

## 第 69 期決算公告

2020 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

(2020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	119,823	流 動 負 債	69,129
現金及び預金	28,973	支払手形	5
販売用不動産	25,662	電子記録債務	7,773
仕掛販売用不動産	51,405	営業未払金	5,925
未成工事支出金	11,569	短期借入金	50,119
前渡金	1,162	1年内返済予定の長期借入金	242
前払費用	75	未払金	956
短期貸付金	181	未払費用	156
未収消費税等	572	未払法人税等	2,161
その他	220	前受金	607
		預り金	762
固 定 資 産	23,326	賞与引当金	218
有形固定資産	18,789	その他の	201
建物	6,387	固 定 負 債	8,998
構築物	75	長期借入金	7,549
機械及び装置	277	退職給付引当金	971
工具、器具及び備品	119	保証工事引当金	156
土地	11,903	その他の	322
リース資産	2	負 債 合 計	78,128
建設仮勘定	20	純 資 産 の 部	
その他の	2	株 主 資 本	64,994
無形固定資産	344	資 本 金	7,819
ソフトウェア	256	資 本 剰 余 金	8,111
その他の	88	資 本 準 備 金	8,111
投資その他の資産	4,191	利 益 剰 余 金	49,063
投資有価証券	266	利 益 準 備 金	179
関係会社株式	840	その他利益剰余金	48,884
関係会社出資金	102	特別償却準備金	103
長期前払費用	9	別 途 積 立 金	6,500
差入敷金保証金	227	繰越利益剰余金	42,281
長期貸付金	756	評 価 ・ 換 算 差 額 等	26
繰延税金資産	1,279	その他有価証券評価差額金	26
その他の	827	純 資 産 合 計	65,021
貸倒引当金	△117	負 債 ・ 純 資 産 合 計	143,149
資 産 合 計	143,149		

(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

( 2019年4月1日から  
2020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	164,067	
不動産請負収入	4,214	
不動産賃貸収入	769	169,051
売 上 原 価		
不動産分譲原価	139,708	
不動産請負原価	3,084	
不動産賃貸原価	444	143,238
売 上 総 利 益		25,813
販売費及び一般管理費		14,552
営業利益		11,260
営業外収益		
受取利息	3	
受取配当金	45	
受取保険金	18	
違約金の収入	6	
その他	18	92
営業外費用		
支払利息	484	
その他	50	534
経常利益		10,818
特別利益		
固定資産売却益	4	
その他	0	5
特別損失		
固定資産除売却損失	0	
減損損失	2	2
税引前当期純利益		10,820
法人税、住民税及び事業税	3,435	
法人税等調整額	△80	3,354
当期純利益		7,465

(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

（ 2019年4月1日から  
2020年3月31日まで ）

（単位：百万円）

	株主資本									評価・換算差額等 その他有価証券評価差額金	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	154	6,500	37,621	44,455	60,386	29	60,416
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							△2,857	△2,857	△2,857		△2,857
当期純利益							7,465	7,465	7,465		7,465
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）										△3	△3
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	△51	—	4,659	4,608	4,608	△3	4,605
当期末残高	7,819	8,111	8,111	179	103	6,500	42,281	49,063	64,994	26	65,021

（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. 追加情報

当事業年度における棚卸資産の正味売却価額等の会計上の見積りを行う上で、新型コロナウイルス感染症における財務諸表の金額に対する影響の重要性は乏しいと判断しております。

#### 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 2,860百万円
  
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	42百万円
長期借入金	43
計	86百万円
  
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	71,106百万円
借入実行残高	49,911
借入未実行残高	21,195百万円
  
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 200百万円
  - (2) 長期金銭債権 756百万円
  - (3) 短期金銭債務 5,808百万円
  - (4) 長期金銭債務 7,506百万円
  
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	6百万円
大宗建設株式会社の仕入債務に対する債務保証	24
住宅ローン利用者の抵当権設定までのつなぎ保証	272
計	303百万円
  
6. 有形固定資産の保有目的の変更  
当事業年度において、有形固定資産（建物1百万円、土地61百万円）を保有目的の変更により、販売用不動産に振り替えております。

## 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	9百万円
(2)仕入高	1,009百万円
(3)販売費及び一般管理費	555百万円

#### 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	53百万円

### 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	東京都小金井市	建物	2百万円

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、営業所閉鎖に伴い、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閉鎖までに見込まれる正味キャッシュ・フロー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

2020年3月23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	2,857百万円
・1株当たり配当額	106.0円
・基準日	2020年3月23日
・効力発生日	2020年3月24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	337百万円
退職給付引当金	293
固定資産評価損否認	238
未払事業税	117
その他	358
合計	<u>1,345</u>
繰延税金負債	
特別償却準備金	△45
資産除去債務	△11
その他	△7
合計	<u>△65</u>
繰延税金資産の純額	<u>1,279</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	28,973	28,973	—
(2) 投資有価証券	103	103	—
資産計	29,076	29,076	—
(1) 支払手形、電子記録債務 及び営業未払金	13,703	13,703	—
(2) 短期借入金	50,119	50,119	—
(3) 長期借入金	7,792	8,042	250
負債計	71,614	71,865	250

(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	163
関係会社株式	840
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	28,956	—	—	—
投資有価証券 其他有価証券のうち満期があるもの 其 他	—	—	—	—
合 計	28,956	—	—	—

#### 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	7,723	6,597	14,320	12,684

- (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6,720百万円、用途転用139百万円であり、また、主な減少額は不動産売却29百万円、減価償却費186百万円、保有目的変更62百万円であります。  
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2020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	769	444	324	4

(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)	4,000	短期借入金	5,200
				借入金の返済(注)	2,194	1年内返済予定の長期借入金	200
				利息の支払(注)	49	長期借入金	7,506

(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)5	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、4	—	営業上の取引	システムキッチン等の購入(注)5	184	電子記録債務	95
						営業未払金	30

(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. 当期中において、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間接所有しておりました。  
 4. 当社親会社は2019年10月1日付でファーストプラス(株)の全株式を取得し、同社を子会社としております。取引金額は2019年4月1日から2019年9月30日までの期間の取引を、期末残高並びに議決権等の所有割合は2019年9月30日時点の内容を記載しております。  
 5. 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 2,411.93円  
 2. 1株当たり当期純利益 276.94円

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。