

貸 借 対 照 表

[2 0 2 4 年 3 月 3 1 日 現 在]

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)	(157,402,783)	(負 債 の 部)	(96,224,604)
流 動 資 産	16,630,606	流 動 負 債	68,521,311
現 金 及 び 預 金	1,225,366	買 掛 金	180,970
売 掛 金	385,914	短 期 借 入 金	63,992,859
販 売 用 不 動 産	5,822,577	未 払 金	247,789
開 発 用 不 動 産	4,874,604	未 払 法 人 税 等	1,454,277
仕 掛 不 動 産	1,853,478	契 約 負 債	148,700
前 渡 金	1,177,988	前 受 金	661,123
前 払 費 用	83,783	預 り 金	976,805
短 期 貸 付 金	211,619	賞 与 引 当 金	312,064
そ の 他	995,433	そ の 他	546,721
貸 倒 引 当 金	△ 159		
		固 定 負 債	27,703,292
固 定 資 産	140,772,176	長 期 借 入 金	15,195,000
有 形 固 定 資 産	135,917,648	資 産 除 去 債 務	16,000
建 物	39,322,285	預 り 敷 金 保 証 金	6,181,288
構 築 物	1,106,249	退 職 給 付 引 当 金	1,579,595
機 械 装 置	17,347	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	167,031
工 具 器 具 備 品	169,699	繰 延 税 金 負 債	4,529,755
土 地	88,810,563	そ の 他	34,622
建 設 仮 勘 定	6,491,502		
無 形 固 定 資 産	396,463	(純 資 産 の 部)	(61,178,179)
諸 施 設 利 用 権 等	306,144	株 主 資 本	61,098,839
ソ フ ト ウ ェ ア	90,319	資 本 金	3,037,350
投 資 そ の 他 の 資 産	4,458,064	資 本 剰 余 金	38,577,699
投 資 有 価 証 券	1,877,474	資 本 準 備 金	38,428,299
関 係 会 社 株 式	455,341	そ の 他 資 本 剰 余 金	149,400
長 期 前 払 費 用	1,521,832	利 益 剰 余 金	19,483,789
差 入 敷 金 保 証 金	358,991	そ の 他 利 益 剰 余 金	19,483,789
そ の 他	251,712	繰 越 利 益 剰 余 金	19,483,789
貸 倒 引 当 金	△ 7,288	評 価 ・ 換 算 差 額 等	79,340
		そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	79,340
資 産 合 計	157,402,783	負 債 及 び 純 資 産 合 計	157,402,783

(金額は千円未満の端数を切り捨てております。)

損 益 計 算 書

〔 2 0 2 3 年 4 月 1 日 から 2 0 2 4 年 3 月 3 1 日 まで 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		
不 動 産 販 売 事 業 売 上 高	8,897,002	
不 動 産 賃 貸 事 業 売 上 高	10,091,041	
そ の 他 事 業 売 上 高	1,914,518	20,902,562
売 上 原 価		11,770,758
売 上 総 利 益		9,131,804
販売費及び一般管理費		4,120,159
営 業 利 益		5,011,645
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	574,600	
そ の 他	454,194	1,028,795
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	262,573	
そ の 他	717,162	979,736
経 常 利 益		5,060,704
特 別 利 益		
投 資 有 価 証 券 売 却 益	67,355	67,355
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 廃 却 損	47,486	47,486
税引前当期純利益		5,080,572
法人税、住民税及び事業税	1,900,401	
法人税等調整額	△ 411,984	1,488,417
当 期 純 利 益		3,592,155

(金額は千円未満の端数を切り捨てております。)

個 別 注 記 表

〔 2023年 4月 1日から
2024年 3月31日まで 〕

〔1〕 重要な会計方針に係る事項に関する注記

〔2〕 収益認識に関する注記

〔3〕 表示方法の変更に関する注記

〔4〕 会計上の見積りに関する注記

〔5〕 貸借対照表に関する注記

〔6〕 損益計算書に関する注記

〔7〕 株主資本等変動計算書に関する注記

〔8〕 税効果会計に関する注記

〔9〕 金融商品の時価等に関する注記

〔10〕 賃貸等不動産の時価等に関する注記

〔11〕 関連当事者との取引に関する注記

〔12〕 1株当たり情報に関する注記

〔1〕重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式	移動平均法に基づく原価法
その他有価証券	
市場価格のない株式等以外のもの	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、 売却原価は移動平均法により算定)
市場価格のない株式等	移動平均法に基づく原価法

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、開発用不動産	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 簿価切下げの方法により算定)
仕掛不動産	

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定額法によっております。

(2) 無形固定資産

定額法によっております。なお、自己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）に基づいております。

(3) 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。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒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法により、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、支給見込額基準により計上しております。

(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額の見込額に基づき、当期末において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、その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（12年）で、発生の翌期から定額法により費用処理しております。また、過去勤務費用は、その発生時に一括費用処理しております。

(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、役員退職慰労金支給内規に基づく期末要支給額を計上しております。

5. 消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して「投資その他の資産」の長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

6. グループ通算制度の適用

当社及び連結子会社は、グループ通算制度を適用しております。

7. 収益及び費用の計上基準

当社における主要な事業における顧客との契約に基づく主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下の通りです。

(1) 不動産賃貸

不動産賃貸は、賃貸マンション、オフィスビル等を、顧客との賃貸借契約等に基づき、顧客へ賃貸する義務を負っております。当該履行義務は、その他の源泉から生じる収益として、リース取引に関する会計基準に従って、収益を認識しております。

(2) 不動産販売

不動産販売は、分譲住戸・戸建住宅・宅地及び賃貸マンション等を、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は、顧客に物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

(3) 指定管理・PFI

指定管理・PFIは公共施設の維持管理・運営を行う業務です。顧客との間で年間を通じて日常反復的な履行義務を認識している場合、時の経過に応じて充足されると判断されることから、契約期間にわたり毎月均等で収益を認識しております。顧客との間で個別に履行義務を認識している場合は、当該役務の提供により当該サービスに対する支配が顧客に移転した時点が履行義務の充足時点として、顧客が検収した時点で収益を認識しております。

(4) 保険代理店

保険代理店は、一般消費者および事業会社等の保険契約者のニーズに応じて、保険会社に対し保険契約の取次（契約締結、契約変更、保険料回収等）を行う義務を負っております。当該履行義務は、保険契約の取次後、保険会社が保険料を回収した時点で当社の履行義務の充足が確認されるものであり、当該回収時点にて代理店契約に基づく手数料を収益として認識しております。

〔2〕収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「〔1〕重要な会計方針に係る事項に関する注記 7. 収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

〔3〕表示方法の変更に関する注記

賃貸物件の売却に関する売上高の表示方法は、従来、損益計算書上、不動産賃貸事業売上高（前事業年度 21,959,374 千円）に含めて表示しておりましたが、当事業年度より、不動産販売事業売上高（当事業年度 8,897,002 千円）に含めて表示しております。

〔4〕会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りは入手可能な情報に基づいて合理的な金額を算出しております。当事業年度の会計上の見積り項目のうち、翌事業年度の計算書類に重要な影響を及ぼす可能性がある項目及び影響額等は以下のとおりです。

1. 固定資産の評価

当社は、当事業年度においては、売上原価として465,028千円の固定資産減損損失を計上しており、当事業年度末の有形固定資産は135,917,648千円であります。

減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、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として計上しております。

回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、使用価値については、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。

将来キャッシュ・フローについては、過去の運営実績、将来の賃貸市場を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには、市場の賃料水準、空室率、割引率等の仮定を用いております。

当該仮定の前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌事業年度の計算書類に影響を及ぼす可能性があります。

2. 棚卸資産の評価

当社は、当事業年度においては、111,832千円の棚卸資産評価損を計上しており、当事業年度末の棚卸資産は12,550,660千円であります。

販売目的で保有する棚卸資産は、収益性の低下等により期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。正味売却価額の算定に当たっては、直近の販売実績、将来の売買市場の動向、近隣地域の開発計画、建設コストの動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには販売エリアの販売単価、工事単価、販売経費等の仮定を用いております。

当該仮定の前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌事業年度の計算書類に影響を及ぼす可能性があります。

〔5〕貸借対照表に関する注記

1. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務	
短期金銭債権	323,397千円
短期金銭債務	61,438,826千円
長期金銭債権	52,654千円
長期金銭債務	9,876,698千円
2. 有形固定資産の減価償却累計額	32,044,157千円
3. 担保に供している資産および担保に係る債務	
(1) 担保に供している資産	
関係会社株式	16,500千円
貸付金	30,404千円
(2) 担保に係る債務	
関係会社の金融機関借入金	197,210千円
4. 保有目的の変更	
前事業年度において固定資産に計上されていた「建物」、「構築物」、「土地」等の2,494,019千円を、販売用不動産へ振替えております。	

〔6〕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	3,206,410千円
仕入高	1,069,455千円
その他	336,462千円
営業取引以外の取引による取引高	243,985千円

2. 顧客との契約から生じる収益

当社は、当事業年度では、売上高として20,902,562千円を計上しております。このうち、顧客との契約から生じる収益は、10,963,325千円です。

3. 減損損失

当社は、当事業年度では、以下の資産について減損損失を計上しております。

(単位：千円)

用 途	種 類	減損損失
賃貸資産	建物	172,618
賃貸資産	構築物	2,305
賃貸資産	土地	290,104
計		465,028

減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を、賃貸資産に係るものについては売上原価に、それ以外の資産については特別損失に、減損損失として計上しております。

回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、使用価値については、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。

将来キャッシュ・フローについては、過去の運営実績、将来の賃貸市場を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには、市場の賃料水準、空室率、割引率等の仮定を用いております。

当事業年度においては、賃貸資産に係る減損損失として、売上原価に465,028千円計上しております。

〔7〕株主資本等変動計算書に関する注記

- | | | |
|----------------------|------|---------|
| 1. 当事業年度末における発行済株式の数 | 普通株式 | 57,670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 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年6月23日 定時株主総会	普通株式	1, 563, 895	27, 118	2023年3月31日	2023年6月26日

- (2) 基準日が当期に属する配当で効力の発生日が翌期になるもの

2024年6月21日開催予定の定時株主総会において、普通株式の配当に関する事項を次のとおり付議する予定です。

- | | |
|------------|-------------|
| ① 配当金の総額 | 1,862,164千円 |
| ② 1株当たり配当額 | 32,290円 |
| ③ 基準日 | 2024年3月31日 |
| ④ 効力発生日 | 2024年6月24日 |

なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

〔8〕 税効果会計に関する注記

繰延税金負債の発生の主な原因は、合併等による土地評価差額であります。

〔9〕金融商品の時価等に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、親会社等からの借入により資金を調達し、資金運用については短期的な貸付金等に限定しております。

売掛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、非上場の不動産投資信託及び株式等であり、定期的に時価等の把握を行っております。

借入金の使途は、運転資金及び設備投資資金であります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31日現在（当期の決算日）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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (※1)	時価 (※1)	差額
(1) 投資有価証券	1,836,458	1,836,458	—
(2) 短期借入金(※2)	(63,992,859)	(63,994,442)	(1,583)
(3) 長期借入金	(15,195,000)	(15,375,615)	(180,615)
(4) 預り敷金保証金	(6,181,288)	(5,794,711)	(△386,577)

(※1) 負債に計上されているものについては、（ ）内以示しております。

(※2) 1年内返済の長期借入金を含む。

(注1) 現金及び預金、売掛金、短期貸付金、買掛金、預り金については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注2) 金融商品の時価の算定方法並びに投資有価証券に関する事項

(1) 投資有価証券

非上場の不動産投資信託は基準価格によっております。

(2) 短期借入金、(4) 預り敷金保証金

これらの時価については、(3) 長期借入金の時価算定方法と同一の方法によっております。

(3) 長期借入金

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て算定する方法によっております。

(注3) 非上場株式（貸借対照表計上額41,016千円）及び関係会社株式（貸借対照表計上額455,341千円）は市場価格がないため、上表には含めておりません。

〔10〕賃貸等不動産の時価等に関する注記

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、兵庫県、大阪府、東京都その他の地域において、賃貸用の住居（寮・社宅を含む）及び商業施設、並びにオフィスビルを保有しております。

2024年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸事業収益は9,939,237千円、賃貸事業損益は4,949,069千円であります。

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
128,132,848	152,242,555

(注1) 貸借対照表計上額は、建物及び土地の総額であり、取得価額から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期末の時価は、主要な物件については「不動産鑑定基準」に基づく鑑定評価書等による金額、その他の物件については路線価等の市場価格を反映していると考えられる指標に基づき算定した金額であります。

〔11〕関連当事者との取引に関する注記

親会社及びその他の関係会社

(単位：千円)

属性	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	科目	期末残高
親会社	東京セ ンチュ リー(株)	被所有 直接 70%	役員の派遣受 入、資金の借入	資金の借入		57,615,384	短期借入金	58,600,000
							長期借入金	8,900,000
				利息の支払		232,486	流動負債 その他	26,648
子会社	TC 神 鋼 不 動 産 サ ー ビ ス(株)	所有 直接100%	役員・従業員の 派遣、物件管 理 業 務 の 委 託、資金の借入	資金の借入		1,784,615	短期借入金	1,900,000
				利息の支払		1,328	流動負債 その他	17
その他の 関係会社	(株) 神 戸 製鋼所	被所有 直接 25%	寮・社宅の賃貸 等の売上、役員の 派遣受入	売 上 高	不動産賃貸	2,958,121	前受金	240,181
					その他	15,640	差入敷金 保証金	33,870
				敷金・保証金の返還		14,157	預り敷金 保証金	1,076,919

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 利息の利率は、市場金利を反映して合理的に決定しており、担保の差入もありません。
なお、借入の取引金額は、平均残高を記載しております。

(注2) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して当社が希望価格を提示し、価格交渉の上、決定しております。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等を含めておりません。

〔12〕 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,060,831円96銭
1株当たり当期純利益	62,288円11銭

(注) 記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。