

貸 借 対 照 表

(2013年3月31日現在)

資 産 の 部		負 債 及 び 純 資 産 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	78,310	流動負債	56,796
現金及び預金	19,013	支払手形	1,339
受取手形	80	完成工事未払金	609
完成工事未収入金	1,227	営業未払金	3,578
営業未収入金	4,900	短期借入金	22,525
未成工事支出金	31	1年内返済予定の 長期借入金	17,797
販売用不動産	9,032	リース債務	9
仕掛不動産	20,048	未払金	1,814
素材不動産	20,947	未払費用	1,549
前払費用	130	未払法人税等	221
繰延税金資産	1,788	前受金	2,010
その他	1,117	未成工事受入金	19
貸倒引当金	△ 5	預り金	2,068
固定資産	97,036	関係会社預り金	3,013
有形固定資産	79,416	受注損失引当金	240
建物	21,134	固定負債	72,302
構築物	35	長期借入金	55,678
車両運搬具	0	リース債務	7
工具、器具及び備品	70	再評価に係る 繰延税金負債	2,826
土地	58,164	退職給付引当金	3,727
リース資産	10	役員退職慰労引当金	22
無形固定資産	1,116	資産除去債務	16
借地権	720	受入敷金保証金	9,880
ソフトウェア	265	その他	144
その他	129	負債合計	129,099
投資その他の資産	16,504	(純資産の部)	
投資有価証券	7,636	株主資本	49,094
関係会社株式	1,953	資本金	10,000
長期貸付金	20	資本剰余金	20,549
長期前払費用	213	資本準備金	225
繰延税金資産	3,960	その他資本剰余金	20,324
差入保証金	2,301	利益剰余金	18,545
その他	712	利益準備金	25
貸倒引当金	△ 292	その他利益剰余金	18,520
		別途積立金	16,723
		繰越利益剰余金	1,796
		評価・換算差額等	△ 2,847
		その他有価証券評価差額金	269
		土地再評価差額金	△ 3,116
		純資産合計	46,247
資産合計	175,347	負債及び純資産合計	175,347

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書
(2012年4月1日から2013年3月31日まで)

営業収益	百万円	
販売用不動産売上高	49,480	
施設管理収益	36,669	
不動産賃貸収益	10,636	百万円
その他の事業収益	6,974	103,760
営業原価		
販売用不動産売上原価	42,230	
施設管理費用	33,274	
不動産賃貸費用	7,220	
その他の事業費用	5,607	88,333
営業総利益		15,427
販売費及び一般管理費		9,259
営業利益		6,167
営業外収益		
受取利息	22	
受取配当金	223	
保険配当金	140	
その他の	35	421
営業外費用		
支払利息	1,546	
その他	21	1,568
経常利益		5,021
特別利益		
固定資産売却益	4	4
特別損失		
減損損失	981	
合併関連費用	214	
その他	98	1,294
税引前当期純利益		3,731
法人税、住民税及び事業税	185	
法人税等調整額	827	1,012
当期純利益		2,718

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

[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 …… 定額法による償却原価法

その他有価証券

時価のあるもの …… 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しております。)

時価のないもの …… 移動平均法による原価法

子会社株式及び関連会社株式 …… 移動平均法による原価法

(2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ …… 時価法

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 …… 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り算定しております。)

仕掛不動産 …… 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り算定しております。)

素材不動産 …… 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り算定しております。)

未成工事支出金 …… 個別法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産 …… 主として定額法

(リース資産を除く)

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、当事業年度より、2012年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。これによる損益に与える影響は軽微であります。

無形固定資産 …… 定額法

(リース資産を除く)

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、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)に基づく定額法によっております。

リース資産(所有権移転外ファイナンスリース・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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金 ……

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おります。

受注損失引当金 ……

受注契約に係る将来の損失に備えるため、当事業年度末における受注済契約のうち、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積ることができる契約について、損失見込額を計上しております。

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及び年金資産の見込額に基づき計上しております。過去勤務債務は、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による定額法により費用処理しております。数理計算上の差異は、各事業年度の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による定率法により、それぞれ発生の翌期から費用処理することとしております。

役員退職慰労引当金 ……

役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

4. 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) ヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ取引は特例処理を採用しております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

金利変動リスクにさらされている借入金リスクを回避する目的で金利スワップを用いております。

③ヘッジ方針

リスク管理方針に関する内部規定に基づき、金利変動リスクを回避する目的及び金融費用を低減する目的に限りデリバティブ取引を利用しております。

④ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動額比率によって有効性を評価し、6ヶ月毎に有効性の検証を実施しております。

(2) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。また、当事業年度の負担すべき消費税等は、期間費用に計上しております。なお、固定資産に係る控除対象外の長期前払消費税等は、5年間で均等償却を行っております。

(3) 連結納税制度の適用

大成建設株式会社を連結納税親法人として、連結納税制度を適用しております。

[貸借対照表に関する注記]

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

投資有価証券

350 百万円

住宅瑕疵担保履行法に基づく保証金供託として284百万円、宅地建物取引営業保証金供託として65百万円を担保として差入れております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額

24,118 百万円

3. 保証債務等

分譲物件購入者の住宅ローンに対する債務保証

39 百万円

従業員の住宅購入借入等に対する債務保証

31 百万円

駿河台開発特定目的会社に対する追加出資義務

1,440 百万円

4. 関係会社に対する金銭債権または金銭債務の金額

短期金銭債権

963 百万円

長期金銭債権

243 百万円

短期金銭債務

366 百万円

長期金銭債務

258 百万円

5. 土地の再評価

「土地の再評価に関する法律」(1998年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(1999年3月31日公布法律第24号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、再評価差額から税金相当額を控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法

「土地の再評価に関する法律施行令」(1998年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価等に基づき算出しております。

再評価を行った年月日

2002年3月31日(2001年11月30日)

()内は、被合併会社が土地の再評価を行った年月日であります。

再評価を行った土地の当事業年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額

△ 1,585百万円

[損益計算書に関する注記]

1. 関係会社との取引高

営業収益	3,626 百万円
営業費用	3,661 百万円
営業取引以外	634 百万円

[株主資本等変動計算書に関する注記]

1. 当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式	208,000 株
------	-----------

2. 当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	百万円
(繰延税金資産)	
未払賞与	396
たな卸資産評価損	388
役員退職慰労引当金	7
貸倒引当金	112
退職給付引当金	1,311
減損損失	2,950
繰越欠損金	1,811
その他	242
繰延税金資産小計	<u>7,221</u>
評価性引当額	<u>△ 1,151</u>
繰延税金資産合計	<u>6,070</u>
(繰延税金負債)	
関係会社株式譲渡損等	△ 169
その他有価証券評価差額金	△ 148
その他	△ 3
繰延税金負債合計	<u>△ 321</u>
繰延税金資産の純額	<u><u>5,748</u></u>

[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、資金運用について短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。

営業未収入金等に係る顧客の信用リスクは、当社の規定に沿ってリスク低減を図っております。また、投資有価証券は主として株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。

借入金の使途は運転資金（主として短期）および設備投資資金（長期）であり、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。なお、デリバティブは当社の規定に従い、実需の範囲で行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2013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、次のとおりであります。

（単位：百万円）

	貸借対照表 計上額（※）	時価（※）	差額
(1) 現金及び預金	19,013	19,013	—
(2) 受取手形・完成工事未収入金・営業未収入金	6,207	6,207	—
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	410	412	2
その他有価証券	951	951	—
(4) 支払手形・完成工事未払金・営業未払金・未払金	(7,342)	(7,342)	—
(5) 短期借入金	(40,322)	(40,510)	△ 188
(6) 長期借入金	(55,678)	(56,695)	△ 1,017
(7) 受入敷金保証金	(1,459)	(1,411)	48
(8) デリバティブ取引	—	—	—

（※）負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。

（注1）金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、並びに (2) 受取手形・完成工事未収入金・営業未収入金

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おります。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、債券及び株式は取引所の価格によっております。

(4) 支払手形・完成工事未払金・営業未払金・未払金、並びに (5) 短期借入金

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おります。

なお、短期借入金に含まれる一年以内返済予定の長期借入金については、長期借入金と同様に算定しております。

(6) 長期借入金

元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(7) 受入敷金保証金

返済額の合計額を、当該受入敷金保証金の返済期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(8) デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金（一年以内返済予定の長期借入金は短期借入金）に含めております。

（注2）非上場株式等（貸借対照表計上額6,275百万円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

（注3）関係会社株式（貸借対照表計上額1,953百万円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、含めておりません。

（注4）差入保証金（貸借対照表計上額2,301百万円）及び受入敷金保証金の一部（貸借対照表計上額8,421百万円）については、返済予定期間を合理的に見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、含めておりません。

[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、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）等を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：百万円)

貸借対照表計上額	時価
72,275	79,044

(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あります。

(注2) 当事業年度の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社または外部の鑑定人により算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 当社と関連当事者との取引

(1) 当社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	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(百万円)	科目	期末残高(百万円)
親会社	大成建設㈱	東京都新宿区	112,498	土木建築その他の建設工事全般に関する事業	被所有直接100	販売用不動産等の建築工事の発注等	当社銀行借入に対する債務被保証	96,000	—	—
							販売用不動産等の建築工事	2,354	未払金	258

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれておりません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 当社の金融機関よりの借入金について債務保証を受けているものであります。なお、保証料の支払は行っておりません。

(2) 販売用不動産等の建築工事の発注価格については、一般取引先と同様に適正な見積に基づき、交渉の上決定しております。

[1株当たり情報に関する注記]

1株当たり純資産額	222,344円 70銭
1株当たり当期純利益	13,071円 85銭

[重要な後発事象に関する注記]

当社とワイビー浜町開発特定目的会社は、2006年5月26日付で両社が締結した優先出資引受契約について、優先出資引受契約変更契約を2013年4月25日付で合意し、締結しました。

当該契約の締結により、ワイビー浜町開発特定目的会社の借入金返済義務等に対して、1,600百万円を限度とする追加出資義務が発生しております。

[その他の注記]

(企業結合について)

当社は、2012年4月1日付で当社を存続会社とする吸収合併方式で有楽土地株式会社と合併しております。

1. 取引の概要

①対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：不動産業

事業の内容：マンション・一戸建住宅の建設、販売、住宅地の開発、販売

オフィスビルの賃貸、転貸および管理ならびに家具・食事付き法人向け

単身者用マンションの賃貸

不動産の斡旋、鑑定、コンサルティング、保険代理業等

②企業結合日

2012年4月1日

③企業結合の法的形式

当社を存続会社とする吸収合併方式で、有楽土地株式会社は解散により消滅いたしました。

④結合後の名称

大成有楽不動産株式会社

⑤取引の目的

本合併は、大成建設グループにおける「グループ企業の収益力を強化し総合力を高める」経営戦略の一環として行ったものであります。不動産事業等を営む有楽土地株式会社と当社が合併することにより、不動産関連事業を集約し、ノウハウや営業情報等の一体化を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号2008年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号2008年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。