

1 2020年度(令和2年度) 事業報告・附属明細書

2 2020年度(令和2年度) 計算書類

目 次

1. 2020 年度（令和 2 年度）事業報告・附属明細書

事業報告書 1

附属明細書 7

2. 2020 年度（令和 2 年度）計算書類

貸借対照表 9

正味財産増減計算書 11

財務諸表に対する注記 13

2020年度 事業報告

〔 2020年4月 1日 から
2021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、不燃高層化など災害に強い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のほか、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。

また、事業環境が変化し、中期的に厳しい損益状況が続くことが見込まれることから、2021年度から5ヵ年間を対象に中期経営計画を策定した。

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受託した。

主要な事業は次のとおり

◎2020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（2020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	○	○	○	◎			
月島三丁目北地区		○	○	◎				
三田小山町西地区		○	○	◎				
蕨駅西口地区		○	○	◎				
春日・後樂園駅前地区	保留床取得	○	○	○	○	○	○	◎
立石駅北口地区	事業協力者 事務局	○	○					
西新宿三丁目地区		○	○					
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地区（*）		◎						
三軒茶屋二丁目地区		○						
吉祥寺南口駅前地区		○						

（*）過年度にまちづくり調査支援を行った事業で2020年度に新規着手

(2) 防災街区整備事業

事業地区	公社の役割	進捗到達状況（2020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	○	○	○	◎	◎	◎	◎
原町一丁目7番・8番地区		○	○	◎				
上十条一丁目4番地区		○	○	○	◎			
東向島二丁目地区（*）	事業協力者 事務局	◎						

（*）過年度にまちづくり調査支援を行った事業で2020年度に新規着手

- (3) 区からの受託調査業務
- ・東長崎駅北口周辺地区
 - ・戸越公園駅周辺地区
 - ・原町一丁目9番・10番地区
 - ・東向島二丁目地区
 - ・東中延一丁目地区（＊）
- （＊）2020年度に新規受託

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を実施した。

主要な事業は次のとおり

（＊）2020年度に新規着手

- (1) 公民連携事業
- ・江東区公営住宅建替・集約（＊）
：事業包括基本協定書締結／入居者移転支援業務協定書締結
- (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：建替決議
- (3) 分譲住宅譲渡事業
- ・綱島東一丁目：着工
- (4) 高齢者施設建設事業
- ・浜田山二丁目（＊）：着工
 - ・荻窪二丁目（＊）：土地購入
- (5) 保育所建設事業
- ・平河町二丁目：引渡
 - ・本郷六丁目：竣工

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。

2020度は、1件・19戸・3億13百万円の竣工となった。

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、2020年度は52件・928戸・218億95百万円の保証契約を締結した。また、3件・1億11百万円の代位弁済を実施した。

つなぎ融資制度は、2020年度の契約実績は15件・42億13百万円、2021年3月末現在の残高は48億6百万円となった。

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、2020年度は「ヴィナシス金町」を売却するとともに、「パークハウス練馬春日町」・「アトリア高井戸」・「南馬込保育園」の3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1,108戸(学生マンション117戸含む)・非住宅1,761坪(商業914坪/事務所310坪/保育園282坪/郵便局67坪/医療モール170坪/その他18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%・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/12百万円)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16件(継続9件/新規7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 2020年6月5日実施

第2回 2020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

○ 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	三田小山町西地区	蕨駅西口地区	春日・後楽園駅前地区
所在地	品川区戸越	中央区月島	港区三田	埼玉県蕨市中央	文京区小石川
事業期間	2018年～2023年(予定)	2013年～2026年(予定)	2006年～2027年(予定)	2018年～2025年(予定)	2018年～2021年
関係権利者	21名	171名	176名	19名	260名
規模	23階	58階・6階・7階	44階・29階・16階	29階・26階	23階・40階・13階
建物延面積	約21,700㎡	約151,160㎡	約181,130㎡	約54,880㎡	約180,900㎡
建物用途	住宅(約220戸) 店舗	住宅(約1384戸) 店舗・公益施設	住宅(約1454戸) 店舗・事務所	住宅(約415戸) 公共公益、商業、業務	住宅(約700戸) 事務所、店舗
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	都心部における 木造密集地域の 大規模整備	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	文京区の都心のまちづくり 公益床(学童クラブ) ・商業保留床の取得

事業地区	立石駅北口地区	西新宿三丁目西地区	新小岩駅南口地区	大島三丁目1番地区	京急蒲田センターエリア北地区
所在地	葛飾区立石	新宿区西新宿	葛飾区新小岩	江東区大島	大田区蒲田四丁目
事業期間	2008年～2026年(予定)	2012年～2029年(予定)	2019年～2029年(予定)	2019年～2029年(予定)	2027年～2030年(予定)
関係権利者	105名	544名	48名	45名	84名
規模	35階・13階	65階(2棟)・10階・9階	7階・31階	42階	19階
建物延面積	約120,300㎡	約384,700㎡	約64,000㎡	約61,900㎡	約48,000㎡
建物用途	住宅(約600戸) 区庁舎・店舗・公益施設	住宅(約3200戸) 商業等	住宅(約300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
事業の特色	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	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	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

事業地区	三軒茶屋二丁目地区	吉祥寺南口駅前地区			
所在地	世田谷区三軒茶屋	武蔵野市吉祥寺南町			
事業期間	2014年～2028年(予定)	2012年～2027年(予定)			
関係権利者	113名	58名			
規模	42階	30階			
建物延面積	約141,400㎡	約30,000㎡			
建物用途	住宅(約740戸) 店舗・業務・生活・文化	住宅(約180戸) 商業・業務			
事業の特色	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	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	東向島二丁目地区	
所在地	北区志茂	目黒区原町	北区上十条	墨田区東向島二丁目	
事業期間	2017年～2021年(予定)	2017年～2023年(予定)	2018年～2023年(予定)	2021年～2025年(予定)	
関係権利者	13名	19名	11名	19名	
規模	3階	9階	13階	11階	
建物延面積	約650㎡	約9,700㎡	約3,900㎡	約5,000㎡	
建物用途	住宅(約12戸)	住宅(約110戸)	住宅(約69戸)	住宅(約90戸)	
事業の特色	共同建替事業 (事業コーディネート・参加組合員・組合運営)、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・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 (組合運営・事業コーディネート・ 参加組合員)、不燃化特区 (十条駅周辺地区)、 補助85号線整備	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

○ 都市居住再生事業

事業地区	江東区公営住宅建替・集約	習志野台団地11街区地区	綱島東一丁目		
所在地	江東区内	船橋市習志野台三丁目	横浜市港北区綱島東一丁目		
事業期間	2020年～2029年	2017年～2024年(予定)	2018年～2021年(予定)		
関係権利者	-	210名	-		
規模	6階～10階	7階	7階		
建物延面積	3,800㎡～5,400㎡	26,376㎡	1,795㎡		
建物用途	区営住宅	住宅(350戸)	住宅(41戸)		
事業の特色	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	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		

事業地区	浜田山二丁目	萩窪二丁目	平河町二丁目	本郷六丁目	
所在地	杉並区浜田山2-11-7	杉並区萩窪2-42-15	千代田区平河町二丁目	文京区本郷六丁目	
事業期間	2020年～2022年(予定)	2022年～2023年(予定)	2018年～2020年	2019年～2021年(予定)	
関係権利者	-	-	-	-	
規模	3階/地下1階	3階/地下1階	3階	3階	
建物延面積	1780㎡	2049㎡	478㎡	595㎡	
建物用途	有料老人ホーム(35室)	有料老人ホーム(46室)	保育所(75人)	保育所(90人)	
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	介護保険付き 有料老人ホームの 建設事業	認可保育所の建設譲渡事業	認可保育所の建設事業	

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」の開始は公社が正式に事業参画した年

貸借対照表

2021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	3,060,877,987	2,446,984,862	613,893,125
有価証券	1,200,040,388	500,000,279	700,040,109
未成工事支出金	1,276,000	0	1,276,000
売掛金	313,200,000	2,027,800,000	△ 1,714,600,000
完成工事未収入金	0	12,100,000	△ 12,100,000
1年内回収予定割賦販売元金	1,585,004,459	1,623,156,022	△ 38,151,563
破産・更生債権等	534,583,420	423,083,743	111,499,677
販売用不動産	0	2,059,164,648	△ 2,059,164,648
販売用不動産前払金	2,704,752,173	793,435,319	1,911,316,854
貸付金	4,806,240,000	10,858,870,000	△ 6,052,630,000
貯蔵品	4,744,514	4,071,440	673,074
前払金	26,447,109	29,975,285	△ 3,528,176
前払費用	76,414,092	61,442,282	14,971,810
立替金	594,417,209	776,145,622	△ 181,728,413
未収金	157,991,266	145,307,773	12,683,493
未収還付消費税等	25,878,400	0	25,878,400
未収収益	48,502,324	71,347,009	△ 22,844,685
仮払金	20,228,008	15,924,896	4,303,112
貸倒引当金	△ 281,517,909	△ 228,669,177	△ 52,848,732
流動資産合計	14,879,079,440	21,620,140,003	△ 6,741,060,563
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	16,089,208,113	13,916,869,776	2,172,338,337
土地	14,304,589,359	11,300,609,456	3,003,979,903
賃貸用不動産前払金	932,679,051	909,710,261	22,968,790
定期借地権	1,725,170,199	1,779,463,578	△ 54,293,379
備品	215,046,394	185,751,241	29,295,153
ソフトウェア	54,499,626	21,036,296	33,463,330
割賦販売元金	32,724,551,282	34,448,784,980	△ 1,724,233,698
破産・更生債権等	356,713,413	115,351,129	241,362,284
投資有価証券	6,912,000	6,912,000	0
企業年金積立金	800,918,827	709,290,850	91,627,977
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	12,086,968	15,916,127	△ 3,829,159
長期前払費用	200,605,890	156,232,922	44,372,968
差入瑕疵担保保証金	280,000,000	280,000,000	0
差入敷金	88,106,168	88,106,168	0
差入営業保証金	10,000,000	10,000,000	0
長期未収金	196,641,691	405,399,411	△ 208,757,720
繰延税金資産	250,466,533	257,245,226	△ 6,778,693
保証債務見返	194,335,023,210	189,902,216,535	4,432,806,675
貸倒引当金	△ 280,340,837	△ 133,953,030	△ 146,387,807
その他固定資産合計	262,314,877,887	254,386,942,926	7,927,934,961
固定資産合計	262,316,227,887	254,388,292,926	7,927,934,961
資産の部合計	277,195,307,327	276,008,432,929	1,186,874,398

貸借対照表

2021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	380,000,000	4,100,000,000	△ 3,720,000,000
1年内返済予定長期借入金	1,994,474,252	1,816,889,079	177,585,173
1年内返済予定長期未払金	32,486,255	31,558,788	927,467
販売不動産未払金	74,068,500	334,416,870	△ 260,348,370
その他未払金	101,805,918	188,933,752	△ 87,127,834
未払返還保証料	10,944,739	11,904,604	△ 959,865
未払消費税等	0	99,903,100	△ 99,903,100
未払法人税等	190,000	160,044,300	△ 159,854,300
未払費用	26,329,934	29,038,294	△ 2,708,360
前受収益	66,949,767	59,847,276	7,102,491
未成工事受入金	1,421,200	0	1,421,200
前受金	44,431,165	321,323,090	△ 276,891,925
前受保証料	199,100,468	143,378,473	55,721,995
預り金	137,512,590	31,454,370	106,058,220
預り保証料	85,313,750	25,954,400	59,359,350
工事未払金	0	23,106,152	△ 23,106,152
賞与引当金	64,419,026	66,452,420	△ 2,033,394
流動負債合計	3,219,447,564	7,444,204,968	△ 4,224,757,404
2. 固定負債			
長期借入金	40,687,794,304	40,728,712,231	△ 40,917,927
長期前受保証料	2,962,335,985	2,888,907,222	73,428,763
退職給付引当金	810,391,599	823,292,858	△ 12,901,259
役員退職慰労引当金	48,436,100	71,351,874	△ 22,915,774
割賦債権回収費用引当金	203,979,481	237,265,160	△ 33,285,679
債務保証損失引当金	1,033,892,195	900,218,834	133,673,361
補償損失引当金	5,680,736	7,420,713	△ 1,739,977
長期未払金	13,816,094	46,302,349	△ 32,486,255
受入保証金	60,000,000	60,000,000	0
受入敷金	401,309,646	399,859,755	1,449,891
資産除去債務	350,363,637	342,556,347	7,807,290
保証債務	194,335,023,210	189,902,216,535	4,432,806,675
固定負債合計	240,913,022,987	236,408,103,878	4,504,919,109
負債の部合計	244,132,470,551	243,852,308,846	280,161,705
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	33,061,486,776	32,154,774,083	906,712,693
正味財産の部合計	33,062,836,776	32,156,124,083	906,712,693
負債及び正味財産合計	277,195,307,327	276,008,432,929	1,186,874,398

正味財産増減計算書

2020年4月1日から2021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	7,444,325,993	8,215,974,938	△ 771,648,945
3 受取補助金	21,960,000	21,364,000	596,000
4 その他経常収益			
貸倒引当金戻入益	25,571,422	89,003,173	△ 63,431,751
債務保証損失引当金戻入益	187,717,948	174,532,891	13,185,057
割賦債権回収費用引当金戻入益	16,801,585	0	16,801,585
補償損失引当金戻入益	1,739,977	1,922,003	△ 182,026
預金利息	73,211	43,050	30,161
有価証券利息	146,781	1,150,015	△ 1,003,234
年金配当金	4,754,060	4,130,726	623,334
受取利息	4,787,356	5,257,149	△ 469,793
償却済債権取立益	2,722,800	3,472,800	△ 750,000
受取繰上違約金	138,674	1,589,115	△ 1,450,441
延滞損害金	0	37,459,426	△ 37,459,426
経常収益合計	7,710,739,901	8,555,899,380	△ 845,159,479
(2) 経常費用			
1 事業費			
売上原価	2,336,569,573	3,543,176,026	△ 1,206,606,453
給与手当	401,738,130	406,004,281	△ 4,266,151
賞与引当金繰入額	47,858,176	46,541,534	1,316,642
役員退職慰労引当金繰入額	13,363,058	9,645,116	3,717,942
退職給付費用	30,367,974	33,970,259	△ 3,602,285
減価償却費	533,954,022	548,514,799	△ 14,560,777
業務委託費	235,509,874	240,364,208	△ 4,854,334
定期借地権償却	54,293,379	54,293,379	0
支払利息	926,092,879	1,008,008,092	△ 81,915,213
利息費用	7,807,290	7,633,308	173,982
貸倒損失	8,384,514	10,325,605	△ 1,941,091
貸倒引当金繰入額	185,538,313	266,752,726	△ 81,214,413
割賦債権回収費用引当金繰入額	0	132,763,679	△ 132,763,679
債務保証損失引当金繰入額	360,660,957	158,424,380	202,236,577
その他事業費	1,237,300,603	1,268,110,472	△ 30,809,869
2 管理費			
給与手当	125,370,183	121,588,276	3,781,907
賞与引当金繰入額	13,403,114	16,655,810	△ 3,252,696
役員退職慰労引当金繰入額	3,158,008	4,444,522	△ 1,286,514
退職給付費用	12,853,358	10,386,653	2,466,705
減価償却費	42,697,140	32,582,633	10,114,507
その他管理費	208,708,856	231,600,582	△ 22,891,726
経常費用合計	6,785,629,401	8,151,786,340	△ 1,366,156,939
評価損益等調整前当期経常増減額	925,110,500	404,113,040	520,997,460
投資有価証券評価損益等	0	△ 950,000	950,000
評価損益等計	0	△ 950,000	950,000
当期経常増減額	925,110,500	403,163,040	521,947,460

正味財産増減計算書

2020年4月1日から2021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	0	1,216,400,991	△ 1,216,400,991
その他経常外収益	3,554,420	8,252,363	△ 4,697,943
経常外収益合計	3,554,420	1,224,653,354	△ 1,221,098,934
(2) 経常外費用			
固定資産除却損	3,162,745	2,530,500	632,245
本社移転費用	0	42,639,696	△ 42,639,696
その他経常外費用	4,035,257	2,672,112	1,363,145
経常外費用合計	7,198,002	47,842,308	△ 40,644,306
当期経常外増減額	△ 3,643,582	1,176,811,046	△ 1,180,454,628
税引前当期一般正味財産増減額	921,466,918	1,579,974,086	△ 658,507,168
法人税、住民税及び事業税	7,975,532	160,125,861	△ 152,150,329
法人税等調整額	6,778,693	△ 7,437,919	14,216,612
法人税等合計	14,754,225	152,687,942	△ 137,933,717
当期一般正味財産増減額	906,712,693	1,427,286,144	△ 520,573,451
一般正味財産期首残高	32,154,774,083	30,727,487,939	1,427,286,144
一般正味財産期末残高	33,061,486,776	32,154,774,083	906,712,693
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	33,062,836,776	32,156,124,083	906,712,693

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	598,236,521	譲渡担保	短期借入金	380,000,000
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)	9,966,307,860
建物	9,731,860,615	抵当権	長期未払金(1年内返済予定分も含む)	46,302,349
土地	5,795,656,286	抵当権		
定期借地権	1,725,170,199	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	22,199,497,324	6,110,289,211	0	16,089,208,113
土地	14,304,589,359	0	0	14,304,589,359
定期借地権	2,856,728,776	1,131,558,577	0	1,725,170,199
備品	363,740,881	148,694,487	0	215,046,394
リース資産	0	0	0	0
ソフトウェア	166,716,486	112,216,860	0	54,499,626
合計	39,891,272,826	7,502,759,135	0	32,388,513,691

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)

賃貸等不動産	当期末帳簿価額	時価
	31,518,515,273	20,823,087,867

(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等に基づいている。

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	4,015,000	4,120,000	4,015,000	4,120,000	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	9,200,000	9,600,000	9,200,000	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	1,733,268	1,578,768	1,733,268	1,578,768	未収金
合 計		14,948,268	15,298,768	14,948,268	15,298,768	

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	東京都港区芝浦3-9-1	
資産総額(単位:円)	26,230,514	
事業の内容	ｼﾞﾑ運営事業・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	ｼﾞﾑ運営管理事務、ｼﾞﾑ経営指導	
取引の種類別の取引金額(単位:円)	(収益)貸貸料	324,000
	(費用)運営管理料	20,400,000
期末残高(単位:円)	未収金	10,551,153
	未払金	11,004,722

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	115,326,949
定期借地権	150,237,424
退職給付引当金	99,211,444
割賦債権回収費用引当金	70,554,993
資産除去債務費用	33,951,885
賞与引当金	17,589,721
役員退職慰労引当金	11,620,102
補償損失引当金	1,964,925
一括償却資産償却超過	100,454
繰延資産	23,771
貸倒引当金(流動)	50,948
貸倒引当金(固定)	7,540,161
繰越欠損	56,478,942
繰延税金資産小計	564,651,719
評価性引当額	△ 314,185,186
繰延税金資産合計	250,466,533

(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)	△ 54,332,098	975,799,016	921,466,918
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)	△ 54,332,098	975,799,016	921,466,918
法人税、住民税及び事業税(C)	—	7,975,532	7,975,532
法人税等調整額(D)	—	6,778,693	6,778,693
(C)+(D)	—	14,754,225	14,754,225
当期一般正味財産増減額(A)-(C)-(D)	△ 54,332,098	961,044,791	906,712,693

(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	5.02%
永久に益金に算入されない項目	-44.92%
住民税均等割額	0.02%
評価性引当額の増減額	7.00%
その他	-0.20%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.51%