

貸借対照表

平成29年3月31日現在

(単位：百万円)

| 区分            | 金額      | 区分                  | 金額      |
|---------------|---------|---------------------|---------|
| (資産の部)        |         | (負債の部)              |         |
| I 流動資産        | 11,416  | I 流動負債              | 128,830 |
| 1 現金及び預金      | 2,611   | 1 買掛金               | 1,565   |
| 2 売掛金         | 1,396   | 2 関係会社短期借入金         | 110,533 |
| 3 未収金         | 6,036   | 3 1年内返済予定の関係会社長期借入金 | 7,000   |
| 4 分譲土地建物      | 1,000   | 4 リース債務             | 61      |
| 5 前払費用        | 265     | 5 未払金               | 1,168   |
| 6 その他         | 110     | 6 未払費用              | 2,290   |
| 7 貸倒引当金       | △ 2     | 7 未払法人税等            | 16      |
|               |         | 8 繰延税金負債            | 12      |
|               |         | 9 前受金               | 1,404   |
|               |         | 10 預り金              | 4,374   |
|               |         | 11 賞与引当金            | 331     |
|               |         | 12 その他              | 71      |
| II 固定資産       | 203,610 | II 固定負債             | 81,639  |
| 1 有形固定資産      | 196,978 | 1 関係会社長期借入金         | 63,000  |
| (1) 建物        | 99,624  | 2 リース債務             | 23      |
| (2) 構築物       | 2,651   | 3 預り敷金保証金           | 17,556  |
| (3) 機械装置及び運搬具 | 737     | 4 繰延税金負債            | 58      |
| (4) 工具、器具及び備品 | 2,779   | 5 退職給付引当金           | 447     |
| (5) 土地        | 91,103  | 6 役員退職慰労引当金         | 42      |
| (6) リース資産     | 78      | 7 資産除去債務            | 195     |
| (7) 建設仮勘定     | 3       | 8 その他               | 314     |
|               |         | 負債合計                | 210,469 |
|               |         | (純資産の部)             |         |
| 2 無形固定資産      | 267     | I 株主資本              | 6,547   |
| (1) ソフトウェア    | 245     | 1 資本金               | 4,050   |
| (2) その他       | 21      | 2 資本剰余金             | 4,045   |
| 3 投資その他の資産    | 6,363   | (1) 資本準備金           | 3,750   |
| (1) 投資有価証券    | 6,023   | (2) その他資本剰余金        | 295     |
| (2) 関係会社株式    | 28      | 3 利益剰余金             | △ 1,547 |
| (3) その他       | 404     | (1) 利益準備金           | 36      |
| (4) 貸倒引当金     | △ 92    | (2) その他利益剰余金        | △ 1,584 |
|               |         | 別途積立金               | 600     |
|               |         | 繰越利益剰余金             | △ 2,184 |
|               |         | II 評価・換算差額等         | △ 1,990 |
|               |         | 1 その他有価証券評価差額金      | △ 1,990 |
|               |         | 純資産合計               | 4,557   |
| 資産合計          | 215,027 | 負債純資産合計             | 215,027 |

(注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

平成28年4月1日から  
平成29年3月31日まで

(単位：百万円)

| 区分             | 金額    |        |
|----------------|-------|--------|
| I 売上高          |       | 37,427 |
| II 売上原価        |       | 38,680 |
| 売上総損失          |       | 1,253  |
| III 販売費及び一般管理費 |       | 3,071  |
| 営業損失           |       | 4,324  |
| IV 営業外収益       |       |        |
| 1 受取配当金        | 71    |        |
| 2 債務保証料収入      | 220   |        |
| 3 その他          | 22    | 314    |
| V 営業外費用        |       |        |
| 1 支払利息         | 2,243 |        |
| 2 その他          | 117   | 2,360  |
| 経常損失           |       | 6,370  |
| VI 特別利益        |       |        |
| 1 補助金受入益       | 105   |        |
| 2 その他          | 9     | 115    |
| VII 特別損失       |       |        |
| 1 固定資産除却損      | 38    |        |
| 2 固定資産圧縮損      | 105   | 144    |
| 税引前当期純損失       |       | 6,399  |
| 法人税、住民税及び事業税   | 21    |        |
| 法人税等調整額        | 71    | 93     |
| 当期純損失          |       | 6,492  |

(注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

## 株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

平成28年4月1日から  
平成29年3月31日まで

(単位：百万円)

|                             | 株 主 資 本 |       |              |             |       |          |             |             | 株主資本<br>合計 |
|-----------------------------|---------|-------|--------------|-------------|-------|----------|-------------|-------------|------------|
|                             | 資本金     | 資本剰余金 |              |             | 利益剰余金 |          |             | 利益剰余金<br>合計 |            |
|                             |         | 資本準備金 | その他<br>資本剰余金 | 資本剰余金<br>合計 | 利益準備金 | その他利益剰余金 |             |             |            |
|                             |         |       |              |             |       | 別途積立金    | 繰越利益<br>剰余金 |             |            |
| 平成28年4月1日残高                 | 300     | —     | 295          | 295         | 36    | 600      | 4,308       | 4,944       | 5,540      |
| 事業年度中の変動額                   |         |       |              |             |       |          |             |             |            |
| 新株の発行                       | 3,750   | 3,750 | —            | 3,750       |       |          |             |             | 7,500      |
| 当期純損失                       |         |       |              |             |       |          | △ 6,492     | △ 6,492     | △ 6,492    |
| 株主資本以外の項目の<br>事業年度中の変動額（純額） |         |       |              |             |       |          |             |             |            |
| 事業年度中の変動額合計                 | 3,750   | 3,750 | —            | 3,750       | —     | —        | △ 6,492     | △ 6,492     | 1,007      |
| 平成29年3月31日残高                | 4,050   | 3,750 | 295          | 4,045       | 36    | 600      | △ 2,184     | △ 1,547     | 6,547      |

|                             | 評価・換算差額等             |                    | 純資産<br>合計 |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|-----------|
|                             | その他<br>有価証券<br>評価差額金 | 評価・換算<br>差額等<br>合計 |           |
| 平成28年4月1日残高                 | △ 1,610              | △ 1,610            | 3,929     |
| 事業年度中の変動額                   |                      |                    |           |
| 新株の発行                       |                      |                    | 7,500     |
| 当期純損失                       |                      |                    | △ 6,492   |
| 株主資本以外の項目の<br>事業年度中の変動額（純額） | △ 379                | △ 379              | △ 379     |
| 事業年度中の変動額合計                 | △ 379                | △ 379              | 628       |
| 平成29年3月31日残高                | △ 1,990              | △ 1,990            | 4,557     |

(注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

## 個 別 注 記 表

(注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

(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

- |         |     |   |
|---------|-----|---|
| 関係会社株式  | ・・・ | 移動平均法に基づく原価法  |
| その他有価証券 |     |   |
| 時価のあるもの | ・・・ | 決算期末日の市場価格等に基づく時価法<br>(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) |
| 時価のないもの | ・・・ | 移動平均法に基づく原価法  |

#### (2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

- |        |     |  |
|--------|-----|--|
| 分譲土地建物 | ・・・ | 土地は総平均法に基づく原価法、建物は個別法に基づく原価法<br>(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定) |
|--------|-----|--|

### 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)

定額法を採用しております。

#### (2) 無形固定資産 (リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、ソフトウェア (自社利用分) については、社内における利用可能期間 (5年) に基づく定額法を採用しております。

#### (3) 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て、残存価額を零とする定額法によっております。

### 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の債権については、個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。

#### (2) 賞与引当金

従業員に支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

#### (3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数 (10年) による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

#### (4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給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) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

##### (2) 支払利息等の原価算入方法

長期かつ大規模で一定の条件に該当する不動産開発事業に係る支払利息等を当該固定資産の取得原価に算入して  
おります。なお、当期における算入額は、119百万円であります。

#### (会計方針の変更に関する注記)

##### 1. 退職給付債務の計算方法の変更

退職給付引当金に係る退職給付債務の計算方法について、従来は簡便法を採用しておりましたが、退職給付債務の  
計算対象となる従業員数が増加傾向にあることなどから、今後は高い信頼性をもって数理計算上の見積りを行うこ  
とが可能となったと判断したため、当事業年度より原則法に変更いたしました。

なお、この変更による退職給付債務の差額については、金額に重要性が乏しいため、当事業年度において全額費用  
処理しております。

また、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

#### (追加情報)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当事業年度か  
ら適用しております。

#### (表示方法の変更に関する注記)

##### 1. 損益計算書関係

##### (1) 受取利息

前事業年度において、営業外収益の「受取利息」として区分掲記していたものは、金額に重要性が減少したため、  
当事業年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

なお、当事業年度の営業外収益の「その他」に含まれる「受取利息」は3百万円であります。

#### (貸借対照表に関する注記)

##### 1. 資産に係る減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額 5,226 百万円

なお、減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

##### 2. 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入金等に対して、次のとおり債務保証をおこなっております。

株式会社西武ホールディングス 184,053 百万円

顧客提携ローン保証 59 百万円

##### 3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分掲記したものを除いております）

短期金銭債権 111 百万円

短期金銭債務 372 百万円

長期金銭債務 33 百万円

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 1,462 百万円

仕入高 4,236 百万円

販売費及び一般管理費 56 百万円

営業取引以外の取引高 2,695 百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式 847,000 株

なお、前事業年度末の発行済普通株式総数は846,000株であり、当事業年度中に第三者割当増資を実施し、普通株式1,000株を株式会社西武ホールディングスが引き受けております。

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産の発生の主な原因は、繰越欠損金等であり評価性引当金を全額計上しております。また、繰延税金負債の発生の主な原因は、資産除去債務に係る固定資産計上額等であります。

(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

当社は、資金運用については、一時的な余資を借入金の返済に充て、また、資金調達については、親会社である株式会社西武ホールディングスからの借入による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びリスクならびにリスク管理体制

未収金は、主に1年以内に還付される見込みの未収還付消費税等であります。

投資有価証券は株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握をおこなっております。

未払費用及び預り金は、主に1年以内の支払期日であります。

関係会社短期借入金、1年内返済予定の関係会社長期借入金及び関係会社長期借入金は、営業取引及び設備投資に係る資金調達であります。

預り敷金保証金は、賃貸先の会社等から預かっている敷金、保証金及び建設協力金等であり、主に、一定期間若しくは、賃貸期間終了時において相手先に返済するものであります。

また、関係会社短期借入金、1年内返済予定の関係会社長期借入金、未払費用、預り金、関係会社長期借入金及び預り敷金保証金等は、流動性リスクに晒されておりますが、資金繰計画を作成するなどの方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、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出された価額を時価としております。当該価額の算定においては変動要素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。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年3月31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。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含まれておりません（（注）2. 参照）。

（単位：百万円）

|                   | 貸借対照表計上額 | 時価      | 差額  |
|-------------------|----------|---------|-----|
| (1) 現金及び預金        | 2,611    | 2,611   | —   |
| (2) 未収金           | 6,036    | 6,036   | —   |
| (3) 投資有価証券        | 6,013    | 6,013   | —   |
| 資産計               | 14,660   | 14,660  | —   |
| (1) 関係会社短期借入金     | 110,533  | 110,533 | —   |
| (2) 未払費用          | 2,290    | 2,290   | —   |
| (3) 預り金           | 4,374    | 4,374   | —   |
| (4) 関係会社長期借入金（*1） | 70,000   | 70,044  | 44  |
| (5) 預り敷金保証金（*2）   | 957      | 1,073   | 115 |
| 負債計               | 188,156  | 188,316 | 160 |

（\*1）1年内返済予定の関係会社長期借入金は、「（4）関係会社長期借入金」に含めて表示しております。

（\*2）流動負債その他に計上している1年内返済予定の建設協力金は、「（5）預り敷金保証金」に含めて表示しております。

### （注）1. 金融商品の時価の算定方法

#### 資 産

##### （1）現金及び預金、（2）未収金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

##### （3）投資有価証券

株式は取引所の価格によっております。

#### 負 債

##### （1）関係会社短期借入金

変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっております。

##### （2）未払費用、（3）預り金

これらは主に短期間で決済されるものであるため、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。

##### （4）関係会社長期借入金

固定金利によるものであり、元利金の合計額を同様の新規借入をおこな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。

##### （5）預り敷金保証金

預り敷金保証金に含まれる建設協力金の時価については、元利金の合計額を国債の利回り等適切な指標により割り引いて算定する方法によっております。

(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：百万円)

|              | 貸借対照表計上額 |
|--------------|----------|
| 非上場株式 (*1)   | 10       |
| 預り敷金保証金 (*2) | 16,671   |

(\*1) 非上場株式は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

(\*2) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的なキャッシュフローを見積ることが極めて困難と認められることから、「(5) 預り敷金保証金」には含めておりません。

(賃貸等不動産に関する注記)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都において賃貸用のオフィス・ホテル・商業施設ビル及びマンション等を所有しており、貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：百万円)

|        | 貸借対照表計上額 | 時価      |
|--------|----------|---------|
| 賃貸等不動産 | 192,645  | 258,536 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書等に基づく金額（指標等を用いて調整をおこなったものを含む）、その他の物件については、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて調整した金額によっております。



(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：百万円)

| 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(注5) | 科目                        | 期末残高    |
|------------|-------------|----------------|----------------------------|------------|----------|---------------------------|---------|
| 親会社        | ㈱西武ホールディングス | 被所有<br>直接 100% | 主なグループ会社<br>資金の借入<br>債務保証等 | 資金の貸付(注1)  | △12,172  | —                         | —       |
|            |             |                |                            | 利息の受取(注1)  | 3        | —                         | —       |
|            |             |                |                            | 資金の借入(注2)  | 38,103   | 関係会社<br>短期借入金             | 110,533 |
|            |             |                |                            |            |          | 1年内返済予定の<br>関係会社<br>長期借入金 | 7,000   |
|            |             |                |                            |            |          | 関係会社<br>長期借入金             | 63,000  |
|            |             |                |                            | 利息の支払(注2)  | 2,352    | 未払金                       | 235     |
|            |             |                |                            | 手数料の支払(注2) | 100      | 未払金                       | 63      |
|            |             |                |                            | 債務保証(注3)   | 184,053  | —                         | —       |
| 保証料の受入(注3) | 231         | 未収金            | 21                         |            |          |                           |         |
| 新株の発行(注4)  | 7,500       | —              | —                          |            |          |                           |         |

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) ㈱西武ホールディングスへの資金の貸付であり、取引金額は期首と期末の差額を純額表示しております。

なお、貸付金利は、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

(注2) ㈱西武ホールディングスからの資金の借入であり、取引金額は期首と期末の差額を純額表示しております。

なお、借入金利は、市場金利を勘案して合理的に決定しており、借入手数料は、極度貸付契約及び金銭消費貸借契約に基づき合理的に決定しております。

(注3) ㈱西武ホールディングスの銀行借入金等に対する債務保証であり、保証料は協議の上、合理的に決定しております。

(注4) ㈱西武ホールディングスが当社のおこなった第三者割当て増資を1株につき750万円で引き受けたものであります。

(注5) 取引金額には、消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 兄弟会社等

(単位：百万円)

| 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(注4) | 科目  | 期末残高 |
|---------|--------------|----------------|------------------|----------------------|----------|-----|------|
| 親会社の子会社 | 西武鉄道㈱(注1)    | なし             | 主なグループ会社不動産の賃借等  | 賃借料の支払(注2)           | 11,832   | 買掛金 | 2    |
|         | ㈱プリンスホテル(注1) | なし             | 主なグループ会社不動産の賃借等  | 賃借料の支払(注2)           | 4,556    | —   | —    |
|         | 西武建設㈱        | なし             | 主なグループ会社建設工事の発注等 | 東京ガーデンテラス紀尾井町の建設(注3) | 4,581    | —   | —    |

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 平成28年6月22日付で、株式会社西武ホールディングスは、株式会社プリンスホテルが保有する当社普通株式600,000株と西武鉄道株式会社が保有する当社普通株式246,000株を取得しました。これにより、株式会社プリンスホテルの属性は親会社から親会社の子会社となりました。また、西武鉄道株式会社の属性はその他の関係会社から親会社の子会社となりました。

なお、取引金額については、各々親会社、その他の関係会社であった期間も含めて記載しております。

(注2) 賃借料の支払は、近隣の取引実態等に基づき協議の上、合理的に決定しております。

(注3) 東京ガーデンテラス紀尾井町の建設は、価格交渉の上、一般取引と同様に決定しております。

(注4) 取引金額には、消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(1株当たり情報に関する注記)

|              |        |     |
|--------------|--------|-----|
| 1株当たり純資産額    | 5,380円 | 60銭 |
| 1株当たり当期純損失金額 | 7,667円 | 22銭 |