

貸借対照表

(2023年 3月31日 現在)

(単位：百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	385,949	流動負債	135,117
現金及び預金	11,417	買掛金	681
金銭の信託	11,500	工事未払金	5,646
売掛金	1,639	未払金	9,154
完成工事未収入金	10,679	未払法人税等	12,245
未収入金	8,084	前受金	99,225
商品	6	預り金	4,122
貯蔵品	1,074	賞与引当金	3,587
預け金	265,980	その他	453
立替金	3,199	固定負債	235,806
前払費用	71,952	一括借上修繕引当金	207,185
その他	414	退職給付引当金	2,056
固定資産	156,090	長期預り保証金	25,659
有形固定資産	54,903	その他	904
建物	7,261		
構築物	1	負債合計	370,923
機械装置	46,887	純資産の部	
工具器具備品	161	株主資本	171,169
土地	555	資本金	1,000
建設仮勘定	35	利益剰余金	170,169
無形固定資産	2,298	利益準備金	250
ソフトウェア	2,283	その他利益剰余金	169,919
その他	14	別途積立金	8,020
投資その他の資産	98,889	繰越利益剰余金	161,899
投資有価証券	222	評価・換算差額等	△ 53
関係会社株式	904	その他有価証券評価差額金	△ 53
長期債権	524		
差入保証金	14,902	純資産合計	171,116
長期前払費用	3,601		
繰延税金資産	79,112	負債及び純資産合計	542,039
その他	39		
貸倒引当金	△ 418		
資産合計	542,039		

損益計算書

〔 自 2022年 4月 1日
至 2023年 3月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		1,053,167
売 上 原 価		961,116
売 上 総 利 益		92,051
販売費及び一般管理費		27,867
営 業 利 益		64,184
営 業 外 収 益		
受取利息配当金	5	
契約事務手数料収入	530	
雑 収 入	700	1,236
営 業 外 費 用		
雑 支 出	131	131
経 常 利 益		65,289
特 別 利 益		
固定資産売却益	33	33
特 別 損 失		
固定資産除売却損	227	227
税引前当期純利益		65,094
法人税、住民税及び事業税	24,778	
法人税等調整額	△ 5,681	19,097
当 期 純 利 益		45,997

株主資本等変動計算書

自 2022年 4月 1日

至 2023年 3月31日

(単位：百万円)

	株主資本						株 資 合 計	評価・換算差額等		純資産 合 計	
	資本金	利益剰余金						利 益 剰余金 合 計	その他有価証券 評価差額金		評価・換算差額等 合計
		その他利益剰余金			繰 越 利 益 剰余金						
		利 益 準備金	特 別 償 却 準備金	別 途 積立金							
2022年 4月 1日残高	1,000	250	408	8,020	152,257	160,936	161,936	-	-	161,936	
事 業 年 度 中 の 変 動											
剰 余 金 の 配 当	-	-	-	-	△ 36,763	△ 36,763	△ 36,763	-	-	△ 36,763	
特 別 償 却 準 備 金 の 取 崩	-	-	△ 408	-	408	-	-	-	-	-	
当 期 純 利 益	-	-	-	-	45,997	45,997	45,997	-	-	45,997	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-	△ 53	△ 53	△ 53	
事 業 年 度 中 の 変 動 額 合 計	-	-	△ 408	-	9,642	9,233	9,233	△ 53	△ 53	9,180	
2023年 3月31日残高	1,000	250	-	8,020	161,899	170,169	171,169	△ 53	△ 53	171,116	

個 別 注 記 表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式
その他有価証券

移動平均法による原価法
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）
市場価格のない株式等
移動平均法による原価法

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法
ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は定額法。また、機械装置は定額法。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建	物	6～50年				
構	築	物	3～20年			
機	械	装	置	17～22年		
工	具	器	具	備	品	4～20年

無形固定資産

定額法
なお、主な耐用年数は次のとおりであります。
自社利用のソフトウェア 5年
契約期間等による均等償却をしております。

長期前払費用

(3) 引当金の計上基準

① 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。

② 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充当するため、支給見込額を計上しております。

③ 一括借上修繕引当金

一括借上賃貸借契約に基づく将来負担すべき原状回復費用及び営繕費用に備えるため、当事業年度末における負担すべき原状回復費用及び営繕費用の見込額を計上しております。

④ 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。
退職給付引当金及び退職給付費用の処理方法は以下のとおりです。

- 1) 退職給付見込額の期間帰属方法
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。
- 2) 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法
数理計算上の差異は、各事業年度における発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（8年）による定率法により按分した額を、発生の翌事業年度から損益処理しております。
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（8年）による定額法により費用処理しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

① 一括借上事業収入

主に家主と一括借上契約を締結した賃貸マンション・アパートの転貸借を行っており、賃貸収入については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号）に基づき会計処理をしております。

② 営繕工事収入

賃貸アパート・賃貸マンションに関する営繕工事を行っており、主に工期が短いことから、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識する代替的な取扱いを適用しております。

(5) 消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としておりません。

(6) 記載金額は百万円未満を切捨て表示しております。

2. 会計方針の変更

「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「時価算定会計基準指針」）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準指針第27-2項に定める経過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います。これによる計算書類への影響はありません。

3. 重要な会計上の見積り

一括借上修繕引当金

当年度の計算書類に計上した金額 207,185百万円

①算出方法

一括借上賃貸契約に基づき、将来の原状回復において必要となることが見込まれる原状回復費用について、また、将来の営繕工事において必要となることが見込まれる営繕工事費用について、当事業年度末における負担金額の総額を引当金として計上しています。

②主要な仮定

将来に発生が見込まれる金額について、主要な仮定は、将来の発生時期および頻度、ならびに発生する工事の構成要素ごとの単価です。それぞれの仮定は、発生の時期および頻度、ならびに工事の単価については過去の発生実績を考慮し合理的に設定しています。

③翌年度の計算書類に与える影響

工事に必要となる資材価格の高騰などにより、引当金の積み増しが発生する可能性があります。また、発生の時期および頻度については将来の予測が長期間にわたるため、設備の故障や建材の耐久性により費用発生の時期および頻度の不確実性が高く、仮定したものと実績の乖離が生じることにより引当金積み増しや取り崩しが必要となる可能性があります。

4. 貸借対照表等に関する注記

(1) 金銭の信託

賃貸住宅入居者の預り敷金の分別管理を目的として自己信託を設定しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

34,567 百万円

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	266,434 百万円
短期金銭債務	675 百万円

(4) 預け金は、資金の決済及び余資の運用を大東建託株式会社で一括して行っているため、大東建託株式会社へ預け入れているものであります。

5. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との間の取引高

① 営業取引による取引高

売上高	3,199 百万円
売上原価	1,397 百万円
販売費及び一般管理費	1,473 百万円

② 営業取引以外の取引による取引高

営業外収益	5 百万円
-------	-------

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 期末発行済株式数

普通株式 10,400 株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

決議	2022年6月30日	定時株主総会
株式の種類		普通株式
配当金の総額		36,763百万円
1株当たり配当額		3,534,974円
基準日		2022年3月31日
効力発生日		2022年7月1日

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

2023年6月27日開催予定の定時株主総会において、次の議案を付議いたします。

株式の種類	普通株式
配当金の総額	36,798百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	3,538,272円
基準日	2023年3月31日
効力発生日	2023年6月28日

7. 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	
一括借上修繕引当金繰入否認額	63,440 百万円
借上事業保証金償却超過額	6,302 百万円
定額クリーニング費収入前受金	5,689 百万円
賞与引当金繰入否認額	1,098 百万円
未払事業税否認額	633 百万円
その他の	1,949 百万円
繰延税金資産合計	<u>79,112 百万円</u>

(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別内訳

法定実効税率	30.6 %
(調整)	
永久に損金に算入されない項目	0.2 %
永久に益金に算入されない項目	△ 1.2 %
住民税均等割	0.1 %
その他の	△ 0.4 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>29.3 %</u>

8. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については短期的な預金、安全性の高い金融資産で運用しております。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

金銭の信託は、入居者から預っている敷金を分別管理することを目的として設定しております。信託財産は、短期的な預金、安全性の高い債券で運用しており、これらは、発行体の信用リスク、金利変動リスク、市場価格変動リスクに晒されておりますが、定期的に発行体の財務状況や債券の時価を把握しております。

完成工事未収入金、未収入金は、主として建物所有者に対する債権であり、差入保証金は、一括借上方式による不動産賃貸業に伴う建物所有者へ差し入れている保証金であります。これらは、建物所有者の信用リスクに晒されておりますが、建物所有者ごとに定期的に信用状況等を把握することでリスクを軽減しております。

預け金は、資金の決済及び余資の運用を目的として大東建託株式会社へ預け入れているものであり、同社の信用リスクに晒されておりますが、同社の財務内容を定期的に把握することでリスクを軽減しております。

未払金及び未払法人税等については、概ね1年以内の支払期日となっております。

長期預り保証金は、一括借上方式による不動産賃貸業に伴う、入居者から預っている保証金であります。

③ 金融商品の時価等に関する事項について補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(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、次のとおりです。
(単位：百万円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
投資有価証券			
其他有価証券	222	222	-
差入保証金	14,902	14,788	△ 114
資産計	15,124	15,010	△ 114
長期預り保証金	25,659	25,461	△ 197
負債計	25,659	25,461	△ 197

(注1) 「現金及び預金」「金銭の信託」「完成工事未収入金」「未収入金」「預け金」については、現金であること又は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注2) 「未払金」「未払法人税等」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。

差入保証金

差入保証金の時価については、回収するまでの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。

負 債

長期預り保証金

長期預り保証金の時価については、返還するまでの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。

(注4) 市場価格のない株式等は上記表には含めておりません。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。

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
関係会社株式	904

9. 賃貸等不動産に関する事項

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

(単位：百万円)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	議決権等の所有割合(被所有割合)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社	大東建託株式会社	東京都港区	29,060	建設業	(被所有)直接100%	資金の決済 役員の兼務 (4名)	資金の預け入れ (注)1	5,902	預け金	265,980

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 資金の預け入れは、大東建託株式会社グループ全体におけるグループ外の第三者との入出金業務の効率化を図るために実施しております。取引金額については、当事業年度期首から当事業年度末までの純増加金額を記載しております。

(2) 子会社及び関連会社等
該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等
該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	16,453,471円96銭
(2) 1株当たり当期純利益	4,422,840円87銭

12. 退職給付に関する注記

(1) 採用している退職給付制度の概要

当社は従業員の退職給付に充てるため、確定給付型の制度として、確定給付型企业年金制度（規約型）及び退職一時金制度を設けております。

(2) 確定給付制度

① 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	8,201 百万円
勤務費用	633 百万円
利息費用	21 百万円
数理計算上の差異の発生額	△ 3 百万円
退職給付の支払額	△ 300 百万円
転籍に伴う増減額	23 百万円
退職給付債務の期末残高	8,576 百万円

② 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

年金資産の期首残高	5,825 百万円
期待運用収益	87 百万円
数理計算上の差異の発生額	△ 256 百万円
事業主からの拠出額	426 百万円
退職給付の支払額	△ 208 百万円
年金資産の期末残高	5,875 百万円

③ 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

積立型制度の退職給付債務	6,183 百万円
年金資産	△ 5,875 百万円
	308 百万円
非積立型制度の退職給付債務	2,392 百万円
未積立退職給付債務	2,700 百万円
未認識数理計算上の差異	△ 643 百万円
貸借対照表に計上された負債の金額	2,056 百万円

④ 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	633 百万円
利息費用	21 百万円
期待運用収益	△ 87 百万円
数理計算上の差異の費用処理額	130 百万円
退職給付制度に係る退職給付費用	697 百万円

⑤ 年金資産に関する事項

1) 年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

債券	14.9 %
株式	37.5 %
現金及び預金	32.2 %
一般勘定	15.3 %
合計	100.0 %

(注) 一般勘定は資産の拠出先が運用のリスクを負う年金資産であります。

2) 長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

⑥ 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

割引率	0.25 %
長期期待運用収益率	1.50 %
予想昇給率	2.04 %

13. 収益認識に関する注記

「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記の（4）重要な収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

14. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。