

計算書類

貸借対照表

(平成21年3月31日現在)

(単位：百万円)

区分	金額	区分	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	7,077	支払手形	8,542
受取手形	1,543	買掛金	8,326
リース未収金	36,194	短期借入金	13,000
売掛金	7,821	リース債務(短期)	8
割賦売掛金	4,540	未払金	995
リース投資資産	4,597	未払費用	562
販売用土地建物	32	未払法人税等	1,490
資材及び貯蔵品	727	前受り金	5,158
仕掛品	380	前受り	163
未成工事支出金	2,529	リース前受収益	29,193
前払費用	25,068	前受収益	99
関係会社剰余金預け金	6,000	賞与引当金	1,772
繰延税金資産	1,200	工事損失引当金	434
関係会社短期貸付金	63	短期債権流動化支払債務	5,803
その他の	1,825	延払繰延利益	620
貸倒引当金	154	割賦未実現利益	504
流動資産合計	99,449	その他	2,098
固定資産		流動負債合計	78,775
有形固定資産		固定負債	
<貸与資産>	133,373	長期借入金	24,000
リース用建物	5,539	リース債務(長期)	101
リース用機器	2,012	受入建設協力金	44,907
リース用車両運搬具	22,845	長期預り金	24,193
貸用不動産	100,770	長期前受収益	9,529
リース資産(有形)	93	長期債権流動化支払債務	6,561
建設仮勘定	2,111	再評価に係る繰延税金負債	2,598
<社用資産>	12,382	退職給付引当金	14,303
建物	3,263	その他	469
構築物	317	固定負債合計	126,665
機械及び装置	910	負債合計	205,441
車両運搬具	53		
工具器具備品	123	(純資産の部)	
土地	7,702	株主資本	
リース資産(有形)	10	資本金	21,768
建設仮勘定	0	資本剰余金	26,991
有形固定資産合計	145,755	資本準備金	26,991
無形固定資産		資本剰余金合計	26,991
ソフトウェア	140	利益剰余金	2,749
電話加入権	49	利益準備金	115
施設借入権利	109	その他利益剰余金	50,000
無形固定資産合計	299	圧縮記帳積立金	-925
投資その他の資産		別途積立金	51,940
投資有価証券	545	繰越利益剰余金	
関係会社株式	506	利益剰余金合計	100,700
長期貸付金	177		
関係会社長期貸付金	1,152	株主資本合計	
破産・更生債権等	171	評価・換算差額等	
長期前払費用	3,699	その他有価証券評価差額金	112
差入建設協力金	21,917	土地再評価差額金	446
差入保証金	701	評価・換算差額等合計	559
敷金	18,537	純資産合計	101,259
繰延税金資産	13,361		
その他	611		
貸倒引当金	185		
投資その他の資産合計	61,196		
固定資産合計	207,251		
資産合計	306,700	負債純資産合計	306,700

(注)記載金額は百万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20年4月1日 至 平成21年3月31日）

（単位：百万円）

区 分	金 額	
売上高		
リ　　－　　ス　　収　　益	79,552	
販　　売　　収　　益	56,583	
そ　　の　　他	144	136,281
売上原価		
リ　　－　　ス　　原　　価	67,019	
販　　売　　原　　価	46,240	113,259
売　　上　　総　　利　　益		23,021
販売費及び一般管理費		16,609
営　　業　　利　　益		6,412
営業外収益		
受　　取　　利　　息	425	
受　　取　　配　　当　　金	41	
支　　払　　手　　形　　割　　引　　料	142	
そ　　の　　他	226	835
営業外費用		
支　　払　　利　　息	1,144	
退　　職　　給　　付　　数　　理　　差　　異　　償　　却	2,659	
債　　権　　流　　動　　化　　費　　用	392	
そ　　の　　他	172	4,369
経　　常　　利　　益		2,879
特別利益		
固　　定　　資　　産　　売　　却　　益	0	
固　　定　　資　　産　　圧　　縮　　対　　象　　補　　助　　金	493	493
特別損失		
固　　定　　資　　産　　売　　却　　損	29	
固　　定　　資　　産　　除　　却　　損	64	
減　　損　　損　　失	4,144	
投　　資　　有　　価　　証　　券　　評　　価　　損	60	
ゴ　　ル　　フ　　会　　員　　権　　評　　価　　損	17	
固　　定　　資　　産　　圧　　縮　　損	493	
事　　業　　撤　　退　　損　　失	532	
そ　　の　　他	76	5,418
税　　引　　前　　当　　期　　純　　損　　失		2,045
法人税、住民税及び事業税	2,910	
法人税等調整額	3,605	694
当　　期　　純　　損　　失		1,350

（注）記載金額は百万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20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				株主資本計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計	
					圧縮記帳積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
平成20年3月31日 残高	21,768	26,991	26,991	2,749	119	49,000	1,960	53,829	102,590
当事業年度中の変動額									
圧縮記帳積立金の取崩し					3		3	-	-
別途積立金の積立て						1,000	1,000	-	-
剰余金の配当							575	575	575
当期純損失							1,350	1,350	1,350
土地再評価差額金の取崩し							36	36	36
株主資本以外の項目の当期中の変動額(純額)									
当事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	3	1,000	2,886	1,889	1,889
平成21年3月31日 残高	21,768	26,991	26,991	2,749	115	50,000	925	51,940	100,700

	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	
平成20年3月31日 残高	339	483	822	103,412
当事業年度中の変動額				
圧縮記帳積立金の取崩し				-
別途積立金の積立て				-
剰余金の配当				575
当期純損失				1,350
土地再評価差額金の取崩し				36
株主資本以外の項目の当期中の変動額(純額)	226	36	263	263
当事業年度中の変動額合計	226	36	263	2,152
平成21年3月31日 残高	112	446	559	101,259

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### 重要な会計方針

貸借対照表及び損益計算書の作成に当たって採用した重要な会計処理の原則及び手続きは次のとおりであります。

#### 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..... 期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額につきまして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しております。)

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

(1) 販売用土地建物・未成工事支出金..... 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

(2) 資材及び貯蔵品・仕掛品..... 総平均法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

(会計方針の変更)

当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。

なお、この変更による損益への影響は軽微であります。

#### 3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

リース用建物..... 法人税法の規定した法定耐用年数に基づく定率法(償却対象額は個々の部材単位に先入先出法により分類集計しております。)

リース用機器・リース用車両運搬具... 契約リース期間に基づく定額法

賃貸用不動産..... 特定の顧客との長期の賃貸借契約に係る建物等は、賃貸借契約期間に基づく定額法、その他については法人税法の規定に基づく定率法によっております。

その他の有形固定資産..... 法人税法の規定に基づく定率法

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、定額法によっております。

(追加情報)

当社の機械装置については、従来、耐用年数を7年～15年としておりましたが、当事業年度より8年～10年に変更しております。

この変更は、平成20年度法人税法の改正を契機として、機械装置の耐用年数の見直しを行ったものであります。

これにより、当事業年度の営業利益、経常利益はそれぞれ66百万円減少しており、税引前当期純損失は、66百万円増加しております。

(2) 無形固定資産..... 法人税法の規定に基づく定額法

ただし、「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。

(3) 長期前払費用..... 每期均等額

#### (4)リース資産

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..... 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、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・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始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。

#### 4. 重要な引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金..... 債権の貸倒れによる損失に備えるため、回収不能見込額を計上しております。
  - 一般債権..... 貸倒実績率によっております。
  - 貸倒懸念債権及び破産更生債権..... 財務内容評価法によっております。
- (2) 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、支給見込額に基づき計上しております。
- (3) 役員賞与引当金..... 役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額を計上しております。
- (4) 工事損失引当金..... 受注工事に係る将来の損失に備えるため、当事業年度末手持工事のうち損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることが出来る工事について損失見込額を計上しております。

#### (追加情報)

当事業年度末手持工事のうち損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることが出来る工事が認識されたため、当事業年度より工事損失引当金 434 百万円を計上しております。これにより、当事業年度の営業利益、経常利益はそれぞれ 434 百万円減少しており、税引前当期純損失は 434 百万円増加しております。

- (5) 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の見込額に基づき、当事業年度末に発生していると認められる額を計上しております。  
なお、数理計算上の差異は発生年度に一括処理しております。

#### 5. 売上計上基準

##### (1) リース収益の計上基準

規格建築リースの場合

( ) 一般的なリース契約物件は、リース用建物の工事完成日又は、リース期間開始日のいずれか遅い日にリース契約期間中のリース料、リース用建物の受入建上解体料及び運賃等の全額をリース収益及びリース未収金に計上しております。

期末においてはリース期間未経過分のリース料並びに解体未了の物件の受入解体料及び運賃等をリース収益から控除するとともにリース前受収益として計上しております。

( ) 所定の基準による長期大型リース物件は、契約金額全額を一括してリース収益及びリース未収金に計上し、期末においてはリース期間未経過分をリース収益から控除するとともにリース前受収益として計上しております。

自動車・機器リース及び不動産賃貸の場合

リース期間経過分をリース収益及びリース未収金に計上しております。

## (2) 販売収益の計上基準

一般的な販売物件は工事完成基準により、又所定の基準による大型延払販売物件については延払基準により計上しております。

オート&リーシング事業で取扱う割賦販売取引に係る販売収益は、割賦債権の支払期日到来基準により計上しております。

6. 消費税等の会計処理方法..... 税抜き処理をしております。

## 7. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

### (1) 収益及び費用の計上基準

ファイナンスリース・リース取引に係

る収益の計上基準..... リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

## 8. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項の変更

- (1) リース取引に関する会計基準..... 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。また、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の減価償却の方法については、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。
- ただし、リース取引開始日がリース会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・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。
- なお、この変更による損益への影響は軽微です。

・貸借対照表注記

1.有形固定資産減価償却累計額	85,085 百万円
（内、貸与資産減価償却累計額）	74,872 百万円
2.関係会社に対する短期金銭債権	6,158 百万円
3.関係会社に対する短期金銭債務	6,106 百万円
4.関係会社に対する長期金銭債権	1,152 百万円
5.担保に供している資産	
関係会社短期貸付金	13 百万円
関係会社株式	221 百万円
関係会社長期貸付金	1,007 百万円
上記資産を子会社の長期借入金 4,637 百万円の担保に供しております。	
6.保証債務残高	8,110 百万円
従業員が銀行より借受けている住宅	23 百万円
融資金に対する保証債務	
得意先が銀行より借受けている住宅	193 百万円
融資金に対する保証債務	
差入建設協力金及び敷金について当社と金融機関及び店舗建物所有者の間で代預託契約を締結しております。今後の一定期間において預託先である店舗建物所有者から金融機関に対して差入保証金の返済が不能となった場合、当社は金融機関に対して当該返還不能となった金額を支払う義務があります。平成 21 年 3 月 31 日現在当該支払債務が発生する可能性のある金額は 7,893 百万円であります。	
7.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）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、土地再評価差額金を純資産の部に計上しております。	
（1）再評価の方法.....	土地の再評価に関する法律施行令(平成 10 年 3 月 31 日公布政令第 119 号)第 2 条第 4 号に定める路線価、同条第 5 号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価に基づいて合理的な調整を行って算出しております。 なお、土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第 7 条の 2 第 1 項の規定により、配当に充当することが制限されており、その額は会社計算規則第 186 条第 3 号に規定する配当制限額に含めております。
（2）再評価を行った年月日.....	平成 14 年 3 月 31 日
（3）再評価を行った土地の期末における時価 と再評価後の帳簿価額との差額	5,715 百万円
8.債権流動化支払債務	
売掛金及びリース未収金等を信託受益権として流動化したことに伴う資金調達額であります。	

・損益計算書注記

1.関係会社との取引高	
売上高	1,540 百万円
仕入高	2,122 百万円
営業取引以外の取引高	222 百万円

・株主資本等変動計算書注記

1. 当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式

149,837,999 株

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月20日 定時株主総会	普通株式	575	3.84円	平成20年3月31日	平成20年6月23日

(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

該当事項はありません。

・税効果会計注記

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(1) 流動の部

繰延税金資産

未払事業税

131 百万円

賞与引当金

717 百万円

その他

351 百万円

繰延税金資産合計

1,200 百万円

(2) 固定の部

繰延税金資産

貸倒引当金

36 百万円

減価償却費

6,367 百万円

退職給付引当金

5,789 百万円

その他

1,324 百万円

繰延税金資産合計

13,517 百万円

繰延税金負債

圧縮記帳積立金

78 百万円

その他有価証券評価差額金

77 百万円

繰延税金負債合計

156 百万円

繰延税金資産の純額

13,361 百万円

再評価に係る繰延税金負債

2,598 百万円

再評価に係る繰延税金負債合計

2,598 百万円

・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、コンピューター設備一式及び乗用車の一部については、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。

・1株当たり情報の注記

1. 1株当たり純資産額

675円79銭

2. 1株当たり当期純損失

9円1銭



## 重要な後発事象に関する注記

当社は、平成 20 年 7 月 25 日開催の取締役会の承認を受け、平成 21 年 4 月 1 日をもって、集合住宅の賃貸管理事業を大和リビング株式会社に承継する会社分割を行いました。

会社分割に関する事項の概要は以下の通りです。

### 1. 分割の目的

当社は、集合住宅の賃貸管理業務を行ってきましたが、大和ハウス工業株式会社グループの重複事業の再編効率化の一環として、集合住宅の賃貸管理事業を大和リビング株式会社に会社分割により移管します。

### 2. 分割の日程

分割期日 平成 21 年 4 月 1 日

本会社分割は、会社法第 796 条第 3 項に定める簡易吸収分割の要件を満たすため、株主総会の承認決議を経ずに行いました。

### 3. 分割方式

当社を分割会社とし、大和ハウス工業株式会社グループの大和リビング株式会社に承継会社とする吸収分割です。

### 4. 株式の割当

割当はありません。

### 5. 承継会社が承継した権利義務

承継会社は原則として当社集合住宅の賃貸管理事業に必要としていた資産、負債、権利義務を承継しました。

## 退職給付会計注記

### 1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度と企業年金基金制度を併用しております。

### 2. 退職給付債務及びその内訳

退職給付債務	26,687 百万円
年金資産	12,383 百万円
未積立退職給付債務	14,303 百万円
退職給付引当金	14,303 百万円

### 3. 退職給付費用の内訳

退職給付費用	
( 1 ) 勤務費用	1,405 百万円
( 2 ) 利息費用	610 百万円
( 3 ) 期待運用収益	329 百万円
( 4 ) 数理計算上の差異の一括処理額	2,659 百万円
合 計	4,346 百万円

### 4. 退職給付債務の計算基礎

( 1 ) 割引率	2.5 %
( 2 ) 期待運用収益率	2.5 %
( 3 ) 退職給付見込額の期間配分方法	
退職一時金制度	ポイント基準
企業年金基金制度	期間定額基準
( 4 ) 数理計算上の差異の処理年数	1 年 ( 発生事業年度に一括処理 )
( 5 ) 過去勤務債務の額の処理年数	1 年

・固定資産の減損損失に関する注記

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

1. 減損損失を認識した資産グループの概要

用途	種類	所在地	金額
商業施設	賃貸用不動産、リース資産	千葉市等	2,927 百万円
賃貸用住宅	賃貸用不動産	鹿児島県鹿屋市等	1,013 百万円
事業所	建物（附属設備を含む） 構築物、機械及び装置	青森市等	158 百万円
遊休資産	土地	新潟市	46 百万円

2. 減損損失の認識に至った経緯

上記の資産については、競争激化に伴う収益性の悪化や不動産価格の下落、大和リビング株式会社への集合住宅の賃貸管理事業の会社分割に伴うものであり、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（4,144 百万円）として特別損失に計上しております。

3. 減損損失の内訳

賃貸用不動産	3,895 百万円
建物	142 百万円
土地	46 百万円
その他	60 百万円
合計	4,144 百万円

4. 資産のグルーピング方法

継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分（事業所、各商業施設）を単位としてグルーピングを行っております。

5. 回収可能価額の算定方法

資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定評価基準により評価しております。

・圧縮記帳に関する注記

国庫補助金等により、賃貸用不動産の取得価額から直接控除した圧縮記帳額は 493 百万円です。