

貸借対照表

(2026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】	1,210,165,540	【流動負債】	2,042,947,432
現金及び預金	771,568,138	1年以内返済予定長期借入金	636,000,000
売掛金	44,090,417	1年以内返済予定敷金等	5,772,100
未収金	212,774,997	未払金	1,175,362,754
未収消費税	116,847,303	前受金	179,387,743
未収法人税等	48,976,400	預り金	16,096,036
その他	15,908,285	賞与引当金	30,328,799
【固定資産】	26,164,321,615	【固定負債】	11,974,569,637
有形固定資産	23,521,569,699	長期借入金	3,915,343,000
建物	5,103,574,497	保証金	992,200
建物附属設備	2,463,647,647	敷金	3,749,983,070
構築物	213,245,528	長期前受金	275,954,900
器具備品	76,507,159	繰延税金負債	136,087,558
土地	15,624,486,444	再評価にかかる繰延税金負債	3,698,427,724
建設仮勘定	40,108,400	退職給付引当金	197,781,185
その他	24	負債合計	14,017,517,069
無形固定資産	36,106,723	純 資 産 の 部	
電話加入権	5,928,409	【株主資本】	5,236,755,652
その他	30,178,314	資本金	870,000,000
投資その他の資産	2,606,645,193	利益剰余金	4,366,755,652
投資有価証券	304,701,203	利益準備金	47,850,000
関係会社株式	100,000,000	その他利益剰余金	4,318,905,652
長期前払費用	67,600	固定資産圧縮積立金	337,159,250
差入敷金	1,876,390	別途積立金	2,471,679,930
長期性預金	2,200,000,000	繰越利益剰余金	1,510,066,472
		【評価・換算差額等】	8,120,214,434
		その他有価証券評価差額金	2,579,142
		土地再評価差額金	8,117,635,292
		純 資 産 合 計	13,356,970,086
資 産 合 計	27,374,487,155	負債・純資産合計	27,374,487,155

損 益 計 算 書

(自 2025年 4月 1日
至 2026年3月31日)

(単位:円)

科 目	金 額
【 売 上 高 】	4,403,575,036
S C 事 業 売 上	3,197,222,603
関 連 事 業 売 上	238,038,149
ホ テ ル 事 業 売 上	685,337,035
そ の 他 賃 貸 事 業 売 上	282,977,249
【 売 上 原 価 】	4,136,167,930
売 上 総 利 益	267,407,106
【 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 】	567,501,256
営 業 利 益	△ 300,094,150
【 営 業 外 収 益 】	44,023,472
雑 収 入	44,023,472
【 営 業 外 費 用 】	74,188,840
支 払 利 息	74,188,840
経 常 利 益	△ 330,259,518
【 特 別 利 益 】	728,728,540
固 定 資 産 売 却 益	389,495,767
テ ナ ン ト 残 置 資 産 譲 受 益	339,232,773
【 特 別 損 失 】	4,125,207
テ ナ ン ト 少 額 残 置 資 産	4,125,207
税 引 前 当 期 純 利 益	394,343,815
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	38,938,752
法 人 税 等 調 整 額	95,685,450
当 期 純 利 益	259,719,613

株主資本等変動計算書

自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日

(単位:百万円)

	株主資本							評価・換算差額等				純資産計	
	資本金	利益剰余金						株主資本計	その他有価証券評価差額	土地再評価額	地価評価換算差額		評価・換算差額
		利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金						
			固定資産圧縮積立金	別積立金	途剰金	繰越利益剰余金							
当期首残高	870	47	6	2,471	1,420	3,946	4,816	0	8,278	8,278	13,095		
当期変動額													
固定資産圧縮積立金の取崩			△ 8		8	-	-				-		
固定資産圧縮積立金の積立			339		△ 339	-	-				-		
税率変更による圧縮積立金の調整額			△ 0		0	-	-				-		
土地再評価差額金の取崩					160	160	160				160		
当期純利益					259	259	259				259		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								1	△ 160	△ 158	△ 158		
当期変動額合計	-	-	330	-	89	420	420	1	△ 160	△ 158	261		
当期末残高	870	47	337	2,471	1,510	4,366	5,236	2	8,117	8,120	13,356		

* 単位未満については切り捨てて表示しています。

個別注記表

〔重要な会計方針〕

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

- (1) 子会社株式
移動平均法による原価法
- (2) 有価証券
満期保有目的の債券
償却原価法（定額法）
その他有価証券
市場価格のない株式等以外のもの
決算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）
市場価格のない株式等
移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

- (1) 有形固定資産
定率法によっております。但し、デュオ2ビル及び1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016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を採用しております。
- (2) 無形固定資産
定額法によっております。但し、ソフトウェア（自社利用）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おります。

3. 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、貸倒懸念債権について個別に回収可能性を検討し、回収不能見込み額を計上しております。
- (2) 賞与引当金
従業員の賞与支給に備えるため、将来の支給見込み額のうち、当事業年度の負担額を計上する方法を採用しております。
- (3) 退職給付引当金
役員の退職慰労金並びに従業員の退職金の支給に備えるため、退職慰労金に関する内規並びに退職金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

- (1) SC事業・その他賃貸事業
不動産賃貸業は主にテナント施設の賃貸によりサービス提供をしており、リース取引に関する会計基準に従い、その発生期間に賃貸収益を認識しております。それ以外の取引については、販促負担金、ロッカー使用料、システム使用料、催事使用料等があり、いずれも顧客に約束した財又はサービスの引渡し完了した時点で収益を認識しております。
- (2) 関連事業・ホテル事業
関連事業については、水族館事業、バスターミナル事業、カルチャースクール事業を行っております。水族館事業については顧客が入館した時点で、バスターミナル事業及びカルチャースクール事業は、顧客へのサービス提供に応じて毎月履行義務が充足されると判断し、収益を認識しております。
ホテル事業については、宿泊、宴会、レストラン及びこれらに附帯するサービスを提供した時点で収益を認識しております。

5. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ、ヘッジ対象：借入金

(3) ヘッジ方針

当社は金融機関からの借入金の一部について、金利変動によるリスクを回避するため、金利スワップ取引を利用しております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

〔表示方法の変更に関する注記〕

表示区分の変更

従来、テナントから収受する駐車場負担金は売上高の「その他賃貸事業売上」に計上しておりましたが、SC事業の附帯収入として適切に反映するため、当事業年度より売上高の「SC事業売上」に計上する方法に変更しております。

この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、「SC事業売上」は19百万円増加し、「その他賃貸事業売上」は同額減少しております。

〔会計上の見積りに関する注記〕

繰延税金資産の回収可能性

1. 当事業年度の計算書類に計上した金額 18百万円（繰延税金負債相殺前）

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

(1) 算出方法

将来の事業計画に基づく将来課税所得の発生見込み及び将来加算一時差異の解消見込みに基づき、回収可能と判断される金額を計上しております。

(2) 主要な仮定

将来の事業計画における主要な仮定は、ショッピングセンター部門におけるテナントの売上および入退店状況に基づくものであります。

(3) 翌事業年度の計算書類に与える影響

当該見積りにおける主要な仮定は、見積りの不確実性が高く、将来の経済情勢等により変動することが予想され、翌事業年度の計算書類において、繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

〔貸借対照表に関する注記〕

1. 担保提供資産 (担保に供している資産)

建物	5,103百万円
建物附属設備	2,459百万円
構築物	201百万円
土地	9,460百万円
計	17,225百万円

(上記に対応する債務)

1年以内返済予定長期借入金	624百万円
長期借入金	3,871百万円
敷金	1,672百万円

2. 資産から直接控除した貸倒引当金	
長期未収入金	10 百万円
3. 有形固定資産の減価償却累計額	32,872 百万円
4. 関係会社に対する短期金銭債権	56 百万円
関係会社に対する短期金銭債務	57 百万円

5. 「土地の再評価に関する法律」(1998 年法律第 34 号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額にかかる税金相当額を「再評価にかかる繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

(1) 再評価の方法: 「土地の再評価に関する法律施行令」(1998 年政令第 119 号) 第 2 条第 4 号に定める地価税法第 16 条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額に合理的な補正調整を行って算出しております。

(2) 再評価を行った年月日: 2002 年 3 月 31 日

なお、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載していません。

〔損益計算書に関する注記〕

1. 関係会社への売上高	16 百万円
2. 関係会社からの仕入高	473 百万円

〔株主資本等変動計算書に関する注記〕

1. 発行済み株式の種類及び総数

(単位: 株)

株式の種類	当期首株式数	当期増加株式数	当期減少株式数	当期末株式数
発行済株式 普通株式	1,740,000	—	—	1,740,000

〔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は、減価償却限度超過の否認等であり、繰延税金負債の発生の主な原因は土地再評価差額及び固定資産圧縮積立金にかかる税金相当額であります。

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

当社の資金運用については「資金運用規程」に従い、元本が確実に回収でき、かつなるべく高い運用益が得られるような商品で運用しております。資金調達については銀行等金融機関からの借入に限定しております。

また、投資有価証券のうち、上場株式については半期ごとに時価の把握を行っております。

借入金の使途は設備投資資金(長期)であります。一部の長期借入金について、支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的として金利スワップ取引を実施しております。

なお、入居テナントからは契約上の債務を担保するため、敷金及び保証金を受領しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026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、市場価格のない株式等(投資有価証券0百万円及び関係会社株式100百万円)は、次表には含めておりません。

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額 (※)	時価 (※)	差額
(1) 投資有価証券	304	286	△17
(2) 長期借入金(1年以内返済予定を含む)	(4,551)	(4,516)	△34
(3) 敷金及び保証金(1年以内返済予定を含む)	(3,756)	(2,141)	△1,615

(※)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

(1) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

(2) 長期借入金(1年以内返済予定を含む)

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、長期借入金の時価に含めて記載しております。

(3) 敷金及び保証金(1年以内返済予定を含む)

敷金及び保証金の時価については、返還期間を見積もった年数で割り引いて算定する方法によっております。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当社では、賃貸商業施設(土地を含む)を有しており、賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び時価は次のとおりであります。

(単位：百万円)

貸借対照表計上額	時 価
21,901	52,143

(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) 当事業年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

〔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」の「4. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権の 所有(被 所有)割 合(%)	関係内容		取引内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	アーク 開発振 興(株)	札幌市 厚別区	171	ビルメ ンテナ ンス業	(所有) 直接 46.60%	兼 任 5 名	営業上 の取引	当社商業施設 のビルメンテ ナンス(お業 務委託(注2))	251	未払金	36
								事務所及び直 営2店舗の賃 貸(注2)	16	未収入金 前受金 未払金	0 0 18
	(株)アーク ホテル システム	札幌市 厚別区	20	ホテル 管理運 営	(所有) 直接 100.00%	兼 任 3 名	営業上 の取引	当社ホテル事 業の運営管理 業務委託 (注3)	222	未収入金 前渡金 未払金	55 0 1

(注1) 上記の金額のうち取引金額には消費税を含まず表示しております。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等は他の取引先と同様であります。

(注3) 業務委託費については委託先の総原価を考慮し、協議により決定しております。

〔1株当たり情報に関する注記〕

1. 1株当たり純資産 7,676円42銭

2. 1株当たり当期純利益 149円26銭

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。