

貸借対照表

(2012年3月31日現在)

(単位：百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	469,944	流動負債	244,830
現金及び預金	65	支払手形	15,861
営業未収金	1,535	営業未払金	38,391
販売用不動産	36,199	関係会社借入金	135,600
仕掛販売用不動産	310,184	1年内返済予定の長期借入金	1,000
開発用不動産	352	1年内償還予定の社債	10,000
貯蔵品	18	未払法人税等	211
前渡金	4,306	未払費用	1,565
前払費用	467	前受金	13,316
繰延税金資産	3,306	預り金	26,805
預け金	106,753	賞与引当金	1,045
その他	6,761	その他	1,031
貸倒引当金	△ 7		
固定資産	42,137	固定負債	6,942
有形固定資産	24,932	預り保証金	1,608
建物	14,154	再評価に係る繰延税金負債	41
構築物	230	退職給付引当金	1,601
機械及び装置	344	役員退職慰労引当金	54
工具、器具及び備品	76	その他	3,637
土地	10,097		
その他	29		
		負債合計	251,772
		純資産の部	
無形固定資産	4,993	株主資本	264,075
借地権	4,743	資本金	50,000
ソフトウェア	170	資本剰余金	208,600
その他	80	資本準備金	14,515
投資その他の資産	12,210	その他資本剰余金	194,084
投資有価証券	46	利益剰余金	5,474
関係会社株式	5,348	利益準備金	533
長期貸付金	94	その他利益剰余金	4,941
関係会社長期貸付金	5,203	繰越利益剰余金	4,941
破産更生債権等	139		
差入保証金	4,552	評価・換算差額等	△ 3,766
長期前払費用	153	土地再評価差額金	△ 3,766
その他	911		
貸倒引当金	△ 4,237		
		純資産合計	260,308
資産合計	512,081	負債純資産合計	512,081

(注)記載金額は百万円未満切捨てにより表示しております。

損 益 計 算 書

（ 自 2011 年 4 月 1 日 ）
（ 至 2012 年 3 月 31 日 ）

（単位：百万円）

	科 目	金	額
I	営 業 収 入		
	不 動 産 販 売 高	253,904	
	賃 貸 収 入 他	1,521	
	そ の 他	24	255,450
II	営 業 原 価		
	不 動 産 販 売 原 価	215,788	
	賃 貸 費 用	2,089	
	販 売 用 不 動 産 経 費	3,748	
	部 門 営 業 費 他	11,929	
	そ の 他	54	233,610
III	売 上 総 利 益		21,839
	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		13,344
IV	営 業 利 益		8,495
V	営 業 外 収 益		
	受 取 利 息	175	
	受 取 配 当 金	1	
	有 価 証 券 売 却 益	30	
	雑 収 入	110	317
VI	営 業 外 費 用		
	支 払 利 息	1,293	
	雑 損 失	96	1,389
	経 常 利 益		7,423
VII	特 別 損 失		
	固 定 資 産 除 却 損	139	
	災 害 に よ る 損 失	52	
	人 事 制 度 変 更 に 伴 う 処 理 損	607	
	減 損 損 失	2,147	
	そ の 他	0	2,947
	税 引 前 当 期 純 利 益		4,475
	法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		21
	法 人 税 等 調 整 額		△ 486
	当 期 純 利 益		4,941

(注)記載金額は百万円未満切捨てにより表示しております。

個別注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準および評価方法

有 価 証 券 : 子会社株式および関連会社株式・・・移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの・・・決算期末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

販売用不動産・仕掛販売用不動産・開発用不動産 : 個別法による原価法 (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)

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産の減価償却の方法は定率法、賃貸用ビルについては定額法を採用しております。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)については定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建 物	4年～50年
構 築 物	10年～20年
機 械 装 置	10年～15年

無形固定資産の償却方法は定額法を採用しております。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2008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

貸 倒 引 当 金 : 売掛債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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。

賞 与 引 当 金 : 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当期負担分を計上しております。

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および年金資産の見込額に基づき計上しております。なお、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しております。過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により費用計上しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。

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、内規に基づく期末要支給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方法

税抜方式によっております。また控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費(租税公課・交際費)ならびに投資その他の資産のその他(繰延消費税等)に計上し、繰延消費税等については法人税法に定める期間により償却しております。

5. 重要な会計方針の変更
該当事項はありません。

(貸借対照表に関する注記)

1. 期末日満期手形に関する注記

期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理をしております。なお、当期末日が金融機関の休日であったため、次の期末日満期手形が期末残高に含まれております。

		支払手形		1,182 百万円
2. 関係会社に対する金銭債権	短期	107,258 百万円	長期	845 百万円
3. 関係会社に対する金銭債務	短期	12 百万円		
4. 有形固定資産の減価償却累計額				3,204 百万円
5. 保証債務				
		ゴルフローンの連帯保証債務		55 百万円
		住宅ローンの連帯保証債務		42 百万円
		提携ローン登記終了までの連帯保証債務		65,294 百万円
		計		65,393 百万円

6. 土地の再評価

「土地の再評価に関する法律」(1998年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(2001年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「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。

再評価の方法

「土地の再評価に関する法律施行令」(1998年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出

再評価を行った年月日

2002年3月31日

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社に対する取引高	売	上	高	408 百万円
	仕	入	高	1,073 百万円
			営業取引以外の取引高	1,174 百万円

2. 減損損失

当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上いたしました。

場所	主な用途	種類
東京都台東区、 埼玉県さいたま 市北区、 兵庫県尼崎市	独身寮(3件)	土地 建物等
広島県広島市中 区	支店ビル(1件)	土地 建物等
千葉県佐倉市	その他(1件)	土地 建物等

当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。

上記資産について、共用資産としてグループ化を行っておりましたが、閉鎖・売却の方針が決定したことに伴い、単独での収益性を判断しました。その結果、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2,147百万円として、特別損失に計上いたしました。

その内訳は、土地1,837百万円、建物及び構築物309百万円であります。

なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額又は、売却決定している資産については売買価額を使用しております。

(税効果会計に関する注記)

1. 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

繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因となった主な項目は次のとおりです。

繰延税金資産	
たな卸資産評価損	12,606 百万円
固定資産評価損	2,817 百万円
減損損失	9,241 百万円
株式評価損	2,184 百万円
貸倒引当金	1,509 百万円
賞与引当金	397 百万円
退職給付引当金	521 百万円
税務上の繰越欠損金	3,223 百万円
土地再評価差額金	1,369 百万円
その他	<u>1,017 百万円</u>
繰延税金資産小計	34,888 百万円
評価性引当額	<u>△31,582 百万円</u>
繰延税金資産合計	<u>3,306 百万円</u>
繰延税金負債	
土地再評価差額金	<u>△41 百万円</u>
繰延税金負債合計	<u>△41 百万円</u>
繰延税金資産の純額	<u>3,265 百万円</u>

2. 実効税率の変更

2011年12月2日付で「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(2011年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(2011年法律第117号)が公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が40.69%から2012年4月1日以後2015年3月31日までに開始する事業年度に解消が見込まれるものについては38.01%、2015年4月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれるものについては35.64%にそれぞれ変更しております。

この変更により、当事業年度末の繰延税金資産の純額が227百万円減少し、法人税等調整額が233百万円、土地再評価差額金が5百万円それぞれ増加しております。

(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、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。

(関連当事者との取引に関する注記)

種類	会社等の名称	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	三菱地所(株)	(被所有) 100.0%	マンション販売・ 管理・仲介業務 における提携 役員の兼任	資金の借入	179,600	関係会社借入金	135,600
				資金の返済	204,600		
				利息の支払※	1,001	未払費用	2
				CMSによる資 金の預け	381,462	預け金	106,753
				CMSによる資 金の預り	368,140		
				利息の受取※	86	—	—
子会社	藤和那須 リゾート(株)	100.0%	役員の兼任	貸付金の貸付	1,654	関係会社 長期貸付金	5,203
				貸付金の回収	1,610		
				利息の受取※	87	その他	11

※ 金利については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

(1株当たり情報に関する注記)

- | | |
|---------------|------------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 44,113円81銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 837円35銭 |

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(連結配当規制適用会社に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

- 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用
 当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2009年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 2009年12月4日)を適用しております。