

吸収分割に係る事前備置書類
(会社法第 794 条第 1 項および会社法施行規則第 192 条に定める書類)

2025 年 3 月 26 日
東京建物株式会社

当社は、東京建物リゾート株式会社（以下「吸収分割会社」といいます。）との間で、2025年3月26日付けで吸収分割契約を締結し、吸収分割会社が営むビル賃貸事業および土地賃貸事業を、2025年5月1日を効力発生日として、吸収分割（以下「本会社分割」といいます。）により当社に承継させることといたしました。よって、以下のとおり、本会社分割に係る事前開示をいたします。

第1 吸収分割契約の内容

別添1のとおりです。

第2 会社法第758条第4号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項

当社は、吸収分割会社の発行済株式の全部を有しているため、当社は一切の対価を交付しません。

第3 会社法第758条第8号に掲げる事項

該当事項はありません。

第4 会社法第758条第5号および第6号に掲げる事項

該当事項はありません。

第5 吸収分割会社の計算書類等に関する事項

1 最終事業年度に係る計算書類等の内容

別添2のとおりです。

2 最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等があるときにおける当該臨時計算書類等の内容

該当事項はありません。

3 最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

該当事項はありません。

第6 当社についての最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

該当事項はありません。

第7 吸収分割が効力を生ずる日以後における当社の債務の履行の見込みに関する事項

当社の2024年12月31日現在の貸借対照表における資産の額は1,867,540百万円、負債の額は1,379,819百万円、純資産の額は487,721百万円であり、その後、これらの額に重大な変動は生じておりません。本会社分割により、吸収分割会社から当社に対して移転する資産の額は2,995百万円、負債の額は4,736百万円となる見込みです。

また、本会社分割が効力を生じる日の前日までの間に当社の資産および負債の状態に重大な変動が生じる事態は現在のところ予測されていません。

以上より、本会社分割後における当社の資産の額は、負債の額を十分に上回る見込みです。

その他、当社の収益状況およびキャッシュ・フローに鑑みて、当社の負担する債務については、本会社分割の効力発生日以後も履行の見込みがあると判断しております。

別添 1 吸収分割契約の内容



吸収分割契約書

東京建物リゾート株式会社（以下「甲」という。）および東京建物株式会社（以下「乙」という。）は、第1条に定める事業に関して甲が有する権利義務を乙に承継させる吸収分割（以下「本件会社分割」という。）について、以下のとおり吸収分割契約書（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（吸収分割）

甲は、本契約の定めに従い、本件効力発生日（第5条において定義する。）をもって、会社法が規定する吸収分割の方法により、甲のビル賃貸事業および土地賃貸事業（以下「本件対象事業」という。）に関して有する第3条第1項所定の権利義務を乙に承継させ、乙はこれを承継する。

第2条（当事者の商号および住所）

吸収分割会社および吸収分割承継会社の商号および住所は、以下のとおりである。

- (1) 吸収分割会社（甲）
商号：東京建物リゾート株式会社
住所：東京都中央区日本橋蛸町四丁目3番18号
- (2) 吸収分割承継会社（乙）
商号：東京建物株式会社
住所：東京都中央区八重洲一丁目9番9号

第3条（承継する権利義務）

- 1 乙が本件会社分割により甲から承継する本件対象事業に関する資産、債務その他の権利義務は、別紙3-1「承継権利義務明細表」に記載のとおりとする。
- 2 甲から乙に対する債務の承継は、免責的債務引受の方法による。

第4条（分割対価の交付）

乙は本件会社分割に際し、乙が前条に基づき承継する権利義務の対価を支払わない。

第5条（効力発生日）

本件会社分割がその効力が生ずる日（以下「本件効力発生日」という。）は、2025年5月1日とする。但し、手続の進行に応じて必要があるときは、甲乙協議のうえ、合意によりこれを変更することができる。

第6条（株主総会の承認）

- 1 甲は、本件効力発生日の前日までに、本契約の承認および本件会社分割に必要な事項に関する甲

の株主総会決議（会社法第319条第1項により株主総会決議があったものとみなされる場合を含む。）を求めるものとする。

2 乙は、会社法第796条第2項の定めにより、株主総会による本契約の承認を得ずに本件会社分割を行う。

第7条（競業禁止義務）

甲は、乙が承継する本件対象事業について、競業禁止義務を負わないものとする。

第8条（会社財産の管理等）

本契約締結後、本件効力発生日まで、甲は善良なる管理者の注意をもって本件対象事業にかかる業務の執行および財産の管理を行い、本件会社分割に重大な影響を及ぼす事項を行おうとするときは、あらかじめ両者協議するものとする。

第9条（本契約の変更等）

本契約締結の日から本件効力発生日までの間において、天災地変その他の事由により、本件対象事業または本件対象事業に関する資産、債務その他の権利義務に重大な変動が生じたときは、甲および乙は協議のうえ、本契約に定める本件会社分割の条件を変更し、または本契約を解除することができる。

第10条（本契約の効力）

本件効力発生日の前日までに第6条第1項に定める甲の株主総会における本契約の承認および本件会社分割に必要な事項に関する決議ならびに関連法令に基づき要求される監督官庁等の承認を得られない場合、本契約はその効力を失う。

第11条（本契約に定めのない事項）

本契約に定める事項の他、本件会社分割に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い決定する。

以下余白

本契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

2025年3月26日

甲：東京都中央区日本橋室町四丁目3番18号

東京建物リゾート株式会社

代表取締役 社長執行役員 加藤 久利



乙：東京都中央区八重洲一丁目9番9号

東京建物株式会社

代表取締役 社長執行役員 小澤 克人



別紙3-1

承継権利義務明細表

乙が本会社分割により甲から承継する資産、債務その他の権利義務は、本件効力発生日における次の権利義務とする。

1 資産

本件対象事業に属する一切の資産。

2 負債・債務

本件対象事業に属する一切の負債・債務。

3 契約（雇用契約を除く。）

本件対象事業に関して甲が締結した賃貸借契約、業務委託契約その他本件対象事業に関する一切の契約に関する契約上の地位および当該契約に基づき発生する一切の権利義務（本件対象事業以外の事業にも関連する契約については、本件対象事業に関連する部分に限る。）。

4 許認可等

本件対象事業に属する許認可、承認、登録、届出等（以下「許認可等」という。）のうち、本会社分割により承継できる一切の許認可等

5 雇用契約

本件対象事業に従事する甲の従業員の雇用契約上の地位およびこれらの契約に基づき発生する権利義務は乙に承継されないものとする。

別添2 吸収分割会社の最終事業年度に係る計算書類等の内容

第38期

(2024年1月1日から2024年12月31日)

事業報告

東京都中央区日本橋室町四丁目3番18号

東京建物リゾート株式会社

事業報告

(2024年1月1日から2024年12月31日)

1. 会社の現況に関する事項

【1-1】事業の経過及びその成果

当期の日本経済は、緩やかに持ち直し傾向であったものの、実質賃金は8月から3カ月連続で前年比マイナスで推移するなど、消費者マインド改善の動きは足踏みの状態といえます。また、インバウンド需要は堅調ではありますが、円安や物価上昇、人手不足を背景とし、日本経済の先行きは楽観視できない状況であることに変わりはありません。

このような事業環境下、当社の主要3事業(ホテル事業、ゴルフ事業、温浴事業)は、いずれも、来場者数は減少したものの、単価アップ施策を進め、収益の確保に努めました。しかし、顧客満足度向上に寄与する施策の実施、特にホテル、温浴事業での既存施設の修繕・リニューアル工事の影響があり、増収減益となりました。一方、ビル事業は、東建インタービルのテナント退去が進み、減収減益でした。

以上から、当期の業績につきましては、営業収益は16,010百万円(前期比1百万円増)、営業利益は2,234百万円(前期比515百万円減)、経常利益は2,350百万円(前期比829百万円減)と、前期比で増収減益となりました。また、当期純利益は1,242百万円(前期比934百万円減)となりました。

次に事業別の概況についてご報告申し上げます。

(1)ホテル事業部門

当期は、愛犬同伴宿泊施設の来場者数は前年比減少したものの、ロイヤリティの高い顧客の下支えと単価上昇で、増収増益となりました。しかし、ホテルレジーナ河口湖の大規模修繕、室内設備更新による販売可能室数、単価減の影響は大きく、事業部全体として減収減益となりました。

その結果、売上収益は当初計画を35百万円下回る3,779百万円(前年比118百万円減)となりました。

(2)ゴルフ事業部門

当期は、来場者数は減少したものの、顧客満足度向上を優先したサービス提供とレベニューマネージメントによる精緻な料金施策により、顧客単価上昇を実現。前年比で増収増益となりました。また、中長期的な視点での修繕やサービス改善等への費用支出を前倒しに実施したことにより、営業利益は予算比マイナスとなりましたが、来期以降の収益拡大に寄与するものと考えられます。

その結果、売上収益は当初計画を2百万円上回る5,888百万円(前年比136百万円増)となりました。

(3)温浴事業部門

当期は、岩盤浴の利用料、飲食メニューなどの値上げ、及び不必要な値引き販売の

制限により顧客単価が上昇し、前年比増収となりました。しかしながら、ここ数年抑制していた施設等の修繕および戦略的なサービス向上策に対する費用を支出したため、前年比減益となりました。特に、「おふろの王様志木店」が、10月半ばから、2025年1月後半まで休館し、来期以降に予定していた大幅リニューアル工事を前倒して実施したことが大きく影響しました。

また、2024年3月にオープンした「TOTOPA 都立明治公園店」は、当初は集客に苦慮しましたが、11月の「サウナシュラン1位」獲得で、一気に認知度が高まり、回復の兆しをみせてきました。これは、今後の新規施設オープンにつながるものであります。

その結果、売上収益は、当初計画を25百万円下回る5,231百万円(前期比181百万円増)となりました。

(4)ビル事業部門

当期は、大崎ビルは堅調に推移しましたが再開発の決まった東建インターナショナルビルが定借での契約切り替えによる入れ替えで空室率は抑えられましたが単価減とフリーレント等が影響し、当初の計画は上回りましたが前年比では減収となりました。その他の町屋・いわきのビルは前年とほぼ横ばいとなりました。

その結果、売上収益は当初計画を358百万円上回る1,111百万円でしたが、前期比198百万円減となりました。

【1-2】設備投資等の状況

当期は、ホテル事業の「ホテルレジーナ河口湖」において、144百万円で、大規模修繕と客室内更新を行いました。また、風呂事業の「おふろの王様志木店」のリニューアル工事で69百万円(工事総額約600百万円)を設備投資しました。

【1-3】直前三事業年度の財産及び損益の状況

区 分	2021年度 第35期	2022年度 第36期	2023年度 第37期	2024年度 第38期
売上高(百万円)	13,986	14,558	16,008	16,010
当期純利益(百万円)	1,022	610	2,306	1,242
一株当たり当期純利益(円)	511,155	305,341	1,153,354	621,372
純資産(百万円)	1,068	▲373	3,481	6,017
総資産(百万円)	27,651	22,588	26,036	26,437

【1-4】会社に対処すべき課題

人手不足問題、原材料費や燃料費の高騰、物価高など、厳しい経営環境の中、ブランド価値を高めながら業績の向上を目指し、各事業部で以下のような取り組みを実施してまいります。

会社全体としては、社会状況や顧客ニーズの変化をとらえ、企業理念である「最上質の時間(とき)を提供しつづける企業へ～感動・喜び・癒し～」の実現に向け、三つの事業の

さらなるシナジーを追求し、人々の心豊かな暮らしに貢献して存在意義を高めていく方針です。

ホテル事業

2024年の訪日外国人数は過去最高となっており、リニューアルを完了した「ホテルレジーナ河口湖」にとっては、単価と収益向上のさらなる機会が広がると予想されます。一方、愛犬同伴宿泊施設であるレジーナリゾートにとっては、レジューの選択肢の多様化がメイン顧客である富裕層の動向に及ぼす影響を注視する必要があります。

来期は、高精度なレベニューマネジメントの運用体制を確立し、OTAへの依存度を抑えながら収益の最大化を推進していきます。と同時に、仕入れ先審査の徹底とDX化による省力化によりコスト削減にも取り組みます。

また、2025年中には、新規施設2カ所をオープン予定です。新たな運営体系の確立及び新たな顧客の開拓にも取り組み、今後も積極的に開発案件を検討していきます。

ゴルフ事業

他のレジューとの競合の激化により、ゴルフ業界全体として来場者数の減少が見られますが、当社においては、独自のポジショニングにより、最小限に食い止められています。しかし、ゴルファーのメインである団塊世代が後期高齢者となることもあり、楽観視はできないといえます。

今後も、「選ばれるゴルフ場」となるため、売上の上積み策とコスト管理の徹底で収益向上をはかることに取り組みます。来場者満足度のモニタリングを継続しながら個々のゴルフ場の特性に合わせた運営を進めてまいります。特に、コース管理とキャディサービスの整備を中心とした運営力を向上させます。また、レストランの自社化によるCS向上、収益力向上も図ります。

さらに、現在、新規取得を検討している案件もあり、取得における十分な検討と適正なプロセス進行及び当該施設の安定的な運営への準備と実行を確実に行っていきます。あわせて、コンサル受託も積極的に機会をうかがい、さらなる事業拡大も求めていきます。

温浴事業

物価高の流れは依然として止まらず、特に、高齢者層による温浴施設の日常利用は減少傾向となると予想されます。しかしながら、サウナ利用はブームを経て日本人の入浴文化のひとつとなるなど、ポジティブなトレンドもあり、適切な商品(サービス)開発が重要となります。

今後は、事業所ポートフォリオを最適化するため、既存店のリノベーションと新規案件の獲得を進めます。また、POSの全店導入によって、運営の効率化を図るとともに、データを活用したマーケティングにも取り組みます。また、飲食部門も強化することで、施設全体で収益性と顧客満足度を向上させていきます。

【1-5】主要な事業内容

当社の主な事業内容は以下の通りです。

主要な事業	内容	第 38 期(当事業年度)	
		売上高	構成比
ホテル事業	・リゾートホテルの経営及び運営 ・コンサルティング及び評価業務	3,779 百万円	23.6%
ゴルフ事業	・ゴルフ場の経営及び運営 ・コンサルティング及び評価業務	5,888 百万円	36.8%
温浴事業	・公衆浴場の経営及び運営	5,231 百万円	32.7%
ビル事業	・賃貸ビルの経営及び運営	1,111 百万円	6.9%

【1-6】主要な営業所及び工場並びに使用人の状況

(1) 主要な事業所

本社: 東京都中央区日本橋室町四丁目 3 番 18 号

名 称	所 在 地
ホテルレジーナ河口湖	山梨県南都留郡富士河口湖町船津 5239-1
レジーナリゾート富士	山梨県南都留郡富士河口湖町小立 7160
レジーナリゾート箱根雲外荘	神奈川県足柄下郡箱根町強羅 1300-46
レジーナリゾート伊豆無鄰	静岡県伊東市八幡野 1086-88
レジーナリゾート軽井沢御影用水	長野県北佐久郡軽井沢町追分 49-2
レジーナリゾート旧軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町軽井沢 1323-510
レジーナリゾートびわ湖長浜	滋賀県長浜市公園町 4-22
レジーナリゾート鴨川	千葉県鴨川市東町 1464-90
レジーナリゾート箱根仙石原	神奈川県足柄下郡箱根町仙石原 817-360
白河高原カントリークラブ	福島県西白河郡西郷村真船欠入 1
パイロンネルソンカントリークラブ	福島県いわき市渡辺町上釜戸字子繁 130-2
ジェイゴルフ霞ヶ浦	茨城県潮来市茂木 279-1
東庄ゴルフ倶楽部	千葉県香取郡東庄町東和田 329
Jゴルフ鶴ヶ島	埼玉県日高市新堀 1070
都ゴルフ倶楽部	山梨県都留市戸沢 1353
リバー富士カントリークラブ	静岡県富士市北松野 4222-10
ホロンゴルフ倶楽部	静岡県菊川市友田 1028-10
東条ゴルフ倶楽部	兵庫県加東市新定 1188-4
赤坂カントリークラブ	岡山県赤磐市坂辺 1366
鷺羽ゴルフ倶楽部	岡山県倉敷市福江 701
河口湖カントリークラブ	山梨県南都留郡富士河口湖町 6236
おふろの王様志木店	埼玉県志木市上宗岡 5-11-6
おふろの王様港南台店	神奈川県横浜市港南区日野中央 2-45-7

おふろの王様花小金井店	東京都小平市花小金井南町 3-9-10
おふろの王様多摩百草店	東京都多摩市和田 1352-1
おふろの王様大井町店	東京都品川区大井 1-50-5
おふろの王様海老名店	神奈川県海老名市柏ヶ谷 555-1
おふろの王様瀬谷店	神奈川県横浜市瀬谷区目黒町 24-6
おふろの王様高座渋谷駅前店	神奈川県大和市福田 2021-2
おふろの王様町田店	神奈川県相模原市南区鶴野森 1-24-9
おふろの王様和光店	埼玉県和光市広沢 1-5-55
TOTOPA 都立明治公園店	東京都新宿区霞ヶ丘町5-7

(2) 従業員の状況

従業員数(2024年12月31日現在)	前期末比増減数
601名	39名増

※正社員及び契約社員

※従業員数の増加の要因は本社管理層の拡充および明治公園の開業、ゴルフ場のレストランの直営化、ホテル施設での社員の雇用が要因になります。

【1-7】重要な親会社及び子会社の状況

1. 重要な親会社の状況

(1) 親会社との関係

当社の親会社は東京建物株式会社(資本金 924 億円)であり、同社は当社の議決権の100%を保有しております。

東京建物株式会社は、ゴルフ場 11 施設(河口湖カントリークラブを除く)を保有しており、当社は同社との契約に基づきそれらのゴルフ場を経営しております。また、同社との間でCMS(キャッシュ・マネージメント・サービス)契約(極度額 33.5 億円)、および一部ビルのPM(プロパティ・マネージメント)契約を締結しております。

(2) 親会社との間の取引に関する事項

当社は、親会社との取引に関して、市場実勢価格や市場金利等を勘案して取引条件を決定しておりますので妥当性があると考えております。

また、当社取締役会を中心とした当社独自の意思決定を行っており、意思決定手続きの正当性に問題はないものと考えております。

(3) 当社の重要な財産及び事業に関する契約

当社は、親会社東京建物株式会社との間で、2021年3月31日付にてグループ経営管理契約を締結しております。

2. 重要な子会社の状況

(1) 子会社との関係

当社の子会社は株式会社河口湖カントリークラブ(資本金 1 千万円)であり、当社は当該子会社の議決権の100%を保有しております。

当社は当該子会社との間でゴルフ場運営委託契約を締結しております。

当社は当該子会社に対し 4,957 百万円の貸付を行っております。

(2) 子会社との間の取引に関する事項

当社は、子会社との取引に関して、市場実勢価格や市場金利等を勘案して取引条件を決定しておりますので妥当性があると考えております。

また、当社取締役会を中心とした当社独自の意思決定を行っており、意思決定手続きの正当性に問題はないものと考えております。

【1-8】主要な借入先及び借入額

借入先	借入額(2024年12月31日現在)
東京建物株式会社	11,665 百万円

2. 株式に関する事項

【2-1】上位の株主の状況

1. 当事業年度末株主数

株主数	1名
-----	----

2. 株主の状況

東京建物株式会社	持株数 2,000 株
----------	-------------

【2-2】その他株式に関する重要な事項

1. 株式数

発行可能株式総数	4,000 株
発行済株式総数	2,000 株

3. 会社役員に関する事項

【3-1】取締役及び監査役

氏名	役職	担当及び重要な兼職の状況
加藤 久利	代表取締役 社長執行役員	
西村 歩	取締役 常務執行役員	ホットネス事業部管掌
加藤 範彦	取締役 執行役員	経営企画室長
種橋 牧夫	取締役	東京建物㈱ 瀬河口湖カントリークラブ 代表取締役会長 代表取締役社長

		東京建物不動産販売株式会社 サッポロホールディングス株式会社	取締役 社外取締役
高橋 浩	取締役	東京建物株式会社	常務執行役員
神野 勲	監査役	東京建物株式会社	監査役
新美 広明	監査役		

※当事業年度中の取締役及び監査役の異動は次のとおりであります。

- ・ 西村 歩氏は、2024年1月1日をもって取締役常務執行役員(ホットネス事業部管掌)に就任いたしました。また、同氏は、当事業年度の末日後に東京建物株式会社の執行役員に就任しております。
- ・ 加藤 範彦氏は、2024年1月1日をもって取締役執行役員 経営企画室長に就任いたしました。
- ・ 種橋 牧夫氏は2024年3月28日をもってサッポロホールディング(株)の取締役に就任いたしました。また、同氏は、2024年12月31日をもって当社の取締役および東京建物不動産販売(株)の取締役および(株)河口湖カントリークラブの代表取締役社長を退任いたしました。
- ・ 高橋 浩氏は、当事業年度の末日後に(株)河口湖カントリークラブの代表取締役社長に就任しております。

【3-2】当事業年度に係わる取締役及び監査役の報酬等の総額

区分	支給人数	報酬等の種類別の額			報酬等の額	摘要
		固定報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等		
取締役	3人	34百万	-	-	34百万円	
監査役	0人	-	-	-	-	
計	3人	34百万	-	-	34百万円	

※当事業年度末の取締役及び監査役の人員数はそれぞれ5名及び2名ですが、上記の「支給人数」及び「報酬の総額」には、無報酬の取締役2名及び監査役2名を含んでおりません。

【3-3】取締役及び監査役の報酬についての株主総会の決議に関する事項

1. 取締役会の金銭報酬の額は、2015年3月31日開催の第28期定時株主総会において年額120百万円以内と決議されております。(使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない)
当該定めにかかる取締役の員数は10名です。
2. 監査役の金銭報酬の額は、2017年1月1日開催の臨時株主総会において年額10百万円以内と決議されております
当該定めにかかる監査役の員数は3名です。

【3-4】取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

当社においては、取締役会の委任決議に基づき、代表取締役である社長が取締役の個人別の報酬額の具体的内容を決定しております。その権限の内容は、各取締役

の担当事業の業績等を踏まえた報酬額の決定であります。これらの権限を委任した理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の評価を行うには代表取締役社長が最も適しているからであります。取締役の個人別の報酬等の決定に当たっては、株主総会で定められた報酬限度額の範囲内において代表取締役社長が役位、職責、在任年数、当社の業績等を総合的に勘案して決定していることから、取締役会はその内容が妥当なもの判断しております。

4. 会計監査人に関する事項

【4-1】氏名又は名称

EY新日本有限責任監査法人	理事長 片倉 正美
---------------	-----------

【4-2】会計監査人の報酬等の額及び当該報酬等について監査役が同意した理由

会計監査人の報酬等の額	9百万円
-------------	------

注)当社監査役は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画の内容、報酬見積り等の算出根拠などを確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

【4-3】解任又は不再任の決定の方針

当社は、会計監査人の解任又は不再任の決定の方針について定めておりません。

5. 業務の適正を確保するための体制等の整備に関する事項

【5-1】業務の適正を確保するための体制

当社は、企業理念に「最上質の時間を提供し続ける企業へ ～ 感動・喜び・癒し～」を掲げ、お客様の信頼に応えることを全役職員の行動の基本とするとともに、会社法及び会社法施行規則ならびに東京建物株式会社(以下「東京建物」という。)が定めた内部統制基本方針に基づき、以下のとおり、当社及び当社グループ会社の業務の適正を確保するための体制(以下「内部統制」という。)を整備し、その徹底・浸透を図ることを基本方針としております。

(1) 取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

- ① 役員は、コンプライアンス規程ならびに東京建物グループコンプライアンス憲章及び東京建物グループコンプライアンスマニュアルに基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する。
- ② 会社は、コンプライアンス担当部署及びコンプライアンス担当取締役を定め、全社横断的なコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に継続的に取り組む。
- ③ 役員は、不正行為等を発見した場合、速やかに通報受付担当部署または東京建物通報受付担当部署もしくは別途当社が指定する窓口に通報するものとし、調査結果を踏まえ、当社は必要な是正措置及び再発防止措置を講じるものとする。
- ④ 当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持

たず、毅然とした態度で対応する。

また、反社会的勢力による不当要求事案等の発生時は、人事総務部を対応総括部署とし、警察等関連機関及び東京建物とも連携し対応する。

(2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

当社は、取締役の職務の執行に係る文書(電磁的記録を含む。)、その他重要な情報について、文書保存規程及び情報管理規程に基づき、定められた期間、所定の保管場所に保管する。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

①当社は、リスクを網羅的・総合的に管理する担当部署を定めるとともに、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視する。

②当社は、リスク管理規程を制定し、東京建物と連携のうえ、リスク管理体制の構築及び運用を行う。

③内部監査担当部署は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を代表取締役、リスク管理担当取締役、監査役、リスク管理担当部署及び東京建物を報告する。

(4) 取締役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

①当社は、各部署の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務が効率的に行われるように必要な規程等体制を整備する。

②取締役は、取締役会において決定した中期経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。

また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。

③取締役会は、定期的に各部署の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。

(5) 当社並びにその親会社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

①当社グループは、東京建物において整備された東京建物グループコンプライアンス体制に準拠して、企業集団としてのコンプライアンス体制を整備する。

②当社は、当社グループの内部統制に関する担当部署を定め、当社グループ及び東京建物間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。

③当社グループは、東京建物が定める関係会社に関するガイドラインに基づき、東京建物と連携して、東京建物グループの連結経営体制の強化を推進する。

④当社内部監査担当部署は、当社グループ会社の内部監査担当部署及び東京建物内部監査担当部署と協力して、当社グループ会社の内部監査を実施し、その結果を当社の代表取締役、監査役、コンプライアンス担当部署ならびに当社グループ会社の社長及び東京建物を報告し、当社は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

(6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人

に関する体制

- ①当社は、監査役の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。
- ②監査役より監査業務に必要な命令を受けた監査役スタッフは、その命令に関して、取締役等の指揮命令を受けないこととする。
- ③監査役スタッフは、他部署を兼務する場合においても監査役スタッフとしての業務を優先するものとし、また、当社は、監査役スタッフの人事異動に際しては監査役の事前同意を得るものとする。

(7) 監査役への報告等に関する体制

- ①当社は、取締役会及び重要な会議については監査役の出席を確保するとともに、当社及び当社グループ会社に関する以下の事項について速やかに監査役に報告する。
 - ・重大な影響を及ぼす恐れのある事項
 - ・内部監査状況
 - ・不正行為等の通報状況及びその内容
 - ・内部管理及びコンプライアンス上重要な事項

- ②当社は、監査役に不正行為等を報告した者が、報告したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備する。

(8) その他監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ①当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。

【5-2】体制の運用状況の概要

当期の主な運用状況は以下のとおりであります。

- (1) 取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制
 - ・対象期間において取締役会を14回開催しました。
- (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項
 - ・取締役会の資料及び議事録はセキュリティが確保された所定の保存場所に適切に保管しました。
- (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - ・対象期間において内部監査室は12ヶ所の事業所について業務監査を実施しました。
- (4) 取締役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
 - ・対象期間において経営会議規程に基づき経営会議を週1回開催し、取締役会付議議案等について事前に協議しました。
- (5) 当社及びその親会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - ・対象期間においてグループ連携会議が5回開催され、5回出席しました。
- (6) 監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - ・対象期間において監査役は会計監査人との会合を2回実施し、監査方針等の情報

交換を実施しました。

以上

第38期

(自2024年1月1日至2024年12月31日)

計 算 書 類

東京都中央区日本橋室町四丁目3番18号

東京建物リゾート株式会社

貸借対照表

(2024年12月31日現在)

東京建物リゾート株式会社

単位：百万円

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	3,540	流動負債	4,691
現金及び預金	497	買掛金	977
営業未収入金	697	短期借入金	1,000
棚卸資産	231	未払金	814
短期貸付金	1,372	未払費用	540
前払費用	139	未払法人税等	122
立替金	461	未払消費税等	79
未収収益	12	リース債務	77
預け金	90	リース未払消費税等	11
その他	36	前受金	818
貸倒引当金	▲0	預り金	207
		賞与引当金	41
		その他	0
固定資産	22,897	固定負債	15,729
有形固定資産	9,741	長期借入金	10,665
建物	4,694	預り敷金	736
構築物	231	退職給付引当金	505
機械及び装置	81	役員退職慰労引当金	4
車両及び運搬具	4	資産除去債務	720
工具器具及び備品	148	リース債務	1,463
土地	3,100	リース未払消費税等	166
リース資産	1,086	繰延税金負債	1,467
建設仮勘定	394		
無形固定資産	90	負債合計	20,420
借地権	6	純資産の部	
その他	84	科 目	金 額
投資その他の資産	13,065	株主資本	▲ 648
投資有価証券	11,102	資本金	100
関係会社長期貸付金	4,957	資本剰余金	642
関係会社株式	3	資本金減少差益	175
差入敷金及び保証金	784	その他資本剰余金	467
その他	112	利益剰余金	▲ 1,390
貸倒引当金	▲3,895	利益準備金	26
		固定資産圧縮積立金	37
		繰越利益剰余金	▲ 1,454
		評価・換算差額等	6,665
		その他有価証券評価差額金	6,665
		純資産合計	6,017
資産合計	26,437	負債・純資産合計	26,437

損益計算書

(自2024年1月1日 至2024年12月31日)

東京建物リゾート株式会社

単位：百万円

科 目	金	額
営業収益		16,010
ビル事業収益	1,111	
ホテル事業収益	3,779	
ゴルフ事業収益	5,888	
ホットネス事業収益	5,231	
営業原価		7,024
ビル事業原価	501	
ホテル事業原価	481	
ゴルフ事業原価	4,682	
ホットネス事業原価	1,359	
売上総利益		8,985
販売費及び一般管理費		6,750
営業利益		2,234
営業外収益		348
受取利息及び配当金	282	
その他	66	
営業外費用		233
支払利息	158	
その他	74	
経常利益		2,350
特別利益		0
固定資産売却・受贈益	0	
特別損失		348
インタービル立退料	318	
固定資産除却損	30	
税引前当期純利益		2,002
法人税、住民税及び事業税	520	
法人税等調整額	239	759
当期純利益		1,242

株主資本等変動計算書

(自2024年1月1日 至2024年12月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本									評価・換算差額等 その他の金融資産評価変動	純 資 産 合 計
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金				株主資本合計		
		資本金 減少差益	その他資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	固定資産 評価積立金	その他 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
2024年1月1日残高	100	175	467	642	26	38	▲2,698	▲2,633	▲1,890	5,243	3,352
期 中 の 変 動 額											
当 期 純 利 益							1,242	1,242	1,242		1,242
固定資産評価積立金取崩						▲1	1	-	-		-
株主資本以外の項目で期中変動額(純額)										1,422	1,422
期 中 の 変 動 額 合 計	-	-	-	-	-	▲1	1,243	1,242	1,242	1,422	2,664
2024年12月31日残高	100	175	467	642	26	37	▲1,454	▲1,390	▲648	6,665	6,017

●個別注記表

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関係会社株式

I. 移動平均法による原価法

②その他有価証券

I. 市場価格のない株式等以外のものなど、決算日の市場価格等に基づく時価法（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）

II. 市場価格のない株式等は、移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

①原材料・貯蔵品

先入先出法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

(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）

ホテル事業

定額法によっております。

温浴事業

定率法によっております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 15-39年

機械装置及び運搬具 6-13年

②無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア等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。

③リース資産

・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おります。

(4) 引当金の計上基準

①貸倒引当金

売上債権等の貸倒れに伴う損失に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、賞与支給見込額のうち当期負担額を計上しております。

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の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均或存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理しております。

④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おります。

(5) 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

①ホテル事業、ゴルフ事業、ホットネス事業

ホテル事業、ゴルフ事業、ホットネス事業においては、それぞれ施設管理・運営を行っており、役務を提供した時点で収益を認識しております。また、一部委託業務については当社が代理人に該当する場合には純額を収益として認識しております。

②ビル事業

ビル事業においては、主に賃貸借業務を行っており、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務等については、「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）等に従い収益を認識しております。

2. 表示方法の変更に関する注記

該当事項はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

1. 固定資産の評価

(1) 当会計年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	9,741 百万円
無形固定資産	90 百万円

(2) 計算書類利用者の理解に資する情報

「固定資産の減損に係る会計基準」に従い、資産又は資産グループに減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）があり、投資額の回収が見込めなくなった場合は帳簿価額を回収可能価額まで減額して当該減少額を減損損失として計上しております。

減損の兆候は、資産等の営業活動から生じる損益及び使用範囲又は方法の変化と経営環境の変化及び市場価格の下落等を踏まえ総合的に判断しており、回収可能価額は資産等の正味売却価額と将来キャッシュ・フローの見積りを基礎とした使用価値のいずれか高い方の金額としております。

②会計上の見積りに用いた主要な仮定

各資産又は資産グループにおいては事業を取り巻く環境・過去の実績及び今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画又は不動産鑑定評価書の資料を用いて回収可能額を算定しており、主要な仮定は東場者数や施設における顧客単価等及び事業ごとに採用する割引率等であります。

③会計上の見積りが当会計年度の翌会計年度の計算書類に与える影響

固定資産の評価にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等による上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は翌年度以降に追加の減損損失の計上が必要となる可能性があります。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額

12,021 百万円

(2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

①短期金銭債権	1,801 百万円
②長期金銭債権	5,424 百万円
③短期金銭債務	1,285 百万円
④長期金銭債務	10,665 百万円

5. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

①営業取引	1,898 百万円
②営業取引以外の収支	152 百万円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度の末日における発行済株式の種類及び株式数

普通株式 2,000株

7. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金負債の発生の主な原因は、有価証券評価差額金、減価償却限度超過額、退職給付引当金の否認等であり、純額表示としております。

8. 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、子会社に対する貸付金及び短期的な預金等に限定し、必要な資金を関係会社からの借入により調達しております。

短期借入金とは主として運転資金及び子会社の運転資金の調達を目的としたものであり、長期借入金は主として設備投資を目的としたものであります。

今期は余剰資金により短期借入金がマイナスに転じたことにより短期貸付金となっております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年12月31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、次の通りであります。

なお、市場価格のない株式等は次表に含めておりません。（注5）をご参照ください。）

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関係会社長期貸付金	4,957		—
貸倒引当金	▲ 3,895		—
関係会社株式 注(3)	1,062	1,062	—
投資有価証券 注(4)	3	3	—
資産計	11,080	11,080	—
負債計	12,145	12,145	—
長期借入金（1年内返済予定のものを含む）	11,665	11,665	—
負債計	11,665	11,665	—

(注)

- (1) 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おります。
- (2) 営業未収入金・短期貸付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おります。
- (3) 関係会社長期貸付金については、貸倒引当金を控除した金額を時価としております。
- (4) 投資有価証券については取引所の相場のある株式につき取引所の価額によっております。非上場株式簿価22百万円については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。
- (5) 市場価格のない株式等 (単位: 百万円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式	22

これについては、「投資有価証券」には含めておりません。

- (6) 買掛金及び未払金・未払費用については、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おります。
- (7) 長期借入金については、変動金利は短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

9. 貸貸等不動産に関する注記

(1) 当社では東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）を有しております。

(2) 賃貸ビルの期末簿価状況 (単位: 百万円)

用途	貸借対照表計上額	時価
賃貸ビル	2,718	25,842

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価格から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除したものであります。

(注2) 当期末の時価は、主に社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

10. 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: 百万円)

種類	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	項目	期末残高
親会社	東京建物株式会社	被所有 直接100%	資金の貸付 (運転資金)	資金の貸付 (注2)	▲ 1,421	短期貸付金	1,342
				利息の受取 (注1)	12		
			資金の借入 (設備投資)	資金の借入 (注3)	▲ 2,560	長期借入金	12,665
				利息の支払 (注1)	89		
			ビル事業委託	ビル賃貸収益	750	未収入金	40
				ビル管理費等 (注4)	28	預り金 差入敷金及び保証金	458 8
			本社所在地	事務所賃料 (注4)	35	前払費用	3
ゴルフ事業委託	営業使用料 (注4)	758	其他流動資産 未払金 預り金	375 208 616			
役員兼任	出向者人件費 (注5)	9	-	-			

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 借入利率は市場金利を勘案して決定しています。

(注2) 資金の貸付の取引金額は、当期における資金の増減額であります。

(注3) 資金の借入の取引金額は、当期における資金の増減額であり、長期借入金には一年内返済長期借入金を含んでおります。

(注4) 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5) 出向者人件費は受入れ会社の規定を遵守し、交渉の上で決定しております。

(2) 子会社及び関連会社等

(単位：百万円)

種類	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	科目	期末残高
子会社	株式会社河口湖のントリー倶楽部	所有 直接100%		資金の貸付 (注1)	▲90	短期貸付金	30
				資金の振替		関係会社 長期貸付金	4,957
				利息の受取 (注2)	50	未収利息	12
				ゴルフ運営資金取引	46	未払金	16

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1)資金の貸付の取引金額は、当期における増減額であります。

(注2)借入利率は市場金利を勘案して決定しています。

11. 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

収益を理解するための基礎となる情報は1.重要な会計方針に係る事項に関する注記「(5)収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

12. 一株当たり情報に関する注記

一株当たり純資産額 3,008,638 円 59 株

一株当たり当期純利益 621,372 円 69 株

以上

監 査 報 告 書

私たち監査役は、2024年1月1日から2024年12月31日までの第38期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

各監査役は、取締役、内部監査部門その他の使用人、親会社の監査役その他のもの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、重要な決議書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。
- ② また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ③ 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定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
- ④ 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第5号イの留意した事項及び同号ロの判断及び理由については、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
- ⑤ 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」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」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について検討いたしました。

さらに、会計帳簿及びこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（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若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事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当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 EY 新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年3月5日

東京建物リゾート株式会社

監査役 神野 勲



監査役 新美 広明



監 査 報 告 書

東京建物リゾート株式会社

第 38 期

〔 自：2024年 1月 1日
至：2024年12月31日 〕

独立監査人の監査報告書

2025年2月28日

東京建物リゾート株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

小島 亘司

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、東京建物リゾート株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの第38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、全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及び監査役の責任

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。

計算書類等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。

以 上

貸借対照表

(2024年12月31日現在)

東京建物リゾート株式会社

単位：百万円

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	3,540	流動負債	4,691
現金及び預金	497	買掛金	977
営業未収入金	697	短期借入金	1,000
棚卸資産	231	未払金	814
短期貸付金	1,372	未払費用	540
前払費用	139	未払法人税等	122
立替金	461	未払消費税等	79
未収収益	12	リース債務	77
預け金	90	リース未払消費税等	11
その他	36	前受金	818
貸倒引当金	▲0	預り金	207
		賞与引当金	41
		その他	0
固定資産	22,897	固定負債	15,729
有形固定資産	9,741	長期借入金	10,665
建物	4,694	預り敷金	736
構築物	231	退職給付引当金	505
機械及び装置	81	役員退職慰労引当金	4
車両及び運搬具	4	資産除去債務	720
工具器具及び備品	148	リース債務	1,463
土地	3,100	リース未払消費税等	166
リース資産	1,086	繰延税金負債	1,467
建設仮勘定	394		
無形固定資産	90	負債合計	20,420
借地権	6	純資産の部	
その他	84	科 目	金 額
投資その他の資産	13,065	株主資本	▲ 648
投資有価証券	11,102	資本金	100
関係会社長期貸付金	4,957	資本剰余金	642
関係会社株式	3	資本金減少差益	175
差入敷金及び保証金	784	その他資本剰余金	467
その他	112	利益剰余金	▲ 1,390
貸倒引当金	▲3,895	利益準備金	26
		固定資産圧縮積立金	37
		繰越利益剰余金	▲ 1,454
		評価・換算差額等	6,665
		その他有価証券評価差額金	6,665
		純資産合計	6,017
資産合計	26,437	負債・純資産合計	26,437

損益計算書

(自2024年1月1日 至2024年12月31日)

東京建物リゾート株式会社

単位：百万円

科 目	金 額	
営業収益		16,010
ビル事業収益	1,111	
ホテル事業収益	3,779	
ゴルフ事業収益	5,888	
ホットネス事業収益	5,231	
営業原価		7,024
ビル事業原価	501	
ホテル事業原価	481	
ゴルフ事業原価	4,682	
ホットネス事業原価	1,359	
売上総利益		8,985
販売費及び一般管理費		6,750
営業利益		2,234
営業外収益		348
受取利息及び配当金	282	
その他	66	
営業外費用		233
支払利息	158	
その他	74	
経常利益		2,350
特別利益		0
固定資産売却・受贈益	0	
特別損失		348
インタービル立退料	318	
固定資産除却損	30	
税引前当期純利益		2,002
法人税、住民税及び事業税	520	
法人税等調整額	239	759
当期純利益		1,242

株主資本等変動計算書

(自2024年1月1日 至2024年12月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本									評価・取得価額等 その他の利益等計 繰上利益	純 資 産 合 計
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金				株主資本合計		
		資本金 増分準備	その他の資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	利益剰余 引当額正金	その他の 利益剰余金の差	利益剰余金合計			
2024年1月1日現在	100	175	467	642	26	38	▲2,090	▲2,033	▲1,000	5,243	3,350
期中変動額											
当期純利益							1,242	1,242	1,242		1,242
固定資産売却益等						▲1	1	-	-		-
株主資本以外の項目で期 中変動額(純額)										1,422	1,422
期中の変動額合計	-	-	-	-	-	▲1	1,243	1,242	1,242	1,422	2,664
2024年12月31日現在	100	175	467	642	26	37	▲1,454	▲1,391	▲643	6,665	6,014

●個別注記表

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関係会社株式

I. 移動平均法による原価法

②その他有価証券

I. 市場価格のない株式等以外のものなど、決算日の市場価格等に基づく時価法（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）

II. 市場価格のない株式等は、移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

①原材料・貯蔵品

先入先出法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

(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）

ホテル事業

定額法によっております。

温泉事業

定率法によっております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 15-39年

機械装置及び運搬具 6-13年

②無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア等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。

③リース資産

・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おります。

(4) 引当金の計上基準

①貸倒引当金

売上債権等の貸倒れに伴う損失に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、賞与支給見込額のうち当期負担額を計上しております。

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の見込額に基づき計上しております。

数値計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理しております。

④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おります。

(5) 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

①ホテル事業、ゴルフ事業、ホットネス事業

ホテル事業、ゴルフ事業、ホットネス事業においては、それぞれ施設管理・運営を行っており、役務を提供した時点で収益を認識しております。また、一部委託業務については当社が代理人に該当する場合には純額を収益として認識しております。

②ビル事業

ビル事業においては、主に賃貸借業務を行っており、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務等については、「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）等に従い収益を認識しております。

2. 表示方法の変更に関する注記

該当事項はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

1. 固定資産の評価

(1) 当会計年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	9,741 百万円
無形固定資産	90 百万円

(2) 計算書類利用者の理解に資する情報

「固定資産の減損に係る会計基準」に従い、資産又は資産グループに減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）があり、投資額の回収が見込めなくなった場合は帳簿価額を回収可能価額まで減額して当該減少額を減損損失として計上しております。

減損の兆候は、資産等の営業活動から生じる損益及び使用範囲又は方法の変化と経営環境の変化及び市場価格の下落等を踏まえ総合的に判断しており、回収可能価額は資産等の正味売却価額と将来キャッシュ・フローの見積りを基礎とした使用価値のいずれか高い方の金額としております。

②会計上の見積りに用いた主要な仮定

各資産又は資産グループにおいては事業を取り巻く環境・過去の実績及び今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画又は不動産鑑定評価書等の資料を用いて回収可能額を算定しており、主要な仮定は来場者数や施設における顧客単価等及び事業ごとに採用する割引率等であります。

③会計上の見積りが当会計年度の翌会計年度の計算書類に与える影響

固定資産の評価にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等による上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は翌年度以降に追加の減損損失の計上が必要となる可能性があります。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額

12,021 百万円

(2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

①短期金銭債権	1,801 百万円
②長期金銭債権	5,424 百万円
③短期金銭債務	1,285 百万円
④長期金銭債務	10,665 百万円

5. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

①営業取引	1,898 百万円
②営業取引以外の収支	152 百万円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度の末日における発行済株式の種類及び株式数

普通株式 2,000株

7. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金負債の発生の主な原因は、有価証券評価差額金、減価償却限度超過額、退職給付引当金の否認等であり、純額表示としております。

8. 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、子会社に対する貸付金及び短期的な預金等に限定し、必要な資金を関係会社からの借入により調達しております。

短期借入金とは主として運転資金及び子会社の運転資金の調達を目的としたものであり、長期借入金は主として設備投資を目的としたものであります。

今期は余剰資金により短期借入金マイナスに転じたことにより短期貸付金となっております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年12月31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、次の通りであります。

なお、市場価格のない株式等は次表に含めておりません。（注5）をご参照ください。）

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関係会社長期貸付金	4,967		—
貸倒引当金	▲ 3,895		—
注(3)	1,062	1,062	—
関連会社株式	3	3	—
投資有価証券	11,080	11,080	—
資産計	12,145	12,145	—
長期借入金（1年内返済予定のものを含む）	11,665	11,665	—
負債計	11,665	11,665	—

(注)

- (1) 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おります。
- (2) 営業未収入金・短期貸付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おります。
- (3) 関係会社長期貸付金については、貸倒引当金を控除した金額を時価としております。
- (4) 投資有価証券については取引所の相場のある株式につき取引所の価額によっております。非上場株式簿価22百万円については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。
- (5) 市場価格のない株式等 (単位:百万円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式	22

これについては、「投資有価証券」には含めておりません。

- (6) 買掛金及び未払金・未払費用については、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おります。
- (7) 長期借入金については、変動金利は短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

9. 貸貸等不動産に関する注記

- (1) 当社では東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）を有しております。
- (2) 賃貸ビルの期末簿価状況 (単位:百万円)

用途	貸借対照表計上額	時価
賃貸ビル	2,718	25,842

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価格から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除したものであります。

(注2) 当期末の時価は、主に社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

10. 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:百万円)

種類	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	項目	期末残高
親会社	東京建物株式会社	被所有 直接100%	資金の貸付 (運転資金)	資金の貸付 (注2)	▲ 1,421	短期貸付金	1,342
				利息の受取 (注1)	12		
			資金の借入 (設備投資)	資金の借入 (注3)	▲ 2,560	長期借入金	12,665
				利息の支払 (注1)	89		
			ビル事業委託	ビル賃貸収益 の管理費等 (注4)	750	未収入金	40
					28	預り金	458
			本社所在地	事務所賃料 (注4)	35	前払費用	3
758	その他流動資産	375					
ゴルフ事業受託	営業使用料 (注4)		未払金	208			
			預り金	616			
役員の兼任	出向者人件費 (注5)	9	-	-			

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 借入利率は市場金利を勘案して決定しています。

(注2) 資金の貸付の取引金額は、当期における資金の増減額であります。

(注3) 資金の借入の取引金額は、当期における資金の増減額であり、長期借入金には一年内返済長期借入金を含んでおります。

(注4) 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5) 出向者人件費は受入れ会社の規定を遵守し、交渉の上で決定しております。

(2) 子会社及び関連会社等

(単位：百万円)

種類	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	科目	期末残高
子会社	株式会社河口源カントリークラブ	所有 直接100%	資金の援助	資金の貸付 (注1)	▲30	短期貸付金	30
				利息の受取 (注2)	50	関係会社 長期貸付金	4,957
				ゴルフ運営資金取引	46	未収利息	12
				資金の精算	46	木払金	16

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1)資金の貸付の取引金額は、当期における増減額であります。

(注2)借入利率は市場金利を勘案して決定しています。

11. 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

収益を理解するための基礎となる情報は1.重要な会計方針に係る事項に関する注記「(5)収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

12. 一株当たり情報に関する注記

一株当たり純資産額	3,008,638 円	59 銭
一株当たり当期純利益	621,372 円	69 銭

以上

営業年度
第38期決算

会社法第435条第2項の附属明細書

自 2024 年 1 月 1 日
至 2024 年 12 月 31 日

東京建物リゾート株式会社

計算書類に関する附属明細書

有形固定資産及び無形固定資産の明細

(単位：百万円)

資産の種類	期首帳簿価額	当期増加額	当期減少額 (注1)内の 減損損失を 含む	当期償却額	期末帳簿価額	減価償却 累計額	期末取得価額
有形固定資産							
建物	4,974	206	2 (-)	484	4,694	9,558	14,252
構築物	260	6	- (-)	36	231	661	892
機械及び装置	74	39	0 (-)	32	81	466	548
車両及び運搬具	2	4	0 (-)	2	4	24	28
工具器具及び備品	116	98	0 (-)	66	148	825	974
土地	3,099	0	0 (-)	-	3,100	-	3,100
リース資産	1,141	11	0 (-)	66	1,086	484	1,571
建設仮勘定	-	394	-	-	394	-	394
有形固定資産合計	9,670	762	2 (-)	688	9,741	12,021	21,763
無形固定資産							
借地権	6	-	- (-)	-	6	-	6
その他	88	0	- (-)	3	84	59	143
無形固定資産合計	94	0	- (-)	3	90	59	150

注1：主たる増加要因

ビル事業部：大崎ビル、15百万円（設備機器更新）
ホテル事業部：R河口川、42百万円（客室改修+15号室購入）、R富士、10百万円（設備更新+車両購入）、他7施設設備更新、51百万円
ホトネス事業部：店舗T-7、66百万円（澁南台店）
店舗設備機器更新、183百万円（志木店、65百万円、花小金井、30百万円、多摩百草、29百万円、大井町、17百万円、瀬谷、13百万円、高座渋谷、25百万円、町田、3百万円、他）
リース資産：設備搬入費契約、11百万円（志木店、5百万円、多摩百草店、6百万円）
建設仮：店舗T-7、394百万円（志木店）

注2：主たる減少要因

除却：R箱根倉庫、2百万円

引当金の明細

(単位：百万円)

科目	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
貸倒引当金（短期債権分）	4	0	4	0
貸倒引当金（長期債権分）	3,891	3	-	3,895
賞与引当金	38	41	38	41
退職給付引当金	478	64	38	505
役員退職慰労引当金	1	3	-	4

販売費及び一般管理費 内訳

東京建物リゾート株式会社

(自2024年1月1日 至2024年12月31日)

単位：百万円

販売費及び一般管理費	金額
役員報酬	43
給料手当(社員・パート・アルバイト)	2,261
通勤費(社員・パート)	44
福利厚生費	119
法定福利費	294
役員・社員賞与引当金繰入額	22
役員退職慰労引当金繰入・退職給付費用	39
人件費計	2,824
外注委託費	692
食器厨房品費	27
洗濯費	166
消耗品費	83
サビス品費	138
重油燃料	41
維持保守費	84
修繕費	237
その他	229
業務費計	1,702
広告宣伝費	67
販売促進費	29
送客手数料	328
販売費計	426
旅費交通費	30
通信費	20
事務印刷費	27
接待交際費	3
求人情報費	27
教育費	19
EC保守料	58
保険料	32
雑費	58
その他	48
管理費計	328
公租公課	78
減価償却費	641
賃借料(家賃・非課税「地代」・その他)	690
運営還元金	18
専用使用料	39
保有費計	1,469
合計	6,750