

貸借対照表

(平成25年3月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	5,260,393	流動負債	4,989,198
現金及び預金	317,507	未払手数料	109,604
未収手数料	140,719	工事未払金	277,207
完成工事未収入金	56,331	短期借入金	600,000
販売用土地建物	2,060,339	1年以内返済長期借入金	291,032
未成工事支出金	3,218	リース債務	479
前払費用	94,715	未払金	577,739
関係会社預け金	2,354,339	未払法人税等	150,059
繰延税金資産	194,351	未成工事受入金	3,926
その他	45,694	前受金	1,032,238
貸倒引当金	6,823	預り金	1,424,965
		賞与引当金	396,682
		役員賞与引当金	15,960
		その他	109,302
固定資産	9,465,035	固定負債	6,136,954
有形固定資産	4,789,332	長期借入金	700,000
建物	3,314,737	長期リース債務	919
構築物	706	長期前受収益	6,755
工具、器具及び備品	45,847	預り敷金	3,885,901
土地	1,426,708	長期預り金	71,429
リース資産	1,332	長期未払金	65,535
		退職給付引当金	680,881
		資産除去債務	111,206
		その他	614,325
無形固定資産	49,344	負債合計	11,126,152
ソフトウェア	22,335	純資産の部	
電話加入権	27,009	株主資本	3,790,341
投資その他の資産	4,626,359	資本金	729,500
投資有価証券	744	資本剰余金	247,500
敷金	198,068	資本準備金	247,500
転貸敷金	3,386,855	利益剰余金	2,813,341
差入保証金	13,950	利益準備金	62,500
長期前払費用	60,860	その他利益剰余金	2,750,841
繰延税金資産	859,956	別途積立金	1,170,000
その他	117,094	繰越利益剰余金	1,580,841
貸倒引当金	11,170	評価・換算差額等	191,064
		その他有価証券評価差額金	293
		土地再評価差額金	190,771
		純資産合計	3,599,277
資産合計	14,725,429	負債・純資産合計	14,725,429

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		25,110,173
仲介・紹介手数料収入	3,360,159	
完成工事高	715,263	
不動産売上高	7,711,989	
不動産賃貸収入	13,121,415	
その他事業収入	201,345	
売上原価		19,387,073
仲介・紹介手数料原価	454,105	
完成工事原価	538,782	
不動産売上原価	6,611,791	
不動産賃貸原価	11,777,227	
その他事業原価	5,165	
売上総利益		5,723,100
販売費及び一般管理費		4,870,690
営業利益		852,410
営業外収益		97,388
受取利息及び配当金	190	
退職給付数理差異償却	76,259	
その他	20,939	
営業外費用		22,886
支払利息	16,839	
その他	6,047	
経常利益		926,912
特別利益		352,389
固定資産受贈益	13,155	
退職給付制度改定益	339,234	
特別損失		969,842
固定資産除売却損	2,640	
ゴルフ会員権売却損	3,375	
減損損失	700,050	
退職給付債務割引率変更数理差異償却	263,777	
税引前当期純利益		309,459
法人税、住民税及び事業税		301,837
法人税等調整額		152,499
当期純利益		160,120

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)

(単位:千円)

	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		利益剰余 金合計	
		資本 準備金	資本 剰余金 合計		その他利益剰余金	繰越利益 剰余金		
				別途 積立金				
当期首残高	729,500	247,500	247,500	62,500	1,170,000	1,472,481	2,704,981	3,681,981
事業年度中の変動額								
剰余金の配当						51,760	51,760	51,760
当期純利益						160,120	160,120	160,120
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計						108,360	108,360	108,360
当期末残高	729,500	247,500	247,500	62,500	1,170,000	1,580,841	2,813,341	3,790,341

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	285	190,771	191,056	3,490,924
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				51,760
当期純利益				160,120
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	7		7	7
事業年度中の変動額合計	7		7	108,352
当期末残高	293	190,771	191,064	3,599,277

(注)記載金額は千円未満を切捨てて表示しております。

個 別 注 記 表

1 . 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

2 . 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

 その他有価証券

 時価のあるもの...期末日の市場価格等に基づく時価法によっております。

 (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によっております。

(2) 販売用土地建物及び未成工事支出金の評価基準及び評価方法は、個別法に基づく原価法によっております。(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(3) 有形固定資産(リース資産を除く) の減価償却の方法は、定率法(ただし、平成 1 0 年 4 月 1 日以降に取得した建物(附属設備を除く) については定額法) によっております。

 但し、事業用借地権に係る賃貸用有形固定資産については、借地契約期間に基づく定額法によっております。

(4) 無形固定資産(リース資産を除く) の減価償却の方法は、定額法によっております。なお、自社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) に基づく定額法によっております。

(5) リース資産は、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。なお、所有権移転外ファイナンス・リースのうち、リース取引開始日が平成 20 年 3 月 31 日以前のリース取引につきましては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(6) 貸倒引当金は、営業債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により、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。

(7) 賞与引当金は、従業員の賞与の支給に充当するため、当事業年度に負担すべき支給見込額を計上しております。

(8) 退職給付引当金は、従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額及び年金資産残高に基づき計上しております。数理計算上の差異は発生年度に一括処理しております。

(9) 役員賞与引当金は、役員に対する賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(10) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

 イ . 当事業年度末までの進捗分について、成果の確実性が認められる工事
 工事進行基準(工事の進捗度の見積りは原価比例法)

ロ．その他の工事

工事完成基準

(11) 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等については全額費用処理しております。

3．会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更に関する注記

当社について、法人税法の改正に伴い、当事業年度より平成 24 年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これによる営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

4．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

販売用土地建物	678,618 千円
建 物	1,589,816 千円
土 地	<u>581,321 千円</u>
計	<u>2,849,756 千円</u>

2．担保に係る債務

短期借入金	600,000 千円
1 年以内返済長期借入金	<u>291,032 千円</u>
計	<u>891,032 千円</u>

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,459,963 千円

(3) 保証債務 234,100 千円

住宅ローン等を利用する購入者について、金融機関に対し債務の保証を行っております。

(4) 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	2,450,130 千円
長期金銭債権	25,700 千円
短期金銭債務	1,151,784 千円
長期金銭債務	2,328,287 千円

(5) 土地再評価法の適用

当社は、「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号 最終改正 平成13年3月31日)に基づき、平成14年3月31日に事業用の土地の再評価を行っております。

なお、再評価差額については、「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

土地再評価法第3条3項に定める再評価の方法

「土地の再評価に関する法律施行令」第2条第4号に定める地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価額に合理的な調整を行って算出する方法によっております。

再評価を行った年月日	平成14年3月31日
再評価前の帳簿価額	244,629千円
再評価後の帳簿価額	53,857千円

なお、当該事業用土地の平成25年3月31日における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額を11,557千円下回っております。

5. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

営業取引高

売上高	1,149,475千円
売上原価	56,056千円
販売費及び一般管理費	26,839千円

営業取引以外の取引による取引高

固定資産受贈益	13,155千円
受取利息及び配当金	51千円
支払利息	8,019千円

(2) 当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

(減損損失を認識した資産の概要)

用途	種類	場所	減損損失(千円)
賃貸資産	建物	大阪府	699,929
賃貸資産	構築物	大阪府	76
賃貸資産	備品	大阪府	43

(資産のグルーピングの方法)

キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、主として賃貸資産及び店舗を基本単位とし、また遊休資産については物件単位毎にグルーピングしております。

(減損損失の認識に至った経緯)

上記の資産グループについては、営業損益が悪化し短期的な業績回復が見込まれないことにより、将来のキャッシュ・フロー総額及び正味売却価額が帳簿価額を下回ることとなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(700,050千円)として特別損失に計上いたしました。

(回収可能価額の算定方法)

資産の回収可能価額は、使用価値により測定しております。

6. 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

1,294,000 株

(2) 剰余金の配当に関する事項

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	基準日	効力発生日
平成24年6月27日 定時株主総会	普通株式	51,760	利益剰余金	平成24年3月31日	平成24年6月28日

基準日が当事業年度に属する配当の内、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議 (予定)	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	基準日	効力発生日
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	48,046	利益剰余金	平成25年3月31日	平成25年6月28日

7. 税効果会計に関する注記

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

(流動資産・負債)

繰延税金資産

賞与引当金繰入額	150,778 千円
賞与引当金の法定福利費	19,584 千円
未払事業税	13,634 千円
販売用土地評価損	5,722 千円
貸倒引当金繰入額	2,593 千円
その他	<u>2,037 千円</u>
繰延税金資産小計	194,351 千円
評価性引当額	<u>- 千円</u>
繰延税金資産合計	<u>194,351 千円</u>
繰延税金負債合計	<u>- 千円</u>
繰延税金資産の純額	<u>194,351 千円</u>

(固定資産・負債)

繰延税金資産

固定資産償却超過額	336,402 千円
退職給付引当金	252,682 千円
その他	<u>351,875 千円</u>
繰延税金資産小計	<u>940,960 千円</u>
評価性引当額	<u>63,492 千円</u>
繰延税金資産合計	<u>877,468 千円</u>
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する資産	<u>17,512 千円</u>
繰延税金資産の純額	<u>859,956 千円</u>

(合計)

繰延税金資産小計	<u>1,135,311 千円</u>
評価性引当額	<u>63,492 千円</u>
繰延税金資産合計	<u>1,071,819 千円</u>
繰延税金負債合計	<u>17,512 千円</u>
繰延税金資産の純額	<u>1,054,307 千円</u>

8. 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、リース契約により使用している重要な固定資産として、事務処理用コンピューターおよび付属機器一式等、車両運搬具があります。

9. 金融商品に関する注記

(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預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。

未収手数料に係る顧客の信用リスクは、適切な与信管理を実施し、リスクの軽減を図っております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成 25 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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	317,507	317,507	-
(2) 未収手数料	140,719	140,719	-
(3) 関係会社預け金	2,354,339	2,354,339	-
(4) 転貸敷金	3,386,855	3,297,719	89,136
資産計	6,199,421	6,110,284	89,136
(1) 短期借入金	600,000	600,000	-
(2) 預り金	1,424,965	1,424,965	-
(3) 長期借入金	991,032	1,004,035	13,003
(4) 預り敷金	3,885,901	3,805,102	80,799
負債計	6,901,899	6,834,103	67,795

(注) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 未収手数料、(3) 関係会社預け金

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) 転貸敷金

転貸敷金の時価は、一定の期間ごとに区分した債権ごとに債権額を満期までの期間及び信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値によっております。

負 債

(1) 短期借入金、(2) 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。

(3) 長期借入金

変動金利による長期借入金の時価は、帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利による長期借入金の時価は、一定の期間ごとに区分した元利金の合計額を支払までの期間に応じた利率により割り引いた現在価値によっております。また、1年以内返済長期借入金を含みます。

(4) 預り敷金

預り敷金の時価は、一定の期間ごとに区分した債務ごとに債務額を返済までの期間に応じた利率により割り引いた現在価値によっております。

10. 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、大阪府その他の地域において、賃貸用のマンション、ホテル、事務所、アパート、工場等を有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

(単位：千円)

貸借対照表計上額	時 価
4,677,267	5,350,674

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価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「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額であります。

11. 関連当事者との取引に関する注記

親会社及び法人主要株主等

	会社等の 名称	住所	資本金 又は出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	大和ハウス工業 株式会社	大阪市 北区	110,120 百万円	建設業	100%		賃貸事業	不動産賃貸収入 (注1)	370,768	預り敷金	1,628,287
							マンション 販売代理事業	仲介・紹介 手数料収入(注2)	736,980	未収手数料	95,791
										預り金	980,551
										未払金	165,040
							賃貸事業他	資金の預入 (注3)	614,007	関係会社預け金	2,354,339
	資金の借入 (注3)	700,000	長期借入金	700,000							

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 賃貸については、近隣の取引実勢に基づいて決定しております。

(注2) マンション販売代理事業については、市場価格を勘案して一般取引と同様に決定しております。

(注3) 期中平均残高を記入しております。

12.1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額 2,781 円 51 銭

1 株当たり当期純利益 123 円 74 銭

13. 退職給付会計に関する注記

(1) 退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として企業年金基金制度及び退職一時金制度を設けております。なお、一部、確定拠出型の制度を導入しております。

(2) 退職給付債務に関する事項

退職給付債務	2,084,437 千円
年金資産	1,403,556 千円
<u>退職給付引当金</u>	<u>680,881 千円</u>

(3) 退職給付費用に関する事項

勤務費用	269,945 千円
利息費用	46,982 千円
期待運用収益	- 千円
退職給付数理差異償却	76,259 千円
退職給付債務割引率変更数理差異償却	263,777 千円
退職給付制度改定益	339,234 千円
確定拠出年金掛金	2,645 千円
<u>退職給付費用</u>	<u>167,857 千円</u>

(4) 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

1.退職給付見込額の期間配分方法	ポイント基準
2.割引率	1.9%
3.期待運用収益率	0.0%
4.数理計算上の差異の処理年数	1年

(発生した事業年度に一括処理)

(追加情報)

1. 退職金制度につきポイント制を導入しており、当該制度導入に伴い過去勤務債務 204,163 千円が生じております。また、定年延長に係る制度変更を実施しており、当該制度変更に伴い過去勤務債務 135,071 千円が生じております。これら過去勤務債務について、退職給付制度改定益 339,234 千円として特別利益に計上しております。
2. 割引率を 2.5%から 1.9%に変更しております。当該変更に伴い生じた割引率変更による数理差異 263,777 千円は、特別損失に計上しております。