

1 平成30年度 事業報告

2 平成30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30年度 事業報告

事業報告書 1

附属明細書 5

2. 平成30年度 計算書類

貸借対照表 6

正味財産増減計算書 8

財務諸表に対する注記 10

平成30年度 事業報告

〔平成30年4月 1日 から
平成31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

「目黒駅前地区」	「立石駅北口地区」
「三田小山町西地区」	「三軒茶屋二丁目地区」
「月島三丁目北地区」	「吉祥寺南口駅前地区」
「西新宿三丁目西地区」	「春日・後樂園駅前地区」
「戸越五丁目19番地区」	「蕨駅西口地区」

・防災街区整備事業

「中延二丁目旧同潤会地区」	「志茂三丁目9番地区」
「原町一丁目7番・8番地区」	「上十条一丁目4番地区」

・調査業務

「原町一丁目7番・8番地区」	「志茂三丁目9番地区」	「東長崎駅北口周辺地区」
「戸越公園駅周辺地区」	「西大島駅周辺地区」	「原町一丁目9番・10番地区」

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、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。

- ・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」 「綱島東一丁目地区」

- ・保育所建設事業
「長崎一丁目地区」 「高田三丁目地区」
「二番町地区」 「平河町二丁目地区」

3 賃貸住宅建設・譲渡事業（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。

平成30年度は、5件・154戸・21億43百万円の竣工となった。

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30年度は104件・1,287戸・198億53百万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30年度の契約実績は39件・145億89百万円、平成31年3月末現在の残高は78億90百万円となった。

5 不動産アセット事業

所有する賃貸資産（住宅1,093戸・非住宅1,172坪（*））の管理運営を行うとともに、一部の所有資産の入れ替え等を行い、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。

（*）平成31年3月末時点

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17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 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30年6月1日実施

第2回 平成30年12月11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30年度事業報告 附属明細書

○ 市街地再開発事業

事業地区	目黒駅前地区	立石駅北口地区	三田小山町西地区	三軒茶屋二丁目地区	月島三丁目北地区	吉祥寺南口駅前地区	西新宿三丁目西地区	春日・後楽園駅前地区
所在地	品川区上大崎	葛飾区立石	港区三田	世田谷区三軒茶屋	中央区月島	武蔵野市吉祥寺南町	新宿区西新宿	文京区小石川
事業期間	2014年～2018年	2008年～2025年(予定)	2006年～2025年(予定)	2014年～2025年(予定)	2013年～2026年(予定)	2012年～2027年(予定)	2012年～2029年(予定)	2018年～2021年(予定)
関係権利者	221名	105名	230名	113名	172名	58名	544名	260名
規模	N:40階 S:38階	35階・13階	44階・29階	42階	58階・5階・7階	30階	65階(2棟)・10階・9階	23階・40階・13階
建物延面積	173,300㎡	約120,300㎡	約179,290㎡	約141,400㎡	約148,710㎡	約30,000㎡	約384,700㎡	約180,900㎡
建物用途	N:住宅(524戸)・S:住宅(416戸) 店舗・事務所	住宅(約600戸) 区庁舎・店舗・公益施設	住宅(約1454戸) 店舗・事務所	住宅(約740戸) 店舗・業務・生活・文化	住宅(約1392戸) 店舗・公益施設	住宅(約180戸) 商業・業務	住宅(約3200戸) 商業等	住宅(約700戸) 事務所、店舗
事業の特色	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规模整備	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	複合市街地としての調和と防災性の向上	吉祥寺駅南口交通広場との一体整備	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	文京区の都心のまちづくり 公益床(児童支援) ・商業保留床の取得

○ 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
所在地	品川区戸越	埼玉県蕨市中央
事業期間	2018年～2023年(予定)	2018年～2024年(予定)
関係権利者	21名	19名
規模	23階	29階・26階
建物延面積	約21,700㎡	約52,300㎡
建物用途	住宅(約220戸) 店舗	住宅(約360戸) 公共公益、商業、業務
事業の特色	道路拡幅と駅前の「ひろば空間」整備による防災機能強化と周辺住民の快適な歩行空間の整備	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

○ 防災街区整備事業

事業地区	中延二丁目旧同潤会地区	志茂三丁目9番地区	原町一丁目7番・8番地区	上十条一丁目4番地区
所在地	品川区中延	北区志茂	目黒区原町	北区上十条
事業期間	2014年～2019年(予定)	2017年～2021年(予定)	2017年～2023年(予定)	2018年～2023年(予定)
関係権利者	140名	13名	20名	11名
規模	13階	3階	10階	12階
建物延面積	約16,440㎡	約1,140㎡	約14,628㎡	約4,500㎡
建物用途	住宅(195戸)	住宅(約20戸)	住宅(約118戸)	住宅(約68戸)
事業の特色	旧同潤会戸建地区の共同建替事業(事業コーディネーター、不燃化特区(東中延2丁目、中延2・3丁目地区)コア事業	共同建替事業(事業コーディネーター・事業協力者)、不燃化特区(志茂地区)	東急目黒線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(組合運営・事業協力者)、不燃化特区(十条駅周辺地区)、補助85号線整備

○ 都市居住再生事業

事業地区	習志野台団地11街区地区	新丸子東二丁目地区	網島東一丁目地区	長崎一丁目地区	高田三丁目地区	二番町地区	平河町二丁目地区
所在地	船橋市習志野台三丁目	川崎市中原区新丸子東二丁目	横浜市港北区網島東一丁目	豊島区长崎一丁目	豊島区高田三丁目	千代田区二番町	千代田区平河町二丁目
事業期間	2017年～2023年(予定)	2015年～2018年	2018年～2020年(予定)	2017年～2018年	2017年～2018年	2017年～2018年	2018年～2020年(予定)
関係権利者	210名	-	-	-	-	-	-
規模	7階	10階	7階	4階	3階	4階	3階
建物延面積	26,376㎡	819㎡	1,795㎡	492㎡	415㎡	996㎡	478㎡
建物用途	住宅(350戸)	住宅(18戸)	住宅(41戸)	保育所(60人)	保育所(50人)	保育所(100人)	保育所(75人)
事業の特色	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	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	認可保育所の建設事業	認可保育所の建設譲渡事業

貸借対照表

平成 31 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	844,791,563	5,120,147,871	△ 4,275,356,308
有価証券	1,901,000,814	2,099,850,000	△ 198,849,186
売掛金	1,891,902,000	13,905,000	1,877,997,000
1年内回収予定割賦販売元金	1,587,252,543	1,664,096,454	△ 76,843,911
破産・更生債権等	168,941,708	60,246,351	108,695,357
販売用不動産	712,614,514	849,368,625	△ 136,754,111
販売用不動産前払金	1,107,056,398	2,196,359,465	△ 1,089,303,067
貸付金	7,883,010,000	5,609,320,000	2,273,690,000
貯蔵品	6,804,493	4,651,514	2,152,979
前払金	19,633,430	12,980,406	6,653,024
前払費用	59,486,768	58,744,706	742,062
未収還付消費税等	129,522,800	0	129,522,800
立替金	434,548,697	441,991,746	△ 7,443,049
未収金	134,487,131	107,776,210	26,710,921
未収収益	49,619,061	45,185,621	4,433,440
仮払金	15,557,712	16,719,499	△ 1,161,787
貸倒引当金	△ 82,076,785	△ 33,344,250	△ 48,732,535
流動資産合計	16,864,152,847	18,267,999,218	△ 1,403,846,371
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	14,888,946,988	14,365,831,573	523,115,415
土地	10,458,580,950	8,086,788,681	2,371,792,269
賃貸用不動産前払金	334,802,669	1,290,539,120	△ 955,736,451
定期借地権	1,833,756,957	1,888,050,336	△ 54,293,379
備品	70,299,981	59,769,460	10,530,521
リース資産	3,069,998	7,165,268	△ 4,095,270
ソフトウェア	39,885,985	60,335,068	△ 20,449,083
割賦販売元金	35,546,604,993	38,485,305,093	△ 2,938,700,100
破産・更生債権等	100,630,960	465,412,602	△ 364,781,642
投資有価証券	6,912,000	508,962,000	△ 502,050,000
企業年金積立金	697,137,196	585,793,660	111,343,536
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	60,000,000	△ 50,000,000
厚生貸付金	19,312,361	23,491,745	△ 4,179,384
長期前払費用	153,707,387	160,176,217	△ 6,468,830
差入瑕疵担保保証金	280,000,000	280,000,000	0
差入敷金	94,580,468	50,687,350	43,893,118
差入営業保証金	10,000,000	10,000,000	0
長期未収金	438,213,067	265,822,529	172,390,538
繰延税金資産	249,807,307	170,733,632	79,073,675
保証債務見返	196,269,301,876	200,156,657,151	△ 3,887,355,275
貸倒引当金	△ 112,264,281	△ 246,090,489	133,826,208
その他固定資産合計	261,395,286,862	266,737,430,996	△ 5,342,144,134
固定資産合計	261,396,636,862	266,738,780,996	△ 5,342,144,134
資産の部合計	278,260,789,709	285,006,780,214	△ 6,745,990,505

貸借対照表

平成 31 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	500,000,000	500,000,000	0
1年内返済予定長期借入金	1,783,795,271	1,798,429,878	△ 14,634,607
1年内返済予定リース債務	0	4,436,335	△ 4,436,335
1年内返済予定長期未払金	30,657,799	29,782,533	875,266
販売不動産未払金	237,739,219	150,903,970	86,835,249
その他未払金	146,567,716	104,927,462	41,640,254
未払返還保証料	10,543,698	16,482,254	△ 5,938,556
未払消費税等	0	121,194,600	△ 121,194,600
未払法人税等	185,688,600	1,019,854,800	△ 834,166,200
未払費用	31,009,487	33,911,897	△ 2,902,410
前受収益	61,894,546	64,224,588	△ 2,330,042
前受金	122,993,076	203,785,155	△ 80,792,079
前受保証料	142,464,640	136,427,401	6,037,239
預り金	19,960,155	21,798,277	△ 1,838,122
仮受金	0	2,500,000	△ 2,500,000
預り保証料	62,261,454	45,507,154	16,754,300
賞与引当金	68,563,202	65,352,960	3,210,242
流動負債合計	3,404,138,863	4,319,519,264	△ 915,380,401
2. 固定負債			
長期借入金	42,059,823,281	44,561,523,073	△ 2,501,699,792
長期リース債務	2,398,842	2,398,842	0
長期前受保証料	2,921,648,067	2,914,316,998	7,331,069
退職給付引当金	846,388,535	864,696,484	△ 18,307,949
役員退職慰労引当金	56,560,000	68,715,000	△ 12,155,000
割賦債権回収費用引当金	174,722,885	150,150,387	24,572,498
債務保証損失引当金	923,716,990	704,207,227	219,509,763
補償損失引当金	9,342,716	10,926,831	△ 1,584,115
長期未払金	77,861,137	108,518,936	△ 30,657,799
受入保証金	60,000,000	60,000,000	0
受入敷金	391,125,539	401,051,220	△ 9,925,681
資産除去債務	334,923,039	327,459,837	7,463,202
保証債務	196,269,301,876	200,156,657,151	△ 3,887,355,275
固定負債合計	244,127,812,907	250,330,621,986	△ 6,202,809,079
負債の部合計	247,531,951,770	254,650,141,250	△ 7,118,189,480
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	30,727,487,939	30,355,288,964	372,198,975
正味財産の部合計	30,728,837,939	30,356,638,964	372,198,975
負債及び正味財産合計	278,260,789,709	285,006,780,214	△ 6,745,990,505

正味財産増減計算書

平成30年4月1日から平成31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	189	788	△ 599
2事業収益	8,341,895,457	24,668,653,992	△ 16,326,758,535
3受取補助金	21,429,000	21,273,000	156,000
4その他経常収益			
貸倒引当金戻入益	177,763,917	320,122,838	△ 142,358,921
債務保証損失引当金戻入益	301,372,547	393,356,343	△ 91,983,796
補償損失引当金戻入益	1,165,715	559,749	605,966
預金利息	260,807	205,837	54,970
有価証券利息	1,679,141	2,320,360	△ 641,219
年金配当金	3,874,485	2,966,194	908,291
受取利息	5,695,588	5,911,706	△ 216,118
償却済債権取立益	4,683,138	3,946,954	736,184
受取解約手付金	1,000,000	15,438,500	△ 14,438,500
受取繰上違約金	3,871,676	3,313,070	558,606
延滞損害金	2,957,106	31,784,447	△ 28,827,341
経常収益合計	8,867,648,766	25,469,853,778	△ 16,602,205,012
(2) 経常費用			
1事業費			
売上原価	3,616,880,954	15,126,100,241	△ 11,509,219,287
給与手当	418,241,612	417,764,345	477,267
賞与引当金繰入額	48,842,221	47,342,883	1,499,338
役員退職慰労引当金繰入額	9,704,434	11,109,264	△ 1,404,830
退職給付費用	35,671,283	32,859,288	2,811,995
減価償却費	543,970,836	552,160,806	△ 8,189,970
広告宣伝費	52,176,132	607,253,391	△ 555,077,259
業務委託費	259,989,421	773,143,203	△ 513,153,782
販売手数料	33,620,069	522,347,182	△ 488,727,113
定期借地権償却	54,293,379	54,293,379	0
支払利息	1,078,713,108	1,222,227,202	△ 143,514,094
利息費用	7,463,202	7,296,887	166,315
貸倒損失	488,480	725,939	△ 237,459
貸倒引当金繰入額	89,734,804	22,038,152	67,696,652
割賦債権回収費用引当金繰入額	88,924,592	77,468,875	11,455,717
債務保証損失引当金繰入額	523,817,750	104,177,808	419,639,942
補償損失引当金繰入額	0	1,645,891	△ 1,645,891
その他事業費	1,215,762,596	1,284,396,662	△ 68,634,066
2管理費			
給与手当	111,133,628	123,953,362	△ 12,819,734
賞与引当金繰入額	16,778,855	15,204,574	1,574,281
役員退職慰労引当金繰入額	4,033,361	6,313,014	△ 2,279,653
退職給付費用	11,502,595	12,201,217	△ 698,622
減価償却費	12,695,648	15,353,285	△ 2,657,637
その他管理費	175,195,012	173,105,538	2,089,474
経常費用合計	8,409,633,972	21,210,482,388	△ 12,800,848,416
評価損益等調整前当期経常増減額	458,014,794	4,259,371,390	△ 3,801,356,596
投資有価証券評価損益等	△ 966,804	△ 5,586,924	4,620,120
評価損益等計	△ 966,804	△ 5,586,924	4,620,120
当期経常増減額	457,047,990	4,253,784,466	△ 3,796,736,476

正味財産増減計算書

平成30年4月1日から平成31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	123,553,898	58,312,921	65,240,977
その他経常外収益	4,657,552	20,008,914	△ 15,351,362
経常外収益合計	128,211,450	78,321,835	49,889,615
(2) 経常外費用			
固定資産売却損	0	848,799,160	△ 848,799,160
固定資産除却損	512,418	611,941	△ 99,523
減損損失	0	336,811,938	△ 336,811,938
子会社株式評価損	50,000,000	0	50,000,000
本社移転費用	51,423,730	0	51,423,730
その他経常外費用	4,425,583	12,257,895	△ 7,832,312
経常外費用合計	106,361,731	1,198,480,934	△ 1,092,119,203
当期経常外増減額	21,849,719	△ 1,120,159,099	1,142,008,818
税引前当期一般正味財産増減額	478,897,709	3,133,625,367	△ 2,654,727,658
法人税、住民税及び事業税	185,772,409	1,019,940,850	△ 834,168,441
法人税等調整額	△ 79,073,675	△ 50,799,022	△ 28,274,653
法人税等合計	106,698,734	969,141,828	△ 862,443,094
当期一般正味財産増減額	372,198,975	2,164,483,539	△ 1,792,284,564
一般正味財産期首残高	30,355,288,964	28,190,805,425	2,164,483,539
一般正味財産期末残高	30,727,487,939	30,355,288,964	372,198,975
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	30,728,837,939	30,356,638,964	372,198,975

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決算日の市場価格等に基づく時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	299,517,056	譲渡担保	短期借入金	300,000,000
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)	9,078,902,796
建物	9,628,221,241	抵当権	長期未払金(1年内返済予定分も含む)	108,518,936
土地	3,201,975,384	抵当権		
定期借地権	1,833,756,957	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	20,761,249,452	5,867,503,003	4,799,461	14,888,946,988
土地	10,790,593,427	0	332,012,477	10,458,580,950
定期借地権	2,856,728,776	1,022,971,819	0	1,833,756,957
備品	140,624,868	70,324,887	0	70,299,981
リース資産	20,476,350	17,406,352	0	3,069,998
ソフトウェア	103,317,100	63,431,115	0	39,885,985
合計	34,672,989,973	7,041,637,176	336,811,938	27,294,540,859

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	23,743,472,902	12,688,684,504

(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	4,038,000	12,149,000	12,178,000	4,009,000	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	9,120,000	9,280,000	9,120,000	9,280,000	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		15,059,268	29,034,072	28,903,072	15,190,268	

9、関連当事者との取引

種類	子会社	
名称	㈱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)	9,045,891	
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	660,000
	(費用)運営管理料	18,000,000
期末残高(単位:円)	未収金	12,714,434
	未払金	14,137,928

10、税効果会計

(1)繰延税金資産の発生原因別の主な内 (単位:円)

項目	当期末
減損会計適用資産	116,012,143
定期借地権	112,713,055
未払事業税等	16,883,969
退職給付引当金	80,899,417
割賦債権回収費用引当金	60,454,118
資産除去債務費用	25,128,900
賞与引当金	19,355,745
役員退職慰労引当金	14,415,282
補償損失引当金	3,232,580
一括償却資産償却超過	68,105
本社移転費用	17,792,611
繰延税金資産小計	466,955,925
評価性引当額	△ 217,148,618
繰延税金資産合計	249,807,307

(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)	△ 27,163,833	506,061,542	478,897,709
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)	△ 27,163,833	506,061,542	478,897,709
法人税、住民税及び事業税(C)	—	185,772,409	185,772,409
法人税等調整額(D)	—	△ 79,073,675	△ 79,073,675
(C)+(D)	—	106,698,734	106,698,734
当期一般正味財産増減額(A)-(C)-(D)	△ 27,163,833	399,362,808	372,198,975

(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	12.79%
永久に益金に算入されない項目	-6.76%
住民税均等割額	0.02%
評価性引当額の増減額	-19.48%
その他	-0.30%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.08%

(表示方法の変更)

非営利法人委員会実務指針第38号「公益法人会計基準に関する実務指針」(最終改正 平成31年3月19日日本公認会計士協会)が当期末に係る財務諸表から適用となったことに伴い、当期から繰延税金資産はその他固定資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。