

出資法人経営状況報告書
(東心株式会社)

提 出

令和8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8年9月1日提出

大東市長 逢坂 伸子

事業報告書

令和7年6月1日から
令和8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、もりねき住宅では、ご高齢で在宅ひとり死される住戸もありましたが、ご遺族の協力もあり、住宅整備は迅速に行うことができました。それをきっかけに、入居者同士で日常的に見守り合ったり、地域包括支援センターなどと連携し、気になるお宅を訪ねることもありました。在宅で介護サービスを利用しておられる方についても、事業者等とも連携しながら支援をしました。

3月にはまちの皆さまへの感謝の気持ちを込めて、morineki5周年祭を行いました。(株)ノースオブジェクトと共に、ここが、北欧の文化でもある、手づくりや、環境にやさしい暮らしなどを学び合えるエリアになるようにと、トークイベントも行いました。

4月より、株式会社コーミンのまちづくり事業部がもりねき書店に移転してきたため、入居者やテナント企業が施設の管理面において、より相談しやすい環境となりました。

5月には、レストラン棟に入居のアウトドアショップ、O.B.S いいもり店の事業承継も支援しました。(株)ソトアソから、開業当初からの店長であった大塚祐司氏へと途切れ目なく経営が渡され、店名はRun Spark(ランスパーク)になりました。morineki プロジェクトの目的の一つである飯盛山の資源を活用したトレイルラン等のイベントも継続されています。テナント企業と協力し、商業施設の継続的な活性化を図り、エリアとしての魅力向上に努めました。

【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 7 億 9 千 7 百 29 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 億千 2 百 52 万円です。

固定資産は 11 億 2 千 百 90 万円、資産の部(負債・純資産の部)合計は、12 億 5 千 9 百 52 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 9 期

決 算 報 告 書

令和 7年 6月 1日から

令和 8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 8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 (	137,620,280)	I 流 動 負 債 (	15,239,204)
現 金 及 び 預 金	135,801,928	未 払 金	9,310,652
売 掛 金	849,710	未 払 法 人 税 等	2,088,000
前 払 費 用	956,400	未 払 消 費 税 等	944,100
未 収 還 付 法 人 税 等	12,242	未 前 預 受 り 金	2,884,200
			12,252
II 固 定 資 産 (	1,121,907,091)	II 固 定 負 債 (	831,767,847)
有 形 固 定 資 産 (	1,113,775,330)	長 期 借 入 金	797,299,047
建 構 物	1,112,068,321	長 期 預 け 金	34,468,800
工 具 、 器 具 及 び 備 品	1,608,971		
	98,038		
無 形 固 定 資 産 (	4,085,134)	負 債 の 部 合 計	847,007,051
水 道 施 設 利 用 権	4,085,134	(純 資 産 の 部)	
		I 株 主 資 本 (	412,520,320)
投 資 そ の 他 の 資 産 (	4,046,627)	1. 資 本 金	299,900,000
出 資 金	110,000	2. 資 本 剰 余 金 (	298,900,000)
長 期 前 払 費 用	3,936,627	(1)資 本 準 備 金	298,900,000
		3. 利 益 剰 余 金 (△	186,279,680)
		(1)そ の 他 利 益 剰 余 金 (△	186,279,680)
		繰 越 利 益 剰 余 金 △	186,279,680
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	1,259,527,371	純 資 産 の 部 合 計	412,520,320
		負 債 ・ 純 資 産 の 部 合 計	1,259,527,371

(単位:円)

科 目				金 額		
I	売 上	高 高		124,823,492	124,823,492	124,823,492
II	売 上	原 価	価 高		0	
期 合	首	棚 卸	計 高		0	
期 売	末 上	棚 卸 利	益		0	0
						124,823,492
III	販 売 費	及 び 一 般 管 理 費	費 益	107,109,077	107,109,077	17,714,415
IV	営 業 外 収 益	受 取 配 当 金	入	77,009 2,200 166,287		245,496
V	営 業 外 費	支 払 利 債 償 却		16,455,974 8,296,223		24,752,197
	経 常 損 失					6,792,286
VI	特 別 利 益			0		0
VII	特 別 損 失			0		0
	税 引 前 当 期 純 損 失					6,792,286
	法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 当 期 純 損 失			3,676,300		3,676,300
						10,468,586

販売費及び一般管理費の計算内訳

令和 7年 6月 1日から

令和 8年 5月31日まで

(単位：円)

科 目	金 額
福利厚生費	50,000
減価償却費	69,224,126
地代家賃	11,476,800
修繕費	944,298
水道光熱費	10,018,497
租税公課	4,695,600
接待交際費	10,000
保険料	2,624,418
消耗品費	385,544
通信費	90,854
支払手数料	7,588,940
合 計	107,109,077

株主資本等変動計算書

令和 7年 6月 1日から

令和 8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	他	利	益	剰	余
	繰	越	利	益	剰	余	金
				当期首残高			-175,811,094
				当期変動額			
				当期純損失	-10,468,586		-10,468,586
				当期末残高			-186,279,680
				その他利益剰余金合計			
				当期首残高			-175,811,094
				当期変動額			
				当期純損失	-10,468,586		-10,468,586
				当期末残高			-186,279,680
				株主資本合計			
				当期首残高			422,988,906
				当期変動額			
				当期純損失	-10,468,586		-10,468,586
				当期末残高			412,520,320
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			422,988,906
				当期変動額			
				当期純損失	-10,468,586		-10,468,586
				当期末残高			412,520,320

個 別 注 記 表

令和 7年 6月 1日から

令和 8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

377,639,228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、68,891.16円であります。

2. 一株当たり当期純損失は、1,748.26円であります。

以 上

事業計画書

令和8年6月1日から
令和9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。増えてきた新規入居の方や、子育て世帯の入居者の皆さまにも、安心して生活していただけるよう、もりねき書店での子どもカフェ、北条人権文化センターの取り組みなどとも連携してまいります。引き続き、開業以来のテナント入居率 100%を保持し、近隣の方がくつろげる場所づくりと、新規来場者拡大の両輪を目指します。

9 期の実績

・現金及び預金 135,801 (予定:133,536)

来期の予定

・現金及び預金 133,536

9 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

$$\begin{aligned} \text{・DSCR} &= \frac{\text{返済元利金}}{\text{返済元利金}} \\ &= \frac{-10,468 + 69,224 + 8,296 + 0 + 16,455}{63,390} \\ &= 1.32 \quad (\text{予定:1.35}) \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{・DSCR} &= \frac{\text{返済元利金}}{\text{返済元利金}} \\ &= \frac{-4,202 + 69,224 + 0 + 0 + 15,509}{63,390} \\ &= 1.27 \end{aligned}$$

※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、9 期で終了

印刷物番号

8 - 2 7