

(証券コード 1878)

## 第47期定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

(2020年4月1日から2021年3月31日まで)

### ○事業報告のうち以下の事項

- ・企業集団の現況に関する事項のうち主要な事業内容、従業員の状況、  
主要な事業所、主要な借入先及び借入額
- ・会社の株式に関する事項のうちその他株式に関する重要な事項
- ・会社の新株予約権等に関する事項

### ○連結計算書類の連結株主資本等変動計算書及び連結注記表

### ○計算書類の株主資本等変動計算書及び個別注記表



**大東建託株式会社**

本事項につきましては、法令及び当社定款第16条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/kabunushi.html>) に掲載することにより、株主の皆様にご提供しております。

## ○企業集団の現況に関する事項

### 1) 主要な事業内容

事業区分	主要な事業内容
建設事業	建築その他建設工事全般に関する事業
不動産事業	不動産の一括借上、賃貸、仲介及び管理に関する事業等
金融事業	施主様が金融機関から長期融資を実行されるまでの建築資金融資事業等
その他事業	L P ガス供給事業、デイサービスセンター運営等

### 2) 従業員の状況

#### ① 企業集団における従業員の状況

セグメント区分	従業員数
建設事業	6,202名〔268名〕
不動産事業	6,085名〔1,295名〕
金融事業	44名〔2名〕
その他事業	2,578名〔2,104名〕
全社（共通）	2,513名〔458名〕
合計	17,422名〔4,127名〕

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は〔 〕内に連結会計年度の平均人員を外数で記載しています。

#### ② 当社における従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
8,345名	594名減	43.52歳	9.90年

(注) 従業員数は就業人員です。

### 3) 主要な事業所

本社 東京都港区港南二丁目16番1号  
 その他事業所

都道府県	支店数	賃貸仲介 専門店舗数	都道府県	支店数	賃貸仲介 専門店舗数
北海道	5	6	滋賀県	2	2
青森県	2	2	京都府	4	4
岩手県	2	2	大阪府	12	10
宮城県	3	7	兵庫県	7	8
秋田県	1	2	奈良県	2	2
山形県	2	3	和歌山県	1	2
福島県	4	7	鳥取県	1	2
茨城県	4	13	島根県	1	2
栃木県	2	6	岡山県	4	4
群馬県	3	5	広島県	5	5
埼玉県	13	12	山口県	4	6
千葉県	9	10	徳島県	1	2
東京都	27	13	香川県	2	3
神奈川県	17	10	愛媛県	3	3
新潟県	4	6	高知県	1	1
富山県	2	3	福岡県	9	8
石川県	1	4	佐賀県	2	3
福井県	1	2	長崎県	2	2
山梨県	1	2	熊本県	3	4
長野県	3	4	大分県	2	3
岐阜県	4	5	宮崎県	2	2
静岡県	9	10	鹿児島県	1	3
愛知県	18	15	沖縄県	3	3
三重県	5	6	—	—	—
			合計	216	239

#### 4) 主要な借入先及び借入額

借 入 先	借 入 残 高
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	38,000百万円
株 式 会 社 三 菱 U F J 銀 行	11,400百万円
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	8,821百万円
三 菱 U F J 信 託 銀 行 株 式 会 社	7,600百万円
株 式 会 社 り そ な 銀 行	4,953百万円

## ○会社の株式に関する事項

### 1) その他株式に関する重要な事項

- ① 当社グループは、2011年7月4日開催の取締役会決議に基づき、当社グループの業績と株式価値との連動性をより明確にし、株主の皆様と価値共有することにより、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的とし、従業員へのインセンティブ・プランとして「株式給付信託」を導入しました。

本制度では、予め当社グループが定めた株式給付規程に基づき、当社従業員並びに当社役員を兼務しない子会社役員及び従業員（以下「従業員等」）の中から業績や成果に応じてポイントを付与する者を選定し、ポイント付与を行います。一定の要件を満たした従業員等に対して、獲得したポイントに相当する当社株式を給付します。

- ② 当社グループは、2011年6月より従業員の労働意欲を向上させるため、従業員の福利厚生制度の拡充を図るとともに、当社グループの業績や株価への意識を高め、企業価値向上を図ることを目的とし、従業員へのインセンティブ・プランとして「従業員持株E S O P信託」を導入しました。その後、2015年12月及び2020年11月に本制度を再導入しています。

本制度では、「大東建託従業員持株会」（以下「当社持株会」）に加入する従業員のうち一定の要件を充足する者を受益者とする信託を、当社が設定します。当該信託は、信託設定後5年間にわたり当社持株会が取得すると見込まれる数の当社株式を、予め定める取得期間中に取得しています。当該信託は、取得した当社株式を毎月一定日に当社持株会に売却しています。

- ③ 当社は、2019年6月25日開催の第45期定時株主総会決議に基づき、当社の取締役（社外取締役を除く。以下「取締役」）を対象とし、取締役の報酬と当社の業績及び株主価値との連動性をより明確にし、中長期的な業績の向上と企業価値の増大への貢献意欲を高めるとともに、取締役の株式保有を通じた株主との利害共有を強化することを目的として「役員報酬B I P信託」を導入しました。

本制度では、受益者要件を充足する取締役を受益者とする信託期間3年間の信託を設定します。信託期間中、取締役に対するポイントの付与を行い、対象期間終了後、信託は取締役に対してポイント数に応じて当社株式等の交付及び換価処分金相当額の給付を行います。なお、信託の信託期間の満了時において、新たな信託を設定し、または信託契約の変更及び追加信託を行うことにより、本制度を継続的に実施することを予定しています。

- ④ 株式給付信託、従業員持株 E S O P 信託及び役員報酬 B I P 信託が所有する当社株式は、議決権や配当請求権など通常の株式と同様の権利を有しています。また、会社法第461条第2項の分配可能額の計算に際して、株式給付信託、従業員持株 E S O P 信託及び役員報酬 B I P 信託が所有する当社株式は控除されません。
- なお、株式給付信託、従業員持株 E S O P 信託及び役員報酬 B I P 信託が所有している当社株式は、次のとおりです。

	株 式 数	金 額
株 式 給 付 信 託	487,106 株	6,484 百万円
従 業 員 持 株 E S O P 信 託	768,900 株	7,381 百万円
役 員 報 酬 B I P 信 託	47,991 株	657 百万円
計	1,303,997 株	14,523 百万円

## ○会社の新株予約権等に関する事項

当社は、取締役の報酬制度に関し、当社業績及び株式価値との連動性をより明確にし、中長期的な業績向上と企業価値向上への貢献意欲を高めること、及び株主との価値共有を進めることを目的に、取締役（社外取締役を除く）に対する株式報酬型ストックオプションとして、以下の新株予約権を発行しています。

### 1) 当事業年度末日における当社役員が保有している新株予約権の概要

名 称 (発行日)	新株予約権 の数	目的となる 株式の種類 及び数	1株あたり 行使価額	保有者数	行使期間
第2－A回新株予約権 (2013年6月17日)	6個	普通株式 600株	1円	取締役 (社外取締役を除く) 2名	2013年6月18日 ～ 2043年6月17日
第3－A回新株予約権 (2014年6月17日)	7個	普通株式 700株	1円	取締役 (社外取締役を除く) 2名	2014年6月18日 ～ 2044年6月17日
第4－A回新株予約権 (2015年6月16日)	11個	普通株式 1,100株	1円	取締役 (社外取締役を除く) 4名	2015年6月17日 ～ 2045年6月16日
第5－A回新株予約権 (2016年6月16日)	13個	普通株式 1,300株	1円	取締役 (社外取締役を除く) 5名	2016年6月17日 ～ 2046年6月16日
第6－A回新株予約権 (2017年6月16日)	12個	普通株式 1,200株	1円	取締役 (社外取締役を除く) 5名	2017年6月17日 ～ 2047年6月16日
第6－B回新株予約権 (2017年6月16日)	6個	普通株式 600株	1円	取締役 (社外取締役を除く) 1名	2020年6月17日 ～ 2025年6月16日

名 称 (発行日)	新株予約権 の数	目的となる 株式の種類 及び数	1株あたり 行使価額	保有者数	行使期間
第7-A回新株予約権 (2018年6月15日)	14個	普通株式 1,400株	1円	取締役 (社外取締役を除く) 6名	2018年6月16日 と 2048年6月15日
第7-B回新株予約権 (2018年6月15日)	37個	普通株式 3,700株	1円	取締役 (社外取締役を除く) 6名	2021年6月16日 と 2026年6月15日
第8-A回新株予約権 (2019年6月14日)	31個	普通株式 3,100株	1円	取締役 (社外取締役を除く) 6名	2019年6月15日 と 2049年6月14日
第8-B回新株予約権 (2019年6月14日)	55個	普通株式 5,500株	1円	取締役 (社外取締役を除く) 6名	2022年6月15日 と 2027年6月14日

(注) 上記の第2-A回、第3-A回、第4-A回、第5-A回、第6-A回、第7-A回及び第8-A回新株予約権の割当を受けた者は、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日（10日目が休日の場合は翌営業日）を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができません。



## 連結株主資本等変動計算書

〔2020年4月1日から  
2021年3月31日まで〕

(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
2020年4月1日残高	29,060	34,540	243,349	△11,021	295,929
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△37,723		△37,723
親会社株主に帰属する 当期純利益			62,285		62,285
自己株式の取得				△11,378	△11,378
自己株式の処分			△1,015	7,047	6,031
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動			4		4
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計	-	-	23,550	△4,331	19,218
2021年3月31日残高	29,060	34,540	266,899	△15,352	315,148

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配 株主持分	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	為替換算 調整勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額合計			
2020年4月1日残高	767	258	△7,584	△3,841	△3,011	△13,412	482	3,161	286,161
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当									△37,723
親会社株主に帰属する 当期純利益									62,285
自己株式の取得									△11,378
自己株式の処分									6,031
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動									4
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	2,869	8	-	△1,965	1,084	1,997	△93	923	2,826
連結会計年度中の変動額合計	2,869	8	-	△1,965	1,084	1,997	△93	923	22,045
2021年3月31日残高	3,636	267	△7,584	△5,806	△1,927	△11,414	388	4,084	308,206

## ○連結計算書類の連結注記表

### 1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

当社の連結計算書類は「会社計算規則」（平成18年2月7日法務省令第13号）に準拠して作成し、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しています。

#### (1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 31社

主要な連結子会社は、大東建託パートナーズ株式会社、大東建託リーシング株式会社、ハウスコム株式会社、大東ファイナンス株式会社です。

なお、当連結会計年度より、新たに株式を取得した株式会社インヴァランス、株式会社宅都、新たに設立したロピクマ株式会社を連結の範囲に含めています。

また、当連結会計年度において、連結子会社だった大東エナジー株式会社を大東建託パートナーズ株式会社が吸収合併し、株式会社さくらケア及び株式会社うめケアをケアパートナー株式会社が吸収合併したことにより、連結の範囲から除外しています。

#### (2) 持分法の適用に関する事項

① 持分法を適用した関連会社数 3社

会社等の名称

CRS BLVD J,LC、株式会社ソラスト、株式会社バルクセーフティ

② 持分法を適用しない主要な関連会社名

品川エネルギーサービス株式会社、株式会社WINPRO GLOBAL

上記の関連会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、持分法の適用から除外しています。

#### (3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

国内連結子会社のうち、JustCo DK Japan株式会社は、決算日を3月31日から12月31日に変更しています。連結計算書類の作成にあたっては同決算日の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っています。

また、在外連結子会社の決算日は12月31日です。連結計算書類の作成にあたっては同決算日の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っています。

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

1) 有価証券

満期保有目的の債券  
その他有価証券

償却原価法（定額法）

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

2) デリバティブ

時価法

3) たな卸資産

未成工事支出金  
販売用不動産

個別法に基づく原価法

個別法に基づく原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

商品及び製品

主として移動平均法に基づく原価法

（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

原材料及び貯蔵品

主として移動平均法に基づく原価法

（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産  
（リース資産を除く）

当社及び国内連結子会社は主として定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は定額法。また、機械・装置は主として定額法。在外連結子会社については主として定額法。

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

建物・構築物	10～60年
機械・装置	3～22年
工具器具・備品	2～20年

無形固定資産  
（リース資産を除く）

定額法

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

③ 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金	当社及び国内連結子会社は債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。また、特別目的事業体が発行した劣後債及び劣後信託受益権については、貸付金の貸倒れ等により特別目的事業体の財務内容が悪化した場合のリスクに備えるため、回収不能見込額を計上しています。
賞与引当金	当社及び国内連結子会社は従業員の賞与の支給に充当するため、支給見込額を計上しています。
完成工事補償引当金	当社及び一部の国内連結子会社は完成工事に係る瑕疵担保の費用等に備えるため、当連結会計年度の完成工事高に対する将来の見積補償額に基づいて計上しています。
一括借上修繕引当金	一部の連結子会社は、一括借上賃貸借契約に基づく将来負担すべき原状回復費用及び営繕費用に備えるため、当連結会計年度末における負担すべき原状回復費用及び営繕費用の見込額を計上しています。

④ その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

1)退職給付に係る会計処理の方法

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連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。

2.数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異は、各連結会計年度における発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（主に6年、8年）による定率法により按分した額を、発生した連結会計年度から損益処理しています。但し、一部の連結子会社については、発生翌連結会計年度から損益処理しています。

過去勤務費用は、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（主に8年）による定額法により費用処理しています。

3.小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及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を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しています。

2)重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。

なお、在外子会社等の資産、負債、収益及び費用は、各連結子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しています。

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 3)重要なヘッジ会計の方法            |  |
| 1.ヘッジ会計の方法               | 原則として繰延ヘッジ処理によっています。   |
| 2.ヘッジ手段とヘッジ対象            | ヘッジ手段<br>デリバティブ取引（為替予約取引）<br>ヘッジ対象<br>資材輸入による外貨建買入債務及び外貨建予定取引                                |
| 3.ヘッジ方針                  | デリバティブ取引に関する権限規程及び取引限度額等を定めた内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る為替相場変動リスクを一定の範囲内でヘッジしています。                      |
| 4.ヘッジ有効性評価の方法            | ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動を半期ごとに比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジ有効性を評価しています。 |
| 4)完成工事高及び完成工事原価の計上基準     | 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事<br>工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）<br>その他の工事<br>工事完成基準            |
| 5)のれんの償却方法及び償却期間         | のれんは、個別案件ごとに投資効果の発現する期間を判断し、20年以内の合理的な年数で均等償却しています。  |
| 6)消費税等の会計処理              | 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。<br>なお、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しています。                         |
| 7)記載金額は百万円未満を切捨て表示しています。 |  |

## 2. 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」の適用に伴う変更

「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)を当連結会計年度から適用し、連結注記表に「3. 重要な会計上の見積り」を記載しています。

## 3. 重要な会計上の見積り

### (1) 一括借上修繕引当金

当年度の連結計算書類に計上した金額 169,779百万円

#### ① 算出方法

一括借上賃貸借契約に基づく将来負担すべき原状回復費用及び営繕費用に備えるため、原状回復費用においては退去時期や過去の工事実績、営繕費用においては実施計画や過去の工事実績に基づき当連結会計年度末において負担すべき額を計上しています。

#### ② 主要な仮定

一括借上修繕引当金の算出に用いた主要な仮定は、将来負担すべき原状回復費用、営繕費用であります。原状回復費用は、過去の平均工事単価に基づいて算定しています。営繕費用は、一括借上契約期間に生じると予測される一部屋当たり又は一棟当たりの規模に比例して発生する費用の見積りであります。また、当連結会計年度末における見込額について、発生する費用の構成要素ごとに工事の発生回数、発生時期を考慮しています。

#### ③ 翌年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定の一つである原状回復費用は、工事材料等の高騰により、引当金の大幅な積み増しが発生する可能性があります。営繕費用は、その構成要素ごとの発生回数、発生時期の不確実性が高く、自然災害の発生や設備の故障などによってその発生回数、発生時期が変動することが予想されます。その場合には、引当金の大幅な積み増しや取崩しが発生する可能性があります。

### (2) 工事進行基準

当年度の連結計算書類に計上した金額 394,667百万円

(うち、期末仕掛工事に係る金額 45,821百万円)

請負工事で成果物の引渡し義務を負うサービス契約の売上収益及び売上原価は、その取引の成果について信頼性をもった見積りを行った上で、その進捗度に応じて認識しています。

#### ① 算出方法

収益及び費用は、工事総収益及び工事総原価の見積り並びに進捗度の測定結果に依存しています。

#### ② 主要な仮定

当社は、原則として工事見積総原価に対して工事進捗にあわせて行う工事査定による工事原価の割合で進捗度を測定する方法を適用しています。

#### ③ 翌年度の連結計算書類に与える影響

見積り及び測定的前提条件は必要に応じて見直しを行い、変更があった場合には、その影響額を信頼性をもって見積ることが可能となった連結会計年度に認識しています。追加コストの発生や契約金額の変更等により当初見積りの修正が発生する可能性があり、連結計算書類上で認識する金額に重要な影響を与える可能性があります。

#### 4. 追加情報

(株式給付信託及び従業員持株 E S O P 信託における取引の概要等)

当社グループは、従業員の福利厚生制度の拡充を図るとともに当社グループの業績や株価への意識を高め企業価値向上を図ること並びに株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付信託」及び「従業員持株 E S O P 信託」を設定しています。

##### (1) 株式給付信託

###### ① 取引の概要

2011年7月4日開催の取締役会において、従業員の新しいインセンティブ・プランとして「株式給付信託 (J-E S O P)」(以下「本制度」)を導入することにつき決議しました。

本制度は予め当社グループが定めた株式給付規程に基づき、当社従業員並びに当社役員を兼務しない子会社役員及び従業員(以下「従業員等」)が株式の受給権を取得した場合に、当該従業員等に当社株式を給付する仕組みです。

当社グループは、従業員等の中から業績や成果に応じて「ポイント」(1ポイントを1株とする)を付与する者を選定し、ポイント付与を行います。一定の要件を満たした従業員等に対して獲得したポイントに相当する当社株式を給付します。従業員等に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものとします。

本制度により、従業員の勤労意欲の向上や中期的な業績向上と企業価値向上への貢献意欲が高まることが期待されます。

② 「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)を適用していますが、従来採用していた方法により会計処理を行っています。

###### ③ 信託が保有する自社の株式に関する事項

1) 信託における帳簿価額は6,484百万円です。信託が保有する当社の株式は株主資本において自己株式として計上しています。

2) 期末株式数は487,106株であり、期中平均株式数は436,278株です。期末株式数及び期中平均株式数は、1株当たり情報の算出上、控除する自己株式に含めていません。

(2) 従業員持株E S O P信託

① 取引の概要

当社は、2011年6月より従業員インセンティブ・プラン「従業員持株E S O P信託」(以下「本制度」)を導入しています。その後、2015年12月及び2020年11月に本制度を再導入しています。

本制度は当社が「大東建託従業員持株会」(以下「当社持株会」)に加入する従業員(以下「従業員」)のうち一定の要件を充足する者を受益者とする信託を設定し、当該信託は信託設定後5年間に亘り当社持株会が取得すると見込んだ数の当社株式を、予め定めた取得期間中に取得します。その後、当該信託は当社株式を毎月一定日に当社持株会に売却します。信託終了時に、株価の上昇により信託収益がある場合には、受益者たる従業員の拠出割合に応じて金銭が分配されます。株価の下落により譲渡損失が生じ信託財産に係る債務が残る場合には、金銭消費貸借契約の保証条項に基づき、当社が銀行に対して一括して弁済するため、従業員への追加負担はありません。

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く)により、純資産の部に自己株式として計上しています。当該自己株式の帳簿価額は7,381百万円、株式数は768,900株です。

③ 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

7,600百万円

なお、これらの信託が所有する当社株式は、会社法上の自己株式に該当せず、議決権や配当請求権など通常の株式と同様の権利を有しています。また、会社法第461条第2項の分配可能額の計算に際して、会社法上の自己株式は控除されますが、これらの信託が所有する当社株式は控除されません。



(役員報酬B I P信託における取引の概要等)

当社は、2019年6月25日開催の第45期定時株主総会において、当社の取締役（社外取締役を除く。以下「取締役」）を対象とし、取締役の報酬と当社の業績及び株主価値との連動性をより明確にし、中長期的な業績の向上と企業価値の増大への貢献意識を高めるとともに、取締役の株式保有を通じた株主との利害共有を強化することを目的として、業績連動型株式報酬制度（以下「本制度」）を決議しています。

① 取引の概要

本制度では、役位や業績目標の達成度等に応じて、当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭を交付及び給付する役員向けの株式報酬制度です。当社は2020年3月31日で終了する事業年度から2022年3月31日で終了する事業年度までの3事業年度および以降の各3事業年度（以下「対象期間」）を対象とし、対象期間ごとに合計19億円を上限とする金銭を、取締役への報酬の原資として拠出し、受益者要件を充足する取締役を受益者とする信託期間3年間（役員報酬B I P（Board Incentive Plan）信託）の信託を設定します。信託期間中、取締役に対するポイントの付与を行いますが、対象期間である3事業年度を対象として取締役に付与されるポイント数（当社株式数）の上限は210,000ポイント（210,000株）とし、対象期間終了後、信託は取締役に對してポイント数に応じて当社株式等の交付および換価処分金相当額の給付を行います。なお、信託の信託期間の満了時において、新たな信託を設定し、または信託契約の変更および追加信託を行うことにより、本制度を継続的に実施することを予定しています。

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く）により、純資産の部に自己株式として計上しています。当該自己株式の帳簿価額は657百万円、株式数は47,991株です。なお、役員報酬B I P信託が所有する当社株式は、会社法上の自己株式に該当せず、議決権や配当請求権など通常の株式と同様の権利を有しています。また、会社法第461条第2項の分配可能額の計算に際して、会社法上の自己株式は控除されますが、役員報酬B I P信託が所有する当社株式は控除されません。

5. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 金銭の信託

大東建託パートナーズ株式会社は、賃貸住宅入居者の預り敷金の分別管理を目的として自己信託を設定しています。

(2) 営業貸付金

大東ファイナンス株式会社は、資金流動化を目的として自己信託を27,150百万円設定しています。

(3) その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりです。

販売用不動産	5,435百万円
商品及び製品	427百万円
原材料及び貯蔵品	4,594百万円

(4) 担保に供されている資産及び担保に係る債務

担保に供されている資産	
定期預金	170百万円
販売用不動産	3,083百万円
建物	68百万円
土地	85百万円
その他（投資その他の資産）	
(宅地建物取引業法に基づく営業保証金)	2,235百万円
(住宅建設瑕疵担保保証金)	5,591百万円
(保険業法に基づく営業保証金)	40百万円
(信託業法に基づく営業保証金)	20百万円
(裁判上の供託金)	0百万円
(借地借家法に基づく供託金)	6百万円
(その他)	0百万円

対応する債務

短期借入金	690百万円
1年内返済予定の長期借入金	455百万円
長期借入金	1,659百万円

(5) 有形固定資産の減価償却累計額

74,704百万円

(6) 劣後債等

当社は賃貸用共同住宅の建築を注文される顧客のために、金融機関等と連携して、金融機関等が設立した特別目的事業体（S P E）を利用する証券化を前提としたアパートローンを斡旋しています。

顧客が当該アパートローンを利用する場合には、当社は当該金融機関等との協定により、当該S P Eの発行する劣後債又は劣後信託受益権を購入することとなっており、その購入状況等は、次のとおりです。

劣後債及び劣後信託受益権	9,384百万円
貸倒引当金	△85百万円
劣後債及び劣後信託受益権の当初引受割合	6.17%
償還期限	2034年11月～2043年2月
S P Eの貸付債権残高	28,818百万円
S P Eの社債又は信託受益権残高	29,151百万円
S P Eの数	9

劣後債及び劣後信託受益権の当初引受割合は、当初の発行総額に対する引受額の割合です。

(7) 事業用土地の再評価

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）及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律（平成13年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。

① 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5号に定める鑑定評価に基づいて算出しています。

② 再評価を行った年月日 2002年3月31日

(8) 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うために当座貸越契約（取引銀行11行）及びコミットメントライン契約（取引銀行4行）を締結しています。

これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高等は、次のとおりです。

当座貸越限度額の総額	119,021百万円
コミットメントラインの総額	70,000百万円
借入未実行残高	—百万円
差引額	189,021百万円

(9) 自己株式

自己株式に計上されている株式給付信託、従業員持株E S O P信託及び役員報酬B I P信託が所有している当社株式は、次のとおりです。

株式給付信託	6,484百万円
従業員持株E S O P信託	7,381百万円
役員報酬B I P信託	657百万円
計	14,523百万円

6. 連結損益計算書に関する注記

- (1) 工事進行基準による完成工事高 394,667百万円
- (2) 研究開発費の総額 1,699百万円
- 一般管理費に含まれる研究開発費

7. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式

68,918,979株

(2) 剰余金の配当に関する事項

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26日 定時株主総会	普通株式	23,675	345	2020年3月31日	2020年6月29日
2020年10月19日 取締役会	普通株式	14,048	204	2020年9月30日	2020年11月20日

(注) 1.2020年6月26日定時株主総会決議予定の配当金の総額には、2015年11月24日開催の取締役会において導入を決議した従業員持株E S O P信託及び2019年6月25日開催の定時株主総会において導入を決議した役員報酬B I P信託が保有する自社の株式に対する配当金65百万円が含まれています。

2.2020年10月19日取締役会決議による配当金の総額には、2015年11月24日開催の取締役会において導入を決議した従業員持株E S O P信託及び2019年6月25日開催の定時株主総会において導入を決議した役員報酬B I P信託が保有する自社の株式に対する配当金17百万円が含まれています。

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

2021年6月25日開催予定の定時株主総会において、次の議案を付議します。

株式の種類	普通株式
配当金の総額	17,284百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	251円00銭
基準日	2021年3月31日
効力発生日	2021年6月28日

(注) 2021年6月25日定時株主総会決議予定の配当金の総額には、2020年11月に再導入した従業員持株E S O P信託及び2019年6月25日開催の定時株主総会において導入を決議した役員報酬B I P信託が保有する自社の株式に対する配当金205百万円が含まれています。

(3) 当連結会計年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く）の目的となる株式の種類及び数

普通株式

14,700株

## 8. 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

当社グループは、資金運用については短期的な預金、安全性の高い金融資産で運用しており、資金調達については銀行借入れにより調達しています。

デリバティブは、建築資材輸入の為替変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行っていません。

#### 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

金銭の信託は、入居者から預っている敷金を分別管理することを目的として設定しています。信託財産は、短期的な預金、安全性の高い債券で運用しており、これらは、発行体の信用リスク、金利変動リスク、市場価格変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況や債券の時価を把握しています。

完成工事未収入金等は顧客の信用リスクに晒されていますが、顧客の資金調達の確定をもって着工することでリスクを軽減しています。

有価証券及び投資有価証券は、主に株式、債券であり、「満期保有目的の債券」「関連会社株式」「その他有価証券」に区分しています。これらは、それぞれ発行体の信用リスク、金利変動リスク、市場価格変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況や債券の時価を把握しており、「満期保有目的の債券」以外は保有状況を継続的に見直しています。

営業貸付金は、主として当社の顧客に対する建築資金等の融資（金融機関からの長期融資が実行されるまでのつなぎ融資及び長期融資の2次融資）であり、顧客の信用リスクに晒されていますが、顧客ごとに定期的に信用状況等を把握することでリスクを軽減しています。

劣後債及び劣後信託受益権は、賃貸用共同住宅の建築を当社へ注文された顧客のアパートローンを金融機関等が設立した特別目的事業体を利用して証券化し、その特別目的事業体が発行した金融商品です。劣後債及び劣後信託受益権は、アパートローン債務者の信用リスクに晒されていますが、アパートローンの返済状況を管理することにより、信用状況等を把握しています。

工事未払金、未払法人税等及び預り金については、概ね1年以内の支払期日になっています。

長期借入金は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されていますが、金利市場の変化を常に注視しています。

長期預り保証金は、一括借上方式による不動産賃貸業に伴う、入居者から預っている敷金及び保証金です。

デリバティブ取引は、建築資材輸入に係る為替の変動リスクに対するヘッジ取引を目的とした先物為替予約取引であり、デリバティブ取引管理基準（内部規程）に基づき投機的な取引は行っていません。なお、ヘッジ会計の方法、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については、前述の「会計方針に関する事項」に記載されている「重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

③ 金融商品の時価等に関する事項について補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額の他、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います。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、「(2) 金融商品の時価等に関する事項」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

2021年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、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、次表には含まれていません。（注）2参照

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
①現金預金	198,993	198,993	—
②金銭の信託	13,500	13,500	—
③完成工事未収入金等 貸倒引当金（※）1	51,880 △68		
	51,811	51,811	—
④有価証券及び投資有価証券 i) 関連会社株式	14,807	45,417	30,610
ii) その他有価証券	25,926	25,926	—
⑤営業貸付金 貸倒引当金（※）1	120,980 △353		
	120,626	120,718	91
資産計	425,666	456,368	30,702
①工事未払金	27,580	27,580	—
②未払法人税等	22,493	22,493	—
③預り金	10,404	10,404	—
④1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	95,788	95,788	—
⑤長期預り保証金	32,212	32,112	△100
負債計	188,479	188,379	△100
デリバティブ取引（※）2	385	385	—

- (※) 1. 完成工事未収入金等、営業貸付金については貸倒引当金を控除しています。  
2. 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います。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

① 現金預金

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います。

② 金銭の信託

金銭の信託の時価については、信託財産構成物である金融資産によって評価しています。当期末においてはすべて預金であったため、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います。

③ 完成工事未収入金等

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います。

④ 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、債券等は取引金融機関等から提示された価格によっています。譲渡性預金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います。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は以下のとおりです。

i) 満期保有目的の債券における種類ごとの連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、期末残高がないので該当事項はありません。

ii) その他有価証券において、種類ごとの取得原価又は償却原価、連結貸借対照表計上額及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：百万円)

	種 類	連結貸借対照表 計 上 額	取得原価又は 償 却 原 価	差 額
連結貸借対照表計 上額が取得原価又 は償却原価を超え るもの	(1) 株式	15,291	10,584	4,707
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	3,407	3,405	2
	③その他	—	—	—
	(3) その他	4,861	4,469	392
	小計	23,561	18,458	5,103
連結貸借対照表計 上額が取得原価又 は償却原価を超え ないもの	(1) 株式	144	178	△33
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	2,220	2,225	△5
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	2,365	2,404	△38
	合計	25,926	20,862	5,064

iii) 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券はありません。

iv)当連結会計年度中に売却したその他有価証券は次のとおりです。

(単位：百万円)

種類	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	1,801	744	—
合計	1,801	744	—

⑤ 営業貸付金

営業貸付金のうち、変動金利のものは、短期間で市場金利を反映するため、貸付先の信用状態が大きく異なっていない限り、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います。

営業貸付金のうち、固定金利のものは、短期間のつなぎ融資と長期間の融資があります。短期間の融資は、市場金利を反映するため、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います。また、長期間の融資の時価は貸付期間の残存期間及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います。

負債

① 工事未払金、② 未払法人税等、並びに③ 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います。

④ 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

長期借入金は、変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映するため、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います。

⑤ 長期預り保証金

長期預り保証金の時価については、返還するまでの期間及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います。

デリバティブ取引

① ヘッジ会計の適用されていないもの

該当するものはありません。

② ヘッジ会計の適用されているもの

連結決算日における契約額は、次のとおりです。

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
為替予約等の振当処理	為替予約取引 買建 米ドル	建築資材の 予定取引	5,565	1,025	385	取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。
	合計		5,565	1,025	385	—



(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	連結貸借対照表計上額
非上場株式	5,898
LLC等に対する出資	3,608
劣後債及び劣後信託受益権	9,384

これらについては、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、「(2) 金融商品の時価等に関する事項」の表には含めていません。

(注) 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金預金	198,959	—	—	—	—	—
金銭の信託	13,500	—	—	—	—	—
完成工事未収入金等	51,880	—	—	—	—	—
有価証券及び投資有価証券						
①満期保有目的の債券						
国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
②その他有価証券のうち満期のあるもの						
国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
社債	1,500	3,100	1,000	—	18	—
その他	—	—	—	—	—	300
営業貸付金	39,742	5,545	5,290	5,073	4,862	60,465
劣後債及び劣後信託受益権	—	—	—	—	—	9,562
合計	305,582	8,645	6,290	5,073	4,880	70,328

(注) 4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	12,444	13,543	10,346	10,349	49,073	31
合計	12,444	13,543	10,346	10,349	49,073	31

9. 賃貸等不動産に関する注記

当社及び一部の連結子会社では、国内において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビル、賃貸マンション、駐車場等を所有しています。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社を使用しているため、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います。

これら賃貸等不動産及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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	26,463	△123	26,339	22,787
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	52,882	△448	52,433	136,598

(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及び減損損失累計額を控除した金額です。

2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加は不動産取得(107百万円)であり、主な減少は減価償却費(231百万円)です。

3. 当連結会計年度末の時価のうち、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書(「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」に基づく原則的時価算定)に基づく金額です。

また、賃貸等不動産及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2021年3月期における損益は、次のとおりです。

(単位：百万円)

	賃貸収益	賃貸費用	差額	その他(売却損益等)
賃貸等不動産	978	381	597	—
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	6,668	2,569	4,099	—

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産において、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社を使用している部分については、賃貸収益を計上していません。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、賃貸費用に含めています。

10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	4,558円91銭
(2) 1株当たり当期純利益	909円31銭

① 株式給付信託

株主資本において自己株式として計上されている株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めておらず、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めていません。

② 従業員持株E S O P信託

株主資本において自己株式として計上されている従業員持株E S O P信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めています。

③ 役員報酬B I P信託

株主資本において自己株式として計上されている役員報酬B I P信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めています。

## 11. 退職給付に関する注記

### (1) 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は従業員について、確定給付型の制度として、確定給付型企业年金制度（規約型）及び退職一時金制度を設けています。

なお、一部の連結子会社が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しています。

### (2) 確定給付制度

#### ① 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	41,827百万円
勤務費用	3,427百万円
利息費用	1百万円
数理計算上の差異の発生額	915百万円
退職給付の支払額	△2,206百万円
退職給付債務の期末残高	43,964百万円

#### ② 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

年金資産の期首残高	26,770百万円
期待運用収益	398百万円
数理計算上の差異の発生額	1,107百万円
事業主からの拠出額	2,572百万円
退職給付の支払額	△1,565百万円
年金資産の期末残高	29,283百万円

#### ③ 退職給付債務及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及び退職給付に係る資産の調整表

積立型制度の退職給付債務	31,922百万円
年金資産	△29,283百万円
	2,638百万円
非積立型制度の退職給付債務	12,046百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	14,685百万円
退職給付に係る負債	14,847百万円
退職給付に係る資産	△161百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	14,685百万円

④ 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	3,427百万円
利息費用	1百万円
期待運用収益	△398百万円
数理計算上の差異の費用処理額	1,364百万円
過去勤務費用の費用処理額	5百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	4,399百万円

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しています。

⑤ 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりです。

過去勤務費用	5百万円
数理計算上の差異	1,556百万円
合計	1,562百万円

⑥ 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりです。

未認識過去勤務費用	△4百万円
未認識数理計算上の差異	△2,763百万円
合計	△2,768百万円

⑦ 年金資産に関する事項

1) 年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりです。

債券	39.9%
株式	18.1%
現金及び預金	2.2%
一般勘定	35.1%
その他	4.7%
合計	100.0%

(注) 一般勘定は資産の拠出先が運用のリスクを負う年金資産です。

2) 長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しています。

⑧ 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表しています）

割引率	0.0%
長期期待運用収益率	1.5%
予想昇給率	2.0%

## 12. 税効果会計に関する注記

### (1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
有価証券評価損否認額	147百万円
貸倒引当金繰入超過額	1,903百万円
未実現利益の消去	9,512百万円
未払費用否認額	2,385百万円
未払事業税否認額	1,575百万円
減価償却超過額	1,379百万円
賞与引当金繰入否認額	6,222百万円
完成工事補償引当金繰入否認額	183百万円
退職給付に係る負債	4,536百万円
一括借上修繕引当金繰入否認額	51,986百万円
定額クリーニング費収入前受金	5,564百万円
繰越欠損金	470百万円
その他	10,445百万円
繰延税金資産小計	96,312百万円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注) 1	△346百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△232百万円
評価性引当額小計	△579百万円
繰延税金資産合計	95,733百万円
繰延税金負債	
特別償却準備金	△788百万円
その他有価証券評価差額金	△1,433百万円
その他	△435百万円
繰延税金負債合計	△2,657百万円
繰延税金資産の純額	93,075百万円

(注) 1. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額  
当連結会計年度 (2021年3月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(※)	—	—	7	13	25	425	470百万円
評価性引当額	—	—	△7	△13	△25	△300	△346百万円
繰延税金資産	—	—	—	—	—	124	124百万円

(※) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。

固定資産－繰延税金資産	93,322百万円
固定負債－繰延税金負債	246百万円

(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差異の原因となった主な項目別内訳

法定実効税率	30.6%
(調整)	
永久に損金に算入されない金額	1.2%
住民税均等割	0.6%
評価性引当額	△0.2%
その他	△0.9%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>31.3%</u>

13. 企業結合等に関する注記

(取得による企業結合)

当社は、2020年10月19日付で株式会社インヴァランス（以下、「INV社」）の全株式を取得する内容の株式譲渡契約書を締結し、同社を完全子会社化しました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称および事業の内容

被取得企業の名称 株式会社インヴァランス  
事業の内容 資産運用型マンション開発・販売業

② 株式取得の相手先の名称

小暮 学 他

③ 企業結合を行った主な理由

当社は、東京23区を中心とした資産運用型マンション供給で高い実績を誇るINV社を当社グループに加えることで、当社の重要課題である首都圏戦略において、高いシナジーをもたらすと考えています。また、不動産開発企業であるINV社と賃貸建物を供給・管理している当社はサプライチェーンの中で補完関係にあると考えており、コアビジネスの強化だけでなく相互に新しいビジネスを開発、展開できるものと考えています。

④ 企業結合日

2020年11月2日（株式取得日）  
2020年10月1日（みなし取得日）

⑤ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

⑥ 結合後企業の名称

株式会社インヴァランス

⑦ 取得した議決権比率

100%

⑧ 取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とする株式取得により、当社が議決権の100%を取得したことによるものです。

(2) 連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2020年10月1日から2021年3月31日まで

- (3) 被取得企業の取得原価および対価の種類ごとの内訳
- |       |    |           |
|-------|----|-----------|
| 取得の対価 | 現金 | 16,611百万円 |
| 取得原価  |    | 16,611百万円 |
- (4) 主要な取得関連費用の内容及び金額
- |           |        |
|-----------|--------|
| アドバイザー費用等 | 442百万円 |
|-----------|--------|
- (5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
- ① 発生したのれん  
9,900百万円
  - ② 発生原因  
今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものです。
  - ③ 償却方法及び償却期間  
20年間にわたる均等償却
- (6) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳
- |      |           |
|------|-----------|
| 流動資産 | 9,889百万円  |
| 固定資産 | 2,722百万円  |
| 資産合計 | 12,611百万円 |
| 流動負債 | 4,102百万円  |
| 固定負債 | 1,797百万円  |
| 負債合計 | 5,899百万円  |
- (7) 企業結合契約に規定される条件付取得対価の内容及び当連結会計年度以降の会計処理方針
- ① 条件付取得対価の内容  
クローリング後の特定事業年度における業績等の達成水準に応じて、条件付取得対価（アーンアウト対価）を追加で支払うこととなっています。
  - ② 当連結会計年度以降の会計処理方針  
取得対価の追加支払が発生した場合には、取得時に支払ったものとみなして取得価額を修正し、のれん  
の金額及びのれんの償却額を修正することとしています。
- (8) のれん以外の無形固定資産に配分された金額及びその種類別の内訳並びに全体及び種類別の加重平均償却期間
- ① 無形固定資産に配分された金額及びその主要な種類別の内訳

顧客関連資産	1,050百万円
--------	----------

  - ② 全体及び主要な種類別の加重平均償却期間

顧客関連資産	20年
--------	-----

14. 重要な後発事象に関する注記  
該当事項はありません。



## 株主資本等変動計算書

〔2020年4月1日から  
2021年3月31日まで〕

(単位：百万円)

	株 主 資 本							株主資本 合計
	資本金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金			自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	そ の 他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
2020年4月1日残高	29,060	34,540	34,540	7,265	64,853	72,118	△11,021	124,699
事業年度中の変動額								
剰余金の配当					△37,723	△37,723		△37,723
当期純利益					46,767	46,767		46,767
自己株式の取得							△11,378	△11,378
自己株式の処分					△1,015	△1,015	7,047	6,031
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	8,027	8,027	△4,331	3,696
2021年3月31日残高	29,060	34,540	34,540	7,265	72,880	80,145	△15,352	128,395

  

	評 価 ・ 換 算 差 額 等				新株予約権	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	評価・換算 差額等合計		
2020年4月1日残高	231	258	△209	279	451	125,430
事業年度中の変動額						
剰余金の配当						△37,723
当期純利益						46,767
自己株式の取得						△11,378
自己株式の処分						6,031
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	3,017	8	-	3,026	△93	2,932
事業年度中の変動額合計	3,017	8	-	3,026	△93	6,628
2021年3月31日残高	3,248	267	△209	3,306	357	132,058

## ○計算書類の個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

当社の計算書類は「会社計算規則」（平成18年2月7日法務省令第13号）に準拠して作成し、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しています。

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券の評価基準及び評価方法

- 1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法
- 2) その他有価証券 時価のあるもの  
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

##### ② デリバティブの評価基準 時価法

##### ③ たな卸資産の評価基準及び評価方法

- 1) 未成工事支出金 個別法に基づく原価法
- 2) 原材料及び貯蔵品 主として移動平均法に基づく原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

#### (2) 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）

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は定額法。

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

建物	10～50年
構築物	10～20年
機械・装置	3～8年
工具器具・備品	2～20年

##### ② 無形固定資産

（リース資産を除く）

定額法

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

自社利用のソフトウェア	5年
-------------	----

##### ③ 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

#### (3) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。

(4) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。また、特別目的事業体が発行した劣後債及び劣後信託受益権については、貸付金の貸倒れ等により特別目的事業体の財務内容が悪化した場合のリスクに備えるため、回収不能見込額を計上しています。

② 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充当するため、支給見込額を計上しています。

③ 完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用等に備えるため、当事業年度の完成工事高に対する将来の見積補償額に基づいて計上しています。

④ 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及び年金資産の見込額に基づき計上しています。

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末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっていません。

2) 数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、各事業年度における発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（6年）による定率法により按分した額を、発生した事業年度から損益処理しています。

未認識数理計算上の差異の貸借対照表における取扱いが連結貸借対照表と異なります。

(5) 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び  
完成工事原価の  
計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

(6) 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 ヘッジ会計の方法

- |                |  |
|----------------|--|
| 1) ヘッジ会計の方法    | 原則として繰延ヘッジ処理によっています。   |
| 2) ヘッジ手段とヘッジ対象 | ヘッジ手段<br>デリバティブ取引（為替予約取引）<br>ヘッジ対象<br>資材輸入による外貨建買入債務及び外貨建予定取引                                |
| 3) ヘッジ方針       | デリバティブ取引に関する権限規程及び取引限度額等を定めた内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る為替相場変動リスクを一定の範囲内でヘッジしています。                      |
| 4) ヘッジ有効性評価の方法 | ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動を半期ごとに比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジ有効性を評価しています。 |
- ② 消費税等の会計処理  
消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としてしています。
- ③ 記載金額は百万円未満を切捨て表示しています。

2. 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」の適用に伴う変更

「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）を当事業年度から適用し、個別注記表に「3. 重要な会計上の見積り」を記載しています。

3. 重要な会計上の見積り

工事進行基準

当年度の計算書類に計上した金額 394,671百万円

（うち、期末仕掛工事に係る金額 45,821百万円）

連結計算書類の連結注記表「3. 重要な会計上の見積り」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しています。

4. 追加情報

（株式給付信託及び従業員持株E S O P信託における取引の概要等）

従業員持株会に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結計算書類の連結注記表「4. 追加情報」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しています。

（役員報酬B I P信託における取引の概要等）

取締役信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結計算書類の連結注記表「4. 追加情報」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しています。

5. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供されている資産

担保に供されている資産

その他（投資その他の資産）

（宅地建物取引業法に基づく営業保証金）

20百万円

（住宅建設瑕疵担保保証金）

5,591百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

5,099百万円

(3) 保証債務

①顧客（施主）の当社に対する工事代金支払のための融資実行を円滑にするため、当社は次の会社に対し保証を行っています。

大東ファイナンス株式会社（関係会社）

120,969百万円

②定期借地権付住宅購入者の大東ファイナンス株式会社からの借入金について、当社は大東ファイナンス株式会社に対し保証を行っています。

10百万円

③次の関係会社の大東ファイナンス株式会社からの借入金について、当社は大東ファイナンス株式会社に対し保証を行っています。

ケアパートナー株式会社

1,380百万円

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権（関係会社短期貸付金を含む）

125,738百万円

長期金銭債権（関係会社長期貸付金を含む）

1,577百万円

短期金銭債務

257,571百万円

(5) 劣後債等

当社は賃貸用共同住宅の建築を注文される顧客のために、金融機関等と連携して、金融機関等が設立した特別目的事業体（S P E）を利用する証券化を前提としたアパートローンを斡旋しています。

顧客が当該アパートローンを利用する場合には、当社は当該金融機関等との協定により、当該S P Eの発行する劣後債又は劣後信託受益権を購入することとなっており、その購入状況等は、次のとおりです。

劣後債及び劣後信託受益権	9,384百万円
貸倒引当金	△85百万円
劣後債及び劣後信託受益権の当初引受割合	6.17%
償還期限	2034年11月～2043年2月
S P Eの貸付債権残高	28,818百万円
S P Eの社債又は信託受益権残高	29,151百万円
S P Eの数	9

劣後債及び劣後信託受益権の当初引受割合は、当初の発行総額に対する引受額の割合です。

(6) 事業用土地の再評価

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）及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律（平成13年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。

① 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5号に定める鑑定評価に基づいて算出しています。

② 再評価を行った年月日 2002年3月31日

(7) 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うために当座貸越契約（取引銀行11行）及びコミットメントライン契約（取引銀行4行）を締結しています。

これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高等は、次のとおりです。

当座貸越限度額の総額	118,721百万円
コミットメントラインの総額	70,000百万円
借入未実行残高	—百万円
差引額	188,721百万円

(8) 自己株式

自己株式に計上されている株式給付信託、従業員持株E S O P信託及び役員報酬B I P信託が所有している当社株式は、次のとおりです。

株式給付信託	6,484百万円
従業員持株E S O P信託	7,381百万円
役員報酬B I P信託	657百万円
計	14,523百万円

6. 損益計算書に関する注記	
(1) 工事進行基準による完成工事高	394,671百万円
(2) 関係会社との取引高	
① 営業取引による取引高	
完成工事高	2百万円
不動産事業等売上高	165百万円
仕入高	11,794百万円
その他営業費用	5,695百万円
② 営業取引以外の取引による取引高	
営業外収益	41,642百万円
営業外費用	6百万円
(3) 研究開発費の総額	
一般管理費に含まれる研究開発費	1,699百万円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記	
当事業年度末における	
自己株式の種類及び株式数	普通株式 872,295株

株式給付信託が所有する当社株式487,106株は、自己株式の株式数に含めていません。

2020年11月に再導入した従業員持株E S O P信託が所有する当社株式768,900株は、自己株式の株式数に含めています。

2019年6月25日開催の定時株主総会において導入を決議した役員報酬B I P信託が所有する当社株式47,991株は、自己株式の株式数に含めています。

8. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
有価証券評価損否認額	152百万円
関係会社株式評価損否認額	2,296百万円
貸倒引当金繰入超過額	336百万円
ソフトウェア償却超過額	939百万円
未払費用否認額	1,851百万円
未払事業税否認額	277百万円
賞与引当金繰入否認額	4,460百万円
退職給付引当金繰入否認額	2,875百万円
その他	4,084百万円
繰延税金資産小計	17,275百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△4,168百万円
繰延税金資産合計	13,106百万円
繰延税金負債	
繰延ヘッジ損益	△117百万円
その他有価証券評価差額金	△1,433百万円
繰延税金負債合計	△1,551百万円
繰延税金資産の純額	11,555百万円

繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれています。

固定資産－繰延税金資産	11,555百万円
-------------	-----------

(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差異の原因となった主な項目別内訳

法定実効税率	30.6%
(調整)	
永久に損金に算入されない項目	1.9%
永久に益金に算入されない項目	△22.5%
住民税均等割	0.5%
その他	△1.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	9.3%



9. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

(2) 子会社及び関連会社等

種 類	会社等の 名称又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は 職業	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 (百万円)	科 目	期末残高 (百万円)
子会社	大東ファイナンス 株 式 会 社	東京都 港区	120	貸 金 業	(所有) 直 接 100	資金の貸付 役員の兼務 (一名)	資金の貸付 (注)1	△7,450	短期貸付金	120,930
							利息の受取 (注)2	370	未 収 入 金	30
							債務保証 (注)3	122,360	-	-
子会社	大東建託パートナーズ 株 式 会 社	東京都 港区	1,000	一 括 借 上 事 業	(所有) 直 接 100	資金の決済 役員の兼務 (3名)	資金の預り (注)4	30,189	預 り 金	235,883
子会社	大東建託リーシング 株 式 会 社	東京都 港区	100	賃 貸 物 件 の 仲 介 不 動 産 の 賃 貸 事 業	(所有) 直 接 100	資金の貸付 役員の兼務 (2名)	資金の預り (注)4	4,000	預 り 金	12,770

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 資金の貸付の取引金額については、貸付金の実行（102,200百万円）及び返済（109,650百万円）を相殺して記載しています。
2. 市場金利等を勘案して決定しています。
3. 大東ファイナンス株式会社が実施する施主及び関係会社への融資について保証を行っております。
4. 資金の預りは、グループ全体におけるグループ外の第三者との入出金業務の効率化を図るために実施しています。取引金額については、前事業年度末から当事業年度末までの純増加金額を記載しています。

(3) 兄弟会社等

該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	2,030円75銭
(2) 1株当たり当期純利益	682円76銭

① 株式給付信託

株主資本において自己株式として計上されている株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めておらず、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めていません。

② 従業員持株E S O P信託

株主資本において自己株式として計上されている従業員持株E S O P信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めています。

③ 役員報酬B I P信託

株主資本において自己株式として計上されている役員報酬B I P信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めています。

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。