

1 2019年(令和元年)度 事業報告

2 2019年(令和元年)度 計算書類

一般財団法人 首都圏不燃建築公社

目 次

1. 2019年(令和元年)度 事業報告

事業報告書	1
-------------	---

附属明細書	5
-------------	---

2. 2019年(令和元年)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
------------------	----

2019年度 事業報告

〔 2019年4月 1日 から
2020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

「春日・後樂園駅前地区」	「戸越五丁目19番地区」
「蕨駅西口地区」	「立石駅北口地区」
「月島三丁目北地区」	「三田小山町西地区」
「吉祥寺南口駅前地区」	「三軒茶屋二丁目地区」
「西新宿三丁目地区」	「大島三丁目1番地地区」
「新小岩駅南口地区」	

・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

「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」
「戸越六丁目地区」	「東向島二丁目地区」	

5 不動産アセット事業

所有する賃貸資産（住宅1, 113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。

（*）2020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16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 2019年5月28日実施

第2回 2019年12月10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われ、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

○ 市街地再開発事業

事業地区	春日・後楽園駅前地区	戸越五丁目19番地区	蕨駅西口地区	立石駅北口地区	月島三丁目北地区
所在地	文京区小石川	品川区戸越	埼玉県蕨市中央	葛飾区立石	中央区月島
事業期間	2018年～2021年	2018年～2023年(予定)	2018年～2025年(予定)	2008年～2026年(予定)	2013年～2026年(予定)
関係権利者	260名	21名	19名	105名	171名
規模	23階・40階・13階	23階	29階・26階	35階・13階	58階・6階・7階
建物延面積	約180,900㎡	約21,700㎡	約54,880㎡	約120,300㎡	約151,160㎡
建物用途	住宅(約700戸) 事務所、店舗	住宅(約220戸) 店舗	住宅(約415戸) 公共公益、商業、業務	住宅(約600戸) 区庁舎・店舗・公益施設	住宅(約1384戸) 店舗・公益施設
事業の特色	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	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	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	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	複合市街地としての調和と 防災性の向上

事業地区	三田小山町西地区	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	大島三丁目1番地地区
所在地	港区三田	武蔵野市吉祥寺南町	世田谷区三軒茶屋	新宿区西新宿	江東区大島
事業期間	2006年～2027年(予定)	2012年～2027年(予定)	2014年～2028年(予定)	2012年～2029年(予定)	2019年～2029年(予定)
関係権利者	176名	58名	113名	544名	45名
規模	44階・29階・16階	30階	42階	65階(2棟)・10階・9階	42階
建物延面積	約181,130㎡	約30,000㎡	約141,400㎡	約384,700㎡	約61,900㎡
建物用途	住宅(約1454戸) 店舗・事務所	住宅(約180戸) 商業・業務	住宅(約740戸) 店舗・業務・生活・文化	住宅(約3200戸) 商業等	住宅(約750戸) 商業・都税事務所等
事業の特色	都心部における 木造密集地域の 大規模整備	吉祥寺駅南口交通広場との 一体整備	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	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	駅前の広場空間の整備と居住・ 商業・業務機能の複合開発

○ 市街地再開発事業

○ 防災街区整備事業

事業地区	新小岩駅南口地区	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	葛飾区新小岩	品川区中延	北区志茂	目黒区原町	北区上十条
事業期間	2019年～2029年(予定)	2014年～2019年	2017年～2021年(予定)	2017年～2023年(予定)	2018年～2023年(予定)
関係権利者	48名	140名	13名	19名	11名
規模	7階・31階	13階	3階	9階	13階
建物延面積	約64,000㎡	約16,440㎡	約650㎡	約9,700㎡	約3,900㎡
建物用途	住宅(約300戸) 商業、事務所	住宅(195戸)	住宅(約12戸)	住宅(約110戸)	住宅(約69戸)
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	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	綱島東一丁目	平河町二丁目	本郷六丁目
所在地	船橋市習志野台三丁目	横浜市港北区綱島東一丁目	千代田区平河町二丁目	文京区本郷六丁目
事業期間	2017年～2024年(予定)	2018年～2021年(予定)	2018年～2020年(予定)	2019年～2021年(予定)
関係権利者	210名	-	-	-
規模	7階	7階	3階	3階
建物延面積	26,376㎡	1,795㎡	478㎡	595㎡
建物用途	住宅(350戸)	住宅(41戸)	保育所(75人)	保育所(90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	認可保育所の建設譲渡事業	認可保育所の建設事業

*上記「事業期間」の開始は会社が正式に事業参画した年

貸借対照表

2020年(令和2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	2,446,984,862	844,791,563	1,602,193,299
有価証券	500,000,279	1,901,000,814	△ 1,401,000,535
売掛金	2,027,800,000	1,891,902,000	135,898,000
完成工事未収入金	12,100,000	0	12,100,000
1年内回収予定割賦販売元金	1,623,156,022	1,587,252,543	35,903,479
破産・更生債権等	423,083,743	168,941,708	254,142,035
販売用不動産	2,059,164,648	712,614,514	1,346,550,134
販売用不動産前払金	793,435,319	1,107,056,398	△ 313,621,079
貸付金	10,858,870,000	7,883,010,000	2,975,860,000
貯蔵品	4,071,440	6,804,493	△ 2,733,053
前払金	29,975,285	19,633,430	10,341,855
前払費用	61,442,282	59,486,768	1,955,514
未収還付消費税等	0	129,522,800	△ 129,522,800
立替金	776,145,622	434,548,697	341,596,925
未収金	145,307,773	134,487,131	10,820,642
未収収益	71,347,009	49,619,061	21,727,948
仮払金	15,924,896	15,557,712	367,184
貸倒引当金	△ 228,669,177	△ 82,076,785	△ 146,592,392
流動資産合計	21,620,140,003	16,864,152,847	4,755,987,156
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	13,916,869,776	14,888,946,988	△ 972,077,212
土地	11,300,609,456	10,458,580,950	842,028,506
賃貸用不動産前払金	909,710,261	334,802,669	574,907,592
定期借地権	1,779,463,578	1,833,756,957	△ 54,293,379
備品	185,751,241	70,299,981	115,451,260
リース資産	0	3,069,998	△ 3,069,998
ソフトウェア	21,036,296	39,885,985	△ 18,849,689
割賦販売元金	34,448,784,980	35,546,604,993	△ 1,097,820,013
破産・更生債権等	115,351,129	100,630,960	14,720,169
投資有価証券	6,912,000	6,912,000	0
企業年金積立金	709,290,850	697,137,196	12,153,654
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	15,916,127	19,312,361	△ 3,396,234
長期前払費用	156,232,922	153,707,387	2,525,535
差入瑕疵担保保証金	280,000,000	280,000,000	0
差入敷金	88,106,168	94,580,468	△ 6,474,300
差入営業保証金	10,000,000	10,000,000	0
長期未収金	405,399,411	438,213,067	△ 32,813,656
繰延税金資産	257,245,226	249,807,307	7,437,919
保証債務見返	189,902,216,535	196,269,301,876	△ 6,367,085,341
貸倒引当金	△ 133,953,030	△ 112,264,281	△ 21,688,749
その他固定資産合計	254,386,942,926	261,395,286,862	△ 7,008,343,936
固定資産合計	254,388,292,926	261,396,636,862	△ 7,008,343,936
資産の部合計	276,008,432,929	278,260,789,709	△ 2,252,356,780

貸借対照表

2020年(令和2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	4,100,000,000	500,000,000	3,600,000,000
1年内返済予定長期借入金	1,816,889,079	1,783,795,271	33,093,808
1年内返済予定長期未払金	31,558,788	30,657,799	900,989
販売不動産未払金	334,416,870	237,739,219	96,677,651
その他未払金	188,933,752	146,567,716	42,366,036
未払返還保証料	11,904,604	10,543,698	1,360,906
未払消費税等	99,903,100	0	99,903,100
未払法人税等	160,044,300	185,688,600	△ 25,644,300
未払費用	29,038,294	31,009,487	△ 1,971,193
前受収益	59,847,276	61,894,546	△ 2,047,270
前受金	321,323,090	122,993,076	198,330,014
前受保証料	143,378,473	142,464,640	913,833
預り金	31,454,370	19,960,155	11,494,215
預り保証料	25,954,400	62,261,454	△ 36,307,054
工事未払金	23,106,152	0	23,106,152
賞与引当金	66,452,420	68,563,202	△ 2,110,782
流動負債合計	7,444,204,968	3,404,138,863	4,040,066,105
2. 固定負債			
長期借入金	40,728,712,231	42,059,823,281	△ 1,331,111,050
長期リース債務	0	2,398,842	△ 2,398,842
長期前受保証料	2,888,907,222	2,921,648,067	△ 32,740,845
退職給付引当金	823,292,858	846,388,535	△ 23,095,677
役員退職慰労引当金	71,351,874	56,560,000	14,791,874
割賦債権回収費用引当金	237,265,160	174,722,885	62,542,275
債務保証損失引当金	900,218,834	923,716,990	△ 23,498,156
補償損失引当金	7,420,713	9,342,716	△ 1,922,003
長期未払金	46,302,349	77,861,137	△ 31,558,788
受入保証金	60,000,000	60,000,000	0
受入敷金	399,859,755	391,125,539	8,734,216
資産除去債務	342,556,347	334,923,039	7,633,308
保証債務	189,902,216,535	196,269,301,876	△ 6,367,085,341
固定負債合計	236,408,103,878	244,127,812,907	△ 7,719,709,029
負債の部合計	243,852,308,846	247,531,951,770	△ 3,679,642,924
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	32,154,774,083	30,727,487,939	1,427,286,144
正味財産の部合計	32,156,124,083	30,728,837,939	1,427,286,144
負債及び正味財産合計	276,008,432,929	278,260,789,709	△ 2,252,356,780

正味財産増減計算書

2019年4月1日から2020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	189	△ 95
2事業収益	8,215,974,938	8,341,895,457	△ 125,920,519
3受取補助金	21,364,000	21,429,000	△ 65,000
4その他経常収益			
貸倒引当金戻入益	89,003,173	177,763,917	△ 88,760,744
債務保証損失引当金戻入益	174,532,891	301,372,547	△ 126,839,656
補償損失引当金戻入益	1,922,003	1,165,715	756,288
預金利息	43,050	260,807	△ 217,757
有価証券利息	1,150,015	1,679,141	△ 529,126
年金配当金	4,130,726	3,874,485	256,241
受取利息	5,257,149	5,695,588	△ 438,439
償却済債権取立益	3,472,800	4,683,138	△ 1,210,338
受取解約手付金	0	1,000,000	△ 1,000,000
受取繰上違約金	1,589,115	3,871,676	△ 2,282,561
延滞損害金	37,459,426	2,957,106	34,502,320
経常収益合計	8,555,899,380	8,867,648,766	△ 311,749,386
(2) 経常費用			
1事業費			
売上原価	3,543,176,026	3,616,880,954	△ 73,704,928
給与手当	406,004,281	418,241,612	△ 12,237,331
賞与引当金繰入額	46,541,534	48,842,221	△ 2,300,687
役員退職慰労引当金繰入額	9,645,116	9,704,434	△ 59,318
退職給付費用	33,970,259	35,671,283	△ 1,701,024
減価償却費	548,514,799	543,970,836	4,543,963
業務委託費	240,364,208	259,989,421	△ 19,625,213
定期借地権償却	54,293,379	54,293,379	0
支払利息	1,008,008,092	1,078,713,108	△ 70,705,016
利息費用	7,633,308	7,463,202	170,106
貸倒損失	10,325,605	488,480	9,837,125
貸倒引当金繰入額	266,752,726	89,734,804	177,017,922
割賦債権回収費用引当金繰入額	132,763,679	88,924,592	43,839,087
債務保証損失引当金繰入額	158,424,380	523,817,750	△ 365,393,370
その他事業費	1,268,110,472	1,301,558,797	△ 33,448,325
2管理費			
給与手当	121,588,276	111,133,628	10,454,648
賞与引当金繰入額	16,655,810	16,778,855	△ 123,045
役員退職慰労引当金繰入額	4,444,522	4,033,361	411,161
退職給付費用	10,386,653	11,502,595	△ 1,115,942
減価償却費	32,582,633	12,695,648	19,886,985
その他管理費	231,600,582	175,195,012	56,405,570
経常費用合計	8,151,786,340	8,409,633,972	△ 257,847,632
評価損益等調整前当期経常増減額	404,113,040	458,014,794	△ 53,901,754
投資有価証券評価損益等	△ 950,000	△ 966,804	16,804
評価損益等計	△ 950,000	△ 966,804	16,804
当期経常増減額	403,163,040	457,047,990	△ 53,884,950

正味財産増減計算書

2019年4月1日から2020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	1,216,400,991	123,553,898	1,092,847,093
その他経常外収益	8,252,363	4,657,552	3,594,811
経常外収益合計	1,224,653,354	128,211,450	1,096,441,904
(2) 経常外費用			
固定資産除却損	2,530,500	512,418	2,018,082
子会社株式評価損	0	50,000,000	△ 50,000,000
本社移転費用	42,639,696	51,423,730	△ 8,784,034
その他経常外費用	2,672,112	4,425,583	△ 1,753,471
経常外費用合計	47,842,308	106,361,731	△ 58,519,423
当期経常外増減額	1,176,811,046	21,849,719	1,154,961,327
税引前当期一般正味財産増減額	1,579,974,086	478,897,709	1,101,076,377
法人税、住民税及び事業税	160,125,861	185,772,409	△ 25,646,548
法人税等調整額	△ 7,437,919	△ 79,073,675	71,635,756
法人税等合計	152,687,942	106,698,734	45,989,208
当期一般正味財産増減額	1,427,286,144	372,198,975	1,055,087,169
一般正味財産期首残高	30,727,487,939	30,355,288,964	372,198,975
一般正味財産期末残高	32,154,774,083	30,727,487,939	1,427,286,144
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	32,156,124,083	30,728,837,939	1,427,286,144

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	252,011,151	譲渡担保	短期借入金	3,100,000,000
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)	8,431,527,969
建物	9,276,227,701	抵当権	長期未払金(1年内返済予定分も含む)	77,861,137
土地	4,605,971,557	抵当権		
定期借地権	1,779,463,578	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	19,537,943,980	5,616,274,743	4,799,461	13,916,869,776
土地	11,632,621,933	0	332,012,477	11,300,609,456
定期借地権	2,856,728,776	1,077,265,198	0	1,779,463,578
備品	288,414,149	102,662,908	0	185,751,241
リース資産	0	0	0	0
ソフトウェア	93,549,696	72,513,400	0	21,036,296
合計	34,409,258,534	6,868,716,249	336,811,938	27,203,730,347

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)

	当期末帳簿価額	時価
賃貸等不動産	26,358,979,381	14,828,309,307

(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	4,009,000	12,164,000	12,158,000	4,015,000	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	9,280,000	9,200,000	9,280,000	9,200,000	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	7,045,072	7,213,072	1,733,268	未収金
合計		15,190,268	28,409,072	28,651,072	14,948,268	

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	東京都港区芝浦3-9-1	
資産総額(単位:円)	35,245,085	
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)貸貸料	604,000
	(費用)運営管理料	26,406,000
期末残高(単位:円)	未収金	15,091,181
	未払金	19,686,006

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	115,451,507
定期借地権	131,457,746
未払事業税等	14,545,752
退職給付引当金	89,438,945
割賦債権回収費用引当金	82,068,263
資産除去債務費用	29,506,404
賞与引当金	19,241,172
役員退職慰労引当金	18,509,777
補償損失引当金	2,566,770
一括償却資産償却超過	213,707
繰延資産	118,853
繰延税金資産小計	503,118,896
評価性引当額	△ 245,873,670
繰延税金資産合計	257,245,226

(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)	111,017,214	1,468,956,872	1,579,974,086
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)	111,017,214	1,468,956,872	1,579,974,086
法人税、住民税及び事業税(C)	—	160,125,861	160,125,861
法人税等調整額(D)	—	△ 7,469,534	△ 7,469,534
(C)+(D)	—	152,656,327	152,656,327
当期一般正味財産増減額(A)-(C)-(D)	111,017,214	1,316,300,545	1,427,317,759

(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	4.39%
永久に益金に算入されない項目	-30.49%
住民税均等割額	0.01%
評価性引当額の増減額	1.96%
その他	-0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	10.39%

11、賃貸用不動産から販売用不動産への保有目的の変更

当年度において保有不動産の用途変更が生じたのを契機に保有不動産の保有目的の変更を行った結果、「建物」から「販売用不動産」へ1,122百万円、「土地」から「販売用不動産」へ311百万円を振替えております。