

貸借対照表

(2021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 | 79,408 | 流動負債 | 38,989 |
| 現金及び預金 | 14,728 | 買掛金 | 882 |
| 売掛金 | 225 | 未払金 | 3,423 |
| 販売用不動産 | 23,273 | 未払費用 | 1,296 |
| 仕掛販売用不動産 | 18,894 | 未払法人税等 | 7,775 |
| 前渡金 | 805 | 未払消費税等 | 4,584 |
| 前払費用 | 920 | 前受金 | 5,378 |
| 短期貸付金 | 19,000 | 受託預り金 | 10,347 |
| 立替金 | 1,280 | 預り金 | 1,152 |
| その他 | 287 | 賞与引当金 | 3,978 |
| 貸倒引当金 | △7 | 役員賞与引当金 | 87 |
| 固定資産 | 35,018 | その他 | 82 |
| 有形固定資産 | 5,038 | 固定負債 | 6,330 |
| 建物 | 4,005 | 長期資産除去債務 | 1,151 |
| 構築物 | 46 | 預り敷金及び保証金 | 207 |
| 機械及び装置 | 7 | 退職給付引当金 | 4,970 |
| 器具備品 | 667 | 負債合計 | 45,319 |
| 土地 | 311 | 純 資 産 の 部 | |
| 無形固定資産 | 3,367 | 株主資本 | 69,107 |
| 借地権 | 886 | 資本金 | 1,396 |
| 電話加入権 | 55 | 資本剰余金 | 944 |
| ソフトウェア | 2,425 | 資本準備金 | 944 |
| 投資その他の資産 | 26,612 | 利益剰余金 | 66,766 |
| 投資有価証券 | 1,017 | 利益準備金 | 145 |
| 関係会社株式 | 626 | その他利益剰余金 | 66,621 |
| 関係会社長期貸付金 | 14,298 | 別途積立金 | 20,000 |
| 敷金及び保証金 | 4,577 | 繰越利益剰余金 | 46,621 |
| 長期前払費用 | 103 | | |
| 保険積立金 | 865 | | |
| 繰延税金資産 | 4,574 | | |
| その他 | 579 | | |
| 貸倒引当金 | △30 | 純資産合計 | 69,107 |
| 資産合計 | 114,426 | 負債純資産合計 | 114,426 |

(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

〔 2020年4月1日から
2021年3月31日まで 〕

(単位：百万円)

| 科 目 | 金 額 | |
|--------------|-------|---------|
| 営業収益 | | 128,897 |
| 営業原価 | | 106,586 |
| 営業総利益 | | 22,310 |
| 販売費及び一般管理費 | | 9,672 |
| 営業利益 | | 12,638 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 121 | |
| 受取配当金 | 78 | |
| 保険配当金 | 66 | |
| 補助金収入 | 104 | |
| 店舗立退料 | 48 | |
| その他 | 12 | 431 |
| 営業外費用 | | |
| SPC投資損失 | 8 | |
| 投資有価証券評価損 | 36 | |
| その他 | 6 | 50 |
| 経常利益 | | 13,018 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産減損損失 | 97 | 97 |
| 税引前当期純利益 | | 12,920 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 5,013 | |
| 法人税等調整額 | △ 909 | 4,104 |
| 当期純利益 | | 8,816 |

(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 関係会社株式 …… 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)

[「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用]

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度より適用し、(会計上の見積りに関する注記)を開示しております。

(会計上の見積りに関する注記)

当社の計算書類は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この計算書類の作成にあたって、決算日における資産・負債の報告数値及び偶発債務の開示、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を行わなければなりません。したがって、当該見積り及び予測については不確実性が存在するため、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場合があります。

新型コロナウイルスの感染拡大による影響について、第1四半期は政府による緊急事態宣言の発出等に伴い、当社では主に売買・仲介店舗の来店客数の減少等の影響が出ました。第2四半期以降の業績は回復基調にあります。そのような状況を踏まえつつ、翌期以降徐々に回復する仮定を置き会計上の見積りを行っております。

当社では、特に以下の会計上の見積り及び仮定が当社の計算書類に重要な影響を与えるものと考えております。

1. 関係会社株式及び投資有価証券の評価損

(1) 当年度の計算書類に計上した金額

| | 金額(百万円) |
|-----------|---------|
| 関係会社株式 | 626 |
| 投資有価証券 | 1,017 |
| 営業原価 | 209 |
| 投資有価証券評価損 | 36 |

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資するその他の情報

①算出方法

時価のない有価証券については、実質価額が取得価額と比べて50%以上下落したのものについては「著しく下落した」とし、回復可能性が十分な根拠により裏付けられる場合を除き、評価損を計上しております。

②主要な仮定

有価証券の評価における重要な仮定は、投資先の業績及び投資先が保有する資産の評価です。

③翌年度の計算書類に与える影響

事業計画や市場環境の変化により、期末における時価や実質価額が下落した場合、評価損の計上が必要になる可能性があります。

2. たな卸資産の評価

(1) 当年度の計算書類に計上した金額

| | 金額(百万円) |
|----------|---------|
| 販売用不動産 | 23,273 |
| 仕掛販売用不動産 | 18,894 |
| たな卸資産評価損 | 1,067 |

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資するその他の情報

①算出方法

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、その差額を評価損として費用計上しております。なお、評価損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。

②主要な仮定

たな卸資産の評価における重要な仮定は、売却市場における市場価値です。

③翌年度の計算書類に与える影響

実際の販売価格については、売却市場の動向などにより見積りと異なる可能性があります。

3. 有形固定資産及び無形固定資産の減損

(1) 当年度の計算書類に計上した金額

| | 金額 (百万円) |
|------------|----------|
| 有形固定資産 | 5,038 |
| 無形固定資産 | 3,367 |
| 有形固定資産減損損失 | 97 |

(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)

3. 減損損失」を参照)

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資するその他の情報

①算出方法

当該資産について、資産又は資産グループにおいて現存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。

②主要な仮定

価額の算定に用いる不動産鑑定評価基準、売却可能価額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。

③翌年度の計算書類に与える影響

事業計画や市場環境の変化により、その見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損処理が必要になる可能性があります。

(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

敷金及び保証金 1,005 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 1,005 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 6,961 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 | 7 | 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 19,130 百万円

短期金銭債務 257

(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 392 百万円

営業費用 2,076

営業取引以外の取引高 126

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 1,067 百万円

3. 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。

| 場所 | 用途 | 種類 | 金額 (百万円) |
|---------------|------|-----------|----------|
| 千葉県千葉市緑区あすみが丘 | 営業店舗 | 土地、建物、その他 | 83 |
| 兵庫県尼崎市武庫之荘 | 営業店舗 | 建物、器具備品 | 14 |

当社は、原則として営業店舗については店舗ごとの単位でグルーピングしております。

営業店舗の売却契約締結及び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（97百万円）として特別損失に計上いたしました。

(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 |
|----------------------|-------|-----------|----------|------------|------------|
| 2020年6月19日 定時株主総会 | 普通株式 | 4,466 百万円 | 93.06 円 | 2020年3月31日 | 2020年6月20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 |
|----------------------|-------|-----------|-------|----------|------------|------------|
| 2021年6月18日 定時株主総会 | 普通株式 | 3,618 百万円 | 利益剰余金 | 75.38 円 | 2021年3月31日 | 2021年6月19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

2021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 | 14,728 | 14,728 | — |
| (2) 短期貸付金 | 19,000 | 19,000 | — |
| (3) 関係会社長期貸付金 | 14,298 | 14,298 | — |
| (4) 未払金 | (3,423) | (3,423) | — |
| (5) 受託預り金 | (10,347) | (10,347) | — |

(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5百万円）及び匿名組合出資金等（貸借対照表計上額1,012百万円）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 |
|----------|-------|
| 1,633 | 3,226 |

- (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 | 765 百万円 |
| 貸倒引当金 | 11 |
| 賞与引当金 | 1,218 |
| 未払社会保険料 | 125 |
| 退職給付引当金 | 1,522 |
| 未払事業税 | 485 |
| 資産除去債務 | 355 |
| 関係会社株式評価損 | 176 |
| 販売用不動産評価損 | 363 |
| 投資有価証券評価損 | 128 |
| その他 | 131 |
| 繰延税金資産小計 | <u>5,284 百万円</u> |
| 評価性引当額 | <u>△189</u> |
| 繰延税金資産合計 | <u>5,095 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 | △175 百万円 |
| 譲渡損益調整勘定 | <u>△345 百万円</u> |
| 繰延税金負債合計 | <u>△521 百万円</u> |
| 繰延税金資産の純額 | 4,574 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 | 19,000 |
| | | | | 受取利息 (注)1 | 3 | | |
| 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 | 1,029 | 立替金 | 151 |
| | | | | | | 受託預り金 | 2,017 |
| 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 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 | 13,958 | 関係会社長期貸付金 | 13,598 |
| | | | | 資金の回収 (注)3 | 13,418 | | |
| | | | | 受取利息 (注)3 | 109 | | |
| その他 の関係 会社 | 東 急 (株) | — | 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 | 369 | 立替金 | 57 |
| | | | | | | 未払金 | 31 |
| | | | | | | 前受金 | 48 |
| | | | | | | 受託預り金 | 59 |

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 | 1,439.77円 |
| 1株当たり当期純利益 | 183.68円 |