

1 2024年度(令和6年度) 事業報告・附属明細書

2 2024年度(令和6年度) 計算書類

目 次

1. 2024 年 度（令 和 6 年 度）事 業 報 告・附 属 明 細 書

事 業 報 告 書	1
-----------------	---

附 属 明 細 書	6
-----------------	---

2. 2024 年 度（令 和 6 年 度）計 算 書 類

貸 借 対 照 表	9
-----------------	---

損 益 計 算 書 （正味財産増減計算書）	11
--------------------------------	----

注 記	13
-----------	----

2024年度 事業報告

（ 2024年4月 1日 から
2025年3月31日 まで ）

I. 事業の実施状況について

非営利型一般財団法人たる首都圏不燃建築公社（以下「公社」という。）は、『災害に強い安全・安心で快適なまちづくり』への貢献を経営理念とし、長期的視点に立ち、予想される社会変化に対応しつつ、都市の防災性の向上などを目指し、下記事業に取り組んだ。

1. 都市計画上の課題を抱えている地域で、課題解消のために行われる計画的なまちづくりに貢献する事業（以下「まちづくり貢献事業」という。）
2. 賃貸住宅の供給促進に貢献するために行う債務保証事業（以下「債務保証事業」という。）

1. まちづくり貢献事業

まちづくりは、多くの関係者の思いや複雑な権利・利害関係がからみ、完成までに長い期間と多大な資金を要する営みである。

公社は、長期的視点に立ち、まちづくり貢献事業として、

- (1) 都市計画上の課題を直接的に解消するために行う事業（以下「まちづくりサポート事業」という。）
- (2) まちづくり支援事業の安定的かつ継続的な実施を財務面から担保するために行う事業（以下「まちづくりバックアップ事業」という。）

を行った。

(1) まちづくりサポート事業

1) まちづくり調査支援事業

公社は、まちづくり調査支援事業として、地域住民の都市計画上の課題の解消に向けた取組の初動期において、地方公共団体のまちづくり方針等に基づき、中立公平な立場でまちづくりに伴奏するパートナーとして、地域住民の今後の取組方針の検討を支援した。

主な事業は次のとおり。

(A) 提案型

◆ 新規 2 件

◇ 文京区大塚五丁目

◇ 北区上十条二丁目

◆ 継続 2 件

◇ 品川区旗の台四丁目地区

◇ 北区岸町二丁目地区

(B) 要請型

◆ 新規 10 件

◆ 継続 11 件

2) 市街地再開発事業及び防災街区整備事業

公社は、災害に強く安全・安心で快適なまちづくりに向けて、市街地再開発事業及び防災街区整備事業による整備が必要な地域において、事業協力者・参加組合員として事業に参画しその推進を図った。

主な事業は次のとおり。

◎2024 年度に大きな進捗があった地区

○2023 年度以前に大きな進捗があった地区

(A) 市街地再開発事業

事業地区	公社の役割	進捗到達状況（2024 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		○	○	○	○	○		
蕨駅西口地区		○	○	○	○	○		
三田小山町西地区		○	○	○	○	◎		
城山三丁目第二地区		○	○	◎				
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北地区	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		○						
白金高輪駅前地区		◎						

(B) 防災街区整備事業

事業地区	公社の役割	進捗到達状況（2024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
原町一丁目7番・8番地区	参加組合員 事務局	○	○	○	○	○	○	○
東中延一丁目11番地区		○	○	○	○	○		
東向島二丁目22番地区		○	○	○	○	◎		
旗台小学校前地区	事業協力者 事務局	◎						
長崎四丁目26・27番地区 （東長崎沿道地区）		○						
長崎一丁目1～5番地区 （椎名町駅前地区）		○						
原町一丁目9番地区		◎						
長崎四丁目8～12番地区 （東長崎駅前地区）		○						

3) 公民連携（PPP）事業

公社は、まちづくりの主要な担い手である公共団体と連携し、移転支援を伴う公営住宅などの公共施設等の建替事業を地権者対応における強みを活かして実施した。

主な事業は次のとおり。

(A) 公営住宅建替・集約事業

◆ 江東区公営住宅建替・集約事業

- ◇ 大島：竣工・引渡
- ◇ 猿江：竣工・引渡
- ◇ 塩浜：基本設計着手
- ◇ 東砂：基本設計着手

(B) 区からの受託調査業務

- ◆ 外神田住宅権利調査業務：完了

(2) まちづくりバックアップ事業

1) 不動産アセット賃貸事業

(A) 住宅賃貸事業

公社は、確固たる財務基盤の構築に向けて、まちづくりバックアップ事業の中心事業として、今後とも、安定的な利益が期待できる住宅の賃貸事業を実施した。

2024年度は、不動産アセットの運用方針に基づき、「ウエルスクエア方南町」、「中村橋寮」及び「ワーフ板橋本町」の3棟を取得し、1月には「カレッジコート水道橋駅前」が竣工し、3月には「(仮称)横浜市泉区和泉町有料老人ホーム」建築・保有事業に着手した。

この結果、年度末時点で所有する不動産は賃貸住宅1,330戸(学生マンション258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。

(B) その他の不動産アセット賃貸事業

公社は、不動産賃貸市場の長期的な変動リスクに対応するため、賃貸住宅に加えて、保有不動産(REITを含む。)の用途の多様化の検討を実施した。

2) 建築譲渡事業

公社は、公社全体の利益の厚みを増すとともに、まちづくりサポート事業の利益の端境期を埋めるため、社会的ニーズを踏まえた建築譲渡事業に重点を置き、これを適時実施した。

主な事業は次のとおり。

- (A) 習志野台団地11街区地区(マンション建替事業):解体工事着手
- (B) 高輪ビル(マンション建替事業):建替組合設立認可
- (C) 草津町アパートメントホテル:事業協定書及び土地売買契約の締結

2. 債務保証事業

公社は、量的には充足している賃貸住宅市場の現況に鑑み、ZEH対応など賃貸住宅の質の向上、災害からの復興、木造密集市街地解消のための融資に重点を置き、債務保証事業を安定的かつ継続的に実施した。

2024年度は、全体で30件・466戸・112億69百万円の債務の保証契約を締結した。また、つなぎ融資制度については、2024年度の契約実績13件・79億37百万円、2025年3月末現在の残高64億58百万円となった。

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 2024年6月13日実施

第2回 2024年12月17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 (2024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年度～2026年度(予定)	2013年度～2028年度(予定)	2018年度～2027年度(予定)	2006年度～2030年度(予定)	2008年度～2030年度(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	城山町三丁目第二地区	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
所在地	栃木県小山市城山町	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
事業期間	2024年度～2029年度(予定)	2019年度～2033年度(予定)	2020年度～2035年度(予定)	2014年度～2034年度(予定)	2019年度～2035年度(予定)
関係権利者	32名	52名	84名	113名	45名
規模	20階	12階・39階	19階	42階	42階
建物延面積	約37,900㎡	約78,000㎡	約48,000㎡	約141,400㎡	約61,900㎡
建物用途	住宅(約380戸) 商業、事務所・宿泊・駐車場	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
事業の特色	定住人口の維持・増大に寄与する 住居機能の整備 駅前の賑わいづくりを支える 商業・宿泊施設等の 都市機能の更新	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

事業地区	西新宿三丁目西地区	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	新宿区西新宿	武蔵野市吉祥寺南町	千代田区鍛冶町	港区白金	
事業期間	2015年度～2035年度(予定)	2012年度～2035年度(予定)	2023年度～2036年度(予定)	2023年度～2036年度(予定)	
関係権利者	544名	58名	60名	36名	
規模	65階(2棟)・10階・9階	30階	29階	38階	
建物延面積	約384,700㎡	約30,000㎡	約101,850㎡	約21,800㎡	
建物用途	住宅(約3200戸) 商業等	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	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	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	

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加した年度

事業報告の付属明細書vol.02(2024年度末時点)

○ 防災街区整備事業

事業地区	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	旗台小学校前地区	長崎四丁目26・27番地区
所在地	目黒区原町	品川区東中延一丁目	墨田区東向島二丁目	品川区旗の台四丁目	豊島区長崎四丁目
事業期間	2017年度～2025年度(予定)	2021年度～2026年度(予定)	2019年度～2027年度(予定)	2024年度～2027年度(予定)	2022年度～2029年度(予定)
関係権利者	39名	15名	20名	46名	20名
規模	9階	13階	10階	4階	7階
建物延面積	約9,700㎡	約3,700㎡	約6,420㎡	約1,500㎡	約6,700㎡
建物用途	住宅(約110戸)・店舗等	住宅(約60戸)	住宅(約99戸)	住宅(約27戸)	住宅(約80戸)・店舗
事業の特色	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)	不燃化特区 (旗の台四丁目・中延五丁目地 区)	都市計画道路補助172号線の 拡幅整備と沿道の共同建替事業 を一体整備 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	原町一丁目9番地区	長崎四丁目8～12番地区		
所在地	豊島区長崎一丁目	目黒区原町	豊島区長崎四丁目		
事業期間	2022年度～2032年度(予定)	2024年度～2031年度(予定)	2022年度～2034年度(予定)		
関係権利者	61名	19名	103名		
規模	11階	10階	6階・27階		
建物延面積	約11,900㎡	約9,800㎡	約32,300㎡		
建物用途	住宅(約85戸)・店舗等	住宅(約100戸) 店舗	住宅(約310戸) 店舗・地域貢献施設等		
事業の特色	西武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)	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)	西武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)		

○ 公民連携(PPP)事業:江東区公営住宅建替・集約事業

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年度～2024年度	2020年度～2024年度	2020年度～2027年度(予定)	2020年度～2027年度(予定)	
関係権利者	-	-	-	-	
規模	7階	10階	9階	9階	
建物延面積	約4,182㎡	約4,700㎡	約4,171㎡	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(70戸) 福祉施設	区営住宅・高齢者住宅(83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	

○ 建築譲渡事業

事業地区	草津町アパートメントホテル	習志野台団地11街区地区	高輪ビル		
所在地	群馬県吾妻郡草津町	船橋市習志野台三丁目	港区高輪一丁目		
事業期間	2024年度～2027年度(予定)	2017年度～2027年度(予定)	2023年度～2029年度(予定)		
関係権利者	-	210名	35名		
規模	5階	7階	18階		
建物延面積	約1,374㎡	約26,376㎡	約11,190㎡		
建物用途	ホテル 客室(17戸) 店舗(1戸)	住宅(350戸)	住宅(115戸)		
事業の特色	長期滞在が可能な 住宅型宿泊施設 (アパートメントホテル)	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」の開始は公社が正式に事業参加した年度

2024年度(令和6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

2025年（令和7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	3,418,743,930	4,128,474,753	△ 709,730,823
有価証券	300,851,420	300,263,398	588,022
売掛金	0	4,059,142,270	△ 4,059,142,270
1年内回収予定割賦販売元金	1,008,610,267	1,113,199,974	△ 104,589,707
破産・更生債権等	23,954,095	0	23,954,095
販売用不動産	0	126,365,246	△ 126,365,246
販売用不動産前払金	8,249,499,191	10,356,756,353	△ 2,107,257,162
貸付金	6,457,910,000	4,726,350,000	1,731,560,000
貯蔵品	4,930,725	4,826,942	103,783
前払金	27,347,177	24,710,300	2,636,877
前払費用	130,940,956	105,379,278	25,561,678
立替金	542,357,631	397,659,649	144,697,982
未収金	142,246,180	135,862,264	6,383,916
未収還付消費税等	81,733,100	13,438,400	68,294,700
未収収益	70,096,776	50,288,255	19,808,521
仮払金	13,915,572	88,399,602	△ 74,484,030
貸倒引当金	△ 2,448,324	△ 2,320,056	△ 128,268
流動資産合計	20,470,688,696	25,628,796,628	△ 5,158,107,932
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	17,323,364,539	16,029,362,679	1,294,001,860
土地	17,787,942,374	16,207,904,819	1,580,037,555
賃貸用不動産前払金	628,175,575	302,006,020	326,169,555
定期借地権	1,507,996,683	1,562,290,062	△ 54,293,379
備品	231,302,446	177,257,308	54,045,138
ソフトウェア	9,204,233	18,901,671	△ 9,697,438
割賦販売元金	20,058,067,476	23,409,537,717	△ 3,351,470,241
破産・更生債権等	107,936,369	283,673,876	△ 175,737,507
投資有価証券	6,912,000	6,912,000	0
企業年金積立金	862,086,539	855,527,676	6,558,863
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	3,128,777	3,566,703	△ 437,926
長期前払費用	309,257,222	237,201,352	72,055,870
差入瑕疵担保保証金	280,000,000	280,000,000	0
差入敷金	113,339,732	113,497,732	△ 158,000
差入営業保証金	10,000,000	10,000,000	0
繰延税金資産	94,648,013	101,395,336	△ 6,747,323
保証債務見返	178,711,142,296	179,850,883,931	△ 1,139,741,635
貸倒引当金	△ 67,550,670	△ 73,492,560	5,941,890
その他固定資産合計	239,182,933,204	240,582,405,922	△ 1,399,472,718
固定資産合計	239,184,283,204	240,583,755,922	△ 1,399,472,718
資産の部合計	259,654,971,900	266,212,552,550	△ 6,557,580,650

貸 借 対 照 表

2025年（令和7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	6,550,000,000	7,180,000,000	△ 630,000,000
1年内返済予定長期借入金	1,231,449,022	4,264,777,146	△ 3,033,328,124
販売不動産未払金	0	210,711,742	△ 210,711,742
その他未払金	194,208,355	129,440,832	64,767,523
未払返還保証料	13,920,486	19,871,085	△ 5,950,599
未払法人税等	309,486,800	676,098,200	△ 366,611,400
未払費用	15,166,339	21,118,815	△ 5,952,476
前受収益	78,615,962	82,737,947	△ 4,121,985
前受金	556,988,700	301,016,745	255,971,955
前受保証料	232,182,408	143,888,914	88,293,494
預り金	22,712,438	24,182,814	△ 1,470,376
預り保証料	63,315,150	33,131,850	30,183,300
賞与引当金	59,475,693	56,668,652	2,807,041
流動負債合計	9,327,521,353	13,143,644,742	△ 3,816,123,389
2. 固定負債			
長期借入金	28,156,375,348	30,290,555,185	△ 2,134,179,837
長期前受保証料	2,712,320,332	2,819,371,371	△ 107,051,039
退職給付引当金	646,063,395	661,310,231	△ 15,246,836
役員退職慰労引当金	55,832,900	50,025,400	5,807,500
債務保証損失引当金	206,334,126	301,133,804	△ 94,799,678
補償損失引当金	4,521,442	6,012,033	△ 1,490,591
受入保証金	6,000,000	6,000,000	0
受入敷金	539,928,766	513,690,129	26,238,637
資産除去債務	420,656,676	374,869,515	45,787,161
保証債務	178,711,142,296	179,850,883,931	△ 1,139,741,635
固定負債合計	211,459,175,281	214,873,851,599	△ 3,414,676,318
負債の部合計	220,786,696,634	228,017,496,341	△ 7,230,799,707
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	38,866,925,266	38,193,706,209	673,219,057
正味財産の部合計	38,868,275,266	38,195,056,209	673,219,057
負債及び正味財産合計	259,654,971,900	266,212,552,550	△ 6,557,580,650

損益計算書（正味財産増減計算書）

2024年4月1日から2025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	12	14	△ 2
2事業収益	10,818,394,800	9,693,630,950	1,124,763,850
3受取補助金	20,183,000	19,377,000	806,000
4その他経常収益			
貸倒引当金戻入益	5,813,622	95,289,562	△ 89,475,940
債務保証損失引当金戻入益	94,799,678	296,985,794	△ 202,186,116
割賦債権回収費用引当金戻入益	0	16,559,757	△ 16,559,757
補償損失引当金戻入益	1,490,591	454,339	1,036,252
預金利息	2,759,787	53,118	2,706,669
有価証券利息	2,044,080	403,476	1,640,604
年金配当金	4,403,226	4,214,313	188,913
受取利息	3,119,429	3,587,704	△ 468,275
償却済債権取立益	1,500,000	1,500,000	0
受取繰上違約金	1,860,631	3,841,904	△ 1,981,273
延滞損害金	6,466,331	57,817,534	△ 51,351,203
経常収益合計	10,962,835,187	10,193,715,465	769,119,722
(2) 経常費用			
1事業費			
売上原価	6,318,324,433	4,039,960,458	2,278,363,975
給与手当	385,774,342	403,581,070	△ 17,806,728
賞与引当金繰入額	39,881,434	39,419,925	461,509
役員退職慰労引当金繰入額	19,174,545	15,755,094	3,419,451
退職給付費用	64,223,108	29,005,118	35,217,990
減価償却費	616,199,967	592,482,668	23,717,299
租税公課	187,812,822	213,874,579	△ 26,061,757
業務委託費	221,660,209	248,459,818	△ 26,799,609
定期借地権償却	54,293,379	54,293,379	0
支払利息	554,667,819	623,675,727	△ 69,007,908
利息費用	8,543,793	8,353,396	190,397
その他事業費	1,065,457,484	1,151,709,148	△ 86,251,664
2管理費			
給与手当	121,626,132	126,438,215	△ 4,812,083
賞与引当金繰入額	12,716,130	11,507,439	1,208,691
役員退職慰労引当金繰入額	2,318,355	2,905,906	△ 587,551
退職給付費用	19,004,890	9,159,956	9,844,934
減価償却費	39,894,252	47,513,187	△ 7,618,935
その他管理費	241,097,997	204,885,859	36,212,138
経常費用合計	9,972,671,091	7,822,980,942	2,149,690,149
評価損益等調整前当期経常増減額	990,164,096	2,370,734,523	△ 1,380,570,427
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	990,164,096	2,370,734,523	△ 1,380,570,427

損益計算書（正味財産増減計算書）

2024年4月1日から2025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	2,476,837	48,097,337	△ 45,620,500
経常外収益合計	2,476,837	48,097,337	△ 45,620,500
(2) 経常外費用			
固定資産除却損	203,506	2,224,668	△ 2,021,162
その他経常外費用	2,481,820	3,538,132	△ 1,056,312
経常外費用合計	2,685,326	5,762,800	△ 3,077,474
当期経常外増減額	△ 208,489	42,334,537	△ 42,543,026
税引前当期一般正味財産増減額	989,955,607	2,413,069,060	△ 1,423,113,453
法人税、住民税及び事業税	309,989,227	676,336,293	△ 366,347,066
法人税等調整額	6,747,323	26,601,001	△ 19,853,678
法人税等合計	316,736,550	702,937,294	△ 386,200,744
当期一般正味財産増減額	673,219,057	1,710,131,766	△ 1,036,912,709
一般正味財産期首残高	38,193,706,209	36,483,574,443	1,710,131,766
一般正味財産期末残高	38,866,925,266	38,193,706,209	673,219,057
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	38,868,275,266	38,195,056,209	673,219,057

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。

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
販売用不動産前払金※	4,972,711,443	譲渡担保	短期借入金	6,550,000,000
建物	10,352,763,441	(根) 抵当 権	長期借入金(1年内返 済予定分も含む)	8,772,079,620
土地	8,501,395,058	(根) 抵当 権		
定期借地権	1,507,996,683	(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。

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	25,417,833,841	8,094,469,302	0	17,323,364,539
土 地	17,787,942,374	0	0	17,787,942,374
定期借地権	2,856,728,776	1,348,732,093	0	1,507,996,683
備 品	613,513,258	382,210,812	0	231,302,446
ソフトウェア	162,560,486	153,356,253	0	9,204,233
合 計	46,838,578,735	9,978,768,460	0	36,859,810,275

6. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品に対する取組方針

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) 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してる。

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。

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	35,692,413,112	52,585,422,908

(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	3,673,000	3,822,000	3,673,000	3,822,000	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	8,480,000	8,440,000	8,480,000	8,440,000	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		13,731,768	13,840,768	13,731,768	13,840,768	

9. 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	1,520,816 千円 (2025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	
取引の種類別の取引金額	(費用) 業務委託費 133,155,323 円 賃借料 3,972,984 円	
期末残高	前払金 4,370,244 円 未払金 4,660,079 円	

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	225,360,958
未払事業税等	28,346,125
退職給付引当金	126,429,403
資産除去債務費用	52,364,636
賞与引当金	15,648,266
役員退職慰労引当金	15,033,183
補償損失引当金	1,596,907
権変資産売却益	20,668,730
権変資産売却損	△ 18,863,653
減価償却超過額	2,546,291
繰延税金資産小計	469,130,846
評価性引当額	△ 374,482,833
繰延税金資産合計	94,648,013

(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)	120,925,126	869,030,481	989,955,607
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)	120,925,126	869,030,481	989,955,607
法人税、住民税及び事業税(C)	—	309,989,227	309,989,227
法人税等調整額(D)	—	6,747,323	6,747,323
(C)+(D)	—	316,736,550	316,736,550
当期一般正味財産増減額(A)－(C)－(D)	120,925,126	552,293,931	673,219,057

(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	0.61%
永久に益金に算入されない項目	-0.04%
住民税均等割額	0.01%
評価性引当額の増減額	1.58%
税率変更の影響	0.19%
その他	-0.49%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.45%