

貸借対照表

(2019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	86,147	流 動 負 債	55,025
現金及び預金	8,243	買掛金	3,539
売掛金	159	リース債務	8
販売用不動産	20,975	未払金	4,071
仕掛販売用不動産	14,770	未払費用	1,302
前渡金	735	未払法人税等	3,121
前払費用	530	未払消費税等	921
短期貸付金	38,000	前受金	4,322
立替金	2,205	受託預り金	32,260
その他	553	預り金	1,368
貸倒引当金	△25	賞与引当金	3,903
固 定 資 産	32,804	役員賞与引当金	82
有 形 固 定 資 産	4,877	その他	123
建物	3,723	固 定 負 債	5,695
構築物	33	リース債務	1
機械及び装置	10	退職給付引当金	4,484
器具備品	530	資産除去債務	1,011
土地	504	長期預り敷金保証金	197
リース資産	8	負 債 合 計	60,720
建設仮勘定	66	純 資 産 の 部	
無 形 固 定 資 産	2,939	株 主 資 本	58,232
借地権	993	資本金	1,396
ソフトウェア	1,891	資本剰余金	944
電話加入権	55	資本準備金	944
投資その他の資産	24,987	利 益 剰 余 金	55,891
投資有価証券	1,475	利益準備金	145
関係会社株式	518	その他利益剰余金	55,746
関係会社長期貸付金	12,978	別途積立金	20,000
長期前払費用	155	繰越利益剰余金	35,746
繰延税金資産	4,100	評価・換算差額等	△0
敷金及び保証金	4,415	その他有価証券評価差額金	△0
保険積立金	780	純 資 産 合 計	58,231
その他	595	負 債 純 資 産 合 計	118,952
貸倒引当金	△32		
資 産 合 計	118,952		

(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

〔 2018年4月1日から
2019年3月31日まで 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		119,747
営業原価		96,859
営業総利益		22,887
販売費及び一般管理費		8,606
営業利益		14,281
営業外収益		
受取利息	104	
受取配当金	342	
保険配当金	76	
その他	11	535
営業外費用		
貸倒引当金繰入額	17	
その他	5	22
経常利益		14,793
税引前当期純利益		14,793
法人税、住民税及び事業税	4,878	
法人税等調整額	△280	4,597
当期純利益		10,195

(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。

(表示方法の変更に関する注記)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)
 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当計算期間の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

(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
 敷金及び保証金 965 百万円
 上記の敷金及び保証金は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金 965 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 6,219 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	9	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 38,154 百万円
 短期金銭債務 6,665

(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 389 百万円
 営業費用 1,964
 営業取引以外の取引高 108
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 754 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
2018年6月21日 定時株主総会	普通株式	3,903 百万円	81.3 円	2018年3月31日	2018年6月22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
2019年6月20日 定時株主総会	普通株式	4,177百万円	利益剰余金	87.0円	2019年3月31日	2019年6月21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

2019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	8,243	8,243	—
(2) 短期貸付金	38,000	38,000	—
(3) 関係会社長期貸付金	12,978	12,978	—
(4) 未払金	(4,071)	(4,071)	—
(5) 受託預り金	(32,260)	(32,260)	—

（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) 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。

負 債

(4) 未払金、並びに(5)受託預り金

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. 非上場株式（貸借対照表計上額85百万円）及び匿名組合出資金等（貸借対照表計上額1,389百万円）

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、上記表には記載しておりません。

（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、首都圏において、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
1,942	3,459

（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	756 百万円
貸倒引当金	17
賞与引当金	1,195
未払社会保険料	109
退職給付引当金	1,373
未払事業税	179
資産除去債務	326
関係会社株式評価損	176
販売用不動産評価損	366
その他	338
繰延税金資産小計	<u>4,840 百万円</u>
評価性引当額	<u>△185</u>
繰延税金資産合計	<u>4,654 百万円</u>

(繰延税金負債)

資産除去債務に対応する有形固定資産	△171 百万円
譲渡損益調整勘定	<u>△382 百万円</u>
繰延税金負債合計	<u>△554 百万円</u>
繰延税金資産の純額	<u>4,100 百万円</u>

(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 所有割合 (被所有) (%)	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	38,000
				受取利息 (注)1	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 (注)2 等	5,731	立替金	527
						前受金	395
						受託預り金	2,386
子会社	リパブルアセットマネジメント㈱	所有 直接 100.0	同社が賃貸 住宅等を取 得するため の資金貸付 役員兼任	資金の貸付 (注)3 資金の回収 (注)3 受取利息 (注)3	1,433 230 98	関係会社長期貸付金	12,278
その他 の関係 会社	東京急行電鉄㈱	—	同社が分譲 する住宅等 の販売受託	住宅等の 販売受託 (注)2 等	375	売掛金	—
						立替金	99
						前受金	56
						受託預り金	6,434

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	1,213.18円
1株当たり当期純利益	212.41円