

第 68 期決算公告

2019年6月10日

東京都西東京市芝久保町四丁目 26 番 3 号
株式会社 東栄住宅
代表取締役 西野弘

貸借対照表

(2019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	112,405	流 動 負 債	60,700
現金及び預金	32,632	電子記録債務	6,134
販売用不動産	28,352	営業未払金	5,051
仕掛販売用不動産	42,023	短期借入金	44,241
未成工事支出金	7,695	1年内返済予定の長期借入金	52
前渡金	1,390	未払金	948
前払費用	66	未払費用	184
短期貸付金	182	未払法人税等	2,328
その他	136	未払消費税等	47
貸倒引当金	△73	前受金	610
		預り金	780
固 定 資 産	15,946	賞与引当金	219
有形固定資産	12,377	その他の	102
建物	3,024	固 定 負 債	7,233
構築物	72	長期借入金	5,986
機械及び装置	317	退職給付引当金	901
工具、器具及び備品	76	保証工事引当金	182
土地	8,841	その他の	164
リース資産	7	負 債 合 計	67,934
建設仮勘定	32	純 資 産 の 部	
その他	4	株 主 資 本	60,386
無形固定資産	222	資本金	7,819
ソフトウェア	101	資本剰余金	8,111
その他	121	資本準備金	8,111
投資その他の資産	3,346	利 益 剰 余 金	44,455
投資有価証券	271	利益準備金	179
関係会社株式	839	その他利益剰余金	44,276
関係会社出資金	102	特別償却準備金	154
長期前払費用	13	別途積立金	6,500
差入敷金保証金	216	繰越利益剰余金	37,621
繰延税金資産	1,198	評価・換算差額等	29
その他	725	その他有価証券評価差額金	29
貸倒引当金	△20	純 資 産 合 計	60,416
資 産 合 計	128,351	負 債 ・ 純 資 産 合 計	128,351

(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

2018年4月1日から
2019年3月31日まで

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高 収 入	150,604	
不 動 産 分 譲 収 入	3,399	
不 動 産 賃 貸 収 入	581	154,585
売 上 原 価		
不 動 産 分 譲 原 価	127,442	
不 動 産 賃 貸 原 価	2,474	
不 動 産 賃 貸 原 価	289	130,206
売 上 総 利 益		24,378
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		12,988
営 業 利 益		11,390
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	3	
受 取 配 当 金	46	
受 取 保 険 金 収 入	29	
違 約 金 収 入	21	
そ の 他	23	125
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	487	
融 資 手 数 料	84	
そ の 他	36	608
経 常 利 益		10,907
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	2	2
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損 失	2	
減 損 損 失	77	
関 係 会 社 株 式 評 価 損 失	23	
関 係 会 社 貸 倒 引 当 金 繰 入 額	73	176
税 引 前 当 期 純 利 益		10,732
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,399	
法 人 税 等 調 整 額	△352	3,046
当 期 純 利 益		7,685

(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。

株主資本等変動計算書

（ 2018年4月1日から
2019年3月31日まで ）

（単位：百万円）

	株主資本									評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	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				
当期末残高	7,819	8,111	8,111	179	206	6,500	33,146	40,031	55,962	52	56,015
事業年度中の変動額											
特別償却準備金の取崩					△51		51	—	—		—
剰余金の配当							△3,261	△3,261	△3,261		△3,261
当期純利益							7,685	7,685	7,685		7,685
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）										△22	△22
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	△51	—	4,475	4,423	4,423	△22	4,401
当期末残高	7,819	8,111	8,111	179	154	6,500	37,621	44,455	60,386	29	60,416

（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. 有価証券の評価基準及び評価方法

- (1) 子会社株式 : 移動平均法による原価法
- (2) 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）
 - 時価のないもの : 移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

通常の販売目的で保有するたな卸資産

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）により評価しております。

- (1) 販売用不動産、
仕掛販売用不動産
及び未成工事支出金 : 個別法
- (2) 貯蔵品 : 最終仕入原価法

3. 固定資産の減価償却の方法

- (1) 有形固定資産 : 定率法
(リース資産除く) 但し、1998年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。また、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物についても、定額法を採用しております。
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
建物3～50年
- (2) 無形固定資産 : 定額法
(リース資産除く) 但し、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。
- (3) リース資産 : 定額法
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は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。
- (4) 長期前払費用 : 定額法

4. 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勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- (2) 賞与引当金 : 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。
- (3) 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の見込額に基づき当事業年度において発生していると認められる額を計上しております。
数理計算上の差異は、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（7年）の定額法により、翌事業年度から費用処理することとしております。
- (4) 保証工事引当金 : 保証工事に係る費用に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

工期のごく短い工事契約については工事完成基準を適用し、その他の工事では当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を適用しております。

6. 消費税等の会計処理

- (1) 税抜方式によっております。
- (2) 控除対象外消費税等のうち、固定資産に係るものは、投資その他の資産のその他に計上し、5年間で均等償却を行っており、それ以外は発生事業年度の期間費用としております。

7. 表示方法の変更

（損益計算書関係）

「固定資産売却益」は前事業年度まで特別利益の「その他」に含めて表示しておりましたが、当事業年度において重要性が増したため区分掲記しております。なお、前事業年度における「固定資産売却益」の金額は2百万円であります。

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更）

当社は「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日。）を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

貸借対照表に関する注記

1. 有形固定資産の減価償却累計額	2,624百万円
2. 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	
販売用不動産（土地）	852百万円
仕掛販売用不動産	49
土地	30
計	932百万円
(2) 担保権の設定が留保されている資産	
販売用不動産（土地）	1,354百万円
販売用不動産（建物）	991
仕掛販売用不動産	383
計	2,728百万円
(3) (1)及び(2)に対応する債務	
短期借入金	2,083百万円
1年内返済予定の長期借入金	42
長期借入金	86
計	2,211百万円
3. コミットメント契約及び当座貸越契約	
借入金に関し、コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。	
当座貸越	66,804百万円
コミットメント	182
借入実行残高	45,217
借入未実行残高	21,769百万円
4. 関係会社に対する金銭債権、債務（区分表示したものを除く）は次のとおりであります。	
(1) 短期金銭債権	195百万円
(2) 短期金銭債務	5,594百万円
(3) 長期金銭債務	5,900百万円
5. 保証債務	
大宗建設株式会社の金融機関借入に対する債務保証	13百万円
大宗建設株式会社の仕入債務に対する債務保証	9
住宅ローン利用者の抵当権設定までのつなぎ保証	449
計	471百万円

損益計算書に関する注記

1. 関係会社との取引高は次のとおりであります。

営業取引による取引高	
(1) 売上高	8百万円
(2) 仕入高	899百万円
(3) 販売費及び一般管理費	441百万円

営業取引以外の取引による取引高

(1) 収入分	36百万円
(2) 支出分	101百万円

2. 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	場所	種類	減損損失
営業所	東京都葛飾区	土地	77百万円

当社はキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、支店もしくは営業所を基本単位に資産のグルーピングを行っております。また、賃貸不動産及び遊休資産については当該資産単独でグルーピングを行っております。

上記資産につきましては、営業所の移転等に伴い、将来の使用見込を検討した結果、今後の当該資産の回収可能性を著しく低下させると判断したため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額等に基づき算定しております。

株主資本等変動計算書に関する注記

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	26,958,339	—	—	26,958,339
合計	26,958,339	—	—	26,958,339

2. 配当に関する事項

配当金支払額

2019年3月22日開催の臨時株主総会において、次のとおり決議しました。

・株式の種類	普通株式
・配当金の総額	3,261百万円
・1株当たり配当額	121.0円
・基準日	2019年3月22日
・効力発生日	2019年3月25日

税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

繰延税金資産	
たな卸資産評価損	323百万円
退職給付引当金	272
固定資産評価損否認	238
未払事業税	124
その他	326
合計	<u>1,286</u>
繰延税金負債	
特別償却準備金	△68
資産除去債務	△10
その他	△8
合計	<u>△88</u>
繰延税金資産の純額	<u><u>1,198</u></u>

リースにより使用する固定資産に関する注記

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

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、主に不動産分譲事業を行うための資金及び運転資金等の必要な資金を銀行借入によって調達しております。また、資金運用については預金に限定しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式又は出資であり、定期的に時価の把握を行う体制としております。

営業債務である電子記録債務及び営業未払金の支払期日は、1年以内であります。

短期借入金は、主に不動産分譲事業を行うための銀行借入による資金調達であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

借入金は、各事業部門からの報告に基づき財務部が資金繰計画を作成、更新するとともに、手許流動性の維持などにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。（(注) 2. 参照）

	貸借対照表計上額 (百万円)	時 価 (百万円)	差 額 (百万円)
(1) 現金及び預金	32,632	32,632	—
(2) 投資有価証券	107	107	—
資産計	32,740	32,740	—
(1) 電子記録債務及び 営業未払金	11,185	11,185	—
(2) 短期借入金	44,241	44,241	—
負債計	55,426	55,426	—

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券の取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

すべて短期であり、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

株式であり、時価については、取引所の価格等によっております。

負 債

(1) 電子記録債務及び営業未払金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	163
関係会社株式	839
出 資 金	0
関係会社出資金	102

これらについては、市場価格がなく、時価を把握するのが極めて困難と認められることから、上表には含めておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
預 金	32,559	—	—	—
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	—	—	—	—
そ の 他	—	—	—	—
合 計	32,559	—	—	—

賃貸等不動産に関する注記

当社では、東京都などの首都圏において、賃貸住宅等（土地を含む）を所有しております。これらの賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当事業年度の増減額及び時価は、次のとおりであります。

	貸借対照表計上額（百万円）			当事業年度末の時価 （百万円）
	当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
賃貸等不動産	6,706	1,016	7,723	7,384

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当事業年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得1,159百万円であり、また、主な減少額は不動産売却14百万円、減価償却費127百万円であります。
3. 当事業年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する2019年3月期における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益 （百万円）	賃貸費用 （百万円）	差 額 （百万円）	その他 （売却損益等） （百万円）
賃貸等不動産	581	289	292	2

(注) 賃貸収益及び賃貸費用は、それぞれ「売上高」及び「売上原価」に計上されております。

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

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
親会社	飯田グループホールディングス株式会社	被所有直接100%	経営の指導 役員 の兼任	資金の借入(注)1	7,366	短期借入金	5,200
						長期借入金	5,900
				利息の支払(注)1	12	—	—
				融資手数料の支払(注)2	82	未払金	89
				資金の払戻し(注)3	5,500	関係会社預け金	—
利息の受取(注)4	0						

- (注) 1. 資金の貸付については、市場金利等を勘案した利率にて行われております。
 2. 融資手数料については、当該融資の組成に係るアレンジメント手数料として、金融機関に対する融資手数料等を勘案して決定しております。
 3. 資金の払戻しは、親会社である飯田グループホールディングス株式会社における抛出金管理細則に基づくものであります。
 4. 資金の預入れに付される利息については、定期預金の利率等を勘案して決定しております。

2. 親会社の役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
親会社の役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	有限会社K.フォレスト(注)2	—	営業上の取引	営業所の賃借料等(注)4	12	前払費用	1
						長期前払費用	0
						敷金	6
	ファーストプラス株式会社(注)3	—	営業上の取引	システムキッチン等の購入(注)4	370	電子記録債務	93
						営業未払金	31

- (注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等を含めておらず、期末残高には消費税等を含めております。
 2. 当社親会社の代表取締役森和彦が議決権の過半数を所有する会社であります。
 3. 当社親会社の代表取締役西河洋一の近親者が議決権の過半数を所有する会社であります。
 4. 価格その他の取引条件は、市場価格を勘案し、一般条件と同様に決定しております。

1 株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額 2,241.10円
 2. 1株当たり当期純利益 285.09円

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。