

貸借対照表

(平成26年3月31日現在)

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	43,441	流動負債	31,051
現金及び預金	8,436	買掛金	250
売掛金	228	リース債務	31
有価証券	298	未払金	3,637
販売用不動産	4,820	未払費用	828
仕掛け販売用不動産	2,365	未払法人税等	3,570
前渡金	194	未払消費税等	367
前払費用	517	前受受取金	4,116
繰延税金資産	2,522	受託預り金	12,112
短期貸付金	20,000	預り金	3,174
立替金	4,002	賞与引当金	2,851
その他の	58	役員賞与引当金	51
貸倒引当金	4	資産除去債務	2
固定資産	24,869	その他の	56
有形固定資産	5,454	固定負債	4,089
建物	3,411	リース債務	37
構築物	39	退職給付引当金	2,919
機械及び装置	12	資産除去債務	541
器具備品	349	長期預り敷金保証金	565
土地	1,572	その他の	26
リース資産	66	負債合計	35,140
建設仮勘定	2	純資産の部	
無形固定資産	2,326	株主資本	33,101
借地権	989	資本金	1,396
ソフトウェア	1,280	資本剰余金	944
電話加入権	56	資本準備金	944
投資その他の資産	17,087	利益剰余金	30,761
投資有価証券	3,142	利益準備金	145
関係会社株式	1,056	その他利益剰余金	30,615
関係会社出資金	40	別途積立金	20,000
関係会社長期貸付金	7,150	繰越利益剰余金	10,615
破産更生債権等	86	評価・換算差額等	68
長期前払費用	50	その他有価証券評価差額金	68
繰延税金資産	1,124	純資産合計	33,170
敷金及び保証金	3,131	負債純資産合計	68,311
保険積立金	810		
その他の	593		
貸倒引当金	98		
資産合計	68,311		

(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

〔平成25年4月1日から
平成26年3月31日まで〕

(単位:百万円)

科 目	金 額	
営 業 収 益		65,261
営 業 原 価		50,753
営 業 総 利 益		14,507
販売費及び一般管理費		4,668
営 業 利 益		9,838
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	134	
有 価 証 券 利 息	8	
受 取 配 当 金	109	
保 険 配 当 金	15	
受 取 補 償 金	43	
そ の 他	29	341
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	24	
支 払 手 数 料	21	
そ の 他	9	55
経 常 利 益		10,125
特 別 利 益		
親 会 社 株 式 売 却 益	1,547	1,547
税 引 前 当 期 純 利 益		11,673
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	4,851	
法 人 税 等 調 整 額	804	4,047
当 期 純 利 益		7,626

(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)

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 満期保有目的の債券 … 債却原価法（定額法）
- ② 子会社株式 … 移動平均法による原価法
- ③ その他有価証券

時価のあるもの … 決算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、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

- … 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（リース資産を除く）

- … 定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

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。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

- … 定額法を採用しております。

なお、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) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

- … リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする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

- … 従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 役員賞与引当金

- … 役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(4) 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。
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（3年）による定額法により発生した翌事業年度から費用処理しております。

4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理 … 税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用としております。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供されている資産

資産の内容及びその金額

有価証券	293 百万円
投資有価証券	443
合計	737 百万円

上記の有価証券及び投資有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金 740 百万円に対して供託しているものであります。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 4,609 百万円

3. 保証債務の内容及びその金額

被保証者	保証金額（百万円）	保証債務の内容
住宅ローン利用顧客	52	住宅ローンの保証

4. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	20,314 百万円
短期金銭債務	2,386

(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)

前受斡旋手数料	1,032 百万円
貸倒引当金	35
賞与引当金	1,014
未払社会保険料	93
退職給付引当金	1,039
未払事業税	273
資産除去債務	193
関係会社株式評価損	72
その他	178
繰延税金資産小計	3,934 百万円
評価性引当額	△160
繰延税金資産合計	3,774 百万円

(繰延税金負債)

資産除去債務に対応する有形固定資産	△90 百万円
その他有価証券評価差額金	△37
繰延税金負債合計	△128 百万円
繰延税金資産の純額	3,646 百万円

2. 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

東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法の課税期間が1年間縮小されたことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、回収又は支払いが見込まれる期間が平成26年4月1日から平成27年3月31日までのものは、前事業年度の38.0%から35.6%に変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）が176百万円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が176百万円増加しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

属性	会社等の名称 又は氏名	議決権の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	東急不動産ホールディングス㈱	被所有 直接 100.0	役員の兼任	親会社株式の売却 (注) 1	1,744	—	—
				資金の貸付 (注) 2	—	短期貸付金	20,000
				受取利息 (注) 2	8	未収収益	0
親会社の子会社	東急不動産㈱	被所有 直接 0.0	同社が分譲する住宅等の販売受託 役員の兼任	住宅等の販売受託等 (注) 3	2,762	立替金	889
						前受金	332
						受託預り金	1,451
				資金の貸付 (注) 2	—	—	—
				受取利息 (注) 2	5	—	—
子会社	リバブルアセットマネジメント㈱	所有 直接 100.0	同社が賃貸する住宅等の管理受託 役員の兼任	資金の貸付及び回収 (注) 4	3,819	関係会社長期貸付金	7,150
				受取利息 (注) 4	119		
				販売用不動産の購入 (注) 5	1,028	販売用不動産	969
その他の関係会社	東京急行電鉄㈱	被所有 直接 0.0	同社が分譲する住宅等の販売受託 役員の兼任	住宅等の販売受託等 (注) 3	995	売掛金	18
						立替金	282
						前受金	164
						受託預り金	2,111

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. 親会社株式の売却価格は、市場価格を勘案して取引価格を決定しています。
- 2. 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。また、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。
- 3. 受託に伴う手数料等の受入条件は、第三者との取引と比較して同等の条件で行っております。
- 4. 賃貸物件購入に係る貸付及び回収を行ったものであります。なお、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。
- 5. 販売用不動産の購入条件は、第三者との取引と比較して同等の条件で行っております。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	691.06 円
1株当たり当期純利益	158.88 円