

貸借対照表

(2017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	53,004	流 動 負 債	26,285
現金及び預金	7,590	買掛金	1,407
売掛金	81	リース債務	8
有価証券	99	未払金	3,416
販売用不動産	16,356	未払費用	960
仕掛販売用不動産	8,026	未払法人税等	2,331
前渡金	392	未払消費税等	743
前払費用	509	前受金	2,383
繰延税金資産	2,018	受託預り金	10,478
短期貸付金	15,000	預り金	989
立替金	2,493	賞与引当金	3,424
その他	470	役員賞与引当金	73
貸倒引当金	△36	資産除去債務	6
固 定 資 産	23,644	その他	62
有 形 固 定 資 産	4,634	固 定 負 債	4,697
建物	3,502	リース債務	17
構築物	32	退職給付引当金	3,922
機械及び装置	13	資産除去債務	656
器具備品	557	長期預り敷金保証金	100
土地	503	負 債 合 計	30,982
リース資産	24	純 資 産 の 部	
建設仮勘定	0	株 主 資 本	45,665
無 形 固 定 資 産	2,229	資本金	1,396
借地権	992	資本剰余金	944
ソフトウェア	1,181	資本準備金	944
電話加入権	55	利 益 剰 余 金	43,325
投資その他の資産	16,781	利益準備金	145
投資有価証券	1,933	その他利益剰余金	43,179
関係会社株式	295	別途積立金	20,000
関係会社出資金	8	繰越利益剰余金	23,179
関係会社長期貸付金	8,519		
長期前払費用	67		
繰延税金資産	1,354		
敷金及び保証金	3,427		
保険積立金	610		
その他	581		
貸倒引当金	△17		
資 産 合 計	76,648	純 資 産 合 計	45,665
		負 債 純 資 産 合 計	76,648

(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

〔 2016年4月1日から
2017年3月31日まで 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		82,449
営業原価		64,738
営業総利益		17,711
販売費及び一般管理費		6,381
営業利益		11,330
営業外収益		
受取利息	76	
受取配当金	182	
保険配当金	80	
その他	36	376
営業外費用		
匿名組合投資損失	8	
その他	0	8
経常利益		11,697
特別損失		
投資有価証券評価損	76	
関係会社出資金評価損	32	108
税引前当期純利益		11,589
法人税、住民税及び事業税	3,645	
法人税等調整額	△161	3,484
当期純利益		8,104

(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) 並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、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)

法人税法の改正に伴い、「2016年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 2016年6月17日）を当事業年度に適用し、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ11百万円増加しております。

(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	94 百万円
投資有価証券	404
敷金及び保証金	370
合計	869 百万円

上記の有価証券、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 870 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 4,718 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	14	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	15,115 百万円
短期金銭債務	137

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社との取引高

営業収益	251 百万円
営業費用	1,423
営業取引以外の取引高	86

2. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

営業原価	126 百万円
------	---------

(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	47,998,773株	—	—	47,998,773株

2. 当事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項 金銭による配当

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2016年6月23日 定時株主総会	普通株式	2,147百万円	44.8円	2016年3月31日	2016年6月24日

3. 当事業年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項 (予定)

決議	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2017年6月22日 定時株主総会	普通株式	3,325百万円	利益剰余金	69.3円	2017年3月31日	2017年6月23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。また、投資有価証券は主として匿名組合出資であり、これらは四半期ごとに運用状況の把握を行っております。

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

2017年3月31日(当期の決算日)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、時価を把握することが極めて困難と認められるものについては含めておりません(注)3、4参照)。

(単位:百万円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,590	7,590	—
(2) 短期貸付金	15,000	15,000	—
(3) 有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券	504	506	2
(4) 関係会社長期貸付金	8,519	8,519	—
(5) 敷金及び保証金	2,644	2,622	△21
(6) 未払金	(3,416)	(3,416)	—
(7) 受託預り金	(10,478)	(10,478)	—
(8) 預り金	(989)	(989)	—

(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並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 短期貸付金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、債券は日本証券業協会の公表している価格によっております。

(4) 関係会社長期貸付金

これらは変動金利を適用しており、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(5) 敷金及び保証金

営業店舗等に係る敷金及び保証金の時価については、残存貸借期間ごとに、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勘案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

(6)未払金、並びに(7)受託預り金、(8)預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

- 「(3)有価証券及び投資有価証券」のうち、非上場株式（貸借対照表計上額86百万円）及び匿名組合出資金等（貸借対照表計上額1,443百万円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。
- 営業店舗等以外に係る敷金及び保証金（貸借対照表計上額782百万円）は、将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5)敷金及び保証金」には含めておりません。

(賃貸等不動産に関する注記)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都において、賃貸用ビル・マンション（借地権含む。）を所有しております。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

(単位：百万円)

貸借対照表計上額	時価
2,013	3,256

(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（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(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)

前受幹旋手数料	633 百万円
貸倒引当金	16
賞与引当金	1,056
未払社会保険料	97
退職給付引当金	1,201
未払事業税	157
資産除去債務	203
関係会社株式評価損	176
販売用不動産評価損	61
その他	84
繰延税金資産小計	3,688 百万円
評価性引当額	△193
繰延税金資産合計	3,494 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	△98 百万円
その他	△22
繰延税金負債合計	△121 百万円
繰延税金資産の純額	3,373 百万円

(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 所 (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	資金の貸付 (注)1	—	短期貸付金	15,000
				受取利息 (注)1	3	未収収益	0
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 役員の兼任	住宅等 の販売受託 等 (注)2	1,153	立替金	552
						前受金	183
						受託預り金	3,011
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 (注)3	250	関係会社長期貸付金	8,519
				資金の回収 (注)3	360		
				受取利息 (注)3	72		

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. 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	951.39円
1株当たり当期純利益	168.85円