

第53期決算報告

令和4年6月23日

茨城県神栖市大野原四丁目7番1号
鹿島都市開発株式会社
代表取締役社長 中川 欽正

1. 貸借対照表

貸借対照表
(令和 4年 3月31日現在)

(単位:円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	2,033,473,340	流動負債	914,006,677
現金及び預金	1,514,966,182	買掛金	21,424,845
売掛金	395,657,370	未払費用	226,939,035
契約資産	19,283,000	リース債務	5,565,864
販売用不動産	66,887,505	1年以内返済予定長期借入金	380,300,000
商品	1,108,874	未払法人税等	30,921,300
材料	11,447,933	未払消費税等	36,496,500
貯蔵品	12,714,600	仮受金	2,228,052
前払費用	3,723,998	前受金	14,337,968
未収入金	7,011,047	預り金	108,647,661
仮払金	1,532,831	前受収益	50,246,452
貸倒引当金	△ 860,000	賞与引当金	36,899,000
固定資産	991,837,346	固定負債	6,727,522,109
有形固定資産	864,570,745	預り敷金・保証金	120,988,621
建物	749,212,115	長期借入金	6,084,808,000
構築物	3,073,783	リース債務	12,741,488
車輛運搬具	3,096,018	退職給付引当金	508,984,000
什器備品	27,277,279	負債合計	7,641,528,786
リース資産	16,643,048	(純資産の部)	
土地	62,551,502	株主資本	△ 4,616,218,100
建設仮勘定	2,717,000	資本金	1,480,800,000
無形固定資産	31,531,729	利益剰余金	△ 6,097,018,100
ソフトウェア	20,079,807	その他利益剰余金	△ 6,097,018,100
温泉利用権	4,530,755	繰越利益剰余金	△ 6,097,018,100
借地権	3,248,037		
電話加入権	3,673,130		
投資その他の資産	95,734,872		
投資有価証券	50,331,500		
関係会社株式	4,327,800		
長期貸付金	3,064,837		
繰延税金資産	27,227,200		
その他	10,783,535	純資産合計	△ 4,616,218,100
資産合計	3,025,310,686	負債及び純資産合計	3,025,310,686

2.損益計算書

損益計算書

(自 令和 3年 4月 1日 至 令和 4年 3月31日)

(単位:円)

科 目	金 額	
売上高		
ホテル事業	836,773,152	
不動産事業	395,472,999	
施設管理事業	1,617,924,261	
設計管理事業	417,350,000	
土地管理事業	76,720,000	3,344,240,412
売上原価		2,097,714,722
売上総利益		1,246,525,690
販売費及び一般管理費		
人件費	389,895,793	
経費	671,397,437	1,061,293,230
営業利益		185,232,460
営業外収益		
受取利息	27,226	
雑収益	37,517,364	37,544,590
営業外費用		
雑損失	13,152,800	13,152,800
経常利益		209,624,250
特別損失		
減損損失	1,446,148,708	1,446,148,708
税引前当期純損失		△ 1,236,524,458
法人税、住民税及び事業税	21,337,000	
法人税等調整額	△ 27,227,200	△ 5,890,200
当期純損失		△ 1,230,634,258

3. 株主資本等変動計算書

株主資本等変動計算書

(自 令和 3年 4月 1日 至 令和 4年 3月31日)

(単位: 円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
令和3年4月1日残高	1,480,800,000	△ 4,869,085,815	△ 3,388,285,815
会計方針の変更による累積的影響額		2,701,973	2,701,973
遡及処理後当期首残高	1,480,800,000	△ 4,866,383,842	△ 3,385,583,842
事業年度中の変動額			
当期純利益		△ 1,230,634,258	△ 1,230,634,258
事業年度中の変動額合計	0	△ 1,230,634,258	△ 1,230,634,258
令和4年3月31日残高	1,480,800,000	△ 6,097,018,100	△ 4,616,218,100

4. 個別注記表

(重要な会計方針に関する注記)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

① 関係会社株式

移動平均原価法

② 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

③ その他有価証券

㊦ 市場価格のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

㊧ 市場価格のないもの

移動平均原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

① 販売用不動産

個別原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

② 商品、材料、貯蔵品

最終仕入原価法

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

① リース資産以外の有形固定資産

定額法を採用しております。

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

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する定額法によっております。

(2) 無形固定資産

定額法を採用(純資産の部)

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権の貸倒れによる損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

期末在籍従業員に対して、支給対象期間に基づく賞与支給見込額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

職員の退職給付に備えるため、事業年度末における退職給付債務を計上しております。

4 収益及び費用の計上基準

ホテル事業収益の認識

ホテル事業に係る収益は主に客室、宴会場の提供・入浴施設利用サービスの提供、レストラン利用サービスの提供、商品の販売であり、顧客との販売契約に基づいてこれらの財・サービスを提供する義務を負っております。客室・宴会場の提供、入浴施設利用サービスの提供、レストラン利用サービスの提供は顧客と約束したサービスの提供がすべて完了した時点で、履行義務が充足されるものと判断して収益を認識しております。商品の販売は、商品を引き渡す一時点において顧客が当該商品に対する支配を獲得して充足されると判断し、引渡時点で収益を認識しております。

また、当社が発行する商品券・温泉回数券については、権利非行使見込額を収益として認識しております。

施設管理事業収益の認識

施設管理事業に係る収益は主に施設、設備の維持管理運営業務であり、顧客との業務委託契約に基づいて維持管理運営サービスを提供する義務を負っております。

当該契約は一定の期間にわたり履行義務を充足する取引であり、履行義務の充足の進捗度に応じて収益を認識しております。

設計管理事業収益の認識

設計管理に係る収益は主に測量調査、工事実施設計書作成業務であり、顧客との業務委託契約に基づいて役務又は成果物を提供する義務を負っております。

成果物に対する支配が顧客に一定の期間にわたり移転する場合には、役務又は成果物を顧客に移転する履行義務を充足するにつれて収益を認識しており、それ以外の場合には役務の完了又は成果品の引渡し等に伴って収益を認識しております。

土地管理事業収益の認識

土地管理事業に係る収益は主に用地の監視、害虫駆除・草刈・立木伐採業務であり、顧客との業務委託契約に基づいて役務を提供する義務を負っております。当該契約は業務委託契約において顧客に提供することを約束したすべての役務の提供が完了した時点で履行義務が充足されるものと判断して収益を認識しております。

不動産事業収益の認識

不動産事業に係る収益は主にビルテナント賃料、駐車場利用料であり、ビルテナント賃料は顧客との不動産賃貸借契約に基づいて賃貸物件を提供する義務を負っており、駐車場利用料は顧客との利用契約に基づいて利用サービスを提供する義務を負っております。

不動産賃貸借契約は一定の期間にわたり履行義務を充足する取引であり、履行義務の充足の進捗度に応じて収益を認識しております。

駐車場利用契約は顧客の利用が完了する時点で収益を認識しております。

5 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しております。

(会計方針の変更に関する注記)

1 収益認識基準に関する会計基準の適用

当年度より「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という)を適用しております。

これにより客室販売について従来は顧客がチェックインした時点で収益を認識しておりましたが、チェックアウトした時点で収益を認識することいたしました。設計管理業務について従来は工事の進捗部分について成果の確実性が認められる場合には、工事進行基準によっておりましたが、財又はサービスに対する支配が顧客に一定の期間にわたり移転する場合には、財又はサービスを顧客に移転する履行義務を充足するにつれて収益を認識する方法に変更しております。指定管理業務について従来は顧客から受け取る対価の総額を収益として認識していましたが、顧客が契約者である電気料金・上下水道料金の支払は代理人取引にあたるため、顧客から受け取る対価の総額からこれらを差し引いた額を収益として認識することいたしました。商品券・温泉回数券については従来、顧客が権利を行使する可能性が低くなった時に収益を認識していましたが、権利非行使見込額を収益として認識することいたしました。

収益認識会計基準は遡及適用され、会計方針の変更の累積的影響額は当事業年度期首の純資産の帳簿価額に反映されております。この結果、株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及計算後の期首残高は2,701,973円増加しております。

(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「収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(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 | 16,795,681,183 円 |
| 減価償却累計額には減損損失累計額が含まれています。 | |
| 2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務 | |
| 短期金銭債権 | 223,590 円 |
| 短期金銭債務 | 23,181,426 円 |

(損益計算書に関する注記)

1 関係会社との取引(純資産の部)

営業取引による取引高	
売上高	7,204,223 円
仕入高	258,212,528 円
営業取引以外の取引による取引高	2,194,850 円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

- | | |
|--------------------------|-------------|
| 1 当事業年度末における発行済株式の種類及び総数 | |
| 普通株式 | 1,480,800 株 |
| 2 当事業年度末における自己株式の種類及び総数 | |
| 普通株式 | 40,000 株 |

(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別の内訳

(繰延税金資産)	(単位:円)
賞与引当金繰入額否認	11,040,181
減価償却超過額	1,187,911,429
棚卸資産評価損否認額	54,295,980
有価証券評価損否認額	27,000,017
退職給付引当金繰入額否認	152,288,013
税務上の繰越欠損金	37,966,648
その他	11,504,198
繰延税金資産小計	1,482,006,466
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△ 37,966,648
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△ 1,416,812,618
評価性引当額小計	△ 1,454,779,266
繰延税金資産合計	27,227,200

(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、安全性の高い金融商品である預金及びその他有価証券に限定しております。売掛金に係る顧客の信用リスクは、与信管理規程に基づいてリスク低減を図っております。投資有価証券の株式(非上場)については、毎期決算書を入手して財務状態の把握を行っております。長期借入金(茨城県より無利子にて融資を受けたものであり、用途は設備投資資金(長期)であります)は、

2 金融商品の時価等に関する事項

令和4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、市場価格のない非上場株式(貸借対照表計上額 50,331,500円)、市場価格のない長期借入金(貸借対照表計上額 6,465,108,000円)は、次表には含まれておりません。また、現金は注記を省略しており、預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(単位:円)

	貸借対照表計上額(*)	時 価(*)	差 額
(1) 売掛金	395,657,370	395,657,370	0
(2) 買掛金	(21,424,845)	(21,424,845)	0

(*)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)時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプット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(無調整の)相場価格により算定した時価

レベル2の時価:レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプット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インプット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インプットを複数使用している場合には、それらのインプット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) 売掛金

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債権ごとに、債権額と満期までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定(純資産の部)

(2) 買掛金

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債務ごとに、その将来キャッシュ・フローと、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

3 長期借入金の返済予定額

(単位:円)

	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期	第59期以降
長期借入金	380,300,000	380,300,000	380,300,000	380,300,000	380,300,000	4,563,608,000

(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

当社は茨城県内に賃貸用建物、賃貸等不動産として使用される部分を含む建物、及び賃貸用土地を所有しております。

2 賃貸等不動産の時価等に関する事項

賃貸用建物、賃貸等不動産として使用される部分を含む建物、及び賃貸用土地に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:円)

	貸借対照表計上額			当期末の時価
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸用建物	5,644,153	△ 379,856	5,264,297	5,264,297
賃貸用土地	62,551,502	0	62,551,502	80,470,458
賃貸等不動産として使用される部分を含む建物	806,195,481	△ 522,821,573	283,373,908	283,373,908
合計	874,391,136	△ 523,201,429	351,189,707	369,108,663

(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)賃貸用建物及び賃貸等不動産として使用される部分を含む建物は、建物等の償却資産のみから構成されるため適正な帳簿価額をもって時価とみなしております。

(注3)賃貸用土地の時価は路線価等の指標に基づく金額であります。

3 賃貸等不動産の損益に関する事項

賃貸用建物、賃貸等不動産として使用される部分を含む建物、及び賃貸用土地に関する令和4年3月期における損益は、次のとおりであります。(単位:円)

	営業収益	営業原価	営業利益	その他損益
賃貸用建物	1,783,375	500,591	1,282,784	0
賃貸用土地	1,966,200	772,700	1,193,500	0
賃貸等不動産として使用される部分を含む建物	391,723,424	303,795,319	87,928,105	△ 482,972,216
合計	395,472,999	305,068,610	90,404,389	△ 482,972,216

(注1) 営業収益及び営業原価は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、水道光熱費、租税公課等)であり、それぞれ「売上高」及び「売上原価」に計上されております。

(関連当事者との取引に関する注記)

1 子会社及び関連会社等

(単位:円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (注2)	科目	期末残高
子会社	鹿島都市サービス(株)	所有 直接100%	業務委託契約の締結	委託料の支払 (注1)	258,212,528	未払費用	23,181,426

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 委託料の支払については、当社が希望価格を提示し、毎期交渉の上で決定しております。

(注2) 取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	△3,203円93銭
1株当たり当期純損失	△854円13銭

(減損損失に関する注記)

1 減損損失を認識した資産の用途、種類、場所、減損額

用途	(純資産の部)	場所	減損損失(円)
鹿島セントラルホテル新館	建物、構築物、什器備品他	茨城県神栖市大野原4-7-11	1,437,498,707
新館駐車場	構築物、什器備品	〃	8,650,001
合計			1,446,148,708

2 減損損失の認識に至った経緯

上記の資産については事業環境および今後の収益見通しを勘案し、回収可能性を検討した結果、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

3 資産のグルーピングの方法

事業種類別セグメントを基礎に独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位を識別し、グルーピングを行いました。

4 回収可能価額の算定方法等

回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュフローを1.03%で割引いて算定しております。

<追加情報>

当社は新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大やそれに伴う経済活動停滞による影響を受けており、特にホテル事業の需要に対する影響が大きく、この影響は今後1年程度続き、以降、緩やかに回復してゆくものと仮定して固定資産の減損処理、繰延税金資産の回収可能性の見積りを行っています。

当社は現時点で最も合理的な見積りを行っておりますが、見積りに用いた仮定の不確実性は高く、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染状況やその経済環境への影響の変化によっては、実際の結果はこれらの仮定に基づくものとは異なる可能性があります。