

第21期定時株主総会 インターネット開示事項

連結注記表 個別注記表

(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

燦キャピタルマネージメント株式会社

上記書類は、法令及び当社定款第13条の規定に基づき、当社ホームページに掲載することにより、株主の皆さまにご提供しているものであります。

連 結 注 記 表

I. 継続企業の前提に関する注記

当社グループは、前連結会計年度において、2期連続で営業損失、経常損失及び当期純損失を計上し、当連結会計年度においても、営業損失230,803千円、経常損失275,324千円及び当期純損失1,466,449千円を計上した結果、101,724千円の債務超過となっております。このような業績の状況に伴い、借入金を含む一部の債務の支払いに関し延滞が発生しており、期末日現在、期限の利益喪失事由に該当しております。また、平成25年3月25日付で株式会社ISホールディングスとの資本・業務提携の解消に関する合意書を締結した結果、同社からの新たな資金調達が困難な状況となっております。これらの状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループは、当該状況を改善・解消すべく、以下のとおり、安定した収益の確保、コスト削減及び資産の売却により安定した経営を図って参ります。

平成25年5月30日付で締結いたしました株式会社兵庫宝不動産と協働にて不動産の流動化事業を展開し、また有限責任事業組合を活用した投資用不動産を開発・販売するスキームを構築する等により、安定した売上と利益の向上を図ります。さらに、国内外の不動産、国内外の投資家を対象とした仲介及び投資アドバイザー業務の取り扱い件数を増やすなど、多方面からの収益の増加を図ります。

一方、役員報酬及び従業員給与の削減や人員削減、業務効率化・契約条件見直しによる諸経費の削減等、安定的な収益に見合った組織体制・コスト構造への転換を進めております。個別債権の回収可能性を勘案し、貸倒引当金を計上し、投資先企業に係る将来の損失について、事業損失引当金を計上しておりますが、これらの引当金については、可能な限り早期に解消を図ります。

また、当面の資金の確保のため、当社が保有する資産を適宜売却して参ります。加えて、資本増強を中心とした資金調達の具体的方策の検討を積極的に進めております。

なお、金融機関及び株式会社ISホールディングスからの借入金の返済条件変更について、協議を行ってりましたが、決算日後、返済条件を変更する契約を締結しております。

当社グループは、以上の対応策を実行して参りますが、金融機関等の借入先からの返済条件の変更及び諸費用の削減を除き今までのところ十分な成果が得られていない事項が含まれております。したがって、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、連結計算書類は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結計算書類に反映しておりません。

Ⅱ. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項等

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

北斗第15号投資事業有限責任組合

北斗第18号投資事業有限責任組合

北斗第19号投資事業有限責任組合

鳥取カントリー倶楽部株式会社

NQ屋台街有限責任事業組合

合同会社NQ屋台村

前連結会計年度において非連結子会社であったNQ屋台街有限責任事業組合及び合同会社NQ屋台村は、重要性が増したことにより当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

従来、連結子会社であった燦アセットマネジメント株式会社（現 サムティアセットマネジメント株式会社。以下、同様）及び株式会社グランドホテル松任は、全株式を譲渡したことにより、連結の範囲から除外しております。また、これに伴い、燦アセットマネジメント株式会社の子会社でありますスプリング投資事業有限責任組合も連結の範囲から除外しております。

また、SCM SOUTHRIDGE, LLC（現 AAI LEASING, LLC。以下、同様）は全出資持分を譲渡したことにより、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の数 2社

非連結子会社の名称

一般社団法人鳥取カントリー倶楽部

燦HE株式会社

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益、利益剰余金等はいずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

(3) 他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有しているにもかかわらず子会社としなかった当該他の会社等

名称 株式会社エスシステム

理由 投資事業の一環として取得したものであり、支配目的ではないため子会社

から除外しております。

なお、株式会社エスシステムは平成25年2月5日付で解散を決議し、現在清算手続き中であります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社

該当事項はありません。

なお、前連結会計年度において持分法適用関連会社であったSSデベロップメンツ有限責任事業組合は、清算終了に伴い当連結会計年度より持分法の範囲から除外しております。

(2) 持分法適用の非連結子会社

該当事項はありません。

(3) 持分法非適用の非連結子会社の数 2社

持分法非適用の非連結子会社の名称

一般社団法人鳥取カントリー倶楽部

燦HE株式会社

(持分法を適用しない理由)

当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

(4) 持分法非適用の関連会社の数 1社

持分法非適用の関連会社の名称

大阪投資マネージメント株式会社

(持分法を適用しない理由)

当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法適用の範囲から除外しております。

なお、大阪投資マネージメント株式会社は平成24年1月11日付で解散を決議し、現在清算手続き中であります。

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

a 満期保有目的の債券

償却原価法を採用しております。

b その他有価証券

時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② デリバティブ取引により生ずる債権及び債務の評価基準及び評価方法

時価法によっております。

③ たな卸資産の評価基準及び評価方法

評価基準は原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

a 販売用不動産 個別法

b 商 品 主に総平均法

c 貯 蔵 品 最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）及び投資不動産

定率法を採用しております。

ただし、建物（建物附属設備は除く）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す。

- | | |
|-------------|-------|
| a 建物及び構築物 | 2～48年 |
| b 機械装置及び運搬具 | 2～8年 |
| c 工具、器具及び備品 | 3～20年 |

② 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。

③ 無形固定資産

ソフトウェア

社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 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 事業損失引当金

当社グループが営む事業に係る将来の損失に備えるため、損失見込額を計上しております。

(4) その他連結計算書類作成のための重要な事項

① 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

在外子会社等の資産及び負債は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

② 重要なヘッジ会計の方法

1. ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

2. ヘッジ手段とヘッジ対象
(ヘッジ手段) (ヘッジ対象)
金利スワップ 借入金の利息
3. ヘッジ方針
借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。
4. ヘッジ有効性評価の方法
リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。
 - I 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。
 - II 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。
 - III 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスが一致している。
 - IV 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。
 - V 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しております。

- ③ 消費税等の会計処理
税抜方式によっております。

- ④ のれんの償却方法及び償却期間
負ののれんは、5年間又は10年間で均等償却しております。
ただし、平成22年4月1日以降に発生した負ののれんについては、発生年度の収益として処理することとしております。

4. 会計方針の変更

会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。これによる損益に与える影響は軽微であります。

Ⅲ. 連結貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産及び対応する債務

(1) 担保提供資産

現金及び預金	65,718千円
投資不動産	1,943,038千円
関係会社株式	202,854千円
合計	<u>2,211,610千円</u>

(2) 担保付債務

1年内返済予定の長期借入金	843,444千円
長期借入金	954,388千円
合計	<u>1,797,833千円</u>

なお、関係会社株式202,854千円は連結計算書類上、相殺消去しております。

2. 資産から直接控除した減価償却累計額

固定資産

有形固定資産	96,300千円
投資その他の資産	462,360千円

3. 減価償却累計額には、減損損失累計額を含めて表示しております。

4. 保証債務

SCM SOUTHRIDGE, LLCの賃貸借契約について、2件の家賃等の債務保証を行っております。

5. 融資契約等に規定する期限の利益喪失事由

借入金の一部について、期限の利益喪失事由に該当しているものがありますが、借入先には期限の利益喪失の権利行使をしないよう申し入れを行い、返済条件の変更について協議中であります。

IV. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

1. 発行済株式の総数に関する事項

(単位：株)

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	59,100	—	—	59,100

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

3. 当連結会計年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式

14,594株

V. 金融商品に関する注記

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主として流動化・証券化ビジネスを行うための資産を確保するという目的のもと、必要な資金(主に銀行借入)を調達しております。一時的な余資は、預金として保有しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の市場価格のない株式等であり、発行体の信用リスクに晒されております。

借入金には主に販売用不動産及び投資不動産の購入に必要な資金の調達を目的としたものであります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、長期借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジ取引を目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「会計処理基準に関する事項」に記載されている「重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、リスク管理規程及びその他細則に従い、営業債権、投資有価証券、長期貸付金について、経営管理本部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

満期保有目的の債券は、運用資産管理規程及びその他細則に従い、信用リスクを管理しております。

デリバティブ取引の利用にあたっては、カウンターパーティーリスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っております。

当社グループの連結決算日現在における最大信用リスク額は、信用リスクに晒される金融資産の貸借対照表価額により表わされています。

② 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

デリバティブ取引については、経営管理本部で個別に取引を行い、記帳及び契約先と残高照合等を行っております。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき経営管理本部が適時に資金繰計画を作成・更新することにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、「2 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

平成25年3月31日における連結貸借対照表計上額、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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)を参照下さい。)

(単位：千円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	116,912	116,912	-
資産計	116,912	116,912	-
(1) 短期借入金	23,300	23,300	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	852,744	852,744	-
(3) 長期借入金	1,527,167	1,533,351	6,183
負債計	2,403,212	2,409,396	6,183
デリバティブ取引	-	-	-

(注1)金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 短期借入金及び(2) 1年内返済予定の長期借入金

支払期間が短期間(1年以内に支払い)のため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(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出する方法によっております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額	契約額のうち1年超	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	699,500	-	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	連結貸借対照表計上額
投資有価証券	
非上場社債	200,000
優先出資証券	516,501
非上場株式	32,041
投資事業有限責任組合及びそれに類する 組合等への出資	614

(注3)金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	200,000	-	-

(注4)長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	-	593,188	79,300	79,300	61,800	713,579

VI. 賃貸等不動産に関する注記

賃貸等不動産の状況及び時価に関する事項

1. 賃貸等不動産の概要

当社グループは、西日本を中心とした地域において、賃貸住宅等(土地を含む。)を有しております。平成25年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は110,352千円、売却損は1,302千円であります。

2. 賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	2,894,200	△1,141,947	1,752,252	1,465,214

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 主な変動

減少は、賃貸住宅の売却	990,832千円
賃貸住宅等の減価償却費	39,281千円
賃貸住宅等の減損損失	111,833千円

3. 時価の算定方法

主として社外の不動産鑑定士による、「不動産鑑定評価基準」にある各手法の考え方に基づいて算定した金額(指標等を用いて調整を行い、または各手法の妥当性を比較考量することを含む。)であります。

VII. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	△1,721円 23銭
1株当たり当期純損失	24,813円 03銭

VIII. 重要な後発事象

(重要な契約の締結)

当社は、平成25年5月30日開催の取締役会決議に基づき、同日付で株式会社兵庫宝不動産（以下、「兵庫宝不動産」といいます。）との業務提携に関する基本合意書を締結いたしました。

1. 業務提携の理由

当社と兵庫宝不動産とは、平成14年より、当社がアセットマネージャー、兵庫宝不動産がプロパティマネージャーとして、不動産事業を中心とした業務提携関係にありました。業務提携後、相互の立場や不動産市場環境の変化等に鑑み、従来の提携に基づく事業展開だけではなく、海外投資家を中心とした顧客のニーズにより柔軟に対応する役割で協業をすることが、今後の具体的な取組みの実効性・実現性を一層高めるとの共通の認識に達し、この度、業務提携に関する基本合意書を締結することにいたしました。

2. 業務提携の内容

本業務提携につきましては、投資家顧客のニーズにより柔軟に対応したSPV（特別目的事業体）を活用した不動産の流動化・開発取組み等の事業を両者で取り組んで参ります。その具体的内容については、今後両社で検討・決定して参ります。

3. 業務提携先の概要

- (1) 名称：株式会社兵庫宝不動産
- (2) 主な事業内容：貸ビル業、不動産賃貸及び売買、不動産コンサルタント業
- (3) 設立年月：平成4年7月
- (4) 本店所在地：大阪府中央区北浜3丁目1番14号 タカラ淀屋橋ビル
- (5) 代表者：代表取締役社長 葉山敬三
- (6) 資本金：40,000,000円（平成25年3月31日現在）
- (7) 大株主構成および持株比率（平成25年3月31日現在）：葉山 敬三 95%
- (8) 当社との関係：資本関係、人的関係はありません。

4. 契約締結日

平成25年5月30日

IX. その他の注記

(企業結合等関係)

1. 事業分離

(1) 事業分離の概要

①売却先の企業の名称

サムティ株式会社

②分離した事業の内容

燦アセットマネジメント株式会社

③事業分離を行った理由

当社グループは、不動産を中心とした独自のストラクチャード・ファイナンス機能を活かして「投資事業」、「アセットマネジメント事業」及び「その他の事業」の3つのサービス別セグメントを展開しております。なかでも、100%子会社である燦アセットマネジメント株式会社については、平成19年9月30日施行の金融商品取引法に対応するために平成19年8月17日に設立して以来、投資運用業務（アセットマネジメント業務）を担う当社グループのアセットマネジメント事業の中核企業として、運用資産を積み上げて参りました。

一方、ここ数年の市場環境に鑑み、当社グループは、上場以来の中核事業である不動産を中心としたアセットマネジメント事業の展開をより深耕させたハンズオン型の不動産投資や、不動産以外でも、債権・事業・企業をも投資対象とした投資事業および投資マネジメント事業へと事業の再構築を図っております。

これまでも当社は、ポートフォリオ最適化の観点から保有する投資不動産の売却等を行って参りましたが、不動産に限らず保有する資産全体を見直し、よりスピード感をもって事業再構築のための経営資源の集中に努めているところであり、今般、当社が保有する燦アセットマネジメント株式会社の全株式を譲渡することとなりました。

なお、当社はすでに、宅地建物取引業、貸金業、第二種金融取引業および投資助言・代理業を行うために必要な免許を取得しており、当社グループが事業の再構築を図るうえで必要なサービスを提供できる体制は、十分に整っております。

④事業分離日（株式譲渡日）

平成24年11月30日

⑤法的形式を含む事業分離の概要

株式売却による事業譲渡

(2) 実施した会計処理の概要

①移転損益の金額

関係会社株式売却損100,109千円

②移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	114,565千円
固定資産	153,837千円
資産合計	<u>268,403千円</u>
流動負債	12,657千円
固定負債	5,636千円
負債合計	<u>18,293千円</u>

③会計処理

燦アセットマネジメント株式会社の株式の連結上の帳簿価額と売却価額との差額を関係会社株式売却損として特別損失に計上しております。

(3) 分離した事業が含まれていた報告セグメントの名称

アセットマネジメント事業

(4) 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高	113,555千円
営業損失	2,750千円

2. 事業分離

(1) 事業分離の概要

①売却先の企業の名称

株式会社ISホールディングス

②分離した事業の内容

株式会社グランドホテル松任

③事業分離を行った理由

当社グループは、不動産を中心とした独自のストラクチャード・ファイナンス機能を活かして「投資事業」、「アセットマネジメント事業」及び「その他の事業」の3つのサービス別セグメントを展開しております。

一方、ここ数年の市場環境に鑑み、当社グループは、上場以来の中核事業である不動産を中心としたアセットマネジメント事業の展開をより深耕させたハンズオン型の不動産投資や、不動産以外でも、債権・事業・企業をも投資対象とした投資事業および投資マネジメント事業へと事業の再構築を図っております。

これまでも当社は、ポートフォリオ最適化の観点から保有する投資不動産の売却等

を行って参りましたが、不動産に限らず保有する資産全体を見直し、よりスピード感をもって事業再構築のための経営資源の集中に努めているところであり、また、再生に向け取り組んでいる株式会社グランドホテル松任としても新たな支援先を募る必要があるため、今般、当社が保有する株式会社グランドホテル松任の株式及び債権を譲渡することとなりました。

④事業分離日（株式譲渡日）

平成25年2月25日

⑤法的形式を含む事業分離の概要

株式売却による事業譲渡

(2) 実施した会計処理の概要

①移転損益の金額

事業整理損 440,593千円

②移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	100,936千円
固定資産	1,481,154千円
資産合計	<u>1,582,091千円</u>
流動負債	<u>655,857千円</u>
固定負債	503,228千円
負債合計	<u>1,159,085千円</u>

③会計処理

株式会社グランドホテル松任の株式及び株式と同時に譲渡した同社に対して保有していた営業貸付金等の債権の連結上の帳簿価額と売却価額との差額を事業整理損として特別損失に計上しております。

(3) 分離した事業が含まれていた報告セグメントの名称

投資事業

(4) 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高 425,988千円

営業損失 18,473千円

(減損損失)

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	金額 (千円)
賃貸用不動産	投資不動産	420,134
事業用資産	建物及び構築物	11,546
	工具、器具及び備品	770
合計	—	432,451

当社グループは減損会計の適用にあたり、賃貸用不動産においては各物件ごとに資産のグルーピングを行っております。事業用資産においては、独立したキャッシュフローを生み出さないことから共用資産としております。

売却処分の意思決定を行った賃貸用不動産、収益性が低下した賃貸用不動産及び営業拠点の事業用資産について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特別損失に計上いたしました。

回収可能価額は正味売却可能価額により測定しております。

正味売却可能価額は、売却処分の意思決定を行った賃貸用不動産については売却予定価額、収益性が低下した事業用資産については売却可能価額、収益性が低下した賃貸用不動産については、不動産鑑定評価額に基づき評価しております。

(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。

個 別 注 記 表

I. 継続企業の前提に関する注記

当社は、前事業年度において、2期連続で営業損失、経常損失及び当期純損失を計上し、当事業年度においても、営業損失168,358千円、経常損失279,310千円及び当期純損失1,265,421千円を計上した結果、77,363千円の債務超過となっております。このような業績の状況に伴い、借入金を含む一部の債務の支払いに関し延滞が発生しており、期末日現在、期限の利益喪失事由に該当しております。また、平成25年3月25日付で株式会社ISホールディングスとの資本・業務提携の解消に関する合意書を締結した結果、同社からの新たな資金調達が困難な状況となっております。これらの状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社は、当該状況を改善・解消すべく、以下のとおり、安定した収益の確保、コスト削減及び資産の売却により安定した経営を図って参ります。

平成25年5月30日付で締結いたしました株式会社兵庫宝不動産と協働にて不動産の流動化事業を展開し、また有限責任事業組合を活用した投資用不動産を開発・販売するスキームを構築する等により、安定した売上と利益の向上を図ります。さらに、国内外の不動産、国内外の投資家を対象とした仲介及び投資アドバイザー業務の取り扱い件数を増やすなど、多方面からの収益の増加を図ります。

一方、役員報酬及び従業員給与の削減や人員削減、業務効率化・契約条件見直しによる諸経費の削減等、安定的な収益に見合った組織体制・コスト構造への転換を進めております。個別債権の回収可能性を勘案し、貸倒引当金を計上し、投資先企業に係る将来の損失について、事業損失引当金を計上しておりますが、これらの引当金については、可能な限り早期に解消を図ります。

また、当面の資金の確保のため、当社が保有する資産を適宜売却して参ります。加えて、資本増強を中心とした資金調達の具体的方策の検討を積極的に進めております。

なお、金融機関及び株式会社ISホールディングスからの借入金の返済条件変更について、協議を行ってりましたが、決算日後、返済条件を変更する契約を締結しております。

当社は、以上の対応策を実行して参りますが、金融機関等の借入先からの返済条件の変更及び諸費用の削減を除き今までのところ十分な成果が得られていない事項が含まれております。したがって、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、計算書類は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を計算書類に反映しておりません。

II. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

① 満期保有目的の債券

償却原価法を採用しております。

② 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

③ その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) デリバティブ取引により生ずる債権及び債務の評価基準及び評価方法

時価法によっております。

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

評価基準は原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

① 販売用不動産

個別法

② 商 品

主に総平均法

③ 貯 蔵 品

最終仕入原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）及び投資不動産
定率法を採用しております。

ただし、建物（建物附属設備は除く）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す。

- | | |
|-------------|-------|
| ① 建物 | 8～48年 |
| ② 車両運搬具 | 6年 |
| ③ 工具、器具及び備品 | 3～20年 |

(2) 無形固定資産

ソフトウェア

社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 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) 事業損失引当金 当社が営む事業に係る将来の損失に備えるため、損失見込額を計上しております。

4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)
金利スワップ	借入金の利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。

I 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。

II 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。

III 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスが一致している。

IV 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。

V 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。

従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているので決算日における有効性の評価を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

5. 会計方針の変更

会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。これによる損益に与える影響は軽微であります。

6. 表示方法の変更

貸借対照表関係

前事業年度まで「その他」に含めておりました「流動負債」の「仮受金」は、金額的重要性が高まったため、当事業年度より区分掲記しております。

Ⅲ. 貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産及び対応する債務

(1) 担保提供資産

現金及び預金	65,718千円
投資不動産	1,943,038千円
関係会社株式	202,854千円
合計	<u>2,211,610千円</u>

(2) 担保付債務

1年内返済予定の長期借入金	843,444千円
長期借入金	954,388千円
合計	<u>1,797,833千円</u>

2. 資産から直接控除した減価償却累計額

固定資産

有形固定資産	20,925千円
投資その他の資産	462,360千円

3. 減価償却累計額には、減損損失累計額を含めて表示しております。

4. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	23,287千円
長期金銭債権	2,972千円
短期金銭債務	48,541千円
長期金銭債務	513,888千円

5. 取締役に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債務	15,182千円
--------	----------

6. 保証債務

SCM SOUTHRIDGE, LLCの賃貸借契約について、2件の家賃等の債務保証を行っております。

7. 融資契約等に規定する期限の利益喪失事由

借入金の一部について、期限の利益喪失事由に該当しているものがありますが、借入先には期限の利益喪失の権利行使をしないよう申し入れを行い、返済条件の変更について協議中であります。

IV. 損益計算書に関する注記

1. 関係会社との取引高

売上高	69,842千円
仕入高	150千円
その他の営業取引	47千円
営業外取引	
営業外収益	19,295千円
営業外費用	15,905千円

2. 減損損失

当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	金額（千円）
賃貸用不動産	投資不動産	420,134
事業用資産	建物	11,546
	工具、器具及び備品	770
合計	—	432,451

当社は減損会計の適用にあたり、賃貸用不動産においては各物件ごとに資産のグルーピングを行っております。事業用資産においては、独立したキャッシュフローを生み出さないことから共用資産としております。

売却処分意思決定を行った賃貸用不動産、収益性が低下した賃貸用不動産及び営業拠点の事業用資産について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特別損失に計上いたしました。

回収可能価額は正味売却可能価額により測定しております。

正味売却可能価額は、売却処分の意思決定を行った賃貸用不動産については売却予定価額、収益性が低下した事業用資産については売却可能価額、収益性が低下した賃貸用不動産については、不動産鑑定評価額に基づき評価しております。

V. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び総数

該当事項はありません。

VI. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産(流動)		
未払事業税		316千円
株式評価損		3,460千円
事業損失引当金		39,848千円
その他		227千円
小計		43,852千円
評価性引当額		△43,852千円
合計		－千円
繰延税金資産(流動)の純額		－千円
繰延税金資産(固定)		
繰越欠損金		418,533千円
投資事業組合運用損		10,400千円
減価償却超過額		955千円
株式評価損		122,250千円
会社分割による関係会社株式		11,763千円
出資金評価損		1,523千円
減損損失		123,993千円
繰延消費税額		1,806千円
貸倒引当金		38,701千円
その他		1,380千円
小計		731,308千円
評価性引当額		△731,308千円
合計		－千円
繰延税金負債(固定)		
投資事業組合運用益		△1,371千円
小計		△1,371千円
繰延税金負債(固定)の純額		△1,371千円

Ⅶ. 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)

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
主要株主 (法人)	株式会社ISホールディングス	被所有 直接 25.3%	資金の借入 その他業務受託 役員の受入	資金の借入(注1)	150,000	長期借入金	513,888
				資金の返済(注1)	311,172	1年内返済予定の長期借入金	44,444
				利息の支払(注1)	15,737	未払費用	4,056
				借入に対する担保の提供(注1)	58,333	—	—
				業務受託(注2)	40,000	—	—
				子会社株式の売却及び債権の譲渡(注3)			
譲渡価額	170,000	—	—				
事業整理損	285,568	—	—				

2. 関連会社等

(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
子会社	NQ屋台街有限責任事業組合	所有 直接 44.4% 間接 44.4%	資金の援助	資金の貸付(注4)	51,922	短期貸付金	21,000
				資金の回収(注4)	20,822	その他	56
				利息の受取(注4)	210		
				出資(注5)	4,783	その他の関係 会社有価証券	6,694
				現物出資(注6)	15,206		
子会社	鳥取カントリー倶楽部株式会社	所有 直接 100.0%	資金の借入	資金の借入(注7)	25,000	—	—
				資金の返済(注7)	25,000	—	—
				利息の支払(注7)	89	—	—
子会社	燦アセットマネージメント株式会社	—	アセットマネージメント業務受託	業務受託(注2、8)	14,400	—	—
関連会社	大阪投資マネージメント株式会社	所有 直接 20.6%	—	残余財産分配 預託受入(注9)	30,419	仮受金	30,419

3. 役員および個人主要株主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称 又は氏名	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
役員及び主 要株主(個 人)	前田 健司	被所有 直接 27.6%	当社 代表取締役	資金の借入(注7)	18,690	短期借入金	14,990
				資金の返済(注7)	3,700		
				利息の支払(注7)	192	未払費用	192

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。なお、株式会社ISホールディングスからの借入金に対し、当社が保有する鳥取カントリー倶楽部株式会社の株式を担保提供しております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社が受託する業務内容を勘案した上で、受託契約金額について協議の上決定しております。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社が保有していた株式会社グランドホテル松任の全株式及び同社に対する債権を売却したものであり、株式及び債権の売却価額は第三者の評価を参考に決定しております。

4. 取引条件及び取引条件の決定方針等

資金の貸付に関しましては、市場金利を勘案し利率を合理的に決定しております。なお、NQ屋台街有限責任事業組合への短期貸付金に対し、5,250千円の貸倒引当金を計上しております。また、当事業年度において貸倒引当金繰入額5,250千円を計上しております。

5. 取引条件及び取引条件の決定方針等

有限責任事業組合契約に基づき、出資の目的を金銭として出資をしております。

6. 取引条件及び取引条件の決定方針等

有限責任事業組合契約に基づき、出資の目的を金銭債権として現物出資をしております。

7. 取引条件及び取引条件の決定方針等

資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

8. 当事業年度において全株式を売却したことにより、関連当事者に該当しなくなったため、関連当事者であった期間の取引金額を記載しております。

9. 取引条件及び取引条件の決定方針等

株式の持分比率に応じて残余財産分配金の預託の額を決定しております。

10. 上記金額には、消費税等が含まれておりません。

VIII. 1 株当たり情報の注記

- | | |
|---------------|-------------|
| 1. 1株当たり純資産額 | △1,309円 03銭 |
| 2. 1株当たり当期純損失 | 21,411円 53銭 |

IX. 重要な後発事象

(重要な契約の締結)

当社は、平成25年5月30日開催の取締役会において、株式会社兵庫宝不動産（以下、「兵庫宝不動産」といいます。）との業務提携に関する基本合意書を締結しました。

なお、詳細は、連結注記表VIII. 重要な後発事象（重要な契約の締結）に記載のとおりであります。

X. その他の注記

(企業結合等関係)

連結注記表IX. その他の注記（企業結合等関係）に記載のとおりであります。

(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。