

# 貸借対照表

(2025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	35,604	流動負債	20,191
現金及び預金	9,538	未払金	1,696
売掛金	1,240	未払費用	311
販売用不動産	4,513	未払法人税等	821
貯蔵品	49	未払消費税等	312
関係会社短期貸付金	16,990	前受金	3,878
関係会社立替金	858	預り金	12,473
その他	2,429	賞与引当金	678
貸倒引当金	△15	その他	19
固定資産	23,175	固定負債	23,318
有形固定資産	6,605	退職給付引当金	1,566
建物	2,566	役員退職慰労引当金	5
構築物	1	長期預り敷金保証金	21,211
工具器具備品	339	資産除去債務	534
土地	3,697	負債合計	43,510
無形固定資産	512	純資産の部	
借地権	2	株主資本	15,270
ソフトウェア	500	資本金	100
その他	9	利益剰余金	15,170
投資その他の資産	16,057	利益準備金	25
関係会社株式	160	その他利益剰余金	15,145
長期前払費用	14	繰越利益剰余金	15,145
繰延税金資産	1,205	純資産合計	15,270
敷金及び保証金	14,552	負債及び純資産合計	58,780
その他	124		
資産合計	58,780		

(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

〔 2024年4月 1日から  
2025年3月31日まで 〕

(単位:百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		72,933
売 上 原 価		64,093
売 上 総 利 益		8,840
販売費及び一般管理費		4,771
営 業 利 益		4,069
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	54	
受 取 配 当 金	294	
関 係 会 社 業 務 受 託 料	110	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	1	459
営 業 外 費 用		
そ の 他 の 営 業 外 費 用	0	0
経 常 利 益		4,528
特 別 損 失		
固 定 資 産 減 損 損 失	37	37
税 引 前 当 期 純 利 益		4,491
法人税、住民税及び事業税	1,353	
法 人 税 等 調 整 額	△92	1,261
当 期 純 利 益		3,230

(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

〔 2024年4月 1日から  
2025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	12,934	12,959	13,059	13,059
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	△1,019	△1,019	△1,019	△1,019
当期純利益	-	-	3,230	3,230	3,230	3,230
当期変動額合計	-	-	2,210	2,210	2,210	2,210
当期末残高	100	25	15,145	15,170	15,270	15,270

(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、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。

### 【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4,513百万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6,605百万円)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、不動産鑑定評価或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37百万円を計上しております。(当年度に計上した有形固定資産における減損損失の内訳は「(損益計算書に関する注記)2.減損損失」を参照)

## 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	170百万円
2.関係会社に対する短期金銭債務	381百万円
3.有形固定資産の減価償却累計額	2,202百万円

## 損益計算書に関する注記

### 1.関係会社との取引高

売上高	148百万円
売上原価	0百万円
販売費及び一般管理費	184百万円
営業取引以外の取引高	348百万円

### 2.減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

(単位:百万円)

場所	用途	種類	金額
東京都中央区日本橋浜町	事業用資産(不動産)	建物、工具器具備品	37

当社は、原則として事業用資産(不動産)については物件ごとの単位でグルーピングしております。  
事業用資産(不動産)の当事業年度において営業利益(間接費・一般管理費を含む)が継続してマイナスとなった上記の資産について、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(37百万円)として特別損失に計上いたしました。なお、回収可能価額は使用価値により算定し、使用価値は将来キャッシュ・フローを8.8%で割り引いて算定しております。

## 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)2024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	1,019百万円
1株当たり配当額	213,954.65円
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年6月24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	2,014百万円
1株当たり配当額	422,770.46円
基準日	2025年3月31日
効力発生日	2025年6月25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

2025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、関係会社株式であり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	14,552	14,172	△380
(2) 長期預り敷金保証金	( 21,211)	( 20,742)	△468

(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

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	160

# 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発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産									
賞与	引当金								234百万円
役員退職	慰勞引当金								1百万円
退職給付	引当金								555百万円
未払	社会保険料								30百万円
販売用	不動産								54百万円
貸倒	引当金								5百万円
未払	事業								88百万円
未償	業所								6百万円
減	去債								187百万円
そ	の								31百万円
									169百万円
繰延税金資産	小計								1,364百万円
繰延税金負債	引当額								—
繰延税金負債	合計								1,364百万円
繰延税金負債	合計								159百万円
繰延税金負債	合計								159百万円
繰延税金資産(負債)の純額									1,205百万円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

法定実効税率	34.59%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.48%
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△2.26%
給与等の支給額が増加した場合の法人税額の特別控除	△4.69%
住民税均等割	0.02%
税率変更に伴う期末繰延税金資産の増額修正	△0.37%
その他	0.31%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.08%

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(2025年法律第13号)が2025年3月31日に公布され、2026年4月1日以後に開始する事業年度から防衛特別法人税が課されることになりました。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は34.59%から35.43%に変更となります。

この変更により、当事業年度末の繰延税金資産の純額が16百万円増加し、法人税等調整額が16百万円減少しております。

## 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%	役員の兼任	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	14,653
				受取利息 (注3)	48	未収利息	—
子会社	東急社宅マネ ジメント(株)	所有 直接100%	役員の兼任	資金の貸付 (注2)	—	関係会社 短期貸付金	2,337
				受取利息 (注3)	5	未収利息	2
				出向社員の 派遣	—	立替金	693
	レジデンシャル パートナーズ (株)	所有 直接100%	役員の兼任	配当金の 受取	294	—	—

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。  
 4. 受取配当金は子会社の財務状況を勘案し、一定の基準に基づき決定しております。

## 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。

2025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223百万円(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	
4,861	△21	4,840	8,641

- (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(66百万円)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	3,205,326円86銭
2. 1株当たり当期純利益	678,057円05銭