貸　借　対　照　表

［令和３年３月３１日現在］

（単位：千円）

科目	金額	科目	金額
（資産の部）	(124,184,748)	（負債の部）	(70,627,467)
流動資産	10,734,913	流動負債	52,322,939
現金及び預金	836,116	買掛金	515,438
受取手形	8,000	短期借入金	48,652,000
売掛金	477,820	未払金	110,045
販売用不動産	3,402,189	未払法人税等	581,777
開発用不動産	2,558,080	前受金	655,121
仕掛不動産	789,755	預り金	1,298,043
前渡金	1,744,738	賞与引当金	301,540
前払費用	128,327	その他	208,973
短期貸付金	9,739		
その他	780,529	固定負債	18,304,528
貸倒引当金	△ 384	長期借入金	5,318,714
		資産除去債務	15,921
固定資産	113,449,834	預り敷金保証金	6,692,655
有形固定資産	109,149,710	退職給付引当金	1,677,895
建物	31,694,868	役員退職慰労引当金	137,749
構築物	956,302	繰延税金負債	4,396,820
機械装置	31,319	その他	64,772
工具器具備品	238,959		
土地	75,805,514		
建設仮勘定	422,746	（純資産の部）	(53,557,280)
無形固定資産	452,699	株主資本	53,488,810
諸施設利用権等	310,719	資本金	3,037,350
ソフトウエア	141,979	資本剰余金	38,577,699
投資その他の資産	3,847,425	資本準備金	38,428,299
投資有価証券	1,473,744	その他資本剰余金	149,400
関係会社株式	326,681	利益剰余金	11,873,760
長期前払費用	1,089,597	その他利益剰余金	11,873,760
差入敷金保証金	680,047	繰越利益剰余金	11,873,760
その他	282,294	評価・換算差額等	68,469
貸倒引当金	△ 4,940	その他有価証券評価差額金	68,469
資産合計	**124,184,748**	**負債及び純資産合計**	**124,184,748**

（金額は千円未満の端数を切り捨てております。）

損　益　計　算　書

［令和２年４月１日から令和３年３月３１日まで］

（単位：千円）

科　目	金　額	
売　上　高		
不動産販売事業売上高	5,595,722	
不動産賃貸事業売上高	9,806,913	
その他事業売上高	2,291,237	17,693,873
売上原価		10,792,922
売上総利益		6,900,951
販売費及び一般管理費		3,911,336
営業利益		2,989,614
営業外収益		
受取利息及び配当金	64,843	
その他	309,347	374,191
営業外費用		
支払利息	186,622	
その他	555,519	742,141
経常利益		2,621,663
特別損失		
分譲事業持分清算損失	674,015	674,015
税引前当期純利益		1,947,647
法人税、住民税及び事業税	759,498	
法人税等調整額	△ 750,477	9,020
当期純利益		1,938,626

（金額は千円未満の端数を切り捨てております。）

個　別　注　記　表

（令和　２年　４月　１日から
令和　３年　３月３１日まで）

〔１〕重要な会計方針に係る事項に関する注記

〔２〕会計上の見積りに関する注記

〔３〕貸借対照表に関する注記

〔４〕損益計算書に関する注記

〔５〕株主資本等変動計算書に関する注記

〔６〕税効果会計に関する注記

〔７〕金融商品の時価等に関する注記

〔８〕賃貸等不動産の時価等に関する注記

〔９〕関連当事者との取引に関する注記

〔１０〕１株当たり情報に関する注記

〔1〕重要な会計方針に係る事項に関する注記

1．有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式 …… 移動平均法に基づく原価法

その他有価証券

時価のあるもの …… 決算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、
売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの …… 移動平均法に基づく原価法

2．たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、開発用不動産
仕掛不動産 …… 個別法に基づく原価法
（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

定額法によっております。

（2）無形固定資産

定額法によっております。なお、自己利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

（3）リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4．引当金の計上基準

（1）貸倒引当金　債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

（2）賞与引当金　従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

（3）退職給付引当金　従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務額の見込額に基づき、当期末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、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（12年）で、発生の翌期から定額法により費用処理しております。また、過去勤務費用は、その発生時に一括費用処理しております。

（4）役員退職慰労引当金　役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金支給内規に基づく期末要支給額を計上しております。

５．ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引については、特例処理によっております。なお、ヘッジ手段は金利スワップ取引、ヘッジ対象は金利変動のリスク、ヘッジ方針は金利変動のリスク負担の適正化に限定しております。

６．消費税及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、固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して「投資その他の資産」の長期前払費用に計上し、５年間で均等償却しております。

７．連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

８．連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第８号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行なわれた項目については、「連結の納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 令和2年3月31日）第３項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

〔2〕会計上の見積りに関する注 記

会計上の見積りは入手可能な情報に基づいて合理的な金額を算出しております。

当事業年度の会計上の見積り項目のうち、翌事業年度の計算書類に重要な影響を及ぼす可能性がある項目及び影響額等は以下のとおりです。

（1）固定資産の評価

当社は、当事業年度末において、有形固定資産109,149,710千円を計上しております。

減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しています。

回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、使用価値については、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しています。

将来キャッシュ・フローについては、過去の運営実績、将来の賃貸市場を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには、市場の賃料水準、空室率、割引率等の仮定を用いております。

当該仮定の前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌事業年度の計算書類に影響を及ぼす可能性があります。

（2）棚卸資産の評価

当社は、当事業年度においては、171,633千円（2物件）の棚卸資産評価損を計上しており、当事業年度末の棚卸資産は6,750,025千円であります。

販売目的で保有する棚卸資産は、収益性の低下等により期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としています。正味売却価額の算定に当たっては、直近の販売実績、将来の売買市場の動向、近隣地域の開発計画、建設コストの動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには販売エリアの販売単価、工事単価、販売経費等の仮定を用いております。

当該仮定の前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌事業年度の計算書類に影響を及ぼす可能性があります。

〔3〕貸借対照表に関する注記

1．関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	162,555千円
短期金銭債務	47,803,483千円
長期金銭債権	85,575千円
長期金銭債務	1,283,209千円

2．有形固定資産の減価償却累計額　29,810,032千円

3．担保に供している資産および担保に係る債務

（1）担保に供している資産

関係会社株式	16,500千円
貸付金	61,444千円

（2）担保に係る債務

関係会社の金融機関借入金	556,286千円

〔4〕損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高	
売上高	3,681,023千円
仕入高	773,167千円
その他	196,468千円
営業取引以外の取引による取引高	184,376千円

〔5〕株主資本等変動計算書に関する注記

1．当事業年度末における発行済株式の数　普通株式　57,670株

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（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
令和2年6月17日定時株主総会	普通株式	1,001,785	17,371	令和2年3月31日	令和2年6月18日

（2）基準日が当期に属する配当で効力の発生日が翌期になるもの

令和3年6月16日開催予定の定時株主総会において、普通株式の配当に関する事項を次のとおり付議する予定です。

① 配当金の総額　979,755千円
② 1株当たり配当額　16,989円00銭
③ 基準日　令和3年3月31日
④ 効力発生日　令和3年6月17日（予定）

なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

〔6〕税効果会計に関する注記

繰延税金負債の発生の主な原因は、合併等による土地評価差額であります。

〔7〕金融商品の時価等に関する注記

1．金融商品の状況に関する事項

当社は、親会社等からの借入により資金を調達し、資金運用については短期的な貸付金等に限定しております。

受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクは、与信管理規程に沿ってリスク低減を図っております。また、投資有価証券は、主として非上場の不動産投資信託及び株式等であり、定期的に時価等の把握を行っております。

借入金の使途は、運転資金及び設備投資資金であり、一部の長期借入金の金利変動リスクに金利スワップ取引を実施して支払利息を固定化しております。

2．金融商品の時価等に関する事項

令和3年3月31日現在（当期の決算日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (※1)	時価 (※1)	差額
（1）現金及び預金	836,116	836,116	－
（2）受取手形及び売掛金	485,820	485,820	－
（3）短期貸付金	9,739	9,739	－
（4）投資有価証券	1,432,728	1,432,728	－
（5）差入敷金保証金	680,047	674,869	△5,178
（6）買掛金	(515,438)	(515,438)	－
（7）短期借入金(※2)	(48,652,000)	(48,653,020)	(1,020)
（8）預り金	(1,298,043)	(1,298,043)	－
（9）長期借入金	(5,318,714)	(5,215,754)	(△102,959)
(10) 預り敷金保証金	(6,692,655)	(6,420,113)	(△272,541)

(※1) 負債に計上されているものについては、（　）内で示しております。
(※2) 1年内返済の長期借入金を含む。

［注1］金融商品の時価の算定方法並びに投資有価証券に関する事項

（1）現金及び預金、（2）受取手形及び売掛金、（3）短期貸付金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

（4）投資有価証券
非上場の不動産投資信託は合理的に算定された価額、株式は取引所の価格によっております。

（５）差入敷金保証金、（10）預り敷金保証金
これらの時価については、（９）長期借入金の時価算定方法と同一の方法によっております。

（６）買掛金、（７）短期借入金、（８）預り金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。なお、短期借入金に含まれる1年内返済予定の長期借入金の時価は、（９）長期借入金の時価算定方法と同一の方法によっております。

（９）長期借入金
元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

［注２］非上場株式（貸借対照表計上額41,016千円）及び関係会社株式（貸借対照表計上額326,681千円）は市場価格がなく、将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

〔８〕賃貸等不動産の時価等に関する注記

１．賃貸等不動産の状況に関する事項
当社は、兵庫県、大阪府、東京都その他の地域において、賃貸用の住居（寮・社宅を含む）及び商業施設、並びにオフィスビルを保有しております。
令和3年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸事業収益は9,806,913千円、賃貸事業損益は4,998,395千円であります。

２．賃貸等不動産の時価に関する事項

（単位：千円）

貸借対照表計上額	時価
107,500,382	121,269,112

（注１）貸借対照表計上額は、建物及び土地の総額であり、取得価額から減価償却累計額を控除した金額であります。
（注２）当期末の時価は、主として「不動産鑑定基準」に基づき鑑定評価等により算定した金額であります。

〔9〕関連当事者との取引に関する注記

親会社及びその他の関係会社

（単位：千円）

属性	会社等の名称	議決権等の被所有割合	関連当事者との関係	取引の内容		取引金額	科目	期末残高
親会社	東京センチュリー㈱	直接 70%	役員の派遣受入、資金の借入	資金の借入		41,797,538	短期借入金	44,300,000
				利息の支払		155,768	流動負債その他	461
その他の関係会社	㈱神戸製鋼所	直接 25%	寮・社宅の賃貸等の売上、役員の派遣受入	売上高	不動産賃貸	3,427,762	前受金	135,485
					その他	8,322	売掛金	4,381
				敷金・保証金の受入		1,425	預り敷金保証金	1,317,747

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注１）利息の利率は、市場金利を反映して合理的に決定しており、担保の差入もありません。
なお、借入の取引金額は、平均残高を記載しております。

（注２）価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して当社が希望価格を提示し、価格交渉の上、決定しております。

（注３）上記金額のうち、取引金額には消費税等を含めておりません。

〔１０〕１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額　928,685円28銭

１株当たり当期純利益　33,615円86銭

（千円単位で表示しているものの金額は千円未満の端数を切り捨てております。）