

# 貸借対照表

(2015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	
<b>流 動 資 産</b>	<b>44,681</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>29,442</b>
現金及び預金	6,485	買掛金	772
売掛金	399	リース債務	23
販売用不動産	10,040	未払金	2,754
仕掛販売用不動産	4,531	未払費用	902
前渡金	260	未払法人税等	2,954
前払費用	607	未払消費税等	956
繰延税金資産	1,838	前受金	2,453
短期貸付金	16,500	受託預り金	12,340
立替金	3,941	預り金	3,172
その他	88	賞与引当金	2,829
貸倒引当金	△12	役員賞与引当金	52
<b>固 定 資 産</b>	<b>25,904</b>	資産除去債務	167
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>5,034</b>	その他	62
建物	3,618	<b>固 定 負 債</b>	<b>4,568</b>
構築物	34	リース債務	14
機械及び装置	24	退職給付引当金	3,286
器具備品	458	資産除去債務	656
土地	866	長期預り敷金保証金	611
リース資産	32	その他	0
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>2,248</b>	<b>負 債 合 計</b>	<b>34,010</b>
借地権	991	純 資 産 の 部	
ソフトウェア	1,200	<b>株 主 資 本</b>	<b>36,443</b>
電話加入権	56	資本金	1,396
<b>投資その他の資産</b>	<b>18,621</b>	資本剰余金	944
投資有価証券	2,386	資本準備金	944
関係会社株式	1,337	<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>34,103</b>
関係会社出資金	40	利益準備金	145
関係会社長期貸付金	7,775	その他利益剰余金	33,958
破産更生債権等	79	別途積立金	20,000
長期前払費用	53	繰越利益剰余金	13,958
繰延税金資産	1,435	<b>評 価 ・ 換 算 差 額 等</b>	<b>131</b>
敷金及び保証金	4,204	その他有価証券評価差額金	131
保険積立金	810	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>36,575</b>
その他	594	<b>負 債 純 資 産 合 計</b>	<b>70,586</b>
貸倒引当金	△95		
<b>資 産 合 計</b>	<b>70,586</b>		

(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

〔 2014年4月1日から  
2015年3月31日まで 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		70,175
営業原価		55,432
営業総利益		14,743
販売費及び一般管理費		4,750
営業利益		9,992
営業外収益		
受取利息	111	
有価証券利息	1	
受取配当金	136	
保険配当金	72	
その他	15	337
営業外費用		
貸倒引当金繰入額	10	
その他	0	11
経常利益		10,318
特別利益		
子会社清算益	419	419
特別損失		
減損損失	919	
事業再編損	142	1,061
税引前当期純利益		9,677
法人税、住民税及び事業税	3,146	
法人税等調整額	347	3,493
当期純利益		6,183

(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 …… 償却原価法（定額法）

② 子会社株式及び関連会社株式  
…… 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、1998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、1998年3月31日以前に取得した建物については、1998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。  
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。  
なお、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。

(会計方針の変更に関する注記)

退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 2012年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 2015年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当事業年度期首より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法についても、従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から、退職給付の支払見込期間および支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しております。

なお、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額はありません。

(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

投資有価証券	503 百万円
敷金及び保証金	300
合計	803 百万円

上記の投資有価証券及び敷金及び保証金は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金 805 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 5,137 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	35	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	16,564 百万円
短期金銭債務	5,049

(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)

前受幹旋手数料	592 百万円
貸倒引当金	31
賞与引当金	933
未払社会保険料	85
退職給付引当金	1,059
未払事業税	189
資産除去債務	266
関係会社株式評価損	66
固定資産減損	303
その他	69
繰延税金資産小計	3,597 百万円
評価性引当額	△97
繰延税金資産合計	3,500 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	139 百万円
その他有価証券評価差額金	62
その他	23
繰延税金負債合計	225 百万円
繰延税金資産の純額	3,274 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

2015年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」(2015年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(2015年法律第2号)が公布されたことに伴い、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、前事業年度の35.6%から、回収又は支払が見込まれる期間が2015年4月1日から2016年3月31日までのものは33.0%、2016年4月1日以降のものについては32.2%にそれぞれ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286百万円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が292百万円、その他有価証券評価差額金が6百万円、それぞれ増加しております。

(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	役員兼任	資金の貸付 (注) 1	—	短期貸付金	16,500
				受取利息 (注) 1	16	未収収益	1
親会社 の子会社	東急不動産㈱	—	同社が分譲 する住宅等 の販売受託  役員兼任	住宅等の 販売受託等 (注) 2	1,888	立替金	491
	㈱東急コミュニティー	—	役員兼任	販売用不動 産の購入 (注) 3		1,036	前受金
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  役員兼任	受託預り金			2,600
				資金の貸付 (注) 4	875	関係会社 長期貸付金	7,750
				資金の回収 (注) 4	250		
受取利息 (注) 4	94						
その他 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  役員兼任	住宅等の 販売受託等 (注) 2	611	売掛金	4
						立替金	38
						前受金	125
						受託預り金	4,762

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. 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。
2. 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。
3. 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。
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。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	762.01円
1株当たり当期純利益	128.83円

(重要な後発事象)

2015年4月1日を効力発生日として、当社が行う賃貸住宅管理事業を会社分割により、東急住宅リース株式会社に承継いたしました。

1. 事業分離の概要

- (1) 分離先企業の名称  
東急住宅リース株式会社
- (2) 分離した事業の内容  
賃貸住宅管理事業
- (3) 事業分離を行った主な理由  
東急不動産ホールディングスグループ内での賃貸及び管理・運営等の機能を集約し、効率性向上を図るためであります。
- (4) 事業分離日  
2015年4月1日
- (5) 法的形式を含む事業分離の概要  
当社を吸収分割会社、東急住宅リース株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割であります。  
なお、本件分割に際し、当社は東急住宅リースから一切の対価を受領いたしません。

2. 会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2008年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 2008年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2008年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

- (1) 移転した事業に係る資産及び負債の額並びにその主な内訳

流動資産	2,501 百万円
固定資産	1,076 百万円
資産合計	3,578 百万円
流動負債	2,446 百万円
固定負債	502 百万円
負債合計	2,949 百万円

なお、上記資産及び負債の額は現在算定中であります。

- (2) 当期の損益計算書に計上されている分離した事業に係る売上高及び営業損益の概算額

売上高	8,561 百万円
営業利益	997 百万円