

第38期 事業報告及び計算書類

2023年 4 月 1 日から
2024年 3 月31日まで

川西市栄町25番1号

川西都市開発株式会社

事業報告

2023年4月1日から
2024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

●全般の状況

当期は、新型コロナウイルスが5月に5類感染症に移行し影響が薄まりつつある中、'23年10月1日に弊社は、(株)パルティ川西及び川西能勢口振興開発(株)と合併し新たなスタートを切りました。新たな合併会社は、3社の特性を生かしながら合併効果を創出し、川西能勢口駅の駅前の商業施設として今後も変革を続けてまいります。

SC事業(ショッピングセンターにおける不動産賃貸業等の略、以下SCと称す)では、アステにおきましては'23年3月に改装した店舗が好調に推移し、当期のSC全体収益を引き上げ、テナント売上、収益ともにコロナ前を超える結果となりました。又、推し進めてきた館内サイン、外壁看板等の環境整備もほぼ完成に至りました。

パルティ並びにKSKにおきましては、まだ合併後の効果は出せておりませんが、今後、アステとの一体化となるテナント誘致を実施し収益改善を進めて参ります。

駐車場事業については、収益は伸長しましたが設備更新、環境整備に経費を費やしたため、営業利益は前年を確保できませんでした。

これらの結果、売上高(営業収入)は7億91百万円(前期比124.1%)、営業利益は87百万円(前期比199.7%)、経常利益は1億10百万円(前期比163.6%)となり、当期純利益につきましては、税金費用等の計上により、1億8百万円(前期比258.0%)となりました。

①当期の業績

区 分	2023年度	2022年度	前期比
売 上 高(百万円)	791	638	124.1%
営 業 利 益(百万円)	87	44	199.7%
経 常 利 益(百万円)	110	67	163.6%
当期純利益(百万円)	108	42	258.0%

(参考)

期初予想
662
50
59

②事業別業績(売上高・営業利益)

部 門	売上高(百万円)			営業利益(百万円)		
	2023年度	2022年度	前期比	2023年度	2022年度	前期比
SC事業	527	398	132.6%	56	▲42	-
駐車場事業	264	240	110.0%	121	145	82.9%
本部事業	-	-	-	▲89	▲59	-
合 計	791	638	124.1%	87	44	199.7%

●事業別の成果

【SC事業】

店舗につきましては、アステの退店は10店舗、入店は4店舗、パルティの退店は4店舗、入店は2店舗となり、KSKビルは旧事務所部分へのテナント誘致をいたしました。空店舗状況としましては、3月末時点で当社管理の空区画は改装の為のアステ9区画、パルティ7区画で、KSKビルは空区画なしとなっております。昨年のアステの改装によりファミリー層の増加が顕著にみられ、当期、親子ファッション店舗等の導入により更なる充実を図りました。その結果、アステテナント売上は当期5,998百万円(前期比112.4%)内、昨年春の改装区画は1,698百万円(前期比188.4%)と好調でした。一方、既存区画は4,300百万円(前期比97%)と厳しい結果となりました。

これらにより、SC事業の売上高(営業収入)は5億27百万円、前期比132.6%、営業利益は56百万円(前期差98百万円増)となりました。

【駐車場事業】

アステ駐車場、228駐車場の管制装置が設置後16年経過し、更新時期が到来しておりましたが、運営全般を駐車場専門業者に外部委託することで、機器更新を実施いたしました。また、経費削減の対策として、照明器具の一斉LED化やこまめな点灯対応を行うなどにより、一定の効果を得ることができました。

ジョイン駐車場は、法令に基づき消火設備の更新や昇降機制御等の保守点検、機器改修を実施したことで、修繕費が大幅に増加いたしました。パルティ駐車場は、収容台数107台の内、約半数が制御機器の不具合等により稼働できておらず、'25年度の抜本的な見直しに向け改修計画をいたします。

引き続き、お客様に安心・安全な入出庫が提供できるよう保守点検等、法令順守に努めて参ります。

以上の結果、1日当たりの平均利用台数は、アステ駐車場は1,539台（前年同期31台増）、228駐車場は237台（前年同期7台増）となりました。また、ジョイン駐車場の月極契約率は53.2%（前年同期比5.6%増）となりました。

駐車場事業の売上高（営業収入）は2億64百万円、前期比110.0%、営業利益は1億21百万円、（前期差24百万円減）となりました。

①売上高・営業利益

区分	売上高(百万円)			営業利益(百万円)		
	2023年度	2022年度	前期比	2023年度	2022年度	前期比
アステ駐車場	184	172	106.7%	125	110	98.1%
228駐車場	66	62	107.0%	34	35	113.0%
ジョイン駐車場	7	6	107.2%	▲43	▲0	-
パルティ駐車場	8	-	-	5	-	-
合 計	264	240	110.0%	121	145	82.9%

②稼働台数

区分	様式	駐車台数	稼働台数		
			2023年度	2022年度	前期比
アステ駐車場	時間貸	320台	561,748台	548,968台	102.3%
228駐車場	時間貸・定期	228台	86,689台	83,926台	103.3%
ジョイン駐車場	月 極	72台	460台	412台	111.7%
パルティ駐車場	月 極	107台	716台	-	-

（２）設備投資の状況

当期の設備投資の総額は28百万円で、活性化計画による3階飲食フロア空調機更新、228パーキング袖看板設置であります。

（３）資金調達の状況

該当なし

（４）対処すべき課題

今後、大きな課題は3社合併効果をいかに業績に結び付けていくかにあります。

業務、システムの統合、効率化。又、遅れているパルティ、KSKビル（旧川西能勢口振興開発株）の環境整備等、改善すべき事由を早急に実施してまいります。

新たに作成した中期4ヶ年計画に沿い、改装による新たなテナントの導入、駐車場の整備による収益改善等を実施し引き続きお客様に支持される商業施設を構築してまいります。

(5) 財産及び損益の状況

(単位：千円)

区 分	第35期 〔 2020年4月 ～2021年3月 〕	第36期 〔 2021年4月 ～2022年3月 〕	第37期 〔 2022年4月 ～2023年3月 〕	第38期（当期） 〔 2023年4月 ～2024年3月 〕
売 上 高	625,015	600,225	637,825	791,399
営 業 利 益	56,674	42,749	43,795	87,461
経 常 利 益	64,703	49,627	67,088	109,768
当 期 純 利 益	29,496	36,224	41,777	107,796
1 株当たり 当期純利益（円）	2,949.59	3,622.39	4,177.72	83.30
総 資 産	2,829,748	2,753,545	2,880,403	4,671,077
純 資 産	950,906	987,130	1,028,907	2,010,827

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数に基づき算定しております。
2. 当社は2023年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。
1株当たり当期純利益については、当事業年度の期首に株式分割が行われたと仮定して算出しております。

(6) 主要な事業内容

- ①ビル（アステ川西、パルティ川西等）の管理
- ②ショッピングセンター並びに駐車場の運営管理

(7) 主要な営業所

兵庫県川西市

(8) 使用人の状況

使用人数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
8名	+2名	49.9歳	21.9年

(注) 上記使用人数のほかに、契約・嘱託・パート社員が7名おります。

(9) 主要な借入先及び借入額

借 入 先	借入残高（千円）
川西市	1,365,085
株式会社池田泉州銀行	276,463
株式会社三井住友銀行	100,000

2. 株式に関する事項

①発行可能株式総数 4,000,000株

(注) 1. 2023年5月1日付で実施した株式分割(1株に対して100株)により発行可能株式総数が3,960,000株増加しております。

②発行済株式の総数 1,588,240株

(注) 1. 2023年5月1日付で実施した株式分割(1株に対して100株)により、発行済株式の総数は前期末と比較して990,000株増加し、その後、2023年10月1日付で実施した吸収合併により、さらに588,240株増加しております。

③当事業年度末の株主数 24名

④発行済株式総数の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
川西市	563,472株	35.5%
株式会社日本政策投資銀行	200,000株	12.6%
エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社	163,160株	10.3%

3. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況(2024年3月31日現在)

氏 名	地位及び担当	重要な兼職の状況
松 木 茂 弘	代表取締役社長	川西市副市長
西 林 治 孝	代表取締役専務	
数 元 雅 信	常務取締役	
宇 野 賢 次	取 締 役	エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社 執行役員
長 濱 顕 司	取 締 役	株式会社池田泉州銀行 川西支店長
松 本 利 典	取 締 役	阪急阪神不動産株式会社 取締役
船 岡 正 勝	取 締 役	株式会社ミツワ 取締役会長
田 中 敏 春	取 締 役	能勢口商業協同組合 理事長
米 倉 啓 浩	監 査 役	税理士
酒 井 俊	監 査 役	株式会社三井住友銀行 公務法人営業第二部 副部長
西 中 哲 郎	監 査 役	能勢電鉄株式会社 取締役社長

(注) 1. 監査役 米倉啓浩、酒井 俊、西中哲郎の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

2. 監査役米倉啓浩氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

3. 2023年6月23日開催の第37期定時株主総会における異動は次のとおりであります。

①西中哲郎氏が監査役に就任いたしました。

②監査役 中野雅文氏は辞任いたしました。

③数元雅信氏、船岡正勝氏、田中敏春氏が吸収合併の2023年10月1日を効力発生日として取締役役に就任いたしました。

(2) 取締役及び監査役の報酬等の額

区 分	支給人数（名）	報酬等の額（千円）	摘 要
取締役	2	14,010	1988年6月21日の株主総会決議による 取締役の報酬総額2,000万円以内
監査役	0	0	
計	2	14,010	

4. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の氏名

笠 原 努
児 玉 文 人

5. 業務の適正を確保するための体制及び運用状況

●業務の適正を確保するための体制

(1) 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

- ① 行動指針、行動規範に則り、代表取締役社長が繰り返しその精神を役職員に伝えることにより、法令、定款および社会倫理の遵守を企業活動の前提とすることを徹底する。
- ② 会社の業務執行が、全体として適正かつ健全に行われるため、取締役は、企業統治を一層強化する観点から、実効性ある内部統制システムの構築と会社による全体としての法令遵守の体制の確立に努める。また、監査役は、この内部統制システムの有効性と機能を監査し、必要であると認めたときは取締役に対し改善を助言または勧告しなければならない。

(2) 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

当社は、法令及び社内規定に基づき文書保存管理の所管部署及び保存年限を定め、取締役会議事録については関連資料とともに保管し、必要に応じて閲覧可能な状態を維持管理する。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理体制の基礎として、リスク管理規程を定め、個々のリスクについての管理責任者を決定し、同規程に従ったリスク管理体制を構築する。同規程に定める経営危機が発生した場合には、社長を本部長とする対策本部を設置し、情報連絡チーム及び顧問弁護士等を含む外部アドバイザーチームを組織し、迅速な対応を行い損害の拡大を防止し、これを最小限に止める体制を整える。

(4) 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

- ① 経営理念を機軸に策定される中期経営計画および年度計画に基づき、各業務執行部門において目標達成のために活動する。
また、経営計画が、当初の予定通り進捗しているか業績報告を通じ毎月チェックを行なう。
- ② 取締役の職務の執行については、取締役会規程に定められている決議事項についてはすべて取締役会に付議することを遵守し、その際には経営判断の原則に基づき、事前に議題に関する十分な資料が全取締役および監査役に配布される体制をとる。
- 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の基礎として、取締役会規程により開催するほか、必要に応じて臨時に取締役会を開催する。
- ④ 業務の運営については、将来の事業環境を踏まえた中期経営計画および各年度予算を立案し、取締役会の承認の下、全社的な目標を設定するとともに、各部門においては、その目標達成に向け具体的な実行計画を策定し推進する。

(5) 使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

- ① コンプライアンス体制の基礎として、行動規範の社内への周知徹底を図る。
- ② 社長直轄の内部監査室を設置し、内部監査規程を定め、内部統制システムの構築・維持・向上を推進するとともに、コンプライアンス体制の整備および維持を図り、必要に応じて、社内各部署にて監査、研修を実施する。
- ③ 取締役は、当社における重大な法令違反その他コンプライアンスに関する重要な事実を発見した場合には、直ちに社長および監査役に報告するものとする。
- ④ 法令違反その他のコンプライアンスに関する事実についての社内報告体制として、内部監査室長を直接の情報受領者とする内部通報システムを整備し、内部通報規程に基づきその運用を行なう。
- ⑤ 監査役は、当社の法令遵守体制および内部通報システムの運用に問題があると認めたときは、意見を述べるとともに、改善策の策定を求めることができる。

(6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における体制と当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

- ① 監査役は、内部監査室長に監査業務に必要な事項を指示することが出来るものとし、監査役より監査業務に必要な指示を受けた内部監査室の職員は、その指示に関して取締役の指揮命令を受けない。
- ② 内部監査室長は、監査役会との協議により監査役の要望した事項の内部監査を実施し、その結果を監査役会に報告する。

(7) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項

社外の専門家の設置にあたっては監査役会の意見に従うものとする。

(8) 取締役およ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
取締役および使用人は、当社の業務または業績に影響を与える重要な事項及び以下に定める事項について、監査役にその都度報告するものとする。

- ① 当社の内部統制システム構築に関わる部門の活動状況
- ② 当社の重要な会計方針、会計基準およびその変更
- ③ 業績および業績見込の発表内容、重要開示事項の内容
- ④ 内部通報制度の運用および通報の内容
- ⑤ 社内稟議書、各種取引申請書および監査役から要求された会議議事録の回付の義務付け

(9) その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

- ① 監査役は、必要に応じて取締役および使用人に対して、前号の報告を求めることができる。
- ② 監査役会と社長との間の定期的な意見交換会を設定する。
- ③ 内部通報規程の適切な運用を維持することにより、法令違反その他のコンプライアンス上の問題について監査役への適切な報告体制を確保する。

●業務の適正を確保するための運用状況の概要

取締役会は、取締役の職務執行状況、コンプライアンス、リスクマネジメント等に関する監査を行いました。監査役会は、監査役会の定めた監査方針、監査計画および業務分担等に従い、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役の職務の遂行や内部統制の整備および運用状況について監査を行いました。

貸借対照表

2024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	1,475,093	流 動 負 債	579,257
現 金 及 び 預 金	1,334,943	1 年 以 内 返 済 予 定 金	123,711
売 掛 金	17,042	長 期 借 入 金	
未 収 入 金	70,427	未 払 金	163,745
預 け 金	47,354	未 払 費 用	978
前 払 費 用	6,228	短 期 リ ー ス 債 務	7,068
貸 倒 引 当 金	▲ 900	未 払 法 人 税 等	37,718
固 定 資 産	3,195,985	未 払 消 費 税 等	14,630
有 形 固 定 資 産	2,653,474	前 受 収 益	38,013
建 物	908,565	預 り 金	193,395
構 築 物	470	固 定 負 債	2,080,993
工 具 器 具 備 品	7,133	長 期 借 入 金	1,617,837
土 地	1,732,368	長 期 リ ー ス 債 務	3,228
リ ー ス 資 産	4,938	長 期 預 り 保 証 金	434,814
無 形 固 定 資 産	4,227	退 職 給 付 引 当 金	16,524
電 話 加 入 権	401	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	7,280
ソ フ ト ウ エ ア	96	転 貸 借 損 失 引 当 金	1,310
リ ー ス 資 産	3,730		
投 資 そ の 他 の 資 産	538,284	負 債 合 計	2,660,250
敷 金	472,221	(純 資 産 の 部)	
長 期 前 払 費 用	909	株 主 資 本	2,010,827
そ の 他 投 資	100	資 本 金	500,000
繰 延 税 金 資 産	65,054	資 本 剰 余 金	874,125
		利 益 剰 余 金	636,703
		そ の 他 利 益 剰 余 金	636,703
		圧 縮 積 立 金	45,770
		繰 越 利 益 剰 余 金	590,932
		純 資 産 合 計	2,010,827
資 産 合 計	4,671,077	負 債 ・ 純 資 産 合 計	4,671,077

損益計算書

2023年4月1日から
2024年3月31日まで

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		791,399
売 上 原 価		614,560
売 上 総 利 益		176,839
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		89,378
営 業 利 益		87,461
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	3	
雑 収 入	33,648	33,651
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	10,425	
雑 損 失	919	11,344
経 常 利 益		109,768
特 別 利 益		
負 の の れ ん 発 生 益	89,412	89,412
特 別 損 失		
修 繕 積 立 金 取 崩 損 失	120,456	120,456
税 引 前 当 期 純 利 益		78,724
法人税、住民税及び事業税	34,903	
法 人 税 等 調 整 額	▲ 63,974	▲ 29,071
当 期 純 利 益		107,796

株主資本等変動計算書

2023年4月1日から
2024年3月31日まで

(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	
			その他利益剰余金		利益剰余金合計		
			圧縮積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	500,000	-	48,466	480,441	528,907	1,028,907	1,028,907
当期変動額							
圧縮積立金	-	-	▲ 2,696	2,696	-	-	-
当期純利益	-	-	-	107,796	107,796	107,796	107,796
企業結合による増加	-	874,125	-	-	-	874,125	874,125
当期変動額合計	-	874,125	▲ 2,696	110,491	107,796	981,920	981,920
当期末残高	500,000	874,125	45,770	590,932	636,703	2,010,827	2,010,827

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) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産 (リース資産を除く)	定率法によっております。 ただし、1998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2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。
リース資産	リース資産は、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については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おります。

(2) 引当金の計上基準

貸倒引当金	債権の貸倒れによる損失に備えるため、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、回収不能見込額に基づき計上しております。
退職給付引当金	従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による要支給額から、中小企業退職金共済事業団制度に基づく退職一時金を控除した給付見込額を計上しております。
役員退職慰労引当金	役員に対する退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。
転貸借損失引当金	期末の転貸借物件の契約のうち、賃借契約金額が賃貸契約金額を超過する場合に、その超過額が合理的に見積可能となったものについて、将来の損失に備えるため、その超過額を転貸借損失引当金として計上しております。

(3) 収益および費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容および当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

① 不動産賃貸事業

不動産賃貸業務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく取引であり、顧客との契約から生じる収益以外の収益であります。

2. 会計方針の変更

(修繕積立金の会計処理の変更)

従来、管理組合に対する修繕積立金については、拠出時において資産計上するとともに、管理組合における支出があった際に、内容に応じて費用化する処理を行っていましたが、当期より、拠出時において費用化する処理に変更しております。

これは2023年10月1日に株式会社パルティ川西及び川西能勢口振興開発株式会社と合併したことにより、管理組合業務を含めて、全社的に業務分掌の見直しを行った結果、管理組合における財務状況を即時かつ的確に把握することが困難となったためであります。

これにより、従来の方と比べて、当事業年度の修繕費が13,435千円増加し、営業利益及び経常利益が同額減少しております。

3. 表示方法の変更

(表示単位の変更)

当会計年度より、金額の表示単位を円単位から千円単位へ変更しております。

4. 収益認識に関する注記

(1) 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「収益および費用の計上基準」に記載のとおりであります。

5. 貸借対照表に関する注記

(1) 長期借入金807,863千円（1年以内返済予定長期借入金含む）に対して担保に供している資産は次のとおりであります。

土	地	1,395,303 千円
建	物	806,489 千円
合	計	2,201,791 千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,525,385 千円

6. 損益計算書に関する注記

該当事項はありません。

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度の末日における発行済株式の数
普通株式 1,588,240株

8. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因の内訳

繰延税金資産

減価償却超過額	11,319 千円
退職給付引当金	5,053 千円
減損損失	59,581 千円
企業結合に伴う評価損益	92,762 千円
修繕積立金	37,942 千円
その他	6,657 千円

繰延税金資産 小計 213,315 千円

評価性引当額 128,099 千円

繰延税金資産 合計 85,216 千円

繰延税金負債

圧縮積立金 20,162 千円

繰延税金負債 合計 20,162 千円

繰延税金資産の純額 65,054 千円

9. リースにより使用する固定資産に関する注記

(1) 貸借対照表に計上した固定資産のほか、リース契約により使用しているネットワーク監視システムがあります。

10. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入による方針です。

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

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。

当該リスクに関しては当社の与信管理規定に従い、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、主な取引先の信用状況を半期ごとに把握する体制としています。

借入金は営業取引に係る資金調達及び設備投資に係る資金調達です。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024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（（注）2参照）。

(単位:千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,334,943	1,334,943	-
(2) 売掛金	17,042	17,042	-
(3) 未収入金	70,427	70,427	-
(4) 預け金	47,354	47,354	-
資 産 計	1,469,765	1,469,765	-
(5) 一年以内返済予定長期借入金	123,711	123,711	-
(6) 未払金	163,745	163,745	-
(7) 預り金	193,395	193,395	-
(8) 長期借入金	1,617,837	1,430,506	187,330
負 債 計	2,098,687	1,911,357	187,330

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金、及び(3) 未収入金(4) 預け金

これらは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おります。

(5) 一年以内返済予定長期借入金、(6) 未払金並びに(7) 預り金

これらは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おります。

(8) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注) 2. 会社が事業を行う限り、超長期的に残存するものであり、将来キャッシュ・フローを明確に見積ることができず、時価を把握することが困難と認められるため、上表には含めておりません。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
敷 金	472,221
長期預り保証金	434,814

11. 企業結合に関する注記

(1) 取引の概要

①結合当事企業の名称及び事業の内容

	吸収合併存続会社	吸収合併消滅会社	吸収合併消滅会社
名称	川西都市開発(株)	(株)パルティ川西	川西能勢口振興開発(株)
事業の内容	不動産管理業務	不動産管理業務	不動産管理業務

②企業結合日 2023年10月1日

③企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社、株式会社パルティ川西及び川西能勢口振興開発株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併

④結合後企業の名称 川西都市開発株式会社

⑤その他取引の概要に関する事項

阪急川西能勢口駅周辺の再開発事業により、三つの再開発ビルが完成し、3社の第3セクター会社がそれぞれに経営管理を行っておりました。3社の合併により、業務の集約及び人材配置の最適化により、一体的な経営管理体制を強化するとともに、新たな企業基盤を構築することで、駅前まちづくりの持続的な発展に寄与する事を目的とするものであります。

(2) 会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、適正に処理しております。

12. 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、兵庫県川西市において、賃貸用の商業施設（土地含む。）を区分所有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位:千円)

貸借対照表計上額	時 価
2,640,789	3,321,800

(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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額に基づいております。

13. 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

属 性	会社等の名称	資本金 又は出資金	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合%	事業上の関係	
					役員の兼任等	事業上の関係
主要株主	川西市	—	—	被所有 直接35.5%	当社代表取締役	—
主要株主	(株)日本政策投資銀行	10,004億円	金融	被所有 直接12.6%	—	—
主要株主	イー・ツー・オーレリッパ(株)	178億円	持株会社	被所有 直接10.3%	当社取締役	—
主要株主(会社等) が議決権の過半数 を所有している会 社等	(株)阪急阪神百貨店	2億円	百貨店	—	—	駐車場の 共同所有

会社等の名称	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
川西市	損失補償(注1)	200,000	—	—
	資金の借入	—	一年以内返済予定 長期借入金	28,719
			長期借入金(注2)	841,366
			長期借入金(注3)	495,000
(株)阪急阪神百貨店	駐車券等販売	161,478	売掛金	14,344
	駐車場運営経費等(注4)	7,318	未収入金	709
	駐車場売上(注4)	56,202	未払金	31,345

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. 当社は銀行借入に対して川西市より損失補償を受けております。

なお、保証料の支払は行っておりません。

注2. 資金の借入については、次の条件によっております。

431,400千円は無利息融資であります。その他の借入金に係る金利については、市場金利を勘案して決定しております。

注3. 資金の借入については、次の条件によっております。

借入期間：2013年3月29日から2033年3月31日まで

借入利息：年利 0.3%

注4. 当社との保有台数比率に基づき按分計算しております。

14. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 1,266円07銭

(2) 1株当たり当期純利益 83円30銭

(注) 当社は2023年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。

1株当たり当期純利益については、当事業年度の期首に株式分割が行われたと仮定して算出しております。

川西都市開発株式会社 第39期 事業計画骨子

■(株)パルティ、川西能勢口振興開発(株)との合併により、3社の共通業務を統合することによる合理化、又、それぞれの特性を活かしながら合併効果を創出することを今期の命題とし、新たに設定した中期4ヶ年計画に沿って実行していく。

1. SC部門の収支改善（賃料収入増額）及びビルの魅力度アップに向けたテナントリーシング活動・販売促進策の強化
 - ◎3店舗（アステ、パルティ、K S K）のリーシング業務を統一することによるリーシング力を強化。
 - ◎テナント売上の増進を図るための販売促進活動（新設コミュニティパーク活用含む）の強化
 - ◎テナント販売員のモチベーションアップ、満足度向上のための研修等の実施
 - ◎次期リニューアルのゾーニングプラン策定に向けた検討（情報収集）
2. 駐車場の収益確保
 - ◎不稼働駐車場（パルティ）の改装検討。
 - ◎運営管理の効率化と収益アップに向けた方策の検討
 - ◎駐車場機器関連（消防設備・監視カメラ含む）の整備
3. ビルの機能保全について
 - ◎ビルの安全・安心・快適性を維持向上させるために作成されたビル中長期修繕計画（2021年4月）に基づく修繕の実施
 - ◎節電対策と修繕計画の見直し
 - ◎優良協力業者の確保
 - ◎猛暑・豪雨対策の継続
 - ◎ビル老朽化による設備・機器関連（エレベーター含む）の更新
4. 社員及び外部スタッフ（設備管理・警備・清掃）の活性化
 - ◎人材力、向上力の維持・確保に向けた研修等の実施
 - ◎社員、外部スタッフの相互理解・認識を深めるためのミーティング強化
 - ◎会社合併に伴う各業務効率向上の推進
5. その他
 - ◎安全・衛生面についての対策の徹底によるビルに対する信頼度の確保
 - ◎策定された新中期経営計画（2024年度～2027年度）の実行
 - ・安定した利益を確保するための活性化
 - ・既存区画の損益改善
 - ・集客増を図るための全館整備
 - ◎テナントPOSシステム更新