

独立監査人の監査報告書

令和元年6月22日

都市綜研インベストファンド株式会社
取締役会 御中

赤坂・海生公認会計士共同事務所

公認会計士

赤坂 満秋



公認会計士

海生 裕明



私たちは、会社法第436条第2項第1号の規定に準拠し、都市綜研インベストファンド株式会社の平成30年4月1日から平成31年3月31日までの第21期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

私たちの責任は、私たちが実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。私たちは我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私たちに計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、私たちの判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、私たちは、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

私たちは、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

私たちは、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に関する注記として以下の事項が記載されている。

(重要な契約の締結)

1. 会社は、遠賀郡・北九州市物件について、平成31年3月8日に都市綜研インベストバンク株式会社と不動産売買契約を締結し、令和元年5月7日付で持分2/21所有権を移転した。
2. 会社は、遠賀郡・北九州市物件について、令和元年6月12日に都市綜研インベストバンク株式会社と不動産売買契約を締結し、令和元年9月2日付で持分2/21所有権を移転する。

(借入金の条件変更)

1. 会社は、不動産売却時期の変更のため、平成31年4月26日に借入債務の条件を一部変更する合意書を締

結した。

2. 会社は、不動産売却時期の変更のため、平成31年4月17日に借入債務の条件を一部変更する合意書を締結した。

当該事項は、私たちの意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

貸借対照表

(平成31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	9,184,719	流動負債	3,211,711
現金及び預金	363,240	短期借入金	1,800,000
販売用建物	130,339	一年内返済予定長期借入金	128,000
販売用土地	785,994	未払金	746,354
前払費用	37,085	前受金	233,568
未収入金	97,496	預り金	264,597
預け金	7,761,434	未払消費税等	8,440
その他	9,129	未払法人税等	15,530
固定資産	28,583,657	その他	15,220
有形固定資産	28,570,223	固定負債	27,297,604
建物	7,662,948	長期借入金	733,000
建物附属設備	10,421	不動産特定共同事業受入出資金	25,980,000
構築物	101,696	預り保証金	584,604
土地	22,149,742		
建物減価償却累計額	▲ 1,349,879	負債合計	30,509,316
建物附属設備減価償却累計額	▲ 880	(純資産の部)	
構築物減価償却累計額	▲ 3,826	株主資本	7,259,060
無形固定資産	2,333	資本金	2,923,309
下水道受益者負担金	2,333	資本剰余金	3,208,094
投資その他の資産	11,101	資本準備金	2,823,309
出資金	101	その他資本剰余金	384,785
差入保証金	11,000	利益剰余金	1,127,656
		その他利益剰余金	1,127,656
		繰越利益剰余金	1,127,656
		純資産合計	7,259,060
資産合計	37,768,377	負債及び純資産合計	37,768,377

(注)記載金額は千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30年4月1日 至平成31年3月31日)

(単位:千円)

科 目	金 額	
賃貸事業売上高		2,551,202
賃貸事業原価		718,553
売上総利益		1,832,649
販売費及び一般管理費		123,531
営業利益		1,709,118
営業外収益		
受取利息	51	
受取配当金	0	
雑収入	121,101	121,153
営業外費用		
支払利息	122,027	
不動産特定共同事業分配金	1,595,716	
融資手数料	86,795	1,804,540
経常利益		25,731
特別利益	-	-
特別損失	-	-
税引前当期純利益		25,731
法人税・住民税及び事業税	5,697	5,697
当期純利益		20,034

(注)記載金額は千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30年4月1日 至平成31年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本										純資産合計
	資本剰余金			利益剰余金			株主資本合計		株主資本合計		
	資本剰余金		資本剰余金合計	利益剰余金		利益剰余金合計	資本剰余金	利益剰余金			
	資本金	資本準備金		その他資本剰余金	その他利益剰余金						
当期首残高	2,923,309		2,823,309	384,785	3,208,094	1,107,622		1,107,622		7,239,026	
当事業年度中の変動額											
当期純利益							20,034	20,034	20,034	20,034	20,034
当事業年度中の変動額合計							20,034	20,034	20,034	20,034	20,034
当期末残高	2,923,309		2,823,309	384,785	3,208,094	1,127,656		1,127,656	1,127,656	7,259,060	7,259,060

(注)記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産…定率法によっております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物及び、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	2～44年
建物附属設備	13～15年
構築物	10～14年

無形固定資産(リース資産を除く)…定額法によっております。

下水道受益者負担金 15年

(2) 引当金の計上基準

貸倒引当金…債権の貸倒れ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。

(3) 消費税等の処理方法…税抜方式によっております。

2. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

定期預金	192,000	千円
建物	7,662,948	千円
土地	22,149,742	千円
販売用建物	130,339	千円
販売用土地	785,994	千円
計	30,921,024	千円

担保に係る債務

短期借入金	1,800,000	千円
一年内返済予定長期借入金	128,000	千円
長期借入金	733,000	千円
不動産特定共同事業受入出資金	25,585,000	千円
計	28,246,000	千円

(2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務 (区分表示したものを除く)

短期金銭債権	7,761,739	千円
長期金銭債権	0	千円
短期金銭債務	300,000	千円
長期金銭債務	0	千円

3. 株主資本等変動計算書に関する注記

発行済み株式に関する事項

株式の種類	当会計年度期首	増加	減少	当会計年度期末
普通株式(株)	54,568 株	—	—	54,568 株

4. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の主な発生の原因は、過年度における固定資産の評価替に伴う減価償却不足額、繰越欠損金等ではありますが、将来にわたる回収可能性が確実とは見込まれないため、繰延税金資産の計上は行っていません。

5. 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、投資家等から不動産特定共同事業法に基づく事業受入出資金及び短期借入金等により資金調達を行い、当社の事業目的である設備投資資金（固定資産等の購入資金）の確保を行っています。
なお、デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成31年3月31日（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	時価	差額
(1) 現金及び預金	363,240	363,240	—
(2) 預け金	7,761,434	7,761,434	—
(3) 短期借入金	(1,100,000)	(1,100,000)	—
(4) 未払金	(746,354)	(746,354)	—
(5) 預り金	(264,597)	(264,597)	—
(6) 預り保証金	(584,604)	(584,604)	—
(7) 一年内返済予定長期借入金	(128,000)	(128,000)	—
(8) 長期借入金	(1,433,000)	(1,433,000)	—
(9) 不動産特定共同事業受入出資金	(25,980,000)	(25,980,000)	—

(※)負債に計上されているものについては、()で示しております。

金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金

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。

(2) 預け金

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) 短期借入金

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) 未払金

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。

(5) 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。

(6) 預り保証金

比較的短期間で決済される可能性が高いため、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。

(7) 一年内返済予定長期借入金

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。

(8) 長期借入金

長期借入金の時価については、変動金利の借入金のため、一定期間毎に金利が更改される条件になっており、時価は当該帳簿価額によっております。

(9) 不動産特定共同事業受入出資金

不動産特定共同事業受入出資金の時価については、不動産特定共同事業法に基づく匿名組合契約の約款に規定した方法により算定しております。

6. 賃貸等不動産に関する注記

当社では、北海道その他の地域において、倉庫や商業施設等を所有しております。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び時価は次の通りであります。

(単位：千円)

貸借対照表計上額	当会計年度末の時価
29,812,691	30,942,812

(注1) 時価は、主として「収益還元法」に基づいて自社で算定した金額(指標を用いて調整を行ったものを含む)であります。

7. 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

(単位：千円)

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 (注2)	科目	期末残高
親会社	共生バンク 株	(直接 67.5%)	役員の兼任 資金融通(注1) 資金の借入	資金の預け	13,380,033	預け金	7,761,434
				資金の回収	11,868,773		
				借入利息	11,400	長期借入金 未払金	300,000 -

(注1) 資金の効率的運用のための資金融通であります。金利等は受け取っておりません。

(注2) 取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

(2) 子会社及び関連会社等

該当なし

(注2)

(3) 兄弟会社等

(単位：千円)

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 (注2)	科目	期末残高
親会社の子会社	都市綜研インベストバンク(株)	なし	資金融通(注1) 役員の兼任	資金の回収	473,728	預け金	—
				不動産の譲受	8,062,896	未払金	80,545
				不動産の譲渡	2,031,553	未収入金	97
				金融費用支援 金受取による 収入	80,000	未収入金	80,000
親会社の子会社	伊勢安土桃山城下街(株)	なし	役員の兼任 不動産の賃貸	賃料の受取	656,100	前受金	59,054
				保証金の預り	—	預り保証金	118,108
親会社の子会社	和数奇ホテルズ&リゾート(株)	なし	役員の兼任 不動産の賃貸	賃料の受取	246,000	未収入金	—
				保証金の預り	—	預り保証金	100,000
親会社の子会社	農業法人神ハナ(株)	なし	不動産の賃貸	賃料の受取	500,994	前受金	53,492
				保証金の預り	66,484	預り保証金	106,984
親会社の子会社	農業法人奄美ハナ(株)	なし	不動産の賃貸	賃料の受取	55,400	前受金	14,958
				保証金の預り	29,916	預り保証金	29,916

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 資金の効率的運用のための資金融通であります。金利等は受け取っておりません。

(注2) 取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

(4) 役員及び個人主要株主等

(単位：千円)

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 (注2)	科目	期末残高
役員	柳瀬 健一 (注1)	なし	当社代表取締役 債務被保証	被連帯保証	785,000	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 保証料についての支払は行っておりません。

(注2) 取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	133,027円	79銭
1株当たり当期純利益	367円	14銭

9. 重要な後発事象に関する注記

(重要な契約の締結)

1. (遠賀郡・北九州市物件の売買の締結)

当社は、平成31年3月8日に都市綜研インベストバンク株式会社と不動産売買契約を締結し、令和元年5月7日付で持分2/21所有権を移転しました。

- | | | |
|-----------------|---|---------------------|
| (1) その旨及び目的又は理由 | : | 不動産特定共同事業法に基づく商品の組成 |
| (2) 契約相手会社の名称 | : | 都市綜研インベストバンク株式会社 |
| (3) 契約の時期 | : | 平成31年3月8日 |
| (4) 売買価額 | : | 2,288,000,000千円(税込) |

2. (遠賀郡・北九州市物件の売買の締結)

当社は、令和元年6月12日に都市綜研インベストバンク株式会社と不動産売買契約を締結し、令和元年9月2日付で持分2/21所有権を移転いたします。

- | | | |
|-----------------|---|---------------------|
| (1) その旨及び目的又は理由 | : | 不動産特定共同事業法に基づく商品の組成 |
| (2) 契約相手会社の名称 | : | 都市綜研インベストバンク株式会社 |
| (3) 契約の時期 | : | 令和元年6月12日 |
| (4) 売買価額 | : | 2,288,000,000千円(税込) |

(借入金の条件変更)

1. 当社は、借入債務の条件を一部変更する合意書を締結しました。

- | | | |
|-----------------|---|--------------------------------|
| (1) その旨及び目的又は理由 | : | 不動産売却時期の延期の為 |
| (2) 借入先の名称 | : | 株式会社First One |
| (3) 条件変更の内容 | : | 返済期限の延長、融資手数料額の変更
担保物件内容の追加 |
| (4) 条件変更の時期又は期間 | : | 平成31年4月26日 |

平成 31 年 4 月 26 日～令和 2 年 4 月 30 日

(5) 条件変更による影響 : 融資手数料 49,680 千円(税込)、期間利息 19,242 千円

2. 当社は、借入債務の条件を一部変更する合意書を締結しました。

(1) その旨及び目的又は理由 : 不動産売却時期の延期の為

(2) 借入先の名称 : 株式会社 FIT

(3) 条件変更の内容 : 返済期限の延長、利率 12.5%

(4) 条件変更の実施時期又は期間 : 平成 31 年 4 月 17 日

平成 31 年 4 月 26 日～令和元年 11 月 15 日

(5) 条件変更による影響 : 融資手数料 800 千円(税込)、期間利息 29,041 千円

附 属 明 細 書

(自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)

1.有形固定資産の明細

(単位:千円)

区分	資産の種類	期首帳簿価額	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期末帳簿価額	減価償却累計額	期末取得原価
有形固定資産	土地	18,892,908	5,189,126	1,932,292	-	22,149,742	-	22,149,742
	建物	4,140,819	2,983,045	498,094	522,995	6,313,068	1,349,879	7,662,948
	建物附属設備	9,068	1,145	-	672	9,540	880	10,421
	構築物	1,640	100,000	-	3,769	97,870	3,826	101,696
	機械装置	201,568	-	203,827	26,808	-	-	-
	建設仮勘定	548,360	-	548,360	-	-	-	-
	計	23,794,366	8,273,317	3,182,575	554,246	28,570,223	1,354,585	29,924,809
無形固定資産	下水道受益者負担金	2,504	-	-	171	2,333	228	2,562
	計	2,504	-	-	171	2,333	228	2,562

(注)当期増加額の主なものは、以下の通りです。

土地:千葉県千葉市(139,803千円)の物件購入によるものです。
 土地:鹿児島県南九州市(3,852,675千円)の物件購入によるものです。
 土地:鹿児島県奄美市(591,986千円)の物件購入によるものです。
 土地:福岡県北九州市(604,660千円)の物件購入によるものです。
 建物:長野県伊那市(3,844千円)の増築によるものです。
 建物:千葉県千葉市(35,178千円)の物件購入によるものです。
 建物:鹿児島県南九州市(150,764千円)の物件購入によるものです。
 建物:鹿児島県奄美市(1,208,379千円)の物件購入によるものです。
 建物:福岡県北九州市(1,584,878千円)の物件購入によるものです。
 建物附属設備:千葉県千葉市物件(1,145千円)の設備工事によるものです。
 構築物:鹿児島県奄美市(100,000千円)の構築物購入によるものです。

(注)当期減少額の主なものは、以下の通りです。

土地:福岡県北九州市物件(785,994千円)を棚卸資産へ科目振替したことによるものです。
 土地:長野県松本市物件(629,974千円)を売却したことによるものです。
 土地:大分県別府市物件(216,299千円)を売却したことによるものです。
 土地:大分県別府市物件(150,011千円)を売却したことによるものです。
 土地:大分県別府市物件(150,011千円)を売却したことによるものです。
 建物:福岡県北九州市物件(248,049千円)を棚卸資産へ科目振替したことによるものです。
 建物:長野県松本市物件(250,025千円)を売却したことによるものです。
 機械装置:地熱発電機(203,827千円)を売却したことによるものです。
 建設仮勘定:地熱発電機(274,180千円)を売却したことによるものです。
 建設仮勘定:地熱発電機(274,180千円)を売却したことによるものです。

(注)記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

2.販売費及び一般管理費の明細

(単位:千円)

科目	金額	適用
給料手当	25,390	
通勤費	545	
法定福利費	3,092	
福利厚生費	89	
広告宣伝費	192	
接待交際費	12	
会議費	8	
旅費交通費	427	
通信費	829	
消耗品費	423	
水道光熱費	249	
支払手数料	26,541	
車両費	21	
地代家賃	2,004	
保険料	79	
租税公課	55,947	
支払報酬	7,585	
雑費	2	
仲介手数料	84	
教育研修費	4	
計	123,531	

(注)記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

