

貸借対照表

[平成31年3月31日現在]

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)	(105,314,294)	(負債の部)	(53,869,495)
流動資産	13,274,988	流動負債	39,496,918
現金及び預金	878,307	買掛金	676,148
受取手形	17,505	短期借入金	35,957,600
売掛金	1,748,434	未払金	236,804
販売用不動産	5,562,375	未払法人税等	215,361
開発用不動産	1,898,037	前受金	836,489
仕掛不動産	1,602,964	預り金	1,072,196
前渡金	690,245	賞与引当金	254,957
前払費用	135,809	その他	247,360
短期貸付金	508,616		
その他	233,336		
貸倒引当金	△644	固定負債	14,372,576
固定資産	92,039,306	長期借入金	317,314
有形固定資産	88,714,641	資産除去債務	15,770
建物	25,250,502	預り敷金保証金	7,218,662
構築物	1,097,818	退職給付引当金	1,640,951
機械装置	32,388	役員退職慰労引当金	123,677
工具器具備品	187,864	繰延税金負債	4,885,681
土地	61,451,143	その他	170,519
建設仮勘定	694,924		
無形固定資産	527,190	(純資産の部)	(51,444,799)
諸施設利用権等	328,094	株主資本	51,407,930
ソフトウェア	199,095	資本金	3,037,350
投資その他の資産	2,797,474	資本剰余金	38,577,699
投資有価証券	715,257	資本準備金	38,428,299
関係会社株式	326,681	その他資本剰余金	149,400
長期前払費用	578,066	利益剰余金	9,792,881
差入敷金保証金	879,713	その他利益剰余金	9,792,881
その他	302,714	繰越利益剰余金	9,792,881
貸倒引当金	△4,958	評価・換算差額等	36,868
		その他有価証券評価差額金	36,868
資産合計	105,314,294	負債及び純資産合計	105,314,294

(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30年4月1日から平成31年3月31日まで]

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		
不動産販売事業売上高	6,309,662	
不動産賃貸事業売上高	11,291,041	
その他事業売上高	3,305,035	20,905,740
売 上 原 価		14,414,726
売 上 総 利 益		6,491,013
販売費及び一般管理費		3,561,416
営 業 利 益		2,929,597
営業外収益		
受取利息及び配当金	64,539	
その他	339,069	403,609
営業外費用		
支払利息	155,184	
その他	633,160	788,345
経 常 利 益		2,544,861
税引前当期純利益		2,544,861
法人税、住民税及び事業税	517,923	
法人税等調整額	120,581	638,505
当 期 純 利 益		1,906,356

(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30年 4月 1日から
平成31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〕 金融商品の時価等に関する注記
- 〔7〕 賃貸等不動産の時価等に関する注記
- 〔8〕 関連当事者との取引に関する注記
- 〔9〕 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
仕掛不動産	(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)

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。

7. 表示方法の変更に関する注記

(1) 貸借対照表関係

「『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）等の適用により、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(2) 損益計算書関係

前事業年度において、「営業外損益」に表示しておりました「固定資産に関する取引（売却、廃却、減損、解体、解約収入等）」の内、営業循環の中で発生するものについては、当社の事業内容をより適切に反映するため、当事業年度より売上高及び売上原価に計上することとしております。

[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	562,928千円
短期金銭債務	35,491,282千円
長期金銭債権	104,586千円
長期金銭債務	1,462,828千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 27,164,492千円

3. 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	79,241千円

(2) 担保に係る債務

関係会社の金融機関借入金	771,394千円
--------------	-----------

[3] 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高	3,591,211千円
仕入高	1,199,720千円
その他	186,266千円
営業取引以外の取引による取引高	138,567千円

[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

(1) 金銭による配当

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30年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,025,026	17,774	平成30年3月31日	平成30年6月26日

(2) 金銭以外による配当

決議	株式の種類	配当財産の種類	配当財産の帳 簿価額 (円)	基準日	効力発生日
平成30年6月20日 臨時株主総会	普通株式	関係会社株式	1	-	平成30年6月30日

(3) 基準日が当期に属する配当で効力の発生日が翌期になるもの

令和元年6月19日開催予定の定時株主総会において、普通株式の配当に関する事項を次のとおり付議する予定です。

- ① 配当金の総額 762,512千円
- ② 1株当たり配当額 13,222円00銭
- ③ 基準日 平成31年3月31日
- ④ 効力発生日 令和元年6月20日 (予定)

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。

(注) 元号について、平成は31年4月30日で終了し、翌日の5月1日より令和としております。

[5] 税効果会計に関する注記

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。

[6] 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、親会社等からの借入により資金を調達し、資金運用については短期的な貸付金等に限定しております。

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、主として非上場の不動産投資信託及び株式等であり、定期的に時価等の把握を行っております。

借入金の用途は、運転資金及び設備投資資金であり、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31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	878,307	878,307	—
(2) 受取手形及び売掛金	1,765,940	1,765,940	—
(3) 短期貸付金	508,616	508,616	—
(4) 投資有価証券	674,241	674,241	—
(5) 差入敷金保証金	879,713	867,475	△12,238
(6) 買掛金	(676,148)	(676,148)	—
(7) 短期借入金(※2)	(35,957,600)	(35,958,248)	(648)
(8) 預り金	(1,072,196)	(1,072,196)	—
(9) 長期借入金	(317,314)	(320,291)	(2,977)
(10) 預り敷金保証金	(7,218,662)	(7,039,565)	(△179,097)

(※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) 受取手形及び売掛金、(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
非上場の不動産投資信託は合理的に算定された価額、株式は取引所の価格によっております。
- (5) 差入敷金保証金、(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、(7) 短期借入金、(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。なお、短期借入金に含まれる1年内返済予定の長期借入金の時価は、(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。
- (9) 長期借入金
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326,681千円）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。

[7] 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31年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸事業収益は11,291,041千円、賃貸事業損益は4,937,698千円であります。

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
86,701,645	100,650,975

(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。

[8] 関連当事者との取引に関する注記

親会社及びその他の関係会社

(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	東京センチュリー(株)	直接 70%	役員のパ遣受入、資金の借入	資金の借入	33,181,111	短期借入金	33,856,000	
				利息の支払	92,707	流動負債 その他	20,203	
その他の関係会社	(株)神戸製鋼所	直接 25%	寮・社宅の賃貸等の売上、役員のパ遣受入	売上高	不動産賃貸	3,264,598	前受金	274,738
					その他	42,152	売掛金	1,986
				敷金・保証金の受入	70,683	預り敷金 保証金	1,321,690	

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 利息の利率は、市場金利を反映して合理的に決定しており、担保の差入もありません。なお、借入の取引金額は、平均残高を記載しております。

(注2) 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3) 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。

〔9〕 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	892,054円77銭
1株当たり当期純利益	33,056円29銭

(千円単位で表示しているものの金額は千円未満の端数を切り捨てております。)