

報告第29号

吹田市開発ビル株式会社の経営状況について

吹田市開発ビル株式会社の経営状況について、地方自治法第243条の3第2項の規定により報告します。

令和7年11月26日

吹田市長 後藤圭二

# 吹田市開発ビル株式会社 事業の計画を説明する書類

【第50期】令和7年10月1日から令和8年9月30日

## 1 主な事業内容

- (1) 不動産の賃貸及び管理 (2) 駐車場の経営

## 2 事業計画

### (1) 空テナント

開発に関わった施工業者、株主銀行団、その他不動産仲介業者に空床の情報を提供するなど仲介に向けて連携を密にする

### (2) 核テナント及びその他所有床の設備保守（経年劣化に伴う設備の改修等）

- 一 消防設備（非常照明）の更新（1～2年内）
- 二 その他

## 3 資金計画

### (1) 借入金等の返済

借入金の返済終了後は核テナントへの敷金13億5千万円の返済及び将来のJR吹田駅前及びその周辺再整備に向けて、内部留保の確保に努める

### (2) メロード吹田1番館の売却

売却を前提としたサウンディング調査を当社株主4金融機関に実施（令和3年4月取締役会にて実施について報告）

## 4 人員計画

欠員が生じていた人員については補充が完了し、一旦は落ち着いた状況となっている。しかし、令和12年3月以降、定年退職の年齢に達する社員が相次ぐ見込みであり、将来にわたる安定的な業務遂行のためにも、数名の採用を目指す。

（1～2年内）

## 予定損益計算書

(令和7年10月1日から令和8年9月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
<b>(営業損益の部)</b>	
営業収入	704,496
受取賃貸料	543,746
駐車場収入	115,220
ホール会議室収入他	45,530
営業原価	107,503
販売費及び一般管理費	452,797
修繕費	131,386
租税公課	85,875
減価償却費他	235,536
営業利益	144,196
<b>(営業外損益の部)</b>	
営業外収益	1,000
雑収入	600
受取利息他	400
営業外費用	15,768
支払利息	15,768
経 常 利 益	129,428
税 引 前 当 期 純 利 益	129,428
法人税、住民税及び事業税	47,685
当 期 純 利 益	81,743

## 事業報告書

### Ⅰ 事業の成果

第49期（令和6年10月1日から令和7年9月30日まで）の事業の概況を報告します。

当事業年度は、日経平均株価が34年ぶりの高値を更新するなど、経済環境については回復基調で推移しましたが、国内の物価上昇による個人消費の伸び悩みや海外情勢の不確実性など、先行き不透明な状況で推移しました。

このような経済環境の下、引き続き事業の堅調な推移に努めましたが、不動産の賃貸及び駐車場の経営について前年度並みの業績の確保にとどまりました。

当事業年度における営業収入は707百万円で、対前年度比4百万円の減収です。

このうち、受取賃貸料収入は544百万円で、対前年度比4百万円の減収です。

また、駐車場収入は118百万円、ホール会議室収入は24百万円、管理手数料は21百万円で、前年度並みの業績です。

営業原価は 107 百万円で、対前年度比 1 百万円の減少です。

販売費及び一般管理費は 424 百万円で、対前年度比 2 百万円の増加です。

営業利益は 176 百万円で、対前年度比 5 百万円の減益です。

税引き後の当期純利益は、106 百万円を計上しています。

当事業年度末現在の資産合計は 7,534 百万円で、対前年度比 179 百万円の減少です。

これは、イオンリテールストア株式会社に敷金の一部を返還したことが主な要因です。

短期借入金は前年度末から 140 百万円減少し、741 百万円まで削減しました。

当社は、引き続き財務体質の改善を進めるために、当事業年度における剰余金の配当は、無配といたします。

株主の皆様におかれましては、なお一層のご支援を賜りますようお願いいたします。

## 2 会社の概況（令和7年9月30日現在）

### （1）主な事業内容

ア 不動産の賃貸及び管理      イ 駐車場の経営

### （2）業績の推移

（単位：千円）

区 分	第46期 令和3年度	第47期 令和4年度	第48期 令和5年度	第49期 令和6年度
売 上 高	714,843	717,128	710,973	707,141
当 期 純 利 益	116,810	121,808	108,504	105,646
1株当たり当期純利益	584円05銭	609円04銭	542円52銭	528円23銭
総 資 産	7,827,784	7,791,861	7,713,760	7,534,299

### （3）株式の状況

ア 発行可能株式総数 800,000株  
 イ 発行済株式の総数 200,000株  
 ウ 株 主 総 数            8名  
 エ 株                        主

株 主 名	持株数	持株比率	当社株主への出資状況
吹 田 市	82,000株	41%	0株
アサヒビール株式会社	26,000株	13%	0株
大阪ガス株式会社	26,000株	13%	0株
株式会社MBSメディアホールディングス	26,000株	13%	0株
株式会社三菱UFJ銀行	10,000株	5%	0株
株式会社三井住友銀行	10,000株	5%	0株
株式会社りそな銀行	10,000株	5%	0株
北おおさか信用金庫	10,000株	5%	0株
合 計	200,000株	100%	0株

#### (4) 従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
8名	0名	49.26歳	16.72年

(注) 従業員数にはパートタイマー等は含まれていません。

#### (5) 借入金

借入先	借入金残高	借入先が有する当社の株式数
株式会社三菱UFJ銀行	185,150,000円	10,000株
株式会社三井住友銀行	185,150,000円	10,000株
株式会社りそな銀行	185,150,000円	10,000株
北おおさか信用金庫	185,150,000円	10,000株
合計	740,600,000円	40,000株

#### (6) 当該事業年度における取締役及び監査役

役名	氏名	主な職業
代表取締役社長	辰谷 義明	吹田市 副市長
常務取締役	羽間 紀雄	
取締役	村上 博之	
取締役	清水 康司	吹田市 都市計画部長
取締役	三澤 肇	(株)MBSメディアホールディングス 総務局長
取締役	大黒 賢宏	大阪ガス(株) 大阪北部地区統括支配人
取締役	畑 伸彦	アサヒビール(株) 吹田工場 総務部長
監査役	愛甲 栄作	吹田市 下水道部長
監査役	堀江 篤史	北おおさか信用金庫 吹田支店長

## 第49期

(令和6年10月1日から令和7年9月30日まで)

### 計 算 書 類

(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書  
及び個別注記表)

貸借対照表(年次実績比較表)

(令和7年9月30日現在)

(単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度	増 減
(資産の部)			
流動資産	440,561,287	324,468,275	△ 116,093,012
現金・預金	343,041,856	219,795,397	△ 123,246,459
未収入金	24,434,867	22,411,728	△ 2,023,139
前払費用	42,912,545	52,892,152	9,979,607
仮払金	30,318,019	29,502,998	△ 815,021
貸倒引当金	△ 146,000	△ 134,000	12,000
固定資産	7,273,199,046	7,209,831,182	△ 63,367,864
有形固定資産	7,244,999,716	7,162,446,418	△ 82,553,298
建物	1,592,168,014	1,517,423,173	△ 74,744,841
建物附属設備	153,997,857	146,193,492	△ 7,804,365
工具器具備品	37,560	33,468	△ 4,092
土地	5,498,796,285	5,498,796,285	0
無形固定資産	702,330	1,049,468	347,138
電話加入権	702,330	702,330	0
ソフトウェア	0	347,138	347,138
投資その他の資産	27,497,000	46,335,296	18,838,296
出資金	100,000	100,000	0
差入保証金	27,397,000	27,397,000	0
長期前払費用	0	18,838,296	18,838,296
資産合計	7,713,760,333	7,534,299,457	△ 179,460,876
(負債の部)			
流動負債	1,012,296,271	921,025,777	△ 91,270,494
短期借入金	880,600,000	740,600,000	△ 140,000,000
未払金	24,101,662	25,001,262	899,600
未払費用	0	0	0
前受収益	50,863,999	50,306,495	△ 557,504
預り金	1,059,477	61,198,643	60,139,166
未払法人税等	21,119,800	27,022,100	5,902,300
未払消費税等	29,661,200	11,586,500	△ 18,074,700
仮受金	10,065	10,065	0
賞与引当金	4,880,068	5,300,712	420,644
固定負債	1,639,113,596	1,445,277,018	△ 193,836,578
預り保証金	1,569,352,186	1,370,406,920	△ 198,945,266
退職給付引当金	69,761,410	74,870,098	5,108,688
負債合計	2,651,409,867	2,366,302,795	△ 285,107,072
(純資産の部)			
株主資本	5,062,350,466	5,167,996,662	105,646,196
資本金	100,000,000	100,000,000	0
利益剰余金	4,962,350,466	5,067,996,662	105,646,196
利益準備金	25,000,000	25,000,000	0
別途積立金	3,400,000,000	3,400,000,000	0
配当準備積立金	230,000,000	230,000,000	0
繰越利益剰余金	1,307,350,466	1,412,996,662	105,646,196
純資産合計	5,062,350,466	5,167,996,662	105,646,196

損益計算書(年次実績比較表)  
(令和6年10月1日から令和7年9月30日まで)

(単位:円)

勘定科目名	前年度	当年度	増減
受取賃貸料	548,036,634	544,039,252	△ 3,997,382
駐車場収入	118,007,283	117,571,402	△ 435,881
ホール会議室収入	23,710,917	23,869,362	158,445
受取手数料	583,326	570,079	△ 13,247
管理手数料	20,635,158	21,091,273	456,115
純売上高	710,973,318	707,141,368	△ 3,831,950
営業原価	108,367,881	107,030,856	△ 1,337,025
売上原価計	108,367,881	107,030,856	△ 1,337,025
売上総利益	602,605,437	600,110,512	△ 2,494,925
役員報酬	11,720,640	12,234,700	514,060
給料手当	45,804,503	49,497,914	3,693,411
賞与	14,063,983	16,479,056	2,415,073
退職引当金繰入	3,076,416	5,108,688	2,032,272
法定福利費	11,394,671	12,258,184	863,513
福利厚生費	249,963	146,981	△ 102,982
広告宣伝費	160,302	160,302	0
交際費	67,400	11,819	△ 55,581
貸倒引当金繰入	△ 10,000	△ 12,000	△ 2,000
旅費交通費	1,073,358	1,120,546	47,188
通信費	328,432	312,174	△ 16,258
賃借料	10,194,720	10,456,620	261,900
保険料	3,977,084	6,820,807	2,843,723
業務委託費	1,548,000	1,548,000	0
設備保守費	3,267,780	3,326,939	59,159
修繕費	117,618,965	110,521,312	△ 7,097,653
消耗品費	2,641,374	1,572,875	△ 1,068,499
水道光熱費	1,201,392	1,184,408	△ 16,984
租税公課	85,896,338	85,878,748	△ 17,590
会議費	4,890	4,096	△ 794
支払手数料	1,247,524	1,241,887	△ 5,637
諸会費	462,519	410,019	△ 52,500
共益費	16,147,547	17,181,763	1,034,216
減価償却費	88,534,915	84,886,703	△ 3,648,212
雑費	1,162,214	1,568,683	406,469
販売費及び一般管理費計	421,834,930	423,921,224	2,086,294
営業損益	180,770,507	176,189,288	△ 4,581,219
受取利息	35,780	397,313	361,533
受取配当金	2,000	3,000	1,000
雑収入	620,193	600,161	△ 20,032
営業外収益	657,973	1,000,474	342,501
支払利息	19,621,586	17,811,710	△ 1,809,876
営業外費用	19,621,586	17,811,710	△ 1,809,876
経常損益	161,806,894	159,378,052	△ 2,428,842
税引前当期純損益	161,806,894	159,378,052	△ 2,428,842
法人税、住民税	53,303,284	53,731,856	428,572
当期純損益	108,503,610	105,646,196	△ 2,857,414

株主資本等変動計算書

(令和6年10月1日から令和7年9月30日まで)

(単位：円)

	株主資本						純資産合計	
	資本金	利益準備金	利益剰余金			利益剰余金 合計		株主資本合計
			その他利益剰余金					
			別途積立金	配当準備 積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	100,000,000	25,000,000	3,400,000,000	230,000,000	1,307,350,466	4,962,350,466	5,062,350,466	
当期変動額								
当期純利益	0		0	0	105,646,196	105,646,196	105,646,196	
当期変動額合計					105,646,196	105,646,196	105,646,196	
当期末残高	100,000,000	25,000,000	3,400,000,000	230,000,000	1,412,996,662	5,067,996,662	5,167,996,662	

[個別注記表]

1. 重要な会計方針に係る記載事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。

(2) 固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産

定率法 {ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法} を採用しています。

②無形固定資産

定額法を採用しています。

(3) 引当金の計上基準

①賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち当事業年度負担分を計上しています。

②退職給与引当金

従業員の退職給与の支給に備えるため、当事業年度末における自己都合要支給額を計上しています。

③貸倒引当金

将来の貸倒損失の発生に備えるため、法人税法上の法定繰入率に基づく貸倒引当金を計上しています。

(4) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

①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) 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

土地・建物 7,016,219 千円

②担保に係る債務

短期借入金 740,600 千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

9,451,384 千円

### 3. 株主資本等変動計算書に関する注記

#### (1) 発行済株式

株式の種類	当期首の株式数	当期増加株式数	当期減少株式数	当期末の株式数
普通株式	200,000 株	—	—	200,000 株

### 4. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 25,839 円 98 銭

(2) 1株当たり当期純利益 528 円 23 銭

## 監査報告書謄本

令和 7 年 10 月 30 日

吹田市開発ビル株式会社  
代表取締役社長 辰谷 義明 様

監査役 愛甲 栄作

監査役 堀江 篤史

私たち監査役は、令和6年10月1日から令和7年9月30日までの第49期事業年度に係る計算書類及びその附属明細書を監査いたしました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

なお、当会社の監査役は、定款第26条に定めるところにより、監査の範囲が会計に関するものに限定されているため、事業報告を監査する権限を有しておりません。

### 1. 監査の方法及びその内容

各監査役は取締役等から会計に関する職務の執行状況を聴取し会計に関する重要な決裁書類等を閲覧いたしました。また、会計帳簿及びこれに関する資料を調査し、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

計算書類及びその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。