

貸借対照表

(2026年3月31日現在)

(単位:千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
【資産の部】		【負債の部】	
流動資産	48,503,619	流動負債	45,474,604
現金及び預金	515	短期借入金	5,000,000
販売用不動産	5,719,121	1年内返済予定の長期借入金	5,364,000
貯蔵品	3,477	1年内返済予定の預り敷金・保証金	492,508
未収金	18,677,734	未払金	23,761,175
未収収益	84	未払法人税等	1,627,453
短期貸付金	23,561,368	未払消費税等	321,878
前払費用	396,535	未払事業所税	83,644
立替金	128,960	未払費用	84,724
仮払金	15,820	預り金	262,114
		前受収益	8,305,621
		賞与引当金	165,575
		仮受金	5,908
固定資産	186,786,444	固定負債	123,682,651
有形固定資産	164,343,630	長期借入金	22,608,000
建物	45,151,408	長期未払金	7,014
構築物	437,069	預り敷金・保証金	98,508,340
機械装置	31,026	退職給付引当金	401,007
工具器具備品	1,938,822	繰延税金負債	2,158,289
土地	115,940,646		
建設仮勘定	844,657	負債合計	169,157,256
無形固定資産	316,443	【純資産の部】	
ソフトウェア	312,911	株主資本	66,132,807
その他	3,532	資本金	480,000
投資その他の資産	22,126,370	資本剰余金	2,000,000
投資有価証券	10,921,059	その他資本剰余金	2,000,000
関係会社株式	318,500	利益剰余金	63,652,807
長期前払費用	161,220	利益準備金	120,000
差入敷金・保証金	10,068,602	その他利益剰余金	63,532,807
修繕積立金	630,965	繰越利益剰余金	63,532,807
その他	26,022		
		純資産合計	66,132,807
資産合計	235,290,063	負債・純資産合計	235,290,063

損益計算書

(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位:千円)

科 目	金 額	
売上高		
賃貸収入	85,682,683	
管理収入	13,847,859	
その他収入	7,100,376	106,630,919
販売費及び一般管理費		96,977,502
営業利益		9,653,417
営業外収益		
受取利息	37,532	
雑収入	167,404	204,936
営業外費用		
支払利息	282,916	
雑損失	1,580	284,497
経常利益		9,573,856
特別利益		
その他	57,158	57,158
特別損失		
固定資産除却費	143,244	
固定資産撤去費	154,867	
その他	2,191	300,303
税引前当期純利益		9,330,711
法人税、住民税及び事業税	2,866,143	
法人税等調整額	△ 47,588	2,818,555
当期純利益		6,512,155

1 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

① 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

② 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

③ その他有価証券

市場価格のない株式等 投資事業有限責任組合等への出資については組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 個別法に基づく原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

貯蔵品 先入先出法による原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(3) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法によっております。

但し、建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

② 無形固定資産

定額法によっております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

但し、自社利用のソフトウェアについては、利用可能期間5年に基づく定額法によっております。

③ 長期前払費用

均等償却によっております。

なお、償却期間については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(4) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権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おります。

なお、当事業年度の計上額はありません。

② 賞与引当金

従業員賞与の支給に充てるため、支給見込額基準により計上しております。

③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額（簡便法による見込額）に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

(5) 収益及び費用の計上基準

賃貸事業

オフィスビル等の貸付業を行っております。当該貸付業による収益は、リース取引に関する会計基準に従い、賃貸借契約期間に渡って計上しております。

管理事業

オフィスビル等の建物の設備管理、水光熱の需給契約管理、警備・清掃・廃棄物処理管理、駐車場運営管理等を行っております。当該管理業による収益は、収益認識に関する会計基準に従い、サービスが顧客に提供された時点で収益を計上しております。

2 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に提供している資産

投資有価証券 9,464 千円は、宅地建物取引業法の営業保証として法務局に供託しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 63,964,464 千円

(3) 有形固定資産の取得価額から控除した国庫補助金等の金額
建物等 91,711 千円

(4) 圧縮記帳額

収用により取得した有形固定資産の取得価額から、控除している圧縮記帳額
建設仮勘定 78,061 千円

(5) 保証債務

東武鉄道株式会社の建物賃借料債務 35,726 千円に対し、保証を行っております。

(6) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権 3,555,146 千円

短期金銭債務 16,219,190 千円 長期金銭債務 1,425,309 千円

3 税効果会計に関する注記

繰延税金負債の発生の主な原因は、譲渡損益調整資産の売却益であります。

4 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	議決権等の 所有 (被所有)割合	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (注2)	科目	期末残高 (注2)
親会社	東日本 旅客鉄道(株)	被所有 直接100%	不動産等の 賃貸借取引 役員の兼任	不動産の 賃借等 (注1)	56,613,224	未払金	16,219,190
				賃貸・業託 (注1)	2,814,962	預り敷金・ 保証金	1,425,309
						未収金	3,555,091

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して、価格交渉の上で決定しております。

(注2) 取引金額には消費税等を含んでおりません。期末残高には消費税等を含めております。

(2) 兄弟会社等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	議決権等の 所有 (被所有)割合	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (注2)	科目	期末残高 (注2)
親会社の 子会社	(株)ルミネ	なし	不動産等の 賃貸借取引	不動産の 賃貸 (注1)	8,358,346	預り敷金・ 保証金	2,057,094
						前受収益	628,766
親会社の 子会社	JR東日本ビルテック(株)	なし	ビル管理の 業務委託	業務委託 (注1)	8,407,358	未払金	1,615,453
						前受収益	10,419
						預り敷金・ 保証金	91,735

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して、価格交渉の上で決定しております。

(注2) 取引金額には消費税等を含んでおりません。期末残高には消費税等を含めております。

5 一株当たり情報に関する注記

一株当たり純資産額 6,888,834 円 07 銭

一株当たり当期純利益 678,349 円 58 銭

6 重要な後発事象

(吸収分割による事業の承継)

当社とJR東日本不動産株式会社(以下、「JERE」という。)は、2026年4月23日付で吸

収分割契約を締結し、効力発生日を 2026 年 7 月 1 日として、JERE の新宿エリアなどにおける不動産回転事業を当社に承継させる吸収分割を行います。なお、共通支配下の取引として処理する予定です。