

1 平成29年度 事業報告

2 平成29年度 計算書類

一般財団法人 首都圏不燃建築公社

# 目 次

## 1. 平成29年度 事業報告

事業報告書 ..... 1

附属明細書 ..... 6

## 2. 平成29年度 計算書類

貸借対照表 ..... 7

正味財産増減計算書 ..... 9

財務諸表に対する注記 ..... 11

# 平成29年度 事業報告

平成29年4月 1日 から  
平成30年3月31日 まで

土地活用やマンション建替えから大規模な再開発の様々な局面で、地域に合わせた手法による再開発を推進するとともに、賃貸住宅融資の保証等種々の支援方策を活用することにより、不燃高層化など災害に強いまちづくりと良質な住宅の供給を行うことを通じ、木密地域における不燃化推進に寄与するとともに、引き続き公社の社会的使命を果たすため、以下のとおり、事業を実施した。

## 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、保留床の取得等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次のとおり受託した。

主要な事業は次の通り。

#### ・市街地再開発事業

「糀谷駅前地区」	「目黒駅前地区」
「立石駅北口地区」	「三田小山町西地区」
「月島三丁目地区」	「三軒茶屋二丁目地区」
「吉祥寺南口駅前地区」	「西新宿三丁目西地区」

#### ・防災街区整備事業

「中延二丁目旧同潤会地区」	「原町一丁目7番・8番地区」
「志茂三丁目9番地区」	

#### ・調査業務

「原町一丁目7番・8番地区」
「東長崎駅北口周辺地区」
「戸越公園駅周辺地区」
「西大島駅前地区」

## 2 都市居住再生事業

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て、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、及び保育所建設事業を実施した。

主要な事業は次の通り。

- ・共同建替事業  
「中野五丁目地区」
  
- ・マンション建替事業（団地建替）  
「習志野台団地11街区地区」
  
- ・分譲住宅譲渡事業  
「新丸子東二丁目地区」
  
- ・保育所建設事業  
「富ヶ谷一丁目地区」      「長崎一丁目地区」  
「高田三丁目地区」      「二番町地区」

## 3 賃貸住宅建設・譲渡事業

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。

平成29年度は、6件・108戸・15億83百万円の竣工となった。

## 4 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、平成29年度は82件・1,017戸・157億75百万円の保証契約を締結した。

また、「つなぎ融資制度」において、平成29年度の契約実績は36件・91億55百万円、平成30年3月末現在の残高は54億11百万円となった。

## 5 不動産アセット事業

所有する賃貸資産（住宅1,060戸・非住宅1,240坪）の管理運営を行うとともに、一部の所有資産の売却及び新規収益物件の購入を行い、資産管理の合理化と適切なポートフォリオの構築を図った。

## 6 リフォーム・リノベーション事業

既往顧客への建物劣化診断（無償）等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様々な課題の解決に寄与するため、地元行政や地元住民の方々が推進するまちづくり事業の初動期の調査支援を15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 体制の整備についての決定

(1) 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定その他の体制
- 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) 業務の適正を確保するための体制整備における「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（前述II-(1)-②）」、及び「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（前述II-(1)-④）」について、次のとおり改正した。

(II-(1)-②)

個人情報保護方針の改正（平成29年6月29日理事会議決）

(II-(1)-④)

組織の改正（再開発部の廃止並びに再開発第一部及び再開発第二部の設置）  
（平成30年3月20日理事会議決）

## 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 平成29年6月2日実施

第2回 平成29年12月12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、業務の適正を確保するため、法令等遵守、リスク管理、効率的な職務執行等に関する重要事項についての審議、意見交換、周知徹底等を行った。

以上

# 平成29年度事業報告 附属明細書

## ○ 市街地再開発事業

事業地区	糀谷駅前地区	目黒駅前地区	立石駅北口地区	三田小山町西地区	月島三丁目地区	西新宿三丁目西地区	三軒茶屋二丁目地区	吉祥寺南口駅前地区
所在地	大田区西糀谷	品川区上大崎	葛飾区立石	港区三田	中央区月島	新宿区西新宿	世田谷区三軒茶屋	武蔵野市吉祥寺南町
事業期間	H16年～H29年	H26年～H30年(予定)	H20年～H36年(予定)	H18年～H37年(予定)	H25年～H38年(予定)	H24年～H41年(予定)	H26年～H37年(予定)	H24年～H37年(予定)
関係権利者	217名	221名	146名	216名	172名	544名	116名	58名
規模	W:20階 E:18階	N:40階 S:38階	36階・13階(2棟)	45階・33階(2棟)	59階	65階(2棟)	52階	30階
建物延面積	W:34,142㎡ E:8,948㎡	173,300㎡	121,400㎡	179,600㎡	144,000㎡	384,700㎡	145,800㎡	約30,000㎡
建物用途	W:住宅(268戸)・E:住宅(67戸) 公益施設・店舗・公共駐輪場	N:住宅(524戸)・S:住宅(416戸) 店舗・事務所	住宅(600戸) 区庁舎・店舗・公益施設	住宅(約1300戸) 店舗・事務所	住宅(1160戸) 店舗・公益施設	住宅(約3140戸) 商業等(28,400㎡)	住宅(約950戸) 店舗・業務・生活・文化	住宅(180戸) 商業・業務
事業の特色	駅前広場と一体整備、 高齢者・子育て支援施設、 公共駐輪場併設	東京都交通局所有地を中心 とした区域に、高層オフィスビル 1棟・タワーマンション2棟、道路、 空地、緑地、広場の整備	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	複合市街地としての調和と 防災性の向上	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	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	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	中延二丁目旧同潤会地区	原町一丁目7番・8番地区	志茂三丁目9番地区
所在地	品川区中延	目黒区原町	北区志茂
事業期間	H26年～H31年(予定)	H29年～H35年(予定)	H29年～H33年(予定)
関係権利者	140名	20名	13名
規模	13階	10階	3階
建物延面積	約16,440㎡	約14,628㎡	約1,140㎡
建物用途	住宅(195戸)	住宅(118戸)	住宅(約20戸)
事業の特色	旧同潤会戸建地区の共同建替 事業(事業コーディネート、不燃 化特区(東中延2丁目、中延2・3 丁目地区)コア事業	東急目黒線西小山駅前の共同 建替事業(事業コンサル・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(事業コーディネ ート・事業協力者)、不燃化特区(志 茂地区)

## ○ 都市居住再生事業

事業地区	中野五丁目地区	習志野台団地11街区地区	新丸子東二丁目地区	富ヶ谷一丁目地区	長崎一丁目地区	高田三丁目地区	二番町地区
所在地	中野区中野五丁目	船橋市習志野台三丁目	川崎市中原区新丸子東二丁目	渋谷区富ヶ谷一丁目	豊島区長崎一丁目	豊島区高田三丁目	千代田区二番町
事業期間	H24年～H29年	H29年～H35年(予定)	H27年～H30年(予定)	H28～H29年	H29～H30年(予定)	H29～H30年(予定)	H29～H30年(予定)
関係権利者	22名	210名	-	-	-	-	-
規模	24階	7階	10階	3階	4階	3階	4階
建物延面積	17,988㎡	26,376㎡	819㎡	553㎡	492㎡	415㎡	996㎡
建物用途	住宅(178戸)・店舗	住宅(350戸)	住宅(18戸)	保育所(79人)	保育所(60人)	保育所(50人)	保育所(100人)
事業の特色	等価交換による 共同建替事業	UR団地6棟の建替え事業	女性向けマンションの 建設譲渡事業	認可保育所の建設譲渡事業	認可保育所の建設譲渡事業	認可保育所の建設譲渡事業	認可保育所の建設事業



# 貸借対照表

平成 30 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	5,120,147,871	2,605,990,418	2,514,157,453
有価証券	2,099,850,000	1,263,259,406	836,590,594
売掛金	13,905,000	1,951,146,044	△ 1,937,241,044
1年内回収予定割賦販売元金	1,664,096,454	1,622,940,379	41,156,075
破産・更生債権等	60,246,351	479,080,881	△ 418,834,530
販売用不動産	849,368,625	903,040,873	△ 53,672,248
販売用不動産前払金	2,196,359,465	8,381,241,489	△ 6,184,882,024
貸付金	5,609,320,000	4,987,210,000	622,110,000
貯蔵品	4,651,514	0	4,651,514
前払金	12,980,406	15,133,981	△ 2,153,575
前払費用	58,744,706	43,030,831	15,713,875
立替金	441,991,746	227,597,958	214,393,788
未収金	107,776,210	156,127,504	△ 48,351,294
未収還付消費税等	0	149,945,200	△ 149,945,200
未収収益	45,185,621	47,393,394	△ 2,207,773
仮払金	16,719,499	105,168,799	△ 88,449,300
繰延税金資産	87,208,322	68,356,055	18,852,267
貸倒引当金	△ 33,344,250	△ 213,645,632	180,301,382
流動資産合計	18,355,207,540	22,793,017,580	△ 4,437,810,040
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	14,365,831,573	14,304,379,737	61,451,836
土地	8,086,788,681	7,143,184,336	943,604,345
賃貸用不動産前払金	1,290,539,120	0	1,290,539,120
定期借地権	1,888,050,336	1,942,343,715	△ 54,293,379
備品	59,769,460	49,447,060	10,322,400
リース資産	7,165,268	29,467,538	△ 22,302,270
ソフトウェア	60,335,068	79,392,662	△ 19,057,594
割賦販売元金	38,485,305,093	42,458,486,236	△ 3,973,181,143
破産・更生債権等	465,412,602	784,518,830	△ 319,106,228
投資有価証券	508,962,000	510,012,000	△ 1,050,000
企業年金積立金	585,793,660	510,670,700	75,122,960
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	60,000,000	10,000,000	50,000,000
厚生貸付金	23,491,745	27,408,611	△ 3,916,866
長期前払費用	160,176,217	133,774,452	26,401,765
差入瑕疵担保保証金	280,000,000	281,148,000	△ 1,148,000
差入敷金	50,687,350	54,274,100	△ 3,586,750
差入営業保証金	10,000,000	10,041,000	△ 41,000
長期未収金	265,822,529	277,991,500	△ 12,168,971
繰延税金資産	83,525,310	51,578,555	31,946,755
保証債務見返	200,156,657,151	212,972,282,526	△ 12,815,625,375
貸倒引当金	△ 246,090,489	△ 364,162,627	118,072,138
その他固定資産合計	266,650,222,674	281,268,238,931	△ 14,618,016,257
固定資産合計	266,651,572,674	281,269,588,931	△ 14,618,016,257
資産の部合計	285,006,780,214	304,062,606,511	△ 19,055,826,297

# 貸借対照表

平成 30 年 3 月 31 日現在

(単位：円)

科 目	当年度	前年度	増 減
<b>II 負債の部</b>			
<b>1. 流動負債</b>			
短期借入金	500,000,000	1,100,000,000	△ 600,000,000
1年内返済予定長期借入金	1,798,429,878	3,653,800,363	△ 1,855,370,485
1年内返済予定リース債務	4,436,335	11,376,415	△ 6,940,080
1年内返済予定長期未払金	29,782,533	28,932,255	850,278
販売不動産未払金	150,903,970	131,432,692	19,471,278
その他未払金	104,927,462	142,630,693	△ 37,703,231
未払返還保証料	16,482,254	44,784,341	△ 28,302,087
未払消費税等	121,194,600	0	121,194,600
未払法人税等	1,019,854,800	556,127,100	463,727,700
未払費用	33,911,897	37,384,922	△ 3,473,025
前受収益	64,224,588	50,043,820	14,180,768
前受金	203,785,155	1,655,609,882	△ 1,451,824,727
前受保証料	136,427,401	148,533,049	△ 12,105,648
預り金	21,798,277	21,013,056	785,221
仮受金	2,500,000	0	2,500,000
預り保証料	45,507,154	110,376,600	△ 64,869,446
賞与引当金	65,352,960	62,190,289	3,162,671
流動負債合計	4,319,519,264	7,754,235,477	△ 3,434,716,213
<b>2. 固定負債</b>			
長期借入金	44,561,523,073	49,174,989,482	△ 4,613,466,409
長期リース債務	2,398,842	13,775,257	△ 11,376,415
長期前受保証料	2,914,316,998	3,019,931,812	△ 105,614,814
退職給付引当金	864,696,484	817,583,853	47,112,631
役員退職慰労引当金	68,715,000	65,839,353	2,875,647
割賦債権回収費用引当金	150,150,387	140,245,186	9,905,201
債務保証損失引当金	704,207,227	1,019,527,758	△ 315,320,531
補償損失引当金	10,926,831	10,924,689	2,142
長期未払金	108,518,936	138,301,469	△ 29,782,533
受入保証金	60,000,000	60,000,000	0
受入敷金	401,051,220	362,651,274	38,399,946
資産除去債務	327,459,837	320,162,950	7,296,887
保証債務	200,156,657,151	212,972,282,526	△ 12,815,625,375
固定負債合計	250,330,621,986	268,116,215,609	△ 17,785,593,623
負債の部合計	254,650,141,250	275,870,451,086	△ 21,220,309,836
<b>III 正味財産の部</b>			
<b>1. 指定正味財産</b>			
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
<b>2. 一般正味財産</b>	30,355,288,964	28,190,805,425	2,164,483,539
正味財産の部合計	30,356,638,964	28,192,155,425	2,164,483,539
負債及び正味財産合計	285,006,780,214	304,062,606,511	△ 19,055,826,297

# 正味財産増減計算書

平成29年4月1日から平成30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	788	284	504
2事業収益	24,668,653,992	12,047,713,893	12,620,940,099
3受取補助金	21,273,000	20,951,600	321,400
4その他経常収益			
貸倒引当金戻入益	320,122,838	728,126,560	△ 408,003,722
債務保証損失引当金戻入益	393,356,343	650,308,333	△ 256,951,990
補償損失引当金戻入益	559,749	0	559,749
預金利息	205,837	162,682	43,155
有価証券利息	2,320,360	5,504,473	△ 3,184,113
年金配当金	2,966,194	2,880,474	85,720
受取利息	5,911,706	6,368,362	△ 456,656
償却済債権取立益	3,946,954	7,145,628	△ 3,198,674
受取解約手付金	15,438,500	13,334,500	2,104,000
受取繰上違約金	3,313,070	10,370,741	△ 7,057,671
延滞損害金	31,784,447	24,593,422	7,191,025
経常収益合計	25,469,853,778	13,517,460,952	11,952,392,826
(2) 経常費用			
1事業費			
売上原価	15,126,100,241	5,209,961,106	9,916,139,135
給与手当	417,764,345	434,557,052	△ 16,792,707
賞与引当金繰入額	47,342,883	0	47,342,883
役員退職慰労引当金繰入額	11,109,264	12,149,074	△ 1,039,810
退職給付費用	32,859,288	31,926,951	932,337
減価償却費	552,160,806	493,292,608	58,868,198
業務委託費	773,143,203	247,501,028	525,642,175
販売手数料	522,347,182	162,274,591	360,072,591
広告宣伝費	607,253,391	309,935,923	297,317,468
定期借地権償却	54,293,379	54,293,379	0
支払利息	1,222,227,202	1,525,724,112	△ 303,496,910
利息費用	7,296,887	7,134,280	162,607
貸倒損失	725,939	53,942,501	△ 53,216,562
貸倒引当金繰入額	22,038,152	100,810,734	△ 78,772,582
割賦債権回収費用引当金繰入額	77,468,875	10,607,860	66,861,015
債務保証損失引当金繰入額	104,177,808	234,366,162	△ 130,188,354
補償損失引当金繰入額	1,645,891	1,281,548	364,343
その他事業費	1,284,396,662	1,108,274,713	176,121,949
2管理費			
給与手当	123,953,362	158,133,831	△ 34,180,469
賞与引当金繰入額	15,204,574	0	15,204,574
役員退職慰労引当金繰入額	6,313,014	6,620,339	△ 307,325
退職給付費用	12,201,217	13,143,037	△ 941,820
減価償却費	15,353,285	12,685,485	2,667,800
その他管理費	173,105,538	190,469,918	△ 17,364,380
経常費用合計	21,210,482,388	10,379,086,232	10,831,396,156
評価損益等調整前当期経常増減額	4,259,371,390	3,138,374,720	1,120,996,670
投資有価証券評価損益等	△ 5,586,924	△ 5,191,468	△ 395,456
評価損益等計	△ 5,586,924	△ 5,191,468	△ 395,456
当期経常増減額	4,253,784,466	3,133,183,252	1,120,601,214

# 正味財産増減計算書

平成29年4月1日から平成30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			
固定資産売却益	58,312,921	80,074,464	△ 21,761,543
その他経常外収益	20,008,914	16,100,185	3,908,729
経常外収益合計	78,321,835	96,174,649	△ 17,852,814
(2) 経常外費用			
固定資産売却損	848,799,160	23,292,514	825,506,646
固定資産除却損	611,941	4,133,580	△ 3,521,639
割賦債権譲渡損	0	121,841,635	△ 121,841,635
減損損失	336,811,938	0	336,811,938
その他経常外費用	12,257,895	12,927,559	△ 669,664
経常外費用合計	1,198,480,934	162,195,288	1,036,285,646
当期経常外増減額	△ 1,120,159,099	△ 66,020,639	△ 1,054,138,460
税引前当期一般正味財産増減額	3,133,625,367	3,067,162,613	66,462,754
法人税、住民税及び事業税	1,019,940,850	556,137,511	463,803,339
法人税等調整額	△ 50,799,022	68,545,472	△ 119,344,494
法人税等合計	969,141,828	624,682,983	344,458,845
当期一般正味財産増減額	2,164,483,539	2,442,479,630	△ 277,996,091
一般正味財産期首残高	28,190,805,425	25,748,325,795	2,442,479,630
一般正味財産期末残高	30,355,288,964	28,190,805,425	2,164,483,539
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	30,356,638,964	28,192,155,425	2,164,483,539

## 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については時価を採用している。

#### (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	233,401,885	譲渡担保	短期借入金	500,000,000
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)	9,595,725,103
建物	9,990,323,868	抵当権	長期未払金(1年内返済予定分も含む)	138,301,469
土地	3,201,975,384	抵当権		
定期借地権	1,888,050,336	抵当権		

## 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	19,758,123,859	5,387,492,825	4,799,461	14,365,831,573
土地	8,418,801,158	0	332,012,477	8,086,788,681
定期借地権	2,856,728,776	968,678,440	0	1,888,050,336
備品	116,970,916	57,201,456	0	59,769,460
リース資産	20,476,350	13,311,082	0	7,165,268
ソフトウェア	104,691,300	44,356,232	0	60,335,068
合計	31,275,792,359	6,471,040,035	336,811,938	24,467,940,386

## 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、預金及び国債を中心とする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、国債・地方債、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する。

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、神奈川県および千葉県において、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	23,665,244,171	12,640,728,300

(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、固定資産税評価額および相続税路線価額に基づいている。

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	4,104,000	12,153,000	12,219,000	4,038,000	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	8,759,600	9,120,000	8,759,000	9,120,000	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	1,901,268	7,605,072	7,605,072	1,901,268	未収金
合計		14,764,868	28,878,072	28,583,072	15,059,268	

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	東京都港区新橋4-6-15	
資産総額(単位:円)	54,456,098	
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(当社理事長)
	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	528,000
	(費用)運営管理料	18,000,000
期末残高(単位:円)	未収金	13,266,674
	未払金	11,972,297

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
減損会計適用資産	116,536,931
定期借地権	93,927,546
未払事業税等	92,983,140
退職給付引当金	68,430,125
割賦債権回収費用引当金	51,952,034
資産除去債務費用	20,801,092
賞与引当金	19,027,965
役員退職慰労引当金	18,290,582
補償損失引当金	3,780,684
一括償却資産償却超過	124,692
繰延税金資産小計	485,854,791
評価性引当額	△ 315,121,159
繰延税金資産合計	170,733,632

(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)	815,164,672	2,318,460,695	3,133,625,367
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)	815,164,672	2,318,460,695	3,133,625,367
法人税、住民税及び事業税(C)	—	1,019,940,850	1,019,940,850
法人税等調整額(D)	—	△ 50,799,022	△ 50,799,022
(C)+(D)	—	969,141,828	969,141,828
当期一般正味財産増減額(A)-(C)-(D)	815,164,672	1,349,318,867	2,164,483,539

(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	34.81%
永久に損金に算入されない項目	2.15%
永久に益金に算入されない項目	-1.18%
住民税均等割額	0.01%
評価性引当額の増減額	6.34%
その他	-0.33%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.80%

#### 11、減損損失会計

以下の固定資産について減損損失を計上している。 (単位:円)

種類	店舗(土地及び建物)
場所	東京都目黒区原町
減損損失の金額	336,811,938

(減損の損失) 賃貸事業の土地 332,012,477円、建物 4,799,461円である。

(評価金額の方法) 鑑定評価額による。