

第39期 事業報告及び計算書類

2024年4月1日から
2025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

2024年4月1日から
2025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、旧(株)パルティ川西（以下、「パルティ」という。）、旧川西能勢口振興開発(株)（以下、「KSK」という。）との合併後策定した、新中期4ヶ年計画の初年度として3社合併効果を創出すべく営業努力に邁進してまいりました。

SC事業（ショッピングセンターにおける不動産賃貸業の略、以下SCと称す）でアステにおきましては、前期に改装した店舗が好調を維持し、更に今期、レストラン街の大幅な改装を実施しこちらも好調に推移しております。また、ぴいぷう広場をコミュニティパークにリニューアルすることにより、子育て世代のお客様が増加し、売上増の大きな要因ともなりました。パルティにおきましては、統合による経費見直しにより利益改善を実施致しました。KSKは、少ないながらも安定した利益を確保し続けております。

駐車場事業におきましては、引き続き好調に推移しており、特に228パーキングをアステ第2パーキングと称することで売上を伸ばすことができました。パルティ駐車場におきましては改修も含め検討をしているところでございます。

弊社は2025年3月31日付で資本金を5千万円に減資させていただきました。今後も新中期計画を達成すべく全力で邁進してまいります。

これらの結果、売上高（営業収入）は9億82百万円（前期比124.1%）、営業利益は1億52百万円（前期比174.0%）経常利益は1億60百万円（前期比146.2%）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、1億5百万円（前期比97.6%）となりました。

①当期の業績

区 分	2024年度	2023年度	前期比
売 上 高（百万円）	982	791	124.1%
営 業 利 益（百万円）	152	87	174.0%
経 常 利 益（百万円）	160	110	146.2%
当期純利益（百万円）	105	108	97.6%

(参考)

期初予算
886
116
115

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）		
	2024年度	2023年度	前期比	2024年度	2023年度	前期比
SC事業	706	527	133.6%	58	56	103.8%
駐車場事業	277	264	105.0%	174	121	144.1%
本部事業	-	-	-	▲ 80	▲ 89	89.5%
合 計	982	791	124.1%	152	87	174.0%

●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4店舗、入店は12店舗、パルティの退店は1店舗、入店は1店舗となり、KSKはテナント入退店はありません。3月末時点での空店舗状況として当社管理の空区画は、アステ2区画、パルティ7区画で、KSKは空区画なしとなっております。

8月に川西市により1階ぴいぷう広場がコミュニティパークにリニューアルされ、12月の2階レストスペースへのカフェ誘致も相まって、来館者の憩いの場となり吹き抜け空間が日常的に賑わいが創出されました。一方、3月には受変電設備の突発的な不具合による故障で、全館停電が発生し、全館半日休業を余儀なくされました。施設・設備の所有者であるアステ川西管理組合と連携して再発防止に努めて参ります。

当期のアステテナント売上は当期6,273百万円（前期比104.6%）レジ客数は436万人（前期比103.7%）

これらにより、SC事業の売上高（営業収入）は7億6百万円、前期比133.6%、営業利益は58百万円、前期比103.8%となりました。

【駐車場事業】

アステ駐車場は、川西阪急の改装工事等に伴う入庫台数減により、前期比99.2%（▲4,531台）となりました。また、計画しておりました場内照明のLED化及び監視カメラの更新工事を実施いたしました。228駐車場は、利用促進のため設置看板の見直しやタイムズカーシェアとの業務提携等により収益改善しました。

パーティ駐車場は、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、抜本的な見直しに向け改修計画に取り組んでおりますが、設計上、一般的な車両サイズの確保が困難で、改修後の利用者見込みの観点と収益構造の安定化を鑑みて、早期計画の立案ができるよう努めます。

また、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1,527台（前年同期12台減）、228駐車場は252台（前年同期15台増）となりました。また、ジョイン駐車場の月極契約率は46.3%（前年同期比6.9%減）となりました。

駐車場事業の売上高（営業収入）は2億77百万円、前期比105.0%、営業利益は1億74百万円、（前期比144.1%）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）		
	2024年度	2023年度	前期比	2024年度	2023年度	前期比
アステ駐車場	184	184	100.3%	113	125	90.8%
228駐車場	72	66	108.8%	53	34	155.9%
ジョイン駐車場	6	7	90.2%	▲1	▲43	-
パーティ駐車場	15	8	197.9%	8	5	158.4%
合 計	277	264	105.0%	174	121	144.1%

②稼働台数

区分	様式	駐車台数	稼働台数		
			2024年度	2023年度	前期比
アステ駐車場	時間貸	320台	557,217台	561,748台	99.2%
228駐車場	時間貸・定期	228台	91,910台	86,689台	106.0%
ジョイン駐車場	月 極	72台	400台	460台	87.0%
パーティ駐車場	月 極	107台	700台	358台	195.5%

（２）設備投資の状況

当期の設備投資の総額は27百万円で、アステ駐車場・228駐車場の監視カメラ更新等であります。

（３）資金調達の状況

該当なし

（４）対処すべき課題

今後の課題としては、合併効果を活かしつつパーティの営業の底上げと駐車場の改修による売上増を図って参ります。アステは今期大きな改装がございませんが、2025年5月の川西阪急の改装とタイアップしながら営業努力により客数の増と売上の拡大を図ってまいります。

(5) 財産及び損益の状況

(単位：千円)

区 分	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 〔 2023年4月 ～2024年3月 〕	第39期（当期） 〔 2024年4月 ～2025年3月 〕
売 上 高	600,225	637,825	791,399	981,798
営 業 利 益	42,749	43,795	87,461	152,181
経 常 利 益	49,627	67,088	109,768	160,432
当 期 純 利 益	36,224	41,777	107,796	105,168
1 株当たり 当期純利益（円）	3,622.39	4,177.72	83.30	66.22
総 資 産	2,753,545	2,880,403	4,671,077	4,597,091
純 資 産	987,130	1,028,907	2,010,827	2,115,996

(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
9名	+1名	46.5歳	17.9年

(注) 上記使用人数のほかに、契約・嘱託・パート社員が5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	1,336,366
株式会社池田泉州銀行	206,467
株式会社三井住友銀行	75,004

2. 株式に関する事項

- ①発行可能株式総数 4,000,000株
 ②発行済株式の総数 1,588,240株
 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（2025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	
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
大 西 正 芳	取 締 役	株式会社池田泉州銀行 執行役員 川西エリア長 兼 川西支店長
松 山 大 輔	取 締 役	阪急阪神不動産株式会社 開発事業本部 開発企画部長
舩 岡 正 勝	取 締 役	株式会社ミツワ 取締役会長
原 龍 生	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
岡 本 光 平	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、岡本光平、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. 2024年6月25日開催の第38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大西正芳氏、松山大輔氏、原 龍生氏が取締役に就任いたしました。
- ②取締役 数元雅信氏、長濱顕司氏、松本利典氏、田中敏春氏は辞任いたしました。
- ③監査役 酒井 俊氏は辞任いたしました。

(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	12,540	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	12,540	

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

2025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	1,446,159	流 動 負 債	499,686
現 金 及 び 預 金	1,316,890	1 年 以 内 返 済 予 定 金	121,597
売 掛 金	15,369	長 期 借 入 金	
未 収 入 金	79,755	未 払 金	68,424
預 け 金	29,087	未 払 費 用	3,571
前 払 費 用	6,259	短 期 リ ー ス 債 務	2,181
貸 倒 引 当 金	▲ 1,200	未 払 法 人 税 等	37,651
固 定 資 産	3,150,932	未 払 消 費 税 等	15,242
有 形 固 定 資 産	2,608,957	前 受 収 益	38,747
建 物	862,769	預 り 金	207,200
構 築 物	313	賞 与 引 当 金	5,075
工 具 器 具 備 品	11,153	固 定 負 債	1,981,409
土 地	1,732,368	長 期 借 入 金	1,496,240
リ ー ス 資 産	2,354	長 期 リ ー ス 債 務	3,212
無 形 固 定 資 産	2,393	長 期 預 り 保 証 金	453,250
電 話 加 入 権	401	退 職 給 付 引 当 金	17,601
ソ フ ト ウ エ ア	32	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	10,450
リ ー ス 資 産	1,959	転 貸 借 損 失 引 当 金	655
投 資 そ の 他 の 資 産	539,582	負 債 合 計	2,481,095
敷 金	468,663	(純 資 産 の 部)	
長 期 前 払 費 用	373	株 主 資 本	2,115,996
繰 延 税 金 資 産	70,547	資 本 金	50,000
		資 本 剰 余 金	1,324,125
		資 本 準 備 金	874,125
		そ の 他 資 本 剰 余 金	450,000
		利 益 剰 余 金	741,871
		そ の 他 利 益 剰 余 金	741,871
		圧 縮 積 立 金	42,555
		繰 越 利 益 剰 余 金	699,316
		純 資 産 合 計	2,115,996
資 産 合 計	4,597,091	負 債・純 資 産 合 計	4,597,091

損 益 計 算 書

2024年 4 月 1 日から
2025年 3 月31日まで

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		981,798
売 上 原 価		749,289
売 上 総 利 益		232,508
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		80,327
営 業 利 益		152,181
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	4	
受 取 配 当 金	2	
雑 収 入	19,922	19,928
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	11,281	
雑 損 失	396	11,677
経 常 利 益		160,432
税 引 前 当 期 純 利 益		160,432
法人税、住民税及び事業税	60,756	
法 人 税 等 調 整 額	▲ 5,493	55,263
当 期 純 利 益		105,168

株主資本等変動計算書

2024年4月1日から
2025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
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 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	874,125	-	874,125	45,770	590,932	636,703	2,010,827	2,010,827
当期変動額									
資本金の減少	▲ 450,000	-	450,000	450,000	-	-	-	-	-
圧縮積立金	-	-	-	-	▲ 3,215	3,215	-	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-	105,168	105,168	105,168	105,168
当期変動額合計	▲ 450,000	-	450,000	450,000	▲ 3,215	108,383	105,168	105,168	105,168
当期末残高	50,000	874,125	450,000	1,324,125	42,555	699,316	741,871	2,115,996	2,115,996

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。
賞与引当金	従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給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. 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。

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 70,547千円

4. 貸借対照表に関する注記

- (1) 長期借入金712,871千円（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	758,575 千円
合	計	2,153,878 千円

- (2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,577,115 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) 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
- (2) 当事業年度に行った無償減資に関する事項
2025年2月13日臨時株主総会決議に基づき、資本金5億円を5千万円にし、4億5千万円を
その他資本剰余金に計上することにより減資をおこなっております。

7. 税効果会計に関する注記

- (1) 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	10,704 千円
退職給付引当金	5,540 千円
減損損失	61,323 千円
企業結合に伴う評価損益	93,634 千円
修繕積立金	42,237 千円
その他	9,447 千円
繰延税金資産 小計	222,885 千円
評価性引当額	132,843 千円
繰延税金資産 合計	90,042 千円
繰延税金負債	
圧縮積立金	19,495 千円
繰延税金負債 合計	19,495 千円
繰延税金資産の純額	70,547 千円

- (2) 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

税法の改正に伴い、2026年4月1日以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.58%から31.47%に変更し計算している。この変更により、当会計年度の繰延税金資産（繰延税金負債の金額を控除した金額）の金額は1,831千円増加し、法人税等調整額が同額減少している。

8. 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。

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

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

2025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	1,316,890	1,316,890	-
(2) 売掛金	15,369	15,369	-
(3) 未収入金	79,755	79,755	-
(4) 預け金	29,087	29,087	-
資 産 計	1,441,100	1,441,100	-
(5) 一年以内返済予定長期借入金	121,597	121,597	-
(6) 未払金	68,424	68,424	-
(7) 預り金	207,200	207,200	-
(8) 長期借入金	1,496,240	1,247,623	248,617
負 債 計	1,893,461	1,644,843	248,617

（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、(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、(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	468,663
長期預り保証金	453,250

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、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
2,594,835	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を基にして、自社において時点修正を行ったものであります。

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

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・シー・オー・リテイリング(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)	150,008	—	—
	資金の借入	—	一年以内返済予定 長期借入金	21,605
			一年以内返済予定 長期借入金(注2)	5,000
			長期借入金(注3)	819,761
			長期借入金(注2)	490,000
(株)阪急阪神百貨店	駐車料等	156,741	売掛金	12,345
	駐車場運営経費等(注4)	56,360	未収入金	709
	駐車場売上(注4)	61,996	未払金	31,082

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。

借入期間：2013年3月29日から2033年3月31日まで

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。

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。

12. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	1,332円29銭
(2) 1株当たり当期純利益	66円22銭

川西都市開発株式会社 第40期 事業計画骨子

■現在の管理施設（アステ・パルティ・K S K）の収益状況を鑑み、更なるビル活性化と収益確保に取り組む。また、前期、新たに設定した中期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
 - ◎SCの活性化のためのゾーニングプラン策定（具体的なテナント配置計画）
2. 駐車場の収益確保
 - ◎運営管理の効率化と収益アップに向けた方策の検討
 - ◎駐車場機器関連の整備及び施設維持管理
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各ビル中長期修繕計画（管理組合作成）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