

独立監査人の監査報告書

平成28年6月24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、取、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27年4月1日から平成28年3月31日までの第18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。

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

計算書類

第 18 期

都市綜研インベストファンド株式会社

貸借対照表

(平成 28 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	3,083,303	流動負債	4,689,050
現金及び預金	110,530	短期借入金	1,680,000
前払費用	339	未払金	1,997,980
短期貸付金	776,000	未払法人税等	3,499
未収入金	164,816	未払消費税等	36,613
仮払金	1,557,887	前受金	87,429
預け金	473,728	預り金	574,452
固定資産	9,975,206	仮受金	15,744
有形固定資産	9,964,206	預り保証金	293,330
建物	2,327,131	固定負債	7,979,000
建物附属設備	9,800	長期借入金	350,000
建物減価償却累計額	▲ 748,082	不動産特定共同事業受入出資金	7,629,000
土地	6,729,172	負債合計	12,668,050
建設仮勘定	1,646,473	(純資産の部)	
付属説部減価償却累計額	▲ 289	株主資本	390,459
投資その他の資産	11,000	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
		利益剰余金	▲ 1,456,540
		その他利益剰余金	▲ 1,456,540
		繰越利益剰余金	▲ 1,456,540
		純資産合計	390,459
資産合計	13,058,510	負債及び純資産合計	13,058,510

損 益 計 算 書

(自平成 27 年 4 月 1 日 至平成 28 年 3 月 31 日)

(単位:千円)

科 目	金 額	
貸貸事業売上高		843,964
地位譲渡収入		317,592
貸貸事業原価		300,808
売 上 総 利 益		860,748
販売費及び一般管理費		83,997
営 業 利 益		776,751
営業外収益		
受取利息	18	
雑収入	45,542	45,561
営業外費用		
支払利息	228,165	
不動産特定共同事業分配金	368,158	
その他	94,622	690,946
経 常 利 益		131,366
特別利益		
債務免除益	40,000	40,000
特別損失		
税 引 前 当 期 純 利 益		171,366
法人税・住民税及び事業税	3,464	3,499
当 期 純 利 益		167,867

株主資本等変動計算書

(自平成 27 年 4 月 1 日 至平成 28 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		
	資本金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	繰越利益剰余金	利益剰余金合計	株主資本合計	
当期首残高	100,000	1,747,000	△1,624,407	△1,624,407	△1,624,407	222,592	222,592
当事業年度中の変動額							
当期純利益			167,867	167,867	167,867	167,867	-
当事業年度中の変動額合計	-	-	167,867	167,867	167,867	167,867	167,867
当期末残高	100,000	1,747,000	△1,456,540	△1,456,540	△1,456,540	390,459	390,459

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 6～30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

建 物	2,327,131	千円
土 地	6,729,172	千円
計	9,056,303	千円

担保に係る債務

短期借入金	1,680,000	千円
長期借入金	350,000	千円
不動産特定共同事業受入出資金	7,328,000	千円
計	9,358,000	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	2,966,681	千円
長期金銭債権	0	千円
短期金銭債務	52,100	千円
長期金銭債務	0	千円

3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

地代家賃 648 千円

営業取引以外の取引による取引高

雑収入 29,290 千円

受増益 0 千円

4. 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

5. 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。

6. 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 28 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	110,530	110,530	—
(2) 短期貸付金	776,000	776,000	—
(3) 預け金	473,728	473,728	—
(4) 短期借入金	(1,680,000)	(1,680,000)	—
(5) 未払金	(1,997,980)	(1,997,980)	—
(6) 預り金	(574,452)	(574,452)	—
(7) 預り保証金	(293,330)	(293,330)	—
(8) 不動産特定共同事業受入金	(7,629,000)	(7,629,000)	—

(※)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) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

7. 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
8,317,733	7,691,928

8. 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

該当なし

(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4)	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㈱	なし	資金融通(注1) 役員の兼任	資金の貸付・預け	1,249,728	短期貸付金 預け金	776,000 473,728
			不動産瑕疵担保 (注2)	不動産瑕疵担保 による収入	29,290	—	—
親会社の 子会社	江島不動産 販売㈱	なし	資金融通 (注1)	資金の貸付・預け 資金の回収	7,987,918 6,868,697	預け金	1,557,887
親会社の 子会社	和数奇H&R	なし	役員の兼任	売主地位譲渡	159,066	未収入金	159,066
親会社の 孫会社	神殿	なし	資金融通 (注3)	資金の借入	3,500	仮受金	3,500

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) 資金の効率的運用のための資金融通であります。金利等は支払っておりません。

(注4) 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	380,000	—	—

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。

9. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	10,593 円	05 銭
1株当たり当期純利益	4,554 円	17 銭

附 属 明 細 書

(自平成 27 年 4 月 1 日 至平成 28 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	4,224,570	2,504,601	-	-	6,729,172	-	6,729,172
	建物	1,733,706	11,768	-	166,425	1,579,049	748,082	2,327,131
	附属設備	0	9,800	-	289	9,510	289	9,800
	建設仮勘定	894,285	1,646,473	894,285	-	1,646,473	-	1,646,473
	計	6,852,562	4,172,642	894,285	166,714	9,964,204	748,371	10,712,576

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	15,630	
通勤費	279	
法定福利費	1,967	
福利厚生費	11	
交際費	17	
会議費	1	
旅費交通費	216	
通信費	326	
消耗品費	65	
修繕費	0	
水道光熱費	238	
支払手数料	11,888	
車両費	3	
地代家賃	2,652	
保険料	8	
租税公課	37,416	
支払報酬	13,112	
雑費	123	
研修教育費	37	
計	83,997	

