

貸借対照表
(2024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	143,896	流動負債	35,461
現金及び預金	14,752	完成工事未払金	1,039
電子記録債権	70	営業未払金	3,641
受取手形	27	短期借入金	12,608
契約資産	607	1年内返済予定の長期借入金	5,052
完成工事未収入金	2,314	リース債務	8
営業未収入金	9,320	未払金	559
有価証券	186	未払費用	2,035
未成工事支出金	147	未払法人税等	1,910
販売用不動産	80,593	契約負債	1,101
仕掛不動産	16,625	前受金	478
素材不動産	16,862	預り金	2,902
前払費用	223	関係会社預り金	4,000
その他の	2,165	受注損失引当金	71
貸倒引当金	△ 0	その他	51
固定資産	37,463	固定負債	40,167
有形固定資産	20,405	長期借入金	27,340
建物	4,677	リース債務	26
構築物	0	再評価に係る繰延税金負債	861
工具、器具及び備品	88	退職給付引当金	3,916
土地	15,605	役員退職慰労引当金	126
リース資産	34	資産除去債務	45
無形固定資産	318	受入敷金保証金	7,851
借地権	2	負債合計	75,628
ソフトウェア	216	(純資産の部)	
その他	99	株主資本	104,690
投資その他の資産	16,740	資本金	10,000
投資有価証券	7,345	資本剰余金	20,549
関係会社株式	2,426	資本準備金	225
長期貸付金	8	その他資本剰余金	20,324
長期前払費用	196	利益剰余金	74,141
繰延税金資産	1,255	利益準備金	2,275
差入保証金	4,887	その他利益剰余金	71,866
その他	638	別途積立金	16,723
貸倒引当金	△ 17	繰越利益剰余金	55,142
		評価・換算差額等	1,041
		その他有価証券評価差額金	1,562
		土地再評価差額金	△ 521
		純資産合計	105,731
資産合計	181,360	負債及び純資産合計	181,360

(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
(2023年4月1日から2024年3月31日まで)

営 業 収 益	百万円	
販売用不動産売上高	26,924	
施設管理収益	47,518	
不動産賃貸収益	9,323	百万円
その他の事業収益	11,453	95,219
営業原価		
販売用不動産売上原価	21,949	
施設管理費用	42,567	
不動産賃貸費用	7,593	
その他の事業費用	8,219	80,330
営業総利益		14,889
販売費及び一般管理費		4,456
営業利益		10,432
営業外収益		
受取利息	4	
受取配当金	79	
保険配当金	31	
受取保険金	45	
その他の	7	167
営業外費用		
支払利息	237	
その他の	32	269
経常利益		10,331
特別利益		
固定資産売却益	370	
投資有価証券売却益	206	576
特別損失		
固定資産除却損	0	
固定資産売却損	25	26
税引前当期純利益		10,881
法人税、住民税及び事業税	3,152	
法人税等調整額	90	3,243
当期純利益		7,638

(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

その他の有価証券

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。

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も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、発生年度から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、発生の翌年度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、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。

[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	80,593 百万円
仕掛不動産	16,625 百万円
素材不動産	16,862 百万円

なお、当事業年度において、当該資産に係る収益性の低下による簿価切下額270百万円を売上原価に計上しております。

(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

有 価 証 券	186 百万円
投 資 有 価 証 券	28 百万円
差 入 保 証 金	192 百万円
そ の 他	45 百万円

有価証券及び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194百万円、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20百万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 10,549 百万円

3. 保証債務等

分譲物件購入者の提携住宅ローンに対する債務保証	627 百万円
分譲物件購入者の住宅ローンに対する債務保証	1 百万円
従業員の住宅購入借入等に対する債務保証	8 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	1,043 百万円
長 期 金 銭 債 権	0 百万円
短 期 金 銭 債 務	195 百万円
長 期 金 銭 債 務	263 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	4,366 百万円
営 業 費 用	545 百万円
営 業 取 引 以 外	9 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
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	50	240.50	2023年7月31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

545

棚卸資産評価損

133

退職給付引当金

1,198

減損損失

164

その他

416

繰延税金資産小計

2,457

評価性引当額

△ 288

繰延税金資産合計

2,169

(繰延税金負債)

その他有価証券評価差額金

△ 689

関係会社株式譲渡損

△ 145

その他

△ 79

繰延税金負債合計

△ 914

繰延税金資産の純額

1,255

[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

2024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) 有価証券	186	186	0
(2) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	8	8	0
その他有価証券	2,575	2,575	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(5,052)	(5,084)	△32
(4) 長期借入金	(27,340)	(27,663)	△323
(5) 受入敷金保証金	(7,851)	(7,512)	339

(※) 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) 有価証券、(2) 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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

(5) 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) 有価証券及び(2) 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	2,275
組合への出資等	4,912

[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
19,349	19,384

(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㈱	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	2,944	営業未収入金	739
							資金の預け金	2	親会社預け金	1

(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㈱	東京都中央区	500	不動産流通事業等	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	1,000	関係会社預り金	4,000

(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	508,325円 16銭
1株当たりの当期純利益	36,721円 81銭