

# 独立監査人の監査報告書

平成29年6月27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 祐明



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28年4月1日から平成29年3月31日までの第19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

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は高松ワシントンホテル（香川県高松市）を平成29年5月12日に株式会社レーサムと不動産売買契約を締結し平成29年5月26日付で売却した。

## 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)	
<b>流動資産</b>	<b>3,707,146</b>	<b>流動負債</b>	<b>6,009,814</b>
現金及び預金	101,597	短期借入金	2,670,000
販売用建物	261,769	未払金	2,547,157
販売用土地	187,827	前受金	127,418
前払費用	29,582	預り金	247,887
未収入金	1,359,066	預り保証金	383,552
仮払金	1,293,453	未払消費税等	25,627
預け金	473,728	未払法人税等	3,499
その他	119	その他	4,671
<b>固定資産</b>	<b>14,952,453</b>	<b>固定負債</b>	<b>12,165,000</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>14,941,453</b>	不動産特定共同事業受入出資金	12,165,000
建物	2,336,779		
建物減価償却累計額	▲ 691,072	<b>負債合計</b>	<b>18,174,814</b>
土地	12,543,558	(純資産の部)	
建設仮勘定	752,188	<b>株主資本</b>	<b>484,785</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>11,000</b>	資本金	100,000
差入保証金	11,000	資本剰余金	1,747,000
		その他資本剰余金	1,747,000
		<b>利益剰余金</b>	<b>▲ 1,362,214</b>
		その他利益剰余金	▲ 1,362,214
		繰越利益剰余金	▲ 1,362,214
		<b>純資産合計</b>	<b>484,785</b>
<b>資産合計</b>	<b>18,659,600</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>18,659,600</b>

(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28年4月1日 至平成29年3月31日)

(単位:千円)

科 目	金 額	
貸貸事業売上高		1,253,960
貸貸事業原価		320,941
売 上 総 利 益		933,018
販売費及び一般管理費		78,232
営 業 利 益		854,785
営業外収益		
受取利息	15	
雑収入	199,867	199,882
営業外費用		
支払利息	254,975	
不動産特定共同事業分配金	634,403	
融資手数料	112,178	1,001,558
経 常 利 益		53,110
特別利益	-	-
特別損失	-	-
税 引 前 当 期 純 利 益		53,110
法人税・住民税及び事業税	3,499	3,499
当 期 純 利 益		49,611

(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28年4月1日 至平成29年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本							純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計		
		その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	100,000	1,747,000	1,747,000	△ 1,456,540	△ 1,456,540	390,459	390,459	
誤謬の訂正による累積的影響額				44,714	44,714	44,714	44,714	
遡及処理後当期首残高				△ 1,411,825	△ 1,411,825	435,174	435,174	
当事業年度中の変動額								
当期純利益				49,611	49,611	49,611	49,611	
当事業年度中の変動額合計	-	-	-	49,611	49,611	49,611	49,611	
当期末残高	100,000	1,747,000	1,747,000	△ 1,362,214	△ 1,362,214	484,785	484,785	

(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(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。

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

#### (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. 誤謬の訂正に関する注記

平成26年3月末において発生していた消費税が過大計上となっていたこと等が判明し、修正再表示を行っております。

この修正再表示の結果、当事業年度の期首における利益剰余金の額が44,714千円増加しております。

### 3. 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

販売用建物	261,769	千円
販売用土地	187,827	千円
建物	2,336,779	千円
土地	12,543,558	千円
計	15,329,933	千円

##### 担保に係る債務

短期借入金	2,670,000	千円
不動産特定共同事業受入出資金	12,165,000	千円
計	14,835,000	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	3,126,368	千円
長期金銭債権	0	千円
短期金銭債務	475,206	千円
長期金銭債務	0	千円

### 4. 損益計算書に関する注記

#### 関係会社との取引高

営業取引以外の取引による取引高

雑収入 180,497 千円

## 5. 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)	36,860 株	—	—	36,860 株

## 6. 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、繰越欠損金等ではありますが、保守的見地により繰延税金資産の計上は行っておりません。

## 7. 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おりません。

### (2) 金融商品の時価等に関する事項

平成 29 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	101,597	101,597	—
(2) 預け金	473,728	473,728	—
(3) 短期借入金	(2,670,000)	(2,670,000)	—
(4) 未払金	(2,547,157)	(2,547,157)	—
(5) 預り金	(247,887)	(247,887)	—
(6) 預り保証金	(383,552)	(383,552)	—
(7) 不動産特定共同事業受入金	(12,165,000)	(12,165,000)	—

（※）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

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。

(7) 不動産特定共同事業受入金

不動産特定共同事業受入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。

### 8. 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
14,638,862	16,729,778

(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。

### 9. 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(注3)	科目	期末残高
親会社	共生バンク(株)	被所有100% 直接 100	役員の兼任 資金融通(注1)	資金の預け 資金の回収	4,962,736 3,669,283	仮払金	1,293,453

(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。

(2) 子会社及び関連会社等

該当なし

## (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3)	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 不動産瑕疵担保(注2)	資金の預け	-	預け金	473,728
				不動産売却	1,200,000	未収入金	1,200,000
				不動産購入	6,760,000	未払金	475,000
				金融費用支 援金の受取 による収入	140,000	-	-
				不動産瑕疵 担保 による収入	40,497	-	-
親会社の子会社	和数奇H&R(株)	なし	資金融通(注1) 役員の兼任	売主地位譲渡	-	未収入金	159,066
親会社の子会社	江島不動産販売(株)	なし	資金融通(注1) 役員の兼任	資金の預け 資金の回収	8,368,058 9,925,946	-	-

## 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) 不動産瑕疵担保については、同社より購入した不動産の修繕費等について負担いただいたものであります。

(注3) 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	920,000	-	-

## 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。



#### 10. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	13,152	円	07	銭
1株当たり当期純利益	1,345	円	93	銭

#### 11. 重要な後発事象に関する注記

(高松ワシントンホテルの譲渡)

当社は、平成29年5月12日に株式会社レーサムと不動産売買契約を締結し、平成29年5月26日付で譲渡いたしました。

- (1) 譲渡する相手会社の名称 : 株式会社レーサム
- (2) 譲渡する物件名 : 高松ワシントンホテル(香川県高松市)
- (3) 譲渡時期 : 平成29年5月26日
- (4) 譲渡価額 : 売却代金2,000百万円(税込)

## 附 属 明 細 書

(自平成28年4月1日 至平成29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	6,729,172	6,263,213	448,827	-	12,543,558	-	12,543,558
	建物	1,579,049	487,200	253,381	167,162	1,645,706	691,072	2,336,779
	附属設備	9,510	-	8,388	1,122	-	-	-
	建設仮勘定	1,691,188	-	939,000	-	752,188	-	752,188
	計	10,008,921	6,750,414	1,649,597	168,284	14,941,453	691,072	15,632,526

(注)当期増加額の主なものは、以下の通りです。

- 土地:名古屋中区(1,632,606千円)の物件購入によるものです。
- 土地:鹿児島県中種子町(1,597,350千円)の物件購入によるものです。
- 土地:長野県塩尻市(46,526千円)の物件購入によるものです。
- 土地:三重県伊勢市(2,986,730千円)の物件購入によるものです。
- 建物:名古屋中区(358,468千円)の物件購入によるものです。
- 建物:鹿児島県中種子町(2,645千円)の物件購入によるものです。
- 建物:長野県塩尻市(109,805千円)の物件購入によるものです。
- 建物:三重県伊勢市(16,281千円)の物件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:高松ワシントンホテル(187,827千円)を販売用建物へ振替えたことによるものです。
- 土地:旭川(261,000千円)の物件売却によるものです。
- 建物:高松ワシントンホテル(253,381千円)を販売用建物へ振替えたことによるものです。
- 附属設備:高松ワシントンホテル(8,388千円)を販売用建物へ振替えたことによるものです。
- 建設仮勘定:旭川(939,000千円)の物件売却によるものです。

(注)記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

### 3.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	18,540	
通勤費	279	
法定福利費	2,180	
荷造運賃	1	
交際費	27	
会議費	27	
旅費交通費	296	
通信費	461	
消耗品費	122	
水道光熱費	244	
支払手数料	15,815	
車両費	11	
地代家賃	2,004	
保険料	8	
租税公課	29,800	
支払報酬	8,410	
計	78,232	

(注)記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

