

# 計 算 書 類

自 2023年1月1日

至 2023年12月31日

第33期

貸 借 対 照 表

損 益 計 算 書

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

個 別 注 記 表

株式会社リオ・コンサルティング

# 貸 借 対 照 表

2023年 12月 31日現在

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
<b>【流動資産】</b>	<b>【 10,913,519 】</b>	<b>【流動負債】</b>	<b>【 9,595,650 】</b>
現金及び預金	5,432,703	営業未払金	602,910
営業未収入金	546,529	短期借入金	2,669,722
販売用不動産	2,810,305	1年内償還予定の社債	116,000
貯蔵品	1,177	1年内返済予定の長期借入金	2,278,023
前渡金	490	リース債務	881,472
立替金	1,476,421	未払法人税等	326,001
前払費用	205,062	前受金	1,169,645
その他	654,464	預り金	666,846
貸倒引当金	△213,636	その他	885,028
<b>【固定資産】</b>	<b>【 48,248,134 】</b>	<b>【固定負債】</b>	<b>【 41,304,707 】</b>
(有形固定資産)	( 24,013,471 )	社債	246,000
建物	6,389,371	長期借入金	15,660,735
構築物	104,005	リース債務	17,883,563
機械及び装置	61,614	受入保証金	6,602,472
工具、器具及び備品	625,578	その他	911,935
土地	1,290,438	負債合計	50,900,357
リース資産	15,509,016	純資産の部	
建設仮勘定	33,445	科目	金額
(無形固定資産)	( 105,944 )	<b>【株主資本】</b>	<b>【 8,260,312 】</b>
借地権	101,429	<b>【資本金】</b>	<b>【 80,000 】</b>
ソフトウェア	1,175	<b>【資本剰余金】</b>	<b>【 150,000 】</b>
その他	3,338	その他資本剰余金	( 150,000 )
(投資その他の資産)	( 24,128,719 )	<b>【利益剰余金】</b>	<b>【 8,030,312 】</b>
投資有価証券	47,404	(利益準備金)	( 20,000 )
関係会社株式	1,599,000	(その他利益剰余金)	( 8,010,312 )
長期貸付金	6,780,796	繰越利益剰余金	8,010,312
長期前払費用	68,185	<b>【評価・換算差額等】</b>	<b>【 983 】</b>
差入保証金	15,371,439	その他有価証券評価差額金	983
繰延税金資産	253,802		
その他	8,091	純資産合計	8,261,296
資産合計	59,161,654	負債・純資産合計	59,161,654

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
【売上高】		17,433,694
【売上原価】		12,661,136
売上総利益		4,772,557
【販売費および一般管理費】		2,054,169
営業利益		2,718,388
【営業外収益】		
受取利息	74,961	
受取配当金	110,058	
有価証券売却益	3,273	
助成金収入	2,000	
違約金収入	29,323	
その他	1,566	221,182
【営業外費用】		
支払利息	730,127	
支払手数料	65,640	
その他	3,590	799,358
経常利益		2,140,213
【特別利益】		
リース債務解約益	33,842	33,842
【特別損失】		
減損損失	31,035	
固定資産除却損	4,996	36,031
税引前当期純利益		2,138,024
法人税、住民税及び事業税	662,594	
法人税等調整額	33,372	695,966
当期純利益		1,442,057

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	80,000	150,000	150,000	20,000	6,568,255	6,588,255	6,818,255
当期変動額							
当期純利益					1,442,057	1,442,057	1,442,057
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	1,442,057	1,442,057	1,442,057
当期末残高	80,000	150,000	150,000	20,000	8,010,312	8,030,312	8,260,312

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	978	978	6,819,233
当期変動額			
当期純利益			1,442,057
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	5	5	5
当期変動額合計	5	5	1,442,062
当期末残高	983	983	8,261,296

(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

自 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 12 月 31 日

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に関する注記)

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産の評価基準及び評価方法

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（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）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

## 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）

定率法によっております。ただし、建物（建物附属設備は除く）並びに 2016 年 4 月 1 日以降取得の建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	2～50 年
工具、器具及び備品	2～20 年
その他	3～10 年

### (2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能見込期間（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、残存価額を零とする定額法によっております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が 2008 年 12 月 31 日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

## 3. 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計上し、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。

## 4. 収益及び費用の計上基準

資産運用コンサルティング事業に係る収益の計上基準

主に個人資産家に対して資産運用コンサルティング事業を行っており、顧客から受託した賃貸用不動産の運用報酬等について、役務提供が完了した時点で収益を認識しております。

不動産賃貸事業に係る収益の計上基準

事務所・住居・店舗等の賃貸事業を行っており、賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」

（企業会計基準第 13 号 2007 年 3 月 30 日）等に従い収益を認識しております。

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

## 5. 重要なヘッジ会計の方法

金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	24,013,471千円
無形固定資産	105,944千円
減損損失	31,035千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定は、各物件の翌事業年度予算及び将来キャッシュ・フローの見積りを使用しております。

資金生成単位は、各物件を独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位としており、各物件の営業損益が過去2か年連続してマイナスとなった場合、当年度マイナスであり翌年度予算も継続してマイナスである場合及び物件の固定資産の時価が著しく下落した場合等に減損の兆候を把握しております。減損の兆候が把握された物件については、将来キャッシュ・フローを見積り、割引前将来キャッシュ・フローの合計が当該物件の固定資産の帳簿価額を下回る場合には、固定資産の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い金額によっております。

② 主要な仮定

将来キャッシュ・フローの見積りは、適切な権限を有する経営者の承認を得た事業計画に基づく各物件の将来の収益予測に基づいております。

③ 翌事業年度の財務諸表に与える影響

当該見積りは、事業計画や経営環境等の前提条件の変更によって影響を受ける可能性があります。実際の業績が見積りと異なる場合には、翌事業年度において減損損失を認識する可能性があります。

2. 関係会社投融資の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額関係会社株式	1,599,000千円
関係会社長期貸付金※	6,735,492千円

※貸借対照表上「長期貸付金」として表示しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

市場価格のない関係会社株式は、取得価額をもって貸借対照表価額とし、当該関係会社の財務状態の悪化により実質価額が著しく低下したと認められる場合には、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き、実質価額まで減損処理を行うこととしております。

また、関係会社の貸付金については、関係会社の財務状態等に応じて回収不能見込額を貸倒引当金として計上することとしております。

関係会社投融資の評価にあたっては、対象会社ごとに取得可能な財務情報、将来の事業計画、事業環境等を基礎として回復可能性を見積もっており、一部の関係会社株式につきましては、実質価額は著しく低下しているものの、回復することが見込まれることから、評価損を計上しておりません。

回復可能性の判定に用いた事業計画は、過去の経営成績の実情を勘案した一定の売上高成長率及び営業利益率を基礎としており、これらの仮定には、将来の事業環境の予測が含まれていることから、事業計画と実績に乖離が生じた場合には、翌事業年度における投融資の評価金額に重要な影響を与える可能性があります。

(追加情報)

(有形固定資産及び販売用不動産の保有目的の変更)

当事業年度において、保有目的の変更により、有形固定資産の一部（建物 11,831 千円、工具、器具及び備品 385 千円、構築物 567 千円）を販売用不動産へ、販売用不動産の一部を有形固定資産（建物 335,149 千円、工具、器具及び備品 24,462 千円、構築物 7 千円、機械及び装置 1,653 千円、土地 126,814 千円）へ振り替えております。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

販売用不動産	707,392 千円
建物及び構築物	2,928,726 千円
機械及び装置	25,628 千円
工具、器具及び備品	172,842 千円
土地	1,280,636 千円
無形固定資産（借地権）	101,429 千円
計	5,216,655 千円

上記に対応する担保付債務は、次のとおりであります。

短期借入金	1,215,090 千円
1年内返済予定の長期借入金	704,650 千円
長期借入金	5,408,850 千円
計	7,328,590 千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

建物及び構築物	3,192,303 千円
工具、器具及び備品	1,590,611 千円
リース資産	3,782,033 千円
その他	58,306 千円
計	8,623,254 千円

3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	236,801 千円
長期金銭債権	14,642,999 千円
短期金銭債務	54,021 千円
長期金銭債務	3,862 千円

4. 保証債務

(1) 関係会社の他の関係会社からの借入金に係る債務保証は次のとおりであります。

株式会社トリアス	508 千円
株式会社リオ・フィットネス	20,176 千円

(2) 子会社の金融機関からの借入金及び社債発行に係る債務保証は次のとおりであります。

株式会社リオカーニープレイス仙台	230,122 千円
株式会社リオプライムゲート晩翠	195,008 千円
株式会社トリアス	46,800 千円

(3) 親会社の子会社の金融機関からの借入金に係る債務保証は次のとおりであります。

株式会社リオ・ホテルズ関越	461,719 千円
株式会社リオ・ホテルズ花巻	186,100 千円

(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	68,739 千円
仕入高	777,901 千円
販売費及び一般管理費	768,114 千円

営業取引以外の取引による取引高

受取利息	47,881 千円
受取配当金	110,000 千円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首（株）	増加（株）	減少（株）	当事業年度末（株）
普通株式	640	—	—	640

(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、必要な資金を主に銀行借入にて調達しております。借入金の用途は運転資金（長期）および設備投資資金（長期）であり、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。なお、デリバティブは金利変動リスク等をヘッジするために実需の範囲で行うこととしております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金及び立替金は、顧客の信用リスクに晒されております。差入保証金は、当社の不動産転貸スキームに係るものであり、顧客の信用リスクに晒されております。長期貸付金は、連結子会社に対し行っているものであります。また、投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業に関連する株式であり、出資先の信用リスク並びに市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である営業未払金は、1年以内の支払期日であります。借入金及び社債、ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に不動産転貸スキームに係るものであります。

(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

当社では、営業債権、立替金及び差入保証金について、各事業部門における管理部門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。

② 市場リスクの管理

投資有価証券については、定期的に出資先(取引先企業等)の財務状況等を把握し、取引先企業等との関係も勘案して保有状況を継続的に見直しております。

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

当社は、各部署からの報告に基づき株式会社リオ・ホールディングス財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することなどにより、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。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません(注2)を参照ください。)。また、現金は注記を省略しており、預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価格に近似することから、注記を省略しております。

(※) 営業未収入金、立替金については対応する貸倒引当金を控除しております。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 営業未収入金	546,529		
貸倒引当金	△ 224,630		
純額	321,899	321,899	-
(2) 立替金	1,476,421		
貸倒引当金	△ 593,342		
純額	883,079	883,079	-
(3) 長期貸付金	6,780,796	6,754,427	△ 26,369
(4) 投資有価証券	7,504	7,504	-
(5) 差入保証金	15,371,439	14,127,084	△ 1,244,354
資産計	23,364,718	22,093,995	△ 1,270,723
(1) 営業未払金	602,910	602,910	-
(2) 短期借入金	2,669,722	2,669,722	-
(3) 社債 (一年内償還予定分を含む)	362,000	365,952	3,952
(4) 長期借入金 (一年内返済予定分を含む)	17,938,758	18,460,454	521,696
(5) リース債務	18,765,036	18,118,758	△ 646,277
(6) 受入保証金	6,602,472	6,551,136	△ 51,336
負債計	46,940,899	46,768,934	△ 171,965
(1) デリバティブ取引	-	-	-
デリバティブ取引計	-	-	-

(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) 営業未収入金、及び(2) 立替金

これらはすべて短期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) 長期貸付金

長期貸付金の時価については、元利金の合計額を、同様の新規貸付けを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値によっております。

#### (4) 投資有価証券

ここに含まれる株式等は取引所の価格によっております。

#### (5) 差入保証金

差入保証金の時価は、返還債権の額を、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値によっております。

### 負 債

#### (1) 営業未払金、及び(2) 短期借入金

これらはすべて短期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) 社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値によっております。

(4) 長期借入金、及び(5) リース債務

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入又は、リース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値によっております。

(6) 受入保証金

受入保証金の時価は、返還債務の額を、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値によっております。

デリバティブ取引

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

2. 市場価格のない株式等

(単位：千円)

区分	2023年12月31日
非上場株式	1,638,900
出資金	3,141

これらについては、「その他有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,432,703	-	-	-
営業未収入金	546,529	-	-	-
立替金	1,476,421	-	-	-
合計	7,455,654	-	-	-

4. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,669,722	-	-	-	-	-
社債	116,000	96,000	60,000	60,000	30,000	-
長期借入金	2,278,023	2,490,104	3,308,936	1,512,386	1,388,717	6,960,592
リース債務	881,472	918,811	937,890	959,514	975,446	14,091,900
合計	5,945,217	3,504,915	4,306,826	2,531,900	2,394,163	21,052,492

(賃貸等不動産に関する注記)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用の不動産を有しております。当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は2,134,817千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

貸借対照表計上額	期首残高	16,699,837
	期中増減高	4,099,011
	期末残高	20,798,849
期末時価		28,878,721

(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。

2. 期中増減額のうち、主な増加額は取得（リース資産4,735,288千円、有形固定資産729,778千円）、主な減少額は減価償却（1,182,198千円）、リース解約（179,602千円）によるものであります。

3. 期末時価は、主として不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。

(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: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
親会社	株式会社リオ・ホールディングス	被所有 直接100%	資金の貸付 役員の兼任	資金の貸付 (注1)	198,000	長期貸付金	4,142,000
				利息の受取 (注1)	37,048	未収収益	37,048

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 資金の貸付及び借入については、市場金利を勘案して決定しております。なお、利息の計算は月末残高に対して行っております。

2. 子会社及び関連会社等

(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	株式会社R I E 3	所有 直接100%	—	営業未収入金 の回収	1,414,443	営業未収入金	—
子会社	株式会社トリアス	所有 直接100%	不動産の賃借 人	保証金の差入 (注1)	2,255	差入保証金	606,007
子会社	株式会社STOCK76	所有 直接100%	不動産の賃借 人	保証金の差入 (注1)	1,417,175	差入保証金	1,417,175
子会社	株式会社STOCK126	所有 直接100%	不動産の賃借 人	保証金の差入 (注1)	895,000	差入保証金	895,000

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 個別に協議の上、一般取引と同様に決定しております。

3. 兄弟会社等

(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
親会社の子会社	株式会社リオ・ホテルズ北海道	—	—	資金の貸付 (注1)	816,394	長期貸付金	1,256,494
				利息の受取 (注1)	8,361	未収収益	948
親会社の子会社	合同会社B P 1	—	役員の兼任	資金の回収 (注1)	1,850,000	長期貸付金	—
				利息の受取 (注1)	9,712	未収収益	26,362

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 資金の貸付及び借入については、市場金利を勘案して決定しております。なお、利息の計算は月末残高に対して行っております。

4. 役員及び個人主要株主等

(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
その他の関係会社の子会社 (注2)	株式会社板橋スカイプラザ	—	不動産の賃借人	不動産の賃借 (注1)	63,467	—	—
				保証金の差入 (注1)	—	差入保証金	21,691
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等 (注3)	株式会社Y T	—	不動産の賃借人	保証金の差入 (注1)	—	差入保証金	17,333
役員及びその近親者	加藤みのり	—	不動産の賃借人	不動産の賃借 (注1)	17,661	営業未払金	578

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 個別に協議の上、一般取引と同様に決定しております。

- (注2) 当社の親会社の主要株主である株式会社エーエスが議決権の過半数を所有している会社であり、また、当社の役員である中川智博が議決権の過半数を所有している会社の子会社でもあります。
- (注3) 当社の役員である中川智博の親族が議決権の過半数を所有しております。
- (注4) 取引金額には消費税等が含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

(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	
貸倒引当金	55,535 千円
減損損失	168,547 千円
未払事業税	33,313 千円
不動産評価損	2,804 千円
その他	59,951 千円
繰延税金資産小計	<u>320,152 千円</u>
評価性引当額	<u>△65,830 千円</u>
繰延税金資産合計	<u>254,322 千円</u>
繰延税金負債	
その他投資有価証券評価差額金	<u>△520 千円</u>
繰延税金負債合計	<u>△520 千円</u>
繰延税金資産純額	<u>253,802 千円</u>

(収益認識に関する注記)

収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針に関する注記」の「4 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報に関する注記)

- |               |                   |
|---------------|-------------------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 12,908,276 円 16 銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 2,253,214 円 96 銭  |