

第 24 期 決算公告

自 2022 年 4 月 1 日

至 2023 年 3 月 31 日

株式会社ボルテックス

貸借対照表

(2023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	60,397	流動負債	18,784
現金及び預金	15,445	短期借入金	8,811
販売用不動産	37,510	1年内返済予定の長期借入金	3,515
仕掛販売用不動産	4,738	1年内償還予定の社債	234
前 渡 金	1,479	未払法人税等	1,029
そ の 他	1,223	賞与引当金	509
		預 り 金	28
固定資産	73,294	家賃等預り金	1,715
有形固定資産	62,490	そ の 他	2,939
建 物	10,873		
土 地	50,002	固定負債	74,699
そ の 他	1,614	社 債	1,364
		長期借入金	62,733
無形固定資産	433	長期預り金	10,572
そ の 他	433	そ の 他	29
		負 債 合 計	93,483
投資その他の資産	10,370	(純資産の部)	
関係会社株式	376	株主資本	40,195
関係会社出資金	8,433	資 本 金	140
繰延税金資産	619	資本剰余金	40
そ の 他	941	資本準備金	40
		利益剰余金	40,013
		利益準備金	21
		その他利益剰余金	39,992
		繰越利益剰余金	39,992
		評価・換算差額等	13
		その他有価証券評価差額金	13
		純 資 産 合 計	40,209
資 産 合 計	133,692	負 債 ・ 純 資 産 合 計	133,692

損益計算書

(自 2022年4月1日から
至 2023年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		61,619
売 上 原 価		44,451
売 上 総 利 益		17,167
販売費及び一般管理費		10,678
営 業 利 益		6,489
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1	
関 係 会 社 受 取 配 当 金	699	
そ の 他	25	726
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	752	
金 融 手 数 料	929	
匿 名 組 合 投 資 損 失	2	
そ の 他	111	1,797
経 常 利 益		5,418
特 別 利 益		
保 険 金	42	
和 解 金	49	
そ の 他	69	160
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	54	54
税 引 前 当 期 純 利 益		5,524
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,665	
法 人 税 等 調 整 額	72	1,737
当 期 純 利 益		3,786

株主資本等変動計算書

(自 2022年4月1日から)
(至 2023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		利益剰余金		株主資本 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金		
2022年4月1日残高	140	40	40	21	36,805	36,827	37,009
事業年度中の変動額							
剰余金の配当					△600	△600	△600
当期純利益					3,786	3,786	3,786
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	－	－	－	－	3,186	3,186	3,186
2023年3月31日残高	140	40	40	21	39,992	40,013	40,195

	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		
2022年4月1日残高	－	－	0	37,009
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				△600
当期純利益				3,786
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	13	13	△0	13
事業年度中の変動額合計	13	13	△0	3,199
2023年3月31日残高	13	13	－	40,209

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

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る原価法)

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 12~48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、将来の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. 収益に関する計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は、以下のとおりです。

(1) 不動産等の譲渡

不動産等の譲渡については、不動産譲渡に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っております。

(2) 不動産の賃貸

不動産の賃貸については、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益計上を行っております。

5. 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) 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。

なお、当事業年度における確定拠出制度に係る退職給付費用の額は、78百万円であります。

会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは、次のとおりです。

1. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	37,510百万円
--------	-----------

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

棚卸資産の評価における正味売却価額は、鑑定評価額によっております。当該評価額は、将来の不確実な経済状況などによって影響を受ける可能性があり、実際に棚卸資産を販売する時期及び賃料等が見積りと異なった場合、翌事業年度の計算書類において、棚卸資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

2. 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

繰延税金資産	619百万円
--------	--------

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

繰延税金資産の認識は、将来の事業計画に基づく課税所得の発生時期及び金額によって見積っております。当該見積りは、将来の不確実な経済状況などによって影響を受ける可能性があり、実際に発生した課税所得の時期及び金額が見積りと異なった場合、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	300百万円
--------	--------

販売用不動産	34,205百万円
--------	-----------

土地	49,987百万円
----	-----------

建物	14,594百万円
----	-----------

計	99,086百万円
---	-----------

(2) 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	2,180百万円
---------------	----------

長期借入金	61,423百万円
-------	-----------

1年内償還予定の社債	84百万円
------------	-------

社債	714百万円
----	--------

計	64,401百万円
---	-----------

2. 有形固定資産の減価償却累計額

	4,171百万円
--	----------

3. 関係会社に対する金銭債権債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権	7百万円
--------	------

短期金銭債務	40百万円
--------	-------

4. 財務制限条項

(1) 一般借入金

借入金のうち、一部の金銭消費貸借契約には財務制限条項が付されており、下期条項に抵触した場合には、借入先からの請求により、金利引き上げ、期限の利益の喪失等の可能性があります。

- ① 当社における※借入金のうち26,878百万円について、各事業年度の決算期における単体の貸借対照表における純資産の金額を前年同期比75%以上に維持すること。
- ② また、当社における各借入について、それぞれ、各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること、営業損益が2期連続して損失とならないようにすること、または単年度・半期ベースで黒字にすること。
※総借入金のうち特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約を除くもの

(2) コミットメントライン契約

2022年5月27日締結のコミットメントライン契約（契約金額2,200百万円、2023年3月31日現在借入残高994百万円）において財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりです。

コミットメントライン契約

契約総額	2,200 百万円
コミットメント期間	2022年5月31日 ～2023年5月31日
借入実行総額	994 百万円
借入未実行残高	1,206 百万円

なお、下記の財務制限条項に抵触した場合には借入先からの請求により、当該借入にて取得した販売用不動産に対し、借入先を一順位とした根抵当権設定の可能性があります。

- ① 2022年3月期決算以降、各年度の決算期の末日における単体の貸借対照表の純資産の部の金額を前年同期比75%以上に維持すること。
- ② 2022年3月期決算以降、各年度の決算期の末日における単体の損益計算書の経常利益を黒字に維持すること。

2023年3月31日締結のコミットメントライン契約（契約金額1,700百万円、2023年3月31日現在借入残高0百万円）において財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりです。

コミットメントライン契約

契約総額	1,700 百万円
コミットメント期間	2023年4月17日～ 2025年4月17日
借入実行総額	0 百万円
借入未実行残高	1,700 百万円

なお、下記①及び②の財務制限条項に抵触した場合には借入先からの請求により、金利引き上げ、期限の利益の喪失等の可能性があります。

- ① 借入人は、各年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の直前の決算期の末日または2022年3月に終了した決算期の末日における単体の貸借対

照表における純資産の部の金額のいずれか大きい方の75%の金額以上に維持すること。

- ② 借入人は、各年度の決算期の単体の損益計算書における経常損益を損失としないこと。

(3) 特別当座貸越及びコミットメントライン契約

2022年12月23日締結の特別当座貸越約定一部変更契約及びコミットメントライン契約（契約金額7,000百万円、2023年3月31日現在借入残高93百万円）において財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりです。

特別当座貸越及びコミットメントライン契約

契約総額	17,000百万円
① 当座貸越契約	10,000百万円
② コミットメント ライン契約	※7,000百万円
契約期間	2022年12月23日 ～2023年12月22日
借入実行総額	2,105百万円
借入未実行残高	7,895百万円

※但し、本契約は①契約を上限とした合算極度。

なお、下記①及び②の財務制限条項に抵触した場合には借入先からの請求により、金利引き上げ、期限の利益の喪失等の可能性があります。

- ① 2023年3月の決算期を初めとし、各年度の決算期における単体の賃借対照表における純資産の金額を前年同期比75%以上に維持すること。
- ② 2023年3月の決算期を初めとし、各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が損失とならないようにすること。

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	621百万円
関係会社管理料(原価)	11百万円
関係会社業務委託費(販管費)	234百万円
営業取引以外の取引による取引高	713百万円

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) 2022年6月24日開催の第23回定時株主総会決議による配当に関する事項

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年6月24日	普通株式	600	1,491.0	2022年3月31日	2022年6月30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事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年6月29日	普通株式	634	利益剰余金	1,577.0	2023年3月31日	2023年6月30日

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	58百万円
賞与引当金	156百万円
資産除去債務	116百万円
減損損失	119百万円
販売用不動産評価損	71百万円
その他	247百万円
繰延税金資産小計	768百万円
評価性引当額	△142百万円
繰延税金資産の合計	625百万円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	6百万円
繰延税金負債の合計	6百万円
繰延税金資産純額	619百万円

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、資金調達については銀行借入による方針であります。また、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

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。

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
社債(*5)	1,598	1,620	22
長期借入金(*6)	66,248	66,628	380
長期預り金	10,572	10,170	△403
負債計	78,419	78,418	△1
デリバティブ取引(*7) ヘッジ会計が適用されていないもの	△2	△2	-

- (*1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (*2) 「短期借入金」「未払法人税等」並びに「預り金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (*3) 市場価格のない株式等、投資事業有限責任組合出資金及び匿名組合出資金は、上表には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式(*4)	376
投資事業有限責任組合出資金(*5)	182
匿名組合出資金(*5)	8,433

- (*4) 非上場株式は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。
- (*5) 投資事業有限責任組合出資金及び匿名組合出資金は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)第27項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。
- (*6) 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。
- (*7) 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。
- (*8) 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。
- (*9) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,515	11,816	33,278	6,574	1,860	9,205

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
デリバティブ取引	—	2	—	2
負債計	—	2	—	2

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	1,620	—	1,620
長期借入金	—	66,628	—	66,628
長期預り金	—	10,170	—	10,170
負債計	—	78,418	—	78,418

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び算定に係るインプットの説明

社債及び長期借入金

これらの時価は、金利等の観察可能なインプットを用いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

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

デリバティブ取引の時価は、公表された相場価格が存在しないため、取引先金融機関からの提示価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。

収益認識に関する注記

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社は不動産関連事業を営んでおり、事業の主な財又はサービスの種類は、不動産等の譲渡等であります。事業の売上は61,619百万円であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4. 収益に関する計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

当事業年度末における残存履行義務が翌事業年度以降に配分される金額については限定的であるものと見込んでいます。

また、契約負債については、翌事業年度以降に履行義務が充足されることにより、収益が認識されます。

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
55,662	68,282

(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. 子会社及び関連会社等

(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	合同会社V銀座	所有 直接61.1%	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理	剰余金の配当	60	関係会社受取配当金	60
				販売用不動産仕入	5,754	販売用不動産	5,754
				匿名組合出資金の払戻し	2,899	関係会社出資金	1
子会社	合同会社V翹町	所有 直接 51.9%	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理	剰余金の配当	518	関係会社受取配当金	518
子会社	合同会社ディーレジデンス	所有 直接 61.1%	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理	剰余金の配当	119	関係会社受取配当金	119

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
役員及び個人主要株主	宮沢 文彦	被所有 直接29.8% 間接69.5%	当社代表取締役	債務被保証(注1)	2,048	—	—

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 99,907円53銭
1株当たり当期純利益 9,408円49銭

以上