

第55期決算報告

令和6年6月28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 6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	1,975,208,184	流動負債	965,261,637
現金及び預金	1,540,532,079	買掛金	25,827,440
売掛金	337,679,183	未払費用	272,804,200
契約資産	2,420,000	リース債務	4,583,254
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	664,566	未払法人税等	16,104,600
材料	13,506,875	未払消費税等	29,387,800
貯蔵品	10,108,816	仮受金	4,620,185
前払費用	3,383,810	前受金	13,351,825
未収入金	241,616	預り金	122,846,974
仮払金	338,794	前受収益	44,806,359
貸倒引当金	△ 555,060	賞与引当金	50,629,000
固定資産	870,955,569	固定負債	5,918,612,461
有形固定資産	750,847,004	預り敷金・保証金	113,816,091
建物	649,316,494	長期借入金	5,324,208,000
構築物	1,758,451	リース債務	2,592,370
車輛運搬具	2,703,158	退職給付引当金	477,996,000
什器備品	27,994,103	負債合計	6,883,874,098
リース資産	6,523,296	(純資産の部)	
土地	62,551,502	株主資本	△ 4,037,710,345
無形固定資産	20,251,624	資本金	1,480,800,000
ソフトウェア	13,330,457	利益剰余金	△ 5,518,510,345
借地権	3,248,037	その他利益剰余金	△ 5,518,510,345
電話加入権	3,673,130	繰越利益剰余金	△ 5,518,510,345
投資その他の資産	99,856,941		
投資有価証券	50,331,500		
関係会社株式	4,327,800		
繰延税金資産	34,435,975		
その他	10,761,666	純資産合計	△ 4,037,710,345
資産合計	2,846,163,753	負債及び純資産合計	2,846,163,753

2.損益計算書

損益計算書

(自 令和 5年 4月 1日 至 令和 6年 3月31日)

(単位:円)

科 目	金 額	
売上高		
ホテル事業	1,054,274,075	
不動産事業	414,314,198	
施設管理事業	1,670,138,495	
設計管理事業	270,188,000	
土地管理事業	78,500,000	3,487,414,768
売上原価		2,130,451,656
売上総利益		1,356,963,112
販売費及び一般管理費		
人件費	408,811,677	
経費	673,137,004	1,081,948,681
営業利益		275,014,431
営業外収益		
受取利息	23,018	
雑収益	8,979,963	9,002,981
営業外費用		
雑損失	10,495,828	10,495,828
経常利益		273,521,584
税引前当期純利益		273,521,584
法人税、住民税及び事業税	18,632,700	
法人税等調整額	△ 2,571,175	16,061,525
当期純利益		257,460,059

3. 株主資本等変動計算書

株主資本等変動計算書

(自 令和 5 年 4 月 1 日 至 令和 6 年 3 月 3 1 日)

(単位: 円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
令和5年4月1日残高	1,480,800,000	△ 5,775,970,404	△ 4,295,170,404
事業年度中の変動額			
当期純利益		257,460,059	257,460,059
事業年度中の変動額合計	0	257,460,059	257,460,059
令和6年3月31日残高	1,480,800,000	△ 5,518,510,345	△ 4,037,710,345

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

① 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)

② 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(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 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

定額法を採用しております。

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のうち、当事業年度に帰属する金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。

当社が代理人として商品の販売に関与している場合には、純額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、工事实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。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

1 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産残高	750,847,004円
無形固定資産残高	20,251,624円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は固定資産について、「固定資産の減損に係る会計基準」(平成14年8月9日)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成21年3月27日最終改正)に基づき、減損処理の要否を判定しております。鹿島セントラルホテル新館の資産グループ(帳簿価額 277,601,833円)について継続的に営業損失を計上していることから減損の兆候があると判断しましたが、当該資産グループの主たる資産は翌事業年度中に事業譲渡することが予定されており、予定通り譲渡が実現した場合には、予測される譲渡価格が帳簿価額を上回り譲渡損失は発生しないと見込まれるため減損損失は認識されません。また、翌事業年度中に譲渡が実現しなかった場合においても当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がその帳簿価額を上回ることから、減損損失は認識されません。なお、将来キャッシュ・フローの見積りにおいて用いた仮定は現時点の最善の見積りであるものの、将来の不確実な経済状況及び当社の経営状況によっては、将来キャッシュ・フローの見積りに重要な影響が生じる可能性があります。

2 税効果会計

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

繰延税金資産	34,435,975円
法人税等調整額	△2,571,175円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は、「税効果会計に係る会計基準」に従い、企業会計上の資産又は負債の額と課税所得計算上の資産又は負債の額に相違がある場合、法人税その他利益に関連する金額を課税標準とする税金の額を適切に期間配分することにより、法人税等を控除する前の当期純利益と法人税等を合理的に対応させております。当社では、将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金に対して、将来にわたり税金負担額を軽減することが認められる範囲内で、予測される将来課税所得及びタックス・プランニングを考慮し、繰延税金資産を認識することとしております。繰延税金資産の回収可能性は、企業分類の妥当性、将来の課税所得の十分性、将来減算一時差異の将来解消見込年度のスケジューリング等の仮定に依存しております。また、当該会計上の見積りは、翌事業年度中に鹿島セントラルビル(ホテル事業・不動産賃貸業)事業譲渡が行われる見込みであると仮定して会計上の見積りを行っております。なお、将来の課税所得の見直しに伴い、予測される将来課税所得が見直された場合、翌事業年度以降において回収が見込まれない繰延税金資産を取り崩す可能性があります。

(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 16,872,796,085 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 209,214 円
短期金銭債務 25,329,190 円

(損益計算書に関する注記)

- 1 関係会社との取引高
営業取引による取引高
売上高 5,395,102 円
仕入高 282,258,809 円
営業取引以外の取引による取引高 2,150,050 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	15,148,197
減価償却超過額	1,086,354,002
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	143,016,403
税務上の繰越欠損金	148,018
その他	11,116,977
<u>繰延税金資産小計</u>	<u>1,337,079,594</u>
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△ 148,018
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△ 1,302,495,601
<u>評価性引当額小計</u>	<u>△ 1,302,643,619</u>
<u>繰延税金資産合計</u>	<u>34,435,975</u>

(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6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 5,704,508,000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	337,679,183	337,679,183	0
(2) 買掛金	(25,827,440)	(25,827,440)	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しており、レベル2の時価に分類しております。

(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56期	第57期	第58期	第59期	第60期	第61期以降
長期借入金	380,300,000	380,300,000	380,300,000	380,300,000	380,300,000	3,803,008,000

(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	4,884,441	△ 379,856	4,504,585	4,504,585
賃貸用土地	62,551,502	0	62,551,502	88,517,504
賃貸等不動産として使用される部分を含む建物	262,911,835	△ 20,107,075	242,804,760	242,804,760
合計	330,347,778	△ 20,486,931	309,860,847	335,826,849

(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6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	1,775,040	494,216	1,280,824	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	410,522,918	279,187,992	131,334,926	0
合計	414,264,158	280,454,908	133,809,250	0

(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)	282,258,809	未払費用	25,329,190

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	△2,802円41銭
1株当たり当期純利益	178円69銭

(追加情報の注記)

鹿島セントラルビル(ホテル事業・不動産賃貸業)事業譲渡

当社は、令和5年10月30日開催の臨時取締役会において、鹿島セントラルビル(ホテル事業・不動産賃貸業)事業譲渡を決議致しました。

当該鹿島セントラルビル事業譲渡は、公募型プロポーザル方式により最優秀提案者の選定を行っております。令和6年4月3日開催の臨時取締役会において優先交渉権者をフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社に決定し、令和6年7月の事業譲渡契約締結、令和6年10月の事業譲渡の実施に向けて手続を進めております。