

**1 平成28年度 事業報告**

**2 平成28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28年度 事業報告

事業報告書 ..... 1

附属明細書 ..... 5

## 2. 平成28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28年度 事業報告

平成28年4月 1日 から  
平成29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

「南池袋二丁目A地区」	「京成曳舟駅前東第三地区」
「糀谷駅前地区」	「目黒駅前地区」
「三田小山町西地区」	「月島三丁目地区」
「立石駅北口地区」	「吉祥寺南口駅前地区」
「三軒茶屋二丁目地区」	「西新宿三丁目西地区」

#### ・防災街区整備事業

「荏原町駅前地区」	「中延二丁目旧同潤会地区」
-----------	---------------

#### ・調査業務

目黒区「原町一丁目7番・8番地区（西小山駅前地区）」  
品川区「戸越公園駅周辺地区」  
豊島区「長崎四丁目地区」  
中野区「大和区民活動センター周辺地区」

## 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、分譲住宅譲渡事業、共同建替事業、及び保育所建設事業を実施した。

主要な事業は次の通り。

- ・分譲住宅譲渡事業

「大田区東雪谷地区」

「新丸子東二丁目地区」

- ・共同建替事業

「中野五丁目地区」

- ・保育所建設事業

「富ヶ谷一丁目地区」

「長崎一丁目地区」

## 3 賃貸住宅建設・譲渡事業

住宅金融支援機構の「まちづくり融資」等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、良質な賃貸住宅を建設し、譲渡した。平成28年度は、4件・70戸・12億53百万円の竣工となった。

## 4 保証事業

良質な賃貸住宅を供給する住宅金融支援機構等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28年度は120件・1,524戸・243億24百万円の保証契約を締結した。

また平成26年度より開始した、「つなぎ融資制度」において、平成28年度の契約実績は38件・84億11百万円、平成29年3月末現在の残高は49億87百万円となった。

## 5 賃貸事業

公社所有賃貸資産（住宅898戸・非住宅24区画）の管理経営を行うとともに、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ポートフォリオの新陳代謝を図った。

## 6 リフォーム・リノベーション事業

修繕工事、改修設計等を実施した。

## 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

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日理事会決定、平成27年12月15日（一部改正）理事会決定）」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28年6月3日実施

第2回 平成28年12月13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28年度事業報告 附属明細書

○ 市街地再開発事業

事業地区	南池袋二丁目A地区	京成曳舟駅前東第三地区	雑谷駅前地区	目黒駅前地区	三田小山町西地区	月島三丁目地区	立石駅北口地区	吉祥寺南口駅前地区	西新宿三丁目西地区	三軒茶屋二丁目地区
所在地	豊島区南池袋	墨田区京島	大田区西糞谷	品川区上大崎	港区三田	中央区月島	葛飾区立石	武蔵野市吉祥寺南町	新宿区西新宿	世田谷区三軒茶屋
事業期間	H21年～H28年	H24年～H28年	H16年～H29年(予定)	H26年～H29年(予定)	H18年～H37年(予定)	H25年～H38年(予定)	H20年～H36年(予定)	H24年～H37年(予定)	H24年～H41年(予定)	H26年～H37年(予定)
関係権利者	127名	53名	217名	221名	216名	172名	146名	58名	544名	116名
規模	49階	28階	W:20階・E:18階	N:40階 S:38階	45階・33階(2棟)	59階	36階・13階(2棟)	30階	65階(2棟)	52階
建物延面積	94,750㎡	27,269㎡	W:34,142㎡ E:8,948㎡	N:128,200㎡ S:45,100㎡	179,600㎡	144,000㎡	121,400㎡	約30,000㎡	384,700㎡	145,800㎡
建物用途	住宅(432戸) 庁舎・店舗・事務所	住宅(233戸) 店舗・事務所	W:住宅(268戸)・E:住宅(67戸) 公益施設・店舗・公共駐輪場	N:住宅(528戸)・S:住宅(417戸) 店舗・事務所	住宅(約1300戸) 店舗・事務所	住宅(1160戸) 店舗・業務・公益施設	住宅(600戸) 区庁舎・店舗・公益施設	住宅(180戸) 商業・業務	住宅(約3140戸) 商業等(28,400㎡)	住宅(約950戸) 店舗・業務・生活・文化
事業の特色	区本庁舎と分譲マンションを 一体整備した日本初の事業	京成押上線連続立体交差 事業に隣接する駅前再開発 事業リング道路・公園整備	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	都心一等地における 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	京成押上線連続立体交差事業 と連携し、駅前広場と一体した 木造密集地域および駅前 商店街の整備	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	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

○ 防災街区整備事業

事業地区	荏原町駅前地区	中延二丁目旧同潤会地区
所在地	品川区中延	品川区中延
事業期間	H23年～H28年	H26年～H31年(予定)
関係権利者	46名	140名
規模	18階	13階
建物延面積	5,850㎡	約16,440㎡
建物用途	住宅(55戸)・店舗	住宅(195戸)
事業の特色	不燃化推進特定整備地区 (旗の台4丁目・中延5丁目 地区)コア事業	旧同潤会戸建地区の共同建替 事業(事業コーディネート業務で の参画)不燃化特区(東中延 2丁目、中延2・3丁目地区)コア 事業

○ 都市居住再生事業

事業地区	中野五丁目地区	大田区東雪谷地区	新丸子東二丁目地区	富ヶ谷一丁目地区	長崎一丁目地区
所在地	中野区中野五丁目	大田区東雪谷二丁目	川崎市中区新丸子東二丁目	渋谷区富ヶ谷一丁目	豊島区区长崎一丁目
事業期間	H24年～H29年(予定)	H26年～H28年	H27年～H29年(予定)	H28年～H29年(予定)	H28年～H30年(予定)
関係権利者	22名	-	-	-	-
規模	24階	5階	10階	3階	4階
建物延面積	17,988㎡	1,168㎡	809㎡	553㎡	524㎡
建物用途	住宅(177戸)・店舗	住宅(23戸)	住宅(18戸)	保育所(79人)	保育所(60人)
事業の特色	等価交換による 共同建替事業	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

# 貸借対照表

平成 29 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	2,605,990,418	3,634,184,861	△ 1,028,194,443
有価証券	1,263,259,406	2,491,203,000	△ 1,227,943,594
売掛金	1,951,146,044	2,800,463,834	△ 849,317,790
完成工事未収入金	0	1,704,400	△ 1,704,400
1年内回収予定割賦販売元金	1,622,940,379	2,049,566,254	△ 426,625,875
破産・更生債権等	479,080,881	387,923,168	91,157,713
販売用不動産	903,040,873	200,923,041	702,117,832
販売用不動産前払金	8,381,241,489	7,688,456,736	692,784,753
貸付金	4,987,210,000	6,247,780,000	△ 1,260,570,000
前払金	15,133,981	15,130,852	3,129
前払費用	43,030,831	31,841,086	11,189,745
立替金	227,597,958	167,572,794	60,025,164
未収金	156,127,504	181,911,257	△ 25,783,753
未収還付消費税等	149,945,200	0	149,945,200
未収収益	47,393,394	68,242,647	△ 20,849,253
仮払金	105,168,799	20,052,178	85,116,621
繰延税金資産	68,356,055	63,369,891	4,986,164
貸倒引当金	△ 213,645,632	△ 139,114,841	△ 74,530,791
流動資産合計	22,793,017,580	25,911,211,158	△ 3,118,193,578
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	14,304,379,737	13,090,375,389	1,214,004,348
土地	7,143,184,336	4,963,168,773	2,180,015,563
賃貸用不動産前払金	0	659,311,256	△ 659,311,256
定期借地権	1,942,343,715	1,996,637,094	△ 54,293,379
備品	49,447,060	62,340,780	△ 12,893,720
リース資産	29,467,538	39,988,808	△ 10,521,270
ソフトウェア	79,392,662	94,709,499	△ 15,316,837
割賦販売元金	42,458,486,236	58,718,645,505	△ 16,260,159,269
破産・更生債権等	784,518,830	1,051,804,935	△ 267,286,105
投資有価証券	510,012,000	1,570,026,000	△ 1,060,014,000
企業年金積立金	510,670,700	411,220,024	99,450,676
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	27,408,611	24,610,700	2,797,911
長期前払費用	133,774,452	107,912,025	25,862,427
差入瑕疵担保保証金	281,148,000	281,378,000	△ 230,000
差入敷金	54,274,100	74,581,700	△ 20,307,600
差入営業保証金	10,041,000	10,061,000	△ 20,000
長期未収金	277,991,500	534,412,946	△ 256,421,446
繰延税金資産	51,578,555	125,110,191	△ 73,531,636
保証債務見返	212,972,282,526	255,819,660,178	△ 42,847,377,652
貸倒引当金	△ 364,162,627	△ 1,019,791,439	655,628,812
その他固定資産合計	281,268,238,931	338,628,163,364	△ 57,359,924,433
固定資産合計	281,269,588,931	338,629,513,364	△ 57,359,924,433
資産の部合計	304,062,606,511	364,540,724,522	△ 60,478,118,011



# 貸借対照表

平成 29 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	1,100,000,000	2,006,600,000	△ 906,600,000
1年内返済予定長期借入金	3,653,800,363	3,263,077,497	390,722,866
1年内返済予定リース債務	11,376,415	11,376,415	0
販売不動産未払金	131,432,692	418,232,829	△ 286,800,137
その他未払い金	171,562,948	84,002,325	87,560,623
未払返還保証料	44,784,341	86,105,734	△ 41,321,393
未払消費税等	0	160,304,300	△ 160,304,300
未払法人税等	556,127,100	496,693,000	59,434,100
未払費用	37,384,922	63,058,728	△ 25,673,806
前受収益	50,043,820	35,559,208	14,484,612
前受金	1,655,609,882	1,622,034,718	33,575,164
前受保証料	148,533,049	168,689,370	△ 20,156,321
預り金	21,013,056	45,253,997	△ 24,240,941
預り保証料	110,376,600	88,062,510	22,314,090
賞与引当金	62,190,289	64,777,699	△ 2,587,410
流動負債合計	7,754,235,477	8,613,828,330	△ 859,592,853
<b>2. 固定負債</b>			
長期借入金	49,174,989,482	67,299,969,068	△ 18,124,979,586
長期リース債務	13,775,257	25,151,672	△ 11,376,415
長期前受保証料	3,019,931,812	3,492,750,045	△ 472,818,233
退職給付引当金	817,583,853	853,689,977	△ 36,106,124
役員退職慰労引当金	65,839,353	46,391,858	19,447,495
割賦債権回収費用引当金	140,245,186	199,414,764	△ 59,169,578
債務保証損失引当金	1,019,527,758	1,606,976,708	△ 587,448,950
補償損失引当金	10,924,689	10,527,141	397,548
長期末払金	138,301,469	167,233,724	△ 28,932,255
受入保証金	60,000,000	11,700,000	48,300,000
受入敷金	362,651,274	330,726,592	31,924,682
資産除去債務	320,162,950	313,028,670	7,134,280
保証債務	212,972,282,526	255,819,660,178	△ 42,847,377,652
固定負債合計	268,116,215,609	330,177,220,397	△ 62,061,004,788
負債の部合計	275,870,451,086	338,791,048,727	△ 62,920,597,641
<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>	28,190,805,425	25,748,325,795	2,442,479,630
正味財産の部合計	28,192,155,425	25,749,675,795	2,442,479,630
負債及び正味財産合計	304,062,606,511	364,540,724,522	△ 60,478,118,011

# 正味財産増減計算書

平成28年4月1日から平成29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	284	284	0
2 事業収益	12,047,713,893	17,241,008,897	△ 5,193,295,004
3 受取補助金	20,951,600	630,927,000	△ 609,975,400
4 その他経常収益	1,448,795,175	3,408,010,318	△ 1,959,215,143
貸倒引当金戻入益	728,126,560	434,843,838	293,282,722
債務保証損失引当金戻入益	650,308,333	2,889,282,109	△ 2,238,973,776
補償損失引当金戻入益	0	1,584,644	△ 1,584,644
預金利息	162,682	1,197,300	△ 1,034,618
有価証券利息	5,504,473	10,734,859	△ 5,230,386
年金配当金	2,880,474	3,555,248	△ 674,774
受取利息	6,368,362	34,012,714	△ 27,644,352
償却済債権取立益	7,145,628	9,846,523	△ 2,700,895
受取解約手付金	13,334,500	0	13,334,500
受取繰上違約金	10,370,741	9,623,174	747,567
延滞損害金	24,593,422	13,329,909	11,263,513
経常収益合計	13,517,460,952	21,279,946,499	△ 7,762,485,547
(2) 経常費用			
1 事業費			
分譲原価	5,209,961,106	10,906,935,602	△ 5,696,974,496
賞与引当金繰入額	43,230,139	48,659,089	△ 5,428,950
役員退職慰労引当金繰入額	12,149,074	13,867,332	△ 1,718,258
退職給付費用	31,926,951	31,117,761	809,190
減価償却費	493,292,608	507,574,968	△ 14,282,360
定期借地権償却	54,293,379	54,293,379	0
支払利息	1,525,724,112	1,950,385,074	△ 424,660,962
利息費用	7,134,280	6,975,295	158,985
貸倒損失	53,942,501	2,867,940	51,074,561
貸倒引当金繰入額	100,810,734	184,554,437	△ 83,743,703
割賦債権回収費用引当金繰入	10,607,860	28,867,729	△ 18,259,869
債務保証損失引当金繰入	234,366,162	342,494,214	△ 108,128,052
補償損失引当金繰入	1,281,548	4,782,324	△ 3,500,776
その他事業費	2,219,313,168	2,364,759,042	△ 145,445,874
2 管理費			
賞与引当金繰入額	16,173,204	13,091,313	3,081,891
役員退職慰労引当金繰入額	6,620,339	2,526,349	4,093,990
退職給付費用	13,143,037	13,051,900	91,137
減価償却費	12,685,485	13,937,659	△ 1,252,174
その他管理費	332,430,545	278,496,098	53,934,447
経常費用合計	10,379,086,232	16,769,237,505	△ 6,390,151,273
評価損益等調整前当期経常増減額	3,138,374,720	4,510,708,994	△ 1,372,334,274
投資有価証券評価損益等	△ 5,191,468	4,140,850	△ 9,332,318
評価損益等計	△ 5,191,468	4,140,850	△ 9,332,318
当期経常増減額	3,133,183,252	4,514,849,844	△ 1,381,666,592

# 正味財産増減計算書

平成28年4月1日から平成29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	80,074,464	315,961,093	△ 235,886,629
その他経常外収益	16,100,185	80,049,397	△ 63,949,212
雑益	16,100,185	80,049,397	△ 63,949,212
経常外収益合計	96,174,649	396,010,490	△ 299,835,841
(2) 経常外費用			
固定資産売却損	23,292,514	0	23,292,514
固定資産除却損	4,133,580	0	4,133,580
割賦債権譲渡損	121,841,635	0	121,841,635
その他経常外費用	12,927,559	15,497,190	△ 2,569,631
雑損	12,927,559	15,497,190	△ 2,569,631
経常外費用合計	162,195,288	15,497,190	146,698,098
当期経常外増減額	△ 66,020,639	380,513,300	△ 446,533,939
税引前当期一般正味財産増減額	3,067,162,613	4,895,363,144	△ 1,828,200,531
法人税、住民税及び事業税	556,137,511	496,767,850	59,369,661
法人税等調整額	68,545,472	△ 10,371,762	78,917,234
法人税等合計	624,682,983	486,396,088	138,286,895
当期一般正味財産増減額	2,442,479,630	4,408,967,056	△ 1,966,487,426
一般正味財産期首残高	25,748,325,795	21,339,358,739	4,408,967,056
一般正味財産期末残高	28,190,805,425	25,748,325,795	2,442,479,630
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	28,192,155,425	25,749,675,795	2,442,479,630

## 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

(注)前期より特定資産は廃止した。

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)
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	318,612,074	譲渡担保	短期借入金	1,965,000,000
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)	9,520,399,701
建物	10,251,109,596	抵当権	長期未払金(1年内返済予定分も含む)	167,233,724
土地	3,169,809,167	抵当権		
定期借地権	1,942,343,715	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	19,356,244,333	5,051,864,596	0	14,304,379,737
土地	7,143,184,336	0	0	7,143,184,336
定期借地権	2,856,728,776	914,385,061	0	1,942,343,715
備品	102,537,303	53,090,243	0	49,447,060
リース資産	52,606,350	23,138,812	0	29,467,538
ソフトウェア	103,114,300	23,721,638	0	79,392,662
合計	29,614,415,398	6,066,200,350	0	23,548,215,048

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している。
- 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) 賃貸用不動産の時価に関する事項 (単位:円)

	当期末帳簿価額	時価
賃貸用不動産	22,698,939,545	14,450,799,286

(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	4,055,000	12,192,000	12,143,000	4,104,000	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	8,759,600	9,120,000	8,759,600	未収金
合 計		13,175,000	20,951,600	21,263,000	12,863,600	

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)	27,759,995	
事業の内容	ジム運営事業	
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	360,000
	(費用)運営管理料	20,400,000
期末残高(単位:円)	未収金	0
	未払金	1,836,000

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
未払事業税等	50,274,353
貸倒引当金	5,096,116
賞与引当金	18,091,148
退職給付引当金	54,534,667
役員退職慰労引当金	16,880,127
資産除去債務	16,530,829
定期借地権	75,142,037
割賦債権回収費用引当金	48,524,834
補償損失引当金	3,779,942
繰延税金資産小計	288,844,607
評価性引当額	△168,909,997
繰延税金資産合計	119,934,610

(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)	1,041,889,747	2,025,272,866	3,067,162,613
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)	1,041,889,747	2,025,272,866	3,067,162,613
法人税、住民税及び事業税(C)	—	556,137,511	556,137,511
法人税等調整額(D)	—	68,545,472	68,545,472
(C)+(D)	—	624,682,983	624,682,983
当期一般正味財産増減額(A)-(C)-(D)	1,041,889,747	1,400,589,883	2,442,479,630

(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	1.90%
永久に益金に算入されない項目	△1.38%
住民税均等割額	0.01%
評価性引当額の増減額	△3.41%
税率変更の影響	△0.02%
その他	△1.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	30.84%