

第35期
事業報告書

令和6年4月1日から令和7年3月31日まで

アコス株式会社

目 次

第35期事業報告書	1
貸借対照表	6
損益計算書	7
個別注記表	9
株主資本等変動計算書	11

第35期事業報告書

自 令和6年4月 1日
至 令和7年3月31日

I. 現況に関する事項

1. 事業の経過及びその成果

[経営環境]

令和6年度の国内経済は、持続的な物価上昇を背景に、日銀がマイナス金利政策を解除するなど、金融政策の正常化に向けた動きが見られました。企業による賃上げの動きは継続する一方、エネルギー・食品価格の高止まりや円安の進行により、家計の実質購買力には依然として重しがかかり、個人消費の回復は力強さを欠きました。このような経営環境のもと、当社は、第35期（以下、「当期」という。）に次のとおり取り組んでまいりました。

[事業の経過]

●アコス南館ビルの運営・管理

当社は、ショッピングセンターの運営において、コロナ禍により拡大した空き区画の解消を最優先課題として取り組んでまいりました。その結果、当期の出退店状況は、新規出店(既存店の増床を含む)が2件、翌期(第36期)上旬に出店予定の内定が2件、退店が2件となりました。また、賃貸収入の維持を目的として、空き区画や共用スペースへの催事誘致および賃料条件の見直しによる増額改定に努めてまいりました。しかし、テナントリーシングに関しては、当期末時点で未成約区画が9区画と、未だ完全な解消には至っておらず、引き続き優先的に取り組むべき課題として認識しております。

集客力の強化においては、専門店会等との連携のもと、クラシックカーフェス(6月、11月)、ゆるキャライベント(6月、2月)、お子様向けぬりえコンテスト(7月)、ディスコイベント(9月)、駅前プロレス(10月)、クリスマス合同抽選会(12月)など、年間を通じて多様なイベントを開催してまいりました。これらの施策の結果、当SCの専門店全体における年間売上は前期比(既存店ベース)106.1%、買い上げ客数は前期比(同)104.2%と、堅調な実績となりました。

ビルの維持管理面では、環境負荷低減への取り組みとして、照明のLED化を推進するとともに、電力利用におけるグリーンエネルギー導入に向けた準備を進めてまいりました(本年4月より契約開始)。また、老朽化する設備の計画的な維持・更新と工事費等の高騰への対応のため、既存の長期修繕計画の見直しにも着手いたしました。

●公共施設の管理について

シテイパーキングアコスの管理運営においては、老朽化が進む設備の維持・更新に係る費用の確保が経営課題となる中、持続可能な施設運営体制の構築を視野に、草加市と協議・調整を重ねてまいりました。その結果、草加市において利用料金の改定が決定され、本年7月1日より新料金が適用される運びとなりました。

また、アコスホールの管理運営においては、昨年度、草加市が館内照明のLED化を実施したことを受け、当社においてもホワイエの照明設備のLED化工事を実施いたしました。

●地域貢献・活性化について

都市再生推進法人としての活動においては、AKOS イベント広場を拠点とし、「アコスにぎわいフェスティバル」と題した月例イベントを開催するなど、地域の学生・団体等との連携を深めながら、草加駅前のにぎわい創出に取り組んでまいりました。また、地域町会等との共同事業として草加駅前の岩清水などをイルミネーション装飾する「草加駅東口イルミネーション事業」(11月～

翌年2月)を4期連続で実施いたしました。

[その成果]

当期における当社の業績は、以下のとおりとなりました（各金額は百万円未満四捨五入、括弧内は前期比を示します）。

総売上高：1,191百万円(100.6%)

売上総利益：166百万円(87.3%)

営業損益：5百万円(19.5%)

経常損益：37百万円(95.6%)

当期純利益：25百万円(108.7%)

当期末繰越利益剰余金：1,039百万円

これらの結果、前期比では最終利益がやや改善いたしましたが、テナントリーシングの遅れやインフレ対応の課題を残す1年となりました。

社会情勢が急激に変化し、予測困難な経済環境が続く中であっても、誠実、堅実な会社経営に努め、地域経済の活性化に寄与する草加の一企業として、引き続き市民、消費者の皆様のご期待と株主各位のご信頼に応えるべく、事業活動に邁進してまいります。

今後とも一層のご支援とご高配を賜りますようお願い申し上げます。

2. 資金調達の様況

当期は、新たな資金調達はありませんでした。

3. 営業成績及び損益の様況

(1) 売上高

(単位未満切捨)

区 分	第 32 期 (令和 3 年度)	第 33 期 (令和 4 年度)	第 34 期 (令和 5 年度)	第 35 期 (令和 6 年度)
賃貸管理事業	千円 784,014	千円 802,554	千円 781,143	千円 779,460
施設管理事業	千円 297,700	千円 292,513	千円 277,109	千円 284,608
その他事業	千円 121,350	千円 126,191	千円 125,316	千円 127,011
合 計	千円 1,203,064	千円 1,221,259	千円 1,183,569	千円 1,191,080

(2) 財産及び損益

(単位未満切捨)

区 分	第 32 期 (令和 3 年度)	第 33 期 (令和 4 年度)	第 34 期 (令和 5 年度)	第 35 期 (令和 6 年度)
経常利益	千円 69,996	千円 22,080	千円 38,721	千円 37,021
当期純利益	千円 48,417	千円 15,949	千円 23,379	千円 25,414
1株当たりの 当期純利益	20,131 円 96 銭	6,631 円 79 銭	9,721 円 02 銭	10,567 円 27 銭
総資産	千円 2,423,516	千円 2,389,697	千円 2,364,637	千円 2,326,047

4. 主要な事業内容

事業部門	おもな業務
賃貸管理事業	アコスショッピングセンターの賃貸及び管理運営
施設管理事業	地下駐車場、アコスホールの指定管理業務及び草加駅前広場、草加駅東口短時間駐輪場設備の管理受託業務
その他事業	まちづくり業務、当社所有不動産の賃貸、広告業務、損害保険代理店業務等

5. 事業所及び従業員の状況

(1) 事業所 草加市高砂2丁目7番1号

(2) 従業員の状況

- ① 従業員数 15名 (正社員11名、契約社員1名、嘱託社員1名、パートタイマー2名)
- ② 平均年齢 46.6歳
- ③ 平均勤続年数 13年10ヶ月

6. 主要な借入先及び借入額

(単位：千円、単位未満切捨)

借入先	前期末残高	期中借入額	期中返済額	当期末残高
㈱埼玉りそな銀行	39,885	0	7,735	32,150
㈱みずほ銀行	-	-	-	-
㈱三井住友銀行	39,290	0	7,140	32,150
埼玉縣信用金庫	39,868	0	7,748	32,120
合 計	119,043	0	22,623	96,420

II. 株式及び役員に関する事項

1. 株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 8,000株
- (2) 発行済株式総数 2,585株(自己株式180株を含む)
- (3) 当事業年度末の株主数 12名

株主名	保有株数	保有割合	議決権割合
1 草加市	1,293株	50.02%	53.76%
2 ㈱イトーヨーカ堂	200	7.74	8.32
3 ㈱丸井	200	7.74	8.32
4 アコス共有者協議会	192	7.43	7.98
5 ㈱埼玉りそな銀行	100	3.87	4.16
6 ㈱みずほ銀行	100	3.87	4.16
7 東武鉄道㈱	80	3.09	3.33
8 ㈱三井住友銀行	60	2.32	2.49
9 埼玉縣信用金庫	60	2.32	2.49
10 損害保険ジャパン㈱	60	2.32	2.49
11 東京海上日動火災保険㈱	40	1.55	1.66
12 三井住友海上火災保険㈱	20	0.77	0.83
13 自己株式	180	6.96	-
合 計	2,585	100.00	100.00

2. 当社の役員に関する事項

(令和7年3月31日現在)

役名	氏名	職名
取締役社長	瀬戸 百合子	(代表取締役)
専務取締役	石井 武	(代表取締役)
取締役	鈴木 一行	(兼顧問)
〃	山中 崇之	
〃	齋藤 祐子	
〃	加藤 広	
〃	木村 忠義	
〃	中島 義博	
〃	関野 孝行	
監査役	高橋 茂仁	
〃	坂田 幸夫	

注 1. 山中、齋藤、加藤、木村、中島、関野の各氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

2. 高橋、坂田の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

3. 取締役及び監査役ごとの報酬等の総額

	人数	報酬等の額	限度額
取締役	2名	8,040,000円	20,000,000円
監査役	1名	600,000円	600,000円

以 上

貸借対照表

アコス株式会社

令和 7年 3月31日 現在

単位：円

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流動資産】	【 654,570,519】	【流動負債】	【 254,463,119】
現金及び預金	516,981,090	1年内返済長期借入金	21,432,000
売掛金	3,258,901	未払金	50,919,460
商品	783,830	未払費用	69,073,711
貯蔵品	34,328	未払法人税等	737,100
前払金	25,580	前受金	52,120,359
立替金	470,250	預り金	56,082,789
前払費用	39,203,944	未払消費税	4,097,700
未収入金	60,174,783	【固定負債】	【 921,970,962】
未収収益金	33,637,813	長期借入金	74,988,000
【固定資産】	【 1,671,476,547】	預り敷金	639,720,094
(有形固定資産)	(970,109,165)	修繕積立預り金	36,648,672
建物	138,812,211	長期未払金	47,265,283
建物附属設備	71,931,670	退職給付引当金	24,827,043
工具器具備品	3,619,319	長期預り金	16,225,700
一括償却資産	3,075,359	修繕積立準備金	82,296,170
土地	703,187,361	負債合計	1,176,434,081
リース資産	49,483,245		
(無形固定資産)	(2,068,915)		
電話加入権	1,357,540	純資産の部	
ソフトウェア	711,375	【株主資本】	【 1,149,612,985】
(投資その他の資産)	(699,298,467)	資本金	129,250,000
出資金	50,000	(利益剰余金)	(1,038,614,985)
差入敷金	658,259,660	その他利益剰余金	1,038,614,985
預け金	8,235,012	繰越利益剰余金	1,038,614,985
繰延税金資産	32,753,795	自己株式	△18,252,000
		純資産合計	1,149,612,985
資産合計	2,326,047,066	負債・純資産合計	2,326,047,066

損益計算書

アコス株式会社

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3月31日

単位：円

科 目	金 額	
【売 上 高】		
賃 貸 管 理 収 入	779,460,692	
施 設 管 理 収 入	284,608,082	
そ の 他 事 業 収 入	126,160,935	
まちづくり事業収入	850,452	1,191,080,161
【売 上 原 価】		
期 首 棚 卸 高	463,895	
賃 貸 管 理 費 用	776,301,747	
施 設 管 理 費 用	220,758,683	
そ の 他 事 業 費 用	26,303,040	
まちづくり事業費用	1,765,464	
＊ ＊ 合 計 ＊ ＊	1,025,592,829	
期 末 棚 卸 高	△783,830	1,024,808,999
売上総利益金額		166,271,162
【販売費及び一般管理費】		160,951,998
営業利益金額		5,319,164
【営 業 外 収 益】		
受 取 利 息	223,232	
受 取 配 当 金	1,000	
修繕積立準備金取崩	29,432,710	
雑 収 入	3,737,653	33,394,595
【営 業 外 費 用】		
支 払 利 息	1,661,620	
雑 損 失	30,869	1,692,489
経常利益金額		37,021,270
【特 別 損 失】		
固 定 資 産 除 却 損		4,872
税引前当期純利益金額		37,016,398
法人税、住民税及び事業税	2,603,080	
法 人 税 等 調 整 額	8,999,032	11,602,112
当期純利益金額		25,414,286

販売費及び一般管理費

アコス株式会社

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3月31日

単位：円

科 目	金 額
役 員 報 酬	8,640,000
給 与 手 当	48,481,010
雑 給	2,289,095
賞 与	16,659,000
退職給付引当金繰入額	1,397,137
法 定 福 利 費	11,950,452
福 利 厚 生 費	3,939,261
旅 費 交 通 費	2,025,679
通 信 費	892,674
交 際 費	132,512
減 価 償 却 費	35,641,623
賃 借 料	3,088,008
保 険 料	1,406,162
水 道 光 熱 費	550,449
共 益 費 等	2,630,544
消 耗 品 費	3,011,461
租 税 公 課	11,437,640
広 告 宣 伝 費	373,229
支 払 手 数 料	243,301
諸 会 費	233,800
新 聞 函 書 費	135,981
業 務 委 託 費	3,220,244
会 議 費	219,614
印 刷 製 本 費	165,200
リ ー ス 料	5,061
保 守 料	12,712
研 修 費	184,410
支 払 報 酬 料 金	1,929,000
寄 附 金	10,000
雑 費	46,739
合 計	160,951,998

個別注記表

アコス株式会社

自 令和 6年 4月 1日
至 令和 7年 3月31日

重要な会計方針に係る事項に関する注記

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):定率法又は旧定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以後に取得した建物(附属設備を除く)については旧定額法、平成19年4月1日以後に取得した建物(附属設備を除く)については定額法、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。なお、取得価格10万円以上20万円未満の資産については、3年均等償却を採用しております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く):定額法を採用しております。

引当金の計上基準

(1) 退職給付引当金は、従業員の退職金支出に備えるものとして、当期末に各従業員について自己都合退職があったとした場合に支給すべき金額(中退共から支給される金額を除く)を計上しております。

(2) 修繕積立準備金は、建物・設備等の修繕支出に備えるため、任意に計上していたものを修繕実績額に応じて取崩しております。なお、2023年度から2032年度までの10年間に係るアコス南館長期修繕計画において総額10億円(内、区分3負担額は8億円、当社負担額は1.5億円程度)程度の支出を見込んでおり、翌年度以降の2032年までの8年間に係る計画修繕費は8.3億円(内、区分3負担額は7億円、当社負担額は1.3億円)と試算しております。

計算書類作成のための重要な事項

(1) リース取引の処理方法

所有権移転外ファイナンスリース取引については、重要性の高いものを除き、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

未経過リース料

1年以内 28,560円(消費税別)

1年超 26,180円(消費税別)

(2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。

貸借対照表等に関する注記

担保に供している資産

建物等	114,270,151円
土地	632,217,378円
合計	746,487,529円

減価償却累計額の金額

有形固定資産の減価償却累計額	797,609,319円
(うちリース資産に係る金額)	49,443,155円

支配株主(草加市)に対する債権債務

債権	35,495,394円
債務	80,861,978円

株主資本等変動計算書に関する注記

発行済株式の数

株式の総数	8,000株
発行済株式数	2,585株

当事業年度の末日における自己株式の数

自己株式の数	180株
--------	------

税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生主な原因

未払事業税	当 期	前 期
-------	-----	-----

180,354円

583,461円

個別注記表

アコス株式会社

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3月31日

修繕積立準備金	25,067,413円	34,032,617円
退職給付引当金	7,562,317円	7,136,749円
貸倒引当金	0円	0円
期末繰延税金資産計上端数処理	1円	0円
合計	32,810,085円	41,752,827円

	当 期	前 期
繰延税金負債の発生の主な原因		
未収還付事業税	56,290円	
合計		

リースにより使用する固定資産に関する注記

リース物件の取得原価相当額		
草加駅東口短時間駐輪場設備 (H26)		0円
草加駅東口短時間駐輪場設備 (H30)	20,719,200円	
草加松原AKOS ビジョン	60,165,200円	
両替機	3,330,000円	
草加駅東口短時間駐輪場設備 (R5)	14,712,000円	

未経過リース料相当額		
1年内		3,236,640円
1年超	8,091,600円	
合計	11,328,240円	

当該リース物件に係る重要な事項		
支払リース料、減価償却費相当額		
支払リース料	3,236,640円	
減価償却費相当額	4,183,282円	

減価償却費相当額の算定方法

所有権移転ファイナンスリース取引：自己所有の固定資産に適用する減価償却方法
と同一の方法

所有権移転外ファイナンスリース取引：リース期間定額法

一株当たり情報に関する注記

一株当たりの情報		
一株当たりの純資産額		478,009.56円
一株当たりの当期純利益	10,567.27円	

重要な後発事象に関する注記

翌事業年度以降の重要な事象
該当なし

株主資本等変動計算書

アコス株式会社

自 令和 6年 4月 1日
至 令和 7年 3月31日

単位：円

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金		自己株式	株主資本合計		
		その他利益剰余金	利益剰余金合計				
		繰越利益剰余金					
当期首残高	129,250,000	1,013,200,699	1,013,200,699	△18,252,000	1,124,198,699	1,124,198,699	
当期変動額							
当期純利益		25,414,286	25,414,286		25,414,286	25,414,286	
当期変動額合計	-	25,414,286	25,414,286	-	25,414,286	25,414,286	
当期末残高	129,250,000	1,038,614,985	1,038,614,985	△18,252,000	1,149,612,985	1,149,612,985	