

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第2項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年8月10日
【四半期会計期間】	第84期第1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30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】	経理財務部長 下平 和宏
【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】	経理財務部長 下平 和宏
【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】

回次	第83期 第1四半期連結 累計期間	第84期 第1四半期連結 累計期間	第83期
会計期間	自2022年 4月1日 至2022年 6月30日	自2023年 4月1日 至2023年 6月30日	自2022年 4月1日 至2023年 3月31日
営業収益 (百万円)	5,515	4,166	24,050
経常利益 (百万円)	770	689	5,175
親会社株主に帰属する四半期（当 期）純利益 (百万円)	566	504	3,488
四半期包括利益または包括利益 (百万円)	△30	1,466	4,084
純資産額 (百万円)	45,358	50,563	49,472
総資産額 (百万円)	151,463	159,061	157,880
1株当たり四半期（当期）純利益 金額 (円)	45.23	40.30	278.67
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	29.9	31.8	31.3

- （注） 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり四半期（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【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ（当社および当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【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】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 財政状態および経営成績の状況

①経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間の当社グループの事業別営業収益は、ビル賃貸事業につきましてはビル稼働率と賃料収入が安定的に推移し2,471百万円（前年同四半期2,408百万円、前年同四半期比2.6%増）、駐車場事業につきましては新規開設による収容台数の増加等により816百万円（同765百万円、6.7%増）、住宅事業につきましては分譲マンション供給が端境期となった影響から333百万円（同1,733百万円、80.8%減）、不動産営業事業につきましては積極的な営業活動を推進しましたが、大口不動産仲介収入の反動減により254百万円（同345百万円、26.3%減）、有料老人ホーム事業につきましては入居希望者の施設見学の再開等実施しつつ、感染防止対策の徹底に注力した結果268百万円（同258百万円、3.9%増）となりました。

これらの結果、当社グループ全体の営業収益は4,166百万円（前年同四半期5,515百万円、前年同四半期比24.4%減）、経常利益は689百万円（同770百万円、10.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は504百万円（同566百万円、10.9%減）、1株当たり四半期純利益は40.30円（同45.23円、10.9%減）となりました。

②財政状態の状況

当第1四半期連結会計期間末の総資産は159,061百万円となり、前連結会計年度末と比べ1,180百万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122百万円減少し45,054百万円となりました。これは「販売用不動産」が1,204百万円、「仕掛販売用不動産」が298百万円増加したものの、「現金及び預金」が1,678百万円減少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1,302百万円増加し114,006百万円となりました。これは「投資有価証券」が1,358百万円増加したことが主な要因となっております。

当第1四半期連結会計期間末の負債は、資産の含み益増加による「繰延税金負債」の増加等により前連結会計年度末と比べ90百万円増加し108,497百万円となりました。

当第1四半期連結会計期間末の純資産は「利益剰余金」と「その他有価証券評価差額金」の増加により前連結会計年度末と比べ1,090百万円増加し50,563百万円となりました。

この結果、当第1四半期連結会計期間末における自己資本比率は31.8%（前連結会計年度末は31.3%）、1株当たり純資産は4,039.03円（前連結会計年度末は3,951.92円）となりました。

(2) 会計上の見積りおよび当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「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」中の会計上の見積りおよび当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 優先的に対処すべき事業上および財務上の課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上および財務上の課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

(6) 主要な設備

当第1四半期連結累計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (2023年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年8月10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】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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)
2023年4月1日～ 2023年6月30日	—	12,921,111	—	2,527	—	0

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年6月30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	—

② 【自己株式等】

2023年6月30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 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

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、第1四半期連結会計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）および第1四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,121	24,443
営業未収入金	461	442
販売用不動産	15,290	16,494
仕掛販売用不動産	2,054	2,353
その他	1,248	1,320
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	45,176	45,054
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	21,719	21,349
土地	59,795	59,795
その他（純額）	1,467	1,848
有形固定資産合計	82,982	82,994
無形固定資産	1,714	1,710
投資その他の資産		
投資有価証券	24,511	25,870
その他	3,516	3,452
貸倒引当金	△21	△20
投資その他の資産合計	28,006	29,301
固定資産合計	112,703	114,006
資産合計	157,880	159,061

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年 3 月31日)	当第 1 四半期連結会計期間 (2023年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
コマーシャル・ペーパー	—	994
1年内返済予定の長期借入金	16,050	17,068
未払法人税等	472	67
引当金	236	147
その他	4,111	4,411
流動負債合計	20,870	22,691
固定負債		
社債	9,500	9,500
長期借入金	64,195	62,060
引当金	692	580
退職給付に係る負債	405	405
資産除去債務	435	439
その他	12,307	12,820
固定負債合計	87,536	85,806
負債合計	108,407	108,497
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	35,869	35,998
自己株式	△347	△347
株主資本合計	38,050	38,179
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,204	7,166
土地再評価差額金	5,217	5,217
その他の包括利益累計額合計	11,422	12,383
純資産合計	49,472	50,563
負債純資産合計	157,880	159,061

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
営業収益	5,515	4,166
営業原価	4,446	3,164
営業総利益	1,068	1,002
販売費及び一般管理費	528	502
営業利益	540	500
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	418	379
その他	6	6
営業外収益合計	425	386
営業外費用		
支払利息	181	191
その他	13	6
営業外費用合計	194	197
経常利益	770	689
税金等調整前四半期純利益	770	689
法人税、住民税及び事業税	124	65
法人税等調整額	80	119
法人税等合計	204	184
四半期純利益	566	504
親会社株主に帰属する四半期純利益	566	504

【四半期連結包括利益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	566	504
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△596	961
その他の包括利益合計	△596	961
四半期包括利益	△30	1,466
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△30	1,466
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

【注記事項】

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
減価償却費	488 百万円	436 百万円

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年6月30日）

1. 配当に関する事項

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	配当の原資
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	350	28	2022年3月31日	2022年6月29日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動に関する事項

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）

1. 配当に関する事項

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	配当の原資
2023年6月28日 定時株主総会	普通株式	375	30	2023年3月31日	2023年6月29日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動に関する事項

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高および利益または損失の金額に関する情報

(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	2,404	765	1,733	339	258	5,501	13	5,515
セグメント間 の内部営業収 益または振替 高	3	—	—	6	—	9	0	9
計	2,408	765	1,733	345	258	5,510	13	5,524
セグメント利益 または損失(△)	646	123	89	103	△26	936	△42	894

(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。

2. 報告セグメントの利益または損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額および当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

利益	金額
報告セグメント計	936
「その他」の区分の利益	△42
セグメント間取引消去	0
全社費用(注)	△355
四半期連結損益計算書の営業利益	540

(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。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失またはのれん等に関する情報
該当事項はありません。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自2023年4月1日 至2023年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高および利益または損失の金額に関する情報

（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	2,468	816	333	248	268	4,134	32	4,166
セグメント間 の内部営業収 益または振替 高	3	—	—	6	—	9	0	9
計	2,471	816	333	254	268	4,143	32	4,176
セグメント利益 または損失(△)	692	157	52	△29	13	887	△24	862

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

2. 報告セグメントの利益または損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額および当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：百万円）

利益	金額
報告セグメント計	887
「その他」の区分の利益	△24
セグメント間取引消去	1
全社費用（注）	△363
四半期連結損益計算書の営業利益	500

（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。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失またはのれん等に関する情報
該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第1四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年6月30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		
一時点で移転される財	12	1	1,733	311	99	2,159	13	2,172
一定の期間にわたり移 転される財	457	51	—	1	82	592	—	592
顧客との契約から生じ る収益	469	53	1,733	312	182	2,751	13	2,765
その他の収益	1,935	711	—	26	75	2,749	—	2,749
外部顧客への売上高	2,404	765	1,733	339	258	5,501	13	5,515

(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。

当第1四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年6月30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		
一時点で移転される財	1	2	264	196	99	564	30	594
一定の期間にわたり移 転される財	481	50	—	1	88	622	2	624
顧客との契約から生じ る収益	482	53	264	198	188	1,187	32	1,219
その他の収益	1,985	763	68	50	80	2,947	—	2,947
外部顧客への売上高	2,468	816	333	248	268	4,134	32	4,166

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

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額および算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額	45円23銭	40円30銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	566	504
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四半期純利益金額(百万円)	566	504
普通株式の期中平均株式数(千株)	12,518	12,518

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年8月10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
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小島 亘司
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている大栄不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、大栄不動産株式会社及び連結子会社の2023年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビュー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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

四半期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四半期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四半期連結財務諸表の作成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。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、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。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、四半期レビュー報告書において四半期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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した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。
- ・ 四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期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ないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論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、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。