

貸借対照表

(2024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	148,137	流動負債	78,264
現金及び預金	19,869	買掛金	4,065
売掛金	274	未払金	4,775
販売用不動産	50,120	未払費用	1,839
仕掛販売用不動産	31,675	未払法人税等	7,318
前渡金	1,306	未払消費税等	1,984
前払費用	1,267	前受金	5,508
短期貸付金	41,000	受託預り金	44,177
立替金	2,214	預り金	1,230
その他	414	賞与引当金	7,065
貸倒引当金	△6	役員賞与引当金	131
固定資産	44,897	その他	166
有形固定資産	7,129	固定負債	7,607
建物	5,225	長期資産除去債務	1,358
構築物	45	預り敷金及び保証金	326
機械及び装置	3	退職給付引当金	5,682
器具備品	1,540	訴訟損失引当金	239
土地	305	負債合計	85,871
建設仮勘定	7	純資産の部	
無形固定資産	5,111	株主資本	107,163
借地権	886	資本金	1,396
電話加入権	55	資本剰余金	944
商標権	45	資本準備金	944
ソフトウェア	4,124	利益剰余金	104,822
投資その他の資産	32,656	利益準備金	145
投資有価証券	2,115	その他利益剰余金	104,677
関係会社株式	675	別途積立金	20,000
関係会社長期貸付金	16,698	繰越利益剰余金	84,677
敷金及び保証金	5,201		
長期前払費用	120		
保険積立金	466		
繰延税金資産	6,796		
その他	587		
貸倒引当金	△5		
資産合計	193,034	純資産合計	107,163
		負債純資産合計	193,034

(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

〔 2023年4月1日から
2024年3月31日まで 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		186,466
営業原価		141,515
営業総利益		44,950
販売費及び一般管理費		12,659
営業利益		32,291
営業外収益		
受取利息	153	
受取配当金	267	
その他	83	503
営業外費用		
SPC投資損失	11	
固定資産除却損	13	
その他	2	28
経常利益		32,766
税引前当期純利益		32,766
法人税、住民税及び事業税	10,948	
法人税等調整額	△ 452	10,496
当期純利益		22,270

(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
市場価格のない株式等 … 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。

(5) 訴訟損失引当金

- … 訴訟に対する損失に備えるため、損失見込額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

- 仲介事業 … 不動産の仲介及び不動産の仲介に付帯する事業であり、主として顧客との媒介契約に基づき不動産の売買又は賃貸を仲介する義務を負っております。
- これらの履行義務は、物件の所有者と顧客との間の契約締結から引渡しまでの期間とリスクを考慮し、売買仲介については物件の引渡し時に、賃貸仲介については物件の契約締結時に、当社の報酬を収益として認識しております。
- 取引価格は、不動産の取引価格又は月額賃料等を基礎とする一定の額等、顧客との契約に基づく金額を受領しております。
- 販売受託事業 … 不動産の販売受託及び不動産の販売受託に付帯する事業であり、主として事業者である顧客に対して不動産の販売代理、及びそのための販売企画等のサービスを提供する義務を負っています。
- これらの履行義務は、事業者である顧客との契約に基づき、買主と事業者である顧客との契約締結時や買主への物件引渡し時等、顧客との契約条件により履行義務が充足したと認められる時点で収益を認識しております。
- 取引価格は、一定の料率を不動産の取引価格に乗じた金額を受領しております。
- 不動産販売事業 … 買取物件再販売、及びその他の不動産販売等に関する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。
- これらの履行義務は、物件を引き渡した時点で、顧客に対して法的所有権、物理的占有、物件の所有に伴う重大なリスク及び経済価値が移転し、また当社は顧客から支払いを受ける権利を得るため、その時点で収益を認識しております。
- 取引価格は、顧客との契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。
- 賃貸事業 … 住宅等の賃貸を行っており、入居者との不動産賃貸借契約書に基づき不動産を賃貸する義務等を負っております。なお、不動産賃貸収益は、リース取引に関する会計基準を適用して収益認識を行っております。
- 取引価格は、顧客との契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。

5. 控除対象外消費税等の会計処理

- 消費税等の会計処理 … 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。

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	675
投資有価証券	2,115

(注) 関係会社株式及び投資有価証券における当年度に計上した評価損はありません。

(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

市場価格のない株式等については、実質価額が取得価額と比べて50%以上下落したものについては「著しく下落した」ものとし、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、投資先の将来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	50,120
仕掛販売用不動産	31,675
たな卸資産評価損	529

(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	7,129
無形固定資産	5,111
有形固定資産減損損失 (注)	—

(注) 有形固定資産における減損損失は重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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 1,090 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1,090百万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 7,303 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	4	住宅ローンの保証
TLS5特定目的会社	2,000	金融機関からの借入金の保証

4. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権 41,218 百万円

短期金銭債務 32,052

(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 294 百万円

営業費用 4,385

営業取引以外の取引高 158

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 529 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
2023年6月22日 定時株主総会	普通株式	7,693百万円	160.28円	2023年3月31日	2023年6月23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
2024年6月21日 定時株主総会	普通株式	9,048百万円	利益剰余金	188.52円	2024年3月31日	2024年6月22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

2024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、市場価格のない非上場株式(貸借対照表計上額68百万円)及び貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資(貸借対照表計上額2,047百万円)は、以下の表には記載しておりません。また、現金及び預金、短期貸付金、未払金、並びに受託預り金は、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(単位:百万円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
関係会社長期貸付金	16,698	16,698	—

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。

(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
1,572	3,665

(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)

前受斡旋手数料	1,446 百万円
貸倒引当金	3
賞与引当金	2,163
未払社会保険料	220
退職給付引当金	1,740
未払事業税	376
資産除去債務	421
関係会社株式評価損	176
販売用不動産評価損	475
投資有価証券評価損	80
その他	319
繰延税金資産小計	7,423 百万円
評価性引当額	△365
繰延税金資産合計	7,058 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	△202 百万円
譲渡損益調整勘定	△59 百万円
繰延税金負債合計	<u>△261 百万円</u>
繰延税金資産の純額	<u>6,796 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 (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(株)	被所有 直接 100.0	役員兼任	資金の貸付 (注)1	-	短期貸付金	41,000
				受取利息 (注)1	5		
親会社 の 子会社	東急不動産(株)	-	役員兼任	たな卸資産 の売却 (注)2	6,572	-	-
子会社	リバブルアセット マネジメント(株)	所有 直接 100.0	同社が賃貸 住宅等を取 得する為の 資金の貸付 役員兼任	資金の貸付 (注)3	2,000	関係会社 長期貸付金	16,598
				資金の回収 (注)3	300		
				受取利息 (注)3	145		
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 等 (注)4	217	立替金	90
						未払金	45
						受託預り金	31,460

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. たな卸資産の売却を行ったものであります。なお、売却価格は市場価格を勘案して合理的に決定しております。
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。
4. 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。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	2,232.62 円
1株当たり当期純利益	463.97 円