

貸借対照表

(平成29年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	46,394	流動負債	11,914
現金及び預金	11,984	買掛金	673
販売用不動産	30,054	短期借入金	5,434
仕掛販売用不動産	3,353	1年内償還予定の社債	68
前渡金	285	未払法人税等	2,251
繰延税金資産	257	前受金	1,262
未収消費税等	116	預り金	1,222
その他	343	賞与引当金	153
		設備保証引当金	24
固定資産	35,347	家賃保証引当金	75
有形固定資産	32,218	その他	748
建物	11,560	固定負債	50,286
構築物	1	社債	1,564
車両運搬具	0	長期借入金	43,391
工具器具備品	179	リース債務	17
土地	20,411	長期預り金	5,313
リース資産	30		
建設仮勘定	35		
		負債合計	62,201
無形固定資産	72	(純資産の部)	
ソフトウェア	61	株主資本	19,565
その他	11	資本金	140
投資その他の資産	3,056	資本剰余金	40
投資有価証券	0	資本準備金	40
関係会社株式	524	利益剰余金	19,383
長期前払費用	7	利益準備金	21
繰延税金資産	193	その他利益剰余金	19,361
関係会社出資金	15	繰越利益剰余金	19,361
その他の関係会社有価証券	1,925		
その他	389		
		純資産合計	19,565
繰延資産	24		
社債発行費	24		
資産合計	81,766	負債・純資産合計	81,766

損益計算書

(自平成28年4月1日から
至平成29年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	額
売上高		62,106
売上原価		45,635
売上総利益		16,471
販売費及び一般管理費		5,710
営業利益		10,760
営業外収益		
受取利息及び配当金	2	
匿名組合投資利益	839	
その他の	124	965
営業外費用		
支払利息	633	
社債発行費償却	3	
その他の	18	655
経常利益		11,070
特別利益		
固定資産売却益	0	0
特別損失		
固定資産除却損	13	13
税引前当期純利益		11,057
法人税、住民税及び事業税	3,830	
法人税等調整額	34	3,864
当期純利益		7,192

株主資本等変動計算書

(自 平成28年4月1日から)
(至 平成29年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本		
	資 本 金	資 本 剰 余 金	
		資 本 準 備 金	資 本 剰 余 金 合 計
平成28年4月1日残高	104	4	4
事業年度中の変動額			
新株の発行	36	36	36
剰余金の配当			
当期純利益			
事業年度中の変動額合計	36	36	36
平成29年3月31日残高	140	40	40

(単位：百万円)

	株 主 資 本				純資産合計
	利 益 剰 余 金			株主資本合計	
	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
		繰越利益剰余金			
平成28年4月1日残高	21	13,170	13,192	13,301	13,301
事業年度中の変動額					
新株の発行				72	72
剰余金の配当		△1,001	△1,001	△1,001	△1,001
当期純利益		7,192	7,192	7,192	7,192
事業年度中の変動額合計	—	6,190	6,190	6,263	6,263
平成29年3月31日残高	21	19,361	19,383	19,565	19,565

個別注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

子会社株式及び関係会社出資金 …………… 移動平均法による原価法

その他有価証券 …………… ①時価のないもの

移動平均法による原価法

②匿名組合出資金

匿名組合出資金については、匿名組合への出資時に「その他関係会社有価証券」に計上し、匿名組合の純損益のうち持分相当額については、営業外損益に計上するとともに、同額を「その他関係会社有価証券」に加減する処理を行っております。

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ …………… 時価法

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産 …………… 個別法

(貸借対照表価額は収益性の低下による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（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（建物附属設備を除く）並びに平成28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

なお、耐用年数は次のとおりであります。

建 物 10～48年

構築物 10年

車両運搬具 4年

工具器具備品 3～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法

なお、耐用年数は次のとおりであります。

自社利用のソフトウェア 5年

(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、残存価額を零とする定額法

3. 引当金の計上基準

(1) 賞 与 引 当 金…………… 従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(2) 設 備 保 証 引 当 金…………… 一部の管理委託契約等に基づく設備の保証修繕による支払いに備えるため、翌事業年度以降の支払見積額を計上しております。

(3) 家 賃 保 証 引 当 金…………… 一部の管理委託契約等に基づく保証家賃の支払いに備えるため、翌事業年度以降の支払見積額を計上しております。

4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社 債 発 行 費…………… 社債の償還までの期間にわたり利息法により償却しております。

(2) 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によっております。

会計方針の変更に関する注記

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取り扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。

追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	100百万円
販売用不動産	26,911百万円
仕掛販売用不動産	3,353百万円
土地	20,365百万円
建物	11,048百万円
計	61,778百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	4,666百万円
長期借入金	41,449百万円
1年内償還予定の社債	68百万円
社債	1,564百万円
計	47,748百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 1,203百万円

3. 保証債務

下記の他の会社について金融機関からの借入債務に対し、保証を行っております。

合同会社V京橋 3,100百万円

4. 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	98百万円
短期金銭債務	450百万円

5. 財務制限条項

(1) 借入金のうち、一部の金銭消費貸借契約（借入金残高426百万円）には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、借入先からの請求により、金利引上げ、期限の利益の損失等の可能性があります。

① 平成28年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における貸借対照表の純資産の部の合計金額を(i)平成28年3月期末日における貸借対照表の純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は(ii)直近事業年度末日における貸借対照表の純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

② 平成28年3月期の事業年度を初回とする各事業年度の損益計算書において、経常損益の金額を0円以上に維持すること。

(2) 借入金のうち、一部の金銭消費貸借契約（借入金残高12,679百万円）には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、借入先からの請求により、金利引上げ、期限の利益の損失等の可能性があります。

① 平成29年3月期末以降、各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を(i)平成28年3月期末日における貸借対照表の純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は(ii)直近事業年度末日における貸借対照表の純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

② 平成28年3月期末日以降、各事業年度末日における単体の損益計算書に記載される営業損益又は経常損益を2期連続して損失としないこと。

税効果会計に関する注記

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

未払事業税	88百万円
賞与引当金	54百万円
設備保証引当金	7百万円
家賃保証引当金	19百万円
前受金	88百万円
買掛金	56百万円
建物及び土地	102百万円
その他	105百万円

繰延税金資産合計	522百万円
----------	--------

繰延税金負債

販売用不動産	△61百万円
販売原価差異	△8百万円

繰延税金負債合計	△70百万円
----------	--------

繰延税金資産の純額	451百万円
-----------	--------

金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については預金や安全性の高い金融資産に限定し、また、資金調達については銀行借入による方針であります。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債務である買掛金、預り金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

長期借入金（原則として35年以内）は主に賃貸用不動産及び販売用不動産の購入に係る資金調達を目的としております。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限を定めた社内規程に従って行っており、また、デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っております。

また、借入金は流動性リスクに晒されていますが、月次に資金繰り計画を作成するなどの方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年3月31日（当期の決算日）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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、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)現金及び預金	11,984	11,984	—
(2)未収消費税等	116	116	—
資産計	12,100	12,100	—
(1)買掛金	673	673	—
(2)短期借入金	1,540	1,540	—
(3)未払法人税等	2,251	2,251	—
(4)預り金	1,222	1,222	—
(5)社債(*1)	1,632	1,632	0
(6)長期借入金(*2)	47,285	48,843	1,558
(7)長期預り金	5,313	5,344	30
負債計	59,919	61,508	1,588
デリバティブ取引(*3)	(101)	(101)	—

(*1) 一年内返済予定の社債は、社債に含めて記載しております。

(*2) 一年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しております。

(*3) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)未収消費税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)買掛金、(2)短期借入金、(3)未払法人税等、(4)預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5)社債、(6)長期借入金

これらの時価については、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。

(7)長期預り金

長期預り金の時価については、合理的に見積もった返還予定時期に基づき、同期間の国債利回りで割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されていないもの

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、取引の対象物の種類ごとの事業年度末日における契約額又は契約において定められた元本相当額、時価及び評価損益並びに当該時価の算定方法は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価(*)	評価損益
			うち 1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	2,858	2,645	△101	△101

(*) 時価の算定方法は、取引先金融機関から提示された価格によっております。

(注2)

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式	524
出資金	4
関係会社出資金	15
匿名組合出資金	1,925

これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュフローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

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

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用不動産（土地を含む）を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：百万円)

貸借対照表計上額	時価
31,578	34,821

(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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

関連当事者との取引に関する注記

1. 役員及び個人主要株主等

(単位：百万円)

種 類	会社等の 名称または 氏 名	議 決 権 等 の 所 有 (被 所 有) 割 合	関 連 当 事 者 と の 関 係	取 引 の 内 容	取 引 金 額	科 目	期 末 残 高
主要株主 (個人) 及びその 近親者	宮 沢 文 彦	被所有 直接54.6% 間接44.7%	当社代表取締役	債務被保証 (注1)	13,636	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 当社は、銀行借入に対して代表取締役宮沢文彦より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	48,613円56銭
1 株当たり当期純利益	17,951円64銭

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。