

貸借対照表

(2020年3月31日)

(単位 千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	41,849,589	流動負債	26,612,172
現金及び預金	911,291	営業預り金	3,931,830
売掛金	136,780	買掛金	706,033
販売用不動産	39,702,739	関係会社短期借入金	16,555,840
前渡金	78,320	未払金	1,214,900
前払費用	79,865	未払費用	1,140,564
営業出資金	192,069	未払法人税等	185,385
その他	750,676	前受金	1,150,009
貸倒引当金	△2,153	預り金	33,893
固定資産	5,131,433	賞与引当金	396,206
有形固定資産	1,701,184	役員賞与引当金	17,767
建物	988,476	その他	1,279,741
構築物	6,558	固定負債	5,300,767
機械及び装置	0	退職給付引当金	1,523,495
工具、器具及び備品	139,662	役員退職慰労引当金	26,382
土地	566,486	資産除去債務	224,690
無形固定資産	154,859	預り保証金	381,440
商標権	521	長期営業預り金	3,144,757
ソフトウェア	111,075		
電話加入権	43,261	負債合計	31,912,939
投資その他の資産	3,275,389	(純資産の部)	
投資有価証券	90	株主資本	15,068,082
出資金	30	資本金	100,000
従業員に対する長期貸付金	1,966	資本剰余金	2,201,000
破産更生債権等	6,225	その他資本剰余金	2,201,000
長期前払費用	9,319	利益剰余金	12,767,082
前払年金費用	129,414	利益準備金	49,700
繰延税金資産	875,500	その他利益剰余金	12,717,382
敷金保証金	1,840,706	繰越利益剰余金	12,717,382
その他	418,179		
貸倒引当金	△6,041	純資産合計	15,068,082
資産合計	46,981,022	負債・純資産合計	46,981,022

損 益 計 算 書

〔 2019年4月 1日から
2020年3月31日まで 〕

(単位 千円)

科 目	金 額	
営業収入		56,496,484
営業原価		47,950,168
売上総利益		8,546,315
販売費及び一般管理費		5,914,925
営業利益		2,631,390
営業外収益		
受取利息	64	
不動産取得税還付金	8,774	
受取補償金	90,030	
その他	25,560	124,429
営業外費用		
支払利息	124,284	
その他	31,931	156,216
経常利益		2,599,602
特別利益		
固定資産売却益	33,498	33,498
特別損失		
固定資産除却損	4,558	4,558
税引前当期純利益		2,628,541
法人税、住民税及び事業税	1,239,055	
法人税等調整額	△132,400	1,106,655
当期純利益		1,521,886

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 千円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	1,413,000	888,000	-	888,000	49,700	11,607,804	11,657,504	13,958,504
会計方針の変更による累積的影響額						△412,308	△412,308	△412,308
会計方針の変更を反映した期首残高	1,413,000	888,000	-	888,000	49,700	11,195,496	11,245,196	13,546,196
当期変動額								
資本金および資本準備金から その他資本剰余金への振替	△1,313,000	△888,000	2,201,000	1,313,000			-	-
当期純利益						1,521,886	1,521,886	1,521,886
当期変動額合計	△1,313,000	△888,000	2,201,000	1,313,000	-	1,521,886	1,521,886	1,521,886
当期末残高	100,000	-	2,201,000	2,201,000	49,700	12,717,382	12,767,082	15,068,082

	純資産合計
当期首残高	13,958,504
会計方針の変更による累積的影響額	△412,308
会計方針の変更を反映した 期首残高	13,546,196
当期変動額	
資本金および資本準備金 からその他資本剰余金へ の振替	-
当期純利益	1,521,886
当期変動額合計	1,521,886
当期末残高	15,068,082

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

その他有価証券

(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

個別法による原価法

販売用不動産 …… (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。)

なお、賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産 (リース資産を除く。)

定率法

ただし、建物 (建物附属設備を除く。) ならびに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。

(2) 無形固定資産 (リース資産を除く。)

定額法

なお、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) に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

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

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(4) 投資その他の資産 (長期前払費用)

均等償却

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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

従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額基準方式により計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員への賞与支給に充てるため、支給見込額基準方式により計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員へ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および年金資産の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金および退職給付費用の処理方法は以下のとおりであります。

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、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の5年による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

過去勤務費用は、発生時に全額費用処理しております。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退任時に支給される報酬に備えるため、内規に基づく事業年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上しております。当該報酬は、毎年一定数のポイントを付与し、役員退任時にポイントの合計に単価を乗じて得た額を金銭にて支給するものであります。

5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理方法

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。なお、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「その他」に計上し（5年間均等償却）、その他は当事業年度の期間費用として処理しております。

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(3) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、5年間で均等償却しております。

(4) 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行およびグループ通算制度への移行に合わせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

会計方針の変更

(賃貸に供している販売用不動産の減価償却)

当事業年度より、販売用不動産のうち賃貸に供しているものについては、有形固定資産に準じて減価償却をしております。

この変更は、近年賃貸に供している物件が増加しており、今後も増加が見込まれるため、時間の経過による価値の減少を帳簿価額に反映させることにより、期間損益をより適正に表示するために行ったものであります。

また、当該会計方針の変更による影響は財務諸表全体に重要な影響を与えるものではないため、過年度遡及修正は行っておりません。

(不動産仲介手数料収入の計上基準)

従来、不動産の売買仲介手数料については、役務提供の完了前に受領した金銭があるときは、受領時に収益を計上していましたが、当事業年度より、役務の提供が完了したときに収益を計上する方法に変更しております。

この変更は、収益の計上時点を入金時から役務提供の完了時にすることにより、期間損益をより適正に表示するために行ったものであります。

この変更は遡及適用され、当事業年度の期首の純資産に累積的影響額を反映したことにより、利益剰余金の期首残高は412,308千円減少しております。

表示方法の変更

(貸借対照表)

前事業年度において区分掲記しておりました流動負債の「短期借入金」については、より実態に即した明瞭な表示とするため、当事業年度より「関係会社短期借入金」として科目名を変更して区分掲記しております。

(損益計算書)

前事業年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取補償金」については、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

貸借対照表に関する注記

1. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものは除く）

短期金銭債権	33,879 千円
短期金銭債務	425,950 千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

758,462 千円

3. 担保に供している資産

その他（投資その他の資産）	3,100 千円
---------------	----------

上記以外に投資その他の資産その他405,000千円を営業保証供託金として差し入れております。

4. 保証債務

顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等 に対する連帯保証債務	724,300 千円
--	------------

損益計算書に関する注記

1. 関係会社との取引

営業取引	
営業収入	138,038 千円
営業費用	809,115 千円
営業取引以外の取引高	116,667 千円

2. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

営業原価	469,303 千円
------	------------

株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における発行済株式の数	14,760 千株
-------------------	-----------

税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生主な原因は、退職給付引当金およびたな卸資産評価損などであり、回収可能性を考慮した上で、評価性引当額478,298千円を計上しております。

また、繰延税金負債の発生主な原因は、前払年金費用などであります。

金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、主に不動産買取再販事業を行うために必要な資金を親会社からの借入により調達しております。また、資金運用については、短期的な預金等に限定しております。

営業預り金の支払期日は、決算日後1年以内であります。

関係会社短期借入金は、主に不動産買取再販事業に係る資金調達であり、借入金の償還日は、決算日後1年以内であります。

これらの営業債務および借入金は、流動性リスクを伴っておりますが、当社の資金繰計画を作成し適宜見直すことにより当該リスクを管理しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年3月31日における貸借対照表計上額、時価およ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、次表には含めておりません（（注）2参照）。

	貸借対照表計上額	時価	差額
	千円	千円	千円
(1) 現金及び預金	911,291	911,291	－
資産計	911,291	911,291	－
(1) 営業預り金	3,931,830	3,931,830	－
(2) 関係会社短期借入金	16,555,840	16,555,840	－
負債計	20,487,670	20,487,670	－

（注）1.金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 営業預り金

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

(2) 関係会社短期借入金

変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額にほぼ等しいため、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
営業出資金*1	192,069 千円
非上場株式*2	90 千円
敷金保証金*3	1,840,706 千円
預り保証金*4	381,440 千円
長期営業預り金*5	3,144,757 千円

*1 営業出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

*2 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

*3 賃貸物件において預託している敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

*4 賃貸物件における賃借人から預託されている預り保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

*5 賃貸管理物件における賃借人から預託されている長期営業預り金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3.金銭債権の決算日後の償還予定額

区分	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
	千円	千円	千円	千円
現金及び預金	911,291	—	—	—
計	911,291	—	—	—

関連当事者との取引に関する注記

親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	オリックス不動産株式会社	東京都港区	200,000	不動産の賃貸・運営・管理	被所有間接99.9%	資金の借入	資金の借入 利息の払	33,312,140 14,903	関係会社 短期借入金 －	16,555,840 －
親会社	株式会社大京	東京都渋谷区	100,000	不動産開発事業	被所有直接100%	資金の借入 役員兼任	資金の借入 利息の払	65,712,955 109,099	－ －	－ －

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資金の借入については、利率は市場金利を勘案して合理的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 | 1,020.87 円 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 103.11 円 |

重要な後発事象に関する注記

株式会社大京リフォーム・デザインとの合併について

当社は、親会社である株式会社大京の2019年11月21日開催の執行委員会において、株式会社大京の連結子会社である株式会社大京リフォーム・デザインを吸収合併することを決議し、2020年4月1日付にて吸収合併いたしました。

1. 合併の目的

近年の中古住宅市場の成長を背景に、売買仲介をきっかけにしたリフォームやリノベーション市場も年々拡大していることから、不動産流通事業部門内で仲介・販売事業とリフォーム事業を一体化させることで、住宅を購入されるお客さまへのサービスをこれまで以上に充実させ、両事業のさらなる成長を図ります。

2. 合併の要旨

(1) 合併の方式

当社を合併存続会社とし、株式会社大京リフォーム・デザインを消滅会社とする吸収合併。

(2) 合併に係る割当ての内容

本合併による新株式の発行はありません。

3. 消滅会社の主な事業の内容

(1) 名 称 株式会社大京リフォーム・デザイン

(2) 事業内容 家具・インテリア販売事業、リフォーム事業、設計変更事業、他

4. 結合後企業の名称

株式会社大京穴吹不動産

5. 会計処理の概要

この合併は、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準 21 号 平成 31 年 1 月 16 日）および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 10 号 平成 31 年 1 月 16 日）に定める、共通支配下の取引として処理しています。

(注) 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書および個別注記表に記載の金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。ただし、1 株当たり純資産額および 1 株当たり当期純利益は、表示単位未満を四捨五入して表示しております。