

第 70 期決算公告

2021 年 6 月 8 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 佐藤 千尋

貸借対照表

(2021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	110,438	流 動 負 債	54,613
現金及び預金	51,041	支払手形	2
販売用不動産	19,335	電子記録債務	5,617
仕掛販売用不動産	32,290	営業未払金	4,850
未成工事支出金	6,218	短期借入金	36,364
前渡金	1,186	1年内返済予定の長期借入金	243
前払費用	82	未払金	873
短期貸付金	98	未払費用	125
その他	185	未払法人税等	3,202
固 定 資 産	24,372	未払消費税等	1,044
有形固定資産	19,607	前受金	1,220
建築物	6,524	預り金	720
構築物	85	賞与引当金	241
機械及び装置	244	その他の	107
工具、器具及び備品	108	固 定 負 債	7,530
土地	12,608	長期借入金	5,950
リース資産	21	退職給付引当金	1,038
建設仮勘定	13	保証工事引当金	178
その他	1	その他の	362
無形固定資産	420	負 債 合 計	62,144
ソフトウェア	327	純 資 産 の 部	
その他	92	株 主 資 本	72,615
投資その他の資産	4,344	資本金	7,819
投資有価証券	241	資本剰余金	8,111
関係会社株式	1,391	資本準備金	8,111
関係会社出資金	102	利 益 剰 余 金	56,684
長期前払費用	9	利益準備金	179
差入敷金保証金	240	その他利益剰余金	56,505
長期貸付金	289	特別償却準備金	51
繰延税金資産	1,274	別途積立金	6,500
その他の	931	繰越利益剰余金	49,953
貸倒引当金	△135	評価・換算差額等	51
		その他有価証券評価差額金	51
資 産 合 計	134,811	純 資 産 合 計	72,666
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	134,811

(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

(2020年4月1日から
2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		
不動産分譲収入	167,272	
不動産請負収入	4,734	
不動産賃貸収入	1,155	173,161
売 上 原 価		
不動産分譲原価	139,538	
不動産請負原価	3,444	
不動産賃貸原価	621	143,604
売 上 総 利 益		29,557
販売費及び一般管理費		14,748
営業利益		14,809
営業外収益		
受取利息	4	
受取配当金	37	
受取約保険金収入	78	
その他	8	
その他	59	188
営業外費用		
支払利息	421	
その他	49	470
経常利益		14,526
特別利益		
固定資産売却益	10	
投資有価証券売却益	414	424
特別損失		
役員権評価損	4	
固定資産圧縮損	35	39
税引前当期純利益		14,911
法人税、住民税及び事業税	4,573	
法人税等調整額	△5	4,568
当期純利益		10,343

(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

（ 2020年4月1日から
2021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		利益準備金	利益剰余金				株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金合計		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				
当期首残高	7,819	8,111	8,111	179	103	6,500	42,281	49,063	64,994	26	65,021
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							△2,722	△2,722	△2,722		△2,722
当期純利益							10,343	10,343	10,343		10,343
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）										24	24
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	△51	—	7,672	7,620	7,620	24	7,645
当期末残高	7,819	8,111	8,111	179	51	6,500	49,953	56,684	72,615	51	72,666

（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

- 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

2. 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

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。

4. 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。

5. 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。

6. 表示方法の変更

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日。）を当事業年度より適用し、「会計上の見積りに関する注記」を開示しております。

7. 会計上の見積りに関する注記

棚卸資産の評価

(1) 当事業年度で計算書類に計上した金額

収益性の低下による簿価切下額	249百万円
販売用不動産	19,335百万円
仕掛販売用不動産	32,290百万円
未成工事支出金	6,218百万円

(2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

① 算出方法

棚卸資産は取得原価で測定しておりますが、当事業年度末における正味売却価額が取得原価より下落している場合には、当該正味売却価額で測定し、取得原価との差額を原則として売上原価に認識しております。当社は戸建分譲事業を営んでおり、過去の実績や近隣相場を参考にして、景気の見通し、金利や地価の変動、税制の変更等が購買者の購入意欲に及ぼす影響も考慮した上で、正味売却価額を測定しております。

② 主要な仮定

棚卸資産の正味売却価額の算定の基礎となる売価の見積りは、将来の経済状況の変動の結果により影響を受けるため、見積りの不確実性を伴い、経営者等の判断が必要であります。

③ 翌年度の計算書類に与える影響

売価の見積りは、見積りの不確実性を伴い、見積売価が変動した場合には、棚卸資産の算定及び収益性の低下による簿価切下額に影響が生じます。

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 3,242百万円

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

土地	30百万円
計	30百万円

 - (2) (1)に対応する債務

1年内返済予定の長期借入金	43百万円
計	43百万円

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	67,150百万円
借入未実行残高	36,368
借入未実行残高	30,782百万円

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 130百万円
 - (2) 長期金銭債権 289百万円
 - (3) 短期金銭債務 3,362百万円
 - (4) 長期金銭債務 5,950百万円

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	0百万円
大宗建設株式会社の仕入債務に対する債務保証	3
計	3百万円

6. 有形固定資産の保有目的の変更
当事業年度において、販売用不動産（土地61百万円）を保有目的の変更により、有形固定資産に振り替えております。

7. 圧縮記帳
当事業年度において、国庫補助金の受入に伴い、有形固定資産の取得価格から控除しており、控除金額は次のとおりであります。

建物附属設備	35百万円
計	35百万円

損益計算書に関する注記

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	9百万円
(2) 仕入高	354百万円
(3) 販売費及び一般管理費	1,744百万円

営業取引以外の取引による取引高

(1) 収入分	9百万円
(2) 支出分	57百万円

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

2021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	2,722百万円
・ 1株当たり配当額	101.0円
・ 基準日	2021年3月22日
・ 効力発生日	2021年3月23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	249百万円
退職給付引当金	314
固定資産評価損否認	237
未払事業税	181
その他	344
合計	<u>1,327</u>
繰延税金負債	
特別償却準備金	△22
資産除去債務	△12
その他	△17
合計	<u>△53</u>
繰延税金資産の純額	<u><u>1,274</u></u>

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。

営業債務である支払手形、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	51,041	51,041	—
(2) 投資有価証券	138	138	—
資産計	51,179	51,179	—
(1) 支払手形、電子記録債務 及び営業未払金	10,470	10,470	—
(2) 短期借入金	36,364	36,364	—
(3) 長期借入金	6,193	6,375	181
負債計	53,027	53,209	181

(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) 支払手形、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。

(3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の新規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	103
関係会社株式	1,391
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	51,022	—	—	—
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	51,022	—	—	—

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	14,320	881	15,201	15,389

- (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1,233百万円であり、また、主な減少額は不動産売却63百万円、減価償却費287百万円であります。
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2021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	1,155	621	533	10

(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)	2,800	短期借入金	2,800
				借入金の返済(注)	6,756	1年内返済予定の長期借入金	200
				利息の支払(注)	53	長期借入金	5,950

(注) 資金の借入については、市場金利等を勘案した利率にて行われております。

2. 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)3	12	前払費用	1
						長期前払費用	0
						敷金	6

(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. 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株当たり純資産額 2,695.52円
- 1株当たり当期純利益 383.69円

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。