

第 2 2 期 決算公告

平成 2 5 年 6 月 2 4 日

日本綜合地所株式会社

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	24,700,234	流 動 負 債	2,248,657
現金及び預金	15,160,298	買掛金	24,446
売掛金	84,635	一年内返済予定長期借入金	1,000,000
仕掛販売用不動産	8,695,103	未払金	171,490
前払費用	122,740	未払法人税等	29,564
繰延税金資産	612,176	前受金	400,629
その他	26,349	未払消費税等	488,171
貸倒引当金	△1,069	賞与引当金	74,033
		その他	60,321
固 定 資 産	1,441,738	固 定 負 債	4,547,549
有形固定資産	996,271	長期借入金	3,039,000
建物	264,890	長期未払金	959,444
車両運搬具	8,433	受入保証金	45,756
工具器具備品	1,789	繰延税金負債	131,092
土地	719,420	本社移転関連費用引当金	23,000
その他	1,737	アフターサービス引当金	151,500
		退職給付引当金	197,757
無形固定資産	2,749	負 債 合 計	6,796,206
ソフトウェア	2,749	純 資 産 の 部	
		科 目	金 額
投資その他の資産	442,718	株 主 資 本	19,339,132
投資有価証券	44,306	資 本 金	390,000
関係会社株式	50,000	資 本 剰 余 金	310,000
差入保証金・敷金	335,213	資 本 準 備 金	310,000
長期前払費用	13,198	利 益 剰 余 金	18,639,132
		その他利益剰余金	18,639,132
		(うち当期純利益)	6,664,393
		評 価 ・ 換 算 差 額 等	6,633
		その他有価証券評価差額金	6,633
		純 資 産 合 計	19,345,766
資 産 合 計	26,141,973	負 債 純 資 産 合 計	26,141,973

(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

(平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高	33,003,467	
売 上 原 価	23,338,237	
売 上 総 利 益	9,665,230	
販売費及び一般管理費	3,202,837	
営 業 利 益	6,462,392	
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	4,702	
受 取 配 当 金	996	
解 約 違 約 金	24,620	
消 費 税 等 還 付 加 算 金	15,756	
雑 収 入	21,222	67,297
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	106,411	
支 払 手 数 料	46,198	
雑 損 失	30,044	182,654
経 常 利 益	6,347,036	
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	294,666	
貸 倒 引 当 金 戻 入 額	155,101	
債 務 免 除 確 定 差 益	3,446,205	
財 産 評 定 確 定 差 益	2,850,324	6,746,298
特 別 損 失		
財 産 評 定 確 定 差 損	2,938,337	
債 務 免 除 確 定 差 損	3,948,561	
本 社 移 転 関 連 費 用 引 当 金 繰 入 額	23,000	6,909,899
税 引 前 当 期 純 利 益	6,183,435	
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	3,800	
法 人 税 等 調 整 額	△484,757	△480,957
当 期 純 利 益	6,664,393	

(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

(平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日まで)

(単位：千円)

	株主資本		
	資本金	資本剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計
当期首残高	390,000	310,000	310,000
事業年度中の変動額			
当期純利益			
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	—	—	—
当期末残高	390,000	310,000	310,000

(単位：千円)

	株主資本		
	利益剰余金		株主資本合計
	その他利益剰余金	利益剰余金 合計	
	繰越利益剰余金		
当期首残高	11,974,739	11,974,739	12,674,739
事業年度中の変動額			
当期純利益	6,664,393	6,664,393	6,664,393
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	6,664,393	6,664,393	6,664,393
当期末残高	18,639,132	18,639,132	19,339,132

(単位：千円)

	評価・換算差額等		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	
当期首残高	—	—	12,674,739
事業年度中の変動額			
当期純利益			6,664,393
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	6,633	6,633	6,633
事業年度中の変動額合計	6,633	6,633	6,671,026
当期末残高	6,633	6,633	19,345,766

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 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

1) 子会社株式……………移動平均法による原価法

2) 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……………移動平均法による原価法

② たな卸資産の評価基準及び評価方法

仕掛販売用不動産……………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引き下げの方法により算定）

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産……………定率法

（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）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 20～50年

② 無形固定資産……………定額法

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

③ 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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、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いては、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。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れ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勘案し、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、支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務（簡便法による期末自己都合要支給額）を計上しております。

④ アフターサービス引当金

引渡し物件の当社アフターサービス基準に基づく補修工事等の費用の支出に備えるため、過年度補修実績率等に基づく見積補修額を計上しています。

⑤ 本社移転関連費用引当金

平成26年6月に本社事務所の賃貸借契約期間が満了となるため本社移転に係る費用の発生見込み額を計上しております。

(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜処理によっております。なお、控除対象外消費税等については、発生事業年度の期間費用としております。ただし、固定資産にかかる控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。これによる損益に与える影響は、軽微であります。

(販売費用の会計処理の変更)

モデルルームの工事代金等に係る販売費用について、従来は物件の完成引渡の開始時期をもって広告宣伝費として費用計上しておりましたが、今期より物件の販売開始の時期をもって広告宣伝費に費用計上することにいたしました。

モデルルーム等の役務は物件の販売開始の前から提供されており、完成引渡時まで費用計上を繰り延べることに關しては物件の完成・完売の不確実性を伴い、また保守主義の観点からもより適切な会計処理であると判断したためです。

当会計方針の変更に伴い遡及適用した場合に、過年度の計算書類に与える影響は軽微であるため、遡及適用を行わず、期首から当会計方針を適用しております。

この変更により、従来と同一の方法によった場合に比べ、広告宣伝費は160百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は160百万円減少しております。

3. 貸借対照表等に関する注記

(1) 担保に供している資産及びこれに対応する債務

① 担保に供している資産

仕掛販売用不動産	5,891,207千円
建物	77,809千円
構築物	1,499千円
土地	600,000千円
合 計	6,570,516千円

② 上記に対応する債務

一年以内返済予定長期借入金	1,000,000千円
長期借入金	3,039,000千円
長期未払金	959,300千円
合 計	4,998,300千円

なお、上記債務の長期未払金には、処分連動方式により弁済を予定している更生担保権合計959,300千円が含まれています。

上記の他に差入保証金10,000千円を営業保証金として供託しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 539,555千円

(3) 関係会社に対する金銭債権および金銭債務

短期金銭債権	12,359千円
長期金銭債権	93,057千円
短期金銭債務	2,434千円
長期金銭債務	5,999千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引高	営業費用	2,042,893千円
営業取引以外の取引高	営業外収益	1,179千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式	14,000株	—	—	14,000株

(2) 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

(3) 配当に関する事項

① 配当金支払額

当社は、更生計画に基づき、更生手続期間中は、株主に対する配当は行わないこととしており、当事業年度においては配当金支払はありません。

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

次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	一株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,341,830	95,845	平成25年3月31日	平成25年6月24日

6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産およ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

税務上の繰越欠損金	5,616,257千円
退職給付引当金	70,480千円
広告宣伝費否認	56,183千円
アフターサービス引当金	53,994千円
仕掛販売用不動産	51,858千円
賞与引当金	28,139千円
その他	23,969千円
計	5,900,883千円
評価性引当額	△5,276,222千円
繰延税金資産合計	624,661千円

繰延税金負債

土地	139,903千円
その他	3,673千円
繰延税金負債合計	143,576千円

繰延税金資産負債の純額	481,084千円
-------------	-----------

7. リースにより使用する固定資産に関する注記

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

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主なものは、パソコン等の情報機器であります。

8. 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、平成22年3月31日付で東京地方裁判所より認可決定を受けた更生計画に従い、更生期間中は更生会社として事業を継続し債権者に弁済することを主たる業務活動の一つとしておりました。一方、債権者等への弁済の極大化、当社のマンション等を購入した顧客の安心度の向上、また、更生計画終了後も健全な事業経営を維持・発展する上では、本業であるマンション分譲事業による利益創出も重要な経営目標となります。

このような債権者への弁済等およびマンション分譲事業に係る資金は、自己資金による充足を基本としておりますが、当社は更生会社であったことから、一時的な余資はなく、事業収益は全て債権者への弁済、運転資金、事業開発資金に充てられ、デリバティブは利用しておらず、金融商品等への投機的な取引も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

営業債権である売掛金は主に他社物件の販売受託手数であり、差入保証金は手付金等の保証業務委託に伴い差し入れた保証金であり、いずれも顧客または取引先の信用リスクに晒されておりますが、当該リスクに対しては、各担当部門において顧客または取引先ごとの期日管理および残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

投資有価証券は株式であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、当社が会社更生手続き開始前に主に業務の関係上取得した株式であり、定期的に時価を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である買掛金、未払金及び未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

長期未払金は、会社更生計画に基づいた処分連動方式による更生担保権であり、債権者の合意のもとに正味実現可能価額を弁済するものです。

受入保証金は、契約によって受入れる保証金であり、当該契約に基づき返還するものであります。

借入金は、マンション分譲事業における物件プロジェクト運営のために必要な資金の調達を目的としておりますが、当社は、親会社の信用力を活かした事業取引、他社との共同事業方式による資金負担の軽減、建築工事費用の支払方法の工夫等の取り組みを行い、事業開発に係る資金負担を可能な限り低減するよう努めており、自己資金のみでは賄いきれない物件プロジェクトについてのみ、必要な資金を金銭消費貸借等の長期借入により調達しております。この長期借入金は、いずれも個別の物件プロジェクト単位のものとなり、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されておりますが、返済期間はプロジェクト計画における竣工・販売時期に対応して概ね1年半から2年以内であり、資金用途や融資実行条件が限られており、必要以上の借入れは行われないものとなっております。

これら資金の変動については、当社は財務部において関係部署と連携の上、日次、月次、半年単位、年間単位、数年単位で資金繰り計画を作成・更新しており、流動性リスクの管理を徹底して行っております。

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います。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があります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成 25 年 3 月 31 日における貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（(注 2) 参照）。

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	15,160,298 千円	15,160,298 千円	—
(2) 売掛金	84,635 千円	84,635 千円	—
(3) 投資有価証券	36,306 千円	36,306 千円	—
資産計	15,281,240 千円	15,281,240 千円	—
(1) 買掛金	24,446 千円	24,446 千円	—
(2) 未払金	171,490 千円	171,490 千円	—
(3) 未払法人税等	29,564 千円	29,564 千円	—
(4) 長期借入金(*)	4,039,000 千円	4,039,000 千円	—
負債計	4,264,501 千円	4,264,501 千円	—

(*) 長期借入金の内には、1 年内返済予定長期借入金が含まれております。

(注 1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

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) 投資有価証券

株式については、取引所の価格によっております。

負債

(1) 買掛金、(2) 未払金、(3) 未払法人税等

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) 長期借入金（1 年内返済予定長期借入金を含む）

長期借入金は、変動金利による借入であるため、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。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額
非上場株式(*1)	58,000 千円
差入保証金(*2)	216,910 千円
長期未払金(*2)	959,300 千円
受入保証金(*2)	42,336 千円

(*1) 非上場株式は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

(*2) これらについては、回収時期または支払時期を合理的に見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(2) 金融商品の時価等に関する事項」の表中には含めておりません。

9. 賃貸等不動産に関する注記

記載すべき該当事項はありません。

10. 関連当事者との取引に関する注記

記載すべき該当事項はありません。

11. 一株当たり情報に関する注記

- | | |
|-----------------|------------------|
| (1) 一株当たりの純資産額 | 1,381,840 円 44 銭 |
| (2) 一株当たりの当期純利益 | 476,028 円 09 銭 |

12. その他の注記

当社は、平成 21 年 2 月 5 日に東京地方裁判所に会社更生手続き開始の申立てを行い、同年 2 月 23 日付で会社更生手続き開始決定、平成 22 年 3 月 31 日付で更生計画認可決定及び平成 24 年 10 月 31 日付で会社更生手続き終結決定を受けております。

以 上