

貸 借 対 照 表

(2023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)	百万円	(負債の部)	百万円
流動資産	131,799	流動負債	44,913
現金及び預金	28,230	完成工事未払金	1,615
電子記録債権	61	営業未払金	4,571
受取手形	64	短期借入金	12,578
契約資産	483	1年内返済予定の 長期借入金	13,630
完成工事未収入金	2,163	リース債務	8
営業未収入金	5,320	未払金	1,889
未成工事支出金	93	未払費用	1,878
販売用不動産	62,360	未払法人税等	1,682
仕掛不動産	14,296	契約負債	1,564
素材不動産	16,755	前受金	472
前払費用	287	預り金	2,022
その他	1,683	関係会社預り金	2,999
貸倒引当金	△ 0	固定負債	26,634
固定資産	37,505	長期借入金	13,792
有形固定資産	21,050	リース債務	34
建物	4,907	再評価に係る 繰延税金負債	861
構築物	2	退職給付引当金	3,893
工具、器具及び備品	68	役員退職慰労引当金	98
土地	16,029	資産除去債務	45
リース資産	43	受入敷金保証金	7,910
無形固定資産	400	負債合計	71,548
借地権	2	(純資産の部)	
ソフトウェア	312	株主資本	97,102
その他	85	資本金	10,000
投資その他の資産	16,054	資本剰余金	20,549
投資有価証券	6,145	資本準備金	225
関係会社株式	2,657	その他資本剰余金	20,324
長期貸付金	9	利益剰余金	66,552
長期前払費用	213	利益準備金	2,275
繰延税金資産	1,516	その他利益剰余金	64,277
差入保証金	4,949	別途積立金	16,723
その他	578	繰越利益剰余金	47,554
貸倒引当金	△ 15	評価・換算差額等	654
		その他有価証券評価差額金	1,176
		土地再評価差額金	△ 521
資産合計	169,305	純資産合計	97,756
		負債及び純資産合計	169,305

(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
(2022年4月1日から2023年3月31日まで)

営業収益	百万円	
販売用不動産売上高	29,494	
施設管理収益	45,443	
不動産賃貸収益	9,033	百万円
その他の事業収益	10,438	94,409
営業原価		
販売用不動産売上原価	25,210	
施設管理費用	40,758	
不動産賃貸費用	6,744	
その他の事業費用	7,592	80,305
営業総利益		14,104
販売費及び一般管理費		4,946
営業利益		9,157
営業外収益		
受取利息	25	
受取配当金	65	
保険配当金	28	
その他の	17	136
営業外費用		
支払利息	208	
その他	26	234
経常利益		9,059
特別損失		
貸倒引当金繰入額	0	
固定資産除却損	1	
投資有価証券評価損	1	
その他	0	4
税引前当期純利益		9,055
法人税、住民税及び事業税	2,979	
法人税等調整額	△ 66	2,912
当期純利益		6,142

(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

市場価格のない株式等以外のもの

…… 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。)

市場価格のない株式等 …… 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) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

未成工事支出金 …… 個別法による原価法

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。)

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。

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 …… 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。

(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)

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。

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。過去勤務費用は、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(10年)による定率法により、それぞれ発生の翌期から費用処理しております。

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. 収益及び費用の計上基準

- 不動産販売事業 …… 不動産販売事業に係る収益は、分譲マンション及び収益不動産等の販売であり、顧客との売買契約に基づいて商品を引き渡す履行義務を負っております。当該履行義務は、引渡時点において、顧客が当該不動産に対する支配を獲得して充足されると判断し、引渡時点で収益を認識しております。
- 施設管理事業 …… 施設管理事業に係る収益は、建物維持管理に関する点検、清掃及びメンテナンス等のサービスの提供であり、顧客との委託契約に基づいて履行義務を負っております。当該履行業務は、一定期間の契約と顧客からの要請に応じた都度の契約があります。一定期間の契約の場合は、履行義務が時の経過にわたり充足されるため、その進捗度に応じて収益を認識しております。顧客からの要請に応じた都度の契約の場合は、サービスの提供が完了した時点において、履行義務が充足されることからサービスの提供が完了した時点で収益を認識しております。

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) 控除対象外消費税等の会計処理

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。

(2) 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、当事業年度から、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

[会計方針の変更に関する注記]

1. 「時価の算定に関する会計基準の適用指針」の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過期的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。

これによる計算書類への影響はありません。

[収益認識に関する注記]

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

[会計上の見積りの開示に関する注記]

(重要な会計上の見積り)

会計上の見積りは、計算書類作成時に入手可能な情報に基づいて合理的な金額を算出しています。当事業年度の計算書類に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌事業年度の計算書類に重要な影響を及ぼすリスクがある項目は以下のとおりであります。

販売用不動産、仕掛不動産及び素材不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	62,360 百万円
仕掛不動産	14,296 百万円
素材不動産	16,755 百万円

(2) 会計上の見積りの内容について計算書類利用者の理解に資するその他の情報

販売用不動産、仕掛不動産及び素材不動産は、正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって評価し、取得原価と当該正味売却価額との差額は収益性の低下による簿価切下額として売上原価に計上しております。

正味売却価額は売価から追加費用を控除して算定し、資産の保有期間や金額規模等によっては、売価は外部の不動産鑑定評価等に基づいております。当該正味売却価額の見積りについては、想定賃料や空室率、周辺の売買事例等を主要な仮定としておりますが、不動産市況の予測には高い不確実性を伴うため、正味売却価額の見積りに重要な影響を及ぼす可能性があります。

[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

投資有価証券	251 百万円
差入保証金	192 百万円
その他	10 百万円

投資有価証券については、住宅瑕疵担保履行法に基づく保証金供託として230百万円、当社の出資先である特別目的会社の借入金に対する質権として21百万円を担保として差入れております。

差入保証金については、住宅瑕疵担保履行法に基づく保証金供託として167百万円、宅地建物取引営業保証金供託として25百万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

10,395 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	2 百万円
従業員の住宅購入借入等に対する債務保証	14 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	955 百万円
長期金銭債権	0 百万円
短期金銭債務	69 百万円
長期金銭債務	338 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

2001年11月30日及び2002年3月31日

[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	4,562 百万円
営業費用	277 百万円
営業取引以外	28 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

配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	効力発生日
2022年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	50	240.50	2022年7月29日

[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

(繰延税金資産)	百万円
未払賞与	751
棚卸資産評価損	69
役員退職慰労引当金	30
貸倒引当金	5
退職給付引当金	1,191
減損損失	164
その他	322
繰延税金資産小計	2,535
評価性引当額	△ 291
繰延税金資産合計	2,243
 (繰延税金負債)	
関係会社株式譲渡損	△ 145
その他有価証券評価差額金	△ 518
その他	△ 63
繰延税金負債合計	△ 727
繰延税金資産の純額	1,516

[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、内規に基づい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）及び設備投資資金（長期）であります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023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。

なお、現金は注記を省略しており、預金・電子記録債権・受取手形・完成工事未収入金・営業未収入金・完成工事未払金・営業未払金・未払金・短期借入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。

（単位：百万円）

	貸借対照表 計上額（※）	時価（※）	差額
(1) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	230	231	1
その他有価証券	2,112	2,112	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(13,630)	(13,694)	△ 64
(3) 長期借入金	(13,792)	(13,920)	△ 128
(4) 受入敷金保証金	(7,910)	(7,727)	183

（※）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及びインプットの説明

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算出した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

（1）投資有価証券

時価について、債券及び株式は取引所等の価格によっております。活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

（2）1年内返済予定の長期借入金、（3）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、レベル2の時価に分類しております。

（4）受入敷金保証金

当該受入敷金保証金から発生するキャッシュ・フローを、合理的と考えられる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出しており、レベル2の時価に分類しております。

（注2）非上場株式は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められ、また、組合への出資等については、時価算定会計基準適用指針第24-16項を適用し、時価開示の対象としていないことから、（1）投資有価証券には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	貸借対照表計上額（百万円）
非上場株式	2,276
組合への出資等	4,183

[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
20,022	21,733

(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(株)	東京都 新宿区	122,742	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	建物・施設の維持運営 管理の受注等	建物・施設の維持運営 管理収入	2,672	営業 未収入金	679
							資金の 預け金	2	親会社 預け金	3

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

建物・施設の維持運営管理収入の受注価格については、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。

親会社預け金の利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

また、取引金額については純額で表示しております。

(2) 当社の子会社等

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)
子会社	大成有楽 不動産販売(株)	東京都 中央区	500	不動産流通 事業及び販売代理事業 等	所有 直接100	販売用不動産等の運営 管理委託等	資金の 預り金	1,499	関係会社 預り金	2,999

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

関係会社預り金の利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

また、取引金額については純額で表示しております。

[1株当たり情報に関する注記]

1株当たりの純資産額	469,984円	89銭
1株当たりの当期純利益	29,530円	85銭