

# 貸 借 対 照 表

( 2 0 2 6 年 3 月 3 1 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     | 47,547,412  | 流 動 負 債         | 20,392,030  |
| 現金及び預金      | 885,027     | 買 掛 金           | 897,732     |
| 売 掛 金       | 94,671      | 短 期 借 入 金       | 4,600,000   |
| 営 業 未 収 金   | 6,057,402   | 1年内返済長期借入金      | 1,200,000   |
| 未 収 金       | 9,266       | 1年内返済預り保証金・敷金   | 116,633     |
| 販 売 用 不 動 産 | 32,447,828  | 未 払 金           | 5,332,020   |
| 短 期 貸 付 金   | 7,006,614   | 未 払 費 用         | 83,121      |
| そ の 他       | 1,057,166   | 未 払 法 人 税 等     | 585,623     |
| 貸 倒 引 当 金   | ▲ 10,565    | 未 払 消 費 税 等     | 158,395     |
|             |             | 売 上 預 り 金       | 4,295,071   |
|             |             | 契 約 負 債         | 316,339     |
|             |             | 前 受 金           | 1,813,587   |
|             |             | 賞 与 引 当 金       | 512,498     |
|             |             | そ の 他           | 481,006     |
| 固 定 資 産     | 122,401,724 | 固 定 負 債         | 68,383,312  |
| 有形固定資産      | 114,911,175 | 長 期 借 入 金       | 43,100,000  |
| 建物・建物附属設備   | 100,699,252 | 預り保証金・敷金        | 22,568,285  |
| 構 築 物       | 2,751,078   | 資 産 除 去 債 務     | 944,274     |
| 機 械 装 置     | 516,854     | 退 職 給 付 引 当 金   | 1,725,794   |
| 車 両 運 搬 具   | 18,714      | そ の 他           | 44,959      |
| 器 具 備 品     | 1,760,998   |                 |             |
| 土 地         | 7,775,330   | 負 債 合 計         | 88,775,342  |
| 建 設 仮 勘 定   | 1,388,946   |                 |             |
| 無形固定資産      | 375,250     | ( 純 資 産 の 部 )   |             |
| 施 設 利 用 権   | 56,989      | 株 主 資 本         | 80,790,664  |
| 借 地 権       | 70,262      | 資 本 金           | 1,450,000   |
| ソ フ ト ウ ェ ア | 238,964     | 資 本 剰 余 金       | 200,000     |
| そ の 他       | 9,034       | その他資本剰余金        | 200,000     |
| 投資その他の資産    | 7,115,297   | 利 益 剰 余 金       | 79,140,664  |
| 投資有価証券      | 879,122     | 利 益 準 備 金       | 362,500     |
| 関係会社株式      | 380,449     | その他利益剰余金        | 78,778,164  |
| 長期貸付金       | 150,000     | 建物圧縮積立金         | 31,542      |
| 貸倒懸念債権      | 19,589      | 別 途 積 立 金       | 21,704,000  |
| 差入保証金・敷金    | 493,091     | 繰越利益剰余金         | 57,042,622  |
| 長期前払費用      | 3,684,845   | 評 価 ・ 換 算 差 額 等 | 383,129     |
| 繰延税金資産      | 1,472,296   | その他有価証券評価差額金    | 383,129     |
| そ の 他       | 48,551      |                 |             |
| 貸 倒 引 当 金   | ▲ 12,648    | 純 資 産 合 計       | 81,173,794  |
| 資 産 合 計     | 169,949,137 | 負 債 ・ 純 資 産 合 計 | 169,949,137 |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 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        |            | 4,129,640  |
| 売上原価         |            | 1,688,768  |
| 売上総利益        |            | 2,440,872  |
| 営業収入         |            |            |
| 賃 貸 収 入      | 39,436,657 |            |
| そ の 他 収 入    | 9,938,408  | 49,375,066 |
| 営業総利益        |            | 51,815,939 |
| 販売費及び一般管理費   |            | 42,237,346 |
| 営業利益         |            | 9,578,593  |
| 営業外収益        |            |            |
| 受取利息及び配当金    | 53,677     |            |
| そ の 他        | 207,309    | 260,986    |
| 営業外費用        |            |            |
| 支 払 利 息      | 178,281    |            |
| そ の 他        | 248,972    | 427,254    |
| 経常利益         |            | 9,412,325  |
| 特別利益         |            |            |
| 固定資産売却益      | 379        |            |
| そ の 他        | 50,496     | 50,875     |
| 特別損失         |            |            |
| 固定資産除却損      | 186,634    |            |
| 撤 去 費        | 592,360    |            |
| 子会社株式評価損     | 319,760    |            |
| 減 損 損 失      | 304,863    |            |
| そ の 他        | 157,030    | 1,560,648  |
| 税引前当期純利益     |            | 7,902,552  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2,167,110  |            |
| 法人税等調整額      | ▲ 76,933   | 2,090,177  |
| 当期純利益        |            | 5,812,375  |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

(個別注記表)

I. 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) 満期保有目的債券は、償却原価法（定額法）によっております。
- (2) 子会社株式及び関連会社株式は、移動平均法に基づく原価法によっております。
- (3) その他有価証券  
市場価格のない株式等以外のものは時価法によっております（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）。  
市場価格のない株式等は、移動平均法に基づく原価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

- (1) 販売用不動産  
個別法に基づく原価法によっております（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）。

3. 固定資産の減価償却方法

- (1) 有形固定資産  
定率法によっております。ただし、JR独身寮、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）及び一部の賃貸ビルの建物（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、耐用年数およ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。取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、長期前払費用として計上し3年間で均等償却する方法を採用しております。
- (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。ただし、ソフトウェア（自社利用分）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

4. 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金  
売上債権、貸付金等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。
- (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  
従業員の退職給与の支給に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づいて、当期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。
  - i) 退職給付見込額の期間帰属方法  
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当期末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。
  - ii) 数理計算上の差異および過去勤務費用の費用処理方法  
数理計算上の差異は、各期の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌期から費用処理しております。  
過去勤務費用はその発生年度に全額費用処理しております。

## 5. 収益及び費用の計上基準

当社は、開発運営事業、ショッピングセンター事業、オフィス・住宅事業、物販・飲食事業を行っております。これらの事業から生じる収益は、主として顧客との契約に従い計上しており、取引価格は顧客との契約による対価で算定しております。ただし、当社が代理人として取引を行っているショッピングセンター事業の売上仕入契約、物販・飲食事業の営業委託契約では、取引価格を、顧客から受け取る対価の額から実際に商品やサービスを提供する他の事業者を支払う額を控除した純額により算定しております。

各事業における主な履行義務の内容、履行義務の充足時点は以下となります。

### 開発運営事業

高架下を中心に飲食、物販の店舗やサービス施設、駐車場等不動産の賃貸を行っております。当該不動産賃貸による収益は、リース取引に関する会計基準に従い、賃貸借契約期間にわたって計上しております。

### ショッピングセンター事業

駅におけるショッピングセンターの運営事業を展開し、商業スペースの不動産賃貸を行っております。当該不動産賃貸による収益は、リース取引に関する会計基準に従い、賃貸借契約期間にわたって計上しております。

一部の商業スペースにおいて、売上仕入契約による小売業を展開しております。当社は、顧客に対して商品を引き渡す履行義務や、サービスを提供する履行義務を負っており、当該履行義務は、商品の引渡時点、サービスの提供時点で充足されます。

### オフィス・住宅事業

オフィスや物販、飲食店舗の賃貸、一般向け住宅の賃貸、グループ会社向け独身寮の賃貸等の不動産賃貸を行っております。当該不動産賃貸による収益は、リース取引に関する会計基準に従い、賃貸借契約期間にわたって計上しております。

市中において、マンション等住宅の分譲事業を行っております。当社は、顧客に対して不動産を引き渡す履行義務を負っており、当該履行義務は、不動産の引渡時点で充足されます。

### 物販・飲食事業

物販店、飲食店等の直営店舗による小売業を展開しております。当社は、顧客に対して商品を引き渡す履行義務や、サービスを提供する履行義務を負っており、当該履行義務は、商品の引渡時点、サービスの提供時点で充足されます。

## 6. 控除対象外消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等については「長期前払費用」に計上し、5年で均等償却を行っております。その他の控除対象外消費税については、当事業年度の費用としております。

## II. 貸借対照表に関する注記

### 1. 担保に供している資産の内容及びその金額

(単位：千円)

| 担保に供している資産 |        |                  | 担保権によって担保されている債務 |                |
|------------|--------|------------------|------------------|----------------|
| 種類         | 期末帳簿価額 | 担保権の種類           | 内容               | 期末残高           |
| 現金         | 8,500  | 資金決済に関する法律に基づく供託 | 預り金              | 発行残高<br>16,725 |
| 計          | 8,500  |                  | 計                | 16,725         |

### 2. 有形固定資産の減価償却累計額

98,211,523千円

### 3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

|        |              |
|--------|--------------|
| 短期金銭債権 | 709,162 千円   |
| 長期金銭債権 | 335,763 千円   |
| 短期金銭債務 | 1,785,052 千円 |

### III. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因は、退職給付引当金、減損損失、資産除去債務であります。  
なお、繰延税金資産から控除された金額（評価性引当額）は 147,515 千円であります。

### IV. 関連当事者との取引に関する注記

親会社及び法人主要株主等

(単位：千円)

| 属性  | 会社名         | 議決権の所有（被所有）割合  | 関連当事者との関係           | 取引の内容           | 取引金額       | 科目  | 期末残高      |
|-----|-------------|----------------|---------------------|-----------------|------------|-----|-----------|
| 親会社 | 東日本旅客鉄道株式会社 | 被所有<br>直接 100% | 高架下土地等の賃借、<br>役員の兼任 | 高架下賃借料等の<br>支払い | 15,621,602 | 未払金 | 1,215,456 |
|     |             |                |                     | 有形固定資産の<br>取得   | 23,721,671 | 未払金 | —         |

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親会社が希望価格を提示し、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めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

### V. 1株当たり情報に関する注記

|            |                  |
|------------|------------------|
| 1株当たり純資産額  | 2,799,096 円 35 銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 200,426 円 75 銭   |

### VI. 重要な後発事象に関する注記

当社は、2026年4月1日に当社の分譲住宅事業を JR 東日本不動産株式会社に吸収分割により承継させております。

#### 1. 結合当事企業及び対象事業の内容、企業結合の法的形式、取引の目的を含む取引概要

##### (1) 結合当事企業の名称等

JR 東日本不動産株式会社

##### (2) 承継する事業の内容

当社の分譲住宅事業

##### (3) 企業結合の法的形式

JR 東日本不動産株式会社を分割承継会社、当社を分割会社とする吸収分割

##### (4) 取引の目的を含む取引の概要

JR 東日本グループとして不動産事業戦略を強化していくために、不動産回転ビジネスを中心的に担う JR 東日本不動産株式会社へ分譲住宅事業の承継を実施し、一元的に JR 東日本グループの不動産回転ビジネスを推進する体制を構築することを目的としたものであります。

## 2. 実施する会計処理の概要

本吸収分割は「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号）に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行う予定であります。