バスターミナル事業及びその他受託業務の履行義務は、顧客にサービスを提供した時点で充足され、収益を認識している。

収益認識に関する注記

(1) 収益の分解

(単位：千円)

	顧客との契約から 生じる収益	その他の収益
外部顧客への営業収益	431, 291	1, 157, 568

当社の収益は、オフィス、OCATモール等の賃貸事業及びバスターミナル事業に基づく収入並びに湊町駅前東西線の維持管理業務等の受託収入等に基づいている。

事務所及び店舗賃料や共益費等は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）の範囲に含まれるリース取引に該当するため、「その他の収益」として表示している。また、光熱費等の附帯収入、バスターミナル事業及びその他受託業務については、「顧客との契約から生じる収益」に表示している。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「収益及び費用の計上基準」に記載のとおりである。

貸借対照表に関する注記

1. 資産につき設定している担保権の明細

(単位：千円)

担保に供している資産		担保権によって担保されている債務	
種 類	期末帳簿価額	内 容	期末残高
建物	5, 495, 359	長期借入金（注）	2, 702, 333
定期預金	182, 882	預り保証金	182, 882
計	5, 678, 241	計	2, 885, 215

(注) 1年以内返済予定のものを含んでいる。

2. 使途が限定されている資産の明細

(単位：千円)

種 類	期末残高
普通預金	1, 341, 002
有価証券（注）	300, 000
投資有価証券	1, 505, 395
計	3, 146, 398

(注) すべて1年以内満期予定のものである。

上記の資産は、大阪市より交付を受けている運営補助金のうち、公共施設維持にかかる補助金の当該年度剰余金の積み立てによる資金（特定口座資金）に該当し、その使途が限定されている。

3. 有形固定資産の減価償却累計額 31, 164, 917 千円 (減損損失累計額 19, 524, 759 千円を含む)

4. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮累計額 8,137,515 千円

5. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権

売掛金 1,468 千円

未収入金 66,039 千円

長期金銭債権

長期立替金 3,104,140 千円

短期金銭債務

一年内返済予定の長期借入金 579,308 千円

長期金銭債務

長期借入金 2,524,832 千円

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 232,808 千円

売上原価 137,767 千円

営業取引以外の取引による取引高 493,511 千円

株主資本等変動計算書に関する注記

発行済株式の数

(単位：株)

株式の種類	期首株式数	当期増加	当期減少	期末株式数
普通株式	22,810,057,784	—	—	22,810,057,784

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

繰延税金資産の発生の主な原因は、減損損失、繰越欠損金等である。

なお、繰延税金資産の計上にあたり、将来において回収または支払いが見込まれない税金の額を控除している。

金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については安全性の高い金融資産で運用し、また、銀行等金融機関、大阪市からの借入により資金を調達している。売掛金に係る顧客の信用リスクは、預り保証金の受け入れ等によってリスク低減を図っている。投資有価証券は満期保有目的の公社債である。長期借入金は設備投資に係る資金調達及び長期立替金の支払のための資金であり、設備投資に係る借入金利は特定調停条項に基づき5年ごとに見直される。また、長期立替金に係る借入金は大阪市から無利息で借入している。

2. 金融商品の時価等に関する事項

令和5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ある。また、現金は注記を省略しており、預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから注記を省略している。

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1) 有価証券及び投資有価証券	1,805,395	1,805,288	△107
(2) 長期借入金	5,806,473	5,656,641	△149,831

(注) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 有価証券及び投資有価証券

金融機関の時価情報によっている。

(2) 長期借入金

元利金の合計額を、特定調停条項に基づき令和4年度末に改定されたと仮定した利率で割り引いて算定する方法によっている。

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オフィス・商業施設を所有している。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸オフィス・商業施設の一部については当社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としている。

令和5年3月31日における貸借対照表計上額及び時価は、次の通りである。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価
賃貸等不動産として使用 される部分を含む不動産	5,495,359	4,260,000

(注) (1) 貸借対照表計上額は、建物の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る。

(2) 当年度末の時価は、不動産鑑定士による鑑定評価額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）である。

関連当事者との取引関係

1. 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	関連当事者との関係		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 99.99%	2名	補助金収入	補助金収入	493,511	未収入金	66,039
					資金の借入	資金の借入	—	長期借入金	3,104,140
					資金の立替	資金の立替	—	長期立替金	3,104,140
					損失補償(被補償)	損失補償(被補償)	2,702,333	被補償債務	—
					不動産賃貸	賃料収入等	232,808	売掛金	1,468

(注)取引条件ないし取引条件の決定方針等

- (1) 補助金収入については、非収益性・低収益性を有する部門にかかる公的機能の維持について受けており、それらの必要経費を基に決定している。
- (2) 借入金は、立替金に充てるためのもので社会資本整備特別措置法に基づき無利子であり、担保は提供していない。
- (3) 立替金は、JR 関西本線連続立体交差事業(立葉元町線以北)にかかる工事代金である。
- (4) 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、補償料はない。
なお、取引金額は令和5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る。
- (5) 賃料収入については、当社の標準賃料を基に交渉の上決定している。

一株当たり情報に関する注記

一株当たり純資産額	0 円 24 銭
一株当たり当期純利益	0 円 1 銭

資産除去債務に関する注記

当社は、土地を賃借し店舗および不動産賃貸事業をおこなっており、土地所有者との土地賃借契約には、退去時の原状回復義務について記載されているが、事業を継続する上で賃借契約を継続することを予定し、移設、撤去が困難であり原状回復義務の履行の蓋然性が極めて低いことにより、資産除去債務を計上していない。