

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年6月23日
【事業年度】	第81期（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）
【会社名】	大栄不動産株式会社
【英訳名】	Daiei Real Estate & Development Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	取締役社長 石村 等
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町一丁目1番8号
【電話番号】	(03)(3244)0625(代表)
【事務連絡者氏名】	常務執行役員企画財務部長 赤澤 秀之
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町一丁目1番8号
【電話番号】	(03)(3244)0625(代表)
【事務連絡者氏名】	常務執行役員企画財務部長 赤澤 秀之
【縦覧に供する場所】	大栄不動産株式会社さいたま支店 (さいたま市大宮区桜木町二丁目287番地)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第77期	第78期	第79期	第80期	第81期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
営業収益 (百万円)	27,324	28,858	31,902	21,995	20,791
経常利益 (百万円)	3,282	3,938	4,240	4,288	4,450
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,203	2,275	2,844	2,655	2,876
包括利益 (百万円)	3,200	3,021	1,521	2,732	4,792
純資産額 (百万円)	32,404	35,213	36,484	38,903	43,383
総資産額 (百万円)	139,729	133,244	133,560	143,343	152,354
1株当たり純資産額 (円)	2,588.48	2,812.88	2,914.44	3,107.68	3,465.51
1株当たり当期純利益金額 (円)	176.05	181.73	227.20	212.16	229.79
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.2	26.4	27.3	27.1	28.5
自己資本利益率 (%)	7.1	5.1	7.9	7.0	7.0
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6,364	8,432	13,215	4,926	6,298
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	206	8,218	6,947	8,973	5,010
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,579	9,121	793	6,104	3,823
現金および現金同等物の期末残高 (百万円)	17,653	8,745	14,220	16,278	21,389
従業員数 (人)	254	267	269	285	283
[外、平均臨時雇用者数]	[42]	[38]	[38]	[38]	[35]

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 株価収益率は非上場のため記載しておりません。

4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第79期の期首から適用しており、第78期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第77期	第78期	第79期	第80期	第81期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
営業収益 (百万円)	26,936	28,615	31,676	21,834	20,598
経常利益 (百万円)	3,051	3,826	4,163	4,278	4,391
当期純利益 (百万円)	2,043	2,187	2,792	2,652	2,844
資本金 (百万円)	2,527	2,527	2,527	2,527	2,527
発行済株式総数 (株)	12,921,111	12,921,111	12,921,111	12,921,111	12,921,111
純資産額 (百万円)	33,703	36,420	37,640	40,058	44,506
総資産額 (百万円)	140,685	134,198	134,429	144,246	153,227
1株当たり純資産額 (円)	2,692.29	2,909.27	3,006.78	3,199.89	3,555.21
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	17.0 (-)	20.0 (-)	25.0 (-)	25.0 (-)	30.0 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	163.20	174.73	223.09	211.90	227.23
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	24.0	27.1	28.0	27.8	29.0
自己資本利益率 (%)	6.3	4.7	7.5	6.8	6.7
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	10.4	11.4	11.2	11.8	13.2
従業員数 (人)	161	167	168	176	173
[外、平均臨時雇用者数]	[3]	[3]	[3]	[3]	[2]
株主総利回り (%)	-	-	-	-	-
(比較指標：-) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	-
最低株価 (円)	-	-	-	-	-

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 株価収益率、株主総利回り、比較指標、最高株価および最低株価については、当社株式は非上場でありますので記載しておりません。

4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第79期の期首から適用しており、第78期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

当社は、株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）店舗ビルの開発、所有および賃貸を目的として、1950年11月東京都中央区に設立された株式会社八重洲口ビルディングに始まります。

当時、株式会社埼玉銀行の不動産関連企業として株式会社八重洲口ビルディングの他に株式会社池田建築事務所（1924年9月設立）と株式会社埼玉ビルディング（1954年1月設立）があり、これら3社が1958年12月合併し、商号を現社名の大栄不動産株式会社に变更しました。

当社グループは、ビル賃貸事業と設計監理事業を中核として創業し、保有ビル数の増加とこれに伴うビル賃貸運営事業の拡大、開発事業、駐車場事業、マンション事業、不動産仲介事業、鑑定事業、有料老人ホーム事業、介護事業と、着実に業容を拡大し総合不動産会社として成長してまいりました。

年 月	概 要
1950年11月	(株)八重洲口ビルディング設立（東京都中央区 資本金2百万円）
1958年12月	(株)池田建築事務所および(株)埼玉ビルディングと3社合併し、商号を「大栄不動産株式会社」に変更、総合不動産会社としてスタート、資本金1億9百万円
1961年5月	大栄管理(株)設立（2004年3月非子会社化）
1964年4月	浦和出張所開設（1969年7月支店に昇格）
1965年5月	東京都中央区日本橋室町一丁目1番地に本店移転（現在地）
1965年5月	(株)大栄建築事務所（現連結子会社）設立（商号変更）
1965年9月	大栄興産(株)（2004年3月当社と合併）設立（商号変更）
1970年10月	資本金2億1千8百万円に増資
1972年11月	資本金4億3千6百万円に増資
1973年8月	資本金5億円に増資
1978年5月	不動産鑑定事業開始
1981年8月	川越営業所開設（1991年7月支店に昇格）
1982年10月	熊谷営業所開設（2001年11月大宮支店熊谷出張所）
1988年11月	大宮営業所開設（1991年7月支店に昇格）
1989年6月	資本金5億2千5百万円に増資、本社ビル新築落成
1989年7月	浦和営業所開設（1991年7月浦和支店に統合）
1991年7月	川越、熊谷、大宮各営業所を支店に昇格 東京支店、立川支店開設（2007年4月東京支店立川出張所）
2000年10月	(株)高麗川カントリー倶楽部を株式取得により子会社化（2004年9月非子会社化）
2003年12月	越谷支店開設
2004年2月	大栄興産(株)、給食事業を(株)グリーンハウスに営業譲渡
2004年3月	資本金25億2千7百万円に増資、大栄興産(株)と合併
2004年3月	大栄管理(株)を株式売却により非子会社化
2007年12月	グリーンフォレストケア(株)（連結子会社）設立
2014年9月	公募普通社債30億円発行
2015年4月	大宮支店・浦和支店・越谷支店・熊谷出張所をさいたま支店とし統合、立川出張所を東京支店に統合
2016年7月	大栄不動産デベロップメント(株)（連結子会社）設立
2017年9月	公募普通社債40億円発行
2019年12月	公募普通社債40億円発行

3【事業の内容】

当社グループは、当社および連結子会社3社により構成されており、東京都と埼玉県を主要地盤として、ビル賃貸事業、駐車場事業、住宅事業、不動産営業事業、有料老人ホーム事業を主たる業務とする総合不動産業を営んでおります。

当社グループが営んでいる主な事業の内容および当該各社の位置づけは次のとおりであります

(1) ビル賃貸事業

当社グループは、東京都・埼玉県を中心に61棟のオフィスを中心とするビルを賃貸・管理しております（2021年3月31日現在）。内訳は自社所有ビル(注2)が48棟、サブリースビル(注3)が2棟、証券化後にマスターリース契約を締結し転貸している証券化ビル(注4)が8棟であります。また、プロパティ・マネジメントを行っているビル(PMビル)(注5)は3棟であります。

賃貸しているビルの地域別棟数・貸室有効面積(2021年3月31日現在)

地域		棟数等		貸室有効面積(㎡)(注1)
東京都	26棟	自社所有ビル	21	69,936.25
		サブリースビル	1	1,012.45
		証券化ビル	4	19,001.53
		PMビル	-	-
		小計		89,950.23
埼玉県	27棟	自社所有ビル	22	56,518.12
		サブリースビル	1	283.72
		証券化ビル	1	2,637.20
		PMビル	3	-
		小計		59,439.04
その他 (注6)	8棟	自社所有ビル	5	24,436.68
		サブリースビル	-	-
		証券化ビル	3	18,812.70
		PMビル	-	-
		小計		43,249.38
合計	61棟	自社所有ビル	48	150,891.05
		サブリースビル	2	1,296.17
		証券化ビル	8	40,451.43
		PMビル	3	-
		小計		192,638.65

- (注) 1. 貸室有効面積とは、ビルの総床面積のうち共用部分等の面積を除いた、テナントに賃貸することができる部分の面積をいいます。
2. 自社所有ビルとは、当社グループが賃貸用に所有しているビルをいい、当社または当社子会社が使用しているビルは含んでおりません。
3. サブリースビルとは、当社グループがビル所有者から賃借したビルをテナントへ転貸しビル管理業務を行っているビルをいいます。
4. 証券化ビルとは、証券化後にマスターリース契約を締結し転貸しているビルをいいます。
5. PMビルとは、当社グループがビル所有者とプロパティ・マネジメント契約に基づきビル管理、テナント管理等を受託しているビルをいいます。
6. その他の地域としては、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府、福岡県に自社所有ビルがあります。

また、当社グループは、主に東京都・埼玉県で土地、建物を購入し、ビルの建設、リニューアルまたは建替えによりバリューアップを図り、売却を行う開発事業を行っております。

(2) 駐車場事業

当社グループは、東京都・埼玉県を中心に駐車場771ヶ所、収容台数16,894台（2021年3月31日現在）の駐車場を管理・運営しております。首都圏を中心に、遊休地を所有する個人・法人に対し、駐車場用地として有効活用を提案しております。

当社グループは土地所有者から固定賃料で土地を賃借し、時間貸駐車場は「大栄パーク」、月極駐車場は「大栄駐車場」の名称で、営業しております。駐車場利用者の募集宣伝活動、月極駐車場利用者との賃貸借契約の管理、集金、管理維持を行っております。また、病院、量販店等の大型商業施設の駐車場についても管理受託駐車場として請負っております。さらに、駅前に駐車場・駐輪場を取得するなど事業の多様化を図っております。

地域別および形態別の駐車場状況

		2020年3月末		2021年3月末	
		駐車場数 (ヶ所)	収容台数 (台)	駐車場数 (ヶ所)	収容台数 (台)
東京都	月極	44	637	45	644
	時間貸	82	770	90	806
	管理受託	1	27	-	-
	小計	127	1,434	135	1,450
埼玉県	月極	365	7,321	378	7,451
	時間貸	188	5,317	193	5,357
	管理受託	19	958	26	1,427
	小計	572	13,596	597	14,235
その他	月極	12	163	16	222
	時間貸	19	545	20	558
	管理受託	2	425	3	429
	小計	33	1,133	39	1,209
合計		732	16,163	771	16,894

(3) 住宅事業

当社グループは、東京都・埼玉県を中心に主にファミリータイプマンションの商品を提供する住宅事業を行っております。

中・小型物件については単独事業で当社ブランド「プリリアンコート」の名称で供給する一方、大型物件については、他社との共同事業として、事業ノウハウの補完、事業リスク等の分散を図ることを基本としております。当社の住宅事業の特徴として、販売を担当する組織・人員を当社グループ内に持たず、立地等により優位性のある販売会社に販売を委託し、大型物件の共同事業では、原則その共同事業先の販売部門または関連の販売会社に販売を委託しております。

当社グループは、住宅事業用地の取得に係る投資額の決定においては、不動産市況の変化、金融市場の動向および当社の財務構成状況等を勘案し、慎重に選別した仕入を行い、常に財務の健全性を保つように努めております。

供給実績

	2020年3月期		2021年3月期	
	戸数(戸)	売上(百万円)	戸数(戸)	売上(百万円)
マンション	117	5,146	24	1,194
戸建	3	240	5	377
賃貸マンション(棟)	-	-	0.2	1,370
合計	120	5,386	29	2,942

(注) 共同事業の場合は当社の事業割合に応じた供給戸数・棟数・売上を記載しております。

(4) 不動産営業事業

当社グループは、東京都・埼玉県を主要な営業地盤とし、東京都に1支店、埼玉県に2支店（2021年3月31日現在）を設置し、主に法人向け事業用不動産（事務所ビル、マンション・戸建住宅用地、工場、倉庫、資産家への収益物件等）の売買の仲介事業を行うとともに、CRE戦略支援、産業団地の開発および不動産の買取再販を行っています。

また鑑定事業として、資産調査、売買取引の価格算定等の鑑定評価業務を行っております。

連結子会社である大栄不動産デベロップメント株式会社は、不動産開発に係るアドバイザー業務を行っております。

仲介実績

		2020年3月期			2021年3月期		
		売買仲介	賃貸仲介	合計	売買仲介	賃貸仲介	合計
法人	件数(件)	311	12	323	243	12	255
	仲介料(百万円)	850	19	870	601	12	613
個人	件数(件)	218	1	219	186	2	188
	仲介料(百万円)	340	1	340	220	1	221
合計	件数(件)	529	13	542	429	14	443
	仲介料(百万円)	1,190	20	1,210	821	13	834

買取再販実績

	2020年3月期	2021年3月期
売上高(百万円)	-	300

(5) 有料老人ホーム事業

当社グループは、埼玉県熊谷市において有料老人ホーム「グリーンフォレストビレッジ」の運営事業を行っております。

連結子会社であるグリーンフォレストケア株式会社が当社の委託に基づく「グリーンフォレストビレッジ」の施設運営に関する業務および介護に関する業務を担っております。

有料老人ホーム施設概要

所在地	埼玉県熊谷市広瀬800-2（秩父鉄道「ひろせ野鳥の森」駅下車）	
施設名称	桜ガーデン	楓コート
敷地面積	6,688.60㎡	21,275.36㎡
延床面積	8,292.04㎡	15,427.28㎡
類型	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
対象者	介護が必要な方	自立の方から軽度の介護が必要な方
居室数	128室	160室

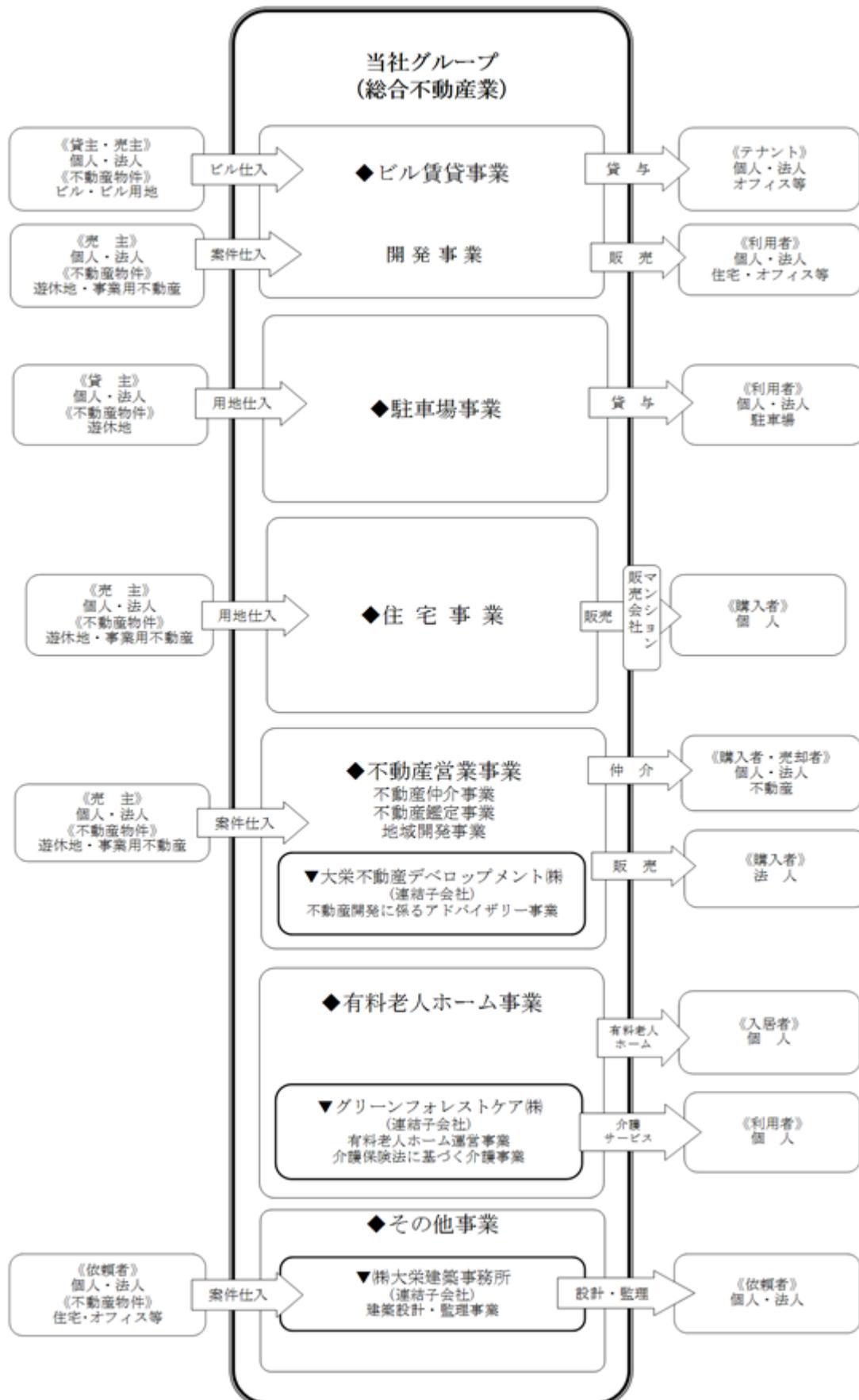
(6) その他

連結子会社である株式会社大栄建築事務所は、建築設計および監理事業を行っており、総合設計事務所として、これまで銀行店舗ビル・オフィス・マンション等の設計実績を有しております。

営業種目

業 務	内 容
設 計	意匠設計（総合プランニング・デザイン等） 構造設計（建築構造体の設計） 設備設計（電機・給排水衛生・空調等の設計） インテリア設計（内装・家具等の設計） 積算業務（予定書等作成・工事見積査定） 申請業務（開発許可・建築確認等の関連書手続き）
監 理	工事の監理（建築工事に関する指導監査）
その他	建築物耐震診断、建築物劣化診断他

事業系統図は次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 大栄建築事務所	さいたま市浦和区	221	建築設計・監理	100.0	設計監理の委託 役員の兼任
グリーンフォレストケア(株)	埼玉県熊谷市	95	有料老人ホーム	100.0	業務の委託 不動産の賃貸
大栄不動産デベロップメント(株)	東京都中央区	95	不動産営業	100.0	業務の委託 役員の兼任

(注)「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2021年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
ビル賃貸	30 (-)
駐車場	31 (2)
住宅	12 (-)
不動産営業	58 (-)
有料老人ホーム	95 (32)
報告セグメント計	226 (34)
その他	17 (1)
全社(共通)	40 (-)
合計	283 (35)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時従業員は()内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。なお、臨時従業員には、パートタイマーを含み派遣社員を除いております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2021年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
173 (2)	47.2	12.2	7,704

セグメントの名称	従業員数(人)
ビル賃貸	30 (-)
駐車場	31 (2)
住宅	12 (-)
不動産営業	57 (-)
有料老人ホーム	3 (-)
報告セグメント計	133 (2)
その他	- (-)
全社(共通)	40 (-)
合計	173 (2)

- (注) 1. 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員であり、臨時従業員は()内に当事業年度の平均人員を外数で記載しております。なお、臨時従業員には、パートタイマーを含み派遣社員を除いております。
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

提出会社においては管理職および臨時従業員を除く従業員をもって外部団体とは関係しない単一組合を組織しております。

なお、労使関係は良好であります。

子会社には労働組合はありません。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

全世界で感染拡大してきた新型コロナウイルス感染症はワクチンの普及とともに感染収束に向けての対応が始まり、経済対策等の各種政策が実施されることなどから回復基調を辿ることが期待されます。一方、変異株等により感染拡大は収まっておらず、今後も収束には時間がかかることも想定され予断を許さない状況が続いております。

当不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症がもたらした劇的な環境変化による新常态がスタートし、テレワークの定着と働き方の多様化、デジタルトランスフォーメーションの加速等により、オフィス空間には新たなニーズに適応した環境の提供が求められております。マンション分譲市場におきましても、働き方、暮らし方について人々の意識が大きく変わっていく中で住宅の選択にも変化が見られます。

かかる環境下、当社グループといたしましては新型コロナウイルス感染症の影響へ対処すべく、手元流動性の確保やキャッシュ・フロー規律の厳守により耐力（財務体質）強化に努めるとともに、アセットアロケーションの最適化により体力（収益体質）強化に努めてまいります。そのための重要な経営指標として自己資本比率、D/Eレシオ、有利子負債対EBITDA倍率、ROA等を掲げております。

当連結会計年度に係る新型コロナウイルス感染症による連結決算への大きな影響はなかったものの、各事業セグメントにおける状況は以下のとおりでありました。

オフィスビルを核とするビル賃貸事業におきましては、97.6%（2021年3月末）と昨年同様の稼働を継続しておりますが、緊急事態宣言の発出に伴い、商業店舗を中心とする一部テナントに対して賃料減額等の対応をいたしました。また、テレワークによる在宅勤務の普及等に伴う将来のオフィス市場への影響についても検証の上対処してまいります。

駐車場事業におきましては、新型コロナウイルス感染症の拡大による移動自粛措置により時間貸駐車場の稼働率が低下し、収益についての影響を最も受けた事業部門となっておりますが、移動自粛が緩やかな状況になるとともに稼働率は徐々に回復をしております。一方、収容台数の約半分を占める月極駐車場は昨年の緊急事態宣言以降も安定稼働していることから全体の落込みは抑えられております。

住宅事業におきましては、緊急事態宣言下ではモデルルームの閉鎖を行い販売活動が停止となる状況もありましたが、働き方改革（在宅勤務）の加速により住宅に対するニーズの変化と関心の高まりもあり、販売戸数の落込みは見られませんでした。

不動産営業事業におきましては、不動産仲介事業では訪問活動が制約される状況となりましたが、Eコマースの進展によりロジスティクスの高度化とそれに伴う物流基地開発、またデジタルトランスフォーメーションの加速による基地局の開発など、新世代に向けた企業戦略によるニーズの高まりもあり開発部署に対するニーズの広がりが見られております。

有料老人ホーム事業におきましては、新型コロナウイルス感染症を遮断すべく徹底した取組みを行っており、現状の入居者とスタッフの命を守ることを優先に稼働させてまいります。

新型コロナウイルス感染症の発生・拡大は著しい環境の変化を認識させられ、それに対する対応課題が各事業部門にあります。当社グループではその影響度を分析し柔軟に対処することでさらなる収益力の強化、事業基盤の拡大を図ってまいります。また、今まで以上に積極的にサステナビリティに関する施策を展開してまいります。

当社グループは、1950年株式会社八重洲口ビルディングとして設立され2020年11月に創立70周年を迎えました。

これまでに培った伝統を大切に、今後も「社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続ける」の企業理念を基に「緩やかながら着実かつ持続的な成長」を目指してまいります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済・経営環境の悪化

当社グループが行う不動産の賃貸、住宅事業、仲介事業および有料老人ホーム事業等は、地価動向、賃料市況、金利動向、企業業績、雇用環境、等の影響を受けやすいことから、今後経済情勢が悪化する場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。当社グループは、東京都・埼玉県を中心に事業展開しているため、首都圏の景気動向は特に重要であります。

[新型コロナウイルス感染症に関するリスク]

新型コロナウイルス感染症の流行により、国内外の経済環境に多大な影響が発生しておりますが、今後の感染拡大の収束の状況によっては、経済活動への影響が一層深刻化することが懸念され、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。そのため、当社グループでは、資金流動性対策等財務面の備えに万全を期すとともに、テレワークによる在宅勤務やオンライン会議等の活用などの感染拡大防止対策にも取り組んでおります。

(2) 不動産市況の悪化

経済情勢の悪化、感染症流幅な金利行、大上昇、金融の収縮、信用不安、物件の新規大量供給等により不動産市況が悪化する場合には、ビル空室率の上昇、ビル賃料の下落、時間貸駐車場の稼働低下、住宅販売プロジェクトの長期化、住宅販売価格の下落、仲介業務の縮小等が発生し、当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 金利上昇

当社グループでは、設備資金やプロジェクト（住宅・開発）事業資金を自己資金や預り保証金・敷金、社債、借入金で調達しており、当連結会計年度末の借入金依存度（有利子負債÷総資産）は59.9%となっております。金利変動リスクについては借入期間の長期化や金利の固定化など制御に努めておりますが、想定を超える金利上昇が発生する場合等には、当社グループの支払利息が増加するだけでなく、ローン金利の上昇等により住宅購入客の意欲が減退し、物件販売の減少により当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 法制や税制変更

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「介護保険法」ほか多くの法規制、税制に従って運営されており、将来において当社グループ事業に関連する法制、税制等の変更または制定がなされた場合、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等が発生する可能性があり、当社グループの事業展開、業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に不動産関連税制の変更がなされた場合には、事業用地取得費用の増加等、事業コストが増加するほか住宅購入客の意欲減退に繋がることもあり、当社グループの事業展開や業績に影響を及ぼし、また保有資産価値の低下に繋がる可能性があります。

(5) 資産価値変動による影響

当社グループが保有する販売用不動産や固定資産等の資産について、資産価値の著しい下落または収益性の低下等が認識された場合には、棚卸資産の評価に関する会計基準および固定資産の減損に係る会計基準等に基づく減損処理等により、当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 自然災害、人災等

大規模な地震、風水害等の自然災害、突発的事故、火災、暴動、テロ等の人的災害が発生した場合には、当社グループが保有する不動産、設備等が毀損、滅失または劣化する等により、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 個人情報および特定個人情報の漏洩

当社グループにおいては、多数の個人情報および特定個人情報を取扱い、保有しておりますが、これらの管理・保管については「個人情報の保護に関する法律」や「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」をはじめとする関係諸法令を遵守すると共に、規程の整備、役職員の教育・啓蒙を行う等、万全な体制整備に注力しております。しかしながら、不測の事態により個人情報や特定個人情報が外部に漏洩した場合には、社会的信用の失墜等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) ビル賃貸事業について

賃貸ビル偏在リスク

賃貸用ビルは東京都・埼玉県の両エリアを中心に立地しており、同エリアにおける大規模地震その他の災害の発生および稼働率の低下、賃料水準の下落等、ビル賃貸市場における収益環境の変化が当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また総資産に大きな割合を占める資産ほど、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が生じた場合には、当社グループの業績、財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

賃貸ビルの建替え費用発生

当社グループでは、保有ビルの資産価値・競争力維持の観点から長期修繕計画等に基づき、計画的な修繕・メンテナンス・設備更新工事等を実施し、安全・快適なオフィス環境の提供に努めておりますが、競争力向上の観点から戦略的にビルの建替えを図ることも想定されます。その際、一時的な費用、除却損の発生および建替え期間中に賃料が計上できない等の可能性があります。そのような状況に至った場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 住宅事業について

契約不適合責任に係るリスク

宅地造成工事および建物新築工事においては、当社グループの基準により十分な技術を有する外部業者等に工事を発注すると共に、当社グループ内において、設計・施工の各段階において複数回のチェックを行う等、建築基準法を遵守する万全の体制を整備しております。しかしながら、設計・施工上の瑕疵（契約不適合）に起因して、売主としての当社グループの責任が問われる等、不測の事態が発生した場合には、補修工事や補償費などの負担が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、工事発注先業者の業績、財務状況等が悪化し、当該業者が負うべき契約不適合責任が履行されないような場合には、同様に当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

引渡時期による業績変動

住宅事業においては、お客様への物件引渡時に売上を計上しておりますが、事業の途上において、販売計画の変更や自然災害その他の事由により工期の遅延等が発生し、引渡時期に変更が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

マンションの販売および共同事業について

当社グループは、マンションの販売において、一部の物件を除き、他社と販売委託契約を締結し、販売を委託しております。また、大型のマンションプロジェクトは、他社との共同事業契約に基づき、企画段階から販売に至るまで共同事業を行う場合が多い状況にあります。従いまして、販売委託契約または共同事業契約による事業は、当社グループの人件費などの抑制につながる一方、他社の状況、意向によって契約が締結できなかった場合には、当社グループの業績は影響を受ける可能性があります。

建築費用の高騰について

住宅事業にかかる資材価格や労務費が高騰することで、建築費用が上昇し、これを販売価格に転嫁することで、顧客の購入意欲が減退し、販売が長期化するなどした場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

事業用地等の仕入について

当社グループでは、住宅事業用地の情報につきましては、金融機関、不動産業者、または共同事業先等から入手しております。用地仕入に際しては、事業用地の用途、立地条件、周辺環境、権利関係、建物建築に関する規制および仕入価格等について事前に調査および分析を行い、その結果を踏まえたうえで仕入れております。特に、仕入価格につきましては、立地条件および周辺環境の視察を行い、その妥当性を慎重に吟味したうえで仕入を決定しております。

当社グループは、東京都・埼玉県を中心に事業展開しており、同業他社との競合等により事業用地の仕入が想定どおりにできない事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 有料老人ホーム事業について

入居者数減少に係るリスク

入居者数を一定水準確保することが重要であり、介護市場における競争激化等により今後新たな入居者を想定どおり確保できず、入居者数が減少するような事態が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

介護人材不足に係るリスク

介護サービス需要の拡大に伴う人材獲得競争の激化等により、介護サービス提供者（介護福祉士・ホームヘルパー・ケアマネージャー・看護師等）の人材が不足するような事態が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

集団感染症の発生に係るリスク

施設内で新型コロナウイルスやノロウイルス等の感染症が発生し、集団的にまん延することで施設運営に支障が出た場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。そのような中、特に新型コロナウイルス感染防止対策として、館内・事務所での定期的な消毒や換気、三密となるようなイベントの中止、家族や来館者との面会・面談制限、役職員の検温・手洗い・体調管理の徹底を行っております。また、役職員のPCR検査を定期的実施し、感染の予兆管理に十分留意しております。

(11) りそなグループ（株式会社りそなホールディングスおよび同社の連結子会社）との関係について

当社の前身は、昭和25年11月に株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）の店舗ビルの管理および賃貸を行うことを目的に、同行の出資により設立された株式会社八重洲口ビルディングであります。現在、りそなグループは当社グループ各社の株式を保有しておらず、当社グループの経営は、りそなグループから独立しておりますが、設立時の経緯から、現時点において、りそなグループは当社グループの主要な取引先となっております。

当社グループは、今後もりそなグループと安定的な取引を継続していく方針ではありますが、りそなグループの事業政策および取引方針の変更等により、同社グループとの関係に変化が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

業績等の概要

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行の影響に伴う国内外の移動自粛により経済活動が著しく抑制され、国内生活への甚大な影響と経済への深刻な打撃を受けました。

さらに今後につきましても、新型コロナウイルスのワクチン接種の開始により感染抑止と経済再開の両立を模索する段階に入ったものの、コロナ禍の収束は見え、日本経済のみならず世界的な景気の先行きについても強い不安が残る状況が続いております。

当不動産業界におきましては、ビル賃貸市場については、新型コロナウイルス感染防止策として働き方改革の柱の一つであるテレワークが一気に広がった影響により、年度後半には空室率の上昇、募集賃料の頭打ち傾向が見られました。

マンション分譲市場につきましては、昨年の緊急事態宣言下では販売活動が制約を受けたものの供給戸数は微増し、在宅勤務に適應した住宅ニーズの高まりもあって全般として販売は堅調に推移しました。

このような厳しい事業環境の下、当社グループは、お客様と従業員の健康、安全を最優先に感染拡大防止を徹底しながら、短期的な成果に拘らず「緩やかながらも着実かつ持続的な成長」を目標とし、主要な営業地盤である東京と埼玉を中心として、ビル賃貸事業、月極および時間貸駐車場事業、マンション分譲等の住宅事業、不動産の仲介を中心とした不動産営業事業、有料老人ホーム事業を展開しております。

ビル賃貸事業、駐車場事業および住宅事業につきましては、事業基盤の拡大のため慎重ながらも積極的な姿勢をもって事業用資産の取得を行っております。

この結果、当連結会計年度の営業収益は20,791百万円（前連結会計年度21,995百万円、前連結会計年度比5.5%減）、経常利益は4,450百万円（前連結会計年度4,288百万円、前連結会計年度比3.8%増）を計上いたしました。また、固定資産売却益等の特別利益357百万円や固定資産売却損等の特別損失682百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は2,876百万円（前連結会計年度2,655百万円、前連結会計年度比8.3%増）となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

ビル賃貸事業

ビル賃貸事業につきましては、新型コロナウイルス感染症に対する緊急事態宣言発出前より影響が大きいと思われる商業系テナント等に対して賃料減免の協議など前倒しの対応を行った結果、収益に対する影響を最小限にとどめることができました。また不動産ファンド投資の大口配当収入もあり営業収益は12,740百万円（前連結会計年度比1,614百万円増）となり、営業利益は6,118百万円（前連結会計年度比713百万円増）となりました。

駐車場事業

駐車場事業につきましては、昨年に行われた緊急事態宣言下での移動自粛の影響が4月、5月に大きくなり、また、コロナ禍の収束が見えないなか年度を通じた影響を受けることとなりました。その中でも積極的な駐車場開設による収容台数の増加や料金設定等の見直しによる既存駐車場の収益改善に注力したものの、営業収益は2,775百万円（前連結会計年度比331百万円減）となり、営業利益は338百万円（前連結会計年度比355百万円減）となりました。

住宅事業

住宅事業につきましては、緊急事態宣言下で販売活動が制約を受けた影響があったものの、首都圏の物件を中心に引渡しが行われた結果、営業収益は3,002百万円（前連結会計年度比2,432百万円減）となり、営業利益は270百万円（前連結会計年度比26百万円減）となりました。

不動産営業事業

不動産営業事業につきましては、買取再販による不動産売却高を計上することができましたが、対面での営業活動を自粛したことにより仲介手数料が減少した結果、営業収益は1,211百万円（前連結会計年度比61百万円減）となり、営業利益は135百万円（前連結会計年度比263百万円減）となりました。

有料老人ホーム事業

有料老人ホーム事業につきましては、新型コロナウイルス感染予防対策の徹底を最優先に行い営業活動を自粛せざるを得なかったことで新規入居者が減少した結果、営業収益はほぼ前年並みの1,011百万円（前連結会計年度比2百万円減）となり、営業利益は64百万円（前連結会計年度は73百万円）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

	2020年3月期	2021年3月期
	百万円	百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,926	6,298
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,973	5,010
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,104	3,823
現金および現金同等物の期末残高	16,278	21,389

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動による収入が6,298百万円、有形固定資産の取得等の投資活動による支出が5,010百万円、借入れ等の財務活動による収入が3,823百万円あったことにより、前連結会計年度に比べ5,111百万円増加し、21,389百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動による資金の増加は6,298百万円（前連結会計年度は4,926百万円増加）となりました。これは税金等調整前当期純利益4,125百万円に加え、減価償却費1,994百万円、たな卸資産の減少1,703百万円等の資金増加要因があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動による資金の減少は5,010百万円（前連結会計年度は8,973百万円減少）となりました。これは有形及び無形固定資産売却による収入5,715百万円や投資有価証券の払戻による収入2,080百万円等の資金増加要因があったものの、有形及び無形固定資産取得による支出11,421百万円、投資有価証券の取得による支出1,856百万円等の資金減少要因があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動による資金の増加は3,823百万円（前連結会計年度は6,104百万円増加）となりました。これは借入金の返済による支出15,917百万円や社債の償還による支出2,500百万円等があったものの、借入による収入22,700百万円等があったことによるものであります。

生産、受注および販売の実績

(1) 生産および受注の実績

当社グループの事業内容は不動産関連事業のため、生産については該当事項はありません。

また、受注については当社グループの営業収益に対して重要な影響を及ぼしていないため、記載を省略しております。

(2) 販売の実績

当連結会計年度における営業収益をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度	前年同期比（％）
ビル賃貸（百万円）	12,740	14.5
駐車場（百万円）	2,775	10.7
住宅（百万円）	3,002	44.8
不動産営業（百万円）	1,211	4.8
有料老人ホーム（百万円）	1,011	0.3
報告セグメント計（百万円）	20,740	5.5
その他（百万円）	137	18.7
合計（百万円）	20,878	5.4

- （注）1．金額は、セグメント間取引高相殺消去前の数値によっております。
 2．上記金額には、消費税等は含まれておりません。

財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況の分析

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 重要な会計上の見積りおよび当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債および収益・費用の報告金額および開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについては過去の実績および新型コロナウイルス感染症の影響等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針、会計上の見積りおよび当該見積りに用いた仮定のうち重要なものについては「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) および (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響については「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (追加情報)」に記載のとおりであります。

(2) 財政状態の状況

(資産)

当連結会計年度末の総資産は152,354百万円となり、前連結会計年度末と比べ9,010百万円の増加となりました。流動資産は、前連結会計年度末と比べ4,414百万円増加し33,924百万円となりました。これは住宅事業における「販売用不動産」が1,710百万円減少したものの、「仕掛販売用不動産」が1,255百万円、「現金及び預金」が4,785百万円増加したことが主な要因となっております。また固定資産は、前連結会計年度末と比べ4,596百万円増加し118,429百万円となりました。これはビル賃貸事業において事業基盤拡大のため事業用資産の取得や競争力の維持・向上のため資金的支出等7,417百万円を行った結果「有形固定資産」が2,202百万円増加したことが主な要因となっております。

(負債)

当連結会計年度末の負債は、長期借入金の増加等により前連結会計年度末と比べ4,530百万円増加し108,970百万円となりました。これは新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気低迷の長期化に備えるため、手元流動性の確保を図ったことによるものです。

当社グループの総資産における有利子負債残高の割合等は以下のとおりであります。

	2020年3月期	2021年3月期
総資産額 (百万円)	143,343	152,354
有利子負債額 (百万円)	87,144	91,325
有利子負債 ÷ 総資産額 (%)	60.8	59.9

(注) 有利子負債は連結貸借対照表に計上された負債のうち、利息を支払っているすべての負債の合計額を記載しております。

有利子負債のうち長期借入金 (1年以内返済含む) が81,200百万円、社債 (1年以内償還予定含む) が9,000百万円となっており、返済・償還期限が長期に設定されている資金が有利子負債の98.8%を占めております。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は43,383百万円となり、前連結会計年度末と比べ4,479百万円増加いたしました。これは利益剰余金が2,563百万円、その他有価証券評価差額金が1,912百万円増加したこと等によるものです。

この結果、当連結会計年度における自己資本比率は28.5% (前連結会計年度は27.1%)、ネットD E レシオ (有利子負債 - 現金および預金) ÷ 純資産額は1.60倍 (同1.80倍)、有利子負債対 E B I T D A 倍率は13.3倍 (同13.1倍) となりました。今後とも将来を見据えた投資を行いながら財務の健全化に取り組んでまいります。

(3) 経営成績の状況

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は20,791百万円となり、前連結会計年度に比べ1,203百万円の減収となりました。これはビル賃貸事業において不動産ファンド投資の大口配当等で営業収益が1,614百万円増加したものの、駐車場事業において新型コロナウイルス感染症の拡大による移動自粛措置により時間貸駐車場の稼働率が低下したことで営業収益が331百万円減少したこと、また住宅事業において首都圏の物件を中心に引渡しが行われましたが、新たな竣工物件がなかったことで営業収益が2,432百万円減少したこと等が主な要因となっております。

(営業利益・経常利益)

当連結会計年度の営業利益は4,850百万円となり、前連結会計年度に比べ25百万円の増益となりました。これは、駐車場事業において営業利益が減少したものの、ビル賃貸事業の営業利益が713百万円増加したこと等によるものです。

当連結会計年度の経常利益は4,450百万円となり、前連結会計年度と比べ162百万円の増益となりました。

(特別損益)

当連結会計年度の特別利益は357百万円となりました。これは固定資産売却益等によるものであります。また特別損失は682百万円となりました。これは固定資産売却損等によるものであります。

以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は2,876百万円と前連結会計年度に比べ220百万円の増加となり、1株当たり当期純利益は、前連結会計年度に比べ17.63円増加し229.79円となりました。

当連結会計年度の経営成績における新型コロナウイルス感染症の影響は軽微であります。1「経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載のとおり各事業部門の課題に対処してまいります。

(4) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローの分析につきましては、「業績等の概要」に記載のとおりです。

(5) 資本の財源および資金の流動性について

当社グループでは、税金等調整前当期純利益および減価償却費等からなる営業キャッシュ・フロー（自己資金）と長期借入金および社債等によるファイナンス（借入金）を原資とし、事業の運営および将来の事業投資として新規ビルの取得、既存ビルの建替えを含む開発、マンション用地の仕入・マンションの建築、エクイティ投資等を行っております。

当連結会計年度におきましては、ビル賃貸事業で7,417百万円、住宅事業で2,188百万円等の設備投資、またエクイティ出資を含む投資有価証券の取得1,856百万円等を行いました。その一方で新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気低迷の長期化に対処すべく借入金等で十分な手元流動性を確保いたしました。また、物流施設等4物件を流動化のため特別目的会社に売却するなど財務体質強化に努めております。

今後につきましては、大宮地区の再開発事業に3,706百万円（2022年3月完了予定）、池袋の再開発事業に787百万円（2022年6月完了予定）、杉並区高円寺の事業に1,400百万円（2023年5月完了予定）、板橋区成増の事業に2,633百万円（2024年6月完了予定）の投資を予定しております。

当社グループでは、資金需要に対し短期資金・長期資金のバランスを考慮しながら事業運営上必要な流動性と資金の源泉を確保し安定的な財務運営に努めてまいります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において、総額で10,221百万円の設備投資を実施いたしました。
 ビル賃貸事業においては、りそな新橋ビルの取得等7,417百万円の設備投資を実施いたしました。
 また、住宅事業においては、高円寺における賃貸物件建設用地の取得等2,188百万円の設備投資を実施いたしました。
 なお、物流施設等4物件5,966百万円を流動化により売却いたしました。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

名称または区分	所在地	セグメントの名称	用途	構造	建物延面積	土地面積	帳簿価額(百万円)			建築年月	
					(㎡)		建物及び構築物	(注)1 土地等	(注)2 その他		合計
八重洲口大栄ビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所 および店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート・ 鉄筋コンクリート造 地上12階 地下2階	10,479	906	2,556	5,373	34	7,964	2010年9月
日本橋大栄ビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所 および店舗	鉄骨鉄筋コンク リート造 地上13階 地下2階	7,896	808	264	4,786	0	5,050	2009年1月購入
共同ビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所 および店舗	鉄骨鉄筋コンク リート造 地上10階	3,385	458	497	2,728	1	3,227	2018年6月購入
茅場町大栄ビル	東京都中央区	ビル賃貸	ホテル	鉄骨造 地上10階	3,479	531	1,646	1,068	33	2,748	2020年3月
渋谷東口ビル	東京都渋谷区	ビル賃貸	貸事務所 および店舗	鉄骨鉄筋コンク リート造 地上11階 地下5階	区分所有 6,051	761 借地 535	506	3,440 借地権 329	0	4,277	1980年10月
りそな新橋ビル	東京都港区	ビル賃貸	貸事務所 および店舗	鉄骨鉄筋コンク リート造 地上8階 地下3階	区分所有 2,914	387	625	5,189	0	5,814	2020年4月購入
浦和中央ビル	さいたま市浦和区	ビル賃貸	貸事務所 および店舗	鉄骨・鉄筋コン クリート造 地上8階 地下2階	13,866	2,901	1,718	4,531	0	6,249	2010年8月購入
名古屋第二 埼玉ビル	名古屋市 中村区	ビル賃貸	貸事務所 および店舗	鉄骨鉄筋コンク リート造 地上10階 地下2階	13,259	1,677	1,772	3,227	0	5,000	2002年3月購入
四ツ橋グラ ンスクエア	大阪市 西区	ビル賃貸	貸事務所 および店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上11階 地下1階	8,997	1,060	1,372	1,183	0	2,556	2011年7月購入
大栄パーク 東心斎橋	大阪市 中央区	駐車場	駐車場	鉄骨造陸屋根 地上4階	4,929	2,210	433	2,964	4	3,402	2015年3月購入
グリーン フォレスト ビレッジ (注)3	埼玉県 熊谷市	有料老人 ホーム	老人ホ ーム	鉄筋コンクリ ート造 地上7階	23,286	41,519	2,607	1,990	26	4,625	2007年11月購入 2007年10月増築

- (注) 1. 帳簿価額の「土地等」は、土地および借地権の帳簿価額を記載しております。
 2. 帳簿価額の「その他」は、機械装置及び運搬具ならびにその他の帳簿価額の合計額を記載しております。
 3. グリーンフォレストビレッジについては、その一部をグリーンフォレストケア㈱に賃貸しております。
 4. 区分所有の設備については、提出会社の持分のみを記載しております。

上記の他、提出会社が賃借している主要な転貸用建物は、次のとおりであります。

名称	所在地	セグメントの名称	用途	構造	延面積 (㎡)
京橋TDビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地上8階地下1階	4,499
銀座大栄ビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造地上12階	3,849
秋葉原大栄ビル	東京都台東区	ビル賃貸	貸事務所	鉄骨・鉄筋コンクリート造地上10階	7,031
秋葉原第二大栄ビル	東京都台東区	ビル賃貸	ホテル	鉄骨造地上10階	3,121

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

会社名	セグメントの名称	名称	所在地	設備の内容および規模	投資予定額 (百万円)		資金調達方法	着手および完了予定	
					総額	既支払額		着手	完了
大栄不動産(株)	ビル賃貸	大宮駅東口大門町再開発事業	さいたま市大宮区	商業施設および付帯施設 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造地上18階地下3階 延床面積約5,219㎡	6,836	3,130	自己資金および借入金	2016年3月	2022年3月
大栄不動産(株)	ビル賃貸	池袋二丁目再開発計画	東京都豊島区	賃貸用建物 鉄骨造 地上14階 延床面積約6,283㎡	3,723	2,936	自己資金および借入金	2019年10月	2022年6月
大栄不動産(株)	ビル賃貸	成増大栄ビル建替え事業	東京都板橋区	賃貸用建物 鉄筋コンクリート造・鉄骨造 地上14階 延床面積約5,353㎡	2,672	39	自己資金および借入金	2021年6月	2024年6月
大栄不動産(株)	住宅	高円寺北二丁目計画	東京都杉並区	賃貸用建物 鉄筋コンクリート造 地上13階 延床面積約3,258㎡	3,555	2,155	自己資金および借入金	2021年4月	2023年5月

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 大宮駅東口大門町再開発事業については、設備の内容および規模は施設全体について記載し、延床面積は当社専有部分面積を表記しております。

(2) 重要な設備等の除却・売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	41,561,111
計	41,561,111

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2021年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2021年6月23日)	上場金融商品取引所名 または登録認可金融商 品取引業協会名	内容
普通株式	12,921,111	12,921,111	-	単元株式数 1,000株
計	12,921,111	12,921,111	-	-

(注) 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨の定めを設けております。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2004年3月31日 (注)	438,889	12,921,111	-	2,527	-	0

(注) 自己株式の消却

(5)【所有者別状況】

2021年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状 況 (株)
	政府およ び地方公 共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	7	1	70	-	-	30	108	-
所有株式数 (単元)	-	1,500	522	10,062	-	-	826	12,910	11,111
所有株式数の 割合(%)	-	11.62	4.04	77.94	-	-	6.40	100	-

(注) 自己株式402,467株は、「個人その他」に402単元および「単元未満株式の状況」に467株を含めて記載しておりま
す。

(6) 【大株主の状況】

2021年3月31日現在

氏名または名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
富士倉庫運輸株式会社	東京都江東区枝川1-10-22	1,113	8.89
蛇の目ミシン工業株式会社	東京都八王子市狭間町1463	785	6.27
むさし証券株式会社	さいたま市大宮区桜木町4-333-13	522	4.16
大栄管理株式会社	さいたま市大宮区宮町4-129	517	4.13
サイボー株式会社	埼玉県川口市前川1-1-70	502	4.01
損害保険ジャパン株式会社	東京都新宿区西新宿1-26-1	500	3.99
戸田建設株式会社	東京都中央区京橋1-7-1	400	3.19
文化シャッター株式会社	東京都文京区西片1-17-3	350	2.79
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内1-2-1	341	2.72
不二サッシ株式会社	川崎市幸区鹿島田1-1-2	338	2.70
計	-	5,368	42.88

(注) 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てて表示しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 402,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 12,508,000	12,508	-
単元未満株式	普通株式 11,111	-	1単元(1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	12,921,111	-	-
総株主の議決権	-	12,508	-

【自己株式等】

2021年3月31日現在

所有者の氏名または名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
大栄不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町一丁目1番8号	402,000	-	402,000	3.11
計	-	402,000	-	402,000	3.11

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議または取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況および保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	402,467	-	402,467	-

3【配当政策】

配当政策につきましては、企業体質強化や将来の事業展開のため内部留保の充実に努めるとともに、株主各位に対する長期的かつ安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。

また、当社は期末に年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、剰余金の配当の決定機関は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記基本方針を踏まえ、収益状況および今後の事業展開を総合的に勘案した結果、創立70周年の記念配当5円を加えて1株につき30円といたしました。

内部留保資金につきましては、主に財務体質の維持・強化および将来の事業展開に必要な投資資金として活用し、企業価値向上に努めてまいります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2021年6月23日 定時株主総会決議	375	30

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

当社は「良き企業市民」として社会の他の構成員と良好な関係を築き、社会から信用・信頼される企業として長期的に着実に企業価値を増大させることを目指し、積極的な事業展開を図っております。このためコンプライアンスを重視した健全な企業体質の強化、最適なコーポレート・ガバナンスの枠組みの確立が極めて重要と考えております。

会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況等

(イ) 会社の機関の内容

(a) 取締役会

取締役7名（うち社外取締役1名）で構成され、経営に関する重要事項の審議、決定を行っております。定例取締役会は原則として月1回開催しており、監査役4名（常勤2名、非常勤2名）も出席し、「取締役会規程」に基づき厳正に運営されております。取締役会の決定に基づく業務執行は、「組織職制規程」、「職務権限規程」等に基づく職務分掌および職務権限に従って行われ、相互牽制が有効に機能する体制としております。なお、執行役員制度を導入しており、取締役会の決定に基づく業務執行機能を担う体制としております。

(b) その他の重要な会議

常勤の取締役、部門長の任にある執行役員等から構成される経営会議を原則として月2回開催し、取締役会の決定した基本方針に基づく総合的執行方針の確立、各部門の業務執行の統轄調整を担うことにより、経営機能を強化しております。

また、当社の経営方針および経営計画等を幹部に示達し、徹底を図るとともに部店間の業務上の連携の緊密化を図るために、取締役、執行役員および幹部社員から構成される営業会議を原則として毎年4月、10月に開催しております。

なお、上記会議には経営監視の観点から常勤監査役も出席しております。

(c) 監査役会

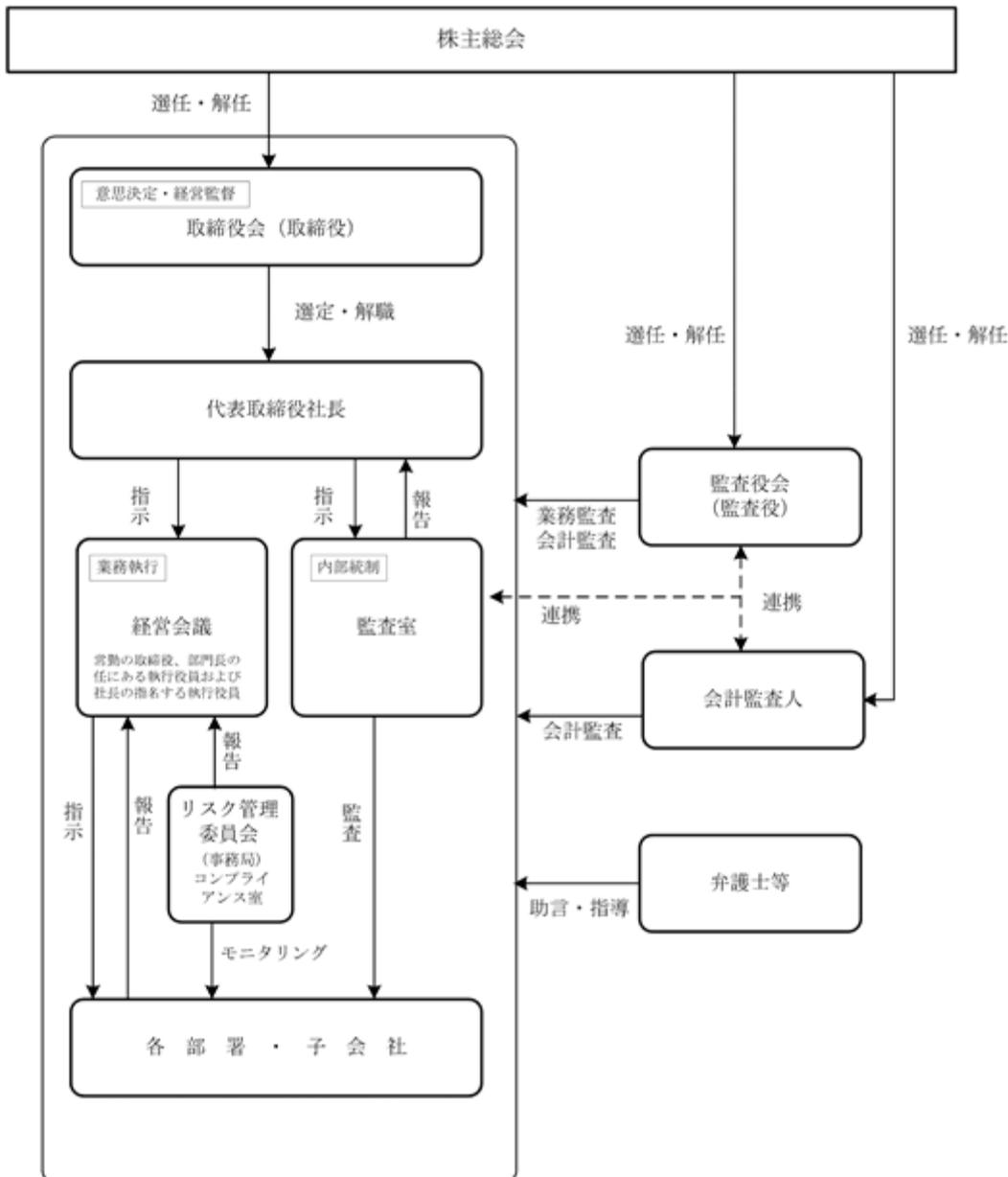
当社は監査役制度を採用しており、社外監査役3名を含む4名で監査役会を構成しており、経営の監視機能を担っております。各監査役は取締役会決議等における意思決定の状況および取締役会の監督義務の履行状況を監視し検証するとともに、会計監査人、社内監査部門との連携により、業務執行の適正確保、リスク管理の強化、会社情報の信頼性確保の状況等を監視検証し、もって経営の透明性および健全性の確保に努めております。なお、必要に応じて監査役補助者を監査役会の同意のもとに任命する体制としております。

(d) 内部監査部門

執行部門から独立した社長直属の監査室（人員3名）が業務監査を実施し、監査役と連携しながら、必要に応じて適正な業務運営を確保するための助言・指導を行う体制をとっております。

なお、業務執行上疑義を生じた点については、適宜、弁護士・会計士等外部の専門家に助言・指導を仰いでおります。

会社の機関の内容および内部統制システムの仕組み



(ロ) 内部統制システムの整備の状況

当社は業務の適正を確保する体制を下記のとおり整備しております。

- (a) 当社の取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
- ・当社は、コンプライアンス体制の基礎として当社および子会社共通の行動規範たる「大栄グループ倫理綱領」を定めているほか、「コンプライアンス規程」を定めており、この遵守を徹底する。
 - ・取締役会については、「取締役会規程」が定められ、その適切な運営が確保されており、取締役間の意思疎通を図るとともに相互に職務執行を監督し、必要に応じて外部の専門家を起用し法令・定款違反行為を未然に防止する。また、取締役が他の取締役の法令・定款違反行為を発見した場合は直ちに監査役会および取締役会に報告し、その是正を図る。
 - ・当社は監査役会設置会社として「監査役会規程」が定められ、監査役は監査役会の決定した方針・計画等に従い監査を行い、取締役の職務執行を監査するほか、当社の法令・定款遵守体制および内部通報システムの運用・管理に問題があると認めるときには、取締役会に意見を述べるとともに改善策の策定を求めることができる。取締役会は問題点の把握と改善を行う。
 - ・コンプライアンスの統括のため「コンプライアンス統括責任者」を置き、コンプライアンスおよび内部統制の体制強化を図るため、コンプライアンス室を置く。また、コンプライアンス違反の未然防止と早期解決を図ることを目的に、当社および子会社共通の「企業倫理ヘルプライン規程」に基づきその運用・管理を行う。
 - ・内部監査部門として執行部門から独立した監査室を置く。
 - ・当社および子会社は、市民社会の秩序、安定に脅威を与える反社会的勢力に対しては、毅然とした姿勢で組織的に対応する。
- (b) 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

- ・取締役の職務執行に係る情報の保存については、「文書取扱保存規程」に基づき適切かつ確実に検索性を有する状態で保存・管理する。
 - ・情報の管理については、「情報セキュリティ基本方針」および「個人情報保護方針」に基づき適切に管理する。
- (c) 当社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ・リスク管理体制の基礎として「リスク管理規程」を定め、リスク管理委員会を設置する。リスク管理委員会は当社のリスク管理全体を統括し、リスク管理に関する方針・課題・対策等について協議し、重要事項について経営会議、取締役会に諮る。
 - ・経営に重大な影響を及ぼす不測の事態が発生した場合には「危機管理規程」、「災害対策規程」等に沿った緊急時体制を速やかに構築し、被害の拡大防止・業務の早期復旧を図る。
- (d) 当社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ・取締役会における迅速かつ確かな意思決定への寄与を目的として、「取締役会規程」に基づき経営会議を設置し、経営目標、戦略、諸計画および予算・決算等経営に係る重要事項の審議を行うものとする。
 - ・取締役会の決定に基づく業務執行については、「組織・職制規程」「職務権限規程」において定めるそれぞれの職務分掌および職務権限に従いこれを行う。
- (e) 当社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
当社が定める「子会社管理規程」に基づき、子会社の営業成績、財務状況その他の重要な情報について当社への定期的な報告を義務づけるものとする。
 - ・子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
当社は、当社グループのリスク管理を担当とする機関としてリスク管理委員会を設置し、グループ全体のリスクマネジメント推進にかかわる課題・対応策を審議する。
 - ・子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
当社は、当社グループにおける年度予算を策定し、毎事業年度ごとのグループ全体の重点経営目標および予算配分等を定める。
 - ・子会社の取締役等および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
当社は「大栄グループ倫理綱領」を定め、当社グループのすべての役職員に周知徹底する。
 - ・監査室は子会社に対して、年度毎の内部監査計画に基づき、原則として年1回以上の監査を行う。また、監査役と連携し、子会社の適正な業務運営を確保するため、必要に応じて改善策の助言・指導を行う。
- (f) 当社の監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、その取締役から独立性に関する事項および当該使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項
- ・必要に応じ監査役の職務を補助すべき使用人として、当社の使用人から監査役補助者を任命することとする。その場合監査役補助者の評価は監査役が行い、監査役補助者の任命、解任、人事異動、賃金等の改定については監査役会の同意を得た上で取締役会が決定することとし、取締役からの独立性を確保するものとする。
 - ・監査役を補助すべき使用人は、他部署の使用人を兼務せず、もっぱら監査役の指揮命令に従うものとする。
- (g) 当社の監査役への報告に関する体制その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・当社の取締役および使用人ならびに子会社の取締役、監査役、業務を執行する社員および使用人またはこれらの者から報告を受けた者は、当社の業務または業績に影響を与える重要な事項について当社の監査役に報告をするものとする。また、当社の監査役はいつでも必要に応じて、当社の取締役および使用人ならびに子会社の取締役、監査役、業務を執行する社員および使用人またはこれらの者から報告を受けた者に対して報告を求めることができるものとする。
 - ・当社は、当社の監査役へ報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの役職員に周知徹底する。
 - ・内部通報制度としての「企業倫理ヘルプライン規程」の適切な運用を維持することにより法令・定款違反その他のコンプライアンス上の問題について、監査役への適切な報告を確保するものとする。
 - ・当社は、監査役がその職務の執行する上で必要な費用の前払い等の請求をしたときは、当該費用または債務を負担する。

役員報酬の内容

当社の2021年3月期における役員報酬は以下のとおりであります。

取締役に対する報酬	177 百万円	(うち社外役員 29 百万円)
監査役に対する報酬	39 百万円	
合 計	216 百万円	

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

取締役の定数

当社の取締役は3名以上とする旨を定款で定めております。

補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

記載すべき事項はありません。

その他

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役および社外監査役との間で、会社法第423条第1項に定める損害賠償責任を法令が規定する額に限定する契約を締結しております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性11名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役社長 (代表取締役)	石村 等	1953年5月19日生	1976年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行) 入行 2006年6月 株式会社りそな銀行代表取締役副社長 2008年6月 同行シニアアドバイザー 2009年6月 当社顧問 2009年6月 当社取締役兼副社長執行役員ビル事業本部長・住宅事業部管掌 2010年6月 当社代表取締役社長 2014年6月 当社代表取締役社長兼社長執行役員(現任) 2015年12月 株式会社オープンハウス社外取締役(現任) 2016年6月 株式会社高麗川カントリー倶楽部取締役(現任) 2016年7月 大栄不動産デベロップメント株式会社取締役 2018年6月 株式会社地域経済活性化支援機構社外取締役(現任) 2019年6月 公益財団法人日本フィルハーモニー交響楽団 評議員(現任)	(注)3	20
取締役 不動産営業本部長	関川 朋史	1957年11月28日生	1980年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行) 入行 2013年4月 株式会社埼玉りそな銀行常務執行役員埼玉北地域営業本部長 2015年4月 当社顧問 2015年6月 当社取締役兼常務執行役員不動産営業本部本部長補佐 2016年6月 当社取締役兼専務執行役員不動産営業本部長(現任) 2016年7月 大栄不動産デベロップメント株式会社取締役(現任)	(注)3	5
取締役 ビル事業本部長	住田 守	1955年11月29日生	1979年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行) 入行 2003年1月 株式会社あさひ銀行(現株式会社りそな銀行) 狭山支店長 2005年7月 当社営業推進部部長 2006年4月 当社不動産営業部川越支店長 2008年4月 当社営業推進部長 2010年4月 当社執行役員住宅事業部長 2013年6月 当社上席執行役員ビル事業本部副本部長 2014年6月 当社常務執行役員ビル事業本部長 2016年6月 当社上席常務執行役員ビル事業本部長 2017年6月 当社専務執行役員ビル事業本部長 2021年6月 当社取締役兼専務執行役員ビル事業本部長(現任)	(注)3	6
取締役 不動産営業本部 副担当	小林 義信	1964年3月1日生	1986年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行) 入行 2019年4月 株式会社埼玉りそな銀行常務執行役員埼玉中央地域営業本部長 2021年4月 当社顧問 2021年6月 当社取締役兼常務執行役員不動産営業本部副担当(現任)	(注)3	-
取締役 総務部長	立花 正人	1961年11月22日生	1985年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行) 入行 2015年10月 株式会社埼玉りそな銀行内部監査部グループリーダー 2017年4月 当社総務部長 2019年1月 当社理事総務部長 2020年4月 当社執行役員総務部長 2021年6月 当社取締役兼執行役員総務部長(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役	渡邊 敦	1952年4月10日生	1976年4月 当社入社 2001年6月 当社事業企画部業務開発グループ部長 2002年6月 当社取締役兼執行役員事業開発部長 2004年6月 当社取締役兼執行役員不動産運用本部副本部長・企画開発部長 2005年4月 当社取締役兼執行役員不動産運用本部副本部長 2007年6月 当社取締役兼常務執行役員不動産運用本部副本部長 2009年6月 当社取締役兼常務執行役員ビル事業本部副本部長 2012年6月 株式会社大栄建築事務所代表取締役社長 2014年6月 当社取締役兼上席常務執行役員ビル事業本部副本部長 2016年6月 当社取締役兼専務執行役員ビル事業本部副本部長 2016年7月 大栄不動産デベロップメント株式会社取締役 2017年6月 当社取締役(現任) 2021年6月 株式会社大栄建築事務所代表取締役会長(現任)	(注)3	13
取締役	緒方 右武	1944年1月18日生	1968年4月 警察庁入庁 1989年8月 鹿児島県警察本部長 1992年9月 警察庁刑事局刑事企画課長 1994年7月 警察大学校特別捜査幹部研修所長 1996年4月 広島県警察本部長 1997年8月 中部管区警察局長 1998年9月 警察共済組合本部常任理事 1999年9月 株式会社整理回収機構専務取締役 2008年9月 日本遊技機工業組合専務理事 2015年6月 不二サッシ株式会社取締役(現任) 2015年6月 当社取締役(現任)	(注)3	-
常勤監査役	綿引 晋治	1959年9月3日生	1982年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 2008年4月 株式会社りそな銀行審査部グループリーダー 2013年10月 同行人材サービス部(出向) 2015年10月 当社監査室室長 2016年6月 当社監査室長 2018年4月 当社理事監査室長 2021年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)3	-
常勤監査役	高橋 利之	1958年6月28日生	1982年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 2005年5月 株式会社埼玉りそな銀行南浦和支店長 2013年1月 富士共同物流株式会社入社 2015年6月 同社取締役総務部長 2020年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	-
監査役	吉田 行雄	1946年5月13日生	1965年4月 札幌国税局入局 2004年7月 横浜中税務署長 2005年8月 税理士登録(税理士開業) 2008年6月 当社監査役(現任)	(注)5	-
監査役	渡辺 拓治	1954年11月5日生	1977年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 2009年6月 株式会社埼玉りそな銀行取締役会長 2011年6月 公益財団法人埼玉りそな産業経済振興財団理事長 2014年4月 株式会社埼玉りそな銀行シニアアドバイザー 2019年6月 公益財団法人埼玉りそな産業経済振興財団顧問 2019年6月 当社監査役(現任)	(注)6	-
計					44

- (注) 1. 取締役緒方右武は、社外取締役であります。
2. 常勤監査役高橋利之、監査役吉田行雄および監査役渡辺拓治は、社外監査役であります。
3. 2021年6月23日開催の定時株主総会の終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 2020年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2020年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から2024年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
6. 2019年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
7. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(千株)
有賀 文宣	1944年3月30日生	1963年4月 東京国税局入局 2002年7月 日本橋税務署長(2003年7月退職) 2003年8月 税理士登録(税理士開業) 2010年6月 当社補欠監査役(現任)	-

8. 当社では、取締役会の一層の活性化を促し、取締役会の意思決定・業務執行の監督機能と各事業部の業務執行機能を明確に区分し、経営効率の向上を図るために執行役員制度を導入しております。

執行役員は、以下のとおりであります。

代表取締役社長兼社長執行役員	石村 等
取締役兼専務執行役員不動産営業本部長	関川 朋史
取締役兼専務執行役員ビル事業本部長	住田 守
取締役兼常務執行役員不動産営業本部副担当	小林 義信
取締役兼執行役員総務部長	立花 正人
常務執行役員不動産営業本部副本部長	若林 正男
常務執行役員企画財務部長	赤澤 秀之
常務執行役員不動産営業本部副本部長兼開発営業部長	中村 敏幸
常務執行役員パーキング事業部担当	岡部 誠一
上席執行役員住宅事業部担当	星合 洋
執行役員経営管理部長	黒田 悟史
執行役員グリーンフォレスト事業部担当兼グリーンフォレスト事業部長	長谷川雅臣

社外役員の状況

当社の社外取締役である緒方右武、ならびに社外監査役である高橋利之、吉田行雄および渡辺拓治は、当社との間に人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

イ. 監査役監査の組織、人員および手続

当社は、社外監査役3名を含む4名で監査役会を構成しており、うち2名が常勤監査役であります。

監査役は、監査役会で策定した監査の方針・監査計画及び職務の分担等に従い、取締役会その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から必要に応じ事業の報告を聞き、重要決裁書類を閲覧し、当社および子会社における業務および財産の状況を調査し、子会社については必要に応じ事業の報告を求めています。

社外監査役吉田行雄氏は、税理士として税務および財務・会計に関する豊富な知識と業務経験を有しております。

ロ. 監査役および監査役会の活動状況

当事業年度において、監査役会は12回開催しており、各監査役の出席状況は以下の通りであります。

氏名	監査役会出席状況(注)1
萩野谷 亨	全12回中 12回
高橋 利之(注)2	全10回中 10回
小澤 幸夫(注)3	全2回中 2回
吉田 行雄	全12回中 12回
渡辺 拓治	全12回中 11回

(注)1. 在任期間中の開催回数に基づいております。

2. 2020年6月24日に就任しております。

3. 2020年6月24日に辞任しております。

監査役会においては、監査報告の作成、監査の方針・監査計画の策定、常勤監査役の選定、会計監査人の選任、会計監査人の報酬、定時株主総会への付議議案内容の監査等に関して審議いたしました。

常勤監査役は、監査役会が定めた監査の方針・監査計画および職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役および使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じ説明を求め重要な決裁書類等を閲覧し、当社および子会社への往査等を通じて、業務および財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役および監査役等と意思疎通および情報交換を図り、必要に応じ子会社から事業の報告を受けました。また内部統制システムについて、その構築および運用の状況について取締役および使用人等から報告を受け、必要に応じ説明を求め意見を表明いたしました。会計監査人に対しても、独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

内部監査の状況

執行部門から独立した社長直属の監査室(人員3名)が内部監査実施計画に基づき、子会社を含め業務監査を実施し、監査結果を取締役に報告しております。また、監査役の往査業務と協働連携を図るとともに、会計監査人と情報交換等で連携しながら、必要に応じて適正な業務運営を確保するための助言・指導を行う体制をとっております。

なお、業務執行上疑義を生じた点については、適宜、弁護士・会計士等外部の専門家に助言・指導を仰いでおります。

会計監査の状況

- a. 監査法人の名称
EY新日本有限責任監査法人
- b. 継続監査期間
17年間
- c. 業務を執行した公認会計士
板谷 秀穂
山本 高揮
- d. 監査業務に係る補助者の構成
公認会計士 3名 その他 25名

e. 監査法人の選定方針と理由

当社は、会計監査人を選定するにあたっては、会計監査人の専門性および独立性、品質管理体制、監査体制および監査計画、監査報酬の妥当性、監査活動の適切性等を総合的に勘案して決定する方針としております。本方針に基づき、適正な会計監査業務が行われていると判断し、会計監査人としてEY新日本有限責任監査法人を選定しております。

なお、会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任又は不再任といたします。

f. 監査役および監査役会による監査法人の評価

当社の監査役および監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。監査法人の品質管理への取組み、当事業年度の監査活動、当社関係部門からの報告・聴取等より、会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は、監査役会としての評価基準を満たしていると判断し、再任いたしました。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	30	2	31	-
連結子会社	-	-	-	-
計	30	2	31	-

(注) 1. 前連結会計年度における非監査業務の内容は公募普通社債発行に係るコンフォートレター作成に関するものであります。

2. 前連結会計年度における監査証明業務に基づく報酬については、上記以外に追加報酬2百万円があります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（a.を除く）

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は策定しておりませんが、会計監査人からの見積り提案をもとに、監査計画、監査内容、監査日数等の要素を勘案して検討し、監査役会の同意を得て決定する手続きを実施しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役が提案した会計監査人に対する報酬の額に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行の状況、および報酬見積りの算出根拠について、当社の事業内容や事業規模等を踏まえ、協議を行った結果、報酬金額は妥当であると判断したためであります。

(4) 【役員の報酬等】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

なお、役員報酬の内容につきましては、「4 コーポレート・ガバナンスの状況等 (1) コーポレート・ガバナンスの概要」に記載しております。

(5) 【株式の保有状況】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2020年4月1日から2021年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（2020年4月1日から2021年3月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握するため、財務、経理等の研究、調査および普及を行う研究団体に加入し、機関紙の購読、講習会の受講などにより、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠した財務報告を作成できる体制の整備に努めております。

また、EY新日本有限責任監査法人が主催する講演会およびセミナーに参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 17,094	21,879
営業未収入金	893	548
販売用不動産	10,404	8,693
仕掛販売用不動産	754	2,010
前払費用	298	463
その他	64	328
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	29,510	33,924
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	51,074	48,899
減価償却累計額	23,536	24,525
建物及び構築物(純額)	1 27,538	1 24,374
機械装置及び運搬具	646	642
減価償却累計額	566	582
機械装置及び運搬具(純額)	1 80	1 60
土地	1, 2 58,279	1, 2 63,633
建設仮勘定	3,304	3,260
その他	1,351	1,414
減価償却累計額	788	775
その他(純額)	562	639
有形固定資産合計	89,765	91,968
無形固定資産		
借地権	1,676	1,676
その他	60	50
無形固定資産合計	1,736	1,727
投資その他の資産		
投資有価証券	1 19,179	1 21,570
長期預け金	754	757
敷金	533	502
繰延税金資産	876	889
退職給付に係る資産	129	172
その他	1 882	1 862
貸倒引当金	25	22
投資その他の資産合計	22,331	24,733
固定資産合計	113,833	118,429
資産合計	143,343	152,354

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 1,000	1 1,000
1年内返済予定の長期借入金	1 11,483	1 14,661
1年内償還予定の社債	1 2,500	-
1年内返還予定の預り敷金保証金	199	609
未払金	1 1,743	1 707
未払費用	243	255
未払法人税等	358	229
前受金	1 1,831	1 2,206
預り金	62	64
賞与引当金	245	247
資産除去債務	3	0
その他	73	182
流動負債合計	19,743	20,164
固定負債		
社債	1 9,000	1 9,000
長期借入金	1 62,934	1 66,538
長期預り敷金保証金	6,544	6,264
繰延税金負債	1,038	1,773
再評価に係る繰延税金負債	2 3,680	2 3,680
役員退職慰労引当金	602	727
退職給付に係る負債	357	375
資産除去債務	401	411
その他	1 136	1 36
固定負債合計	84,695	88,805
負債合計	104,439	108,970
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527	2,527
資本剰余金	1	1
利益剰余金	27,896	30,460
自己株式	347	347
株主資本合計	30,077	32,641
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,442	5,354
繰延ヘッジ損益	4	0
土地再評価差額金	2 5,387	2 5,387
その他の包括利益累計額合計	8,826	10,741
純資産合計	38,903	43,383
負債純資産合計	143,343	152,354

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	21,995	20,791
営業原価	1 14,777	1 13,758
営業総利益	7,218	7,033
販売費及び一般管理費	2 2,393	2 2,183
営業利益	4,824	4,850
営業外収益		
受取利息	0	3
受取配当金	315	454
その他	40	59
営業外収益合計	356	517
営業外費用		
支払利息	682	764
借入関連費用	22	37
その他	187	114
営業外費用合計	892	916
経常利益	4,288	4,450
特別利益		
固定資産売却益	-	3 346
投資有価証券売却益	-	11
特別利益合計	-	357
特別損失		
固定資産売却損	4 1	4 657
減損損失	5 25	5 25
投資有価証券評価損	355	-
特別損失合計	382	682
税金等調整前当期純利益	3,905	4,125
法人税、住民税及び事業税	1,319	1,261
法人税等調整額	69	12
法人税等合計	1,249	1,249
当期純利益	2,655	2,876
親会社株主に帰属する当期純利益	2,655	2,876

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	2,655	2,876
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	72	1,912
繰延ヘッジ損益	3	3
その他の包括利益合計	176	1,915
包括利益	2,732	4,792
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,732	4,792
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,527	1	25,553	347	27,734
当期変動額					
剰余金の配当			312		312
親会社株主に帰属する当期純利益			2,655		2,655
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,343	-	2,343
当期末残高	2,527	1	27,896	347	30,077

	その他の包括利益累計額				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	3,370	8	5,387	8,749	36,484
当期変動額					
剰余金の配当					312
親会社株主に帰属する当期純利益					2,655
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	72	3	-	76	76
当期変動額合計	72	3	-	76	2,419
当期末残高	3,442	4	5,387	8,826	38,903

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,527	1	27,896	347	30,077
当期変動額					
剰余金の配当			312		312
親会社株主に帰属する当期純利益			2,876		2,876
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,563	-	2,563
当期末残高	2,527	1	30,460	347	32,641

	その他の包括利益累計額				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	3,442	4	5,387	8,826	38,903
当期変動額					
剰余金の配当					312
親会社株主に帰属する当期純利益					2,876
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,912	3	-	1,915	1,915
当期変動額合計	1,912	3	-	1,915	4,479
当期末残高	5,354	0	5,387	10,741	43,383

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,905	4,125
減価償却費	1,835	1,994
貸倒引当金の増減額(は減少)	24	3
賞与引当金の増減額(は減少)	14	1
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	79	124
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	2	17
受取利息及び受取配当金	316	457
支払利息	682	764
借入関連費用	22	37
有形及び無形固定資産売却損益(は益)	1	310
減損損失	25	25
有形及び無形固定資産除却損	12	3
投資有価証券売却損益(は益)	-	11
投資有価証券評価損益(は益)	355	-
売上債権の増減額(は増加)	66	342
たな卸資産の増減額(は増加)	258	1,703
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	373	1,255
その他の資産・負債の増減額	102	267
その他の固定負債の増減額(は減少)	101	27
その他	94	22
小計	7,079	7,984
利息及び配当金の受取額	310	454
利息の支払額	672	760
法人税等の支払額	1,790	1,379
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,926	6,298

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	36	36
定期預金の払戻による収入	32	337
有形及び無形固定資産の取得による支出	8,528	11,421
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,474	5,715
有形固定資産の除却による支出	4	6
投資有価証券の取得による支出	2,320	1,856
投資有価証券の売却による収入	6	31
投資有価証券の払戻による収入	723	2,080
貸付けによる支出	50	-
貸付金の回収による収入	50	-
その他の支出	401	157
その他の収入	78	303
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,973	5,010
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,400	6,000
短期借入金の返済による支出	3,900	6,000
長期借入れによる収入	16,450	16,700
長期借入金の返済による支出	13,832	9,917
社債の発行による収入	5,500	-
社債の償還による支出	-	2,500
コマーシャル・ペーパーの発行による収入	2,300	2,400
コマーシャル・ペーパーの償還による支出	2,300	2,400
配当金の支払額	312	312
その他	199	145
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,104	3,823
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,058	5,111
現金及び現金同等物の期首残高	14,220	16,278
現金及び現金同等物の期末残高	16,278	21,389

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 3社

連結子会社の名称

(株)大栄建築事務所

グリーンフォレストケア(株)

大栄不動産デベロップメント(株)

(2) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要および開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準および評価方法

イ 有価証券

(イ) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

(ロ) その他有価証券

時価のあるもの

決算期末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

なお、投資事業有限責任組合およびこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

ロ たな卸資産

(イ) 販売用不動産および仕掛販売用不動産

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)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産(リース資産を除く)

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。

建物及び構築物 7～50年

ロ 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

売掛債権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、貸倒懸念債権等の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。

ロ 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち期間対応分を計上しております。

ハ 役員退職慰労引当金

役員(執行役員を含む)の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を引当計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債および退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額および直近の年金財政計算上の数理債務を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。ただし、金利スワップ取引について特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...社債および借入金

ハ ヘッジ方針

金利リスクの低減および金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続

特定目的会社等を利用した不動産事業に対する出資に係る収益の計上基準

特定目的会社等を利用した不動産事業に対する出資に係る収益は、営業収益として計上しております。

住宅分譲事業に係る販売直接費の計上基準

住宅分譲事業に係る販売直接費については、プロジェクト損益に関連付けて管理することが重要となるため収益計上時に一括費用処理しております。

(追加情報)

「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日）を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続を新たに開示しております。

ロ 消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損損失測定における将来キャッシュ・フローの見積り

固定資産の減損損失計上の要否判定につきまして、賃貸用ビル毎または賃貸用駐車場毎に設置されている固定資産をグループ化し、当該固定資産毎に生み出される将来キャッシュ・フローを使用しておりますが、将来キャッシュ・フローの見積りには不確実性が含まれると判断しております。

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

セグメント名	対象となる固定資産	減損損失計上額
ビル賃貸	78,511	-
駐車場	7,124	25
有料老人ホーム	4,590	-

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

固定資産の回収可能価額の決定にあたっては使用価値と正味売却価額のいずれか大きい額によっております。

また使用価値の見積りにあたっては資産(グループ)から生じる見積り将来キャッシュ・フローの割引現在価値によっております。

なお将来キャッシュ・フローの見積りにあたり新型コロナウイルス感染症の影響に関する一定の仮定につきましては、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」に記載のとおりであります。

ビル賃貸

当期の稼働実績や個々の契約状況からビルの稼働率を算出し、各資産毎の営業利益を見積っております。

駐車場

過去や当期の稼働実績、また立地等近隣の状況を加味し、駐車場の稼働率が同程度の水準で推移すると仮定し資産から生じる将来キャッシュ・フローを見積っております。

有料老人ホーム

過去の入居実績の推移やマーケット動向等から将来の稼働率や20年を超えた期間の将来キャッシュ・フローの見積りに係る割引率を勘案し、資産から生じる将来キャッシュ・フローを見積っております。

使用価値の見積りについては将来の不確実な経済状況の変動によって影響を受ける可能性があり、将来キャッシュ・フローが見積り金額と異なった場合には、翌年度の連結財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。このため主要な仮定については最善の見積りを前提にしておりますが、今後の動向によって事後的な結果と乖離が生じる可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- 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または充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額は、軽微であります。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産および担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
現金及び預金	337百万円	- 百万円
建物及び構築物	13,198	13,241
機械装置及び運搬具	46	35
土地	31,099	38,041
投資有価証券	3,962	5,459
計	48,644	56,776

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
短期借入金	1,000百万円	1,000百万円
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	56,249	63,467
その他(固定負債) (1年内支払予定を含む)	226	125
社債に対する銀行保証	3,500	3,500
前受金に対する銀行保証	23	8
計	60,999	68,101

なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、次の資産を担保に供しております。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
差入保証金	40百万円	40百万円

2 当社は土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

- ・再評価の方法...土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第1号に定める「地価公示法」の規定により公示された価格に合理的な調整を行って算定したほか、同条第3号に定める土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録されている価格に合理的な調整を行って算出しております。
- ・再評価を行った年月日...2002年3月31日

(連結損益計算書関係)

1 収益性の低下に伴うたな卸資産評価損が次のとおり含まれております。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
	74百万円	49百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目および金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
役員報酬	275百万円	280百万円
給与・手当・賞与	613	617
賞与引当金繰入額	54	54
退職給付費用	45	11
役員退職慰労引当金繰入額	73	171
福利費	141	132
支払手数料	282	166
広告宣伝費	351	140
減価償却費	57	59
租税公課	188	217

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
土地	- 百万円	346百万円
計	-	346

4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物等	- 百万円	423百万円
土地	1	233
計	1	657

5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

場所	主な用途	種類	減損損失(百万円)
埼玉県川越市他3件	賃貸用駐車場	構築物、工具、器具及び備品	25

(グループ化の方法)

他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね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、賃貸用駐車場毎に設置されている固定資産をグループ化しております。

(減損損失を認識するに至った経緯)

上記資産グループの営業キャッシュ・フローのマイナスが継続して見込まれるため、当該資産グループの固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額25百万円を減損損失として特別損失に計上いたしました。

その内訳は、構築物13百万円、工具、器具及び備品11百万円であります。

(回収可能価額の算定方法)

上記資産グループの回収可能価額を使用価値により測定しており、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため回収可能価額を零と算定しております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失（百万円）
埼玉県熊谷市他16件	貸貸用駐車場	建物、構築物、工具、器具及び備品	25

（グループ化の方法）

他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね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、貸貸用駐車場毎に設置されている固定資産をグループ化しております。

（減損損失を認識するに至った経緯）

上記資産グループの営業キャッシュ・フローのマイナスが継続して見込まれるため、当該資産グループの固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額25百万円を減損損失として特別損失に計上いたしました。

その内訳は、建物0百万円、構築物3百万円、工具、器具及び備品21百万円であります。

（回収可能価額の算定方法）

上記資産グループの回収可能価額を使用価値により測定しており、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため回収可能価額を零と算定しております。

（連結包括利益計算書関係）

1 その他の包括利益に係る組替調整額および税効果額

	前連結会計年度 （自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）	当連結会計年度 （自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	275百万円	2,656百万円
組替調整額	355	11
税効果調整前	79	2,645
税効果額	7	733
その他有価証券評価差額金	72	1,912
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	9	1
組替調整額	4	4
税効果調整前	5	5
税効果額	1	1
繰延ヘッジ損益	3	3
その他の包括利益合計	76	1,915

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	12,921	-	-	12,921
合計	12,921	-	-	12,921
自己株式				
普通株式	402	-	-	402
合計	402	-	-	402

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	312	25	2019年3月31日	2019年6月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月24日 定時株主総会	普通株式	312	利益剰余金	25	2020年3月31日	2020年6月25日

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（千株）	当連結会計年度増 加株式数（千株）	当連結会計年度減 少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	12,921	-	-	12,921
合計	12,921	-	-	12,921
自己株式				
普通株式	402	-	-	402
合計	402	-	-	402

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月24日 定時株主総会	普通株式	312	25	2020年3月31日	2020年6月25日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月23日 定時株主総会	普通株式	375	利益剰余金	30	2021年3月31日	2021年6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
現金及び預金勘定	17,094百万円	21,879百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	474	173
使途制限付信託預金	341	316
現金及び現金同等物	16,278	21,389

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

1. 借手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
未経過リース料		
1年内	1,539	1,758
1年超	5,732	6,590
合計	7,272	8,349

2. 貸手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
未経過リース料		
1年内	1,046	965
1年超	9,018	8,246
合計	10,065	9,212

(金融商品関係)

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

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行等金融機関からの借入および社債の発行等により行っております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容およびそのリスクならびにリスク管理体制

営業未収入金に係る信用リスクについては、「リスク管理規程」に定められたリスク管理の基本方針に則り、入金管理を徹底するとともに回収懸念の早期把握に努め、リスクの低減を図っております。また、投資有価証券の主なものは株式であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されていますが、各月末ごとに時価の把握を行い取締役会に報告するとともに、投資有価証券の投資額について一定のガイドラインを設け、財務規律の堅持と適正なポートフォリオの維持を図っております。

社債および借入金の用途は事業資金であり、一部の社債および長期借入金の金利変動リスクに対しては金利スワップ取引により支払利息の固定化を実施しております。金利スワップ取引については、市場金利の変動によって生じる金利リスクと取引相手方に関わる信用リスクが存在しますが、その実行および管理は「金利ヘッジ取引およびリスク管理規程」および「職務権限規程」に従い企画財務部で行っております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法等については、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (5) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

資金調達に係る流動性リスクについては、各部署からの資金収支予定報告に基づき、企画財務部が月次単位で資金繰計画を作成し経営会議に提出するとともに、十分な手許流動性を確保することにより、対応しております。

(3) 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。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、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）。

前連結会計年度（2020年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
(1) 現金及び預金	17,094	17,094	-
(2) 営業未収入金	893	893	-
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	150	149	0
其他有価証券	9,223	9,223	-
資産計	27,361	27,360	0
(1) 短期借入金	1,000	1,000	-
(2) 社債 （1年内償還予定の社債を含む）	11,500	11,573	73
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	74,417	74,897	479
(4) 長期預り敷金保証金 （1年内返還予定の預り敷金保証金を含む）	1,392	1,339	53
負債計	88,310	88,809	498
デリバティブ取引(*1)	6	6	-

(*1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については 示してあります。

当連結会計年度（2021年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
(1) 現金及び預金	21,879	21,879	-
(2) 営業未収入金	548	548	-
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	150	149	0
其他有価証券	11,941	11,941	-
資産計	34,519	34,519	0
(1) 短期借入金	1,000	1,000	-
(2) 社債	9,000	9,057	57
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	81,200	81,434	234
(4) 長期預り敷金保証金 （1年内返還予定の預り敷金保証金を含む）	1,765	1,706	58
負債計	92,965	93,198	233
デリバティブ取引(*1)	0	0	-

(*1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については 示してあります。

(注) 1 . 金融商品の時価の算定方法ならびに有価証券およびデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらはそのほとんどが短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。また債券については、将来キャッシュ・フローを残存期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定してあります（注記事項「有価証券関係」参照）。

負 債

(1) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 社債（1年内償還予定の社債を含む）、(3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）

これらのうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は資金調達後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。また固定金利によるものは、当該元利金の合計額を同様の資金調達において想定される利率で割り引いた現在価値により算定してあります。

変動金利による長期借入金の一部は金利スワップの特例処理の対象とされており（注記事項「デリバティブ取引関係」参照）、当該金利スワップと一体として処理される元利金の合計額を同様の借入において想定される利率で割り引いた現在価値により算定してあります。

(4) 長期預り敷金保証金（1年内返還予定の預り敷金保証金を含む）

長期預り敷金保証金（1年内返還予定の預り敷金保証金を含む）の時価は、返還時期が確定しているものについて、将来キャッシュ・フローを残存期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定してあります。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注) 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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
非上場株式(*1)	3,150	3,300
優先出資証券(*1)	945	1,225
匿名組合出資(*1)	3,308	2,468
投資事業有限責任組合出資(*1)	1,230	1,261
金銭信託(*1)	550	600
非上場不動産投資信託(*1)	621	621
長期預り敷金保証金のうち返還時期が確定していないもの(*2)	5,351	5,108

(*1) 非上場株式、優先出資証券、匿名組合出資、投資事業有限責任組合出資、金銭信託および非上場不動産投資信託は、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ことから、「(3) 投資有価証券その他有価証券」には含めておりません。

(*2) 長期預り敷金保証金のうち返還時期が確定していないものは、残存期間を特定できず、将来キャッシュ・フローが発生する時期を見積ることができないため、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(4) 長期預り敷金保証金（1年内返還予定の預り敷金保証金を含む）」には含めておりません。

(注) 3 . 金銭債権および満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度 (2020年 3月31日)

	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)
現金及び預金	17,016	57	-	-
営業未収入金	893	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) 社債	-	-	150	-
その他有価証券のうち満期が あるもの				
(1) 債券	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
合計	17,910	57	150	-

当連結会計年度 (2021年 3月31日)

	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)
現金及び預金	21,857	-	-	-
営業未収入金	548	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) 社債	-	-	150	-
その他有価証券のうち満期が あるもの				
(1) 債券	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
合計	22,405	-	150	-

(注) 4 . 社債、長期借入金およびその他有利子負債の連結決算日後の返済予定額
 前連結会計年度(2020年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,000	-	-	-	-	-
社債	2,500	-	3,000	-	3,500	2,500
長期借入金	11,483	12,699	9,686	10,763	8,709	21,076
合計	14,983	12,699	12,686	10,763	12,209	23,576

当連結会計年度(2021年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,000	-	-	-	-	-
社債	-	3,000	-	3,500	-	2,500
長期借入金	14,661	11,747	12,824	10,770	11,246	19,949
合計	15,661	14,747	12,824	14,270	11,246	22,449

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2020年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	150	149	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	150	149	0
合計		150	149	0

当連結会計年度(2021年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	150	149	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	150	149	0
合計		150	149	0

2. その他有価証券

前連結会計年度(2020年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	8,036	2,802	5,233
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	8,036	2,802	5,233
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,186	1,403	216
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,186	1,403	216
	合計	9,223	4,205	5,017

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,150百万円)、優先出資証券(連結貸借対照表計上額945百万円)、匿名組合出資(連結貸借対照表計上額3,308百万円)、投資事業有限責任組合出資(連結貸借対照表計上額1,230百万円)、金銭信託(連結貸借対照表計上額550百万円)、および非上場不動産投資信託(連結貸借対照表計上額621百万円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2021年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	11,688	4,016	7,671
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	11,688	4,016	7,671
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	253	262	8
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	253	262	8
	合計	11,941	4,278	7,662

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,300百万円)、優先出資証券(連結貸借対照表計上額1,225百万円)、匿名組合出資(連結貸借対照表計上額2,468百万円)、投資事業有限責任組合出資(連結貸借対照表計上額1,261百万円)、金銭信託(連結貸借対照表計上額600百万円)、および非上場不動産投資信託(連結貸借対照表計上額621百万円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	6	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	6	-	-

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	31	11	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	31	11	-

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

当連結会計年度において、有価証券について355百万円(その他有価証券の株式355百万円)減損処理を行っております。

なお、時価のあるその他有価証券については、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2020年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,670	1,598	6
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	16,081	13,166	(*)

(注) 時価の算定方法

取引金融機関から提示された評価額を時価としております。

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2021年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,598	-	0
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,601	15,111	(*)

(注) 時価の算定方法

取引金融機関から提示された評価額を時価としております。

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、退職一時金制度、確定給付企業年金制度および確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債および資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付に係る負債および資産の期首残高(純額)	170百万円	228百万円
退職給付費用	124	36
退職給付の支払額	43	37
制度への拠出額	23	24
退職給付に係る負債および資産の期末残高(純額)	228	202

(2) 退職給付債務および年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債および退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	642百万円	651百万円
年金資産	772	824
	129	172
非積立型制度の退職給付債務	357	375
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	228	202
退職給付に係る負債	357	375
退職給付に係る資産	129	172
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	228	202

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度124百万円 当連結会計年度36百万円

3. 確定拠出制度

当社グループの確定拠出制度への要拠出額 前連結会計年度12百万円 当連結会計年度12百万円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2020年 3月31日)	当連結会計年度 (2021年 3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	15百万円	11百万円
賞与引当金	88	89
退職給付に係る負債	71	63
役員退職慰労引当金	187	225
貸倒引当金	8	6
販売用不動産評価損	51	36
減損損失	317	316
投資有価証券評価損	103	103
資産除去債務	125	127
その他有価証券評価差額金	111	25
事業用土地の再評価差額	869	869
連結会社間内部利益消去	1,220	1,227
その他	276	267
繰延税金資産小計	3,445	3,370
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	15	11
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,667	1,595
評価性引当額小計	1,682	1,606
繰延税金資産合計	1,763	1,763
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,574	2,307
固定資産圧縮積立金	280	273
事業用土地の再評価差額	3,680	3,680
その他	70	65
繰延税金負債合計	5,604	6,327
繰延税金負債の純額	3,841	4,563

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前連結会計年度および当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(資産除去債務関係)
重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都、埼玉県およびその他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸用のオフィスビルや商業施設等を所有しております。なお、賃貸用のオフィスビルの一部については、当社および一部の連結子会社が使用しているため賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これらの賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	73,249	79,777
期中増減額	6,528	1,501
期末残高	79,777	78,275
期末時価	115,696	109,048
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	4,814	4,724
期中増減額	90	3,909
期末残高	4,724	8,633
期末時価	5,579	12,984

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(4,412百万円)および不動産竣工(1,695百万円)であり、主な減少額は不動産売却(1,476百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(7,977百万円)であり、主な減少額は流動化による不動産売却(5,964百万円)であります。なお、当連結会計年度において、その一部を当社が使用することに変更された不動産(4,001百万円)について、賃貸等不動産から賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産へ振替えております。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

また、賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	6,974	7,029
賃貸費用	3,441	3,481
差額	3,533	3,547
その他(売却損益等)	81	351
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
賃貸収益	271	646
賃貸費用	228	391
差額	43	254
その他(売却損益等)	0	0

- (注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供および経営管理として当社および一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、その構成単位に係る分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、東京都と埼玉県を主要地盤として、ビル賃貸事業、駐車場事業、住宅事業、不動産営業事業および有料老人ホーム事業等を営んでおります。

したがって、当社グループは、これらの事業に応じた各セグメントから構成されており、当連結会計年度においては、「ビル賃貸事業」、「駐車場事業」、「住宅事業」、「不動産営業事業」および「有料老人ホーム事業」を報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部営業収益または振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自2019年4月1日 至2020年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント						その他 (注)	合計
	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人 ホーム	計		
営業収益								
外部顧客への 営業収益	11,111	3,106	5,434	1,225	1,013	21,891	103	21,995
セグメント間の 内部営業収益ま たは振替高	13	-	-	48	-	61	12	74
計	11,125	3,106	5,434	1,273	1,013	21,953	116	22,069
セグメント利益 または損失()	5,405	693	296	399	73	6,721	57	6,664
セグメント資産	87,761	6,987	11,867	1,036	5,226	112,879	546	113,426
その他の項目								
減価償却費	1,439	117	0	0	226	1,783	0	1,784
有形固定資産 および無形固定 資産の増加額	6,943	1,068	155	-	35	8,203	0	8,204

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない設計・監理事業であります。

当連結会計年度（自2020年4月1日 至2021年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他 (注)	合計
	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人 ホーム	計		
営業収益								
外部顧客への 営業収益	12,726	2,775	3,002	1,154	1,011	20,669	122	20,791
セグメント間の 内部営業収益ま たは振替高	13	-	-	56	-	70	15	86
計	12,740	2,775	3,002	1,211	1,011	20,740	137	20,878
セグメント利益 または損失()	6,118	338	270	135	64	6,798	46	6,752
セグメント資産	87,259	7,316	13,374	1,093	5,132	114,177	549	114,727
その他の項目								
減価償却費	1,582	125	0	0	233	1,941	0	1,941
有形固定資産 および無形固定 資産の増加額	7,426	488	2,188	-	112	10,216	-	10,216

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない設計・監理事業であります。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額および当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(単位：百万円)

営業収益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	21,953	20,740
「その他」の区分の営業収益	116	137
セグメント間取引消去	74	86
連結財務諸表の営業収益	21,995	20,791

(単位：百万円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	6,721	6,798
「その他」の区分の利益または損失()	57	46
セグメント間取引消去	6	15
全社費用(注)	1,833	1,886
連結財務諸表の営業利益	4,824	4,850

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(単位：百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	112,879	114,177
「その他」の区分の資産	546	549
セグメント間消去	27	78
全社資産	29,944	37,705
連結財務諸表の資産合計	143,343	152,354

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社資産であります。

(単位：百万円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	1,783	1,941	0	0	51	52	1,835	1,994
有形固定資産および無形固定資産の増加額(注)	8,203	10,216	0	-	29	28	8,233	10,245

(注)有形固定資産および無形固定資産の増加額の調整額は、主に本社資産に係るものであります。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 製品およびサービスごとの情報

セグメント情報に記載しているものと同様であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦以外の国または地域における売上高、有形固定資産がないため、記載しておりません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当する顧客がないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 製品およびサービスごとの情報

セグメント情報に記載しているものと同様であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦以外の国または地域における売上高、有形固定資産がないため、記載しておりません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当する顧客がないため、記載しておりません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人ホーム	その他	全社・消去	合計
減損損失	-	25	-	-	-	-	-	25

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：百万円)

	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人ホーム	その他	全社・消去	合計
減損損失	-	25	-	-	-	-	-	25

【報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

1. 開示対象特別目的会社の概要および開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、有利子負債の圧縮を目的として、不動産の流動化を実施しております。当該流動化に当たり、特別目的会社を利用してあり、これは資産流動化法上の特定目的会社であります。当該流動化において、当社は信託受益権を特別目的会社に譲渡し、譲渡した資産を裏付けとして特別目的会社が社債の発行および借入によって調達した資金を、譲渡代金として受領しています。

また、当社は、一部を除き、流動化した不動産の賃借（リースバック）を行っております。さらに、当社および連結子会社は、特別目的会社に対して優先出資証券を有しております。当該優先出資証券については、すべて全額を回収する予定であり、2021年3月末現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。

2020年3月末および2021年3月末において、取引残高のある開示対象特別目的会社は以下のとおりであります。なお、いずれの特別目的会社についても、当社および連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
特別目的会社数	3社	4社
直近の決算日における資産総額(単純合算)	25,717百万円	(注) 27,024百万円
負債総額(単純合算)	22,424百万円	(注) 24,462百万円

(注) 特別目的会社1社については、事業初年度であり決算を実施していないため、総額に合算しておりません。

2. 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

	主な取引の金額または 当連結会計年度末 残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
譲渡した信託受益権(注)1	1,476	売却損(注)1	1
優先出資証券(注)2	945	配当金(注)2	598
賃貸(リースバック)取引(注)3	-	賃借料(支払リース料)	1,324

(注)1. 譲渡した信託受益権に係る取引金額は、譲渡時点の帳簿価額によって記載しております。また、譲渡に係る固定資産売却損は、特別損失に計上されております。

2. 優先出資証券については、2020年3月末現在の不動産の流動化に係る優先出資証券の残高を記載しております。なお、当該優先出資証券に係る配当金は、営業収益に計上されております。

3. 一部を除き、流動化した不動産について賃借（リースバック）を行っており、当該賃借取引は、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理されております。なお、当該賃借取引は、解約不能なオペレ - ティング・リース取引に該当し、その未経過リース料の金額については、「リース取引関係」において注記しております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

	主な取引の金額または 当連結会計年度末 残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
譲渡した信託受益権(注)1	5,966	売却益(注)1	336
		売却損(注)1	656
優先出資証券(注)2	1,225	配当金(注)2	641
賃貸(リースバック)取引(注)3	-	賃借料(支払リース料)	1,457

(注)1. 譲渡した信託受益権に係る取引金額は、譲渡時点の帳簿価額によって記載しております。また、譲渡に係る固定資産売却益は特別利益に、固定資産売却損は特別損失に計上されております。

2. 優先出資証券については、2021年3月末現在の不動産の流動化に係る優先出資証券の残高を記載しております。なお、当連結会計年度において280百万円を出資しております。また、当該優先出資証券に係る配当金は、営業収益に計上されております。

3. 一部を除き、流動化した不動産について賃借（リースバック）を行っており、当該賃借取引は、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理されております。なお、当該賃借取引は、解約不能なオペレ - ティング・リース取引に該当し、その未経過リース料の金額については、「リース取引関係」において注記しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	3,107.68円	3,465.51円
1株当たり当期純利益金額	212.16円	229.79円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	2,655	2,876
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益金額(百万円)	2,655	2,876
期中平均株式数(千株)	12,518	12,518

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
大栄不動産㈱	第2回国内公募 無担保普通社債	2017.9.19	2,500 (2,500)	-	0.50	無担保社債	2020.9.18
大栄不動産㈱	第3回国内公募 無担保普通社債	2017.9.19	1,500	1,500	0.90	無担保社債	2024.9.19
大栄不動産㈱	第20回無担保社債	2017.12.20	2,000	2,000	0.52	無担保社債	2024.12.20
大栄不動産㈱	第4回国内公募 無担保普通社債	2019.12.13	3,000	3,000	0.40	無担保社債	2022.12.13
大栄不動産㈱	第5回国内公募 無担保普通社債	2019.12.13	1,000	1,000	1.00	無担保社債	2029.12.13
大栄不動産㈱	第21回無担保社債	2019.12.25	1,500	1,500	0.57	無担保社債	2029.12.25
合計	-	-	11,500 (2,500)	9,000	-	-	-

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
-	3,000	-	3,500	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,000	1,000	0.779	-
1年以内に返済予定の長期借入金	11,483	14,661	0.798	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	62,934	66,538	0.809	2022年~2040年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債				
未払金	100	94	1.371	-
その他(固定負債)	125	30	1.200	2022年
合計	75,644	82,325	-	-

(注) 1. 平均利率を算出する際の利率および残高は、当期末のものを使用しております。

2. 長期借入金およびその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	11,747	12,824	10,770	11,246
その他有利子負債	30	-	-	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首および当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首および当連結会計年度末における負債および純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	5,911	10,308	14,627	20,791
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	2,249	3,167	3,716	4,125
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	1,578	2,218	2,601	2,876
1 株当たり四半期 (当期) 純利益金額 (円)	126.10	177.19	207.80	229.79

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益金額 (円)	126.10	51.10	30.61	21.99

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 15,407	20,189
営業未収入金	877	488
販売用不動産	10,404	8,702
商品	1	1
貯蔵品	2	2
仕掛販売用不動産	754	2,010
前払費用	314	480
その他	2 50	2 317
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	27,813	32,192
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 26,948	1 23,793
構築物	1 367	1 356
機械及び装置	1 64	1 49
車両運搬具	3	2
工具、器具及び備品	556	631
土地	1 60,588	1 65,957
建設仮勘定	3,306	3,267
有形固定資産合計	91,836	94,058
無形固定資産		
借地権	1,676	1,676
ソフトウェア	54	44
その他	4	3
無形固定資産合計	1,735	1,725
投資その他の資産		
投資有価証券	1 18,549	1 20,941
関係会社株式	2,017	2,017
出資金	41	41
長期前払費用	65	39
長期預け金	754	757
敷金	2 565	2 534
その他	1 888	1 937
貸倒引当金	21	18
投資その他の資産合計	22,861	25,251
固定資産合計	116,433	121,035
資産合計	144,246	153,227

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,000	1,000
1年内返済予定の長期借入金	11,475	14,654
1年内償還予定の社債	2,500	-
1年内返還予定の預り敷金保証金	199	609
未払金	1,217,36	1,2726
未払費用	214	225
未払法人税等	356	213
前受金	1,1833	1,2207
預り金	57	60
賞与引当金	213	213
資産除去債務	3	0
その他	73	182
流動負債合計	19,664	20,094
固定負債		
社債	1,900	1,900
長期借入金	162,920	166,531
長期預り敷金保証金	26,546	26,266
繰延税金負債	951	1,687
再評価に係る繰延税金負債	3,680	3,680
退職給付引当金	328	338
役員退職慰労引当金	558	674
資産除去債務	401	411
その他	1136	136
固定負債合計	84,523	88,625
負債合計	104,188	108,720

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527	2,527
資本剰余金		
資本準備金	0	0
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	1	1
利益剰余金		
利益準備金	440	471
その他利益剰余金		
別途積立金	17,213	17,213
配当準備積立金	190	190
退職手当積立金	100	100
固定資産圧縮積立金	240	226
繰越利益剰余金	10,879	13,393
利益剰余金合計	29,063	31,594
自己株式	347	347
株主資本合計	31,244	33,775
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,430	5,343
繰延ヘッジ損益	4	0
土地再評価差額金	5,387	5,387
評価・換算差額等合計	8,814	10,730
純資産合計	40,058	44,506
負債純資産合計	144,246	153,227

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	1 14,199	1 15,482
不動産売上高	5,434	3,002
仲介手数料収益	1,224	1,140
その他の事業収益	976	973
営業収益合計	21,834	20,598
営業原価		
不動産賃貸費用	1 8,193	1 9,103
不動産売上原価	4,680	2,587
仲介手数料費用	891	1,057
その他の事業費用	1 1,056	1 1,069
営業原価合計	14,822	13,817
営業総利益	7,012	6,781
販売費及び一般管理費	1, 2 2,196	1, 2 1,991
営業利益	4,815	4,789
営業外収益		
受取利息	0	3
受取配当金	1 317	453
その他	1 39	1 57
営業外収益合計	357	513
営業外費用		
支払利息	1 627	1 693
社債利息	58	75
借入関連費用	22	37
その他	186	106
営業外費用合計	895	911
経常利益	4,278	4,391
特別利益		
固定資産売却益	-	361
投資有価証券売却益	-	11
特別利益合計	-	372
特別損失		
固定資産売却損	1	657
減損損失	25	25
投資有価証券評価損	355	-
特別損失合計	382	682
税引前当期純利益	3,895	4,081
法人税、住民税及び事業税	1,304	1,236
法人税等調整額	61	0
法人税等合計	1,242	1,236
当期純利益	2,652	2,844

【不動産賃貸費用明細表】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 直接原価		10	0.1	10	0.1
2. 給与・手当・賞与		415	5.1	427	4.7
3. 賞与引当金繰入額		69	0.8	74	0.8
4. 退職給付費用		35	0.4	16	0.2
5. 公租公課		785	9.6	807	8.9
6. 管理費		1,964	24.0	1,952	21.4
7. 減価償却費		1,548	18.9	1,694	18.6
8. その他経費		3,364	41.1	4,120	45.3
合計		8,193	100.0	9,103	100.0

(注) 原価の計算方法は個別原価計算によっております。

【不動産売上原価明細表】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 直接原価		4,492	96.0	2,404	93.0
2. 給与・手当・賞与		78	1.7	94	3.6
3. 賞与引当金繰入額		18	0.4	19	0.8
4. 退職給付費用		7	0.1	3	0.1
5. 減価償却費		0	0.0	0	0.0
6. その他経費		84	1.8	64	2.5
合計		4,680	100.0	2,587	100.0

(注) 原価の計算方法は個別原価計算によっております。

【仲介手数料費用明細表】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 給与・手当・賞与		457	51.3	465	44.0
2. 賞与引当金繰入額		72	8.1	69	6.6
3. 退職給付費用		43	4.9	10	1.0
4. その他経費		317	35.7	512	48.4
合計		891	100.0	1,057	100.0

【その他の事業費用明細表】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 直接原価		128	12.2	129	12.1
2. 給与・手当・賞与		12	1.2	8	0.8
3. 賞与引当金繰入額		2	0.2	-	-
4. 退職給付費用		0	0.0	0	0.0
5. 減価償却費		239	22.6	245	23.0
6. その他経費		673	63.8	685	64.1
合計		1,056	100.0	1,069	100.0

(注) 原価の計算方法は個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	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
当期首残高	2,527	0	0	1	409
当期変動額					
固定資産圧縮積立金の取崩					
剰余金の配当					31
当期純利益					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	-	31
当期末残高	2,527	0	0	1	440

	株主資本					
	利益剰余金					
	その他利益剰余金					利益剰余金合計
	別途積立金	配当準備積立金	退職手当積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	17,213	190	100	253	8,557	26,723
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の取崩				13	13	-
剰余金の配当					344	312
当期純利益					2,652	2,652
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	13	2,322	2,339
当期末残高	17,213	190	100	240	10,879	29,063

	株主資本		評価・換算差額等				純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	347	28,904	3,356	8	5,387	8,736	37,640
当期変動額							
固定資産圧縮積立金の取崩							
剰余金の配当		312					312
当期純利益		2,652					2,652
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			74	3	-	77	77
当期変動額合計	-	2,339	74	3	-	77	2,417
当期末残高	347	31,244	3,430	4	5,387	8,814	40,058

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	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
当期首残高	2,527	0	0	1	440
当期変動額					
固定資産圧縮積立金の取崩					
剰余金の配当					31
当期純利益					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	-	31
当期末残高	2,527	0	0	1	471

	株主資本					
	利益剰余金					
	その他利益剰余金					利益剰余金合計
	別途積立金	配当準備積立金	退職手当積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	17,213	190	100	240	10,879	29,063
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の取崩				13	13	-
剰余金の配当					344	312
当期純利益					2,844	2,844
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	13	2,514	2,531
当期末残高	17,213	190	100	226	13,393	31,594

	株主資本		評価・換算差額等				純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	347	31,244	3,430	4	5,387	8,814	40,058
当期変動額							
固定資産圧縮積立金の取崩		-					-
剰余金の配当		312					312
当期純利益		2,844					2,844
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			1,912	3	-	1,916	1,916
当期変動額合計	-	2,531	1,912	3	-	1,916	4,448
当期末残高	347	33,775	5,343	0	5,387	10,730	44,506

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1．有価証券の評価基準および評価方法

(1)満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

(2)子会社および関連会社株式

移動平均法による原価法

(3)その他有価証券

時価のあるもの

決算期末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

なお、投資事業有限責任組合およびこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

2．たな卸資産の評価基準および評価方法

(1)販売用不動産および仕掛販売用不動産

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

(1)有形固定資産（リース資産を除く）

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 7～50年

(2)無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

4．引当金の計上基準

(1)貸倒引当金

売掛債権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、貸倒懸念債権等の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

従業員に対して支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち期間対応分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および年金資産の見込額に基づき、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。

なお、退職給付債務の計算に当たり簡便法を採用しているため数理計算上の差異は認識しておりません。

(4)役員退職慰労引当金

役員（執行役員を含む）の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を引当計上しております。

5．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1)ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ただし、金利スワップ取引について特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。

(2)関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続

特定目的会社等を利用した不動産事業に対する出資に係る収益の計上基準

特定目的会社等を利用した不動産事業に対する出資に係る収益は、営業収益として計上しております。

住宅分譲事業に係る販売直接費の計上基準

住宅分譲事業に係る販売直接費については、プロジェクト損益に関連付けて管理することが重要となるため収益計上時に一括費用処理しております。

(追加情報)

「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日）を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続を新たに開示しております。

(3)消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損損失測定における将来キャッシュ・フローの見積り

固定資産の減損損失計上の要否判定につきまして、賃貸用ビル毎または賃貸用駐車場毎に設置されている固定資産をグループ化し、当該固定資産毎に生み出される将来キャッシュ・フローを使用しておりますが、将来キャッシュ・フローの見積りには不確実性が含まれると判断しております。

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

セグメント名	対象となる固定資産	減損損失計上額
ビル賃貸	80,568	-
駐車場	7,124	25
有料老人ホーム	4,625	-

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

固定資産の回収可能価額の決定にあたっては使用価値と正味売却価額のいずれか大きい額によっております。

また使用価値の見積りにあたっては資産(グループ)から生じる見積り将来キャッシュ・フローの割引現在価値によっております。

なお将来キャッシュ・フローの見積りにあたり新型コロナウイルス感染症の影響に関する一定の仮定につきましては、財務諸表「注記事項(追加情報)」に記載のとおりであります。

ビル賃貸

当期の稼働実績や個々の契約状況からビルの稼働率を算出し、各資産毎の営業利益を見積っております。

駐車場

過去や当期の稼働実績、また立地等近隣の状況を加味し、駐車場の稼働率が同程度の水準で推移すると仮定し資産から生じる将来キャッシュ・フローを見積っております。

有料老人ホーム

過去の入居実績の推移やマーケット動向等から将来の稼働率や20年を超えた期間の将来キャッシュ・フローの見積りに係る割引率を勘案し、資産から生じる将来キャッシュ・フローを見積っております。

使用価値の見積りについては将来の不確実な経済状況の変動によって影響を受ける可能性があり、将来キャッシュ・フローが見積り金額と異なった場合には、翌年度の財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。このため主要な仮定については最善の見積りを前提にしておりますが、今後の動向によって事後的な結果と乖離が生じる可能性があります。

(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)

「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)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の世界的大流行の影響により、景気の先行きは極度に不透明な状況であります。当社は、これに伴う経済活動停滞による影響は一定期間継続することが見込まれるものの今後1年をかけて経済活動は徐々に回復するものと仮定して、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づき、固定資産の減損損失の認識における将来キャッシュ・フローの見積り、繰延税金資産の回収可能性の見積りおよび棚卸資産の評価における正味売却価額の見積りを行っております。

なお、当事業年度の経営成績における新型コロナウイルス感染症の影響は軽微であります。会計上の見積りに用いた仮定には不確定要素が多く、上記の仮定の状況に変化が生じた場合には、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 担保資産および担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
現金及び預金	337百万円	- 百万円
建物	12,923	12,973
構築物	20	18
機械及び装置	46	34
土地	32,392	39,348
投資有価証券	3,962	5,459
計	49,681	57,834

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期借入金	1,000百万円	1,000百万円
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	56,227	63,452
その他(固定負債) (1年内支払予定を含む)	226	125
社債に対する銀行保証	3,500	3,500
前受金に対する銀行保証	23	8
計	60,977	68,086

なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、次の資産を担保に供しております。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
差入保証金	40百万円	40百万円

2 関係会社に対する金銭債権および金銭債務

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期金銭債権	0百万円	0百万円
短期金銭債務	14	53
長期金銭債権	31	31
長期金銭債務	2	2

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	20百万円	20百万円
営業費用	636	665
営業取引以外の取引	41	63

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度24%、当事業年度10%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度76%、当事業年度90%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目および金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
役員報酬	215百万円	216百万円
給与・手当・賞与	528	533
賞与引当金繰入額	51	50
退職給付費用	44	10
役員退職慰労引当金繰入額	65	163
福利費	123	115
支払手数料	308	202
広告宣伝費	351	140
減価償却費	51	54
租税公課	184	211

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額2,017百万円、前事業年度の貸借対照表計上額2,017百万円)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ことから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2020年 3月31日)	当事業年度 (2021年 3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	76百万円	76百万円
退職給付引当金	61	51
役員退職慰労引当金	172	209
貸倒引当金	6	5
販売用不動産評価損	51	36
減損損失	317	316
投資有価証券評価損	103	103
資産除去債務	125	127
その他有価証券評価差額金	111	25
事業用土地の再評価差額	869	869
その他	274	265
繰延税金資産小計	2,170	2,086
評価性引当額	1,375	1,304
繰延税金資産合計	795	782
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,569	2,302
固定資産圧縮積立金	107	101
事業用土地の再評価差額	3,680	3,680
その他	70	65
繰延税金負債合計	5,427	6,149
繰延税金負債の純額	4,631	5,367

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度および当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘 柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価 証券	その他有 価証券	日本光電工業(株)	586,062	1,892
		(株)インテージホールディングス	1,256,000	1,634
		蛇の目ミシン工業(株)	1,537,411	1,285
		A G S (株)	1,430,000	1,204
		文化シャッター(株)	1,000,000	1,054
		東京海上ホールディングス(株)	157,500	829
		VN AB Holdings PTE.LTD	628,283,725	826
		むさし証券(株)	697,885	758
		武州瓦斯(株)	300,000	601
		トーヨーカネツ(株)	212,590	577
		サンケン電気(株)	110,800	575
		不二サッシ(株)	5,349,400	427
		サイボー(株)	664,000	326
		富士倉庫運輸(株)	571,000	296
		飯野海運(株)	555,000	294
		首都圏リース(株)	426,300	292
		(株)あおぞら銀行	100,000	253
		上新電機(株)	75,000	237
		K H ネオケム(株)	78,200	218
		戸田建設(株)	230,000	186
		須賀工業(株)	360,000	180
		田中建設工業(株)	66,000	173
		(株)大気社	50,000	151
		日本電波工業(株)	178,250	129
		(株)タムロン	60,000	129
		(株)しまむら	10,000	127
		大阪西運送(株)	113,600	113
		(株)東洋クオリティワン	178,000	82
		(株)ヤマダコーポレーション	30,000	73
		(株)テレビ埼玉	120,000	65
		昭和ホールディングス(株)	250,000	50
		日東紡績(株)	11,355	45
リズム(株)	37,800	34		
日本信号(株)	31,500	30		
その他15銘柄	149,570	53		
	合 計	645,266,948	15,212	

【債券】

投資有価証券	満期保有目的の債券	銘柄	券面総額（百万円）	貸借対照表計上額（百万円）
		(株)高麗川カントリー倶楽部無担保少人数私募債	150	150
合 計			150	150

【その他】

投資有価証券	その他有価証券	種類および銘柄	投資口数等（口）	貸借対照表計上額（百万円）
		(匿名組合出資)		
		名古屋インベストメント合同会社	14,927	748
		合同会社ONE TEAM	-	382
		THE 汐留インベストメント合同会社	371,927,611	371
		ASM5 合同会社	-	300
		合同会社CREMLファンド1	-	200
		合同会社CREMLファンド2	-	184
		レキシントンリアルティ合同会社	-	181
		合同会社ハローストレージプレミアム	-	100
		(優先出資証券)		
		銀座大栄ビル特定目的会社	7,910	395
		DLP 特定目的会社	5,600	280
		秋葉原大栄ビル特定目的会社	3,800	190
		TD・DS 特定目的会社	3,600	180
		(投資事業有限責任組合出資)		
		ニュー・パラダイム・ファンド1号投資事業有限責任組合	50	417
		LRF 投資事業有限責任組合	222,500,000	222
		ラサール・ジャパン・プロパティ・ファンド投資事業有限責任組合	200	198
		その他1銘柄	5	4
		(非上場不動産投資信託)		
		地主プライベートリート投資法人	60	621
		(金銭信託)		
		入居一時金保全信託	-	600
合 計			594,463,763	5,578

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	26,948	(注) 1 1,432	(注) 2 2,791 (0)	1,795	23,793	22,640
	構築物	367	151	(注) 2 98 (3)	63	356	799
	機械及び装置	64	-	0	14	49	500
	車両運搬具	3	-	-	1	2	8
	工具、器具及び備品	556	196	26 (21)	95	631	750
	土地	60,588 [9,067]	(注) 1 8,492	(注) 2 3,123	-	65,957 [9,067]	-
	リース資産	-	-	0	-	-	-
	建設仮勘定	3,306	545	585	-	3,267	-
	計	91,836 [9,067]	10,818	6,624 (25)	1,971	94,058 [9,067]	24,699
無形固定資産	借地権	1,676	-	-	-	1,676	-
	ソフトウェア	54	12	-	21	44	-
	その他	4	-	-	0	3	-
	計	1,735	12	-	22	1,725	-

(注) 1 . 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

・賃貸用不動産 2 物件の取得	建 物	632百万円
	土 地	7,344百万円

2 . 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

・賃貸用不動産 4 物件の流動化による売却	建 物	2,791百万円
	構築物	93百万円
	土 地	3,079百万円

3 . 「当期減少額」欄の()内は内数で、当期の減損損失計上額であります。

4 . 土地の[]内は内書きで、事業用土地の再評価差額であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	21	0	3	18
賞与引当金	213	213	213	213
役員退職慰労引当金	558	177	61	674

(2) 【主な資産および負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	
剰余金の配当の基準日	3月31日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新株交付手数料	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 日本証券代行株式会社 支店 三井住友信託銀行株式会社 本店および支店 無料
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 日本証券代行株式会社 支店 三井住友信託銀行株式会社 本店および支店 無料
公告掲載方法	官報に掲載
株主に対する特典	なし

(注) 1. 当社は株券不発行会社であります。

2. 単元未満株式の買取代金を支払う際、送金手数料を控除した金額を支払うことができます。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は上場会社ではありませんので、金融商品取引法第24条の7第1項の適用がありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書およびその添付書類

事業年度（第80期）（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）2020年6月24日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書

（第81期第1四半期）（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日）2020年8月7日関東財務局長に提出

（第81期第2四半期）（自 2020年7月1日 至 2020年9月30日）2020年11月11日関東財務局長に提出

（第81期第3四半期）（自 2020年10月1日 至 2020年12月31日）2021年2月5日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2021年6月23日

大栄不動産株式会社

取締役会 御中

E Y 新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 板谷 秀穂 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山本 高揮 印
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大栄不動産株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大栄不動産株式会社及び連結子会社の2021年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

有料老人ホーム事業において保有する固定資産の減損	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されており、会社及び連結子会社は有料老人ホーム事業を運営するにあたり、2021年3月31日現在、連結財務諸表上、固定資産を4,590百万円計上している。将来の稼働率や割引率は不確実な経済状況の変動によって影響を受ける可能性があり、今後の動向によって減損損失が計上された場合には金額的影響が大きい。</p> <p>注記事項（セグメント情報等）に記載されており、当連結会計年度において、有料老人ホーム事業セグメントから生じる損益が継続してマイナスとなっている。そのため会社は減損の兆候があると判断したが、減損損失の認識の判定において、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がその帳簿価額を上回っていたことから、減損損失を認識していない。</p> <p>資産グループの継続的使用によって生じる将来キャッシュ・フローの見積りは、取締役会によって承認された事業計画と事業計画が策定されている期間を超える期間について見積もった稼働率、及び、使用価値により算定した回収可能価額の見積りに基づいて行っている。</p> <p>将来キャッシュ・フローの見積りにおける重要な仮定は、稼働率及び20年を超えた期間の将来キャッシュ・フローの見積りに係る割引率である。特に稼働率については、現在入居者を募集中であるため、将来における入居者数の推移の予測には不確実性を伴う。</p> <p>将来キャッシュ・フローの見積りにおける上記の重要な仮定は不確実性を伴い経営者による判断を必要とすることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、有料老人ホーム事業の固定資産の減損損失の認識の判定における割引前将来キャッシュ・フローの総額の見積りについて、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産グループの帳簿価額を会計帳簿と突合するとともに、割引前将来キャッシュ・フローの総額と比較した。 ・将来キャッシュ・フローの見積期間について、主要な資産の経済的残存使用年数と比較した。 ・将来キャッシュ・フローについて、取締役会によって承認された事業計画との整合性を検討した。 ・経営者の見積りプロセスの有効性を評価するために、過年度における事業計画とその後の実績を比較した。 ・事業計画の基礎となる稼働率については、経営者と協議を行うとともに、公的機関による都道府県別の65歳以上及び75歳以上の世帯総数並びに都道府県別の要介護人口に関するレポートを閲覧した。また、入居実績に基づく趨勢分析を実施した結果と比較した。 ・割引率について、キャップレートの設定根拠を把握するとともに、不動産鑑定評価会社が公表している利回りに関するレポート等との比較に基づく検討を行った。 ・会社が実施した将来の稼働率及び割引率の変動リスクを考慮した感応度分析について検討した。 ・使用価値の算定における評価方法及び処分コスト控除後の公正価値の基礎となる不動産鑑定評価の検討において、当監査法人のネットワーク・ファームの評価専門家を関与させ、評価方法と会計基準との整合性及びインプット情報と近隣相場等の外部情報との整合性について検討した。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2021年6月23日

大栄不動産株式会社

取締役会 御中

E Y新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 板谷 秀穂 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山本 高揮 印
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大栄不動産株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの第81期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大栄不動産株式会社の2021年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

有料老人ホーム事業において保有する固定資産の減損

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（有料老人ホーム事業において保有する固定資産の減損）と同一内容であるため、記載を省略している。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。