

貸 借 対 照 表

(令和6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	2,176,455	流動負債	619,211
現金及び預金	2,089,776	未払金	346,006
売掛金	79,481	買掛金	118
前払費用	4,865	未払費用	59,276
その他	2,332	前受金	105,199
		1年内返済リース債務	8,880
		未払法人税等	39,284
		未払消費税等	59,787
		預り金	658
固定資産	7,383,699	固定負債	3,155,375
有形固定資産	7,177,148	長期未払金	401,035
建物	3,397,744	再生債務	2,542,295
構築物	19,212	受入敷金	191,497
機械及び装置	28,686	リース債務	20,546
器具及び備品	26,504		
土地	3,705,000		
無形固定資産	78,358		
ソフトウェア	17,591		
電気ガス供給施設利用権	60,235	負債合計	3,774,587
電話加入権	531		
投資その他の資産	128,193	【純資産の部】	
投資有価証券	100,000	株主資本	5,785,567
繰延税金資産	28,063	資本金	897,000
その他	130	利益剰余金	4,888,567
		その他利益剰余金	4,888,567
		修繕積立金	1,334,000
		繰越利益剰余金	3,554,567
		純資産合計	5,785,567
資産合計	9,560,155	負債・純資産合計	9,560,155

損 益 計 算 書

〔 自 令和5年4月1日
至 令和6年3月31日 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		
不動産賃貸収入	1,319,128	
その他営業収入	298,608	1,617,736
売 上 原 価		1,241,522
売 上 総 利 益		376,214
販売費及び一般管理費		169,172
営 業 利 益		207,042
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	34	
有価証券利息	175	
雑 収 入	556	766
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	1,583	
雑 損 失	40	1,624
経 常 利 益		206,184
特 別 損 失		
固定資産除却損	466	466
税引前当期純利益		205,718
法人税、住民税及び事業税		70,088
法人税等調整額		△6,777
当 期 純 利 益		142,407

株主資本等変動計算書

（ 自 令和5年4月1日
至 令和6年3月31日 ）

（単位：千円）

	株 主 資 本					純 資 産 合 計
	資 本 金	利 益 剰 余 金			株 主 資 本 合 計	
		その他利益剰余金		利益剰余金 合 計		
		修繕積立金	繰越利益 剰 余 金			
当期首残高	897,000	1,234,000	3,512,160	4,746,160	5,643,160	5,643,160
当期変動額						
修繕積立金の積立	—	100,000	△100,000	—	—	
当期純利益	—	—	142,407	142,407	142,407	142,407
当期変動額合計	—	100,000	42,407	142,407	142,407	142,407
当期末残高	897,000	1,334,000	3,554,567	4,888,567	5,785,567	5,785,567

個 別 注 記 表

重要な会計方針

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）によっています。

2 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）

法人税法に基づく定額法によっています。

主な有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。

建 物 3～39年

構築物 10～34年

また、取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、3年間で均等償却する方法を採用しています。

(2) 無形固定資産

定額法によっています。

(3) リース資産

① 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方法と同一の方法によっています。

② 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、残存価格を0円とする定額法によっています。

3 貸倒引当金の計上基準

貸倒引当金は、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、貸倒懸念債権及び破産更生債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしています。

4 収益及び費用の計上基準

不動産賃貸業は、主に保有する商業施設等の不動産の賃貸を行っており、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしています。

また、商業施設等に入居するテナントとの賃貸借契約に基づき、テナントに対する電気・水道等を供給する履行義務を負っています。不動産賃貸収入に含まれる共益費収入は、契約が主に電気・水道等の使用量に基づく従量制であるため、供給した一時点で履行義務が充足されると判断し、供給時点で収益を認識しています。

収益認識に関する注記

- 1 収益を理解するための基礎となる情報
重要な会計方針の「収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

貸借対照表に関する注記

- 1 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しています。
- 2 担保に供している資産及び担保に係る債務

(単位：千円)

担保に供している資産			担保に係る債務	
種 類	期末帳簿価額	担保権の種類	内 容	期末残高
建 物	277,074	抵当権	未払金	311,029
土 地	2,928,000	抵当権	長期未払金	401,035
			再 生 債 務	1,370,195
合 計	3,205,074		合 計	2,082,259

3 有形固定資産の減価償却累計額 11,866,777 千円

4 再生債務

再生債務は、民事再生法第84条に定める、再生債権者に対し再生手続開始前の原因に基づいて生じた財産上の支払義務です。当社は平成13年11月17日に再生計画認可決定の確定を受けているため、当該再生計画に基づく返済額を負債として計上しています。

損益計算書に関する注記

- 1 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しています。
- 2 売上高に含まれる、顧客との契約から生じる収益は 528,450 千円です。

株主資本等変動計算書に関する注記

- 1 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しています。
- 2 当事業年度末日における発行済株式の総数 17,940 株

税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生は、減価償却超過額、未払事業税です。

金融商品に関する注記

1 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については定期預金及び都債で運用しております。また、借入については東京都等から資金を調達しています。

未払金、長期未払金及び再生債務は、民事再生法第 84 条に定める、再生債権者に対し再生手続開始前の原因に基づいて生じた財産上の支払義務です。

当社は平成 13 年 11 月 17 日に再生計画認可決定の確定を受けているため、当該再生計画に基づく返済額を負債として計上しています。

2 金融商品の時価等に関する事項

令和 6 年 3 月 31 日（当期の決算日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現金は注記を省略しており、預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額
長期未払金	(401,035)	(399,313)	1,722
再生債務	(2,542,295)	(2,429,314)	112,981

(*) 負債に計上されているものについては（ ）で示しています。

（注 1） 金融商品の時価の算定方法

長期未払金の時価については、将来キャッシュ・フローと国債の利回り等を基に割引現在価値法により算定しています。

再生債務については、入居するテナントが退去する際に返還義務が生じるため、退去時期を合理的に見積り、被担保債務は将来キャッシュ・フローと国債の利回り等を基に割引現在価値法により算定しています。被担保債務以外は将来キャッシュ・フローと国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率を基に割引現在価値法により算定しています。

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

当社では、東京都において、賃貸用のオフィスビル及び商業施設（土地を含む。）を有しています。

2 賃貸等不動産の時価に関する事項

（単位：千円）

貸借対照表計上額	時 価
7,121,956	13,488,212

（注1） 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2） 当期末の時価は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額に基づいた金額です。

（注3） 上記の時価に含まれる構築物の計上額については、帳簿価額を計上しています。

（注4） 賃貸用オフィスビルの一部については、当社が使用していますが、一括して時価を算定しています。

関連当事者に関する注記

- 1 名称 東京都
- 2 属性 主要株主
- 3 議決権の所有割合 51.2%
- 4 関係内容
 - (1) 役員の兼任 3名
 - (2) 事業上の関係

(単位：千円)

取引の内容	取引の種類	取引金額	当期末残高
不動産賃貸借等	不動産賃貸収入 (注1)	20,821	—
	売掛金 (注1)	—	332
	受入敷金 (注1)	—	480
民 事 再 生	未払金 (注2)	—	311,029
	長期未払金 (注2)	—	401,035
	再生債務 (注3)	—	12,882
担 保 提 供	土地及び建物 (注4)	712,064	—
協議会運営事務	受託 (注5)	39,977	—
	売掛金 (注5)	—	39,977

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注1) 通常の市場取引による取扱と同様に決定しています。
- (注2) 未払金及び長期未払金 712,064 千円 の返済条件は次のとおりです。
5年(年1回)返済、無利子
- (注3) 再生債務 12,882 千円 の返済条件は次のとおりです。
テナント敷金 12,882 千円
物件明け渡し後2ヶ月以内に返済
- (注4) 上記の未払金及び長期未払金に対して土地及び建物を担保提供しております。なお、担保提供の取引金額には、当事業年度末の未払金及び長期未払金残高を記載しています。
- (注5) 通常の委託契約の取扱に準じて適正な取引条件により、東京都と東京都の政策連携団体である当社との間で、業務委託に関する協定を締結しています。
協議会運営事務 39,977 千円 の内容は次のとおりです。
南大沢スマートシティ協議会の事務局運営に関する業務

1 株当たり情報に関する注記

1	1株当たり純資産額	322,495円43銭
2	1株当たり当期純利益	7,937円98銭

重要な後発事象に関する注記

計算書類に計上又は注記すべき重要な後発事象はありません。

独立監査人の監査報告書

令和6年5月22日

株式会社多摩ニュータウン開発センター
取締役会 御中

監査法人T S K
東京都中央区
代 表 社 員
業務執行社員 公認会計士 上原 武

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社多摩ニュータウン開発センターの令和5年4月1日から令和6年3月31日までの第36期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し、適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

監査報告書

当監査役会は、令和5年4月1日から令和6年3月31日までの第36期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、業務及び財産の状況を調査いたしました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役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その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会計計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属

明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- ④ 事業報告書に記載されている関連当事者との取引について、当該取引をするにあたり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人監査法人TSKの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

令和6年5月28日

株式会社多摩ニュータウン開発センター 監査役会

常勤監査役（社外監査役） 大野 比呂志

監査役（社外監査役） 中村 彰伸

監査役（社外監査役） 小糸 隆臣