

独立監査人の監査報告書

平成30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29年4月1日から平成30年3月31日までの第20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。

1 平成30年4月6日に都市綜研インベストバンク株式会社との間で南九州市物件の取得に関する契約を締結している。

2 平成30年5月10日に有限会社濱田屋、濱田一成との間で千葉市中央区物件の取得に関する契約を締結している。

3 平成30年5月24日に都市綜研インベストバンク株式会社との間で奄美市物件の取得に関する契約を締結し同日に所有権を移転している。

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30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	7,769,919	流動負債	2,945,865
現金及び預金	975,962	短期借入金	1,100,000
前払費用	36,831	一年内返済予定長期借入金	120,000
未収入金	2,301	未払金	586,982
預け金	6,723,903	前受金	190,897
未収還付税金	27,427	預り金	258,762
その他	3,493	預り保証金	556,468
固定資産	23,807,972	未払法人税等	131,130
有形固定資産	23,794,366	その他	1,622
建物	5,177,997	固定負債	21,393,000
建物附属設備	9,276	長期借入金	1,561,000
構築物	1,696	不動産特定共同事業受入出資金	19,832,000
機械装置	203,827		
土地	18,892,908		
建設仮勘定	548,360		
建物減価償却累計額	▲ 1,037,177	負債合計	24,338,865
建物附属設備減価償却累計額	▲ 207	(純資産の部)	
構築物減価償却累計額	▲ 56	株主資本	7,239,026
機械装置減価償却累計額	▲ 2,259	資本金	2,923,309
無形固定資産	2,504	資本剰余金	3,208,094
下水道受益者負担金	2,504	資本準備金	2,823,309
投資その他の資産	11,101	その他資本剰余金	384,785
出資金	101	利益剰余金	1,107,622
差入保証金	11,000	その他利益剰余金	1,107,622
		繰越利益剰余金	1,107,622
		純資産合計	7,239,026
資産合計	31,577,892	負債及び純資産合計	31,577,892

(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29年4月1日 至平成30年3月31日)

(単位:千円)

科 目	金 額	
不動産事業売上高		1,905,000
賃貸事業売上高		1,960,819
不動産事業売上原価		449,597
賃貸事業原価		539,101
売 上 総 利 益		2,877,120
販売費及び一般管理費		167,088
営 業 利 益		2,710,032
営業外収益		
受取利息	25	
雑収入	49,090	49,116
営業外費用		
支払利息	237,832	
不動産特定共同事業分配金	1,142,488	
融資手数料	140,074	1,520,395
経 常 利 益		1,238,753
特別利益	-	-
特別損失	-	-
税 引 前 当 期 純 利 益		1,238,753
法人税・住民税及び事業税	131,130	131,130
当 期 純 利 益		1,107,622

(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29年4月1日 至平成30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		
		資本準備金	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			
						繰越利益剰余金			利益剰余金合計
当期首残高	100,000	0	1,747,000	1,747,000	△ 1,362,214	△ 1,362,214	484,785		
当事業年度中の変動額									
増資	2,823,309	2,823,309		2,823,309			5,646,618		
欠損填補			△ 1,362,214	△ 1,362,214	1,362,214	1,362,214			
当期純利益					1,107,622	1,107,622	1,107,622		
当事業年度中の変動額合計	2,823,309	2,823,309	△ 1,362,214	1,461,094	2,469,837	2,469,837	6,754,241		
当期末残高	2,923,309	2,823,309	384,785	3,208,094	1,107,622	1,107,622	7,239,026		

(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	4年
構築物	10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(注1)	612,000	千円
建物	4,927,971	千円
土地	18,262,934	千円
計	23,802,905	千円

(注1)定期預金612,000千円の内400,000千円については、関係会社が金融機関から借入した380,000千円の担保として差入れております。

担保に係る債務

短期借入金	1,100,000	千円
一年内返済予定長期借入金	120,000	千円
長期借入金	1,561,000	千円
不動産特定共同事業受入出資金	19,832,000	千円
計	22,613,000	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	6,250,174	千円
長期金銭債権	0	千円
短期金銭債務	8,026	千円
長期金銭債務	300,000	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)	36,860 株	17,708 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おりません。

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おりません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成 30 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	975,962	975,962	—
(2) 預け金	6,723,903	6,723,903	—
(3) 短期借入金	(1,100,000)	(1,100,000)	—
(4) 未払金	(586,982)	(586,982)	—
(5) 預り金	(258,762)	(258,762)	—
(6) 預り保証金	(556,468)	(556,468)	—
(7) 一年内返済予定長期借入金	(120,000)	(120,000)	—
(8) 長期借入金	(1,561,000)	(1,561,000)	—
(9) 不動産特定共同事業受入出資金	(19,832,000)	(19,832,000)	—

（※）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) 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、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。

(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
23,033,728	24,203,164

(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)	資金の預け	17,501,185	預け金	6,250,174
				資金の回収	12,544,464		
				資金の借入	300,000	長期借入金	300,000
				利息の支払	8,026	未払金	8,026

(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

(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
				不動産購入	6,400,000	未払金	75,000
				不動産瑕疵担 保 による収入	9,428	-	-
親会社の子会社	(株)伊勢・安 土桃山文化 村	なし	役員の兼任 不動産の賃貸	賃料の受取	465,360	前受金	59,054
				保証金の預り	68,688	預り保証金	118,108

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	811,000	-	-

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	132,660 円	65 銭
1株当たり当期純利益	27,580 円	92 銭

9. 重要な後発事象に関する注記

(重要な契約の締結)

(南九州市物件の売買の締結)

当社は、平成30年4月6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、平成30年7月2日付で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 | : | 平成30年4月6日 |
| (4) 売買価額 | : | 4,005,400千円(税込) |

(千葉市中央区物件の売買の締結)

当社は、平成30年5月10日に有限会社濱田屋、濱田一成と不動産売買契約を締結し、平成30年8月31日付で所有権を移転いたします。

- | | | |
|-----------------|---|-------------------|
| (1) その旨及び目的又は理由 | : | 保有する不動産の一部借地部分を購入 |
| (2) 契約相手会社の名称 | : | 有限会社濱田屋、濱田一成 |
| (3) 契約の時期 | : | 平成30年5月10日 |
| (4) 売買価額 | : | 171,956千円(税込) |

(奄美市物件の売買の締結)

当社は、平成30年5月24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、平成30年5月24日付で所有権を移転いたしました。

- | | | |
|-----------------|---|---------------------|
| (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30年5月24日 |
| (4) 売買価額 | : | 600,000千円(税込) |

附 属 明 細 書

(自平成29年4月1日 至平成30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	12,543,558	6,349,349	-	-	18,892,908	-	18,892,908
	建物	2,336,779	2,841,218	-	346,105	4,140,819	1,037,177	5,177,997
	建物附属設備	-	9,276	-	207	9,068	207	9,276
	構築物	-	1,696	-	56	1,640	56	1,696
	機械装置	-	203,827	-	2,259	201,568	2,259	203,827
	建設仮勘定	752,188	-	203,827	-	548,360	-	548,360
	計	15,632,526	9,405,368	203,827	348,627	23,794,366	1,039,700	24,834,067

(注)当期増加額の主なものは、以下の通りです。

土地:埼玉県熊谷市(2,073,493千円)の物件購入によるものです。

土地:三重県伊勢市(1,956,512千円)の物件購入によるものです。

土地:鹿児島県南九州市(2,319,344千円)の物件購入によるものです。

建物:長野県伊那市(98,822千円)の増築によるものです。

建物:埼玉県熊谷市(755,789千円)の物件購入によるものです。

建物:三重県伊勢市(48,376千円)の物件購入によるものです。

建物:三重県伊勢市(1,859,061千円)の物件購入によるものです。

建物:三重県伊勢市(79,167千円)の物件購入によるものです。

建物附属設備:長野県伊那市(9,276千円)の増築によるものです。

構築物:長野県伊那市(1,696千円)の増築によるものです。

機械装置:地熱発電機(203,827千円)を建設仮勘定から振替えたことによるものです。

(注)当期減少額の主なものは、以下の通りです。

建設仮勘定:地熱発電機(203,827千円)を機械装置へ振替え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。

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	21,918	
通勤費	279	
法定福利費	2,472	
福利厚生費	48	
広告宣伝費	20	
接待交際費	24	
会議費	9	
旅費交通費	298	
通信費	955	
消耗品費	182	
水道光熱費	244	
新聞図書費	0	
支払手数料	27,075	
地代家賃	2,004	
保険料	8	
租税公課	45,921	
支払報酬	8,413	
雑費	1	
仲介手数料	57,210	
計	167,088	

(注)記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。