

# 決算報告書

(第38期)

自 令和 4年 4月 1日

至 令和 5年 3月31日

株式会社パーティ川西

## 第38期事業報告

(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

#### (1) 当事業年度の事業の状況

##### ① 事業の経過及び成果

当期は、新型コロナウイルス感染症による影響も日増しに薄まる中で、各種政策の効果もあり、緩やかな景気の持ち直しがみられました。一方で、市場では光熱費の高騰、原材料価格の上昇等によるインフレ高進など、引き続き注意する必要がある状況です。

このような経営環境のもと、当社の主な業務である不動産の賃貸借業務については、空室対策を行っておりましたが、コロナ前の水準には戻らず、前年度を下回る結果となりました。

業績としては、売上高は161,633千円を計上し、対前期比△15,156千円(△8.57%)、営業費用は148,401千円(売上原価78,176千円、販売費及び一般管理費70,225千円)となりました。

また、今年度はパーティK2の管理組合において実施された機械警備や中央監視設備機器交換に伴う修繕積立金の取崩しを行った影響により、営業利益は13,231千円、経常利益は12,587千円を計上し、それぞれ対前期比△27,776千円(△67.73%)、△28,044千円(△69.02%)となり、税引後当期純利益につきましては、8,378千円を計上し、前期比△19,154千円(△69.57%)となりました。

##### ② 設備投資の状況

パーティK2 地下自社物件、新規テナント契約に伴い、間仕切り及び換気工事を行いました。

##### 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いません。

なお、川西市からの長期借入金については24,229千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35期 (令和2年3月期)	第36期 (令和3年3月期)	第37期 (令和4年3月期)	第38期(当期) (令和5年3月期)
売上高(千円)	179,687	177,430	176,790	161,633
経常利益(千円)	46,001	40,143	40,631	12,587
当期純利益(千円)	29,603	26,844	27,533	8,378
1株当たり当期 純利益(千円)	2,466.95	2,237.01	2,294.44	698.21
総資産(千円)	2,250,235	2,259,074	2,247,606	2,215,602
純資産(千円)	1,127,393	1,154,237	1,181,771	1,190,149

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) 会社に対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、自社物件の空きテナント充足を第一に掲げ、集客力強化につながる経営と長引く物価高や光熱費高騰の影響が、現在入居しているテナントの経営にも及ぶため、テナントとのコミュニケーションを図り、契約維持と業績回復に向けて取り組んでまいります。

(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. 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

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
8 名	1 名増	58 歳	12 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	889,015 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(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	数元 雅信	総務及び管理担当
取 締 役	松木 茂弘	川西市副市長
取 締 役	船岡 正勝	(株)ミツワ 取締役会長
取 締 役	勢志 淳	(株)みなと銀行 川西支店 支店長
常勤監査役	的場 實夫	
監 査 役	長濱 顕司	(株)池田泉州銀行 川西支店 支店長
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、長濱顕司氏、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
楡井 義丈	取締役	令和4年6月28日
山中 英嗣	取締役	令和4年6月28日
須磨 正尚	監査役	令和4年6月28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
勢志 淳	取締役	令和4年6月28日
長濱 顕司	監査役	令和4年6月28日



(2) 取締役及び監査役に支払った報酬等の総額

取締役 1名 4,560千円

(注1) 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2) 期末現在の取締役は4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3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、重要な会議等に出席し、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

令和5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	725,263	流 動 負 債	41,618
現金及び預金	717,452	1年以内返済予定長期借入金	23,930
売掛金	552	未払金	582
前払費用	4,989	未払費用	2,574
その他の流動資産	2,268	短期リース債務	1,728
		未払法人税等	1,658
		未払消費税等	128
固 定 資 産	1,490,338	前受金	8,997
有形固定資産	1,362,195	賞与引当金	1,480
建物	451,340	その他の流動負債	538
構築物	3	固 定 負 債	983,833
工具器具備品	0	長期借入金	865,084
リース資産	1,829	長期リース債務	2,034
土地	909,021	預り保証金	5,539
無形固定資産	379	預り敷金	96,694
電話加入権	72	転貸借損失引当金	1,964
リース資産	306	退職給付引当金	12,515
投資その他の資産	127,764		
差入保証金	7,323	負債合計	1,025,452
長期前払費用	802		
修繕積立金	113,939	純 資 産 の 部	
繰延税金資産	5,698	株 主 資 本	1,190,149
		資本金	600,000
		利益剰余金	590,149
		その他利益剰余金	590,149
		修繕積立金	200,000
		繰越利益剰余金	390,149
		純資産合計	1,190,149
資 産 合 計	2,215,602	負 債 ・ 純 資 産 合 計	2,215,602

(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 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
売 上 高		161,633
売 上 原 価		78,176
売上総利益		<u>83,457</u>
販売費及び一般管理費		70,225
営業利益		<u>13,231</u>
営 業 外 収 益		
受取利息	62	
雑収入	312	374
営 業 外 費 用		
支払利息	1,019	1,019
経常利益		<u>12,587</u>
税引前当期純利益		12,587
法人税、住民税及び事業税	3,794	
法人税等調整額	413	4,208
当期純利益		<u>8,378</u>

(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 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	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	381,771	581,771	1,181,771	1,181,771
当期変動額						
当期純利益			8,378	8,378	8,378	8,378
事業年度中の変動額合計	—	—	8,378	8,378	8,378	8,378
当期末残高	600,000	200,000	390,149	590,149	1,190,149	1,190,149

(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) 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. 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」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。

3. 会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは次のとおりです。

繰延税金資産 5,698 千円

4. 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

971,605 千円

5. 損益計算書に関する注記

該当事項はありません。

6. 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

7. 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。

8. 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。

9. 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	717,452	717,452	—
(2) 1年以内返済予定長期借入金	(23,930)	(23,930)	—
(3) 長期借入金	(865,084)	(749,257)	115,827

(\*) 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。

10. 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
1,360,365	1,083,100

(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」に基づき、自社において時点修正を施した金額によっております。



## 11. 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)	24,229	一年以内返済 予定長期借入金	23,930
				借入金の返済		長期借入金	865,084
			土地建物の賃貸	利息の支払	1,019	未払費用	890
				建物の賃貸 (注2) 清掃業務の受託等	12,235 3,120	— 売掛金	— 249

(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。

## 12. 一株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 99,179 円 16 銭

1株当たり当期純利益 698 円 21 銭

## 13. 重要な後発事象に関する注記

### (1) 吸収合併について

当社は、令和5年度(2023年)3月27日開催の取締役会において、川西都市開発株式会社と川西能勢口振興開発株式会社との吸収合併を行うことについて決議しました。

#### ①合併の目的

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、現在、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すが、今般、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しております。

#### ②合併の要旨

##### ア. 合併の日程

合併契約承認取締役会	令和5年度(2023年)3月27日
合併契約締結日	令和5年度(2023年)5月13日
合併効力発生日	令和5年度(2023年)10月1日(予定)

##### イ. 合併の方式

川西都市開発株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併方式で、合併後、当社及び川西能勢口振興開発株式会社は解散いたします。

##### ウ. 合併に関わる割当ての内容

本合併による株式以外のその他の金銭等の割当てはありません。

# 会計監査人の監査報告書 謄本

## 独立監査人の監査報告書

令和5年5月30日

株式会社パルティ川西  
取締役会 御中

笠原公認会計士事務所  
大阪府大阪市  
公認会計士 笠原 努



児玉公認会計士事務所  
大阪府大阪市  
公認会計士 児玉 文人



### 監査意見

私たちは、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社パルティ川西の令和4年4月1日から令和5年3月31日までの第38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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

私たちは、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

### 監査意見の根拠

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。監査の基準における私たちの責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。私たちは、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

私たちの計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、私たちはその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における私たちの責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は私たちが監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

私たちは、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、私たちが報告すべき事項はない。



#### 計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

#### 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、令和4年4月1日から令和5年3月31日までの第38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ありません。
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、指摘すべき事項はありません。

#### (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

令和5年5月31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

印影  
省略

監 査 役（社外監査役） 長 濱 顕 司

印影  
省略

監 査 役（社外監査役） 米 倉 啓 浩

印影  
省略



事業計画書  
収支予算書

( 第39期上期 )

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 5年 9月30日

株式会社パルティ川西

# 事業計画書

## 1 第38期事業報告

### (1) 営業の経過及び成果

#### イ 損益の状況

当期は、新型コロナウイルス感染症による影響も日増しに薄まる中で、各種政策の効果もあり、緩やかな景気の持ち直しがみられました。一方で、市場では光熱費の高騰、原材料価格の上昇等によるインフレ高進など、引き続き注意する必要がある状況です。

このような経営環境のもと、当社の主な業務である不動産の賃貸借業務については、空室対策を行っておりましたが、コロナ前の水準には戻らず、前年度を下回る結果となりました。

業績としては、売上高は161,633千円を計上し、対前期比△15,156千円(△8.57%)、営業費用は148,401千円(売上原価78,176千円、販売費及び一般管理費70,225千円)となりました。

また、今年度はパーティK2の管理組合において実施された機械警備や中央監視設備機器交換に伴う修繕積立金の取崩しを行った影響により、営業利益は13,231千円、経常利益は12,587千円を計上し、それぞれ対前期比△27,776千円(△67.73%)、△28,044千円(△69.02%)となり、税引後当期純利益につきましては、8,378千円を計上し、前期比△19,154千円(△69.57%)となりました。

表1 第38期の損益の状況

(単位:千円)

勘定科目	自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日				前期 実績額	
	金額	構成比(%)	対前期増減額	対前期比(%)	金額	構成比(%)
売上高	161,633	100.00	△ 15,156	△8.57	176,790	100.00
売上原価	78,176	48.37	8,471	12.15	69,705	39.43
売上総利益	83,457	51.63	△ 23,627	△22.06	107,084	60.57
販売管理費及び一般管理費	70,225	43.45	4,148	6.28	66,077	37.38
営業利益	13,231	8.19	△ 27,776	△67.73	41,007	23.20
営業外収益	374	0.23	△ 23	△5.89	398	0.23
営業外費用	1,019	0.63	244	31.64	774	0.44
経常利益	12,587	7.79	△ 28,044	△69.02	40,631	22.98
特別利益	0	0.00	0	-	0	0.00
特別損失	0	0.00	△ 600	-	600	0.34
税引前当期純利益	12,587	7.79	△ 27,444	△68.56	40,031	22.64
法人税、住民税及び事業税	3,794	2.35	△ 7,164	△65.37	10,958	6.20
法人税等調整額	413	0.26	△ 1,125	△73.11	1,539	0.87
当期純利益	8,378	5.18	△ 19,154	△69.57	27,533	15.57

#### ロ 営業収益

当社の主要な業務である不動産の賃貸借業務は、近隣の不動産業者等への情報提供など、空室対策を行いました。当期の契約数は入居テナントが1店舗のみとの結果から、賃貸料収入は113,920千円、対前期比△15,287千円(△11.83%)と前年度を下回る結果となりました。

表2 第38期の営業収益の状況

(単位:千円)

勘定科目	自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日				前期 実績額	
	金額	構成比(%)	対前期増減額	対前期比(%)	金額	構成比(%)
賃貸料収入	113,920	70.48	△ 15,287	△11.83	129,208	73.09
管理料収入	47,712	29.52	130	0.27	47,581	26.91
収入	161,633	100.00	△ 15,156	△8.57	176,790	100.00

## ハ 営業費用

営業費用は148,401千円(売上原価78,176千円、販売費及び一般管理費70,225千円)を計上し、対前期比8,471千円(12.15%)となりました。

表3 第38期の営業費用の状況

(単位:千円)

勘定科目	自 令和4年4月1日 至 令和5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	78,176	48.37	8,471	12.15	69,705	39.43
販売費及び一般管理費	70,225	43.45	4,148	6.28	66,077	37.38
営業費用	148,401	91.82	12,619	9.29	135,782	76.81

表4 第38期の売上原価の状況

(単位:千円)

勘定科目	自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日				前期 実績額	
	金額	構成比(%)	対前期増減額	対前期比(%)	金額	構成比(%)
支払家賃	29,294	18.12	0	100.00	29,294	16.57
支払家賃(引当金取崩)	△ 654	0.41	0	100.00	△ 654	0.37
駐車場管理費	1,397	0.86	△ 7	△0.5	1,404	0.79
看板掲出料	2,205	1.36	△ 461	17.29	2,666	1.51
デッキ清掃委託費	2,193	1.36	27	1.28	2,166	1.23
減価償却費	22,946	14.20	△ 405	△1.73	23,351	13.21
登録免許税	30	0.02	0	100.00	30	0.02
固定資産税	9,570	5.92	140	1.49	9,430	5.33
損害保険料	307	0.19	43	16.50	263	0.15
道路占用料	863	0.53	0	100.00	863	0.49
修繕費	10,020	6.20	9,235	1,176.67	784	0.44
その他売上原価	0	0.00	△ 103	0.00	103	0.06
売上原価	78,176	48.37	8,471	12.15	69,705	39.43

表5 第38期の人件費等の状況

(単位:千円)

勘定科目	自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日				前期 実績額	
	金額	構成比(%)	対前期増減額	対前期比(%)	金額	構成比(%)
役員報酬	4,560	2.82	0	100.00	4,560	2.58
給料手当	24,751	15.31	2,634	11.91	22,116	12.51
賞与	3,161	1.96	235	8.05	2,926	1.66
退職金	370	0.23	△ 537	△59.20	907	0.51
法定福利費	5,692	3.52	322	6.01	5,369	3.04
福利厚生費	287	0.18	△ 163	△36.29	450	0.26
賞与引当金繰入	1,480	0.92	△ 127	△7.95	1,608	0.91
退職給付費用	848	0.52	△ 394	△31.73	1,242	0.70
人件費等	41,152	25.46	1,969	5.02	39,182	22.17

## (2) 設備投資の状況

パルティK2 地下自社物件、新規テナント契約に伴い、間仕切り及び換気工事を実施しました。

## (3) 資金調達の状況

第38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は24,229千円の返済を行いました。



## 2 第39期上期(令和5年4月1日～令和5年9月30日)の事業計画

### (1) 事業計画 (\*第38期は通期、第39期は上期で計上しております)

#### イ 営業収益

第39期上期における我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症への対応と経済社会活動の両立が進み、個人消費が回復し、企業の設備投資が増加する等、全般的に持ち直しの傾向が続いております。一方、世界的なインフレや欧米等における金融引締め及びエネルギー・原材料価格の高騰等によって、一部に弱さと不透明感がみられる状況となっております。

このような状況の下、当社の業績につきましては、空室テナントへの複数の問い合わせがあり、契約に向けて調整を行っているところであります。

第39期上期の賃貸収入は、新規テナント契約を予定している関係で敷引収入が見込まれ、59,671千円になると予測しております。また、例年行っていた業務委託が落札できなかったことにより、管理事務収入等が22,150千円となり、売上高は81,821千円と、前年同期より微増で推移するものと予測しております。

表6 営業収益の予測額 (単位:千円)

勘定科目	第39期上期予算額	第38期実績額
賃貸収入	59,671	113,920
業務受託収入(管理事務収入等)	22,150	47,712
売上高	81,821	161,633

表7 賃貸収入の予測額 (単位:千円)

勘定科目	第39期上期予算額	第38期実績額
家賃収入	48,254	94,663
敷引収入	2,230	166
駐車場収入	7,677	15,669
看板料収入	1,510	3,421
賃貸収入	59,671	113,920

表8 業務受託収入の予測額 (単位:千円)

勘定科目	第39期上期予算額	第38期実績額
デッキ清掃業務受	0	3,120
管理事務収入	20,930	41,860
看板広告事務収入	20	64
駐輪場事務収入	1,200	2,570
修繕工事等作業事務収入	0	97
業務受託収入	22,150	47,712

#### ロ 営業費用

売上原価は、デッキ清掃委託業務(川西能勢口駅北広場)が落札されなかったことにより、減少が見込まれます。

販売費及び一般管理費は、役員慰労費別金や、支払報酬を通年分計上することにより、前年度上期より増加することが予測されます。

表9 営業費用の予測額 (単位:千円)

勘定科目	第39期上期予算額	第38期実績額
売上原価	38,756	78,176
販売費及び管理費	38,922	70,225
営業費用	77,678	148,403



表 10 売上原価の予測額

(単位:千円)

勘定科目	第 39 期上期予算額	第 38 期 実績額
支払家賃	14,647	29,294
支払家賃(引当金取崩)	△ 327	△ 654
駐車場管理費	702	1,397
看板掲出料	1,004	2,205
デッキ清掃委託費	0	2,193
減価償却費	11,780	22,946
登録免許税	30	30
固定資産税	9,788	9,570
不動産取得税	0	0
損害保険料	200	307
道路占用料	431	863
修繕費	500	10,020
その他売上原価	0	0
売上原価	38,756	78,176

表 11 人件費等の予測額

(単位:千円)

勘定科目	第 39 期上期予算額	第 38 期 実績額
役員報酬	2,280	4,560
給料手当	12,432	24,751
賞与	705	3,161
退職金	0	370
賞与引当金繰入	1,620	1,480
法定福利費	2,898	5,692
福利厚生費	2,056	287
退職給付費用	551	848
人件費	22,544	41,152

## ハ 営業外損益

営業外費用について、川西市の長期融資に係る確定金利が、前期よりも利率が上がったことにより、支払利息負担額が増加するものと見込まれます。

表 12 営業外収益の予測額

(単位:千円)

勘定科目	第 39 期上期予算額	第 38 期 実績額
受取利息	9	62
雑収入	200	312
営業外収益	209	374

表 13 営業外費用の予測額

(単位:千円)

勘定科目	第 39 期上期予算額	第 38 期 実績額
支払利息	511	1,019
営業外費用	511	1,019

## ニ 第 39 期における損益予測額

以上の結果、第 39 期上期は、半期の事業収入等で通期の支払いが発生していることから、営業利益は 4,142 千円程度、経常利益は 3,840 千円程度と予測し、最終的に 2,517 千円程度の当期利益額を予測しております。

表 15 上期損益の予測額

(単位:千円)

勘定科目	第 39 期上期予算額	第 38 期 実績額
売上高	81,821	161,633
売上原価	38,756	78,176
売上総損益	43,064	83,457
販売費及び一般管理費	38,922	70,225
営業損益	4,142	13,231
営業外収益	209	374
営業外費用	511	1,019
経常損益	3,840	12,587
税引前当期純損益	3,840	12,587
法人税、住民税及び事業税	1,605	3,794
法人税等調整額	△282	413
当期純損益	2,517	8,378

今後の見通しにつきましては、物価上昇や海外経済による下振れ懸念があるものの、コロナの感染状況に景気が左右されないアフターコロナ期に移行する中で、内需を中心に緩やかに景気回復が続くものと思われま。

このような状況において、当社は今後も様々な課題に取り組めるよう、パルティ川西及びパルティ K2 の管理者として管理業務の向上に努めるとともに、経年劣化がみられる所有区画並びに所有駐車場における迅速な修繕の実行など資産の保全を行いながら、収入基盤としての家賃収入の安定化を目指し、健全経営に向けて全社一丸となり、取り組んでまいります。

## (2) 設備投資の状況

第 39 期上期において、設備投資の予定はありません。

## (3) 資金調達の状況

第 39 期上期において、新たな資金調達は予定しておりません。

## (4) 長期融資の返済

第 39 期通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。

## 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
令和 5 年度	23,930	1,069	25,000

注) 第 39 期における経理処理において、支払利息(未払分)として 844 千円を別途計上します。

第39期(上期)事業収支予算表

自 令和 5年 4月 1日  
至 令和 5年 9月 30日

\*第38期実績額は通期、第39期は上期を計上しています。

勘定科目	第39期予算額(上期)	第38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]	円	円	円		
家賃収入	48,254,000	94,663,645	0	0.00%	
敷引収入	2,230,000	166,091	0	0.00%	
駐車場収入	7,677,000	15,669,625	0	0.00%	
駐輪場収入	0	0	-	-	
看板料収入	1,510,000	3,421,600	0	0.00%	
デッキ清掃業務受	0	3,120,910	0	0.00%	令和5年度事業なし
管理事務収入	20,930,000	41,860,008	0	0.00%	
損保代理店収入	0	0	-	-	
宅配BOX取扱料	0	0	-	-	
看板広告事務収入	20,000	64,000	0	0.00%	
駐輪場事務収入	1,200,000	2,570,457	0	0.00%	固定設置料(120000*6)720,000、道路占用料431,844
修繕工事等作業事務収入	0	97,077	0	0.00%	
売上高合計	81,821,000	161,633,413	0	0.00%	
					57,441,000
[売上原価]					
支払家賃	14,647,440	29,294,880	0	0.00%	
支払家賃引当金取崩	△ 327,432	△ 654,864	0	0.00%	転貸借損失引当金取崩
駐車場管理費	702,000	1,397,000	0	0.00%	
看板掲出料	1,004,000	2,205,572	0	0.00%	
デッキ清掃委託費	0	2,193,975	0	0.00%	令和5年度事業なし
減価償却費	11,780,000	22,946,869	0	0.00%	
登録免許税	30,000	30,000	0	0.00%	
固定資産税	9,788,200	9,570,900	0	0.00%	
不動産取得税	0	0	-	-	
損害保険料	200,000	307,463	0	0.00%	
道路占用料	431,844	863,688	0	0.00%	駅前駐輪場道路占用料(川西市)
その他業務委託	0	0	-	-	
修繕費	500,000	10,020,870	0	0.00%	空き床補修のみ計上 PK及びK2修繕積立金取崩未計上(R6/3/31計上) 工事予定 バルティ川西(3,000千円) バルティK2(69,200千円)
その他売上原価	0	0	0	-	
売上原価	38,756,052	78,176,353	0	0.00%	
売上総損益	43,064,948	83,457,060	0	0.00%	
[販売管理費]					
役員報酬	2,280,000	4,560,000	0	0.00%	
給料手当	12,432,612	24,751,214	0	0.00%	昇給、号俸の改定等考慮
賞与	705,350	3,161,564	0	0.00%	令和4年夏期賞与分
退職金	0	370,410	0	0.00%	
賞与引当金繰入	1,820,447	1,480,700	0	0.00%	
法定福利費	2,898,000	5,692,861	0	0.00%	
福利厚生費	2,056,000	287,267	0	0.00%	役員慰労費別金等
退職給付費用	551,837	848,308	0	0.00%	
荷造運賃	0	0	-	-	
広告宣伝費	10,000	18,182	0	0.00%	
交際費	10,000	9,190	0	0.00%	
会議費	50,000	78,760	0	0.00%	
旅費交通費	650,000	1,331,049	0	0.00%	
通信費	375,000	525,353	0	0.00%	
消耗品費	530,000	732,882	0	0.00%	
修繕費	150,000	476,800	0	0.00%	
水道光熱費	380,000	725,868	0	0.00%	
新聞図書費	0	0	-	-	
諸会費	167,000	245,700	0	0.00%	
支払手数料	284,000	547,263	0	0.00%	
リース料	60,000	90,840	0	0.00%	
保守料	166,000	318,000	0	0.00%	
保険料	713,950	682,350	0	0.00%	役員保険加入
支払報酬	4,000,000	4,320,000	0	0.00%	
寄付金	10,000	0	-	-	
管理費	5,195,820	11,743,994	0	0.00%	
賃借料	15,000	50,601	0	0.00%	会議用貸室代
租税公課	1,881,100	3,637,150	0	0.00%	外形標準課税事業税を含む
減価償却費	1,640,000	3,299,844	0	0.00%	
雑費	90,000	206,196	0	0.00%	
研修費	0	33,183	0	0.00%	
販売管理費計	38,922,116	70,225,329	0	0.00%	
営業損益	4,142,832	13,231,731	0	0.00%	
[営業外収益]					
受取利息	9,000	62,172	0	0.00%	
有価証券利息	0	0	-	-	
雑収入	200,000	312,641	0	0.00%	
営業外収益合計	209,000	374,813	0	0.00%	
[営業外費用]					
支払利息	511,534	1,019,334	0	0.00%	178683(5月支払時利息)+433684895*0.23364%*305*366 半期分計上
雑損失	0	0	0	-	
営業外費用合計	511,534	1,019,334	0	0.00%	
経常損益	3,840,298	12,587,210	0	0.00%	
[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]					
賃貸契約損失	0	0	0	-	
リース解約損失	0	0	0	-	
その他の特別損失	0	0	0	-	
特別損失合計	0	0	0	-	訴訟関連費用
[差引損益計算]					
税引前当期損益	3,840,298	12,587,210	0	0.00%	
法人税、住民税及び事業税	1,605,078	3,794,754	0	0.00%	法人税、住民税及び事業税
法人税等調整額	△ 282,043	413,854	0	0.00%	
当期純利益金額	2,517,263	8,378,602	0	0.00%	

第39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	11,259,282	1,043,934	12,303,216
建物附属設備	520,488	62,400	582,888
構築物	0	1,788	1,788
器具備品	0	0	0
リース資産		457,686	457,686
リース資産(無)		70,776	70,776
長期前払費用	0	0	0
合計	11,779,770	1,636,584	13,416,354