

貸 借 対 照 表

(2022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	375,401	流動負債	136,328
現金及び預金	10,900	買掛金	460
金銭の信託	12,500	工事未払金	3,701
売掛金	1,192	未払金	8,391
完成工事未収入金	6,819	未払法人税等	15,188
未収入金	10,226	未払消費税等	98
商品	5	前受金	96,943
貯蔵品	330	預り金	3,820
預け金	260,260	賞与引当金	7,181
立替金	2,673	その他	542
前払費用	70,181	固定負債	216,630
その他	311	一括借上修繕引当金	187,469
固定資産	139,493	退職給付引当金	1,854
有形固定資産	45,011	長期預り保証金	26,411
建物	8,357	その他	894
構築物	1		
機械装置	35,590	負債合計	352,958
工具器具備品	214		
土地	801	純資産の部	
建設仮勘定	46	株主資本	161,936
無形固定資産	1,925	資本金	1,000
ソフトウェア	1,910	利益剰余金	160,936
その他	14	利益準備金	250
投資その他の資産	92,555	その他利益剰余金	160,686
長期債権	492	特別償却準備金	408
差入保証金	14,857	別途積立金	8,020
長期前払費用	4,154	繰越利益剰余金	152,257
繰延税金資産	73,407		
その他	28	純資産合計	161,936
貸倒引当金	△ 385		
資産合計	514,894	負債及び純資産合計	514,894

損 益 計 算 書

〔 自 2021年 4月 1日
至 2022年 3月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		1,015,870
売 上 原 価		926,378
売 上 総 利 益		89,492
販売費及び一般管理費		25,174
営 業 利 益		64,317
営業外収益		
受取利息配当金	5	
契約事務手数料収入	416	
雑 収 入	640	1,061
営業外費用		
雑 支 出	91	91
経 常 利 益		65,288
特別利益		
固定資産売却益	44	
抱合せ株式消滅差益	0	44
特別損失		
固定資産除売却損	186	
災害による損失	3	
減 損 損 失	155	346
税引前当期純利益		64,985
法人税、住民税及び事業税	26,587	
法人税等調整額	△ 7,555	19,031
当 期 純 利 益		45,954

株主資本等変動計算書

〔 自 2021年 4月 1日
至 2022年 3月31日 〕

(単位：百万円)

	株主資本							純資産 合計
	資本金	利益剰余金					株主 資本 合計	
		利益 準備金	その他利益剰余金			利益 剰余金 合計		
			特別償却 準備金	別 途 積立金	繰 越 利益 剰余金			
2021年 4月 1日残高	1,000	250	1,759	8,020	136,412	146,441	147,441	147,441
事業年度中の額								
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 31,459	△ 31,459	△ 31,459	△ 31,459
特別償却準備金の取崩	-	-	△ 1,350	-	1,350	-	-	-
当期純利益	-	-	-	-	45,954	45,954	45,954	45,954
事業年度中の合計	-	-	△ 1,350	-	15,845	14,494	14,494	14,494
2022年 3月31日残高	1,000	250	408	8,020	152,257	160,936	161,936	161,936

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) 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	5～20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

長期前払費用

契約期間等による均等償却をしております。

(2) 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。

(3) 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等を行っており、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。

(4) 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す。

(5) 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

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしています。なお、当事業年度に与える影響は軽微であります。

3. 表示方法の変更

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める会計方針を、将来にわたって適用することとしています。

4. 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 187,469百万円

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。

5. 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

30,114 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	260,735 百万円
短期金銭債務	105 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。

6. 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	3,026 百万円
売上原価	価	1,546 百万円
販売費及び一般管理費		2,879 百万円

② 営業取引以外の取引による取引高

営業外収益	4 百万円
-------	-------

7. 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	2021年6月25日	定時株主総会
株式の種類		普通株式
配当金の総額	31,459百万円	
1株当たり配当額	3,024,984円	
基準日	2021年3月31日	
効力発生日	2021年6月28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

2022年6月30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	36,763百万円
配当の原資	利益剰余金
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6月30日

8. 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	57,403 百万円
借上事業保証金償却超過額	6,110 百万円
定額クリーニング費収入前受金	5,682 百万円
賞与引当金繰入否認額	2,198 百万円
未払事業税否認額	712 百万円
その他の	1,479 百万円
繰延税金資産小計	73,587 百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	- 百万円
繰延税金資産合計	73,587 百万円
繰延税金負債	
特別償却準備金	△ 180 百万円
繰延税金負債合計	△ 180 百万円
繰延税金資産の純額	73,407 百万円

(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	△ 0.5 %
住民税均等割	0.1 %
その他の	△ 1.1 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.3 %

9. 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他、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

2022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
差入保証金	14,857	14,785	△ 72
資産計	14,857	14,785	△ 72
長期預り保証金	26,411	26,283	△ 128
負債計	26,411	26,283	△ 128

(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

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。

10. 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。

11. 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(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	24,194	預け金	260,077

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。

12. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 15,570,779円24銭

(2) 1株当たり当期純利益 4,418,718円72銭

13. 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	5,568 百万円
勤務費用	654 百万円
利息費用	7 百万円
数理計算上の差異の発生額	341 百万円
退職給付の支払額	△ 314 百万円
転籍に伴う増減額	1,943 百万円
退職給付債務の期末残高	8,201 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	4,260 百万円
期待運用収益	63 百万円
数理計算上の差異の発生額	△ 103 百万円
事業主からの拠出額	413 百万円
退職給付の支払額	△ 264 百万円
転籍に伴う増減額	1,456 百万円
年金資産の期末残高	5,825 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	5,920 百万円
年金資産	△ 5,825 百万円
	95 百万円
非積立型制度の退職給付債務	2,280 百万円
未積立退職給付債務	2,375 百万円
未認識数理計算上の差異	△ 521 百万円
貸借対照表に計上された負債の金額	1,854 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	654 百万円
利息費用	7 百万円
期待運用収益	△ 63 百万円
数理計算上の差異の費用処理額	25 百万円
退職給付制度に係る退職給付費用	623 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	54.1 %
株式	13.2 %
現金及び預金	13.1 %
一般勘定	19.6 %
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	0.10 %
長期期待運用収益率	1.50 %
予想昇給率	2.38 %

14. 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（3）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。

15. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。