

# 第 72 期決算公告

2023 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

(2023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
<b>流 動 資 産</b>	<b>100,920</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>41,305</b>
現金及び預金	20,400	支払手形	2
契約資産	794	電子記録債務	3,807
販売用不動産	27,687	営業未払金	6,897
仕掛販売用不動産	40,767	短期借入金	24,045
未成工事支出金	9,070	1年内返済予定の長期借入金	360
前渡金	1,467	未払金	1,030
前払費用	82	未払費用	149
短期貸付金	306	未払法人税等	2,515
その他	344	未払消費税等	80
		契約負債	653
<b>固 定 資 産</b>	<b>40,950</b>	預り金	1,320
<b>有形固定資産</b>	<b>30,306</b>	賞与引当金	254
建物	9,698	その他	187
構築物	99		
機械及び装置	801	<b>固 定 負 債</b>	<b>8,912</b>
車両運搬具	0	長期借入金	6,890
工具、器具及び備品	97	退職給付引当金	1,245
土地	19,412	保証工事引当金	308
リース資産	12	その他	378
建設仮勘定	183		
<b>無形固定資産</b>	<b>419</b>	<b>負 債 合 計</b>	<b>50,217</b>
ソフトウェア	245		
その他	174	<b>純 資 産 の 部</b>	
<b>投資その他の資産</b>	<b>10,224</b>	<b>株 主 資 本</b>	<b>91,576</b>
投資有価証券	265	資本金	7,819
関係会社株式	6,100	資本剰余金	8,111
関係会社出資金	102	資本準備金	8,111
長期前払費用	13	<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>75,645</b>
差入敷金保証金	269	利益準備金	179
長期貸付金	1,149	その他利益準備金	75,465
繰延税金資産	1,192	別途積立金	6,500
その他	1,288	繰越利益剰余金	68,965
貸倒引当金	△156	評価・換算差額等	77
		その他有価証券評価差額金	77
<b>資 産 合 計</b>	<b>141,870</b>	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>91,653</b>
		<b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b>	<b>141,870</b>

(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

( 2022年4月1日から  
2023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	176,383	
建築請負収入	7,046	
不動産賃貸収入	1,728	185,158
売 上 原 価		
不動産分譲原価	144,052	
建築請負原価	5,629	
不動産賃貸原価	984	150,667
売 上 総 利 益		34,490
販売費及び一般管理費		16,561
営 業 利 益		17,929
営業外収益		
受取利息	12	
受取配当金	4	
受取保険金	61	
違約金収入	9	
その他	45	131
営業外費用		
支払利息	297	
その他	25	322
経 常 利 益		17,738
特別損失		
固定資産除売却損	10	10
税引前当期純利益		17,728
法人税、住民税及び事業税	5,237	
法人税等調整額	99	5,337
当 期 純 利 益		12,391

(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

（ 2022年4月1日から  
2023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	その他有価証券評価差額金		
		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	
					別途積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	7,819	8,111	8,111	179	6,500	61,022	67,701	83,633	88	83,721
事業年度中の変動額										
剰余金の配当						△4,448	△4,448	△4,448		△4,448
当期純利益						12,391	12,391	12,391		12,391
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）									△11	△11
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	—	7,943	7,943	7,943	△11	7,931
当期末残高	7,819	8,111	8,111	179	6,500	68,965	75,645	91,576	77	91,653

（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  
市場価格のない株式等以外のもの : 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）  
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

通常の販売目的で保有する棚卸資産

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

当社は、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日）を適用し、利息及び配当金等並びに賃貸収入等を除く顧客との契約について、以下の5ステップアプローチに基づき収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する

ステップ2：契約における履行義務を識別する

ステップ3：取引価格を算定する

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

当社は、主要な事業として戸建分譲事業、マンション分譲事業、請負工事事業を行っております。これらの事業から生じる収益は顧客との契約に従い計上しており、それぞれの履行義務に関する情報、取引価格の決定方法、収益の認識時期等は、以下のとおりであります。なお、変動対価等を含む収益の額に重要性はありません。また約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

##### 戸建分譲事業

戸建分譲事業は主に戸建住宅及び宅地の販売等に区分され、主な収益を以下のとおり認識しております。

（戸建住宅及び宅地の販売）

戸建住宅及び宅地の販売は、用地の仕入から造成、企画、設計、施工までを自社一貫体制にて行った戸建住宅（土地付き建物）及び宅地を一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を

負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

取引価格は不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額を受領日と同日としているため、物件引渡しと同時に売買代金の支払を受けております。

なお、当社の事業には、宅地は販売した顧客と一定期間内に当該宅地に建物を建築するための建物請負工事契約を締結し当該契約に基づき住宅の建築工事を請け負う事業があります。これらのうち戸建分譲事業には下記の注文住宅事業に区分されない一部の請負工事が含まれますが、当該請負工事における履行義務及びその充足時期、取引価格の決定方法、収益の認識時期等については、下記の請負工事事業における注文住宅事業と同様であります。

#### マンション分譲事業

マンション分譲事業は主な収益を以下のとおり認識しております。

マンション分譲事業は、用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者へ販売する事業等であります。当該マンション分譲事業における履行義務及びその充足時期、取引価格の決定方法、収益の認識時期等については、上記の戸建分譲事業における戸建住宅と同様であります。

#### 請負工事事業

請負工事事業は主に注文住宅事業、リフォーム・オプション工事事業に区分され、主な収益を以下のとおり認識しております。

##### (注文住宅事業)

注文住宅事業は、規格型注文住宅及び自由設計注文住宅の建築工事を請け負う事業であり、顧客（一般消費者及び法人）との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物請負工事契約においては、当社の義務の履行により資産（仕掛品）が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は一定期間にわたり充足される履行義務であり、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるものであります。よって注文住宅事業においては工事の進捗に応じて収益を計上しております。なお、進捗度の測定は、発生原価が履行義務の充足における企業の進捗度に寄与及び概ね比例していると考えられることから、発生原価に基づくインプット法によっております。

取引価格は建物請負工事契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は請負代金全額を受領日と同日としているため、建物引渡しと同時に請負代金の支払を受けております。なお、戸建分譲事業等における販売促進費用等の顧客に支払われる対価の一部については、取引価格の減額であるとして収益を減額する会計処理を行っております。

#### 5. 控除対象外消費税等の会計処理

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. 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	176百万円
販売用不動産	27,687百万円
仕掛販売用不動産	40,767百万円
未成工事支出金	9,070百万円

##### (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

- 有形固定資産の減価償却累計額 4,243百万円
- 担保に供している資産  
住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保保証金（投資その他の資産のその他）が915百万円、宅地建物取引業法に基づく営業保証金（投資その他の資産の差入敷金保証金）が20百万円あります。
- 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	66,750百万円
借入実行残高	25,827
借入未実行残高	40,923百万円
- 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。
  - 短期金銭債権 366百万円
  - 長期金銭債権 1,149百万円
  - 短期金銭債務 6,437百万円
  - 長期金銭債務 6,980百万円
- 保証債務  
住宅ローン利用者の抵当権設定までのつなぎ保証 38百万円  
株式会社東栄ビルドの仕入債務に対する債務保証 0  
計 38百万円
- 保有目的の変更  
当事業年度において、保有目的の変更により、販売用不動産55百万円を有形固定資産に、有形固定資産88百万円を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

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

- 売上高 2,426百万円
- 仕入高 1,027百万円
- 販売費及び一般管理費 1,621百万円

営業取引以外の取引による取引高

- 収入分 31百万円
- 支出分 57百万円

#### 株主資本等変動計算書に関する注記

- 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

(注) 当事業年度の末日において、自己株式は保有しておりません。

- 配当に関する事項

配当金支払額

2023年3月21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 4,448百万円
- 1株当たり配当額 165.0円
- 基準日 2023年3月21日
- 効力発生日 2023年3月22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	
棚卸資産評価損	66百万円
退職給付引当金	377
固定資産評価損否認	237
未払事業税	137
その他	417
合計	<u>1,237</u>
繰延税金負債	
資産除去債務	△15
その他	△29
合計	<u>△44</u>
繰延税金資産の純額	<u>1,192</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、市場価格のない株式等は投資有価証券に含まれておりません。(注)2.参照)また、現金は注記を省略しており、預金、支払手形、電子記録債務及び営業未払金、短期借入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。

	貸借対照表計上額 (百万円)	時 価 (百万円)	差 額 (百万円)
投資有価証券	176	176	—
資産計	176	176	—
長期借入金	7,340	7,491	151
負債計	7,340	7,491	151

#### (注) 1. 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

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：活発な市場における同一の資産又は負債の市場価格

レベル2の時価：レベル1以外の、観察可能な価格を直接又は間接的に使用して算出された公正価値

レベル3の時価：観察不能なインプットを含む評価技法から算出された公正価値

#### 資 産

##### 投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されている為、その時価をレベル1の時価に分類しております。

#### 負 債

##### 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、レベル2の時価に分類しております。

### 2. 市場価格のない株式等

区 分	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	89
関係会社株式	6,100
出 資 金	0
関係会社出資金	102

これらについては、市場価格のない株式等として、上表には含めておりません。



### 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	19,226	4,521	23,748	22,714

- (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4,894百万円、販売用資産から賃貸資産への保有目的の変更132百万円、自社建築不動産54百万円であり、また、主な減少額は減価償却費440百万円であります。  
 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2023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	1,728	984	743	△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)	1,590	短期 借入金	5,500
				借入金の 返済 (注)	200	1年内返済 予定の 長期借入金	360
				利息の 支払 (注)	54	長期 借入金	6,980

(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
						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. 1株当たり純資産額 3,399.82円  
 2. 1株当たり当期純利益 459.65円

### 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。