

出資法人経営状況報告書
(東心株式会社)

提 出

令和 7 年 9 月 1 日

出資法人経営状況報告書について

出資法人経営状況報告書を地方自治法（昭和22年法律第67号）第243条の3第2項の規定により、次のとおり提出する。

令和7年9月1日提出

大東市長 逢坂 伸子

事業報告書

令和6年6月1日から
令和7年5月31日まで

事業の状況

【事業の経過および成果】

大東市は、大東市公民連携基本計画において、能動的なまちづくりによりまちへの矜持を再構築するために、「自分でつくったまちに住む」を開発理念とし、大東に住み、働き、楽しむ、ココロとカラダが健康になれるまちを目指しています。この計画のリードプロジェクトである「北条まちづくりプロジェクト」は、次世代につながる住宅地域の再生をはかるために、エリアに点在する公的資産を活用して一体的、段階的にエリア開発を進めるものです。「morineki プロジェクト」はそのスタートアップ事業として、市営飯盛園第2住宅の跡地に、全国で初めてPPP手法を用いて、借上げ公営住宅となる住宅棟、生活利便施設等の整備を行いました。

当社はこの morineki プロジェクトを推進するための特別目的会社として、株式会社コーミンの出資により、平成29年6月1日に設立されました。PPP エージェントであるコーミンが市のビジョンに基づき、テナントリーシングおよびファイナンス協議を行い、特別目的会社である東心株式会社が、大東市とコーミンからの出資および、金融機関からのプロジェクトファイナンスで事業を実施しました。建物は東心株式会社が所有し、大東市はその民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げる他、公園・橋梁・周辺道路の整備を行いました。

今期におきましては、退去された住宅の整備を迅速に行い、植栽の管理に努めました。近隣の声から、入居者が日常生活に困難を抱えていることが分かったケースでは、ご家族、市営住宅管理課、NPO ほうじょう、地域包括支援センターなどと連携し、支援をしました。

地域環境を守りつつ、商業施設の活性化も図るため、株式会社コーミンと共に、「もりねき未来会議(もりねきそとあそび協議会)」に参加し、もりねき広場でのイベント開催や地域の秋祭りとの連携についても協議し、エリアとしての魅力向上にも努めました。

【財政状態】

当事業年度における財政状態は、現在固定負債として、長期借入金 8 億 4 千 4 百 23 万円、長期預り金(敷金・保証金)3 千 4 百 46 万円があり、純資産は 4 億 2 千 2 百 98 万円です。

固定資産は 12 億 2 百 5 万円、資産の部(負債・純資産の部)合計は、13 億 1 千 5 百 76 万円です。

株式の状況

当該事業年度における株式の状況は以下のとおりです。現在の資本金の額は 2 億 9990 万円です。

- ① 発行可能株式の総数 10,000 株(1 株 10 万円)
- ② 発行済株式の総数 5988 株
- ③ 株主数 2 名
- ④ 大株主

株主名	普通株式持株数(株)	持株比率(%)
大東市	10	50.0
株式会社コーミン	10	50.0
株主名	優先株式 1 号株式持株数(株)	
大東市	5968	

第 8 期

決 算 報 告 書

令和 6年 6月 1日から

令和 7年 5月 31日まで

△

東 心 株 式 会 社
(法人番号：6122001030660)

貸借対照表

代表者 鈴木 竜次

令和 7年 5月31日現在

(単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
I 流 動 資 産 (	113,716,102)	I 流 動 負 債 (	14,077,745)
現金及び預金	111,466,311	未払金	8,429,182
掛	751,894	未払法人税等	2,057,100
払費用	956,400	未払消費税等	704,200
未収入金	533,400	未払受取金	2,884,200
未収還付法人税等	8,097		3,063
II 固 定 資 産 (	1,202,051,858)	II 固 定 負 債 (	878,701,309)
有形固定資産	1,182,576,856)	長期借入金	844,232,509
構築物	1,180,593,754	長期預り金	34,468,800
工具、器具及び備品	1,836,119		
	146,983		
無形固定資産 (	4,507,734)	負債の部合計	892,779,054
水道施設利用権	4,507,734	(純 資 産 の 部)	
		I 株 主 資 本 (	422,988,906)
		1. 資 本 金	299,900,000
		2. 資 本 剰 余 金 (	298,900,000)
		(1) 資 本 準 備 金	298,900,000
投資その他の資産 (	14,967,268)	3. 利 益 剰 余 金 (△	175,811,094)
出長期前払費用	110,000	(1) そ の 他 利 益 剰 余 金 (△	175,811,094)
繰延消費税	6,561,045	繰越利益剰余金	△ 175,811,094
	8,296,223		
III 繰 延 資 産 (	0)	II 評 価 ・ 換 算 差 額 等 (	0)
		III 新 株 予 約 権 (	0)
資産の部合計	1,315,767,960	純資産の部合計	422,988,906
		負債・純資産の部合計	1,315,767,960

(単位: 円)

科 目				金 額		
I	売 上	高 高		128,591,812	128,591,812	128,591,812
II	売 上	原 卸	価 高		0	
期 合	首 棚	卸	計		0	
期 売	末 棚	卸 利	高 益		0	0
						128,591,812
III	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	益	106,434,804	106,434,804	22,157,008
IV	営 業 外 収 入	営 業 外 収 入	益 息 金 入	49,944 2,200 193,671		245,815
V	営 業 外 費 用	営 業 外 費 用	息 金 却	17,384,551 16,592,440		33,976,991
	経 常 損 失					11,574,168
VI	特 別 利 益			0		0
VII	特 別 損 失			0		0
税 引 前 当 期 純 損 失					11,574,168	
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 当 期 純 損 失				3,628,900	3,628,900	
						15,203,068

販売費及び一般管理費の計算内訳

令和 6年 6月 1日から
令和 7年 5月31日まで

(単位：円)

科 目					金 額
減価償却費	地代家賃				69,248,561
修繕費	水道光熱費				11,476,800
水租税公課					1,157,482
接待交際費					10,064,818
保険料					4,250,900
消耗品費					2,624,418
通信費					30,564
支払手数料					88,521
合計					7,482,740
					106,434,804

△

株主資本等変動計算書

令和 6年 6月 1日から

令和 7年 5月31日まで

(単位:円)

I	株	主	資	本			
1.	資	本	金				
			当期首残高			299,900,000	
			当期変動額			0	
			当期末残高			299,900,000	
2.	資	本	剰余金				
(1)	資	本	準備金				
			当期首残高			298,900,000	
			当期変動額			0	
			当期末残高			298,900,000	
3.	利	益	剰余金				
(1)	そ	の	剰余金				
	繰	越	剰余金				
			当期首残高			-160,608,026	
			当期変動額				
			当期純損失		-15,203,068	-15,203,068	
			当期末残高			-175,811,094	
			その他利益剰余金合計				
			当期首残高			-160,608,026	
			当期変動額				
			当期純損失		-15,203,068	-15,203,068	
			当期末残高			-175,811,094	
			株主資本合計				
			当期首残高			438,191,974	
			当期変動額				
			当期純損失		-15,203,068	-15,203,068	
			当期末残高			422,988,906	
II	評	価	・	換	算	差	額
			当期首残高			0	
			当期変動額			0	
			当期末残高			0	
III	新	株	予	約	権		
			当期首残高			0	
			当期変動額			0	
			当期末残高			0	
			純資産の部合計				
			当期首残高			438,191,974	
			当期変動額				
			当期純損失		-15,203,068	-15,203,068	
			当期末残高			422,988,906	

△

個 別 注 記 表

令和 6年 6月 1日から

令和 7年 5月31日まで

Ⅰ. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却方法

(1)有形固定資産

定額法又は旧定額法を採用しております。

ただし、取得価額10万円以上20万円未満の資産については、3年均等償却を採用しております。

(2)無形固定資産

定額法又は旧定額法を採用しております。

2. 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式を採用しております。

Ⅱ. 貸借対照表等に関する注記

1. 有形固定資産の減価償却累計額

308,837,702円

Ⅲ. 株主資本等変動計算書に関する注記

1. 発行済株式総数

5,988株

Ⅳ. 一株当たり情報に関する注記

1. 一株当たり純資産額は、70,639.42円であります。

2. 一株当たり当期純損失は、2,538.92円であります。

以 上

△

事業計画書

令和7年6月1日から
令和8年5月31日まで

来期におきましても、morineki エリア全体の不動産の適切な維持管理・運営に努めます。株式会社コーミンと協働して、入居者の皆さまにより安心して生活していただけるよう、お知らせや修繕相談等を公式 LINE アプリでも行えるようにします。商業エリアや公園の魅力を市内外に発信し、近隣の方はもとより遠方からの新規来場者拡大にもつながるよう努めてまいります。

8 期の実績

・現金及び預金 111,466

来期の予定

・現金及び預金 133,536

8 期の実績 税引後利益 + 減価償却費 + 繰延償却資産 + 雑損失 + 利息

・DSCR = _____

返済元利金

-15,203 + 69,248 + 16,592 + 0 + 17,385

= _____

63,390

= 1.39

来期の予定 税引後利益 + 減価償却費 + 繰延償却資産 + 雑損失 + 利息

・DSCR = _____

返済元利金

-8,442 + 69,248 + 8,296 + 0 + 16,456

= _____

63,390

= 1.35

※金額単位: 千円

※DSCR > 1.0 である必要があり、数値が大きいほど借入金の返済に余裕がある

※繰延償却資産は、消費税還付が受けられなかった 82,962 を5年で計上

印刷物番号

7 - 2 5