

第15期決算公告

平成28年6月30日

東京都港区芝公園二丁目4番1号  
 総合地所株式会社  
 代表取締役社長 関岡 桂二郎

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		負 債 の 部	
流 動 資 産	35,495,065	流 動 負 債	14,359,040
現金及び預金	2,616,796	支 払 手 形	241,502
営業未収金	524,064	営 業 未 払 金	821,013
販売用不動産	9,046,398	一年内返済予定の長期借入金	10,000,000
不動産事業支出金	21,678,150	未 払 法 人 税 等	19,272
前 払 費 用	139,321	未 払 消 費 税	45,467
未 収 入 金	301,371	未 払 費 用	75,409
未収還付法人税等	3,801	未 払 金	11,774
短期貸付金	1,086,415	不 動 産 事 業 受 入 金	847,682
そ の 他	107,944	前 受 収 益	314,327
貸倒引当金	△ 9,200	預 り 金	1,252,653
		リ ー ス 債 務	50,975
		賞 与 引 当 金	153,378
固 定 資 産	14,355,887	貸金事業整理損失引当金	499,098
（有形固定資産）	（ 10,420,394 ）	繰 延 税 金 負 債	2,023
建 物	667,987	そ の 他	24,460
構 築 物	186	固 定 負 債	33,112,639
器 具 及 び 備 品	3,526	長 期 借 入 金	31,400,359
リ ー ス 資 産	125,882	リ ー ス 債 務	88,133
土 地	1,232,975	退 職 給 付 引 当 金	306,364
信 託 建 物	650,715	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	32,600
信 託 土 地	7,739,119	預 り 敷 金 保 証 金	1,279,029
		そ の 他	6,152
（無形固定資産）	（ 267,137 ）	負 債 合 計	47,471,679
借 地 権	224,000	純 資 産 の 部	
ソ フ ト ウ ェ ア	38,841	株 主 資 本	2,379,272
リ ー ス 資 産	4,296	資 本 金	5,643,592
電 話 加 入 権	0	資 本 剰 余 金	1,686,571
		資 本 準 備 金	1,686,571
（投資その他の資産）	（ 3,668,354 ）	利 益 剰 余 金	△ 4,950,891
投 資 有 価 証 券	106,175	そ の 他 利 益 剰 余 金	△ 4,950,891
関 係 会 社 株 式	595,760	繰 越 利 益 剰 余 金	△ 4,950,891
関 係 会 社 出 資 金	1,454,632		
長 期 貸 付 金	763,000	純 資 産 合 計	2,379,272
敷 金 及 び 保 証 金	674,458	負 債 及 び 純 資 産 合 計	49,850,952
そ の 他	83,116		
貸倒引当金	△ 8,787		
資 産 合 計	49,850,952		

（注）記載金額は千円未満を切捨てて表示しております。

損益計算書（自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日）

（単位：千円）

	金 額	
<u>売上高</u>		
売上高	31,854,803	31,854,803
<u>売上原価</u>		
売上原価	27,949,811	27,949,811
売上総利益		3,904,992
<u>販売費及び一般管理費</u>		
販売費及び一般管理費	3,382,456	3,382,456
営業利益		522,535
<u>営業外収益</u>		
受取利息	11,518	
受取配当金	3,617	
匿名組合投資利益	35,710	
その他の	30,476	81,322
<u>営業外費用</u>		
支払利息	650,674	
支払手数料	47,919	
その他	1,146	699,740
経常損失（△）		△ 95,882
<u>特別利益</u>		
投資有価証券売却益	621,778	621,778
<u>特別損失</u>		
固定資産除売却損	1,451	
貸金事業整理損失引当金繰入額	499,098	500,550
税引前当期純利益		25,345
法人税、住民税及び事業税		△ 96,547
法人税等調整額		2,023
当期純利益		119,869

（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

(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 子会社株式及び関連会社株式

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

なお、投資事業有限責任組合に類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

#### (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切り下げの方法）

### 2. 固定資産の減価償却方法

#### (1) 有形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

有形固定資産については定率法を採用しております。

ただし、建物及び信託建物（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。

#### (2) 無形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

ソフトウェア

社内における見込利用可能期間（5年）による定額法

#### (3) リース資産の減価償却方法

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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算出する定額法によっております。

### 3. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の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、将来の支給見込額のうち当期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、当期末における退職給付債務及び年金資産に基づき、当期末において発生している額を計上しております。

#### (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、役員退職慰労金規程に基づく当事業年度未要支給額を計上しております。

#### (5) 貸金事業整理損失引当金

貸金業を廃止することに伴い発生する将来の損失に備えるため、今後発生すると見込まれる損失額を計上しております。

### 4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

#### (1) 消費税等の会計処理

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。なお、控除対象外消費税等は全額当期の費用として計上しております。

#### (2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更に関する注記)

1. 棚卸資産関係

従来、棚卸資産の取得原価に算入していた支払利息の処理、及び、個々の物件との対応関係が明確な経費の処理について、親会社と同一の会計方針に変更することといたしました。

これは、当事業年度の5月に株主が変更となり、長谷工グループの子会社になったことを機に、親会社と同一の会計方針に合わせるものであります。今後、長谷工グループ各社との取引が増大することが想定され、親会社と会計方針を統一することで同一の尺度での損益管理を実現するためであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、当事業年度期首の利益剰余金と棚卸資産が143,429千円減少するとともに、当事業年度末の棚卸資産が13,282千円減少し、当事業年度の売上原価が1,559,934千円増加、販売費及び一般管理費が1,852,657千円減少、支払利息が162,576千円増加しております。

2. 企業結合関係

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、当事業年度から適用し、取得関連費用を発生した事業年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当事業年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しが企業結合年度の翌年度に行われた場合には、当該見直しが行われた年度の期首残高に対する影響額を区分表示するとともに、当該影響額の反映後の期首残高を記載する方法に変更いたします。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、これによる計算書類に与える影響はありません。

(表示方法の変更に関する注記)

当事業年度の5月に長谷工グループの子会社になったことを機に、長谷工グループの表示に統一するため次の表示を変更しております。

- (1) 前事業年度において流動資産の「売掛金」(前事業年度430,202千円)及び「未収入金」の内営業取引に関するもの(前事業年度131,027千円)については、当事業年度より「営業未収入金」で表示しております。
- (2) 前事業年度において流動資産の「商品」の内完成商品(前事業年度8,126,603千円)については、当事業年度より「販売用不動産」で表示しております。
- (3) 前事業年度において流動資産の「商品」の内未成品(前事業年度13,782,785千円)、「仕掛工事」(前事業年度10,284,243千円)及び「前渡金」(前事業年度795,534千円)については、当事業年度より「不動産事業支出金」で表示しております。
- (4) 前事業年度において固定資産の「投資有価証券」の内関係会社出資(前事業年度1,454,632千円)については、当事業年度より「関係会社出資金」で表示しております。
- (5) 前事業年度において流動負債の「買掛金」(前事業年度657,805千円)及び「未払費用」の内営業取引に関するもの(前事業年度142,560千円)については、当事業年度より「営業未払金」で表示しております。
- (6) 前事業年度において流動負債の「未払費用」に含めて表示しておりました「未払金」(前事業年度24,449千円)は、区分掲記しております。
- (7) 前事業年度において流動負債の「前受金」(前事業年度844,694千円)及び「預り金」の内分譲売上に関するもの(前事業年度28,300千円)については、当事業年度より「不動産事業受入金」で表示しております。
- (8) 前事業年度において流動負債の「前受金」に含めて表示しておりました「前受収益」(前事業年度235,230千円)は、区分掲記しております。

(会計上の見積りの変更に関する注記)

1. 固定資産の耐用年数の短縮

当社は、平成27年12月16日開催の取締役会において、本社並びに大阪支店を移転することを決議しました。これにより、移転に伴い利用不能となる固定資産について耐用年数を短縮し、将来にわたり変更しております。

この変更により、従来の方法に比べて、当事業年度の営業利益及び当期純利益はそれぞれ14,759千円減少し、経常損失は同額増加しております。

(貸借対照表に関する注記)

1. 有形固定資産の減価償却累計額 968,665 千円
2. 保証債務  
金融機関等からの借入に対する保証 71,896 千円
3. 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務  
短期金銭債権 143,911 千円  
長期金銭債権 774,038 千円  
短期金銭債務 374,419 千円  
長期金銭債務 30,151,585 千円
4. 資産の所有目的の見直しを行った結果、販売用不動産から有形固定資産に134,249千円振り替えております。

(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 455,495 千円  
仕入高 10,911,255 千円  
営業取引以外の取引高 428,302 千円
2. 売上原価に含まれる棚卸資産評価損の金額  
期末棚卸高は収益性の低下による簿価切り下げ後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。  
642,553 千円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項  
普通株式 280,000 株
2. 当事業年度の末日における新株予約権の目的となる株式の数

新株予約権の内訳	目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)			
		当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末
第1回新株予約権	普通株式	9,330	—	795	8,535
第2回新株予約権	普通株式	465	—	300	165
第3回新株予約権	普通株式	365	—	160	205

(注) 新株予約権の減少は、付与対象者の退職によるものであります。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳  
繰延税金資産

未払事業税・事業所税	3,792 千円
棚卸資産評価損	934,671 千円
貸倒引当金	5,507 千円
賞与引当金	47,332 千円
貸金事業整理損失引当金	154,021 千円
退職給付引当金	93,808 千円
役員退職慰労引当金	9,982 千円
投資有価証券評価損	275,089 千円
繰越欠損金	8,386,158 千円
その他	117,804 千円
繰延税金資産小計	10,028,169 千円
評価性引当額	△10,028,169 千円
繰延税金資産合計	— 千円
繰延税金負債	
その他	2,023 千円
繰延税金負債合計	2,023 千円
繰延税金負債の純額	2,023 千円

2. 法定実効税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。

これに伴い、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は、従来の33.10%から平成28年4月1日に開始する事業年度及び平成29年に4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については30.86%に、平成30年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、30.62%になります。

なお、この税率変更による影響は軽微です。

(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、親会社及び金融機関からの借入により資金を調達しております。

営業債権である営業未収入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、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、定期的に時価や発行体の財務状況を把握しております。

エクイティ出資は、匿名組合出資であります。

敷金及び保証金は、賃貸物件において預託しているものであります。

預り敷金保証金は、賃貸物件における借入人から預託されているものであります。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、1年以内の支払期日であります。

借入金の使途は運転資金及び事業資金であります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当事業年度末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。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、次表には含めておりません(注2参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	2,616,796	2,616,796	—
(2) 営業未収入金	524,064	524,064	—
(3) 未収入金	301,371	301,371	—
(4) 短期貸付金	1,086,415	1,086,415	—
(5) 長期貸付金	763,000	763,000	—
資産計	5,291,647	5,291,647	—
(1) 支払手形	241,502	241,502	—
(2) 営業未払金	821,013	821,013	—
(3) 一年内返済予定の 長期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(4) 預り金	1,252,653	1,252,653	—
(5) 長期借入金	31,400,359	31,400,359	—
負債計	43,715,529	43,715,529	—

(注1) 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) 営業未収入金、並びに(3) 未収入金

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) 短期貸付金

短期貸付金は、変動金利によるもののみであり、短期間で市場金利を反映するため、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。

尚、短期貸付金の内ルネハウジングローンに対して、貸金業を廃止することに伴う貸金事業整理損失引当金499,098千円を計上しております。

(5) 長期貸付金

長期貸付金は、変動金利によるもののみであり、短期間で市場金利を反映するため、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。

負債

(1) 支払手形、(2) 営業未払金、並びに(4) 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) 一年内返済予定の長期借入金、及び(5) 長期借入金

長期借入金は、変動金利によるもののみであり、短期間で市場金利を反映するため、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。

(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

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
① 非上場株式 *1	106,175
② 関係会社株式 *1	595,760
③ エクイティ出資 *1	1,454,632
④ 敷金及び保証金 *2	674,458
⑤ 預り敷金保証金 *3	1,279,029

\*1 非上場株式、関係会社株式、並びにエクイティ出資については、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ため、時価開示の対象としておりません。

\*2 貸借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、また、その他の保証金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

\*3 貸借物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(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、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル等（土地を含む。）を有しております。

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
10,409,731	9,286,300

(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) 当事業年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(ストック・オプション等に関する注記)

1. スtock・オプションの内容

会社法第236条、第238条及び第239条の規定による新株予約権

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
付与対象者区分及び人数	当社取締役 8名 監査役 1名 当社使用人 89名 子会社取締役 13名 子会社従業員 156名	当社使用人 5名 子会社従業員 11名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 11,285株	普通株式 670株
付与日	平成19年7月25日	平成20年3月6日
権利行使条件	権利行使時、当社または当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあること。または、取締役、監査役が任期満了により退任、従業員が定年により退職した場合。	同左
権利行使期間	平成21年6月28日(但し上場開始後6ヶ月経過後)から平成29年6月27日	平成22年3月7日(但し上場開始後6ヶ月経過後)から平成29年6月27日

	第3回新株予約権
付与対象者区分及び人数	当社取締役 1名 当社使用人 9名 子会社従業員 9名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 385株
付与日	平成20年9月3日
権利行使条件	権利行使時、当社または当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあること。または、取締役、監査役が任期満了により退任、従業員が定年により退職した場合。
権利行使期間	平成22年9月4日(但し上場開始後6ヶ月経過後)から平成29年6月27日

2. スtock・オプションの規模及びその変動数

(1) スtock・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利確定前 (株)			
前事業年度末	9,330	465	365
付与	—	—	—
失効	795	300	160
権利確定	—	—	—
未確定残	8,535	165	205
権利確定後 (株)			
前事業年度末	—	—	—
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	—
失効	—	—	—
未行使残	—	—	—

(2) 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格 (円)	113,600	113,600	113,600
行使時平均株価 (円)	—	—	—
公正な評価単価(付与日) (円)	—	—	—



(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要株主等

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(千円)	科目	期末残高(千円)
主要株主(会社等)	株式会社長谷工コーポレーション	(所有) (直接) 99.0% (間接) 0.91%	資金の貸借 建設工事の発注及び不動産の仕入 被債務保証	事業資金の借入	50,200,000	長期借入金	30,084,359 (*1)
				借入金の返済	20,400,000		
				利息の支払	284,359	—	—
				工事の発注及び土地の仕入等(*2)	10,281,864	営業未払金	94,135
				被債務保証(*3)	10,000,000		
				保証料支払	82	未払費用	82

(注)取引の条件及び取引条件の決定方針等

(\*1) 長期借入金の残高には支払利息の借入金への振替額が含まれております

(\*2) 取引の条件及び取引条件の決定方針等については、一般の取引条件と同様に決定しております。

(\*3) 金融機関からの借入に対して、保証を受けております。

2. 子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	資本金(千円)	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(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	総合ハウジングサービス株式会社	70,000	(所有) (直接) 100.0%	役員の兼任 管理委託	業務受託料等の受取(*2)	17,720	—	—
					事業資金の貸付	1,070,000	長期貸付金	763,000
					貸付金の返済	562,059		
					利息の受取	11,236	—	—
					連結納税に伴う受取予定額	93,356	未収入金	93,331

(注)取引の条件及び取引条件の決定方針等

(\*1) 上記の金額のうち、取引金額並びに期末残高には消費税等が含まれておりません。

(\*2) 業務内容等を勘案し双方協議の上、決定しております。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額 8,497円40銭

1株当たり当期純利益 428円11銭

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

当社は平成27年12月16日開催の取締役会において、賃貸管理事業を株式会社長谷工ライブネットへ譲渡することを決議し、平成28年3月22日、当社を分割会社、株式会社長谷工ライブネットを分割承継会社とする吸収分割契約を締結いたしました。

①会社分割の目的

長谷工グループとしては、当社の賃貸管理事業を株式会社長谷工ライブネットへ統合することにより、生産性を向上させ、同事業の収益向上が図れるものと判断いたしました。

②会社分割の形態

当社を分割会社とし、株式会社長谷工ライブネットを分割継承会社とする吸収分割

③会社分割の時期

平成28年7月1日

④会社分割に係る吸収会社の名称

吸収会社の名称 : 株式会社長谷工ライブネット

⑤会社分割する事業内容、規模

事業内容 : 賃貸管理事業 (社有賃貸を除く)  
売上高 : 5,896,609千円

⑥実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 最終改正平成25年9月13日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成25年9月13日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理いたします。