

貸借対照表

(平成28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	39,329,179	流動負債	11,013,126
現金及び預金	2,192,754	営業未払金	116,873
営業未収入金	149,112	1年内返済予定の長期借入金	6,961,500
販売用不動産	27,778,005	未払金	41,990
原材料及び貯蔵品	5,233	未払費用	295,858
前渡金	192,353	未払法人税等	149,053
前払費用	94,217	賞与引当金	59,343
繰延税金資産	169,101	前受金	1,002,850
立替金	492,681	預り金	1,965,678
関係会社短期貸付金	8,005,862	その他	419,977
その他	259,315	固定負債	26,559,003
貸倒引当金	△9,458	長期借入金	20,767,000
固定資産	14,057,789	退職給付引当金	2,023,503
有形固定資産	303,132	長期預り敷金保証金	3,762,900
建物	90,725	その他	5,600
車両運搬具	1,982	負債合計	37,572,130
工具、器具及び備品	63,906	純資産の部	
土地	146,518	株主資本	15,814,839
無形固定資産	308,413	資本金	4,321,006
ソフトウェア	302,443	資本剰余金	3,765,550
その他	5,969	資本準備金	3,765,550
投資その他の資産	13,446,243	利益剰余金	7,728,282
投資有価証券	2,189,226	その他利益剰余金	7,728,282
関係会社株式	50,000	繰越利益剰余金	7,728,282
その他の関係会社有価証券	8,208,400		
関係会社出資金	100		
従業員に対する長期貸付金	867		
長期前払費用	38,197		
繰延税金資産	706,566		
敷金及び保証金	2,245,384		
その他	11,910		
貸倒引当金	△4,410	純資産合計	15,814,839
資産合計	53,386,969	負債及び純資産合計	53,386,969

(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28年1月1日 至平成28年12月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営業収益		33,638,188
営業原価		27,833,242
営業総利益		5,804,946
販売費及び一般管理費		1,232,503
営業利益		4,572,442
営業外収益		
受取利息	8,145	
受取社宅負担金	5,902	
受取保険配当金	3,930	
その他	3,981	21,960
営業外費用		
支払利息	204,898	
その他	29,211	234,109
経常利益		4,360,293
特別損失		
減損損失	45,746	45,746
税引前当期純利益		4,314,547
法人税、住民税及び事業税	1,034,706	
法人税等調整額	146,001	1,180,707
当期純利益		3,133,839

(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. 表示方法の変更

- (1) 「受取配当金」は、前事業年度において、区分掲記しておりましたが、その金額が僅少となったため、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、当事業年度における「受取配当金」は45千円であります。
- (2) 「受取社宅負担金」は、前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため当事業年度より区分掲記しております。
なお、前事業年度における「受取社宅負担金」は、7,424千円であります。
- (3) 「受取保険配当金」は、前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため当事業年度より区分掲記しております。
なお、前事業年度における「受取保険配当金」は、5,309千円であります。
- (4) 「支払手数料」は、前事業年度において、区分掲記しておりましたが、その金額が僅少となったため、当事業年度より営業外費用の「その他」に含めて表示しております。
なお、当事業年度における「支払手数料」は2,872千円であります。

(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	210,289千円
2. 保証債務等	
保証債務	6,114千円
(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。	
3. 関係会社に対する金銭債権債務	
短期金銭債権	233,649千円
長期金銭債権	330,949千円
短期金銭債務	16,791千円

4. 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	一千円
差引額	29,500,000千円

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社との取引高	
営業取引の取引高	2,291,679千円
営業取引以外の取引高	9,552千円
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	3,347千円

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45,746千円計上しました。その内訳は、ソフトウェア38,353千円及びその他資産7,393千円であります。

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	620,809千円
販売用不動産	541,544千円
減損損失	105,396千円
賞与引当金	21,058千円
貸倒引当金	4,254千円
未払事業税	17,223千円
その他	37,189千円
<hr/>	
(繰延税金資産小計)	1,347,476千円
評価性引当額	△471,808千円
<hr/>	
(繰延税金資産合計)	875,668千円

(繰延税金負債)

(繰延税金負債合計)	－千円
<hr/>	
繰延税金資産の純額	875,668千円

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28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28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32.26%から平成29年1月1日に開始する事業年度及び平成30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30.86%に、平成31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30.62%に変更されております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(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、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。関係会社短期貸付金は、一時的な余裕資金をCMSにて資金運用したものであります。

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、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28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	2,192,754	2,192,754	—
(2) 営業未収入金	149,112		
貸倒引当金（*1）	△3,018		
	146,094	146,094	—
(3) 関係会社短期貸付金	8,005,862	8,005,862	—
(4) 立替金	492,681		
貸倒引当金（*2）	△6,075		
	486,606	486,606	—
(5) 従業員に対する長期貸付金（*3）	2,167	2,165	△2
資産計	10,833,485	10,833,483	△2
(1) 営業未払金	116,873	116,873	—
(2) 未払金	41,990	41,990	—
(3) 未払費用	295,858	295,858	—
(4) 未払法人税等	149,053	149,053	—
(5) 預り金	1,965,678	1,965,678	—
(6) 長期借入金（*4）	27,728,500	27,767,453	38,953
負債計	30,297,954	30,336,907	38,953

(*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) 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) 関係会社短期貸付金、(4) 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。

- (5) 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) 未払金、(3) 未払費用、(4) 未払法人税等、(5) 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。

- (6) 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)	8,163,228
匿名組合出資金 (*1)	2,231,397
その他 (*1)	100
敷金及び保証金 (*2)	2,245,384
長期預り敷金保証金 (*3)	3,762,900

(*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	不動産の仲介等 役員の兼任	資金の貸付	1,190,458	関係会社 短期貸付金	8,005,862
						利息受取	8,017		

取引条件及び取引条件の決定方針等

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、資金の貸付に係る取引金額は、期中平均残高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	METS1 特定目的会社	8,050,100	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	優先出資	4,600,000	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

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。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	344円58銭
1株当たり当期純利益	68円28銭