

第 4 0 期 報 告 書

自 令和 7年 4月 1日

至 令和 8年 3月31日

事 業 報 告
貸 借 対 照 表
損 益 計 算 書
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費
株 主 資 本 等 変 動 計 算 書
個 別 注 記 表
計 算 書 類 に 係 る 附 属 明 細 書
監 査 役 監 査 報 告 書 謄 本

足立市街地開発株式会社

事業報告

自 令和 7年 4月 1日

至 令和 8年 3月31日

1 会社の現況

(1) 当該事業年度の事業の状況

ア 事業の経過及びその成果

当社は、北千住駅西口地区市街地再開発事業を支援し、平成16年2月以降は、再開発ビル「千住ミルディス」の商業床等と業務床の賃貸事業の収益を基盤として、公益的な北千住駅前駐車場・駐輪場管理運営事業を行っています。

当事業年度における経済環境は、中東諸国をはじめとする不安定な国際情勢や物価の上昇などにより、先行き不透明な状況が続いています。

このような状況の中、当社の今期の業績は以下のとおりです。

駐車場管理運営事業の売上高は、約2億7百61万8千円（前期約2億4百1万5千円）で、約3百60万3千円、約1.77%の増、駐輪場管理運営事業の売上高は、約3千3百46万9千円（前期約3千2百37万7千円）で、約百9万2千円、約3.37%の増となりました。

次に、収益事業である商業床、業務床などの不動産賃貸事業は、売上高約3億4千百32万円（前期約3億3千5百48万1千円）で、約5百83万6千円、約1.74%の増となりました。

最後に、財務状況については、総売上高約5億8千6百万円（前期約5億7千5百万円、約1.84%増）に対して売上原価約4億8百万円（前期約4億1千万円、約0.57%減）、販売費及び一般管理費約6千7百万円（前期約6千4百万円、約4.36%増）であり、営業利益は約1億1千百万円（前期約1億百万円、約10.08%増）と昨年度に引き続き黒字となりました。経常利益は、約1億1千5百万円（前期約1億3百万円、約12.31%増）、当期純利益は約7千7百万円（前期約6千5百万円、約19.38%増）となり、20期連続の黒字となりました。

各事業の売上高

	事業名	前期売上高（千円）	当期売上高（千円）	比較増減（千円）	比較増減（％）
1	駐車場管理運営事業	204,015	207,618	3,603	1.77%
2	駐輪場管理運営事業	32,377	33,469	1,092	3.37%
3	不動産賃貸事業	335,484	341,320	5,836	1.74%
4	自動販売機設置事業他	3,294	3,364	70	2.13%
	合 計	575,170	585,771	10,601	1.84%

イ 設備投資等の状況

特に記載する事項はありません。

ウ 資金調達の状況

特に記載する事項はありません。

（２） 会社が対処すべき課題

ア 不動産賃料改定の対応

令和６年５月に東京地方裁判所に申し立てた千住ミルディスⅠ番館の賃料増額請求調停について、令和８年３月に和解が成立しました。（契約更新は令和８年４月の予定）

今後も、千住ミルディス店舗共有者会の方々と協力し、適正賃料となるよう努めてまいります。

イ 駐車場・駐輪場の修繕

令和７年１１月に四日市市で発生した大雨による地下駐車場の水没事故を受け、駐車場の入出庫路雨水流入防止板の取替修繕を実施しました。また、駐車場及び駐輪場の精算機に使用している「FOMA」（３Ｇ回線）が令和８年３月末で終了することから、「４Ｇ回線」に対応した精算機システムに改造しました。

令和８年度も引き続き修繕計画に基づく修繕等を行い、安全・安心な施設の維持に努めてまいります。

ウ 第６次 中期経営計画（令和７年度～令和１１年度）の推進

第６次中期経営計画が令和７年度からスタートしました。本計画に基づき「経営資源を活かしたまちづくり」「駅前商店街等の活性化」等、地域の発展につながるサービスを展開してまいります。

(3) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

(単位：千円)

	第37期 自令和4年4月1日 至令和5年3月31日	第38期 自令和5年4月1日 至令和6年3月31日	第39期 自令和6年4月1日 至令和7年3月31日	第40期 自令和7年4月1日 至令和8年3月31日
売上高	697,426	574,379	575,170	585,771
売上原価	405,168	396,444	410,386	408,042
販売費・管理費	69,259	78,342	63,964	66,751
営業利益	223,000	99,593	100,820	110,978
営業外損益	652	1,596	1,813	4,290
経常利益	223,652	101,189	102,633	115,268
当期純利益	143,425	73,278	64,563	77,078
1株当たり当期純利益(円)	1,383	706	622	743
総資産	6,519,909	6,498,930	6,431,888	6,492,073
純資産	5,704,490	5,847,914	5,985,756	6,062,834
1株当たり純資産額(円)	54,999	56,382	57,711	58,454

(注-1) 1株当たり当期純利益は、期中発行済株式総数に基づき算出しています。

(注-2) 営業外損益は、営業外収益から営業外費用を除いた数値です。

(4) 支配株主の状況

当社は足立区の子会社であり、足立区は当社の議決権の58.27%を保有しています。

(5) 主要な事業内容

事業	概要
ア 駐車場管理運営事業	(ア) 駐車場の現状 平成16年2月から、駐車場法による路外駐車場として営業を開始しました。再開発建築物の附置義務施設機能と北千住地区の商業基盤施設・都市交通施設機能を併せ持つ「開かれた駐車場」（平置226台、機械式124台、合計収容台数350台）として、午前8時から午後11時まで年中無休で営業しております。なお、隣接する北千住駅西口立体駐車場（ルミネ駐車場）とは、一時利用料金の同一化を始めとする一体運用を実施しています。 (イ) 利用状況 令和7年度の利用状況は、1日平均785台（前期788台）で前期に比べ3台（約0.4%）減少しました。機械式駐車場につきましては、定期利用契約台数が26台（前期28台）と前期に比べ2台（約7.1%）減少しました。「とくとくサービス」「スカイツリー特

事業	概要
	別料金」「朝トクサービス」「メトロ割引」「泊めトクサービス」の5事業合計では、年間2,933台（前期2,704台）の利用があり、前期比229台（約8.5%）の増加となりました。
イ 駐輪場管理運営事業	（ア）駐輪場の現状 平成16年2月から、商業施設の買い物客を中心とした一時利用者駐輪場としてオープンしました。現在、通勤・通学のための定期利用契約者も対象とした駐輪場（自転車1,375台、原付バイク126台、合計1,501台）として、午前6時から翌日の午前1時30分まで年中無休で営業しています。また、主なサービス事業として、飲料自販機、宅配便ロッカー、レインコート置き場などを設置しています。 （イ）利用状況 定期利用契約者を除く令和7年度の利用状況は、1日平均が744台（前期723台）で前期に比べ21台（約2.8%）増加しました。契約者は、3月期で427人（自転車393人、バイク34人）となっています。
ウ 不動産賃貸事業	（ア）商業床・業務床の賃貸 千住ミルディスⅠ番館（北千住マルイ）の商業床等共有持分（8,030㎡）を管理会社の北千住都市開発㈱を通して㈱丸井に賃貸しています。また、千住ミルディスⅡ番館にある業務床（212.65㎡）は、令和7年1月31日までは㈱ニチイ学館に、2月1日からは㈱河合塾マナビスに賃貸しています。 （イ）暫定駐車場の運営 自社所有地（193.16㎡）をコインパーキング（タイムズ千住三丁目第2：駐車台数5台）用地として賃貸しています。
エ 自動販売機設置事業	（ア）自動販売機の設置 施設の有効利用と利用者サービスのため、事業者に設置場所を提供し、駐車場・駐輪場に飲料の自動販売機を合計9台設置しています。

（6）事業所

本 社 東京都足立区日ノ出町27-3-102

（7）使用人の状況

令和8年3月31日現在

従業員数	前期末比較増減	平均年齢	平均勤続年数
11名	+1名	62.7歳	3年4月

（注）従業員数中2名は使用人兼務役員（副社長及び常務取締役）です。

(8) 借入の状況

借入はありません。(令和8年3月31日現在)

(9) その他会社の現況に関する重要な事項

特に記載すべき事項はありません。

2 会社の株式に関する事項 (令和8年3月31日現在)

(1) 株式の状況

ア 発行可能株式総数 120,000株

イ 発行済株式の総数 103,720株

ウ 株主数 9名

エ 発行済株式の総数の10分の1以上の数の株式を有する株主

株 主 名	持株数(出資比率%)
足立区	60,440株(58.27)
中小企業基盤整備機構	40,000株(38.57)
合 計	100,440株(96.84)

(注) 上記株主に対する当社の出資はありません。

オ その他株式に関する重要な事項

平成19年6月27日開催の第21回定時株主総会において株券を不発行とする定款変更の決議をしました。平成19年10月17日の官報で公告し、平成19年11月1日に当社の株券は無効になりました。

3 会社役員に関する事項

(1) 取締役、監査役、会計参与の氏名

令和8年3月31日現在

役 職	氏 名	担当または他の法人等の代表状況など
代表取締役社長	工 藤 信	足立区副区長
取締役副社長	今 井 伸 幸	
常 務 取 締 役	石 井 高 雄	
取締役(社 外)	真 鍋 兼	足立区都市建設部長
取締役(社 外)	丸 山 尚 弘	(株)みずほ銀行公金課長
取締役(社 外)	佐 藤 大 輔	足立成和信用金庫人事グループ課長
監査役(社 外)	渡 邊 隆 仁	北千住都市開発(株)代表取締役社長
会 計 参 与	伊 藤 徹	伊藤徹税理士事務所長

(注) 令和7年6月28日付けで、取締役副社長 高橋茂、常務取締役 川口弘、取締役(社外) 久保田信太朗 氏が退任しました。また、令和7年6月28日開催の第39回定時株主総会及び令和7年度第2回取締役会において、今井伸幸が取締役副社長に、石井高雄が常務取締役に、丸山尚弘 氏が取締役(社外)に新たに就任しました。

(2) 取締役、監査役、会計参与の報酬等の額

区 分	取締役・監査役		会 計 参 与		計	
	人員	支給額(円)	人員	支給額(円)	人員	支給額(円)
定款又は株主総会決議に基づく報酬	---	-----	1	840,000	1	840,000
利益処分による役員賞与	---	-----	---	-----	---	-----
株主総会決議に基づく退職慰労金	---	-----	---	-----	---	-----
計	---	-----	1	840,000	1	840,000

(注-1) 報酬限度額は、創立総会決議により取締役3千万円、株主総会決議により監査役3百万円です。また、会計参与は、株主総会決議により月額7万円、年額84万円となっています。

(注-2) 期末現在の取締役は6名、監査役は1名、会計参与は1名です。支給人員と期末人員が相違しているのは、無報酬の取締役6名、監査役1名が在籍しているためです。

(注-3) 部長級社員を兼務する取締役副社長及び常務取締役について、使用人兼務役員として役員報酬は未支給とし、給与のみの支払いとしています。(常務取締役は第37期から、取締役副社長は第40期から対応)(足立公共職業安定所の雇用保険適用承認済)

(3) 社外役員に関する事項

役 員 名	他の会社の取締役等の兼任状況	取締役会の出席状況等
取締役 真 鍋 兼	足立区都市建設部長	取締役会 5 回開催中、4 回出席
取締役 久保田 信太郎	(株)みずほ銀行千住法人部長	取締役会 1 回開催中、0 回出席
取締役 丸 山 尚 弘	(株)みずほ銀行公金課長	取締役会 4 回開催中、1 回出席
取締役 佐 藤 大 輔	足立成和信用金庫人事グループ課長	取締役会 5 回開催中、5 回出席
監査役 渡 邊 隆 仁	北千住都市開発(株)代表取締役社長	取締役会 5 回開催中、5 回出席

(注-1) 社外取締役及び社外監査役は、無報酬です。

(注-2) 取締役の役職については、取締役会開催時のものです。

(4) 会計参与の損害賠償責任限定契約に関する事項

会社法第 4 2 7 条第 1 項の規定に基づく損害賠償責任限定契約条項は、当社定款第 3 7 条で定め、当社と会計参与とは、会社法第 4 2 3 条第 1 項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は、8 4 万円又は法令に定める最低限度額のいずれか高い額となります。

4 会社の体制及び方針

(1) 体制

- ア 当社の社員は、足立区派遣の再任用社員を中心に、一般採用の固有社員、嘱託社員、臨時社員で構成されており、区の職務経験と民間経験の相互の強みを生かした経営を推進しています。
- イ 地域社会が必要とするサービスを提供し、「真に豊かな生活を実現できる 魅力あるまちを築く」という会社の使命を果たすため、行動基準として「足立市街地開発株式会社倫理規程」を定め、社会倫理に適合した企業行動の実践に努めています。
- ウ 「足立市街地開発株式会社公益通報者の保護等に関する規程」を定め、社員等からの組織的又は個人的な不正行為に関する通報及びそれに関する相談を適切に処理するための仕組みを構築し、コンプライアンス経営の強化に努めています。

(2) 方針

- ア 主要事業である駐車場・駐輪場管理運営事業及び不動産賃貸事業を基軸に、今後も地域の発展に貢献していきます。
- イ 経営基盤の強化を図るため、適正かつ安定的な事業収入を確保するとともに、より一層の経費削減と効率的経営を推進します。
- ウ 令和 8 年度も利用者の視点に立った経営努力を継続していきます。

貸借対照表

足立市街地開発株式会社

令和 8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】	【 1,215,680,071】	【流 動 負 債】	【 83,444,469】
現 金 及 び 預 金	1,106,265,667	未 払 金	17,440,923
売 掛 金	28,540,546	未 払 費 用	827,356
有 価 証 券	69,997,375	未 払 法 人 税 等	18,549,000
立 替 金	381,237	未 払 消 費 税 等	10,846,600
前 払 費 用	9,665,374	未 払 事 業 所 税	2,755,100
未 収 収 益	773,372	預 り 金	310,407
未 収 入 金	56,500	前 受 収 益	32,715,083
【固 定 資 産】	【 5,276,392,889】	【固 定 負 債】	【 345,794,784】
(有 形 固 定 資 産)	(4,770,550,811)	預 り 保 証 金	343,837,950
建 物	1,459,752,993	長 期 未 払 金	1,956,834
建 物 附 属 設 備	37,796,292	負 債 合 計	429,239,253
構 築 物	346,626		
機 械 装 置	1		
工 具 器 具 備 品	16,094,866	純 資 産 の 部	
リ ー ス 資 産	2,075,613	【株 主 資 本】	【 6,062,833,707】
土 地	3,254,484,420	資 本 金	100,000,000
(無 形 固 定 資 産)	(1,605,919)	(資 本 剰 余 金)	(5,086,000,000)
ソ フ ト ウ ェ ア	1,425,919	そ の 他 資 本 剰 余 金	5,086,000,000
電 話 加 入 権	180,000	(利 益 剰 余 金)	(876,833,707)
(投 資 そ の 他 の 資 産)	(504,236,159)	そ の 他 利 益 剰 余 金	876,833,707
投 資 有 価 証 券	504,066,704	修 繕 積 立 金	360,000,000
長 期 前 払 費 用	169,455	繰 越 利 益 剰 余 金	516,833,707
		純 資 産 合 計	6,062,833,707
資 産 合 計	6,492,072,960	負 債 ・ 純 資 産 合 計	6,492,072,960

損益計算書

足立市街地開発株式会社

自 令和 7年 4月 1日

至 令和 8年 3月31日

単位：円

科	目	金	額
【売上高】			
売上高		575,806,722	
受取地代		9,709,992	
その他事業収入		254,000	585,770,714
【売上原価】			
業務委託料		103,433,172	
減価償却費		90,425,689	
固定資産税		89,270,983	
賃借料		24,000	
消耗品費		2,888,416	
水道光熱費		11,192,562	
地代・家賃		535,458	
管理費・修繕費		101,689,992	
修繕費		1,492,077	
租税公課		2,659,500	
諸会費		191,880	
保険料		1,950,934	
広告宣伝費		516,055	
通信費		407,384	
ソフトウェア償却		1,278,037	
雑費		85,857	408,041,996
	売上総利益金額		177,728,718
【販売費及び一般管理費】			66,750,801
	営業利益金額		110,977,917
【営業外収益】			
受取利息		2,111,277	
有価証券利息		2,162,584	
雑収入		15,864	4,289,725
	経常利益金額		115,267,642
【特別損失】			
リース資産除却損			242,000
	税引前当期純利益金額		115,025,642
	法人税、住民税及び事業税		37,947,563
	当期純利益金額		77,078,079

販売費及び一般管理費

足立市街地開発株式会社

自 令和 7年 4月 1日

至 令和 8年 3月31日

単位：円

科	目	金	額
役 員 報 酬		840,000	
給 与 手 当		33,671,247	
雑 給		1,772,850	
賞 与 等		8,900,348	
法 定 福 利 費		6,401,789	
福 利 厚 生 費		1,056,410	
旅 費 交 通 費		28,728	
通 信 費		465,134	
接 待 交 際 費		61,853	
寄 付 金		900,000	
会 議 費		65,000	
減 価 償 却 費		873,498	
賃 借 料		15,900	
地 代 ・ 家 賃		832,364	
支 払 保 険 料		1,649,189	
水 道 光 熱 費		164,086	
消 耗 品 費		611,473	
租 税 公 課		148,115	
通 勤 費		1,661,368	
広 告 費		231,498	
支 払 手 数 料		926,323	
支 払 報 酬 料		4,697,440	
諸 会 費		101,200	
新 聞 図 書 費		132,222	
雑 費		542,766	
	合 計		66,750,801

株主資本等変動計算書

足立市街地開発株式会社

自 令和 7年 4月 1日
至 令和 8年 3月31日

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	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
				修繕積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	100,000,000	5,086,000,000	5,086,000,000	330,000,000	469,755,628	799,755,628	5,985,755,628	5,985,755,628
当期変動額								
修繕積立金積立				30,000,000	430,000,000	0	0	0
当期純利益					77,078,079	77,078,079	77,078,079	77,078,079
当期変動額合計	-	-	-	30,000,000	47,078,079	77,078,079	77,078,079	77,078,079
当期末残高	100,000,000	5,086,000,000	5,086,000,000	360,000,000	516,833,707	876,833,707	6,062,833,707	6,062,833,707

個別注記表

足立市街地開発株式会社

自 令和 7年 4月 1日

至 令和 8年 3月31日

この計算書類は、中小企業の会計に関する指針によって作成しています。

重要な会計方針に係る事項に関する注記

資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債権

償却原価法（定額法）を採用しています。

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（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く。）は定額法）を採用しています。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 38年～50年 建物附属設備 6年～18年 構築物 7年～20年

機械及び装置 10年 器具及び備品 5年～10年

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しています。自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。

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、残存価格を零とする定額法

なお、リース料総額が一定額以下で、事業内容に照らし重要性の乏しいものについては通常の賃貸取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

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。

貸借対照表等に関する注記

有形固定資産の減価償却累計額

3,563,433,717円

株主資本等変動計算書に関する注記

当該事業年度末日における発行済株式の総数

前期末株式数（発行済普通株式） 103,720株

当期増加株式数（発行済普通株式） 0株

当期減少株式数（発行済普通株式） 0株

当期末株式数（発行済普通株式） 103,720株

前期末株式数（発行済優先株式） 0株

当期増加株式数（発行済優先株式） 0株

当期減少株式数（発行済優先株式） 0株

当期末株式数（発行済優先株式） 0株

一株当たり情報に関する注記

一株当たり情報の注記

一株当たり純資産額 58,453.85円

一株当たり当期純利益 743.13円

計算書類に係る附属明細書（令和8年3月31日）

区分	資産の種類	期首帳簿価額	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期末帳簿価額	減価償却累計額	期末取得原価
有形固定資産	建物	1,533,259,428	0	0	73,506,435	1,459,752,993	1,629,310,950	3,089,063,943
	建物附属設備	49,417,645	0	0	11,621,353	37,796,292	1,517,883,344	1,555,679,636
	構築物	389,029	0	0	42,403	346,626	25,830,782	26,177,408
	機械装置	1	0	0	0	1	263,431,736	263,431,737
	工具器具備品	17,632,507	3,580,000	0	5,117,641	16,094,866	120,482,278	136,577,144
	リース資産	2,334,168	994,800	242,000	1,011,355	2,075,613	6,494,627	8,570,240
	土地	3,254,484,420	0	0	—	3,254,484,420	—	3,254,484,420
	計	4,857,517,198	4,574,800	242,000	91,299,187	4,770,550,811	3,563,433,717	8,333,984,528
無形固定資産	電話加入権	180,000	0	0	—	180,000	—	180,000
	ソフトウェア	1,403,956	1,300,000	0	1,278,037	1,425,919	34,586,435	36,012,354
	計	1,583,956	1,300,000	0	1,278,037	1,605,919	34,586,435	36,192,354

少額償却資産	0		0
計	0	0	0

監 査 報 告 書

当監査役 渡邊は、令和7年4月1日から令和8年3月31日までの第40期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果につき、以下のとおり報告いたします。

1 監査の方法及びその内容

監査役は、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人から職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、事業所において業務及び財産の状況を調査するなどの方法に基づき、当該年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討をいたしました。

さらに、会計帳簿またはこれに関する資料の調査を行い、また会計参与から説明を受け、当該事業年度に係る計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表)及び附属明細書について検討を加えました。

2 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務遂行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実はありません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

計算書類及びその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。

令和8年5月18日

足立市街地開発株式会社

監査役

渡邊 隆二 