

貸借対照表

(平成27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
流動資産	41,028,589	流動負債	13,082,696
現金及び預金	1,667,327	営業未払金	84,981
営業未収入金	377,370	関係会社短期借入金	2,000,547
販売用不動産	37,400,157	1年内返済予定の長期借入金	6,923,500
原材料及び貯蔵品	3,767	未払金	28,087
前払費用	93,154	未払費用	284,759
繰延税金資産	315,285	未払法人税等	880,383
立替金	815,761	賞与引当金	53,706
その他	374,239	前受金	605,393
貸倒引当金	△18,475	預り金	1,971,105
固定資産	8,917,420	その他	250,232
有形固定資産	151,850	固定負債	24,182,313
建物	78,025	社債	100,000
車両運搬具	2,971	長期借入金	17,478,500
工具、器具及び備品	67,060	退職給付引当金	1,880,681
土地	3,792	長期預り敷金保証金	4,710,532
無形固定資産	152,075	その他	12,600
ソフトウェア	146,105	負債合計	37,265,010
その他	5,969	純資産の部	
投資その他の資産	8,613,494	株主資本	12,680,999
投資有価証券	2,180,128	資本金	4,321,006
関係会社株式	50,000	資本剰余金	3,765,550
その他の関係会社有価証券	3,450,000	資本準備金	3,765,550
関係会社出資金	1,600	利益剰余金	4,594,442
従業員に対する長期貸付金	2,167	その他利益剰余金	4,594,442
長期前払費用	44,629	繰越利益剰余金	4,594,442
繰延税金資産	706,383		
敷金及び保証金	2,171,084	純資産合計	12,680,999
その他	7,500	負債及び純資産合計	49,946,009
資産合計	49,946,009		

(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27年1月1日 至平成27年12月31日)

(単位：千円)

科目	金額	
営業収益		32,958,764
営業原価		27,922,275
営業総利益		5,036,489
販売費及び一般管理費		1,646,171
営業利益		3,390,317
営業外収益		
受取利息	15,058	
受取配当金	102,000	
その他	21,258	138,316
営業外費用		
支払利息	227,219	
支払手数料	43,428	
その他	14,978	285,625
経常利益		3,243,007
特別損失		
減損損失	288,187	288,187
税引前当期純利益		2,954,819
法人税、住民税及び事業税	1,124,934	
法人税等調整額	665,620	1,790,554
当期純利益		1,164,265

(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】

(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子会社株式 | 移動平均法による原価法 |
| ②その他有価証券 | |
| 時価のあるもの | 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） |
| 時価のないもの | 移動平均法による原価法 |
- なお、債券のうち取得原価と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるものについては償却原価法（定額法）により原価を算定しております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

- | | |
|-----------|--|
| ①販売用不動産 | 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）
賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。 |
| ②原材料及び貯蔵品 | 最終仕入原価法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法） |

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）

- | | |
|-----------|-----|
| 建物 | 定額法 |
| 車両運搬具 | 定率法 |
| 工具、器具及び備品 | 定率法 |
- なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法
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。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当事業年度負担分を計上しております。

(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の見込額に基づき計上しております。
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。
過去勤務債務については、そ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）に基づく定額法による按分額を費用処理しております。
数理計算上の差異については、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）に基づく定額法による按分額をその発生の翌事業年度から費用処理しております。

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

- | | |
|---------------|---|
| a ヘッジ会計の方法 | 原則として、繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 |
| b ヘッジ手段とヘッジ対象 | ヘッジ手段……金利スワップ
ヘッジ対象……借入金の利息 |
| c 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ます。 |
| d ヘッジ有効性評価の方法 | 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。 |

(2) 消費税等の処理方法

税抜方式によっております。

5. 会計方針の変更

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を残存勤務期間に基づく割引率から単一の加重平均割引率へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の退職給付引当金が59,671千円増加し、利益剰余金が38,404千円減少しております。また、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 有形固定資産の減価償却累計額	180,212千円
2. 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)	
販売用不動産 (担保に係る債務)	1,870,000千円
1年内返済予定の長期借入金	970,000千円
3. 保証債務等	
(1) 保証債務	6,893千円
(注) 抵当権設定登記完了までの仲介物件購入者の住宅ローンに対する保証であります。	
(2) 保証予約	9,032,960千円
(注) 子会社の不動産に対する売買予約であります。	
4. 関係会社に対する金銭債権債務	
短期金銭債権	10,507千円
長期金銭債権	331,099千円
短期金銭債務	9,360千円
5. 当座貸越契約及び貸出コミットメント	
当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約を締結しております。	
また、当社は東京建物株式会社が導入しているCMS（貸出コミットメント）に参加しております。	
これらに基づく事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は以下のとおりであります。	
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	29,500,000千円
借入実行残高	2,000,547千円
差引額	27,499,452千円
6. その他	
有形固定資産3,090,585千円を保有目的の変更により、販売用不動産へ振り替えております。	

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社との取引高

営業収益の取引高	2,571,210千円
営業費用の取引高	630,930千円
営業取引以外の取引高	66,796千円

2. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

営業原価	140,530千円
------	-----------

3. 減損損失の内訳

当社は、当社の管理会計制度上で定めるキャッシュ・フロー生成単位をもとに資産のグルーピングを行っております。そのグルーピングに基づき、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである部支店等(東京都中央区他)について、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288,187千円計上しました。その内訳は、ソフトウェア228,587千円及びその他資産59,600千円であります。

なお、これらの回収可能価額は使用価値によって測定しており、将来キャッシュ・フローが見込まれないことから、零として評価しております。

(税効果会計に関する注記)

1. 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)	
退職給付引当金	607,019千円
販売用不動産	985,350千円
減損損失	118,715千円
賞与引当金	20,375千円
貸倒引当金	5,986千円
未払事業税	64,765千円
その他	31,821千円
(繰延税金資産小計)	1,834,033千円
評価性引当額	△812,364千円
(繰延税金資産合計)	1,021,669千円
(繰延税金負債)	
(繰延税金負債合計)	－千円
繰延税金資産の純額	1,021,669千円

2. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は従来の35.64%から平成28年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については33.06%に、平成29年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については32.26%に変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額が100,022千円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が同額増加しております。

(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、不動産投資計画に照らして、必要な資金を調達しております。一時的な余裕資金は安全性の高い金融資産、もしくは東京建物株式会社が導入しているCMS（キャッシュマネジメントシステム）にて運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、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が、ほとんど1年以内の回収予定であります。有価証券及び投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、特別目的会社に対する匿名組合出資金及び業務上の関係を有する企業の株式等であり、それぞれ発行体の信用リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

従業員に対する貸付金は、厚生貸付金規程に定めている厚生資金の貸付であり、毎月の給与及び賞与より回収しております。

営業未払金、未払金、未払費用、未払法人税等及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、運転資金（主として短期）及び不動産投資資金（主として長期）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おりますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年12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）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,667,327	1,667,327	—
(2) 営業未収入金 貸倒引当金 (*1)	377,370 △12,086		
(3) 立替金 貸倒引当金 (*2)	365,284 815,761 △6,023	365,284	—
(4) 従業員に対する長期貸付金 (*3)	809,738 3,467	809,738 3,481	— 13
資産計	2,845,818	2,845,831	13
(1) 営業未払金	84,981	84,981	—
(2) 関係会社短期借入金	2,000,547	2,000,547	—
(3) 未払金	28,087	28,087	—
(4) 未払費用	284,759	284,759	—
(5) 未払法人税等	880,383	880,383	—
(6) 預り金	1,971,105	1,971,105	—
(7) 社債 (*4)	300,000	299,232	△767
(8) 長期借入金 (*5)	24,402,000	24,407,363	5,363
負債計	29,951,864	29,956,460	4,595

(*1) 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(*2) 立替金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(*3) 従業員に対する長期貸付金の貸借対照表計上額及び時価には、1年内回収予定の従業員に対する長期貸付金が含まれております。

(*4) 社債の貸借対照表計上額及び時価には、1年内償還予定の社債が含まれております。

(*5) 長期借入金の貸借対照表計上額及び時価には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

(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、(2) 営業未収入金、(3) 立替金

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。

- (4) 従業員に対する長期貸付金

これらの時価は、元利金の合計額を同様の新規貸付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り算定しております。

負債

- (1) 営業未払金、(2) 関係会社短期借入金、(3) 未払金、(4) 未払費用、(5) 未払法人税等、(6) 預り金

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。

- (7) 社債

これらの時価は、元利金の合計額を当該社債の残存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り算定しております。

- (8) 長期借入金

これらの時価は、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た現在価値により算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象となる長期借入金の時価は、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想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

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、当該長期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

区分	貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式 (*1)	53,000
優先出資証券 (*1)	3,627,128
匿名組合出資金 (*1)	2,000,000
その他 (*1)	1,600
敷金及び保証金 (*2)	2,171,084
長期預り敷金保証金 (*3)	4,710,532

(*1) 非上場株式、優先出資証券及び匿名組合出資金等は、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ため、時価開示の対象としておりません。

(*2) 賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、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ため、時価開示の対象としておりません。

(*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金保証金は、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は困難であることから、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ため、時価開示の対象としておりません。

(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

種類	会社等の名称	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	東京建物 株式会社	92,451,442	不動産業	直接 100.0	同社が供給する 住宅等の販売受 託等 役員の兼任	住宅等の 販売受託等	1,425,891	営業未収入金	4,375
						資金の貸付	1,487,659	—	—
						資金の借入	291,333	関係会社	2,000,547
						利息支払	2,913		
						第三者割当増資	2,425,000	—	—
						分割に伴う資産 の移転	12,491,936	—	—
						分割に伴う負債 の移転	12,491,936	—	—

(注) 上記の金額のうち、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。

取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 住宅等の販売受託等については、「基本契約書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。
2. 当社は、東京建物株式会社が導入しているCMS（キャッシュマネジメントシステム）に参加しており、資金貸借取引はCMSに係るものであります。利率は、市場金利を勘案して合理的に決定しており、担保は受け入れておりません。なお、資金の貸付及び資金の借入に係る取引金額は、期中平均残高を記載しております。
3. 第三者割当増資については、平成27年8月31日付で、当社が行った第三者割当増資を1株500円で引き受けたものであります。
4. 分割に伴う資産及び負債の移転については、平成27年10月1日付で、販売受託事業を吸収分割により東京建物株式会社に承継させた取引であります。なお、取引金額は移転した資産及び負債の適正な帳簿価額を記載しております。

2. 子会社等

種類	会社等の名称	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	株式会社東京建物 アメニティサポ ート	—	—	—	—	資金の借入	1,635,359	—	—
	METS1 特定目的会社	3,450,100	不動産業	直接 100.0	同社の資産の管 理運営に関する 業務等 役員の兼任	売買予約	9,032,960	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 当社は、平成27年7月1日付で、当社の子会社であった株式会社東京建物アメニティサポートの全株式を東京建物株式会社に対して現物配当を実施しております。このため、取引金額は当社の子会社であった期間の取引金額を記載しております。
2. 資金の借入に係る取引金額は、関係会社短期借入金の期中平均残高であり、利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。
3. 取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定しております。なお、売買予約に係る保証料の受取は行っておりません。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	276円30銭
1株当たり当期純利益	27円27銭

(企業結合等に関する注記)

共通支配下の取引

1. 現物配当による子会社の異動

(1) 取引の概要

①結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称：東京建物株式会社

事業の内容：不動産業

②企業結合日

平成27年7月1日

③企業結合の法的形式

当社が保有する株式会社東京建物アメニティサポートの全株式を東京建物株式会社に対して交付する方法により行う現物配当

④結合後企業の名称

東京建物株式会社

⑤その他取引の概要に関する事項

当社と東京建物株式会社は、平成27年2月12日付にて株式交換契約とともに、事業再編に係る基本合意契約を締結しておりますが、当該合意書において、「住宅事業において管理部門が把握したお客様のニーズを、住宅開発部門へフィードバックすることで、高度化する顧客ニーズに的確に対応する体制を構築し、住宅事業全体の競争力の強化を実現するため、住宅販売機能の東京建物株式会社への統合に伴い、株式会社東京建物アメニティサポートを東京建物株式会社の直接の子会社とする。」と定めており、これを実現することを目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

2. 当社を吸収分割会社、東京建物株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

(1) 取引の概要

①対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：当社の販売受託事業

事業の内容：東京建物株式会社をはじめとするデベロッパー等が開発・分譲するマンション・戸建住宅等の販売代理及び販売受託業務

②企業結合日

平成27年10月1日

③企業結合の法的形式

当社を吸収分割会社、東京建物株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

④結合後企業の名称

東京建物株式会社

⑤その他取引の概要に関する事項

東京建物株式会社において住宅事業の開発・販売を一体化することで、販売部門が持つマーケットの声をより一層開発部門に取り込むことにより、顧客志向の商品提供、用地仕入れ力の向上、コストの最有効活用、事業スピードの向上等を図り、ブランド価値向上と収益力強化を実現することを目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。