

第 25 期 決算公告

自 2023 年 4 月 1 日

至 2024 年 3 月 31 日

株式会社ボルテックス

貸借対照表

(2024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	103,669	流 動 負 債	43,027
現金及び預金	15,109	買掛金	750
売掛金	129	短期借入金	27,827
販売用不動産	72,532	1年内返済予定の長期借入金	6,911
仕掛販売用不動産	13,763	1年内償還予定の社債	420
貯蔵品	13	リース債務	5
前渡金	1,439	未払金	394
前払費用	250	未払費用	514
その他	430	未払法人税等	1,951
固 定 資 産	74,270	未払消費税	270
有形固定資産	65,716	前受金	2,668
建物	12,642	預り金	472
構築物	6	賞与引当金	617
器具備品	72	家賃保証引当金	8
リース資産	7	ポイント引当金	29
土地	52,746	その他	186
建設仮勘定	240	固 定 負 債	89,524
無形固定資産	610	社債	1,644
ソフトウェア	592	長期借入金	76,557
その他	17	長期リース債務	2
投資その他の資産	7,944	長期預り金	11,289
投資有価証券	2,038	その他	30
関係会社株式	376	負 債 合 計	132,552
出資金	84	(純資産の部)	
関係会社出資金	3,711	株 主 資 本	45,370
長期貸付金	0	資本金	140
長期前払費用	82	資本剰余金	40
繰延税金資産	594	資本準備金	40
その他	1,056	利益剰余金	45,188
		利益準備金	21
		その他利益剰余金	45,166
		繰越利益剰余金	45,166
		評価・換算差額等	17
		その他有価証券評価差額金	17
		純 資 産 合 計	45,387
資 産 合 計	177,940	負 債 ・ 純 資 産 合 計	177,940

損益計算書

(自 2023年4月1日から
至 2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	金 額
売 上 高		76,468
売 上 原 価		53,805
売 上 総 利 益		22,663
販売費及び一般管理費		12,166
営 業 利 益		10,497
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	0	
受 取 配 当 金	0	
関 係 会 社 受 取 配 当 金	951	
投 資 事 業 組 合 運 用 益	59	
そ の 他	76	1,089
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	1,142	
社 債 利 息	15	
社 債 発 行 費	9	
金 融 手 数 料	1,390	
匿 名 組 合 投 資 損 失	213	
そ の 他	5	2,777
経 常 利 益		8,809
税 引 前 当 期 純 利 益		8,809
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	2,976	
法 人 税 等 調 整 額	23	3,000
当 期 純 利 益		5,809

株主資本等変動計算書

(自 2023年4月1日から
至 2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本						
	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	利益剰余金 合計	
					繰越利益 剰余金		
2023年4月1日残高	140	40	40	21	39,992	40,013	40,195
事業年度中の変動額							
剰余金の配当					△634	△634	△634
当期純利益					5,809	5,809	5,809
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	—	—	—	—	5,174	5,174	5,174
2024年3月31日残高	140	40	40	21	45,166	45,188	45,370

	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		
2023年4月1日残高	13	13	—	40,209
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				△634
当期純利益				5,809
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	4	4	—	4
事業年度中の変動額合計	4	4	—	5,178
2024年3月31日残高	17	17	—	45,387

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	2~50年
構築物	10~17年
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、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。

(2) 家賃保証引当金……………賃貸物件の一括借り上げにおける、空室等によって発生する損失に備えるため、一括借り上げにおける損失見込み額を計上しております。

(3) ポイント引当金……………顧客に付与したポイントの使用に備えるため、将来使用されると見込まれる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、92百万円であります。

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	72,532百万円
--------	-----------

(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	601百万円
--------	--------

(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	68,508百万円
--------	-----------

土地	52,564百万円
----	-----------

建物	15,234百万円
----	-----------

計	136,606百万円
---	------------

(2) 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	6,135百万円
---------------	----------

長期借入金	72,140百万円
-------	-----------

1年内償還予定の社債	420百万円
------------	--------

社債	1,644百万円
----	----------

計	80,339百万円
---	-----------

2. 有形固定資産の減価償却累計額 4,898百万円

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	2百万円
--------	------

4. 純資産額及び利益の維持に係る財務制限条項

(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46,278百万円について、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、2024年3月31日現在借入残高0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 ～2025年5月31日
借入実行総額	－百万円
借入未実行残高	2,200百万円

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。

(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、2024年3月31日現在借入残高4,930百万円）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 ～2024年12月20日
借入実行総額	4,930百万円

借入末実行残高	5,070 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 2024 年 3 月期決算を初回とし、以降各年度の決算期の末日における借主の単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の事業年度の決算期末日の貸借対照表における純資産の部の合計金額の 75%以上とすること。
- ② 各年度の決算期における借主単体の損益計算書に示される経常損益が、2024 年 3 月期を初回とし、以降の決算期につき損失とならないようにする。

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	277百万円
関係会社管理料(原価)	8百万円
関係会社業務委託費(販管費)	315百万円
営業取引以外の取引による取引高	1,169百万円

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) 2023年6月29日開催の第24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
2023年6月29日	普通株式	634	1,577.0	2023年3月31日	2023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
2024年6月28日	普通株式	804	利益剰余金	2,000.0	2024年3月31日	2024年6月29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	92百万円
賞与引当金	189百万円
資産除去債務	125百万円
減損損失	39百万円
販売用不動産評価損	58百万円
その他	245百万円
繰延税金資産小計	750百万円
評価性引当額	△148百万円
繰延税金資産の合計	601百万円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	7百万円
繰延税金負債の合計	7百万円
繰延税金資産純額	594百万円

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
(1) 社債(*3)	2,064	2,111	47
(2) 長期借入金(*4)	83,469	83,494	25
(3) 長期預り金	11,289	10,477	△812
負債計	96,823	96,085	△737

(*1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「未払金」、「未払法人税等」、「預り金」については、現金であること、又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) 市場価格のない株式等及び組合出資金等の貸借対照表計上額は次のとおりであり、上表には含まれておりません。市場価格のない株式等は、「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、時価開示の対象としておりません。組合出資金等は、「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31号 2021年6月17日)第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	1,978
関係会社株式	376
出資金	144
関係会社出資金	3,711

(*3) 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。

(*4) 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。

(*5) 決算日後における社債の償還予定額および長期借入金の返済予定額

(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
社債	420	420	472	174	114	464
長期借入金	6,911	16,152	29,407	5,754	1,684	23,558
合計	7,331	16,572	29,879	5,928	1,798	24,022

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)

該当ありません。

(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			合計
	レベル1	レベル2	レベル3	
社債	—	2,114	—	2,114

長期借入金	—	83,494	—	83,494
長期預り金	—	10,477	—	10,477
負債計	—	96,085	—	96,085

(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。

収益認識に関する注記

- 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76,468百万円であります。
- 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。
- 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

- 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。
- 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
65,133	78,661

(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。

持分法損益に関する注記

関連会社に対する投資の金額	228百万円
持分法を適用した場合の投資の金額	206百万円
持分法を適用した場合の投資損失の金額	△19百万円

関連当事者との取引に関する注記

- 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% (注1)	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理	剰余金の配当	203	匿名組合損失	203

				販売用不動産 仕入れ（注3）	20,372	販売用 不動産	20,372
子会社	VC銀座特定 目的会社	所有 直接 50.0% （注2）	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 V麹町	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	345	関係会社 受取配当金	345

（注1）合同会社V銀座は2024年3月に清算しております。

（注2）VC銀座特定目的会社は2024年2月に清算しております。

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	被債務保証 （注1）	1,911	—	—

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	112,775円13銭
1株当たり当期純利益	14,434円63銭

以 上