

貸借対照表

(2025年3月31日現在)

第16期

ENEOS不動産株式会社

科 目	金 額	科 目	金 額
	千円		千円
資 産 の 部	89,584,667	負 債 の 部	46,014,648
流 動 資 産	(50,792,546)	流 動 負 債	(42,781,096)
売 掛 金	180,294	短 期 借 入 金	40,701,879
預 託 金	28,775	未 払 金	694,062
未 収 入 金	883,131	未 払 法 人 税 等	8,577
未 収 還 付 法 人 税 等	42,804	未 払 費 用	262,569
未 収 消 費 税 等	973,119	前 受 金	208,622
販 売 用 不 動 産	47,707,120	預 り 金	227,651
貯 蔵 品	11	前 受 収 益	551,394
前 払 費 用	703,952	賞 与 引 当 金	126,338
そ の 他 の 流 動 資 産	273,336		
固 定 資 産	(38,792,120)	固 定 負 債	(3,233,551)
有 形 固 定 資 産	[35,616,828]	預 り 敷 金	2,802,485
建 物	1,048,493	退 職 給 付 引 当 金	411,706
構 築 物	125,803	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	19,360
機 械 装 置	11,669		
工 具 器 具 備 品	18,589	純 資 産 の 部	43,570,018
土 地	34,411,324	株 主 資 本	(43,568,884)
建 設 仮 勘 定	948	資 本 金	[500,000]
無 形 固 定 資 産	[92,697]	資 本 剰 余 金	[32,875,312]
借 地 権	89,089	資 本 準 備 金	320,000
商 標 権	440	そ の 他 資 本 剰 余 金	32,555,312
利 用 権	30	利 益 剰 余 金	[10,193,571]
ソ フ ト ウ ェ ア	3,137	そ の 他 利 益 剰 余 金	10,193,571
投 資 そ の 他 の 資 産	[3,082,594]	固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	54,248
投 資 有 価 証 券	55,882	別 途 積 立 金	1,150,000
関 係 会 社 株 式	43,128	繰 越 利 益 剰 余 金	8,989,322
差 入 保 証 金	2,594,865	評 価 ・ 換 算 差 額 等	(1,134)
繰 延 税 金 資 産	336,994	その他有価証券評価差額金	[1,134]
そ の 他 の 長 期 債 権	51,722		
資 産 合 計	89,584,667	負債および純資産合計	89,584,667

損 益 計 算 書

（ 自 2024年4月 1日
至 2025年3月31日 ）

第16期

ENEOS不動産株式会社

	千円	千円
売 上 高		
不動産販売収入	4,479,363	
工事作業請負収入	538,885	
賃貸収入	10,931,899	
受託管理収入	457,452	
その他の営業収入	1,093,321	17,500,922
売 上 原 価		
不動産販売原価	4,017,396	
工事作業請負原価	444,811	
賃貸原価	8,897,573	
その他の営業費用	617,044	13,976,825
売 上 総 利 益		3,524,096
販売費および一般管理費		1,598,547
営 業 利 益		1,925,549
営 業 外 収 益		
受取配当金	1,638	
雑収入	10,251	11,890
営 業 外 費 用		
支払利息	99,969	
雑損失	1,057	101,027
経 常 利 益		1,836,411
特 別 利 益		
固定資産売却益	207,989	207,989
特 別 損 失		
固定資産除却損	6,406	
その他の特別損失	20	6,426
税 引 前 当 期 純 利 益		2,037,974
法人税、住民税および事業税	△	582,665
法人税等調整額	△	210,877
当 期 純 利 益		2,831,517

個 別 注 記 表

E N E O S 不動産株式会社

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準および評価方法

①有価証券の評価基準および評価方法

その他有価証券

(ア) 市場価格のない株式等以外のもの

期末日の市場価格等に基づく時価法を採用しています。

(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しています。)

(イ) 市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しています。

②たな卸資産の評価基準および評価方法

販売用不動産は、個別法による原価法（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る算定）によっています。

貯蔵品は、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る算定）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

定率法を採用しています。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）ならびに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しています。

なお、主な耐用年数は以下のとおりです。

建	物	2年～50年
建	物 附 属 設 備	2年～18年
構	築 物	2年～50年
機	械 装 置	2年～24年
工	具 器 具 備 品	2年～20年

②無形固定資産

定額法を採用しています。

なお、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）に基づく定額法を採用しています。

(3) 引当金の計上基準

①貸倒引当金

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います。

②賞与引当金

従業員に対する賞与支給に備えて、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しています。

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および年金資産の見込額に基づき、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います。

なお、数理計算上の差異は、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、発生年度の翌事業年度から費用処理しています。

④役員退職慰労引当金

役員に対する退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しています。

(4) 収益および費用の計上基準

当社は、不動産販売事業、工事請負事業、作業請負事業、賃貸事業、受託管理事業を行っています。これらの事業の収益は、約束した財またはサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財またはサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で認識することとしています。このうち、不動産販売事業は、顧客との契約に基づいて物件の引渡しが完了した時点で収益を認識していますが、作業請負事業、受託管理事業においては、顧客からの要請に応じた一定期間のサービスの提供により履行義務を充足する契約があり、この場合、履行義務が時の経過により充足されるため、契約期間に応じて均等按分し収益を認識しています。工事請負事業について、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたって収益を認識しています。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しています。

なお、賃貸事業は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）および「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）に基づき会計処理をしています。

(5) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としています。

②グループ通算制度の適用

E N E O S ホールディングス株式会社を通算親法人とするグループ通算制度を適用しています。

2. 会計方針の変更に関する注記

法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っています。

なお、当該会計方針の変更による当事業年度に係る計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは、次のとおりです。

(1) 繰延税金資産（総額） 430,889 千円

(2) 固定資産の減損

至近の業績や事業環境の変化、将来の事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りを基に、減損の兆候の有無や減損損失の認識の要否ならびに減損損失の計上額を判断しています。

有形固定資産 35,616,828 千円

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 2,074,560 千円

(2) 関係会社に対する金銭債権および金銭債務

①金銭債権

短期金銭債権 629,452 千円

②金銭債務

短期金銭債務 19,426 千円

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

(1) 営業取引	
①売上高	1,146,808 千円
②仕入高	5,628,731 千円
(2) 営業取引以外の取引	587,073 千円

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数	10,000 株
(2) 当事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項	
2024年6月26日の定時株主総会において、次のとおり決議しています。	
① 1株当たり配当額	44,000 円
② 配当金の総額	440,000 千円
③ 効力発生日	2024年6月26日

7. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳	
繰延税金資産	
繰越欠損金	129,792 千円
土地減損損失	187,406 千円
パーチェス法適用に伴う時価評価差額	271,174 千円
退職給付引当金	128,061 千円
減価償却費（棚卸資産）	63,980 千円
賞与引当金	38,293 千円
減価償却超過額	23,850 千円
ゴルフ会員権評価損	25,289 千円
その他	58,700 千円
繰延税金資産小計	926,550 千円
評価性引当額	△ 495,660 千円
繰延税金資産合計	430,889 千円
繰延税金負債	
パーチェス法適用に伴う時価評価差額	△ 56,706 千円
圧縮記帳積立金	△ 24,294 千円
未収還付事業税等	△ 12,892 千円
繰延税金負債合計	△ 93,894 千円
繰延税金資産の純額	336,994 千円

(2) 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これにより、2026年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産および繰延税金負債については、法定実効税率を30.31%から31.21%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による計算書類への影響は軽微です。

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、資金計画に照らして、余裕資金発生時にはENEOSファイナンス株式会社に運転資金を預託するとともに、運転資金必要時にはENEOSファイナンス株式会社より借り入れています。

投資有価証券は株式であり、上場株式については四半期ごとに時価を把握しています。

(2) 金融商品の時価に関する事項

2025年3月31日における貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりです。

なお、市場価格のない株式等は次表には含めていません（（注2）を参照ください。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 売掛金	180,294	180,294	—
(2) 投資有価証券（上場株式）	45,382	45,382	—
(3) 差入保証金	2,594,865	2,594,865	—
(4) 短期借入金	(40,701,879)	(40,701,879)	—
(5) 未払金	(694,062)	(694,062)	—
(6) 預り敷金	(2,802,485)	(2,802,485)	—

（*）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

(1) 売掛金

売掛金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 投資有価証券（上場株式）

上場株式は取引所の価格によって評価しています。

(3) 差入保証金

差入保証金の時価は、一定の期間ごとに区分した債権ごとに、債権額と満期までの期間および信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しています。

(4) 短期借入金および (5) 未払金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(6) 預り敷金

預り敷金の時価は、一定の期間ごとに区分した債務ごとに、その将来キャッシュ・フローと、返済期日までの期間および信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しています。

（注2）市場価格のない株式等

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
(1) 投資有価証券（非上場株式）	10,500
(2) 関係会社株式	43,128

9. 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

当社では東京都その他の地域において、賃貸用の事務所等を所有しています。

(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
35,555,417	36,532,506

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

(注2) 当事業年度末の時価は、主として「固定資産税評価額」または「相続税路線価」に基づいて算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）です。

10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社および法人主要株主等

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	科目	期末残高
親会社	ENEOSホールディングス株式会社	被所有 直接100%	不動産の賃貸借 工事・作業の請負 不動産管理業務の受委託 役員の兼任	(※1) 不動産賃借料	千円 5,483,019	前払費用	千円 504,057

(2) 兄弟会社等

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	科目	期末残高
親会社の子会社	ENEOS株式会社	なし	不動産の賃貸借 売買・賃貸の代理 不動産管理業務の受委託 工事・作業の請負 不動産の売買 役員の兼任	(※2) 不動産賃貸料 (※2) 不動産賃貸に伴う敷金の預り (※3) 土地の購入	千円 3,954,384 184,155 707,000	前受収益 預り敷金 —	千円 314,755 415,433 —
親会社の子会社	ENEOSファイナンス株式会社	なし	運転資金の借入	(※4) 資金の借入	14,523,655	短期借入金	40,701,879

(※) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれていません。

取引条件および取引条件の決定方針等

(※1) 不動産の賃借については、相場賃料等を勘案して賃借単価を合理的に決定しています。

(※2) 不動産の賃貸については、相場賃料等を勘案して賃貸単価と預り敷金額を合理的に決定しています。

(※3) 購入金額については、一般の取引条件と同様に決定しています。

(※4) 資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

当社はENEOSファイナンス株式会社より運転資金を借り入れる一方、余裕資金が発生した場合は日々これを借入金の返済に充当しています。よって、取引金額については、借入と返済をネット表示しています。

1 1. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たりの純資産額	4,357,001 円	87 銭
----------------	-------------	------

(2) 1株当たりの当期純利益	283,151 円	79 銭
-----------------	-----------	------