

貸借対照表

(2022年3月31日現在)

(単位:百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	25,434	流 動 負 債	14,778
現金及び預金	417	関係会社短期借入金	600
売掛金	766	未払金	1,026
販売用不動産	3,375	未払費用	201
仕掛販売用不動産	1,796	未払法人税等	700
貯蔵品	34	未払消費税等	240
関係会社短期貸付金	16,600	前受金	3,096
関係会社立替金	823	預り金	8,479
その他	1,629	賞与引当金	417
貸倒引当金	△8	その他	16
固 定 資 産	17,833	固 定 負 債	17,711
有形固定資産	5,592	退職給付引当金	1,299
建物	1,682	役員退職慰労引当金	39
構築物	1	長期預り敷金保証金	16,372
工具器具備品	211		
土地	3,696	負債合計	32,490
無形固定資産	301		
借地権	1	純 資 産 の 部	
ソフトウェア	290	株 主 資 本	10,778
その他	9	資 本 金	100
投資その他の資産	11,938	利益剰余金	10,678
関係会社株式	260	利益準備金	25
長期前払費用	9	その他利益剰余金	10,653
繰延税金資産	788	繰越利益剰余金	10,653
敷金及び保証金	10,690		
その他	190	純 資 産 合 計	10,778
資産合計	43,268	負債及び純資産合計	43,268

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

〔 2021年4月 1日から
2022年3月31日まで 〕

(単位:百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		60,192
売 上 原 価		54,064
売 上 総 利 益		6,127
販売費及び一般管理費		3,058
営 業 利 益		3,069
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	5	
受 取 配 当 金	185	
関 係 会 社 業 務 受 託 料	139	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	5	335
経 常 利 益		3,404
税 引 前 当 期 純 利 益		3,404
法人税、住民税及び事業税	1,327	
法 人 税 等 調 整 額	△202	1,125
当 期 純 利 益		2,278

(注) 記載金額は百万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

〔2021年4月 1日から
2022年3月31日まで〕

(単位:百万円)

	株主資本					純資産 合計
	資本金	利益剰余金			株主資本 合計	
		利益 準備金	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	100	25	9,287	9,312	9,412	9,412
会計方針の変更による 累積的影響額			201	201	201	201
会計方針の変更を 反映した当期期首残高	100	25	9,488	9,513	9,613	9,613
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	△1,114	△1,114	△1,114	△1,114
当期純利益	-	-	2,278	2,278	2,278	2,278
当期変動額合計	-	-	1,164	1,164	1,164	1,164
当期末残高	100	25	10,653	10,678	10,778	10,778

(注) 記載金額は百万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】

貸借対照表及び損益計算書の作成に当たって採用した会計処理の原則及び手続きは、次のとおりであります。

1.資産の評価基準、評価方法

(1)有価証券の評価基準及び評価方法

(ア)関係会社株式 移動平均法による原価法

(2)たな卸資産の評価基準及び評価方法

(ア)販売用不動産 個別法による原価法

(イ)仕掛販売用不動産 個別法による原価法

(いずれも貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

2.固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備並びに構築物については定額法を採用しております。

(2)無形固定資産

定額法

自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2)賞与引当金

役員及び従業員賞与の支払に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(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。

①退職給付見込額の期間帰属方法

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。

②数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による均等額を発生年度の翌事業年度から費用処理しております。

(4)役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

4.消費税等の会計処理方法

資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。

5.収益及び費用の計上基準

当社は、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 改正2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準」という。)及び「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 改正2020年3月31日)を適用しております。

当社は、主要な事業として不動産賃貸事業、不動産管理事業、及び不動産販売事業を行っています。各事業における履行義務の内容は次のとおりです。

不動産賃貸事業については、マンション・戸建て等主として住宅の賃貸運営を行う事業であり、入居者との不動産賃貸借契約に基づき不動産を賃貸する義務等を負っております。なお、不動産賃貸収益は、リース取引に関する会計基準を適用して収益認識を行っております。

不動産管理事業については、不動産の設備管理、清掃、保安警備、テナント管理、テナント募集、新規・更新事務代行等を行う事業であり、不動産管理契約に基づき、テナント管理や設備管理等のサービスを提供する義務等を負っております。当該履行義務は一時点で充足されるものであり、管理報告書を毎月指定日までに作成し、契約に基づいた金額を収益として認識しております。

その他上記に付随して、工事仲介契約に基づき工事の斡旋を行っており、顧客の紹介等を行う義務を負っています。当該履行義務は一時点で充足されるものであり、顧客から工事代金支払が行われた時点で、契約に基づいた金額を収益として認識しております。

不動産販売事業については、主として住宅の買取物件再販売に関する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。これらの履行義務は、物件を引き渡した時点で、顧客に対して法的所有権、物理的占有、物件の所有に伴う重大なリスク及び経済価値が移転し、また当社は顧客から支払いを受ける権利を得るため、その時点で収益を認識しております。

これらの事業から生じる対価の金額に重要な金融要素は含まれておらず、また、対価の金額が変動する重要な変動対価はありません。

【重要な会計方針の変更に関する注記】

(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。以下「収益認識会計基準」という。)及び「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 2018年3月30日)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しております。

不動産管理事業での新規契約事務手数料については、従来は送金時に収益として認識しておりましたが、今後は契約事務業務を履行義務として識別し、契約業務完了時に契約に基づいた金額を収益として認識する方法に変更しております

不動産管理事業での更新事務手数料については、従来は送金時に収益として認識しておりましたが、今後は更新事務業務を履行義務として識別し、更新業務完了時に契約に基づいた金額を収益として認識する方法に変更しております。

不動産管理事業での工事紹介料については、従来は工事紹介料の入金時に収益として認識しておりましたが、テナントへの原状回復などの工事紹介、工事完了し代金の支払いがなされた時点で履行義務が充足することから、その時点で契約に基づいた金額を収益として認識する方法に変更しております。

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、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、当事業年度の期首において、利益剰余金が201百万円増加しております。また、当事業年度の営業収入、営業総利益、営業利益、経常利益、税引前当期純利益が76百万円、当期純利益が50百万円それぞれ増加しております。

【表示方法の変更に関する注記】

(表示方法の変更)

「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度より適用し、[金融商品に関する注記]の敷金及び保証金、長期預り敷金保証金を時価評価に変更して表示しております。また、現金及び預金、関係会社短期貸付金、預り金、関係会社短期借入金については、注記を省略しております。

【会計上の見積りに関する注記】

当社の財務諸表には、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び予測が含まれます。当該見積り及び予測には不確実性が存在することから将来生じる実際の結果はこれらの見積り及び予測と異なる可能性があります。

当社では、特に以下の会計上の見積り及び仮定が当社の財務諸表に重要な影響を与えるものと考えております。

(1) たな卸資産の評価

当社が所有しているたな卸資産は主に、販売用不動産3,375百万円及び仕掛販売用不動産1,796百万円で構成されております。これらについて、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定し、正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、その差額を評価減として費用計上しております。評価減はたな卸資産から直接減額しております。正味売却価額は、売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費を控除したものであります。たな卸資産の評価における重要な仮定は、売却市場における類似資産の市場価値です。なお、当事業年度末において評価減を計上したものはありません。

(2) 有形固定資産の減損

当社が計上しております有形固定資産(貸借対照表計上額5,592百万円)は、資産又は資産グループにおいて減損をしている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、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計上しております。回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定に当たっては慎重に検討しておりますが、事業計画や市場環境の変化により、その見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損処理が必要となる可能性があります。減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りに関する重要な仮定は、売却可能価額の算定に用いる類似資産の市場価値、不動産鑑定評価や使用価値の算定に用いる過去の実績に基づいた将来キャッシュ・フローの見積り、及び割引率です。過去の実績には賃貸住宅のテナント賃料や稼働率が含まれます。なお、当事業年度末において、減損損失を計上したものはありません。

貸借対照表に関する注記

1.関係会社に対する短期金銭債権	124百万円
2.関係会社に対する短期金銭債務	295百万円
3.有形固定資産の減価償却累計額	1,879百万円

損益計算書に関する注記

1.関係会社との取引高

売 上 高	64百万円
売 上 原 価	0百万円
販売費及び一般管理費	135百万円
営業取引以外の取引高	191百万円

株主資本等変動計算書に関する注記

1.当事業年度末日における発行済株式数	4,764株
---------------------	--------

2.剰余金の配当に関する事項

(1)2021年6月21日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

配当金の総額	1,114百万円
1株当たり配当額	233,853.23円
基準日	2021年3月31日
効力発生日	2021年6月22日

(2)基準日が当期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

次のとおり決議を予定しております。

配当金の総額	1,225百万円
1株当たり配当額	257,317.21円
基準日	2022年3月31日
効力発生日	2022年6月27日

金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定しております。
営業債権に係る信用リスクは、内規に基づく管理によりリスク低減を図っております。
営業債務は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年3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、次表に含めておりません(注3をご覧ください)。

(単位:百万円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 敷金及び保証金	10,690	10,690	-
(2) 長期預り敷金保証金	(16,372)	(16,339)	△32

(注) 1. 負債に計上されているものについては、()で示しております。

2. 金融商品の時価の算定方法

資産

現金及び預金、並びに関係会社短期貸付金

これらは短期間で決済されるため時価は帳簿価額に近似するものであることから、記載は省略しております。

敷金及び保証金

これらは合計額を、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用リスクを上乗せ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。

負債

預り金並びに関係会社短期借入金

これらは短期間で決済されるため時価は帳簿価額に近似するものであることから、記載は省略しております。

長期預り敷金保証金

これらは合計額を、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せ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。

3. 市場価格のない株式等

(単位:百万円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式	260

税効果会計に関する注記

繰延税金資産発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

賞与引当金	144百万円
役員退職慰労引当	13百万円
退職給付引当金	449百万円
未払社会保険料	17百万円
販売用不動産評価	56百万円
貸倒引当金	2百万円
未払事業税	64百万円
未払事業所税	5百万円
その他	33百万円
繰延税金資産小計	788百万円
評価性引当額	-
繰延税金資産合計	788百万円

関連当事者との取引に関する注記

(単位:百万円)

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	東急不動産 ホールディングス(株)	被所有 直接100%	役員兼任	キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の貸付(注1)	-	関係会社 短期貸付金	13,501
				受取利息(注3)	0	未収利息	-
子会社	東急社宅マネジメント(株)	所有 直接100%	役員兼任	資金の貸付(注2)	-	関係会社 短期貸付金	3,099
				受取利息(注3)	5	未収利息	2
				出向社員の派遣	-	立替金	708
	レジデンシャルパートナーズ(株)	所有 直接100%	役員兼任	資金の借入	-	関係会社 短期借入金	600

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の貸付については、基本契約に基づき残高が毎日変動するため、期末残高のみを記載しております。なお、担保は受け入れておりません。
 2. キャッシュ・マネジメント・システム以外の貸付については、当座貸越契約であり、基本契約に基づき残高が毎日変動するため、期末残高のみを記載しております。なお、担保は受け入れておりません。
 3. 受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

賃貸等不動産に関する注記

当社は、東京都において、賃貸用のマンション(土地を含む。)を有しております。

2022年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は247百万円(賃貸収益は売上高に、主な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、当事業年度の増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当事業年度増減額	当期末残高	
5,061	△67	4,994	6,939

- (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. 当事業年度増減額のうち、主な減少額は減価償却費(75百万円)によるものであります。
 3. 当期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

1株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額
 2. 1株当たり当期純利益

2,262,437円16銭
 478,299円14銭