

**1 2023年度(令和5年度) 事業報告・附属明細書**

**2 2023年度(令和5年度) 計算書類**

# 目 次

## 1. 2023 年度 (令和 5 年度) 事業報告・附属明細書

事業報告書 ..... 1

附属明細書 ..... 7

## 2. 2023 年度 (令和 5 年度) 計算書類

貸借対照表 ..... 10

損益計算書  
(正味財産増減計算書) ..... 12

注 記 ..... 14

# 2023年度（令和5年度）事業報告

（ 2023年4月 1日 から  
2024年3月31日 まで ）

2023年度は、日銀の金融政策の見直しが進む中、首都圏のマンション市況が堅調に推移する一方で、引き続き建築工事費の上昇が続き、当公社を取り巻く事業環境には厳しいものがあつた。

こうした中であつて、当公社は、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、長期的な視点に立ち、地域に寄り添いながら、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、融資保証事業及び賃貸事業等を、引き続き着実に実施した。

## I. 事業の実施状況について

### 1. まちづくり推進事業

都市計画上の都市再開発方針又は防災街区整備方針により、計画的な再開発が必要であるとされる地区及びその周辺地区において、公社が地方公共団体のまちづくり方針等に基づき、地域住民等の意向を踏まえ、自ら具体的なまちづくり方策を地域住民等に提案し、共に火災や地震に強い安全・安心で快適なまちづくりの推進を図った。

また、地方公共団体等より協力要請があった地区において、地域住民等の意向を踏まえ、まちづくり構想の策定に資する調査・検討等の支援を行った。

さらに、首都圏で初めてとなる「防災街区整備推進機構」の指定を8月に品川区より受け、当地域における密集市街地の解消に向けた取組の立ち上がり支援を強化した。

主要な事業は以下のとおり。

#### (1) 公社提案型

##### ◆ 新規 2 件

- ◇ 北区岸町二丁目地区
- ◇ 品川区戸越二丁目地区

##### ◆ 継続 2 件

- ◇ 品川区旗の台四丁目地区
- ◇ 三鷹市三鷹台駅前地区

#### (2) まちづくり調査支援事業

##### ◆ 新規 5 件

##### ◆ 継続 9 件

## 2. 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を計画的に推進する必要がある地域において、長期的視点に立ってリスク管理を行いながら、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、参加組合員として取得する保留床等の処分に当たっては、収益性向上の観点から従来の売却方式と保有賃貸方式を比較検討の上、これを実施した。

さらに、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

### (1) 市街地再開発事業

事業地区	会社の役割	進捗到達状況（2023年度末）							
		事業参加	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	○	○	○	○	○	○		
月島三丁目北地区*		○	○	○	○	○	○		
蕨駅西口地区		○	○	○	○	○	◎		
三田小山西地区		○	○	○	○	○			
立石駅北口地区	参加組合員事務局	○	○	○	○	◎			
新小岩駅南口地区*		○	○	○	○	◎			
西新宿三丁目西地区		○	○	○	○				
京急蒲田センターエリア地区*	事業協力者事務局	○	○						
三軒茶屋二丁目地区*		○	○						
大島三丁目1番地地区*		○	○						
吉祥寺南口駅前地区*		○	○						
神田駅東口地区*	事業協力者	◎	◎						
白金高輪駅前地区*		◎							

### (2) 防災街区整備事業

事業地区	会社の役割	進捗到達状況（2023年度末）							
		事業参加	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
上十条一丁目4番地区	参加組合員事務局	○	○	○	○	○	○	○	○
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22番地区*		○	○	○	◎	◎			
東長崎四丁目26・27番地区* (東長崎沿道地区)	事業協力者事務局	○	○						
東長崎一丁目1～5番地区* (椎名町駅前地区)		○	○						
東長崎四丁目8～12番地区 (東長崎駅前地区)		○	○						

◎2023年度に大きな進捗があった地区／○2022年度以前に大きな進捗があった地区

\*過去にまちづくり調査支援を実施した地区

- (3) 区からの受託調査業務
  - ◆ 千代田区旧外神田住宅

### 3. 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、公営住宅建替事業などの公民連携事業及びマンション建替事業（団地建替）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（6団地→4団地）：着工（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：明渡し手続中
  - ◆ 高輪ビル：建替決議・事業参加

### 4. 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。その結果、2023年度は、1件・30戸・5億62百万円の竣工となった。

### 5. 融資保証事業

良質な賃貸住宅の供給を目的とする住宅金融支援機構や民間金融機関の融資に関し、2023年度は、新たに責任限定型保証制度を導入し、全体で33件・398戸・87億27百万円の債務の保証契約を締結した。

つなぎ融資制度については、2023年度の契約実績13件・68億68百万円、2024年3月末現在の残高47億26百万円となった。

また、当事業の引当金については、その算定方法を見直し、公社全体の期間損益に与える影響の軽減を図った。

## 6. 賃貸事業（不動産アセット事業）

2023年度は、今後の市場ニーズや社会構造の変化に即したあるべき不動産ポートフォリオの構築に向け、不動産アセットの運用方針を定め、これに基づき、「プラザ西品川」を売却するとともに、その入替資産として「R-STYLE 千歳船橋」・「R-STYLE 大山」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1,127戸（学生マンション170戸含む）・非住宅1,998坪（商業952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。

## 7. F+事業（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（11件／27百万円）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 2023年6月15日実施

第2回 2023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行う。

以上



## 事業報告の付属明細書vol.01(2023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	月島三丁目北地区	蕨駅西口地区	三田小山町西地区	立石駅北口地区
所在地	品川区戸越	中央区月島	埼玉県蕨市中央	港区三田	葛飾区立石
事業期間	2018年～2024年(予定)	2013年～2026年(予定)	2018年～2027年(予定)	2006年～2029年(予定)	2008年～2030年(予定)
関係権利者	21名	171名	19名	176名	105名
規模	23階	58階・6階・7階	29階・26階	44階・29階・16階	35階・13階
建物延面積	約22,280㎡	約104,860㎡	約54,880㎡	約177,640㎡	約122,570㎡
建物用途	住宅(約241戸) 店舗	住宅(約1341戸) 店舗・公益施設	住宅(約415戸) 公共公益、商業、業務	住宅(約1410戸) 店舗・事務所	住宅(約700戸) 区庁舎・店舗・公益施設
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	複合市街地としての調和と 防災性の向上	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	都心部における 木造密集地域の 大規模整備	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

事業地区	新小岩駅南口地区	京急蒲田センターエリア北地区	三軒茶屋二丁目地区	大島三丁目1番地地区	西新宿三丁目西地区
所在地	葛飾区新小岩	大田区蒲田四丁目	世田谷区三軒茶屋	江東区大島	新宿区西新宿
事業期間	2019年～2032年(予定)	2020年～2033年(予定)	2014年～2033年(予定)	2019年～2034年(予定)	2012年～2034年(予定)
関係権利者	52名	84名	113名	45名	544名
規模	12階・39階	19階	42階	42階	65階(2棟)・10階・9階
建物延面積	約78,000㎡	約48,000㎡	約141,400㎡	約61,900㎡	約384,700㎡
建物用途	住宅(約550戸) 商業、事務所	住宅(約400戸) 店舗	住宅(約740戸) 店舗・業務・生活・文化	住宅(約750戸) 商業・都税事務所等	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	駅前の広場空間の整備と 居住・商業・業務機能 の複合開発	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	神田駅東口地区	白金高輪駅前地区		
所在地	武蔵野市吉祥寺南町	千代田区鍛冶町	港区白金		
事業期間	2012年～2034年(予定)	2024年～2036年(予定)	2024年～2036年(予定)		
関係権利者	58名	60名	36名		
規模	30階	29階	38階		
建物延面積	約30,000㎡	約101,850㎡	約21,800㎡		
建物用途	住宅(約180戸) 商業・業務	住宅(約123戸) 商業・業務	住宅(約300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	神田駅東口の広場空間の整備と 居住・商業・業務機能 の複合開発	駅前の居住・商業・業務機能 の複合開発		

\*上記「事業期間」の開始は公社が正式に事業参加した年

事業報告の付属明細書vol.02(2023年度末時点)

○ 防災街区整備事業

事業地区	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11番地区	東向島二丁目22番地区	長崎四丁目26・27番地区
所在地	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	豊島区長崎四丁目
事業期間	2018年～2023年	2017年～2025年(予定)	2021年～2026年(予定)	2021年～2026年(予定)	2022年～2029年(予定)
関係権利者	27名	39名	15名	20名	20名
規模	13階	9階	13階	10階	7階
建物延面積	約3,900㎡	約9,700㎡	約3,700㎡	約6,420㎡	約6,700㎡
建物用途	住宅(約69戸)・店舗	住宅(約110戸)・店舗等	住宅(約60戸)	住宅(約99戸)	住宅(約80戸)・店舗
事業の特色	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	東急目黒線西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)	都市計画道路補助26・172号線沿道の共同建替事業 不燃化特区(補助26・172号線沿線地区)

事業地区	長崎一丁目1～5番地区	長崎四丁目8～12番地区			
所在地	豊島区長崎一丁目	豊島区長崎四丁目			
事業期間	2022年～2029年(予定)	2022年～2031年(予定)			
関係権利者	61名	103名			
規模	11階	6階・27階			
建物延面積	約11,900㎡	約32,300㎡			
建物用途	住宅(約85戸)・店舗等	住宅(約310戸) 店舗・地域貢献施設等			
事業の特色	西部池袋線椎名町駅前の共同建替事業 不燃化特区(補助26・172号線沿道地区)	西部池袋線東長崎駅前の2ブロックで構成される共同建替事業 不燃化特区(補助26・172号線沿線地区)			

○ 建設譲渡事業01:江東区公営住宅建替・集約事業(公民連携事業)

事業地区	猿江住宅	大島住宅	(仮称)塩浜住宅	(仮称)東砂住宅	
所在地	江東区猿江一丁目	江東区大島五丁目	江東区塩浜二丁目	江東区東砂七丁目	
事業期間	2020年～2024年(予定)	2020年～2024年(予定)	2023年～2027年(予定)	2023年～2027年(予定)	
関係権利者	-	-	-	-	
規模	7階	10階	8階	7階	
建物延面積	約4,200㎡	約4,700㎡	約4,500㎡	約5,000㎡	
建物用途	区営住宅・高齢者住宅(74戸) 地域開放型集会所	区営住宅(83戸)	区営住宅(79戸) 福祉施設	区営住宅・高齢者住宅(74戸) 児童館	
事業の特色	入居者移転支援業務を含む建替集約事業 ピアすみよしとピアおおじまを集約	入居者移転支援業務を含む建替集約事業 区営北砂二丁目アパートを集約	入居者移転支援業務を含む建替集約事業 2棟を1棟にし土地を分割	入居者移転支援業務を含む建替集約事業 都営住宅の移管時建替 ピアこうとうを集約 東砂八丁目住宅を集約	

○ 建設譲渡事業02

事業地区	習志野台団地11街区地区	高輪ビル			
所在地	船橋市習志野台三丁目	港区高輪一丁目			
事業期間	2017年～2027年(予定)	2024年～2029年(予定)			
関係権利者	210名	35名			
規模	7階	18階			
建物延面積	26,376㎡	11,190㎡			
建物用途	住宅(350戸)	住宅(115戸)			
事業の特色	UR団地6棟の建替え事業	長期分譲割賦にて販売された地上権付きマンションの建替			

\*上記「事業期間」の開始は当社が正式に事業参加した年

**2023年度(令和5年度)**

**計算書類**

**一般財団法人 首都圏不燃建築公社**

# 貸借対照表

2024年（令和6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	4,128,474,753	5,343,448,406	△ 1,214,973,653
有価証券	300,263,398	300,162,481	100,917
未成工事支出金	0	6,194,340	△ 6,194,340
売掛金	4,059,142,270	353,000,000	3,706,142,270
完成工事未収入金	0	1,002,859	△ 1,002,859
1年内回収予定割賦販売元金	1,113,199,974	1,161,796,585	△ 48,596,611
破産・更生債権等	0	253,930,525	△ 253,930,525
販売用不動産	126,365,246	872,599,574	△ 746,234,328
販売用不動産前払金	10,356,756,353	5,707,576,927	4,649,179,426
貸付金	4,726,350,000	4,155,490,000	570,860,000
貯蔵品	4,826,942	2,560,313	2,266,629
前払金	24,710,300	31,872,663	△ 7,162,363
前払費用	105,379,278	110,048,691	△ 4,669,413
立替金	397,659,649	592,865,490	△ 195,205,841
未収金	135,862,264	168,696,152	△ 32,833,888
未収還付消費税等	13,438,400	0	13,438,400
未収収益	50,288,255	45,819,501	4,468,754
仮払金	88,399,602	14,582,990	73,816,612
貸倒引当金	△ 2,320,056	△ 69,438,123	67,118,067
流動資産合計	25,628,796,628	19,052,209,374	6,576,587,254
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	16,029,362,679	16,196,345,719	△ 166,983,040
土地	16,207,904,819	15,589,343,070	618,561,749
賃貸用不動産前払金	302,006,020	130,562,773	171,443,247
定期借地権	1,562,290,062	1,616,583,441	△ 54,293,379
備品	177,257,308	195,842,657	△ 18,585,349
ソフトウェア	18,901,671	29,304,096	△ 10,402,425
割賦販売元金	23,409,537,717	24,981,440,823	△ 1,571,903,106
破産・更生債権等	283,673,876	151,810,219	131,863,657
投資有価証券	6,912,000	6,912,000	0
企業年金積立金	855,527,676	796,073,894	59,453,782
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	1,203,979,600	1,203,979,600	0
厚生貸付金	3,566,703	7,253,210	△ 3,686,507
長期前払費用	237,201,352	314,746,244	△ 77,544,892
差入瑕疵担保保証金	280,000,000	280,000,000	0
差入敷金	113,497,732	88,106,168	25,391,564
差入営業保証金	10,000,000	10,000,000	0
長期未収金	0	177,706,865	△ 177,706,865
繰延税金資産	101,395,336	127,996,337	△ 26,601,001
保証債務見返	179,850,883,931	185,200,175,450	△ 5,349,291,519
貸倒引当金	△ 73,492,560	△ 101,664,055	28,171,495
その他固定資産合計	240,582,405,922	247,004,518,511	△ 6,422,112,589
固定資産合計	240,583,755,922	247,005,868,511	△ 6,422,112,589
資産の部合計	266,212,552,550	266,058,077,885	154,474,665

# 貸借対照表

2024年（令和6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	7,180,000,000	2,440,000,000	4,740,000,000
1年内返済予定長期借入金	4,264,777,146	1,770,711,464	2,494,065,682
販売不動産未払金	210,711,742	117,894,580	92,817,162
その他未払金	129,440,832	45,918,367	83,522,465
未払返還保証料	19,871,085	22,578,607	△ 2,707,522
未払消費税等	0	129,287,500	△ 129,287,500
未払法人税等	676,098,200	610,354,300	65,743,900
未払費用	21,118,815	19,162,632	1,956,183
前受収益	82,737,947	85,677,696	△ 2,939,749
前受金	301,016,745	333,338,910	△ 32,322,165
前受保証料	143,888,914	146,181,565	△ 2,292,651
預り金	24,182,814	34,996,772	△ 10,813,958
仮受金	0	267,747,727	△ 267,747,727
預り保証料	33,131,850	26,152,520	6,979,330
賞与引当金	56,668,652	61,559,680	△ 4,891,028
流動負債合計	13,143,644,742	6,111,562,320	7,032,082,422
<b>2. 固定負債</b>			
長期借入金	30,290,555,185	32,998,647,130	△ 2,708,091,945
長期前受保証料	2,819,371,371	2,918,625,381	△ 99,254,010
退職給付引当金	661,310,231	775,567,530	△ 114,257,299
役員退職慰労引当金	50,025,400	75,970,400	△ 25,945,000
割賦債権回収費用引当金	0	16,559,757	△ 16,559,757
債務保証損失引当金	301,133,804	598,119,598	△ 296,985,794
補償損失引当金	6,012,033	6,466,372	△ 454,339
受入保証金	6,000,000	6,000,000	0
受入敷金	513,690,129	498,943,385	14,746,744
資産除去債務	374,869,515	366,516,119	8,353,396
保証債務	179,850,883,931	185,200,175,450	△ 5,349,291,519
固定負債合計	214,873,851,599	223,461,591,122	△ 8,587,739,523
負債の部合計	228,017,496,341	229,573,153,442	△ 1,555,657,101
<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>	38,193,706,209	36,483,574,443	1,710,131,766
正味財産の部合計	38,195,056,209	36,484,924,443	1,710,131,766
負債及び正味財産合計	266,212,552,550	266,058,077,885	154,474,665

# 損益計算書（正味財産増減計算書）

2023年4月1日から2024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	14	321	△ 307
2事業収益	9,693,630,950	12,233,484,744	△ 2,539,853,794
3受取補助金	19,377,000	21,535,000	△ 2,158,000
4その他経常収益			
貸倒引当金戻入益	95,289,562	133,107,053	△ 37,817,491
債務保証損失引当金戻入益	296,985,794	386,154,736	△ 89,168,942
割賦債権回収費用引当金戻入益	16,559,757	148,423,457	△ 131,863,700
補償損失引当金戻入益	454,339	116,530	337,809
預金利息	53,118	60,216	△ 7,098
有価証券利息	403,476	110,527	292,949
年金配当金	4,214,313	5,303,785	△ 1,089,472
受取利息	3,587,704	3,313,017	274,687
償却済債権取立益	1,500,000	1,500,000	0
受取繰上違約金	3,841,904	32,715,881	△ 28,873,977
延滞損害金	57,817,534	31,665,004	26,152,530
経常収益合計	10,193,715,465	12,997,490,271	△ 2,803,774,806
(2) 経常費用			
1事業費			
売上原価	4,039,960,458	6,786,585,638	△ 2,746,625,180
給与手当	403,581,070	425,999,009	△ 22,417,939
賞与引当金繰入額	39,419,925	43,843,240	△ 4,423,315
役員退職慰労引当金繰入額	15,755,094	17,046,171	△ 1,291,077
退職給付費用	29,005,118	27,743,991	1,261,127
減価償却費	592,482,668	568,767,229	23,715,439
租税公課	213,874,579	172,809,271	41,065,308
業務委託費	248,459,818	245,228,363	3,231,455
定期借地権償却	54,293,379	54,293,379	0
支払利息	623,675,727	736,248,202	△ 112,572,475
利息費用	8,353,396	8,167,243	186,153
貸倒引当金繰入額	0	10,384,299	△ 10,384,299
債務保証損失引当金繰入額	0	68,810,837	△ 68,810,837
補償損失引当金繰入額	0	836,828	△ 836,828
その他事業費	1,151,709,148	1,176,989,691	△ 25,280,543
2管理費			
給与手当	126,438,215	104,496,310	21,941,905
賞与引当金繰入額	11,507,439	13,627,027	△ 2,119,588
役員退職慰労引当金繰入額	2,905,906	2,805,768	100,138
退職給付費用	9,159,956	9,038,586	121,370
減価償却費	47,513,187	47,594,958	△ 81,771
その他管理費	204,885,859	206,613,322	△ 1,727,463
経常費用合計	7,822,980,942	10,727,929,362	△ 2,904,948,420
評価損益等調整前当期経常増減額	2,370,734,523	2,269,560,909	101,173,614
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	2,370,734,523	2,269,560,909	101,173,614

# 損益計算書（正味財産増減計算書）

2023年4月1日から2024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			
子会社株式受贈益	0	1,189,079,600	△ 1,189,079,600
子会社株式売却益	0	6,800,000	△ 6,800,000
その他経常外収益	48,097,337	9,273,613	38,823,724
経常外収益合計	48,097,337	1,205,153,213	△ 1,157,055,876
(2) 経常外費用			
固定資産除却損	2,224,668	0	2,224,668
事業譲渡損	0	108,656,158	△ 108,656,158
その他経常外費用	3,538,132	6,827,164	△ 3,289,032
経常外費用合計	5,762,800	115,483,322	△ 109,720,522
当期経常外増減額	42,334,537	1,089,669,891	△ 1,047,335,354
税引前当期一般正味財産増減額	2,413,069,060	3,359,230,800	△ 946,161,740
法人税、住民税及び事業税	676,336,293	610,438,031	65,898,262
法人税等調整額	26,601,001	4,050,499	22,550,502
法人税等合計	702,937,294	614,488,530	88,448,764
当期一般正味財産増減額	1,710,131,766	2,744,742,270	△ 1,034,610,504
一般正味財産期首残高	36,483,574,443	33,738,832,173	2,744,742,270
一般正味財産期末残高	38,193,706,209	36,483,574,443	1,710,131,766
II 指定正味財産増減の部			
当期指定正味財産増減額	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	38,195,056,209	36,484,924,443	1,710,131,766

## 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

定額法を採用している。

##### ②無形固定資産

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。

#### (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、当期末における回収不能見込額を計上している。

##### ②賞与引当金

職員に対する賞与の支給に備えるため、将来の賞与支給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、当期末における損失発生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) 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。



## (6) 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、会計上の見積の変更に関する注記

### (1) 貸倒引当金

従来より、債権の貸倒れによる損失に備えるため、債務者の信用状況の度合いに応じて債権を区分し、それぞれの区分ごとの残高に貸倒実績率を乗じる等により算定した金額の総和を引当金としていたが、債務者区分情報入手できるのが期末日以後で遅いこと及び長期推計が困難で繰入・戻入のボラティリティが大きく期間損益に与える影響が大きいこと等に鑑み、全債権について個別に担保評価額と残債権額の差額を求め、その不足額の総和を引当金とすることが適正な期間損益の観点からより合理的であるものと判断し、当事業年度より算定方法を変更している。

この変更により、従来の方法と比べて、貸倒引当金残高が8百万円減少し、その結果税引前当期一般正味財産増減額及び一般正味財産が8百万円増加している。

### (2) 債務保証損失引当金

従来より、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の度合いに応じて保証債務を区分し、それぞれの区分ごとの残高に貸倒実績率を乗じる等により算定した金額の総和を引当金としていたが、債務者区分情報入手できるのが期末日以後で遅いこと及び長期推計が困難で繰入・戻入のボラティリティが大きく期間損益に与える影響が大きいこと等に鑑み、全保証債務について個別に担保評価額と債務残高の差額を求め、その不足額の総和を引当金とすることが適正な期間損益の観点からより合理的であるものと判断し、当事業年度より算定方法を変更している。

この変更により、従来の方法と比べて、債務保証損失引当金残高が2百万円減少し、その結果税引前当期一般正味財産増減額及び一般正味財産が2百万円増加している。

## 3、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

## 4、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)

## 5、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・更生債権等	60,357,612	譲渡担保	短期借入金	7,180,000,000
売掛金	4,059,106,270	譲渡担保	長期借入金(1年内返済予定分も含む)	8,149,308,145
販売用不動産前払金※	2,709,050,318	譲渡担保		
建物	9,251,695,961	(根) 抵当権		
土地	6,317,901,850	(根) 抵当権		
定期借地権	1,562,290,062	(根) 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。

## 6、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	23,538,169,548	7,508,806,869	0	16,029,362,679
土地	16,207,904,819	0	0	16,207,904,819
定期借地権	2,856,728,776	1,294,438,714	0	1,562,290,062
備品	499,379,266	322,121,958	0	177,257,308
ソフトウェア	161,940,486	143,038,815	0	18,901,671
合計	43,264,122,895	9,268,406,356	0	33,995,716,539

## 7、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金銭信託に限定している。
- 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

有価証券は、金銭信託であり、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、高格付の証券発行体に限定している。
- 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。

## 8、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、賃貸用マンション等(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	33,097,906,024	50,106,101,801

(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。

## 9、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	4,019,000	3,673,000	4,019,000	3,673,000	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	9,400,000	8,480,000	9,400,000	8,480,000	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
合 計		14,997,768	13,731,768	14,997,768	13,731,768	

## 10、関連当事者との取引に関する注記

種類	子会社		
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	1,514,918 千円 (2024年3月31日現在)		
事業の内容	不動産賃貸・管理		
議決権の割合	100%(子会社)		
関係内容	役員 の兼務等	取締役及び監査役(当社理事・部長)	
取引の内容	賃貸用不動産に係る賃貸借代理及び管理委託・建物設備管理委託 損害保険代理業務		
取引の種類別の取引金額	(費用)	業務委託費	102,753,079 円
		支払保険料	10,909,712 円
		賃借料	3,972,981 円
期末残高	前払金	364,187 円	

損害保険代理店業務については、2024年2月をもって外部の第三者に事業譲渡を行ったため、取引金額のうち支払保険料に関しては、関連当事者であった期間の金額を記載している。

## 11、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	206,576,458
未払事業税等	61,861,577
退職給付引当金	109,877,986
資産除去債務費用	47,663,283
賞与引当金	15,259,568
役員退職慰労引当金	14,144,642
補償損失引当金	2,079,518
権変資産売却益	21,694,137
権変資産売却損	△ 18,863,250
繰延税金資産小計	460,293,919
評価性引当額	△ 358,898,583
繰延税金資産合計	101,395,336

### (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)	466,268,382	1,946,800,678	2,413,069,060
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)	466,268,382	1,946,800,678	2,413,069,060
法人税、住民税及び事業税(C)	—	676,336,293	676,336,293
法人税等調整額(D)	—	26,601,001	26,601,001
(C)+(D)	—	702,937,294	702,937,294
当期一般正味財産増減額(A)-(C)-(D)	466,268,382	1,243,863,384	1,710,131,766

(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	0.27%
永久に益金に算入されない項目	-0.02%
住民税均等割額	0.01%
評価性引当額の増減額	1.31%
税率変更の影響	0.00%
その他	-0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.11%

## 12、追加情報

当年度において、販売用不動産の一部を保有目的変更により固定資産(土地63百万円、建物100百万円、合計164百万円)に振替えている。