

第20期  
(令和4年度)

令和4年4月1日～令和5年3月31日

計 算 書 類

沼津まちづくり株式会社

貸借対照表

令和5年3月31日

(単位：円)

| 科 目      | 金 額           | 科 目       | 金 額           |
|----------|---------------|-----------|---------------|
| 資産の部     |               | 負債の部      |               |
| 流動資産     | 602,743,768   | 流動負債      | 124,396,550   |
| 現金及び預金   | 548,392,303   | 未払金       | 56,535,496    |
| 未収入金     | 53,347,324    | 未払法人税等    | 977,000       |
| 貯蔵品      | 314,775       | 未払消費税等    | 4,806,400     |
| 前払費用     | 689,366       | 契約負債      | 5,192,818     |
|          |               | 店舗売上預り金   | 47,760,403    |
|          |               | 預り金       | 9,124,433     |
| 固定資産     | 1,688,122,958 | 固定負債      | 189,741,329   |
| 有形固定資産   | 1,649,404,664 | 預り敷金      | 189,741,329   |
| 建物       | 1,057,294,006 |           |               |
| 土地       | 575,610,658   |           |               |
| 建設仮勘定    | 16,500,000    | 負債合計      | 314,137,879   |
|          |               | 純資産の部     |               |
| 無形固定資産   | 600,630       | 株主資本      | 1,976,728,847 |
| 電話加入権    | 165,800       | 資本金       | 100,000,000   |
| ソフトウェア   | 434,830       | 資本剰余金     | 1,937,747,700 |
|          |               | その他資本剰余金  | 1,937,747,700 |
| 投資その他の資産 | 38,117,664    | 利益剰余金     | △ 61,018,853  |
| 長期預け金    | 37,640,000    | その他利益剰余金  | △ 61,018,853  |
| 長期前払費用   | 477,664       | 繰越利益剰余金   | △ 61,018,853  |
|          |               | 純資産合計     | 1,976,728,847 |
| 資産合計     | 2,290,866,726 | 負債及び純資産合計 | 2,290,866,726 |

## 損 益 計 算 書

令和4年4月1日から令和5年3月31日まで (単位：円)

| 科 目          | 金           | 額           |
|--------------|-------------|-------------|
| 売 上 高        |             |             |
| 店舗賃貸売上高      | 335,046,579 |             |
| 駐車場売上高       | 127,044,220 |             |
| 施設管理売上高      | 78,763,776  |             |
| その他売上高       | 13,510,018  | 554,364,593 |
| 売 上 原 価      |             |             |
| 店舗賃貸売上原価     | 317,703,137 |             |
| 駐車場売上原価      | 164,749,082 |             |
| 施設管理売上原価     | 59,592,000  |             |
| その他売上原価      | 7,161,832   | 549,206,051 |
| 売 上 総 利 益    |             | 5,158,542   |
| 販売費及び一般管理費   |             | 38,127,623  |
| 営 業 損 失      |             | 32,969,081  |
| 営 業 外 収 益    |             |             |
| 受 取 利 息      | 65,036      |             |
| 雑 収 入        | 677,689     | 742,725     |
| 営 業 外 費 用    |             |             |
| 雑 損 失        |             | 12,104      |
| 経 常 損 失      |             | 32,238,460  |
| 特 別 利 益      |             |             |
| 解 約 違 約 金    |             | 4,212,480   |
| 税引前当期純損失     |             | 28,025,980  |
| 法人税、住民税及び事業税 |             | 977,000     |
| 当 期 純 損 失    |             | 29,002,980  |

# 株主資本等変動計算書

令和4年4月1日から令和5年3月31日まで

(単位：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        |               |
|         |             | その他資本剰余金      | その他利益剰余金<br>繰越利益剰余金 |               |               |
| 当期首残高   | 100,000,000 | 1,937,747,700 | △ 32,015,873        | 2,005,731,827 | 2,005,731,827 |
| 当期変動額   |             |               |                     |               |               |
| 当期純損益金  |             |               | △ 29,002,980        | △ 29,002,980  | △ 29,002,980  |
| 当期変動額合計 |             |               | △ 29,002,980        | △ 29,002,980  | △ 29,002,980  |
| 当期末残高   | 100,000,000 | 1,937,747,700 | △ 61,018,853        | 1,976,728,847 | 1,976,728,847 |

## 個 別 注 記 表

### 1. 重要な会計方針に係る事項

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### 棚卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品・・・最終仕入原価法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

#### (2) 固定資産の減価償却方法

##### ①有形固定資産（リース資産を除く）

建物（建物附属設備を除く）

定額法

上記以外の有形固定資産

定率法

ただし、平成28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。

耐用年数は以下のとおりであります。

建 物

38・39年

建 物 附 属 設 備

8～18年

##### ②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。なお、ソフトウェア(自社利用)については、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法によっております。

##### ③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

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。

#### (3) 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、回収不能見込額を計上しております。

#### (4) 収益及び費用の計上基準

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及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)は以下のとおりです。

##### ①店舗賃貸事業

店舗賃貸事業においては、主に商業施設の店舗区画を賃貸しており、賃貸借契約に基づき契約期間に応じて期間経過分を収益として認識しております。

## ②駐車場運営事業

駐車場運営事業においては、主に駐車場車室を提供しており、時間貸し収入と駐車サービス券販売収入が生じております。時間貸し収入は駐車場車室の利用時間によって履行義務が充足されると判断し、出庫時の料金精算時点で収益を認識しております。駐車サービス券販売収入については駐車サービス券購入契約に基づき、顧客に駐車サービス券等を提供した時点で履行義務が充足されると判断し、当該時点において収益を認識しております。

## ③施設管理事業

施設管理事業においては、主に建物権利者より委託を受けた施設の共用部分の維持管理を行っており、管理委託契約に基づき契約期間に応じて期間経過分を収益として認識しております。

## (5) その他の財務諸表作成のための重要な事項

### 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

## 2. 会計方針の変更

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 平成31年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成31年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。当該会計基準の適用が計算書類に及ぼす影響はありません。

## 3. 貸借対照表に関する注記

有形固定資産の減価償却累計額 714,648,036円

## 4. 株主資本等変動計算書に関する注記

当該事業年度の期末日における発行株式数 46,000株

## 5. 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安全かつ流動性の高い預金等に限定し、また、資金調達は原則として、営業活動によるキャッシュ・フローであり、銀行借入による資金調達はありません。

#### ②金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である未収入金は、売上金管理規則に沿ってリスク低減を図っており、取引先ごとに区分した債権ごとに、残高管理をしております。

長期預け金は、契約に基づき差し入れてある預け金であり、契約先の信用リスクに晒されておりますが、差入れ先の信用状況を把握しております。

未払金は1年以内の支払期日であります。

店舗売上預り金は、売上金管理規則によるテナントからの預り金であり、大半は概ね半月毎に当社への賃料等を控除した上で、残額を返還しております。

預り敷金は賃貸借契約に基づき、取引先から預かっている差入保証金であり、利息等は付与しておらず、賃貸借契約終了の場合に、原状回復費用などを精算して返還しております。

#### ③金融商品に係るリスク管理体制

・信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

経理部門が取引先ごとの期日管理及び残高確認を行うとともに、主な取引先の信用状況を毎年把握する体制としております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

令和5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、次のとおりであります。

なお、「現金及び預金」「未収入金」「未払金」「店舗売上預り金」については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(単位：千円)

|       | 貸借対照表計上額 | 時価      | 差額   |
|-------|----------|---------|------|
| 長期預け金 | 37,640   | 37,637  | △ 3  |
| 資産計   | 37,640   | 37,637  | -    |
| 預り敷金  | 189,741  | 189,727 | △ 14 |
| 負債計   | 189,741  | 189,727 | -    |

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いた市場データの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1の市場データ以外の直接又は間接的に観察可能な市場データを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できない市場データを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与える市場データを複数使用している場合には、それらの市場データがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

①時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

②時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：千円)

| 区分    | 時価   |         |      |         |
|-------|------|---------|------|---------|
|       | レベル1 | レベル2    | レベル3 | 合計      |
| 長期預け金 | -    | 37,637  | -    | 37,637  |
| 資産計   | -    | 37,637  | -    | 37,637  |
| 預り敷金  | -    | 189,727 | -    | 189,727 |
| 負債計   | -    | 189,727 | -    | 189,727 |

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び説明

・長期預け金

長期預け金の時価については、一定の期間ごとに区分した当該預け金の合計額を、残存期間及び信用リスクを加味し、市場金利で割り引いて現在価値を算定しております。

これらについては、レベル2の時価に分類しております。

・預り敷金

預り敷金の時価については、一定の期間ごとに当該預り敷金を区分して、市場金利で割り引いて現在価値を算定しております。

これらについては、レベル2の時価に分類しております。

6. 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、静岡県において、賃貸駐車場を所有しております。令和5年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損失は37,704千円であります。

## (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        |
|-----------|-----------|
| 1,427,560 | 1,604,900 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価格から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期末の時価は、建物については固定資産税評価額による相当額、土地については路線価による相当額を基準として算定した金額であります。

## 7. 関連当事者との取引に関する注記

(単位：円)

| 区分   | 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   | 当期末残高     |
|------|-----|-----------------|-----------------------------|-----------------|-------------|------|-----------|
| 主要株主 | 沼津市 | (被所有)<br>56.24% | 商業ビル・駐車場の<br>賃借及び<br>管理運営受託 | 管理運営等の負担<br>金収入 | 58,402,208  | 未収入金 | 2,597,628 |
|      |     |                 |                             | 支払賃料            | 158,841,709 | 未払金  | 2,411,936 |

(注) 取引金額及び期末残高には、消費税等が含まれております。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額

42,972円36銭

(2) 1株当たり当期純損失

630円49銭

## 9. 重要な後発事象に関する注記

特になし

## 10. 収益認識に関する注記

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「収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。