

損益計算書

(自2022年1月1日 至2022年12月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営業収益		28,538,135
営業原価		21,291,772
営業総利益		7,246,362
販売費及び一般管理費		1,534,654
営業利益		5,711,708
営業外収益		
受取利息	12	
受取社宅負担金	8,411	
受取保険配当金	2,351	
受取補償金	64,097	
その他	1,744	76,617
営業外費用		
支払利息	111,095	111,095
経常利益		5,677,230
特別損失		
減損損失	29,205	29,205
税引前当期純利益		5,648,024
法人税、住民税及び事業税	1,893,868	
法人税等調整額	△41,292	1,852,575
当期純利益		3,795,448

(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2022年1月1日 至2022年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本 合計	
		資本準備金	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	4,321,006	3,765,550	3,765,550	16,570,117	16,570,117	24,656,674	24,656,674
事業年度中の変動額							
剰余金の配当				△963,818	△963,818	△963,818	△963,818
当期純利益				3,795,448	3,795,448	3,795,448	3,795,448
事業年度中の変動額合計	—	—	—	2,831,630	2,831,630	2,831,630	2,831,630
当期末残高	4,321,006	3,765,550	3,765,550	19,401,747	19,401,747	27,488,304	27,488,304

(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子会社株式及びその他 移動平均法による原価法
の関係会社有価証券 なお、匿名組合出資については、組合契約等に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

②その他有価証券

市場価格のない株式等 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）
以外のもの

市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
なお、匿名組合出資については、組合契約等に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

また、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) 棚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

建物 定額法

工具、器具及び備品 定率法

(2) 無形固定資産

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. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

- (1) 仲介事業 仲介事業は、主に顧客との不動産媒介契約に基づき、顧客のために不動産売買契約及び不動産賃貸借契約を成約させており、仲介物件の引渡し完了した時点で収益を認識しております。
- (2) アセットソリューション事業 アセットソリューション事業は、価値の増加が見込まれると判断した不動産を取得し、付加価値を向上させて売却しており、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しています。
- (3) 賃貸事業 賃貸事業は、主に賃貸マンションならびにオフィスビル等の賃貸業務を行っており、「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います。

5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

控除対象外消費税の会計処理 資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用としております。

（会計方針の変更に関する注記）

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年3月31日）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度の損益に与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高に与える影響もありません。

2. 時価の算定に関する会計基準

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号2019年7月4日）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。

なお、この変更による当計算書類に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等に関する注記)

時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)

(1) 概要

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第31号)の2021年6月17日の改正は、2019年7月4日の公表時において、「投資信託の時価の算定」に関する検討には、関係者との協議等に一定の期間が必要と考えられるため、また、「貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資」の時価の注記についても、一定の検討を要するため、「時価の算定に関する会計基準」公表後、概ね1年をかけて検討を行うこととされていたものが、改正され、公表されたものです。

(2) 適用予定日

2023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

当計算書類の作成時において影響はございません。

(表示方法の変更に関する注記)

該当事項はありません。

(会計上の見積りに関する注記)

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産 56,282,481千円

(2) 計算書類利用者の理解に資する情報

販売用不動産の評価は、収益性の低下による簿価切下げの方法によっており、期末時点の正味売却価額が簿価を下回る場合には、差額を営業原価に計上しております。

正味売却価額については、外部の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書等に基づき算定しております。

(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	362,393千円
2. 流動資産「営業未収入金」のうち、顧客との契約から生じた債権の残高 営業未収入金	78,298千円
3. 流動負債「前受金」のうち、契約負債の残高 契約負債	308,797千円
4. 保証債務等 保証債務 (注)仲介物件購入者の住宅ローンに対する保証であります。	1,333千円
5. 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 長期金銭債権 短期金銭債務	87,597千円 224,689千円 17,195千円

6. 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	36,500,000千円
借入実行残高	21,346,470千円
差引額	15,153,529千円

(損益計算書に関する注記)

1. 営業収益のうち、顧客との契約から生じる収益の額	20,937,181千円
2. 関係会社との取引高 営業取引の取引高 営業取引以外の取引高	1,152,576千円 141,114千円

3. 特別損失

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(東京都江東区)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29,205千円計上しました。その内訳は、建物24,210千円及びその他資産4,995千円であります。

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。

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	45,896,123	—	—	45,896,123

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年3月29日 定時株主総会	普通株式	963,818	21	2021年12月31日	2022年3月30日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,193,299	26	2022年12月31日	2023年3月30日

(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	556,544千円
販売用不動産	1,269,529千円
減損損失	25,893千円
賞与引当金	25,517千円
貸倒引当金	858千円
未払事業税	66,728千円
その他	55,158千円

(繰延税金資産小計) 2,000,230千円

評価性引当額 △1,045,982千円

(繰延税金資産合計) 954,248千円

(繰延税金負債)

販売用不動産 △106,477千円

(繰延税金負債合計) △106,477千円

繰延税金資産の純額 847,770千円

(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、短期的な運転資金を銀行借入、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

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。

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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022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、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません（(注)1参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 立替金	650,215	650,215	—
資産計	650,215	650,215	—
(1) 関係会社短期借入金	21,346,470	21,346,470	—
(2) 預り金	2,462,373	2,462,373	—
(3) 長期借入金（*1）	4,185,750	4,170,494	△15,255
負債計	27,994,594	27,979,339	△15,255

(*1) 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。

(*2) 現金及び預金については、現金であること及び、預金は短期間で決済されるため、時価が帳簿価額と近似していることから、注記を省略しております。

(*3) 敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

(*4) 長期預り敷金保証金については、販売用不動産の預り敷金は短期間で決済されるため、時価が帳簿価額と近似しており、賃貸事業の敷金は重要性が乏しいため記載を省略しております。

(注) 1 市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額 (千円)
子会社株式	50,000
その他の関係会社有価証券	256,074
非上場株式	3,000
優先出資証券	14,178
匿名組合出資金	24,787

(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	18,754,504	関係会社 短期借入金	20,846,470
						利息支払	75,017		

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、担保は差し入れておりません。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。

(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

収益を理解するための基礎となる情報は（重要な会計方針に係る事項に関する注記）「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 株当たり純資産額	598円92銭
1 株当たり当期純利益	82円70銭