

決 算 報 告 書

(第 33 期)

自 平成29年 4月 1日

至 平成30年 3月31日

株式会社パーティ川西

第33期事業報告

(平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)

1. 会社の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当事業年度中におけるわが国経済は、各地で発生した自然災害からの復旧・復興および、デフレからの脱却に向けた諸政策の効果もあり、企業収益や雇用情勢の改善傾向を背景に、個人消費や設備投資の増加がみられ、景気は緩やかな回復基調となりました。しかしながら、米国や欧州の政治動向といった海外経済の不確実性や、金融資本市場の変動の影響等により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

このような状況のもと、当社の主な業務である不動産の賃貸借業務については、前年度とほぼ同水準で推移いたしました。

この結果、当期の売上高は257,443千円を計上し、対前期比△45千円(△0.02%)、営業費用は203,986千円(売上原価137,072千円、販売費及び一般管理費66,913千円)を計上し、対前期比99千円(0.05%)となりました。

以上の結果、営業利益は53,457千円、経常利益は53,099千円を計上し、それぞれ対前期比△144千円(△0.27%)、△499千円(△0.93%)となり、税引後当期純利益は36,620千円(△0.37%)となりました。

② 設備投資の状況

当期において、新たな設備投資は実施しておりません。

③ 資金調達の状況

当期において、新たな資金調達は実施しておりません。

なお、川西市からの長期借入金について25,225千円の返済を行いました。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

項目	期別	第30期 (平成27年3月期)	第31期 (平成28年3月期)	第32期 (平成29年3月期)	第33期(当期) (平成30年3月期)
売上高(千円)		260,148	259,203	257,489	257,443
経常利益(千円)		61,369	53,834	53,599	53,099
当期純利益(千円)		38,401	34,983	36,756	36,620
1株当たり当期 純利益(円)		3,200.16	2,915.29	3,063.01	3,051.73
総資産(千円)		2,442,564	2,388,403	2,315,888	2,329,246
純資産(千円)		949,485	984,469	1,021,225	1,057,846

注) 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いて算出しております。

(3) 会社が対処すべき課題

今後の経済の見通しにつきましては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、地域や中小・小規模事業者も含めた経済の好循環の更なる拡大を目指し実行される各種政策の効果を受け、国内経済は緩やかな回復が続くことが期待されます。しかしながら、北朝鮮を含めたアジア地域と欧米諸国の政治動向や金融資本市場の変動など、わが国経済に及ぼす影響が懸念され、当社の経営環境は依然として厳しい状況で推移するものと思われま

す。その中で、管理業務の管理者としての立場、賃貸テナントのオーナーとしての立場等明確な基本条件のもとに、企業体制の充実を図り、管理業務の向上に努め、収入基盤としてのテナント収入の安定化に努めているところでございます。加えて、パルティ川西及びパルティK2の繁栄と地域の活性化に貢献するとともに、所有区画にかかるタイムリーな修繕など資産価値の保全に取り組み、なお一層の健全経営にむけ全社一丸となって取り組んでゆく所存でございます。

今後とも、皆様方の一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

(4) 主要な事業内容

1. 不動産管理業務
2. 不動産賃貸業務
3. 損害保険代理業務
4. 公共施設の管理運営に関する業務の受託

(5) 主要な営業所および工場

本社：兵庫県川西市栄町10番5-209号

(6) 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
6名	0名	49歳	13年

注) 出向者および臨時雇用者は含まれておりません。

(7) 主要な借入先の状況

借入先	借入額	借入先が有する当社の株式数	
川西市	1,010,131千円	3,240株	27.00%

2. 株式に関する重要な事項

- ① 会社が発行する株式の総数 16,000 株
 ② 発行済株式の総数 12,000 株
 ③ 当期末株主数 17名
 ④ 発行済み株式総数の10分の1以上の数の株式を保有する大株主

株 主 名	当該株主の当社への出資状況	
	持株数 (株)	出資比率 (%)
川 西 市	3,240	27.00
株式会社 ミツワサービス	2,250	18.75
株式会社 安藤・間	1,390	11.58
株式会社 新井組	1,390	11.58

3. 会社役員に関する事項

① 取締役及び監査役の状況

地 位	氏 名	担当又は職業
代表取締役	畑尾 隆輝	総務及び管理担当
取 締 役	菅原 康雄	川西市副市長
取 締 役	船岡 正勝	(株)ミツワサービス 代表取締役
取 締 役	古藤 一義	(株)みなと銀行 川西支店長
取 締 役	山中 英嗣	(株)阪急商業開発 モザイクボックス館長
常勤監査役	的場 實夫	
監 査 役	宮田 浩二	(株)池田泉州銀行 常務執行役員 CS本部阪神・兵庫地区本部長
監 査 役	米倉 啓浩	米倉税理士事務所 税理士

注) 1. 監査役 的場實夫氏、宮田浩二氏、米倉啓浩氏は会社法第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. 当年度中に退任しました取締役および監査役は次のとおりであります。

氏名	退任時の地位（担当又は職業）	退任年月日
杉岡 悟	代表取締役	平成 29 年 6 月 29 日
筆前 大二	取締役	平成 29 年 6 月 29 日
栗田 宗春	監査役	平成 29 年 6 月 29 日

4. 当年度中に就任しました取締役および監査役は次のとおりであります。

氏名	就任時の地位（担当又は職業）	就任年月日
畑尾 隆輝	代表取締役	平成 29 年 6 月 29 日
古藤 一義	取締役	平成 29 年 6 月 29 日
官田 浩二	監査役	平成 29 年 6 月 29 日

② 取締役及び監査役に支払った報酬等の総額

取締役 2名 5,520 千円

(注1) 取締役の支払額には、退任した杉岡悟氏の報酬を含んでおります。

(注2) 取締役の報酬限度は、平成 19 年 6 月 22 日開催の第 22 期定時株主総会において年額 18 百万円と決議いただいております。

(注3) 期末現在の取締役は 5 名、監査役は 3 名であり、支給人数と相違しているのは、無報酬の取締役が 4 名、監査役が 3 名在任しているためであります。

4. 会計監査人の状況

会計監査人の名称 公認会計士 笠原 努
公認会計士 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

(1) 業務の適正を確保するための体制

① 取締役および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) 取締役および取締役会はコンプライアンスがあらゆる企業活動の前提であることを認識し実践するとともに、企業文化として定着するよう役職員に周知・徹底を図る。

2) 企業倫理綱領を当社のコンプライアンスの基本に位置付け、業務に関する各種法令等をコン

プライアンス・プログラムや各種研修等において社員に周知し、コンプライアンスの徹底を図る。

- 3) コンプライアンスに関する各種施策は取締役会において意思決定するとともに、運用状況について、必要に応じて報告および協議を実施し、検証する。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

- 1) 取締役の職務の執行に係る取締役会議事録を始めとする各種議事録や各種稟議書類等はそれぞれ法令または社内規定に基づき、適正かつ厳正に取り扱う。
- 2) 取締役の職務の執行に係る情報は、取締役または監査役等から要請があった場合に備え、適時閲覧可能な状態を維持する。
- 3) 情報セキュリティに関する法令または社内規定に基づき、各種情報や書類等の漏洩、滅失、紛失等を防止する。

③ 損失の危険の管理（リスク管理）に関する規定その他の体制

- 1) 事業活動の遂行に関するリスクについては、当社を取り巻くさまざまな潜在的リスクを特定し分析した上で、それぞれの担当部署においてマニュアルの作成、研修の実施等を行い、リスクの予知、予防、管理に努める。
- 2) リスク管理に関する各種施策は、取締役会において意思決定するとともに、その運用状況について、必要に応じて報告および協議を実施し、検証する。
- 3) リスクが発現し、または発現する恐れを生じた場合は、必要に応じてプロジェクトチームを組成し、人的、組織的または技術的に適切な改善対応を行い、かつ再発防止策を講じる。

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) 取締役は取締役会規定のほか、組織規定等に定める職務分掌や職務権限等に基づき、指揮命令、使用人との役割分担を実施し、その職務執行の効率性を確保する。
- 2) 取締役会は長期経営計画および短期経営計画を定め、業績目標を明確化するとともに、その達成・進捗状況について定期的に確認する。
- 3) 業務の合理化・効率化を進め、効率的な取締役の職務執行体勢を構築する。

⑤ 監査役の監査環境の整備に関する体制

- 1) 監査役は、取締役会、重要な会議等に参加し、業務の執行状況等について監査するとともに、定期的に代表取締役と意見交換を行う。
- 2) 監査役は、いつでも取締役および使用人に対して報告を求めることができる。
- 3) 取締役および使用人は法令等に定める事項のほか、必要に応じ内部統制システムの構築・運用状況等について、監査役に報告する。
- 4) 監査役は、その職務を補助すべき使用人（以下「補助使用人」という）を置くことを求めることができるものとし、補助使用人はその指示・命令に関して取締役等の命令を受けないものとする。
- 5) 監査役から補助使用人を置くことを求められた場合、取締役会は監査役と協議のうえ、その人数、地位等の具体的な内容について決定する。
- 6) 補助使用人は、取締役の指揮命令に服さないものとし、補助使用人の人事考課については監

査役が行うこと。人事異動、報酬等については監査役の同意を得てそれらの事項を決定することとする。

7) 監査役が必要と認める場合には、独自に専門の弁護士、公認会計士を起用し、監査業務に関する助言を受けることができるものとする。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、取締役会において決議された「内部統制に関する基本方針」に基づき業務の適正を確保するための体制を運用しています。

その基本方針に基づき具体的な取り組みを行うとともに、内部統制システムの運用状況について重要な不備がないかモニタリングを常時行っております。また、代表取締役及び管理職が中心となり、社員に対して、内部統制システムの重要性とコンプライアンスに対する意識づけを行い、当社全体を統括、推進させています。

貸借対照表

平成30年3月31日現在

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産合計	627,481	流動負債合計	61,967
現金及び預金	612,628	1年以内返済予定長期借入金	24,210
売掛金	986	未払金	946
前払費用	11,409	未払費用	2,534
繰延税金資産	1,502	短期リース債務	2,064
その他の流動資産	955	未払法人税等	10,654
		未払消費税等	3,317
固定資産合計	1,701,764	前受金	15,802
有形固定資産	1,454,905	賞与引当金	1,656
建物	554,195	その他の流動負債	779
構築物	34	固定負債合計	1,209,432
工具器具備品	3	長期借入金	985,921
リース資産	4,364	長期リース債務	3,627
土地	896,309	預り保証金	7,456
無形固定資産	437	預り敷金	188,962
電話加入権	72	転貸借損失引当金	5,238
リース資産	364	退職給付引当金	18,226
投資その他の資産	246,421		
差入保証金	161,905	負債合計	1,271,400
長期前払費用	2,418	純 資 産 の 部	
修繕積立金	74,193	株主資本	1,057,846
繰延税金資産	7,903	資本金	600,000
		利益剰余金	457,846
		その他利益剰余金	457,846
		修繕積立金	200,000
		繰越利益剰余金	257,846
		純資産合計	1,057,846
資産合計	2,329,246	負債・純資産合計	2,329,246

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書
〔 自 平成29年4月 1日
至 平成30年3月31日 〕

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		257,443
売 上 原 価		137,072
売上総利益		120,371
販売費及び一般管理費		66,913
営業利益		53,457
営業外収益		
受取利息	162	
雑収入	266	429
営業外費用		
支払利息	786	786
経常利益		53,099
税引前当期純利益		53,099
法人税、住民税及び事業税	17,188	
法人税等調整額	△ 709	16,479
当期純利益		36,620

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(自 平成29年4月 1日
至 平成30年3月31日)

(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		利益剰余金合計		
		修繕積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	600,000	200,000	221,225	421,225	1,021,225	1,021,225
当期変動額						
当期純利益			36,620	36,620	36,620	36,620
事業年度中の変動額合計	0	0	36,620	36,620	36,620	36,620
当期末残高	600,000	200,000	257,846	457,846	1,057,846	1,057,846

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項

(1) 固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

- a) 建 物 …… 主として定額法
- b) 構 築 物 …… 定額法
- c) 工具器具備品 …… 定率法

②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によっております。

(2) 引当金の計上基準

①賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に充てるため、将来の支給見込額のうち当期の負担額を計上しております。

②退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務（簡便法による期末自己都合要支給額）に基づき、当期末において発生していると認められる額を計上しております。

③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) 消費税等の会計処理

税抜方式を採用しております。

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

851,788 千円

3. 損益計算書に関する注記

該当事項はありません。

4. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	前期末株式数	当期増加株式数	当期減少株式数	当期末株式数
普通株式	12,000 株	—	—	12,000 株

5. 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は、転貸損失引当金及び退職給付引当金の繰入限度超過額によるものであります。

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、リースにより使用している重要な固定資産としてコンピュータ及びコピー機があります。

7. 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短期的な預金等の安全性の高いものに限定し、地方自治体からの借入により資金を調達しております。

尚、借入金は、駅前再開発事業による保留床取得を目的として調達したものであります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額 (*)	時価 (*)	差額
(1) 現金及び預金	612,628	612,628	—
(2) 1年以内返済予定長期借入金	(24,210)	(24,210)	—
(3) 長期借入金	(985,921)	(916,598)	69,323

(*) 負債に計上されているものについては、() で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 1年以内返済予定長期借入金

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。

(3) 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。

8. 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、賃貸用の区分所有床を有しております。

(2) 賃貸不動産の時価等に関する事項

(単位：千円)

貸借対照表計上額	時価
1,450,538	1,050,100

(注) 当期末の時価は、外部の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額によっております。

9. 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

(単位：千円)

属性	会社等の名称	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	科目	期末残高
主要株主	川西市	被所有 直接 27%	資金の借入	資金の借入 (注1) 借入金の返済	25,225	一年以内返済 予定長期借入金	24,210
						長期借入金	985,921
				利息の支払	786	—	—
			土地建物の賃貸	建物の賃貸 (注2) 清掃業務の受託等	27,033 3,058	— 売掛金	— 717

(注1) 長期借入金のうち 431,400 千円については、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2) 土地及び建物の賃貸については、近隣の取引実勢に基づき、交渉の上、金額を決定しています。

10. 一株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 88,153 円 85 銭

1株当たり当期純利益 3,051 円 73 銭

会計監査人の監査報告書 謄本

独立監査人の監査報告書

平成30年6月1日

株式会社パーティ川西
取締役会 御中

笠原公認会計士事務所
公認会計士 笠原 努 印

児玉公認会計士事務所
公認会計士 児玉 文人 印

私たちは、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社パーティ川西の平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第33期事業年度の計算書類、すなわち、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並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

私たちの責任は、私たちが実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。私たちは、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私たちに計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、私たちの判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、私たちは、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

私たちは、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

私たちは、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間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る。

利害関係

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

監査役会の監査報告書 謄本

監 査 報 告 書

当監査役会は、平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第33期事業年度の取締役の職務の執行に関して各監査役から監査の方法及び結果の報告を受け、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、当期の監査方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況を聴取し、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている当該体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、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

(1) 事業報告等の監査結果

1. 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
2. 取締役の職務執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
3. 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人公認会計士笠原努・公認会計士児玉文人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

以 上

平成30年6月6日

株式会社パルティ川西 監査役会

常勤監査役（社外監査役） 的 場 實 夫 印

監 査 役（社外監査役） 宮 田 浩 二 印

監 査 役（社外監査役） 米 倉 啓 浩 印

事業計画書
収支予算書

(第34期)

自 平成30年 4月 1日

至 平成31年 3月31日

株式会社パルティ川西

事業計画書

1 第33期事業報告

(1) 営業の経過及び成果

イ 損益の状況

第33期中におけるわが国経済は、各地で発生した自然災害からの復旧・復興および、デフレからの脱却に向けた諸政策の効果もあり、企業収益や雇用情勢の改善傾向を背景に、個人消費や設備投資の増加がみられ、景気は緩やかな回復基調となりました。しかしながら、米国や欧州の政治動向といった海外経済の不確実性や、金融資本市場の変動の影響等により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

このような状況の中、営業利益は53,457千円、経常利益は53,099千円を計上し、それぞれ対前期比△144千円(99.73%)、△499千円(99.07%)となり、税引後当期純利益は36,620千円(99.63%)となりました。

表1 第33期の損益の状況

(単位:千円)

勘定科目	自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日				前期 実績額	
	金額	構成比(%)	対前年増減額	対前年比(%)	金額	構成比(%)
売上高合計	257,443	100.00	△45	99.98	257,489	100.00
売上原価	137,072	53.24	△7,676	94.70	144,749	56.22
売上総利益	120,371	46.76	7,631	106.77	112,739	43.78
販売管理費計	66,913	25.99	7,775	113.15	59,137	22.97
営業利益	53,457	20.76	△144	99.73	53,601	20.82
営業外収益合計	429	0.17	△405	51.41	834	0.32
営業外費用合計	786	0.31	△50	93.96	837	0.33
経常損益	53,099	20.63	△499	99.07	53,599	20.82
特別利益合計	0	0.00	0	-	0	0.00
特別損失合計	0	0.00	0	-	0	0.00
税引前当期損益	53,099	20.63	△499	99.07	53,599	20.82
法人税、住民税及び事業税	17,188	6.68	19	100.11	17,169	6.67
法人税等調整額	△709	△0.28	△383	217.57	△326	△0.13
当期損益	36,620	14.22	△135	99.63	36,756	14.27

ロ 営業収益

当社の主な業務である不動産の賃貸借業務については、前年度とほぼ同水準で推移いたしました。

それにより、第33期の売上高は257,443千円を計上し、対前期比△45千円(99.98%)となりました。

表2 第33期の営業収益の状況

(単位:千円)

勘定科目	自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日				前期 実績額	
	金額	構成比(%)	対前年増減額	対前年比(%)	金額	構成比(%)
賃貸料収入	210,103	81.61	△37	99.98	210,141	81.61
管理料収入	47,340	18.39	△7	99.98	47,347	18.39
売上高合計	257,443	100.00	△45	99.98	257,489	100.00

ハ 営業費用

営業費用は203,986千円(売上原価137,072千円、販売費及び一般管理費66,913千円)を計上し、対前期比99千円(100.05%)となりました。

表3 第33期の営業費用の状況

(単位:千円)

勘定科目	自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日				前期 実績額	
	金額	構成比(%)	対前年増減額	対前年比(%)	金額	構成比(%)
売上原価	137,072	53.24	△ 7,676	94.70	144,749	56.22
販売費及び一般管理費	66,913	25.99	7,775	113.15	59,137	22.97
営業費用合計	203,986	79.23	99	100.05	203,887	79.19

表4 第33期の人件費等の状況

(単位:千円)

勘定科目	自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日				前期 実績額	
	金額	構成比(%)	対前年増減額	対前年比(%)	金額	構成比(%)
役員報酬	5,520	2.14	960	121.05	4,560	1.77
給料手当	21,887	8.50	2,570	113.31	19,317	7.50
賞与	3,548	1.38	582	119.63	2,966	1.15
退職金	0	0.00	0	-	0	0.00
法定福利費	5,099	1.98	483	110.46	4,616	1.79
福利厚生費	1,024	0.40	646	270.74	378	0.15
賞与引当金繰入	1,656	0.64	277	120.15	1,378	0.54
人件費等合計	38,737	15.04	5,519	116.61	33,217	12.90

(2) 設備投資の状況

第33期において、新たな設備投資は実施しておりません。

(3) 資金調達の状況

第33期において、新たな資金調達は実施しておりません。

なお、川西市からの長期借入金について25,225千円の返済を行いました。

2 第34期(平成30年4月1日～平成31年3月31日)の事業計画

(1) 事業計画

イ 営業収益

第34期においては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されますが、通商問題の動向が世界経済に与える影響や海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響に加え、頻発している自然災害の経済に与える影響等、引き続き経営環境は厳しい状況で推移するものと思われまます。そのような景況感の中、テナントの退店や賃料引下げの要望等が上がることを懸念し、賃貸収入は203,102千円(前年比96.67%)と予測しております。

また、ビル管理事務等の業務受託収入金額につきましては47,158千円程度(前年比99.62%)と予測され、全体的には収入金額は250,260千円程度(前年比97.21%)とやや低調に推移するものと予測しております。

表5 営業収益予測額

(単位:千円)

勘定科目	第34期予算額	第33期 実績額	前年実績増減額	前年実績比
賃貸収入	203,102	210,103	△ 7,001	96.67%
業務受託収入	47,158	47,340	△ 181	99.62%
売上高	250,260	257,443	△ 7,183	97.21%

ロ 営業費用

売上原価は、自社所有区画における空き床及びP・ステージ等に係る補修工事費として5,000千円程度などが見込まれることから、全体として139,649千円（前年比101.88%）と予測されます。

販売費及び一般管理費は、人件費等全体では、社員が一名退職することにより37,415千円（前年比96.59%）と、僅かながら減少することが見込まれますが、事務所内設備の修繕などを見込んでいることから、総額70,773千円（前年比105.77%）となるものと予測しております。

以上の結果、営業費用全体では210,423千円（前年比103.16%）と僅かながら増加することを見込んでおります。

表6 営業費用の予測額

（単位：千円）

勘定科目	第34期予算額	第33期実績額	前年実績増減額	前年実績比
売上原価	139,649	137,072	2,577	101.88%
販売費及び管理費	70,773	66,913	3,860	105.77%
営業費用合計	210,423	203,986	6,437	103.16%

表7 売上原価の予測額

（単位：千円）

勘定科目	第34期予算額	第33期実績額	前年実績増減額	前年実績比
支払家賃	92,878	92,878	0	100.00%
支払家賃(引当金取崩)	△654	△654	0	100.00%
駐車場管理費	1,404	1,404	0	100.00%
看板掲出料	2,850	2,844	5	100.20%
デッキ清掃委託費	2,213	2,186	27	101.24%
減価償却費	25,310	28,024	△2,714	90.31%
登録免許税	30	30	0	100.00%
固定資産税	9,005	9,091	△86	99.05%
損害保険料	400	282	117	141.46%
道路占用料	863	863	0	100.00%
その他業務委託	150	82	67	182.42%
修繕費	5,000	40	4,960	12500.00%
その他売上原価	200	0	200	-
売上原価	139,649	137,072	2,577	101.88%

表8 人件費等の予測額

（単位：千円）

勘定科目	第34期予算額	第33期実績額	前年実績増減額	前年実績比
役員報酬	4,560	5,520	△960	82.61%
給料手当	21,800	21,887	△87	99.60%
賞与	3,619	3,548	70	102.00%
退職金	240	0	240	-
賞与引当金繰入	1,689	1,656	33	102.00%
法定福利費	4,506	5,099	△593	88.36%
福利厚生費	1,000	1,024	△24	97.59%
人件費等合計	37,415	38,737	△1,322	96.59%

ハ 営業外損益

営業外収益については、マイナス金利による定期預金利率の引き下げに伴う受取利息の減少や、自動車保管場所使用承諾証明書発行手数料等の事業附帯収入の減少が見

込まれ、全体的に減少するものと予測しております。

反面、営業外費用については、川西市の長期融資に係る確定金利が前期より上回ったことにより、若干ながらも支払利息負担額の増加が見込まれております。

表 9 営業外収益の予測額

(単位:千円)

勘定科目	第 34 期予算額	第 33 期 実績額	前年実績増減額	前年実績比
受取利息	100	162	△ 62	61.50%
有価証券利息	0	0	0	-
雑収入	177	266	△ 89	66.43%
営業外収益合計	277	429	△ 152	64.56%

表 10 営業外費用の予測額

(単位:千円)

勘定科目	第 34 期予算額	第 33 期 実績額	前年実績増減額	前年実績比
支払利息	823	786	37	104.72%
営業外費用合計	823	786	37	104.72%

二 特別損益

特別損失について、今後、不動産管理等当社事業に係る係争案件等が発生すること
も予測されることから、訴訟関連費用として2,000千円程度を見込んでおります。

表 11 特別損失の予測額

(単位:千円)

勘定科目	第 34 期予算額	第 33 期 実績額	前年実績増減額	前年実績比
訴訟関連費用	2,000	0	1,999	66666666.67%
特別損失合計	2,000	0	1,999	66666666.67%

ホ 第 34 期における損益予測額

以上の結果、営業利益は39,836千円程度(前年比74.52%)、経常利益は39,290千円程度(前年比73.99%)と予測しております。このように最終的には当期利益として25,512千円を確保できるものと予測しております。

表 12 当期損益の予測額

(単位:千円)

勘定科目	第 34 期予算額	第 33 期 実績額	前年実績増減額	前年実績比
売上高	250,260	257,443	△ 7,183	97.21%
売上原価	139,649	137,072	2,577	101.88%
売上総利益	110,610	120,371	△ 9,760	91.89%
販売費及び一般管理費	70,773	66,913	3,860	105.77%
営業利益	39,836	53,457	△ 13,620	74.52%
営業外収益	277	429	△ 152	64.56%
営業外費用	823	786	37	104.72%
経常利益	39,290	53,099	△ 13,809	73.99%
特別利益	0	0	0	-
特別損失	2,000	0	1,999	66666666.67%
税引前当期純利益	37,290	53,099	△ 15,809	70.23%
法人税、住民税及び事業税	11,652	17,188	△ 5,536	67.79%
法人税等調整額	126	△ 709	835	-17.75%
当期純利益	25,512	36,620	△ 11,108	69.67%

雇用・所得環境の改善が続くなかで、地域や中小・小規模事業者も含めた経済の好循環の更なる拡大を目指し実行される各種政策の効果を受け、国内経済は緩やかな回復が続くことが期待されます。しかしながら、北朝鮮を含めたアジア地域と欧米諸国の政治動向や金融資本市場の変動など、わが国経済に及ぼす影響が懸念され、当社の経営環境

は依然として厳しい状況で推移するものと思われます。また、近年頻発している自然災害の経済に与える影響についても、今後、十分に注目していく必要があるなど、安閑とはしてられない厳しい経済環境が続くものと想定されます。

その中で、管理業務の管理者としての立場、賃貸テナントのオーナーとしての立場等明確な基本条件のもとに、企業体制の充実を図り、管理業務の向上に努め、収入基盤としての安定したテナント収入の確保と、パーティ川西及びパーティK2の繁栄と地域の活性化に資するよう努めるとともに、所有区画にかかる修繕などに対する対策に取り組み、なお一層の健全経営にむけ全社一丸となって取り組みたいと考えております。

(2) 資金調達状況

第34期において、新たな資金調達は予定しておりません。

(3) 長期融資の返済

第34期における長期融資返済について、次のとおり実施しております。

表13 長期融資返済の実行状況

(単位:千円)

年度	返済元金	支払利息	元利合計
平成30年度	24,210	789	25,000

注) 第34期における経理処理において、支払利息(未払分)として756千円を別途計上します。

第34期 事業収支予算表

自平成30年4月1日
至平成31年3月31日

勘定科目	第34期予算額	第33期実績額	前年実績増減額	前年実績比	計算根拠その他参考事項
[売上高]					
家賃収入	181,000,000	187,415,748	△ 6,415,748	96.58%	
敷引収入	0	57,000	△ 57,000	0.00%	
駐車場収入	16,000,000	16,223,518	△ 223,518	98.62%	
駐輪場収入	2,000	4,800	△ 2,800	41.67%	
看板料収入	4,100,000	4,272,000	△ 172,000	95.97%	
多目的スペース使用料	2,000,000	2,130,500	△ 130,500	93.87%	
デッキ清掃業務受	3,058,400	3,058,400	0	100.00%	
管理事務収入	41,700,000	41,866,008	△ 166,008	99.62%	
損保代理店収入	100,000	100,651	△ 651	99.35%	
宅配BOX取扱料	0	5,558			
看板広告事務収入	0	11,000	△ 11,000	0.00%	
駐輪場事務収入	2,300,000	2,304,686	△ 4,686	99.80%	固定設置料(120000*12)1440000、道路占用料863686
売上高合計	250,260,400	257,442,867	△ 7,177,911	97.21%	
[売上原価]					203,102,000
支払家賃	92,878,692	92,878,692	0	100.00%	
支払家賃(引当金取崩)	△ 654,864	△ 654,864	0	100.00%	転貸借損失引当金取崩
駐車場管理費	1,404,000	1,404,000	0	100.00%	
看板掲出料	2,850,000	2,844,284	5,716	100.20%	
デッキ清掃委託費	2,213,302	2,186,131	27,171	101.24%	
減価償却費	25,310,000	28,024,772	△ 2,714,772	90.31%	当期償却見込額 25,307,800
登録免許税	30,000	30,000	0	100.00%	
固定資産税	9,005,100	9,091,100	△ 86,000	99.05%	
不動産取得税	0	0	0		
損害保険料	400,000	282,763	117,237	141.46%	
道路占用料	863,686	863,686	0	100.00%	駅前駐輪場道路占用料(川西市)
その他業務委託	150,000	82,228	67,772	162.42%	
修繕費	5,000,000	40,000	4,960,000	12500.00%	PK及びK2修繕積立金取崩、空き床補修、Pスリット補修、第1工区補修等
その売上原価	200,000	0	200,000		
売上原価	139,649,918	137,072,784	2,577,124	101.88%	
売上総損益	110,610,482	120,371,073	△ 9,760,591	91.89%	
[販売管理費]					
役員報酬	4,560,000	5,520,000	△ 960,000	82.61%	
給料手当	21,800,000	21,687,707	△ 87,707	99.80%	昇給、号俸の改定等考慮
賞与	3,619,489	3,548,519	70,970	102.00%	
退職金	240,000	0	240,000		H31年度賞与分 未払社会保険料251000 (前期245953/1656797)*1689933
賞与引当金繰入	1,889,933	1,856,797	33,136	102.00%	
法定福利費	4,506,059	5,099,805	△ 593,746	88.36%	
福利厚生費	1,000,000	1,024,722	△ 24,722	97.59%	
退職給付費用	1,800,000	2,093,007	△ 293,007	89.88%	
荷造運賃	0	0	0		
広告宣伝費	250,000	172,411	77,589	145.00%	
交際費	500,000	284,578	215,422	175.70%	うち飲食交際費150000(前年実績30.12%)、今期退職役員記念品等50000、慶弔費300000
会議費	300,000	97,382	202,618	308.07%	
旅費交通費	1,600,000	1,173,330	326,670	127.84%	
通信費	800,000	544,604	255,396	146.90%	
消耗品費	1,500,000	1,949,423	△ 449,423	76.95%	
修繕費	1,000,000	0	1,000,000		
水道光熱費	1,000,000	793,380	206,618	126.04%	
新聞図書費	60,000	0	60,000		
諸会費	500,000	234,419	265,581	213.29%	
支払手数料	500,000	287,171	212,829	174.11%	
リース料	100,000	0	100,000		
保守料	438,000	318,000	120,000	137.74%	
保険料	750,000	42,720	707,280	1755.62%	役員保険新規加入
支払報酬	6,000,000	4,670,000	1,330,000	128.48%	
寄付金	10,000	7,000	3,000	142.86%	
管理費	9,000,000	8,134,332	865,668	110.64%	S203区分分け(S203(2))
賃借料	0	0	0		
租税公課	3,770,300	3,967,500	△ 197,200	95.03%	外形標準課税事業税を含む、それ以外は50000円(昨年は32000円)
減価償却費	2,980,000	3,070,040	△ 90,040	97.07%	当期償却見込額 2,974,290
雑費	500,000	356,772	143,228	140.15%	
研修費	100,000	70,960	29,904	142.66%	
販売管理費計	70,773,781	68,913,725	3,860,056	105.77%	
営業損益	39,836,701	53,457,348	△ 13,620,647	74.52%	
[営業外収益]					
受取利息	100,000	162,609	△ 62,609	61.50%	
有価証券利息	0	0	0		
雑収入	177,112	265,610	△ 88,498	66.43%	
営業外収益合計	277,112	429,219	△ 152,107	64.56%	
[営業外費用]					
支払利息	823,804	788,651	37,153	104.72%	194035(5月支払時利息)+554521158*0.13636%*304/365
営業外費用合計	823,804	788,651	37,153	104.72%	
経常損益	39,290,009	53,099,916	△ 13,809,907	73.99%	
[特別利益]					
補助金収入	0	0	0		
特別利益合計	0	0	0		
[特別損失]					
リース解約損失	0	0	0		
その他の特別損失	2,000,000	3	1,999,997	66666666.67%	訴訟関連費用
特別損失合計	2,000,000	3	1,999,997	66666666.67%	
[差引損益計算]					
税引前当期損益	37,290,009	53,099,913	△ 15,809,904	70.23%	
法人税、住民税及び事業税	11,651,900	17,188,746	△ 5,536,846	67.79%	法人税、住民税及び事業税
法人税等調整額	126,039	△ 709,661	835,720	-17.6%	
当期純利益金額	25,512,070	36,820,848	△ 11,108,778	69.67%	

第33期減価償却費見込額

減価償却費	原価	販売管理費	合計
建物	23,129,133	999,978	24,129,111
建物附属設備	1,199,030	194,149	1,393,179
構築物	4	16,184	16,188
器具備品	3,137	0	3,137
リース資産		1,618,019	1,618,019
リース資産(無)		145,960	145,960
長期前払費用	976,496		976,496
合計	25,307,800	2,974,290	28,282,090

