

# 第5期 決算公告

日神不動産株式会社

## 貸借対照表

(2023年3月31日現在)

(単位：千円)

科目 (資産の部)	金額	科目 (負債の部)	金額
流動資産	28,780,745	流動負債	19,580,141
現金及び預金	12,525,333	買掛金	200,983
販売用不動産	6,145,704	電子記録債務	8,441,450
不動産事業支出金	9,504,488	短期借入金	3,276,500
前払費用	15,560	1年以内返済予定長期借入金	6,565,800
未収入金	20,839	リース債務	13,079
その他	568,819	未払金	76,547
固定資産	577,245	未払費用	111,286
有形固定資産	36,246	未払法人税等	195,309
リース資産	28,735	賞与引当金	280,281
その他	7,510	前受金	204,946
無形固定資産	1,287	預り金	156,833
リース資産	1,287	その他	57,123
投資その他の資産	539,711	固定負債	6,346,854
その他の関係会社有価証券	110,000	長期借入金	5,885,600
投資有価証券	193,800	リース債務	19,826
出資金	493	退職給付引当金	402,426
長期前払費用	827	役員株式給付引当金	7,277
長期預け金	21,148	その他	31,724
保証金	1,500		
保険積立金	84,765	負債合計	25,926,995
繰延税金資産	127,176		
		(純資産の部)	
		株主資本	
		資本金	480,000
		資本剰余金	522,561
		その他資本剰余金	522,561
		利益剰余金	2,428,434
		利益準備金	56,200
		その他利益剰余金	2,372,234
		繰越利益剰余金	2,372,234
		純資産合計	3,430,995
資産合計	29,357,991	負債・純資産合計	29,357,991

個 別 注 記 表

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等

総平均法による原価法

なお、匿名組合出資は「5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項」の「(2) 匿名組合出資の会計処理」に記載しております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び不動産事業支出金

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切り下げの方法により算定）

賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

① リース資産以外の有形固定資産

定率法

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物付属設備については、定額法を採用しております。

② 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、残存価額をゼロとする定額法によっております。

(2) 無形固定資産

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、残存価額をゼロとする定額法によっております。

3. 引当金の計上基準

賞与引当金

従業員賞与の支給に充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担を計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の処理方法は以下のとおりであります。

① 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、その発生時の翌事業年度において一括損益処理しております。

過去勤務費用については、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（1年）による定額法により処理しております。

役員株式給付引当金

役員株式給付規定に基づく役員に対する当社株式の支給に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

## 4. 重要な収益及び費用の計上基準

当社は、主に分譲マンションの企画・販売、不動産証券化事業を行っております。

分譲マンションの企画・販売にかかる履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約などにより決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払を受けております。

不動産証券化事業について収益の認識時期等は分譲マンションの企画・販売に係る履行義務と同様であります。

## 5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

## (1) 消費税等の会計処理方法

資産に係る控除対象外消費税等のうち、固定資産に係るものは「長期前払費用」に計上し5年間で均等償却を行っております。

## (2) 匿名組合出資の会計処理

匿名組合出資については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」に計上しております。匿名組合への出資金払込時に「投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」に計上し、匿名組合が獲得した純損益については、持分相当額を「売上高」又は「関係会社受取配当金」に計上するとともに、同額を「投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」に加減し、営業者からの出資金の払戻については、「投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を減額しております。

## (会計方針の変更)

## (時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる計算書類に与える影響はありません。

## (重要な会計上の見積り)

## 販売用不動産及び不動産事業支出金の評価

## (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	6,145,704千円
不動産事業支出金	9,504,488千円

## (2) 見積りの内容について計算書類利用者の理解に資するその他の情報

## ① 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

販売用不動産及び不動産事業支出金(以下販売用不動産等)は「1.資産の評価基準及び評価方法」のとおり、個別法による原価法(収益性の低下による簿価切り下げの方法により算定)による評価を行っております。

## ② 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

販売用不動産等の評価は正味売却価額に基づき行われます。正味売却価額の算定において、不動産市場や近隣地域における他社による開発状況等を勘案して販売見込額を見積ります。また、開発中の物件は造成・建築工事原価等を見積ります。

## ③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

これらの見積りにおいて用いた仮定に見直しが必要となった場合、翌事業年度において、費用を認識する可能性があります。

## (貸借対照表注記)

## 1. 関係会社に対する債権・債務

未収入金	336千円
長期預け金	21,148千円
未払金	1,817千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 50,829千円

## 3. 担保に供している資産

不動産事業支出金	8,920,262千円
販売用不動産	3,435,148千円
担保に対応する債務	
短期借入金	2,475,000千円
1年内返済予定長期借入金	5,840,800千円
長期借入金	5,605,600千円

## (損益計算書注記)

## 関係会社との取引高

売上高	860千円
その他の営業取引	314,220千円

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産の発生の主な原因の内訳

	千円
未払費用	12,658
賞与引当金	85,822
未払事業税	13,077
退職給付引当金	123,222
長期未払金	2,250
役員株式給付引当金	2,228
その他	7,006
評価性引当額	△119,090
繰延税金資産合計	127,176

## 2. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、当事業年度から、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理および開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

## (株主資本等変動計算書に関する注記)

## 1. 当事業年度末日における発行株式の数 普通株式 20,000株

## 2. 配当に関する事項

## ① 配当金支払額

配当金の総額	380,000千円
1株当たり配当額	19,000円
基準日	2022年3月31日
効力発生日	2022年6月27日

## ② 基準日が当期に属する配当のうち配当の効力が翌期となるもの

2023年6月26日定時株主総会議案	
配当の原資	利益剰余金
配当金の総額	400,000千円
1株当たり配当額	20,000円
基準日	2023年3月31日
効力発生日	2023年6月27日

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社は、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借入等による方針であります。デリバティブは利用しておりません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債務である買掛金及び電子記録債務は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

長期借入金は、主に分譲マンションの用地取得代金として借入れたものであり、金利の変動リスクや流動性リスクに晒されていますが、原則として建物完成時に返済しておりその借入期間は2年以内であります。長期借入金の金利変動リスク等に対しては、借入をマンションプロジェクト毎に行い、適時に資金繰計画を作成するとともに、手許流動性の維持を図ることにより、管理しております。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりであります。

なお、市場価格のない株式等、組合出資金及び、金額の重要性の乏しいものは、次表には含まれておりません。また、現金及び預金、買掛金、電子記録債務、短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金 (1年以内返済予定長期借入金を含む)	12,451,400	12,445,941	△5,458
負債計	12,451,400	12,445,941	△5,458

(注) 市場価格のない株式等及び組合出資金等の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
(1) 市場価格のない株式等	23,800
(2) 匿名組合出資金	280,000

(1) 市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

(2) 「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

## 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価は、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：千円)

	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金（年内含む）	—	12,445,941	—	12,445,941

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものの時価は、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額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、レベル2の時価に分類しております。

また、固定金利によるものの時価は、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の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て現在価値を算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

親会社

(単位：千円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社	㈱日神グループホールディングス	被所有 直接100.0	役員の兼任 債務保証	当社銀行借入等に対する債務保証（注）	12,758,900	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 当社は、銀行借入等に対し、株式会社日神グループホールディングスより債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

(1株当たり情報注記)

- |               |             |
|---------------|-------------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 171,549円77銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 48,842円19銭  |

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約及びその他の源泉から認識した収益

(単位：千円)

	当事業年度
顧客との契約から認識した収益	22,738,457
その他の源泉から認識した収益	29,865
合計	22,768,323

(注) その他の源泉から認識した収益は、主に、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づくリース収益であります。

## 2. 収益の分解情報

(単位：千円)

売上高	
不動産販売	22,711,605
新築マンション等	21,094,447
不動産証券化事業	1,617,158
その他	26,852
顧客との契約から認識した収益	22,738,457
一時点で移転される財	22,738,457
一定期間にわたり移転されるサービス	—
合計	22,738,457

## 3. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「(重要な会計方針) 4. 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

## 4. 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

顧客との契約から生じた契約負債の期首残高及び期末残高

	当事業年度
契約負債(期首残高)	447,760千円
契約負債(期末残高)	203,491千円

契約負債は主に顧客からの前受金に関連するものです。

当事業年度に認識した収益のうち、当事業年度期首の契約負債残高に含まれていたものは、427,755千円です。