

第16期決算公告

平成29年6月15日

東京都港区芝二丁目31番19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29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	33,101,385	流 動 負 債	1,977,535
現金及び預金	1,372,659	支 払 手 形	69,837
営業未収入金	133,853	営業未払金	565,044
販売用不動産	9,982,915	未払法人税等	6,396
不動産事業支出金	18,786,281	未払消費税	58,235
前払費用	33,699	未払費用	93,541
未収入金	1,912,210	未払金	105,038
未収還付法人税等	768	不動産事業受入金	730,564
短期貸付金	2,695	前受収益	63,146
繰延税金資産	834,401	預り金	225,256
その他	43,103	リース債務	11,968
貸倒引当金	△1,200	賞与引当金	48,511
固 定 資 産	14,680,273	固 定 負 債	39,567,989
（有形固定資産）	（ 11,450,977 ）	長期借入金	38,682,853
建物	104,316	リース債務	22,390
器具及び備品	11,837	退職給付引当金	297,026
リース資産	32,024	役員退職慰労引当金	39,140
土地	3,048,648	預り敷金保証金	510,337
信託建物	628,890	その他	16,243
信託土地	7,596,750		
建設仮勘定	28,512		
（無形固定資産）	（ 251,333 ）	負 債 合 計	41,545,524
借地権	224,000	純資産の部	
ソフトウェア	27,333	株 主 資 本	6,236,134
電話加入権	0	資 本 金	100,000
（投資その他の資産）	（ 2,977,964 ）	資本剰余金	2,279,272
投資有価証券	106,175	資本準備金	100,000
関係会社株式	595,760	その他資本剰余金	2,179,272
関係会社出資金等	1,760,182	利益剰余金	3,856,862
敷金及び保証金	357,822	その他利益剰余金	3,856,862
繰延税金資産	100,383	繰越利益剰余金	3,856,862
その他	57,641		
資 産 合 計	47,781,658	純 資 産 合 計	6,236,134
		負債及び純資産合計	47,781,658

損益計算書（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（単位：千円）

	金 額	
<u>売上高</u>		
売上高	27,715,243	27,715,243
<u>売上原価</u>		
売上原価	23,771,613	23,771,613
売上総利益		3,943,630
<u>販売費及び一般管理費</u>		
販売費及び一般管理費	2,112,955	2,112,955
営業利益		1,830,675
<u>営業外収益</u>		
受取利息	8,244	
受取配当	3,750	
その他	6,529	18,523
<u>営業外費用</u>		
支払利息	547,473	
その他	28,256	575,730
経常利益		1,273,468
<u>特別利益</u>		
固定資産売却益	320,121	
事業譲渡益	1,000,000	
その他	11,732	1,331,853
<u>特別損失</u>		
減損損失	202,659	
割増退職金	41,470	
その他	10,238	254,367
税引前当期純利益		2,350,953
法人税、住民税及び事業税		△ 569,101
法人税等調整額		△ 936,808
当期純利益		3,856,862

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
 - (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（うち建物）及び平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備、構築物並びに信託建物（うち建物附属設備及び構築物）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、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産に基づき、当事業年度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末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)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取り扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取り扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備、構築物並びに信託建物(うち建物附属設備及び構築物)に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。

(匿名組合からの損益分配金の表示区分の変更)

匿名組合からの損益分配金は、従来、営業外収益の「匿名組合投資利益」に含めて表示していましたが、当事業年度より「売上高」に含めて表示する方法へ変更しております。

この変更は、当社の親会社である株式会社長谷工コーポレーションのグループ再編の一環として、当社が中間持株会社である株式会社長谷工不動産ホールディングス(株式会社長谷工コーポレーションの子会社)の子会社となることとなったため、株式会社長谷工不動産ホールディングスグループの会計処理に統一することで、同一の尺度での損益管理を実現し、不動産業としての当社の経営成績をより適切に表示するものであります。

この変更により、従来と同一の会計処理によった場合と比較して、当事業年度の売上高及び営業利益が305,550千円増加しております。なお、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

(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 526,746千円
2. 保証債務
金融機関等からの借入に対する保証 62,843千円
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 577,477千円
短期金銭債務 319,601千円
長期金銭債務 38,682,853千円
4. 資産の保有目的の見直しを行った結果、不動産事業支出金から有形固定資産に3,038,512千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 131,281千円
仕入高 12,513,364千円
営業取引以外の取引高 1,011,480千円
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。
73,800千円
3. 当事業年度において、当社は主に以下の資産について「減損損失」を計上いたしました。

主な用途	種類	場所
賃貸資産	信託土地及び建物	福岡県福岡市
賃貸資産	土地	埼玉県白岡市
社宅	土地及び建物	神奈川県川崎市

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よって資産グループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

当事業年度において賃貸事業目的及び社宅として保有していたものを売却する方針に変更したことにより、上記資産について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202,659千円として特別損失に計上しました。その内訳は、土地30,225千円、建物19,635千円、信託土地142,370千円、信託建物10,428千円であります。

なお、上記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、正味売却価額は契約額等に基づき算定しております。

(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	8,535	—	8,535	—
第2回新株予約権	普通株式	165	—	165	—
第3回新株予約権	普通株式	205	—	205	—

(注)新株予約権の減少は、付与対象者の退職並びに平成28年12月27日付け新株予約権全部抹消による減少であります。

(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	
未払事業所税	1,480千円
棚卸資産評価損	723,339千円
賞与引当金	16,397千円
退職給付引当金	99,787千円
役員退職慰労引当金	13,147千円
投資有価証券評価損	301,238千円
減損損失	52,329千円
繰越欠損金	8,231,743千円
その他	104,356千円
繰延税金資産小計	9,543,816千円
評価性引当額	△8,606,290千円
繰延税金資産合計	937,526千円
繰延税金負債	
その他	△2,742千円
繰延税金負債合計	△2,742千円
繰延税金資産の純額	934,784千円

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

平成28年8月4日に、今後の資本政策上の機動性及び弾力性を確保すること等を目的に資本金の額及び資本準備金の額を減少いたしました。

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、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%から33.80%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%から33.59%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。

営業未収入金及び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。

短期貸付金は、当社の福利厚生制度に基づいた従業員に対する貸付であります。

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。

関係会社出資金等は、匿名組合出資等であります。

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、賃貸物件における賃借人から預託されているものであります。

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	1,372,659	1,372,659	—
(2) 営業未収入金	133,853	133,853	—
(3) 未収入金	1,912,210	1,912,210	—
(4) 短期貸付金	2,695	2,695	—
資産計	3,421,417	3,421,417	—
(1) 支払手形	69,837	69,837	—
(2) 営業未払金	565,044	565,044	—
(3) 預り金	225,256	225,256	—
(4) 長期借入金	38,682,853	38,682,853	—
負債計	39,542,990	39,542,990	—

(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、(3) 未収入金、並びに(4) 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。

負債

(1) 支払手形、(2) 営業未払金、並びに(3) 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。

(4) 長期借入金

これらの時価は、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た現在価値により算定しております。

(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 関係会社出資金等 *1	1,760,182
④ 敷金及び保証金 *2	357,822
⑤ 預り敷金保証金 *3	510,337

*1 非上場株式、関係会社株式、並びに関係会社出資金等については、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 賃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 賃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
11,592,959	12,459,545

(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	8,535	165	205
付与	—	—	—
失効	8,535	165	205
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	—
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	(被所有) (直接) 99.0% (間接) 0.91%	資金の借入 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	22,900,000	長期借入金	38,682,853 (*1)
				借入金の返済	14,700,000		
				利息の支払 (*2)	398,494	営業未払金	178,495
				工事の発注及び土地の仕入等 (*3)	12,287,202		
保証料支払 (*4)	30,000	—	—				

(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) 市場金利と経営状況を勘案して利率を合理的に決定しております。

(*3) 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。

(*4) 金融機関からの借入に対して保証を受けており、保証料については、市場金利等を勘案した合理的な保証料を支払っております。

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 資金の貸付 連結納税	業務受託料等の受取 (*2)	15,230	—	—
					貸付金の返済	763,000	—	—
					利息の受取 (*3)	8,181	—	—
					連結納税に伴う受取予定額	527,170	未収入金	527,170

(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。

(*3) 市場金利と経営状況を勘案して利率を合理的に決定しております。

3. 兄弟会社等

種類	氏名	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)
親会社の子会社	株式会社長谷工ライブネット	なし	事業の分割	分割資産合計	1,873,558	—	—
				分割負債合計	1,873,558	—	—
				吸収分割の対価 (*1)	1,000,000	—	—
親会社の子会社	株式会社長谷工アーベスト	なし	販売の委託	販売手数料の支払	483,772	営業未払金	86,297
				売買代金の代理受領 (*2)	—	未収入金	912,411

(注) 取引の条件及び取引条件の決定方針等

(*1) 取引価格は、親会社の方針に基づいて賃貸管理部門の事業を吸収分割により承継したものであり、独立した第三者評価機関の評価報告書を参考に決定しております。

(*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。

4. 役員及び個人主要株主等

種 類	氏 名	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)
役員 の 近 親 者	西森聡哉 (当社取締役西森 信二の近親者)	なし	住宅の売買	住宅の販売 (*2)	33,097	—	—

(注) 取引の条件及び取引条件の決定方針等

(*1) 取引金額には消費税額等が含まれておりません。

(*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。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額 22,271円91銭

1株当たり当期純利益 13,774円51銭

(その他の注記)

記載金額の千円未満は四捨五入して表示しております。

(企業結合等に関する注記)

事業分離

株式会社長谷工ライブネットに対して、当社の賃貸管理事業を吸収分割にて以下のとおり承継いたしました。

1. 事業分離の概要

- ① 分離先企業の名称
株式会社長谷工ライブネット
- ② 分離した事業の内容
当社の賃貸管理事業（社有賃貸を除く）
- ③ 事業分離を行った主な理由
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。
- ④ 事業分離日
平成28年7月1日

2. 実施した会計処理の概要

- ① 移転利益の金額 1,000,000 千円
- ② 移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価格並びにその主な内訳

流動資産	1,634,723 千円
固定資産	238,836 千円
資産合計	1,873,558 千円
流動負債	1,335,679 千円
固定負債	537,879 千円
負債合計	1,873,558 千円
- ③ 会計処理

移転した賃貸管理事業に関する投資は精算されたものとみて、移転したことにより受け取った対価となる財の時価と、移転した事業に係る株主資本相当額との差額を事業譲渡益（特別利益）として認識しております。

3. 当事業年度の損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高	1,469,136 千円
営業利益	22,497 千円
経常利益	23,067 千円

(重要な後発事象に関する注記)

当社は平成29年3月17日開催の取締役会において、当社子会社である総合ハウジングサービス株式会社及び総合地所投資顧問株式会社の株式を譲渡することを決議し、平成29年4月1日に譲渡いたしました。

株式譲渡の理由

長谷工グループ組織再編方針に基づき当社子会社を売却する。

1. 総合ハウジングサービス株式会社

- ① 譲渡する相手会社の名称
株式会社長谷工管理ホールディングス
- ② 譲渡の時期
平成29年4月1日
- ③ 当該子会社の名称、事業内容及び当社との取引内容

名称	総合ハウジングサービス株式会社
事業内容	不動産管理業
当社との取引内容	不動産管理の委託及び業務の受託
- ④ 譲渡する株式の数、譲渡損益及び譲渡後の持分比率

譲渡前の所有株式数	140,000 株	(所有割合100%)
譲渡株式数	140,000 株	
譲渡後の所有株式数	0 株	(所有割合 0%)
譲渡額	4,039,000 千円	
譲渡益	3,523,240 千円	

2. 総合地所投資顧問株式会社

- ① 譲渡する相手会社の名称
株式会社長谷工コーポレーション
- ② 譲渡の時期
平成29年4月1日
- ③ 当該子会社の名称、事業内容及び当社との取引内容

名称	総合地所投資顧問株式会社
事業内容	不動産ファンド事業
当社との取引内容	業務の受託
- ④ 譲渡する株式の数、譲渡損益及び譲渡後の持分比率

譲渡前の所有株式数	1,600 株	(所有割合100%)
譲渡株式数	1,600 株	
譲渡後の所有株式数	0 株	(所有割合 0%)
譲渡額	170,000 千円	(平成29年3月末の純資産金額で精算有り)
譲渡益	90,000 千円	(平成29年3月末の純資産金額で精算有り)