

# 貸借対照表

[平成28年3月31日現在]

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)	(99,281,781)	(負債の部)	(51,969,364)
流動資産	10,057,900	流動負債	12,078,639
現金及び預金	717,431	買掛金	285,694
売掛金	369,305	短期借入金	8,289,500
販売用不動産	849,307	リース債務	7,474
開発用不動産	3,673,882	未払金	94,018
仕掛不動産	3,340,466	未払法人税等	86,502
前渡金	93,257	前受金	834,262
前払費用	133,515	未成工事受入金	22,984
短期貸付金	515,890	預り金	1,510,905
繰延税金資産	231,342	賞与引当金	242,642
その他	148,168	その他	704,654
貸倒引当金	△ 14,668		
		固定負債	39,890,725
固定資産	89,223,880	長期借入金	24,269,900
有形固定資産	86,685,412	リース債務	25,620
建物	23,812,145	資産除去債務	21,969
構築物	951,611	預り敷金保証金	8,322,068
機械装置	38,289	退職給付引当金	1,576,797
工具器具備品	231,037	役員退職慰労引当金	89,720
土地	61,496,919	繰延税金負債	5,416,116
建設仮勘定	155,410	その他	168,533
無形固定資産	333,619	(純資産の部)	(47,312,417)
諸施設利用権等	278,786	株主資本	47,226,683
ソフトウェア	54,833	資本金	3,037,350
投資その他の資産	2,204,848	資本剰余金	38,577,699
投資有価証券	211,736	資本準備金	38,428,299
関係会社株式	377,681	その他資本剰余金	149,400
長期前払費用	398,886	利益剰余金	5,611,634
差入敷金保証金	886,139	その他利益剰余金	5,611,634
その他	336,207	繰越利益剰余金	5,611,634
貸倒引当金	△ 5,803	評価・換算差額等	
		その他有価証券評価差額金	85,733
<b>資産合計</b>	<b>99,281,781</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>99,281,781</b>

(金額は千円未満の端数を切り捨てております。)

# 損 益 計 算 書

[平成27年4月1日から平成28年3月31日まで]

(単位：千円)

科 目	金 額	
<b>売 上 高</b>		
不動産販売売上高	4,938,620	
不動産賃貸売上高	8,677,522	
その他売上高	2,975,375	16,591,517
売上原価		10,386,945
<b>売上総利益</b>		6,204,572
販売費及び一般管理費		3,192,416
<b>営業利益</b>		3,012,156
営業外収益		
受取利息及び配当金	52,392	
その他	375,021	427,414
営業外費用		
支払利息	320,893	
固定資産廃却損	26,402	
その他	626,674	973,970
<b>経常利益</b>		2,465,599
特別利益		
受取損害賠償金	196,020	196,020
特別損失		
分譲事業計画変更損失	2,051,348	
固定資産減損損失	900,357	
過去勤務費用償却額	174,283	3,125,990
<b>税引前当期純損失</b>		464,370
法人税、住民税及び事業税	646,862	
法人税等調整額	△ 564,035	82,826
<b>当期純損失</b>		547,197

(金額は千円未満の端数を切り捨てております。)

## 個別注記表

〔平成27年 4月 1日から  
平成28年 3月31日まで〕

- 〔1〕 重要な会計方針に係る事項に関する注記
- 〔2〕 貸借対照表に関する注記
- 〔3〕 損益計算書に関する注記
- 〔4〕 株主資本等変動計算書に関する注記
- 〔5〕 税効果会計に関する注記
- 〔6〕 リースにより使用する固定資産に関する注記
- 〔7〕 金融商品の時価等に関する注記
- 〔8〕 賃貸等不動産の時価等に関する注記
- 〔9〕 関連当事者との取引に関する注記
- 〔10〕 1株当たり情報に関する注記

## 〔1〕重要な会計方針に係る事項に関する注記

### 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	移動平均法に基づく原価法
その他有価証券	
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り算定)
時価のないもの	移動平均法に基づく原価法

### 2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、開発用不動産	個別法に基づく原価法 (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)
仕掛不動産、未成工事支出金	

### 3. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産

定額法によっております。

#### (2) 無形固定資産

定額法によっております。なお、自己利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

#### (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を採用しております。

### 4. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

#### (2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額基準によって計上しております。

#### (3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき、当期末において発生していると認められる額を計上しております。なお、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（12年）で、発生の翌期から定額法により費用処理しております。また、過去勤務費用は、その発生時に一括費用処理しております。

#### (4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金支給内規に基づく期末要支給額を計上しております。

## 5. ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引については、特例処理によっております。なお、ヘッジ手段は金利スワップ取引、ヘッジ対象は金利変動のリスク、ヘッジ方針は金利変動のリスク負担の適正化に限定しております。

## 6. 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。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して「投資その他の資産」の長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

### (追加情報)

当期において、退職金規程を一部変更いたしました。それに伴い生じた過去勤務費用174百万円については、当期に一括費用処理しております。

## [2] 貸借対照表に関する注記

### 1. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	40,640千円
短期金銭債務	430,904千円
長期金銭債権	317,818千円
長期金銭債務	1,384,604千円

### 2. 有形固定資産の減価償却累計額

24,109,644千円

### 3. 保証債務

- (1) 従業員の金融機関からの住宅購入資金借入45千円に対し、保証を行っております。  
(2) 当社の子会社が受注した工事請負契約について、当社は連帯保証を行っております。  
神鋼興産建設株式会社 634,900千円

### 4. 担保に供している資産および担保に係る債務

- (1) 担保に供している資産
- |        |           |
|--------|-----------|
| 関係会社株式 | 16,500千円  |
| 貸付金    | 102,366千円 |
- (2) 担保に係る債務
- |              |             |
|--------------|-------------|
| 関係会社の金融機関借入金 | 1,080,281千円 |
|--------------|-------------|

## [3] 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	3,397,730千円
仕入高	968,020千円
その他	190,717千円
営業取引以外の取引による取引高	154,446千円

2. 特別損失の分譲事業計画変更損失は、当社が文京区小石川で共同事業として推進中の分譲マンションにおいて、平成27年11月に東京都建築審査会より建築確認処分を取り消す旨の裁決を受けたことに伴うものです。その主な内容は、購入者との契約解除に伴う解決金及び事業計画変更により将来発生する可能性のある損失であります。

#### 〔4〕株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当事業年度末における発行済株式の数 普通株式 57,670株
2. 配当に関する事項  
配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年6月22日 定時株主総会	普通株式	1,282,119	22,232	平成27年3月31日	平成27年6月23日

#### 〔5〕税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な要因は、退職給付引当金であり、繰延税金負債の発生の主な原因は、合併等による土地評価差額であります。

##### (追加情報)

平成28年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」が公布され、平成28年4月1日以降開始する事業年度より、法人税率が変更されることとなりました。

この影響により、当期純損失が283百万円減少しております。

#### 〔6〕リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、車両運搬具、事務機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

#### 〔7〕金融商品の時価等に関する注記

##### 1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な貸付金等に限定し、金融機関等からの借入により資金を調達しております。

受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクは、与信管理規程に沿ってリスク低減を図っております。また、投資有価証券は、主として株式等であります。上場株式については、四半期ごとに時価の把握を行っております。

借入金の用途は運転資金（主として短期）及び設備投資資金（主として長期）であり、一部の長期借入金の金利変動リスクに金利スワップ取引を実施して支払利息を固定化しております。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年3月31日現在（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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (※1)	時価 (※1)	差額
(1) 現金及び預金	717,431	717,431	—
(2) 売掛金	369,305	369,305	—
(3) 短期貸付金	515,890	515,890	—
(4) 投資有価証券	170,720	170,720	—
(5) 差入敷金保証金	886,139	868,292	△17,846
(6) 買掛金	(285,694)	(285,694)	—
(7) 短期借入金 (※2)	(8,289,500)	(8,311,905)	(22,405)
(8) 預り金	(1,510,905)	(1,510,905)	—
(9) 長期借入金	(24,269,900)	(24,489,571)	(219,671)
(10) 預り敷金保証金	(8,322,068)	(8,043,347)	(△278,720)

(※1) 負債に計上されているものについては、( ) 内で示しております。

(※2) 1年内返済の長期借入金を含む。

### [注1] 金融商品の時価の算定方法並びに投資有価証券に関する事項

#### (1) 現金及び預金、(2) 売掛金、(3) 短期貸付金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

#### (4) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格（平成28年3月31日終値）によっております。

#### (5) 差入敷金保証金、(7) 短期借入金及び、(10) 預り敷金保証金

これらの時価については、(9) 長期借入金の時価算定方法と同一の方法によっております。

#### (6) 買掛金、(8) 預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

#### (9) 長期借入金

長期借入金の時価については、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。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

[注2] 非上場株式（貸借対照表計上額41,016千円）及び関係会社株式（貸借対照表計上額377,681千円）は市場価格がなく、将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、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。

[8] 賃貸等不動産の時価等に関する注記

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、兵庫県、大阪府、東京都その他の地域において、賃貸用の住居（寮・社宅を含む）及び商業施設、並びにオフィスビルを保有しております。

平成28年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸収益は8,677,522千円、賃貸損益は4,244,300千円であります。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：千円)

貸借対照表計上額	時価
85,309,064	94,342,450

(注1) 貸借対照表計上額は、建物及び土地の総額であり、取得価額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、主として「不動産鑑定基準」に基づいて鑑定評価等により算定した金額であります。

[9] 関連当事者との取引に関する注記

1. 親会社

(単位：千円)

属性	会社等の名称	議決権等の被所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高	
親会社	㈱神戸製鋼所	直接100%	寮・社宅の賃貸等の売上、役員の派遣受入、債務被保証	売上高	3,102,115	前受金	258,165	
				不動産賃貸				
				その他	16,576	売掛金	2,477	
				敷金・保証金の返還	48,346	預り敷金 保証金	1,229,786	
			当社銀行借入の債務被保証	2,461,400	—	—		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して当社が希望価格を提示し、価格交渉の上、決定しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等を含めておりません。

(注3) 当社は銀行借入に対して、株式会社神戸製鋼所の債務保証を受けておりますが、保証料の支払いは行っておりません。なお、銀行借入に係る債務被保証の取引金額につきましては、期末借入金残高を記載しております。



〔10〕 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 820,399円11銭

1株当たり当期純損失 9,488円41銭