

## 貸借対照表

(2023年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 及 び 純 資 産 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
( 資 産 の 部 )		( 負 債 の 部 )	
<b>流 動 資 産</b>	<b>9,543</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>2,615</b>
現金及び預金	5,054	営業未払金	68
未収入金	11	未払金	86
営業貸付金	2	未払費用	788
販売用不動産	1,373	未払法人税等	168
親会社預け金	2,999	未払消費税等	58
その他	102	預り金	966
貸倒引当金	△ 0	契約負債	447
		その他	30
<b>固 定 資 産</b>	<b>1,805</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>1,905</b>
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>151</b>	退職給付引当金	976
建築物	86	役員退職慰労引当金	34
構築物	0	預り保証金敷金	894
器具備品	64	<b>負 債 の 部 合 計</b>	<b>4,520</b>
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>279</b>	( 純 資 産 の 部 )	
ソフトウェア	275	<b>株 主 資 本</b>	<b>6,827</b>
その他	4	<b>資 本 金</b>	<b>500</b>
<b>投 資 其 他 の 資 産</b>	<b>1,374</b>	<b>資 本 剰 余 金</b>	<b>125</b>
投資有価証券	7	資本準備金	125
長期保証金	683	<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>6,202</b>
繰延税金資産	683	利益準備金	7
その他	0	その他利益剰余金	6,195
		任意積立金	1,000
		繰越利益剰余金	5,195
<b>資 産 の 部 合 計</b>	<b>11,348</b>	<b>純 資 産 の 部 合 計</b>	<b>6,827</b>
		<b>負 債 及 び 純 資 産 の 部 合 計</b>	<b>11,348</b>

(注) 金額百万円の表示は、百万円未満を切り捨てております。

## 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	
<b>営 業 収 益</b>		
仲 介 収 益	6,594	
受 託 販 売 収 益	79	
販 売 用 不 動 産 売 上 高	1,226	
不 動 産 管 理 収 益	1,698	
リ フ ォ ー ム 工 事 売 上 高	743	
そ の 他	302	10,646
<b>営 業 原 価</b>		
仲 介 原 価	3,074	
受 託 販 売 原 価	12	
販 売 用 不 動 産 売 上 原 価	1,028	
不 動 産 管 理 原 価	1,355	
リ フ ォ ー ム 工 事 売 上 原 価	724	
そ の 他	31	6,227
<b>営 業 総 利 益</b>		<b>4,418</b>
<b>販 売 費 及 び 一 般 管 理 費</b>		<b>2,615</b>
<b>営 業 利 益</b>		<b>1,803</b>
<b>営 業 外 収 益</b>		
受 取 利 息	3	
有 価 証 券 利 息	0	
不 動 産 取 得 税 還 付 金	2	
助 成 金 収 入	1	
そ の 他	1	9
<b>経 常 利 益</b>		<b>1,813</b>
<b>特 別 損 失</b>		
固 定 資 産 除 却 損	33	
減 損 損 失	30	63
<b>税 引 前 当 期 純 利 益</b>		<b>1,750</b>
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	457	
法 人 税 等 調 整 額	75	533
<b>当 期 純 利 益</b>		<b>1,216</b>

(注) 金額百万円の表示は、百万円未満を切り捨てております。

## 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 主 本 計	純 合 資 産 計
	資 本 金	資 本 剰余金		利 益 剰 余 金				
		資 準 備 金	本 金	利 準 備 金	そ の 他 利 益 剰 余 金			
					任 積 立 金	繰 上 り 金		
当期首残高	500	125	7	1,000	3,978	5,610	5,610	
当期変動額								
当期純利益	—	—	—	—	1,216	1,216	1,216	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	—	—	—	—	
当期変動額合計	—	—	—	—	1,216	1,216	1,216	
当期末残高	500	125	7	1,000	5,195	6,827	6,827	

(注) 金額百万円の表示は、百万円未満を切り捨てております。

## 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

満期保有目的の債券・・・償却原価法（定額法）

その他有価証券

市場価格のない株式等・・・移動平均法による原価法

#### (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・・・個別法による原価法

（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）

#### (3) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産・・・定額法

なお耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準

無形固定資産・・・定額法

なお耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準

ただし、ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法

#### (4) 引当金の計上基準

貸倒引当金・・・債権の貸倒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。

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計上しております。

過去勤務債務については、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（10年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定率法により、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

役員退職慰労引当金・・・役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

(5) 収益及び費用の計上基準

① 不動産仲介事業

顧客との媒介契約に基づいて、物件の引渡等の役務を提供する義務があります。当該履行義務は、当事者間の物件の引渡時点において充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

② 不動産販売事業

顧客との不動産販売契約に基づいて、リノベーション住宅等の物件を引き渡す義務があります。当該履行義務は、顧客への物件の引渡時点において充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

(6) 控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外の消費税等については、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(7) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

・法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、当事業年度から、グループ通算制度を適用しております。また「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

## 2. 会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りは、計算書類作成時に入手可能な情報に基づいて合理的な金額を算出しております。当年度の計算書類に計上した金額が会計上の見積りによるものうち、翌年度の計算書類に重要な影響を及ぼすリスクが有る項目は以下のとおりです。

・販売用不動産の評価

(1) 当年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産 1,373 百万円

(2) 会計上の見積りの内容について計算書類利用者の理解に資する情報

販売用不動産は、正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって評価し、取得原価と当該正味売却価額との差額は収益性の低下による簿価切下額として販売用不動産売上原価に計上しております。

正味売却価額は売価から追加費用を控除して算定し、その見積りについては、対

象物件に近似する物件の坪単価等を主要な仮定としておりますが、不動産市況の予測には高い不確実性を伴うため、正味売却価額の見積りに重要な影響を及ぼす可能性があります。

### 3. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産	投資有価証券	6百万円
	長期保証金	294百万円

(注) 宅地建物取引業法に基づく営業保証金及び住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置のための保証金を、国債及び金銭にて東京法務局に供託しております。

(2) 有形固定資産減価償却累計額		309百万円
-------------------	--	--------

(3) 関係会社に対する金銭債権及び債務 (区分掲記している科目を除く)	短期金銭債権	1百万円
	長期金銭債権	90百万円
	短期金銭債務	8百万円

### 4. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高	営業収益	69百万円
	営業費用	195百万円
	営業外取引	3百万円

### 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式	10,000株	—	—	10,000株

## 6. 税効果会計に関する注記

### (1) 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	(単位：百万円)
前受斡旋手数料	108
未払賞与	202
退職給付引当金	298
役員慰労退職引当金	10
未払事業税	13
未払社会保険料	27
その他	21
繰延税金資産合計	683

## 7. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については親会社グループの資金運用方針のもと、余剰資金を親会社預入れ等に限定しており、また、資金調達については親会社より借入を行う方針です。

### (2) 金融商品の時価等に関する事項

2023年3月31日（当事業年度末）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、次のとおりであります。

また、現金は注記を省略しており、預金及び親会社預け金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(単位：百万円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1)長期保証金	683	495	187
(2)預り保証金敷金	(894)	(894)	—

※負債に計上されているものについては、( )で示しております。

(注) 金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 長期保証金

長期保証金から発生する将来キャッシュ・フローを、合理的と考えられる期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(2) 預り保証金敷金

預り保証金敷金から発生する将来キャッシュ・フローを、合理的と考えられる期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。なお、信用リスクを加味した利率がマイナスの場合は、割引率をゼロとして時価を算定しております。

8. 関連当事者との取引に関する注記

(単位：百万円)

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権等の 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	大成有楽不動産株式会社	直接 100%	新築物件の 販売受託等 役員の兼任	新築物件の販売受託	11	—	—
				不動産の仲介・管理等	55	—	—
				その他の営業収益	0	—	—
				不動産の賃借等	105	短期保証金	0
						長期保証金	90
				資金の預託他	1,503	親会社預け金	2,999
		未収預金利息	0				
親会社	大成建設株式会社	間接 100%	不動産の 仲介等	不動産の仲介・管理等	2	—	—
				パソコンの使用料等	89	—	—
				グループ通算に伴う 支払予定額	8	未払金	8



取引条件及び取引条件の決定方針等

(1)上記各社への取引については、市場価格等を参考に決定しております。

(2)親会社預け金の利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

また、取引金額においては、純額で表示しております。

## 9.1 株当たり情報に関する注記

(1)1株当たりの純資産額 682,736.64円

(2)1株当たりの当期純利益 121,659.49円

## 10. 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「(5)収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

## 11. その他の注記

### (1)減損損失

#### ①当年度の計算書類に計上した金額

減損損失 30百万円

#### ②当事業年度の計算書類に計上した金額の算出

各店舗を独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位としており、営業終了及び退去を決定した店舗（西葛西センター、鶴見センター、関内センター、津田沼センターの4店舗）について、固定資産に計上した資産除去債務に係る除去費用を減損損失として計上しております。

この計算書類は、表示金額及び表示株数は、表示未満の端数を切り捨てております。