

事業報告

令和 5年4月 1日から

令和 6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5年度の事業経過及び成果を報告いたします。

・事業部門

【オフィス事業】

入居率は95.3%、貸室総面積20,136.78㎡(6,091.4坪)、空室面積952.53㎡(288.1坪)。収入(賃料+共益費)は104.3%(令和元年度比104.6%)の7億5,130万円となりました。

【バスターミナル事業】

発着回数合計は110.0%(令和元年度比66.0%)の82,385便。運休便は新型コロナウイルスの影響により22,996便(前年38,593便)(令和元年度2,155便)、乗降客数は122.4%(令和元年度比109.2%)の212.3万人、収入は116.0%(令和元年度比65.2%)の1億4,968万円となりました。

【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124.1%(令和元年度比100.8%)の67,608台、収入は100.0%(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116.6%(令和元年度比85.6%)の10,754台。収入は146.3%(令和元年度比92.0%)の3,775万円となりました。

・商業部門

【OCATモール】

物販16店舗、飲食16店舗、合計32店舗で入居率は91.5%、貸室総面積5,330.96㎡(1,612.6坪)、空室面積454.17㎡(137.4坪)。

店舗売上高は物販部門で108.3%(令和元年度比78.6%)の9億8,507万円、飲食部門で125.3%(令和元年度比103.8%)の13億488万円、収入(賃料+共益費)は114.9%(令和元年度比90.0%)の2億5,676万円となりました。

(2) 令和5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、観光バス事業収入などの増により、106.4%の16億9,037万円となりました。売上原価は修繕費、業務委託料等の増、光熱水費等の減により、前年比100.3%の17億4,940万円となりました。販売費及び一般管理費は105.6%の1億2,842万円で、営業損失1億8,746万円を計上、営業外収益は運営補助金等により5億383万円、営業外費用は1,671万円、経常利益は137.3%の2億9,965万円、特別損失は固定資産撤去費等で6,752万円を計上し、当期純利益は184.9%の2億2,698万円となりました。

(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28年を経過し、老朽化による電気設備等基幹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「新型コロナウイルス感染症」の分類が5類へ移行したこともあり、一定程度の回復基調ではありますが、コロナ禍以前の水準には達していません。一方で、光熱水費や労務費など費用の上昇があり、経営を取り巻く環境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を行いながら、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2年度 (第33期)	令和3年度 (第34期)	令和4年度 (第35期)	令和5年度 (第36期)
売 上 高	2,029,199 千円	1,477,211 千円	1,588,860 千円	1,690,371 千円
経 常 利 益	211,934 千円	198,679 千円	218,320 千円	299,658 千円
当期純利益	107,454 千円	61,607 千円	122,763 千円	226,981 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	14,250,044 千円	13,144,374 千円	12,425,261 千円	12,058,259 千円
純 資 産	5,306,284 千円	5,367,892 千円	5,490,655 千円	5,717,637 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6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6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6年3月31日現在）

従業員数17名（前期末比1名減）

(8) 主要な借入先の状況 (令和6年3月31日現在)

借 入 先	借入金残高 (千円)
大阪市	2,524,832
株式会社 みずほ銀行	742,498
株式会社 三菱UFJ銀行	476,237
株式会社 三井住友銀行	393,666
三井住友信託銀行 株式会社	304,815
株式会社 りそな銀行	263,465
近畿産業信用組合	182,839
株式会社 関西みらい銀行	130,201
信金中央金庫	85,775

2. 株式に関する事項 (令和6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6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	谷 口 康一	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 執行役員 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

- 令和5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 谷 口 康一

- 令和5年6月30日付で次の取締役が退任しました。

取締役 畑 中 克也

(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	3名	29,256千円	1名	3,600千円	4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。

- 期末現在の人員は、取締役7名、監査役2名です。

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6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	2,768,926	I. 流動負債	1,448,363
現金及び預金	1,858,125	一年内返済予定の長期借入金	947,807
売掛金	80,706	未払金	311,405
有価証券	800,345	未払費用	8,260
前払費用	4,432	未払法人税等	420
未収入金	23,600	未払事業所税	2,695
未収収益	2,587	未払消費税等	16,226
貸倒引当金	△ 870	預り金	50,545
II. 固定資産	9,289,332	前受収益	99,744
(1) 有形固定資産	5,524,783	賞与引当金	11,257
建物	5,422,117	II. 固定負債	4,892,259
構築物	4,334	長期借入金	4,156,524
機械及び装置	3,718	預り保証金	692,977
工具、器具及び備品	66,433	退職給付引当金	42,757
建設仮勘定	28,178	負債合計	6,340,622
(2) 無形固定資産	5,609	【純資産の部】	
電話加入権	66	I. 株主資本	5,717,637
ソフトウェア	5,543	(1) 資本金	100,000
(3) 投資その他の資産	3,758,940	(2) 資本剰余金	25,000
投資有価証券	1,211,114	資本準備金	25,000
出資金	1	(3) 利益剰余金	5,592,637
長期前払費用	12,062	その他利益剰余金	5,592,637
預託金	10,930	別途積立金	1,450,000
長期立替金	2,524,832	修繕積立金	3,600,000
		繰越利益剰余金	542,637
		純資産合計	5,717,637
資産合計	12,058,259	負債及び純資産合計	12,058,259

損 益 計 算 書

〔 自 令和5年4月 1日
至 令和6年3月31日 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
I. 売上高		1,690,371
II. 売上原価		1,749,409
売上総損失		59,038
III. 販売費及び一般管理費		128,423
営業損失		187,462
IV. 営業外収益		
受取利息配当金	23	
有価証券利息	7,570	
運営補助金収入	472,358	
雑収入	23,882	503,834
V. 営業外費用		
支払利息	16,548	
雑損失	165	16,713
経常利益		299,658
VI. 特別損失		
固定資産除却損	19,892	
固定資産撤去費	47,636	67,528
税引前当期純利益		232,130
法人税、住民税及び事業税	420	
法人税等調整額	4,728	5,148
当期純利益		226,981

株主資本等変動計算書

〔 自 令和5年4月 1日
至 令和6年3月31日 〕

(単位：千円)

	株 主 資 本							純資産合計	
	資本金	資本金 剰余金	利益剰余金						株主資本 合計
			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	315,655	5,365,655	5,490,655	5,490,655	
当期変動額									
当期純利益					226,981	226,981	226,981	226,981	
当期変動額合計	-	-	-	-	226,981	226,981	226,981	226,981	
当期末残高	100,000	25,000	1,450,000	3,600,000	542,637	5,592,637	5,717,637	5,717,637	

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	460,022	1,230,348

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	5,422,117	長期借入金（注）	2,579,500
定期預金	134,000	預り保証金	134,000
計	5,556,117	計	2,713,500

(注)1年以内返済予定のものを含んでいる。

2. 用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	1,194,057
有価証券（注）	800,345
投資有価証券	1,211,114
計	3,205,518

(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、公共機能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、その用途が限定されている。

3. 有形固定資産の減価償却累計額

31,280,043 千円

(減損損失累計額 19,440,039 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 8,095,618 千円

5. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

長期金銭債権

長期立替金 2,524,832 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 1,945,524 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 240,710 千円

売上原価 188,300 千円

営業取引以外の取引による取引高 472,358 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 of 主な原因別の内訳

繰延税金資産の発生 of 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、将来において回収が見込まれないため全額を控除している。

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 6 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	2,011,460	2,001,716	△9,744
(2)長期借入金	5,104,332	4,967,025	△137,306

(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 5 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

当社では、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 6 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	5,422,117	4,470,000

(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に関する注記

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	472,358	未収入金	19,112
					資金の借入	資金の借入	—	長期借入金	2,524,832
					資金の立替	資金の立替	—	長期立替金	2,524,832
					損失補償 (被補償)	損失補償 (被補償)	2,587,491	被補償債務	—
					不動産賃貸	賃料収入等	223,877	売掛金	1,391

(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共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6年3月31日現在の金融機関からの借入残高及び未払利息を計上している。
- (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25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行っており、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。

附 属 明 細 書

記載金額は、千円未満を切り捨てて表示している。

1. 有形固定資産及び無形固定資産の明細

(単位:千円)

	期 首 帳簿価額	当 期 増加額	当 期 減少額	当 期 償却額	期 末 帳簿価額	減価償却 累 計 額	期 末 取得原価
有形固定資産							
建物	5,495,359	247,122	19,354	301,009	5,422,117	31,082,687	36,504,804
構築物	4,880	—	—	545	4,334	47,720	52,054
機械及び装置	6,498	—	537	2,242	3,718	26,770	30,489
工具、器具 及び備品	42,652	42,013	0	18,231	66,433	122,865	189,298
建設仮勘定	7,363	20,815	—	—	28,178	—	28,178
計	5,556,753	309,950	19,892	322,028	5,524,783	31,280,043	36,804,826
無形固定資産							
電話加入権	66	—	—	—	66		
ソフトウェア	485	6,180	—	1,122	5,543		
計	551	6,180	—	1,122	5,609		

(注) 1. 減価償却累計額に含まれる減損損失累計額

建物	19,430,566 千円
構築物	9,473 千円

2. 主な増加は次のとおりである。

建物	6 F 区画改装工事	33,800 千円
建物	4 F 北側男女客用トイレ配管他更新工事	24,425 千円
建物	屋上塔屋南・北防水工事	23,164 千円
工具、器具及び備品	B T 音声案内システム	19,236 千円
建物	R 5 年度 B 2 F 駐車場泡消火配管更新工事	19,220 千円
建物	シャッター更新工事	18,871 千円
建物	1 F 区画改装工事	17,084 千円
建物	B 2 F 泡消火ポンプ屋内消火栓ポンプ更新工事	17,456 千円
建物	B 1 F 南側排水管更新工事	14,705 千円
建物	空調用ドレン配管更新工事	13,366 千円
建物	B 2 F 雑排水ポンプマンホール更新工事	12,555 千円

2. 引当金の明細

(単位：千円)

科 目	当期期首残高	当期増加額	当期減少額	当期期末残高
貸倒引当金	868	870	868	870
賞与引当金	10,518	11,257	10,518	11,257
退職給付引当金	38,127	4,629	—	42,757

3. 販売費及び一般管理費の明細

(単位：千円)

科 目	金 額
役員報酬	32,856
給料手当	27,132
賞与引当金繰入額	6,927
賞与	1,052
法定福利費	9,124
退職給付費用	1,125
通勤手当	1,199
光熱水費	5,037
通信費	1,458
不動産賃借料	30,610
顧問料	7,050
その他	4,848
計	128,423