

# 貸借対照表

(2015年3月31日現在)

(単位:百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
<b>流動資産</b>	<b>35,660</b>	<b>流動負債</b>	<b>28,366</b>
現金及び預金	5,384	買掛金	5,952
受取手形	49	短期借入金	8,400
売掛金	7,897	リース債務	109
販売用不動産	8,879	未払金	808
商品	1	未払法人税等	1,639
未成工事支出金	785	未払消費税等	1,542
貯蔵品	111	未払費用	1,546
前渡金	182	前受金	1,491
前払費用	108	未成工事受入金	979
繰延税金資産	845	預り金	3,881
短期貸付金	10,569	賞与引当金	1,785
その他の他	849	役員賞与引当金	54
貸倒引当金	△ 4	その他の他	177
<b>固定資産</b>	<b>67,544</b>	<b>固定負債</b>	<b>29,153</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>12,033</b>	関係会社長期借入金	16,400
建物	3,875	リース債務	412
構築物	20	退職給付引当金	6,578
機械及び装置	22	資産除去債務	11
車両運搬具	0	長期預り敷金保証金	5,581
工具、器具及び備品	142	その他の他	169
土地	7,484	<b>負債合計</b>	<b>57,519</b>
リース資産	488		
<b>無形固定資産</b>	<b>2,446</b>	<b>純資産の部</b>	
借地権	19	<b>株主資本</b>	<b>45,516</b>
電話加入権	480	<b>資本金</b>	<b>1,653</b>
ソフトウェア	235	<b>資本剰余金</b>	<b>1,227</b>
その他の他	1,711	資本準備金	1,227
<b>投資その他の資産</b>	<b>53,064</b>	<b>利益剰余金</b>	<b>42,635</b>
投資有価証券	1,910	利益準備金	114
関係会社株式	40,062	その他利益剰余金	42,520
長期貸付金	19	別途積立金	34,393
関係会社長期貸付金	2,070	繰越利益剰余金	8,127
長期前払費用	167	<b>評価・換算差額等</b>	<b>168</b>
繰延税金資産	2,710	その他有価証券評価差額金	168
敷金及び保証金	5,132	<b>純資産合計</b>	<b>45,685</b>
その他の他	990		
<b>資産合計</b>	<b>103,204</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>103,204</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	
<b>売 上 高</b> 管 理 業 売 上 高 賃 貸 業 売 上 高 工 事 業 売 上 高 そ の 他 の 売 上 高	72,991 16,312 25,685 3,359	<b>118,348</b>
<b>売 上 原 価</b> 管 理 業 売 上 原 価 賃 貸 業 売 上 原 価 工 事 業 売 上 原 価 そ の 他 の 売 上 原 価	63,419 13,088 23,391 2,662	<b>102,561</b>
<b>売 上 総 利 益</b> 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		<b>15,786</b> 6,564
<b>営 業 利 益</b>		<b>9,221</b>
<b>営 業 外 収 益</b> 受 取 利 息 受 取 配 当 金 保 険 配 当 金 そ の 他	67 31 89 35	<b>223</b>
<b>営 業 外 費 用</b> 支 払 利 息 そ の 他	212 70	<b>282</b>
<b>経 常 利 益</b>		<b>9,162</b>
<b>特 別 利 益</b> 固 定 資 産 売 却 益	89	<b>89</b>
<b>特 別 損 失</b> 減 損 損 失 そ の 他	1,442 63	<b>1,506</b>
<b>税 引 前 当 期 純 利 益</b> 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	3,150	<b>7,745</b>
法 人 税 等 調 整 額	△ 266	<b>2,883</b>
<b>当 期 純 利 益</b>		<b>4,862</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。

(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

イ. 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

ロ. その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等による時価法

(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こ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「売上高」又は「売上原価」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

イ. 販売用不動産 個別法による原価法

ロ. 商品 売価還元法による原価法

ハ. 未成工事支出金 個別法による原価法

ニ. 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法

(注)いずれも貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定しております。

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)

定率法によっております。

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)については定額法によっております。

なお、耐用年数については、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、その他の資産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。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地等にある建物については、残存価格零円として使用期限を耐用年数とした定額法によっております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

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。

また、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

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

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に充てるため、支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、当事業年度における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及び年金資産の見込額に基づき、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（5年）による均等額を発生年度の翌事業年度から費用処理しております。

また、過去勤務債務は、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（12年）による定額法により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

税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産並びに対応する債務

(1) 担保に供している資産

短期貸付金	13	百万円
投資有価証券	67	百万円
関係会社株式	58	百万円
長期貸付金	16	百万円
関係会社長期貸付金	221	百万円
計	376	百万円

(2) 担保資産に対応する債務

	—	百万円
--	---	-----

※上記の資産は、関係会社等の債務に対して担保に供しております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額

	5,184	百万円
--	-------	-----

3. 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	11,010	百万円
短期金銭債務	9,049	百万円

4. 従来、固定資産として保有しておりました賃貸用資産の一部について、保有目的を変更し、販売用不動産に8,164百万円振替えております。

(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		
賞与引当金	590	百万円
退職給付引当金	2,131	百万円
未払事業税事業所税	150	百万円
減損損失	898	百万円
その他	136	百万円
繰延税金資産小計	3,907	百万円
評価性引当額	△ 270	百万円
繰延税金資産合計	3,637	百万円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	0	百万円
その他有価証券評価差額金	80	百万円
繰延税金負債合計	81	百万円
繰延税金資産の純額	3,555	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

「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2015年3月31日に公布され、2015年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6%から2015年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%に、2016年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.3%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債を控除した金額）は320百万円減少し、法人税等調整額が329百万円、その他有価証券評価差額金が8百万円、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)

1. 親会社

属性	会社等の名称	議決権等の所有(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 の兼務	資金の貸付(注)1	—	短期貸付金	10,000
				受取利息(注)1	4		
				資金の借入(注)2	4,000	短期借入金	8,400
				借入金の返済	6,400	関係会社長期借入金	13,200
				支払利息(注)2	207	未払利息	2

(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。なお、受取利息は市場金利を勘案して、利率を合理的に定めております。

2. 支払利息は市場金利を勘案して、利率を合理的に定めております。

2. 子会社

属性	会社等の名称	議決権等の所有(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)
子会社	コミュニティワン(株)	所有 直接100.0%	役員 の兼務	資金の借入(注)1	3,200	関係会社長期借入金	3,200
				支払利息(注)1	5		
	(株)TCフォーラム	所有 直接100.0%	建物施設の 賃借等	資金の貸付(注)2	550	短期貸付金	550
				受取利息(注)2	28	関係会社長期貸付金	1,800

(注)1. 支払利息は市場金利を勘案して、利率を合理的に定めております。

2. 資金の貸付については、市場金利を勘案して決定しております。なお、担保は受け入れておりません。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額	3,172円63銭
2. 1株当たり当期純利益	337円65銭

## (重要な後発事象に関する注記)

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) 法的形式を含む取引の概要  
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. 実施した会計処理の概要

「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	2,275百万円
固定資産	5,403百万円
資産合計	7,679百万円
流動負債	5,833百万円
固定負債	1,846百万円
負債合計	7,679百万円

#### (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	10,235百万円
営業利益	1,271百万円