

## 貸借対照表

(平成30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	33,360	流動負債	13,699
現金及び預金	9,567	買掛金	464
販売用不動産	22,944	短期借入金	6,406
前渡金	502	1年内償還予定の社債	140
その他	346	未払法人税等	940
		未払消費税	423
固定資産	55,923	前受金	1,760
有形固定資産	51,014	預り金	1,817
建物	14,380	賞与引当金	120
構築物	0	設備保証引当金	26
工具器具備品	153	家賃保証引当金	42
土地	36,429	訴訟損失引当金	903
リース資産	15	その他	653
建設仮勘定	35		
		固定負債	53,680
無形固定資産	92	社債	3,188
ソフトウェア	66	長期借入金	44,094
その他	26	リース債務	7
		長期預り金	6,390
投資その他の資産	4,816		
投資有価証券	53	負債合計	67,380
関係会社株式	574		
関係会社出資金	15	(純資産の部)	
その他の関係会社有価証券	3,103	株主資本	21,963
長期前払費用	4	資本金	140
繰延税金資産	771	資本剰余金	40
その他	294	資本準備金	40
繰延資産	60	利益剰余金	21,781
社債発行費	60	利益準備金	21
		その他利益剰余金	21,759
		繰越利益剰余金	21,759
		評価・換算差額等	0
		その他有価証券価差額金	0
		新株予約権	0
		純資産合計	21,963
資産合計	89,344	負債・純資産合計	89,344

# 損 益 計 算 書

(自 平成29年 4月 1日から  
至 平成30年 3月 31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高		46,464
売 上 原 価		35,272
売 上 総 利 益		11,192
販売費及び一般管理費		5,694
営 業 利 益		5,497
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	12	
匿 名 組 合 投 資 利 益	1,644	
そ の 他	60	1,718
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	732	
社 債 発 行 費 償 却	6	
そ の 他	8	747
経 常 利 益		6,468
特 別 損 失		
訴 訟 損 失 引 当 金 繰 入 額	903	903
税 引 前 当 期 純 利 益		5,564
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	2,403	
法 人 税 等 調 整 額	△319	2,083
当 期 純 利 益		3,480

## 株主資本等変動計算書

（自 平成29年 4月 1日から）  
（至 平成30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29年 4月 1日 残高	140	40	40
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			
当期純利益			
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			
事業年度中の変動額合計	—	—	—
平成30年 3月 31日 残高	140	40	40

（単位：百万円）

	株 主 資 本				評価・換算差 額等	新株予約権	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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		その他 有価証券 評価差額金		
平成29年 4月 1日 残高	21	19,361	19,383	19,565	—	—	19,565
事業年度中の変動額							
剰余金の配当		△1,082	△1,082	△1,082			△1,082
当期純利益		3,480	3,480	3,480			3,480
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					0	0	0
事業年度中の変動額合計	—	2,398	2,398	2,398	0	0	2,398
平成30年 3月 31日 残高	21	21,759	21,781	21,963	0	0	21,963

## 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 ……………移動平均法による原価法  
金

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「その他の関係会社有価証券」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) 訴 訟 損 失 引 当 金……………係争中の訴訟に対する損失に備えるため、将来発生する可能性のある損失を見積り、当事業年度末において必要と認められる金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。

**表示方法の変更に関する注記**

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の早期適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)が当事業年度末に係る財務諸表から適用できるようになったことに伴い、当事業年度から税効果会計基準一部改正を適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

## 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	22,175百万円
土地	36,383百万円
建物	13,862百万円
計	72,520百万円

## (2) 担保に係る債務

短期借入金	4,574百万円
長期借入金	42,294百万円
1年内償還予定の社債	140百万円
社債	3,188百万円
計	50,197百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 1,795百万円

## 3. 保証債務

下記の会社の借入金等について保証をしております。

Vortex Hawaii, LLC	228百万円
--------------------	--------

## 4. 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	64百万円
短期金銭債務	836百万円

## 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871百万円）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、期限の利益の喪失等の可能性があります。

① 平成29年3月期末日以降、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7,837百万円）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、期限の利益の喪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。

(3) 借入金のうち、一部の金銭消費貸借契約（借入金残高8,440百万円）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、期限の利益の喪失等の可能性があります。

③ 2018年3月期末日以降、各事業年度末日における貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を（i）2017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

④ 2018年3月期末日以降、各事業年度末日における損益計算書に記載される営業損益（一部の借入は経常損益）を2期連続して損失としないこと。

## 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	1,214	百万円
そ    の    他	34	百万円
営業取引以外の取引高	1,654	百万円

## 株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当事業年度末の発行済株式の種類及び総数		
普通株式	402,464	株
2. 配当に関する事項		
(1) 配当金支払額		
① 配当金の総額	1,082	百万円
② 1株当たり配当額	2,690	円
③ 基準日	平成29年3月31日	
④ 効力発生日	平成29年6月24日	
(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの		
平成30年6月28日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。		
① 配当金の総額	521	百万円
② 1株当たり配当額	1,297	円
③ 基準日	平成30年3月31日	
④ 効力発生日	平成30年6月29日	
なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。		

## 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	40百万円
賞与引当金	36百万円
家賃保証引当金	12百万円
前受金	26百万円
買掛金	68百万円
建物及び土地	101百万円
訴訟損失引当金	276百万円
その他	217百万円
繰延税金資産合計	781百万円
繰延税金負債	
販売原価差異	△10百万円
その他	△0百万円
繰延税金負債合計	△10百万円
繰延税金資産の純額	771百万円

## 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。

長期借入金に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30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	9,567	9,567	—
(2)売掛金	69	69	—
(3)投資有価証券 その他有価証券	53	53	—
資産計	9,690	9,690	—
(1)買掛金	464	464	—
(2)短期借入金	589	589	—
(3)未払消費税	423	423	—
(4)未払法人税等	940	940	—
(5)預り金	1,817	1,817	—
(6)社債(*1)	3,328	3,328	—
(7)長期借入金(*2)	49,911	50,629	717
(8)長期預り金	6,390	6,422	32
負債計	63,865	64,615	749
デリバティブ取引(*3)	(75)	(75)	—

(\*1) 1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) 1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)売掛金、(3)投資有価証券

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)未払消費税、(4)未払法人税等、(5)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。

(6)社債、(7)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。

(8)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によっ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	2,645	2,433	△75	△75

(\*) 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	574
出資金	35
関係会社出資金	15
匿名組合出資金	3,103

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
50,294	55,426

(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)	11,620	—	—

**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	54,573円75銭
1 株当たり当期純利益	8,648円51銭

**重要な後発事象に関する注記**

該当事項はありません。

以 上