

# 貸借対照表

(2019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	54,624,772	流動負債	22,557,606
現金及び預金	1,569,835	営業未払金	117,551
営業未収入金	83,582	関係会社短期借入金	13,152,651
有価証券	94,028	1年内返済予定の長期借入金	4,824,500
販売用不動産	51,574,661	未払金	212,856
原材料及び貯蔵品	15,760	未払費用	432,207
前渡金	90,160	未払法人税等	705,275
前払費用	83,339	賞与引当金	64,329
立替金	708,403	前受金	459,350
その他	406,921	預り金	2,588,885
貸倒引当金	△1,919	固定負債	15,781,687
固定資産	4,468,622	長期借入金	10,022,250
有形固定資産	790,207	退職給付引当金	1,747,703
建物	480,323	長期預り敷金保証金	3,874,324
工具、器具及び備品	163,366	その他	137,410
土地	146,518	負債合計	38,339,294
無形固定資産	208,997	純資産の部	
ソフトウェア	203,828	株主資本	20,754,100
その他	5,168	資本金	4,321,006
投資その他の資産	3,469,416	資本剰余金	3,765,550
投資有価証券	25,000	資本準備金	3,765,550
関係会社株式	50,000	利益剰余金	12,667,543
その他の関係会社有価証券	591,200	その他利益剰余金	12,667,543
長期前払費用	54,556	繰越利益剰余金	12,667,543
繰延税金資産	767,009		
敷金及び保証金	1,974,484	純資産合計	20,754,100
その他	13,404	負債及び純資産合計	59,093,394
貸倒引当金	△6,237		
資産合計	59,093,394		

(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2019年1月1日 至2019年12月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営業収益		23,193,453
営業原価		17,519,302
営業総利益		5,674,150
販売費及び一般管理費		1,511,154
営業利益		4,162,996
営業外収益		
受取利息	11	
受取社宅負担金	4,363	
受取保険配当金	4,675	
その他	3,952	13,002
営業外費用		
支払利息	130,212	
その他	4,965	135,178
経常利益		4,040,820
特別損失		
減損損失	31,402	31,402
税引前当期純利益		4,009,417
法人税、住民税及び事業税	1,354,113	
法人税等調整額	14,279	1,368,393
当期純利益		2,641,024

(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。

なお、営業投資有価証券については移動平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）により評価しております。

#### (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

工具、器具及び備品 定率法

#### (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。

過去勤務費用については、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

消費税等の処理方法 税抜方式によっております。

#### 5. 未適用の会計基準等

収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

##### ① 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

##### ② 適用予定日

2022年12月期の期首より適用予定であります。

##### ③ 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当計算書類の作成時において評価中であります。

#### 6. 表示方法の変更

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

(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	288,680千円
2. 金融取引として会計処理した資産及び負債	
「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理した資産及び負債	
販売用不動産	251,568千円
預り金	310,000千円
3. 保証債務等	
保証債務	3,566千円
(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。	
4. 関係会社に対する金銭債権債務 (区分表示したものを除く)	
短期金銭債権	298,775千円
長期金銭債権	144,750千円
短期金銭債務	386,729千円
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	30,000,000千円
借入実行残高	13,152,651千円
差引額	16,847,348千円

(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	2,348,994千円
営業取引以外の取引高	30,121千円
2. 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(東京都新宿区他)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31,402千円計上しました。その内訳は、建物28,253千円及びその他資産3,149千円であります。	
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)

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	534,797千円
販売用不動産	857,240千円
減損損失	41,425千円
賞与引当金	22,698千円
貸倒引当金	2,496千円
未払事業税	38,976千円
その他	59,505千円

---

(繰延税金資産小計) 1,557,141千円

評価性引当額 △790,131千円

---

(繰延税金資産合計) 767,009千円

(繰延税金負債)

---

(繰延税金負債合計) ー千円

---

繰延税金資産の純額 767,009千円

(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。

(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。

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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	1,569,835	1,569,835	—
(2) 営業未収入金	83,582		
貸倒引当金(*1)	△1,758		
	81,823	81,823	—
(3) 立替金	708,403	708,403	—
資産計	2,360,062	2,360,062	—
(1) 営業未払金	117,551	117,551	—
(2) 関係会社短期借入金	13,152,651	13,152,651	—
(3) 未払金	212,856	212,856	—
(4) 未払費用	432,207	432,207	—
(5) 未払法人税等	705,275	705,275	—
(6) 預り金	2,588,885	2,588,885	—
(7) 長期借入金(*2)	14,846,750	14,871,060	24,310
負債計	32,056,177	32,080,488	24,310

(\*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) 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。

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) 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。

(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)	94,028
匿名組合出資金 (*1)	613,200
敷金及び保証金 (*2)	1,974,484
長期預り敷金保証金 (*3)	3,874,324

(\*1) 非上場株式、優先出資証券及び匿名組合出資金は、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	資金の借入	7,030,303	関係会社 短期借入金	12,652,651
						利息支払	28,120		

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。

2. 子会社等

該当事項はありません。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	452円20銭
1株当たり当期純利益	57円54銭