

1 2021年度(令和3年度) 事業報告・附属明細書

2 2021年度(令和3年度) 計算書類

目 次

1. 2021 年度（令和 3 年度）事業報告・附属明細書

事業報告書 1

附属明細書 7

2. 2021 年度（令和 3 年度）計算書類

貸借対照表 10

正味財産増減計算書 12

財務諸表に対する注記 14

2021年度（令和3年度）事業報告

（ 2021年4月 1日 から
2022年3月31日 まで ）

新型コロナウイルスが世界的に流行し、不動産業界も大きく影響を受ける中で、財務基盤の安定性を確保しつつ、木造密集地域の不燃化や老朽建物の耐震化など、災害に強く環境に配慮した快適なまちづくりを推進するため、地域に寄り添い、市街地再開発事業、防災街区整備事業、公民連携事業・マンション建替事業等の建設譲渡事業等のほか、融資保証事業や不動産アセット事業等を、引き続き着実に実施した。

I 事業の実施状況について

1 市街地再開発事業・防災街区整備事業

都市の再開発を推進し、市街地における土地の合理的・高度利用と都市機能更新を図るため、「都市再開発法」による市街地再開発事業、及び「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」による防災街区整備事業について、市街地再開発組合・防災街区整備組合の組合運營業務、権利の調整及び事業協力を実施した。また、公共団体からまちづくりに関する調査業務を受託した。

主要な事業は次のとおり

◎2021年度に大きな進捗があった地区／○2020年度以前に大きな進捗があった地区

(1) 市街地再開発事業

事業地区	公社の役割	進捗到達状況（2021年度末）						
		準備組合設立	都市計画決定	組合設立	権利変換計画	着工	竣工	引渡
戸越五丁目19番地区	参加組合員	○	○	○	○	◎		
蕨駅西口地区		○	○	○				
月島三丁目北地区		○	○	○	◎			
三田小山町西地区		○	○	○				
立石駅北口地区	参加組合員 事務局	○	○	◎				
新小岩駅南口地区	事業協力者 事務局	○	◎					
大島三丁目1番地地区		○						
京急蒲田センターエリア地区		○						
三軒茶屋二丁目地区		○						
西新宿三丁目地区		○	○					
吉祥寺南口駅前地区		○						

(2) 防災街区整備事業

事業地区	公社の役割	進捗到達状況（2021年度末）						
		準備組合設立	都市計画決定	組合設立	権利変換計画	着工	竣工	引渡
志茂三丁目9番地区	参加組合員 事務局	○	○	○	○	○	○	○
上十条一丁目4番地区		○	○	○	○	◎		
原町一丁目7番・8番地区		○	○	○	◎			
東中延一丁目1番地区	事業協力者 事務局	◎	◎					
東向島二丁目地区	事業協力者	○	◎					

- (3) 区からの受託調査業務
 - ・東長崎駅北口周辺地区
 - ・原町一丁目9番・10番地区

2 建設譲渡事業等

火災や地震に強い安全なまちづくり、良好な居住環境の確保を図り、公有地等の有効活用・建物等の共同化による都市居住の再生を推進するため、公共団体等と連携した公民連携事業、共同建替事業、マンション建替事業（団地建替）、分譲住宅譲渡事業、高齢者施設建設事業、及び保育所建設事業等の建設譲渡事業等を実施した。

主要な事業は次のとおり

- (1) 公民連携事業
 - ・江東区公営住宅建替・集約：移転完了（2団地）
- (2) マンション建替事業（団地建替）
 - ・習志野台団地11街区地区：組合設立、権利変換認可
- (3) 分譲住宅譲渡事業
 - ・綱島東一丁目：竣工
- (4) 高齢者施設建設事業
 - ・浜田山二丁目：工事中
 - ・荻窪二丁目：着工
- (5) 保育所建設事業
 - ・阿佐谷南一丁目：着工・竣工・売却

3 公社共同事業

住宅金融支援機構や民間金融機関の融資を活用し、老朽化建築物の建替促進を進め、地域のまちづくりに寄与すべく、良質な賃貸住宅等を建設し、譲渡した。

2021年度は、2件・40戸・7億3百万円の竣工となった。

4 融資保証事業

良質な賃貸住宅等を供給する住宅金融支援機構や民間金融機関の融資にかかる債務の保証を引受ける保証機関として、2021年度は48件・624戸・124億44百万円の保証契約を締結した。また、3件・2億54百万円の代位弁済を実施した。

つなぎ融資制度は、2021年度の契約実績は12件・55億69百万円、2022年3月末現在の残高は39億88百万円となった。

5 不動産アセット事業

財務基盤の安定性を確保するため、適切な不動産ポートフォリオの構築を目指し、2021年度は「ウエルカーサ下落合」・「フロントタワー1308号室」を売却するとともに、「クルーセ小滝橋」・「ウエルカーサ東中野」の2棟を取得した。

この結果、年度末時点で所有する不動産は賃貸住宅1,121戸（学生マンション117戸含む）・非住宅1,960坪（商業914坪／事務所310坪／保育所464坪／郵便局67坪／医療モール170坪／その他35坪）となっている。

これらの不動産についてリーシングや入居者管理などの運営管理を適切に行い、年間平均稼働率について、住宅96.3％・非住宅100％を確保した。

6 リフォーム・リノベーション事業

住宅等ストックの再生・活用を図るため、既往顧客への建物耐震診断、劣化診断等のアフターサービス業務を実施した結果、賃貸住宅等のリフォーム工事、設計等を受託し、完工（4件／72百万円）した。

7 まちづくり調査支援事業

木造住宅密集市街地の共同建替え、中心市街地の再開発、老朽マンション建替え、団地の再生などについての初動期における様々な課題の解決に寄与するため、地元行政や地元住民などからの要請に基づき、まちづくり調査の支援を10件(継続5件/新規5件)実施した。

8 まちづくり相談事業

まちづくり等に関する相談業務を実施した。

II 業務の適正を確保するための体制整備について

1 体制の整備状況

業務の適正を確保するための体制整備のため、法令に基づき「内部統制基本方針（平成26年3月18日理事会議決、平成27年12月15日（一部改正）理事会議決）」を整備しており、その体制は次のとおりである。

- ① 役職員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- ② 役職員の職務の執行に係る情報等の保存及び管理に関する体制
- ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ④ 役職員の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ⑤ 監事の職務を補助すべき職員に関する事項及び当該職員の理事からの独立性に関する事項
- ⑥ 監事のその職務を補助すべき職員に対する指示の実効性の確保に関する事項
- ⑦ 役職員が監事に報告するための体制その他の監事への報告に関する体制
- ⑧ 監事に報告した者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- ⑨ 監事の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- ⑩ その他監事の監査が実効的に行われることを確保するための体制

2 体制の運用状況

（1） 定款及び理事職務執行規程に基づく理事の職務執行状況報告

第1回 2021年6月4日実施

第2回 2021年12月8日実施

（2） 常勤役員会の開催

常勤役員で構成する常勤役員会を原則として毎週定期的に開催した。

以上

事業報告の付属明細書vol.01(2021年度末時点)

○ 市街地再開発事業

事業地区	戸越五丁目19番地区	蕨駅西口地区	月島三丁目北地区	立石駅北口地区	三田小山町西地区
所在地	品川区戸越	埼玉県蕨市中央	中央区月島	葛飾区立石	港区三田
事業期間	2018年～2024年(予定)	2018年～2025年(予定)	2013年～2026年(予定)	2008年～2028年(予定)	2006年～2029年(予定)
関係権利者	21名	19名	171名	105名	176名
規模	23階	29階・26階	58階・6階・7階	35階・13階	44階・29階・16階
建物延面積	約21,700㎡	約54,880㎡	約149,630㎡	約120,300㎡	約181,130㎡
建物用途	住宅(約220戸) 店舗	住宅(約415戸) 公共公益、商業、業務	住宅(約1341戸) 店舗・公益施設	住宅(約600戸) 区庁舎・店舗・公益施設	住宅(約1454戸) 店舗・事務所
事業の特色	戸越公園駅連続立体交差事業 不燃化特区(戸越2.4.5.6地区) 特定整備路線補助29号線整備	蕨の玄関口の再生と魅力づくりに ぎわいの創出 商業保留床の取得	複合市街地としての調和と 防災性の向上	京成押上線連続立体交差事業 と連携し、駅前広場と一体化した 木造密集地域および駅前 商店街の整備	都心部における 木造密集地域の 大規模整備

事業地区	新小岩駅南口地区	大島三丁目1番地地区	京急蒲田センターエリア北地区	三軒茶屋二丁目地区	西新宿三丁目西地区
所在地	葛飾区新小岩	江東区大島	大田区蒲田四丁目	世田谷区三軒茶屋	新宿区西新宿
事業期間	2019年～2029年(予定)	2019年～2029年(予定)	2020年～2030年(予定)	2014年～2031年(予定)	2012年～2032年(予定)
関係権利者	52名	45名	84名	113名	544名
規模	12階・39階	42階	19階	42階	65階(2棟)・10階・9階
建物延面積	約78,000㎡	約61,900㎡	約48,000㎡	約141,400㎡	約384,700㎡
建物用途	住宅(約550戸) 商業、事務所	住宅(約750戸) 商業・都税事務所等	住宅(約400戸) 店舗	住宅(約740戸) 店舗・業務・生活・文化	住宅(約3200戸) 商業等
事業の特色	交通広場との一体整備と 既存商店街と調和した 複合開発	駅前の広場空間の整備と 居住・商業・業務機能 の複合開発	駅前商店街の再整備と 組合わせた総合開発	小規模店舗群からなる 駅前の木造密集地域と 周辺の防災性向上、 にぎわい創出両面からの再生	新宿副都心エリアの 南西に位置する 大規模プロジェクト

事業地区	吉祥寺南口駅前地区				
所在地	武蔵野市吉祥寺南町				
事業期間	2012年～2032年(予定)				
関係権利者	58名				
規模	30階				
建物延面積	約30,000㎡				
建物用途	住宅(約180戸) 商業・業務				
事業の特色	吉祥寺駅南口交通広場との 一体整備				

○ 防災街区整備事業

事業地区	志茂三丁目9番地区	上十条一丁目4番地区	原町一丁目7番・8番地区	東中延一丁目1番地区	東向島二丁目地区
所在地	北区志茂	北区上十条	目黒区原町	品川区東中延一丁目	墨田区東向島二丁目
事業期間	2017年～2021年	2018年～2023年(予定)	2017年～2024年(予定)	2021年～2025年(予定)	2021年～2026年(予定)
関係権利者	13名	27名	39名	15名	20名
規模	3階	13階	9階	13階	11階
建物延面積	約650㎡	約3,900㎡	約9,700㎡	約3,700㎡	約5,000㎡
建物用途	住宅(約12戸)	住宅(約69戸)	住宅(約110戸)	住宅(約60戸)	住宅(約90戸)
事業の特色	共同建替事業 (事業コーディネーター・ 参加組合員・ 組合運営)、 不燃化特区 (志茂地区)	共同建替事業 (組合運営・事業コーディネーター・ 参加組合員)、不燃化特区 (十条駅周辺地区)、 補助85号線整備	東急目黒線小山駅前の 共同建替事業 (事業コンサル・参加組合員 事務局)、不燃化特区 (原町一丁目、洗足一丁目地区)	共同建替事業 不燃化特区 (東中延一丁目、 中延二・三丁目地区)	共同建替事業、 重点不燃化促進区域 (墨田区)

*上記「事業期間」の開始は公社が正式に事業参画した年

事業報告の付属明細書vol.02(2021年度末時点)

○ 建設譲渡事業等

事業地区	綱島東一丁目	習志野台団地11街区地区	江東区公営住宅建替・集約		
所在地	横浜市港北区綱島東一丁目	船橋市習志野台三丁目	江東区内		
事業期間	2018年～2022年(予定)	2017年～2024年(予定)	2020年～2029年(予定)		
関係権利者	—	210名	—		
規模	7階	7階	6階～10階		
建物延面積	1,795㎡	26,376㎡	3,800㎡～5,400㎡		
建物用途	住宅(41戸)	住宅(350戸)	区営住宅		
事業の特色	女性向けマンションの 建設譲渡事業	UR団地6棟の建替え事業	区営住宅9棟の 入居者移転支援業務を含む 建替・集約事業		

事業地区	浜田山二丁目	阿佐谷南一丁目	荻窪二丁目		
所在地	杉並区浜田山2-11-7	杉並区阿佐谷南1-19-13	杉並区荻窪2-42-15		
事業期間	2020年～2022年(予定)	2021年～2022年	2022年～2023年(予定)		
関係権利者	—	—	—		
規模	3階/地下1階	2階	3階/地下1階		
建物延面積	1780㎡	540㎡	2049㎡		
建物用途	有料老人ホーム(35室)	保育所(85人)	有料老人ホーム(46室)		
事業の特色	介護保険付き 有料老人ホームの 建設譲渡事業	認可保育所の建設事業	介護保険付き 有料老人ホームの 建設事業		

事業地区					
所在地					
事業期間					
関係権利者					
規模					
建物延面積					
建物用途					
事業の特色					

事業地区					
所在地					
事業期間					
関係権利者					
規模					
建物延面積					
建物用途					
事業の特色					

*上記「事業期間」の開始は会社が正式に事業参画した年

2021年度(令和3年度) 計算書類

貸借対照表

2022年(令和3年)3月31日現在

(単位:円)

科目	当年度	前年度	増減
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金及び預金	4,325,459,063	3,060,877,987	1,264,581,076
有価証券	1,200,098,252	1,200,040,388	57,864
未成工事支出金	0	1,276,000	△ 1,276,000
売掛金	0	313,200,000	△ 313,200,000
1年内回収予定割賦販売元金	1,452,226,624	1,585,004,459	△ 132,777,835
破産・更生債権等	347,502,806	534,583,420	△ 187,080,614
販売用不動産	606,936,551	0	606,936,551
販売用不動産前払金	5,328,143,074	2,704,752,173	2,623,390,901
貸付金	3,987,710,000	4,806,240,000	△ 818,530,000
貯蔵品	6,054,340	4,744,514	1,309,826
前払金	31,853,236	26,447,109	5,406,127
前払費用	77,539,227	76,414,092	1,125,135
立替金	573,553,851	594,417,209	△ 20,863,358
未収金	125,233,398	157,991,266	△ 32,757,868
未収還付消費税等	0	25,878,400	△ 25,878,400
未収収益	45,609,457	48,502,324	△ 2,892,867
仮払金	139,929,561	20,228,008	119,701,553
貸倒引当金	△ 126,052,800	△ 281,517,909	155,465,109
流動資産合計	18,121,796,640	14,879,079,440	3,242,717,200
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
基本財産定期預金	1,350,000	1,350,000	0
基本財産合計	1,350,000	1,350,000	0
(2) その他固定資産			
建物	15,843,588,570	16,089,208,113	△ 245,619,543
土地	15,033,718,074	14,304,589,359	729,128,715
貸貸用不動産前払金	1,101,463,954	932,679,051	168,784,903
定期借地権	1,670,876,820	1,725,170,199	△ 54,293,379
備品	194,794,146	215,046,394	△ 20,252,248
ソフトウェア	41,890,178	54,499,626	△ 12,609,448
割賦販売元金	29,858,009,753	32,724,551,282	△ 2,866,541,529
破産・更生債権等	303,603,254	356,713,413	△ 53,110,159
投資有価証券	6,912,000	6,912,000	0
企業年金積立金	781,078,900	800,918,827	△ 19,839,927
出資金	1,000,000	1,000,000	0
預託金	1,000,000	1,000,000	0
子会社株式	10,000,000	10,000,000	0
厚生貸付金	8,531,124	12,086,968	△ 3,555,844
長期前払費用	197,465,613	200,605,890	△ 3,140,277
差入瑕疵担保保証金	280,000,000	280,000,000	0
差入敷金	89,104,298	88,106,168	998,130
差入営業保証金	10,000,000	10,000,000	0
長期未収金	186,998,995	196,641,691	△ 9,642,696
繰延税金資産	132,046,836	250,466,533	△ 118,419,697
保証債務見返	191,136,204,301	194,335,023,210	△ 3,198,818,909
貸倒引当金	△ 193,672,271	△ 280,340,837	86,668,566
その他固定資産合計	256,694,614,545	262,314,877,887	△ 5,620,263,342
固定資産合計	256,695,964,545	262,316,227,887	△ 5,620,263,342
資産の部合計	274,817,761,185	277,195,307,327	△ 2,377,546,142

貸借対照表

2022年（令和3年）3月31日現在

（単位：円）

科 目	当年度	前年度	増 減
II 負債の部			
1. 流動負債			
短期借入金	2,820,000,000	380,000,000	2,440,000,000
1年内返済予定長期借入金	2,833,839,864	1,994,474,252	839,365,612
1年内返済予定長期未払金	13,816,094	32,486,255	△ 18,670,161
販売不動産未払金	175,091,800	74,068,500	101,023,300
その他未払金	75,259,453	101,805,918	△ 26,546,465
未払返還保証料	16,277,976	10,944,739	5,333,237
未払消費税等	5,852,200	0	5,852,200
未払法人税等	51,724,600	190,000	51,534,600
未払費用	23,585,802	26,329,934	△ 2,744,132
前受収益	81,067,747	66,949,767	14,117,980
未成工事受入金	0	1,421,200	△ 1,421,200
前受金	52,257,794	44,431,165	7,826,629
前受保証料	146,899,958	199,100,468	△ 52,200,510
預り金	31,727,934	137,512,590	△ 105,784,656
預り保証料	39,149,040	85,313,750	△ 46,164,710
賞与引当金	66,173,075	64,419,026	1,754,049
流動負債合計	6,432,723,337	3,219,447,564	3,213,275,773
2. 固定負債			
長期借入金	37,678,769,299	40,687,794,304	△ 3,009,025,005
長期前受保証料	2,996,995,137	2,962,335,985	34,659,152
退職給付引当金	819,637,591	810,391,599	9,245,992
役員退職慰労引当金	56,070,450	48,436,100	7,634,350
割賦債権回収費用引当金	169,288,205	203,979,481	△ 34,691,276
債務保証損失引当金	915,463,497	1,033,892,195	△ 118,428,698
補償損失引当金	6,322,074	5,680,736	641,338
長期未払金	0	13,816,094	△ 13,816,094
受入保証金	6,000,000	60,000,000	△ 54,000,000
受入敷金	501,756,245	401,309,646	100,446,599
資産除去債務	358,348,876	350,363,637	7,985,239
保証債務	191,136,204,301	194,335,023,210	△ 3,198,818,909
固定負債合計	234,644,855,675	240,913,022,987	△ 6,268,167,312
負債の部合計	241,077,579,012	244,132,470,551	△ 3,054,891,539
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
受取補助金等	1,350,000	1,350,000	0
指定正味財産合計	1,350,000	1,350,000	0
(うち基本財産への充当額)	(1,350,000)	(1,350,000)	0
2. 一般正味財産	33,738,832,173	33,061,486,776	677,345,397
正味財産の部合計	33,740,182,173	33,062,836,776	677,345,397
負債及び正味財産合計	274,817,761,185	277,195,307,327	△ 2,377,546,142

正味財産増減計算書

2021年4月1日から2022年3月31日まで

(単位:円)

科 目	当年度	前年度	増 減
I 一般正味財産増減の部			
1. 経常増減の部			
(1) 経常収益			
1基本財産運用益	94	94	0
2事業収益	7,188,992,627	7,444,325,993	△ 255,333,366
3受取補助金	22,230,000	21,960,000	270,000
4その他経常収益			
貸倒引当金戻入益	296,847,999	25,571,422	271,276,577
債務保証損失引当金戻入益	298,482,368	187,717,948	110,764,420
割賦債権回収費用引当金戻入益	30,191,968	16,801,585	13,390,383
補償損失引当金戻入益	24,652	1,739,977	△ 1,715,325
預金利息	50,131	73,211	△ 23,080
有価証券利息	277,370	146,781	130,589
年金配当金	11,069,763	4,754,060	6,315,703
受取利息	4,061,770	4,787,356	△ 725,586
償却済債権取立益	1,581,967	2,722,800	△ 1,140,833
受取繰上違約金	2,522,809	138,674	2,384,135
延滞損害金	4,249,641	0	4,249,641
経常収益合計	7,860,583,159	7,710,739,901	149,843,258
(2) 経常費用			
1事業費			
売上原価	3,008,243,884	2,336,569,573	671,674,311
給与手当	407,959,180	401,738,130	6,221,050
賞与引当金繰入額	47,144,539	47,858,176	△ 713,637
役員退職慰労引当金繰入額	16,504,601	13,363,058	3,141,543
退職給付費用	31,900,267	30,367,974	1,532,293
減価償却費	548,417,529	533,954,022	14,463,507
業務委託費	239,349,741	235,509,874	3,839,867
定期借地権償却	54,293,379	54,293,379	0
支払利息	848,758,318	926,092,879	△ 77,334,561
利息費用	7,985,239	7,807,290	177,949
貸倒損失	114,093	8,384,514	△ 8,270,421
貸倒引当金繰入額	49,542,025	185,538,313	△ 135,996,288
債務保証損失引当金繰入額	214,124,331	360,660,957	△ 146,536,626
補償損失引当金繰入額	665,990	0	665,990
その他事業費	1,183,431,993	1,237,300,603	△ 53,868,610
2管理費			
給与手当	126,198,553	125,370,183	828,370
賞与引当金繰入額	15,998,933	13,403,114	2,595,819
役員退職慰労引当金繰入額	3,550,902	3,158,008	392,894
退職給付費用	10,852,393	12,853,358	△ 2,000,965
減価償却費	54,758,185	42,697,140	12,061,045
その他管理費	212,974,736	208,708,856	4,265,880
経常費用合計	7,082,768,811	6,785,629,401	297,139,410
評価損益等調整前当期経常増減額	777,814,348	925,110,500	△ 147,296,152
投資有価証券評価損益等	0	0	0
評価損益等計	0	0	0
当期経常増減額	777,814,348	925,110,500	△ 147,296,152

正味財産増減計算書

2021年4月1日から2022年3月31日まで

(単位:円)

科 目	当年度	前年度	増 減
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
その他経常外収益	76,721,305	3,554,420	73,166,885
経常外収益合計	76,721,305	3,554,420	73,166,885
(2) 経常外費用			
固定資産除却損	0	3,162,745	△ 3,162,745
その他経常外費用	6,963,355	4,035,257	2,928,098
経常外費用合計	6,963,355	7,198,002	△ 234,647
当期経常外増減額	69,757,950	△ 3,643,582	73,401,532
税引前当期一般正味財産増減額	847,572,298	921,466,918	△ 73,894,620
法人税、住民税及び事業税	51,807,204	7,975,532	43,831,672
法人税等調整額	118,419,697	6,778,693	111,641,004
法人税等合計	170,226,901	14,754,225	155,472,676
当期一般正味財産増減額	677,345,397	906,712,693	△ 229,367,296
一般正味財産期首残高	33,061,486,776	32,154,774,083	906,712,693
一般正味財産期末残高	33,738,832,173	33,061,486,776	677,345,397
II 指定正味財産増減の部			
当期指定正味財産増加額	0	0	0
指定正味財産期首残高	1,350,000	1,350,000	0
指定正味財産期末残高	1,350,000	1,350,000	0
III 正味財産期末残高	33,740,182,173	33,062,836,776	677,345,397

財務諸表に対する注記

1、重要な会計方針

- (1) 有価証券の評価基準及び評価方法
満期保有目的有価証券については、償却原価法(定額法)を採用している。
その他目的有価証券のうち、市場価格のない株式等については移動平均法による原価法を、市場価格のない株式等以外のものについては決算日の市場価格等に基づく時価法を採用している。
子会社株式については、移動平均法による原価法を採用している。
- (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法
個別法に基づく低価法を採用している。
- (3) 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)
定額法を採用している。
 - ②無形固定資産(リース資産を除く)
定額法を採用している。但し、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間(5年間)に基づく定額法による。
 - ③リース資産
 - i 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産
自己所有の固定資産に適用する減価償却法と同一の方法を採用している。
 - ii 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、残存価額をゼロとする定額法を採用している。
- (4) 引当金の計上基準
 - ①貸倒引当金
中高層建築物譲渡事業等の売上債権等及び保証事業の求償権の貸倒れによる損失に備えるため、正常債権、3ヶ月から6ヶ月未満の延滞債権、条件緩和債権、貸倒懸念債権毎に貸倒実績率等に基づき、破産更生債権等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いる。
 - ②賞与引当金
賞与の支払に備えるため、支払見込額のうち当期に帰属する額を計上している。
 - ③退職給付引当金
職員の退職給付に備えるため、期末退職給与の自己都合要支給額に相当する金額を計上している。
 - ④債務保証損失引当金
保証債務に係る損失に備えるため、保証先原債権の信用状況に鑑み、正常債権、3ヶ月から6ヶ月未満の延滞債権、条件緩和債権、貸倒懸念債権毎に貸倒実績率等に基づき、破産更生債権等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いる。
 - ⑤役員退職慰労引当金
役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上している。
 - ⑥割賦債権回収費用引当金
将来の割賦債権回収費用の発生に備えるため、将来の各年度の割賦債権回収予想額について、過年度の平均回収費用実績率を乗じたものを現在価値に割り引いた額の合計額を計上している。
 - ⑦補償損失引当金
中高層建築物譲渡事業等における瑕疵担保責任の履行に備えるため、当該履行に伴う補償費用の実績率に基づき、必要額を計上している。
- (5) リース取引
所有権移転外ファイナンス・リース取引は、通常の売買処理に準じた会計処理によっている。
- (6) 消費税等の会計処理
税抜方式を採用している。なお、資産に係る控除対象外消費税等のうち、税法に定める繰延消費税額等は、長期前払費用に計上の上5年間で均等償却している。

(7) ヘッジ会計の処理方法

①ヘッジ会計の方法

特例処理の条件を満たしている金利スワップについて特例処理を採用している。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段－金利スワップ取引、ヘッジ対象－借入金利息

③ヘッジ方針

当社は、リスク管理に関する社内規定に基づき、金融債務に係る将来の金利リスクを効果的に回避する目的で、金利スワップ取引を行うこととしており、投機目的の取引は行わない方針である。

2、基本財産の増減額及びその残高

(単位:円)

科目	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
基本財産				
定期預金	1,350,000	0	0	1,350,000
合計	1,350,000	0	0	1,350,000

3、基本財産の財源等の内訳

(単位:円)

科目	当期末残高	(内指定正味財産 からの充当額)	(内一般正味財産 からの充当額)	(内負債に対応す る額)
基本財産				
定期預金	1,350,000	(1,350,000)	(0)	(0)
合計	1,350,000	(1,350,000)	(0)	(0)

4、担保に供している資産

(単位:円)

担保に供している資産		担保権設定の原因となっている債務		
種類	期末帳簿価額	担保の種類	内容	期末残高
割賦販売元金(1年内回収予定分も含む)及び破産更生債権	177,630,111	譲渡担保	短期借入金	2,820,000,000
1年内定期預金	100,000,000	質権	長期借入金(1年内返済予定分も含む)	10,486,718,257
開発不動産前払金※	3,136,578,278	譲渡担保	長期未払金(1年内返済予定分も含む)	13,816,094
開発不動産前払金	620,000,000	抵当権		
建物	9,912,168,480	抵当権		
土地	6,317,901,850	抵当権		
定期借地権	1,670,876,820	抵当権		

※当該「前払金」が元となり将来発生する売買代金債権を担保に供している。

5、固定資産の取得価額、減価償却累計額及び当期末残高

(単位:円)

科目	取得価額	減価償却累計額	減損累計額	期末残高
建物	22,421,727,398	6,578,138,828	0	15,843,588,570
土地	15,033,718,074	0	0	15,033,718,074
定期借地権	2,856,728,776	1,185,851,956	0	1,670,876,820
備品	409,300,810	214,506,664	0	194,794,146
リース資産	0	0	0	0
ソフトウェア	166,716,486	124,826,308	0	41,890,178
合計	40,888,191,544	8,103,323,756	0	32,784,867,788

6、金融商品に関する注記

(1) 金融商品に対する取組方針

①資金運用については、預金及びリスクの少ない債券投資に限定している。

②デリバティブ取引については、金融債務に係る将来の金利リスクを効果的に回避する目的で、金利スワップ取引等を行っており、投機目的の取引は行わない方針である。

(2) 金融商品の内容及びリスク

投資有価証券は、金銭信託等であり、証券発行体の信用リスク、市場価格の変動リスクにさらされている。

(3) 金融商品のリスクに係る管理体制

①金融商品の取引は、当社のリスク管理に関する社内規定等に基づき行い、信用リスク・変動リスクを回避すべく、短期間での預入及びその他目的有価証券による運用として。

- ②信用リスクの管理は、債券発行体を国・地方公共団体等の高格付の先に限定している。
 ③市場リスクの管理は、関係する市場動向を把握し、迅速的確な対応を可能としている。

7、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

東京都、神奈川県において、賃貸用マンション(建物・土地または定期借地権)を有している。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項 (単位:円)

	当期末帳簿価額	時価
賃貸等不動産	31,995,311,073	42,177,647,084

(注1) 帳簿価額は取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額である。

(注2) 当期末の時価は、収益還元法に基づいて自社で合理的に算定した金額に基づいている。

8、補助金等の内訳並びに交付者、当期の増減額及び残高

(単位:円)

補助金等の名称	交付者	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	貸借対照表上の記載区分
豊島区高齢者向優良賃貸住宅供給助成事業補助金	豊島区	4,120,000	4,177,000	4,120,000	4,177,000	未収金
中野区高齢者向優良賃貸住宅家賃減額費補助金	中野区	9,600,000	9,600,000	9,600,000	9,600,000	未収金
台東区立忍岡住宅廃止に伴う入居者家賃補助金	台東区	1,578,768	1,578,768	1,578,768	1,578,768	未収金
東京都都民住宅家賃減額補助金	東京都	0	31,000	0	31,000	未収金
合計		15,298,768	15,386,768	15,298,768	15,386,768	

9、関連当事者との取引

種類	子会社	
名称	(株)首都圏健康福祉公社	
所在地	東京都港区芝浦3-9-1	
資産総額(単位:円)	29,132,757	
事業の内容	ジム運営事業・介護保険法関連事業	
議決権の割合	100%(子会社)	
関係内容	役員の兼務等	代表取締役(当社理事)
	事実上の関係	業務委託
取引の内容	ジム運営管理事務、ジム経営指導	
取引の種類別の取引金額(単位:円)	(収益)賃貸料	324,000
	(費用)運営管理料	20,400,000
期末残高(単位:円)	未収金	11,840,710
	未払金	11,001,237

10、税効果会計

(1) 繰延税金資産の発生原因別の主な内訳 (単位:円)

項目	当期末
定期借地権	169,017,102
未払事業税等	4,689,992
退職給付引当金	108,501,523
割賦債権回収費用引当金	58,555,537
資産除去債務費用	38,458,919
賞与引当金	17,563,783
役員退職慰労引当金	15,883,047
補償損失引当金	2,186,759
一括償却資産償却超過	37,287
権変資産売却益	30,346,948
権変資産売却損	△ 5,186,927
繰延税金資産小計	440,053,970
評価性引当額	△ 308,007,134
繰延税金資産合計	132,046,836

(2) 法人税法上の非収益事業と収益事業の区分

(単位:円)

項 目	非収益事業	収益事業	合計
税引前当期一般正味財産増減額(A)	342,078,156	505,494,142	847,572,298
永久差異損金算入限度額(B1)	—	0	0
その他(B2)	—	0	0
小計(B)=(B1)+(B2)	—	0	0
(A)+(B)	342,078,156	505,494,142	847,572,298
法人税、住民税及び事業税(C)	—	51,807,204	51,807,204
法人税等調整額(D)	—	118,419,697	118,419,697
(C)+(D)	—	170,226,901	170,226,901
当期一般正味財産増減額(A)-(C)-(D)	342,078,156	335,267,241	677,345,397

(3) 法人税法上の収益事業に係る法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

項 目	率
法定実効税率	34.59%
永久に損金に算入されない項目	0.51%
永久に益金に算入されない項目	-0.02%
住民税均等割額	0.04%
評価性引当額の増減額	-1.22%
その他	-0.22%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.68%

11、賃貸用不動産から販売用不動産への保有目的の変更

当年度において保有不動産の用途変更が生じたのを契機に保有不動産の保有目的の変更を行った結果、「建物」から「販売用不動産」へ371百万円、「土地」から「販売用不動産」へ329百万円を振替えている。

12、重要な後発事象

2022年4月1日に首都圏不燃建築公社共済会より首都圏建物管理株式会社の株式29,800株(発行総株数:60,000株)を14,900千円で取得した(株式の評価額:1,203,980千円)。

首都圏不燃建築公社共済会の内容

名称	首都圏不燃建築公社共済会
所在地	東京都港区新橋3-16-2
次期繰越金(単位:千円)	18,056
事業内容	当社役職員の福利厚生
関係内容(役員の兼務等)	会長(当社理事)
取引内容	株式の譲受
取引金額(単位:千円)	14,900

首都圏建物管理株式会社の内容

名称	首都圏建物管理株式会社
所在地	東京都新宿区水道町3-1
資産総額(単位:千円)	1,422,267
事業内容	不動産賃貸・管理
関係内容(役員の兼務等)	取締役(当社理事・部長)