

貸借対照表

(2020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	40,940	流動負債	11,121
現金及び預金	8,778	短期借入金	559
販売用不動産	31,245	1年内返済予定の長期借入金	4,992
仕掛販売用不動産	74	1年内償還予定の社債	264
その他	841	未払法人税等	2,055
固定資産	67,226	賞与引当金	181
有形固定資産	58,589	預り金	1,395
建物	12,259	その他	1,673
土地	46,128	固定負債	63,759
その他	200	社債	5,784
無形固定資産	195	長期借入金	48,877
その他	195	長期預り金	9,097
投資その他の資産	8,441	負債合計	74,881
関係会社株式	658	(純資産の部)	
関係会社出資金	6,686	株主資本	33,407
繰延税金資産	795	資本金	140
その他	300	資本剰余金	40
繰延資産	122	資本準備金	40
社債発行費	122	利益剰余金	33,226
		利益準備金	21
		その他利益剰余金	33,204
		繰越利益剰余金	33,204
		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	33,408
資産合計	108,289	負債・純資産合計	108,289

損 益 計 算 書

(自 2019年4月1日から
至 2020年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		60,270
売 上 原 価		44,181
売 上 総 利 益		16,088
販売費及び一般管理費		7,464
営 業 利 益		8,624
営業外収益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	4	
匿 名 組 合 投 資 利 益	295	
そ の 他	51	351
営業外費用		
支 払 利 息	630	
社 債 発 行 費 償 却	17	
金 融 手 数 料	399	
そ の 他	13	1,061
経 常 利 益		7,914
特別利益		
固 定 資 産 売 却 益	1,283	
訴 訟 損 失 引 当 金 戻 入 額	452	1,735
特別損失		
減 損 損 失	1,170	
そ の 他	7	1,177
税 引 前 当 期 純 利 益		8,472
法人税、住民税及び事業税	3,185	
法人税等調整額	13	3,198
当 期 純 利 益		5,274

株主資本等変動計算書

(自 2019年4月1日から)
(至 2020年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本						株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金	利益剰余金 合計	
当期首残高	140	40	40	21	28,674	28,695	28,877
当期変動額							
剰余金の配当					△743	△743	△743
当期純利益					5,274	5,274	5,274
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	—	—	4,530	4,530	4,530
当期末残高	140	40	40	21	33,204	33,226	33,407

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	△0	△0	0	28,877
当期変動額				
剰余金の配当				△743
当期純利益				5,274
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△0	△0	—	△0
当期変動額合計	△0	△0	—	4,530
当期末残高	△0	△0	0	33,408

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

子会社株式及び関連会社株式

並びに関係会社出資金

……………移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金については、匿名組合への出資時に「関係会社出資金」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「関係会社出資金」に加減する処理を行っております。

その他有価証券 ……………①時価のあるもの

期末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)

②時価のないもの

移動平均法による原価法

(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基づく簿価切下げの方法により算定しております)

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、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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建 物 10～48年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 定額法

なお、主な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。

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) 退職給付に係る会計処理の方法……………従業員の退職給付に充てるため、確定拠出制度を採用しております。

(3) 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

1. 貸借対照表

- (1) 前事業年度まで区分掲記して表示しておりました流動資産の「前渡金」は、金額的重要性が乏しいため、当事業年度より流動資産の「その他」に含めて表示しております。
- (2) 前事業年度まで区分掲記して表示しておりました有形固定資産の「構築物」、「工具器具備品」、「リース資産」及び「建設仮勘定」は、金額的重要性が乏しいため、当事業年度より有形固定資産の「その他」に含めて表示しております。
- (3) 前事業年度まで区分掲記して表示しておりました無形固定資産の「ソフトウェア」は、金額的重要性が乏しいため、当事業年度より無形固定資産の「その他」に含めて表示しております。
- (4) 前事業年度まで区分掲記して表示しておりました投資その他の資産の「投資有価証券」及び「長期前払費用」は、金額的重要性が乏しいため、当事業年度より投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております。
- (5) 前事業年度において流動負債の「買掛金」、「未払消費税等」、「前受金」、「設備保証引当金」及び「家賃保証引当金」は、当事業年度より流動負債の「その他」に含めて表示しております。
また、流動負債の「短期借入金」に含めて表示しておりました「1年内返済予定の長期借入金」は、開示の明瞭性を高めるため、当事業年度より独立掲記しております。

2. 損益計算書

- (1) 前事業年度まで区分掲記して表示しておりました営業外費用の「投資事業組合運用損」は金額的重要性が乏しいため、当事業年度より、営業外費用の「その他」に含めて表示しております。

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	318百万円
販売用不動産	28,273百万円
土地	46,161百万円
建物	11,700百万円
計	86,454百万円
(2) 担保に係る債務	
1年内返済予定の長期借入金	4,970百万円
長期借入金	46,729百万円
1年内償還予定の社債	264百万円
社債	5,784百万円
計	57,747百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 2,271百万円

3. 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	30百万円
短期金銭債務	34百万円

4. 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246百万円）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。
 - ①2016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)2015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。
 - ②2016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1,141百万円）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。
 - ①2017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）2016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。
 - ②2016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8,790百万円）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。
 - ①2018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。
 - ②2018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。
- (4) 借入金のうち、一部の金銭消費貸借契約（借入金残高3,250百万円）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。
 - ①2019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）2018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。
 - ②2019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。
- (5) 借入金のうち、一部の金銭消費貸借契約（借入金残高873百万円）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、担保の設定、及び期限の利益の喪失等の可能性があります。
 - ①2020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）2019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。
 - ②2019年3月期末日以降決算の半期に係る単体の損益計算書において、営業損失を計上してはならない。
- (6) 借入金のうち、一部の金銭消費貸借契約（借入金残高11,329百万円）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。
 - ①2020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）2019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。
 - ②2020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	773百万円
仕 入 高	11百万円
営業取引以外の取引高	477百万円

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. 会計年度の末日における新株予約権の目的となる株式の総数

発行年月日	目的となる株式の種類	目的となる株式の数
2016年3月23日	普通株式	4,900株
2016年3月31日	普通株式	1,120株
2017年3月17日	普通株式	65株

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	78百万円
賞与引当金	55百万円
繰延消費税額等	37百万円
資産除去債務	115百万円
減損損失	358百万円
その他	151百万円
繰延税金資産合計	795百万円
繰延税金資産の純額	795百万円

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

2020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	8,778	8,778	—
資産計	8,778	8,778	—
(1)短期借入金	559	559	—
(2)未払法人税等	2,055	2,055	—
(3)預り金	1,395	1,395	—
(4)社債(*1)	6,048	6,173	125
(5)長期借入金(*2)	53,870	57,626	3,756
(6)長期預り金	9,097	9,205	107
負債計	73,026	77,016	3,989
デリバティブ取引(*3)	(34)	(34)	—

(*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

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)短期借入金、(2)未払法人税等、(3)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。

(4)社債、(5)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。

(6)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	2,221	2,008	△34	△34

(*) 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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
関係会社株式	658
関係会社出資金	6,686

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、時価開示の対象としておりません。

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
58,073	67,083

(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)	3,088	—	—

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。

2. 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
子会社	VC銀座特定 目的会社	被所有 直接50.0%	商業ビルの管理 運営委託	出資の引受	2,900	関係会社 出資金	2,900

1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	83,009.14円銭
1 株当たり当期純利益	13,104.96円銭

追加情報

当社は新型コロナウイルス感染の拡大及びそれに伴う日本政府による緊急事態宣言などを受けて、4月27日から5月8日まで全社一斉休業するなど企業活動の一部に影響が出ております。

このため、繰延税金資産の回収可能性の判断や減損損失の判定などの会計処理については企業活動が上期後半より徐々に正常化に向けて進むとの仮定のもと行っております。

以 上