

第38期決算公告

2023年6月28日

東京都港区芝二丁目31番19号
株式会社長谷工不動産
代表取締役社長 松本健

貸借対照表（2023年3月31日現在）

(単位:千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	128,284,042	流 動 負 債	9,035,535
現 金 及 び 預 金	7,495,687	不 動 産 事 業 未 払 金	3,533,316
不 動 産 事 業 未 収 入 金	13,552	貸 室 事 業 未 払 金	88,358
貸 室 未 収 入 金	11,915	リ ー ス 債 務	818
販 売 用 不 動 産	18,591,859	未 払 金	379,361
不 動 産 事 業 支 出 金	77,319,916	未 払 費 用	142,718
前 払 費 用	56,277	未 払 法 人 税 等	3,104,649
未 収 入 金	24,300,875	不 動 産 事 業 受 入 金	1,356,115
未 収 消 費 税	263,881	預 り 金	323,382
そ の 他	231,089	前 受 収 益	28,866
貸 倒 引 当 金	△ 1,009	賞 与 引 当 金	77,952
固 定 資 産	31,997,188	固 定 負 債	108,490,462
有 形 固 定 資 産	29,723,166	関 係 会 社 長 期 借 入 金	107,761,704
建 物	11,761,568	リ ー ス 債 務	1,023
構 築 物	117,960	長 期 預 り 保 証 金	211,426
車 両 運 搬 具	0	資 産 除 去 債 務	431,557
工 具 、 器 具 及 び 備 品	164,226	株 式 給 付 引 当 金	27,338
土 地	16,697,583	役 員 株 式 給 付 引 当 金	7,863
リ ー ス 資 産	1,674	賞 与 引 当 金	49,551
建 設 仮 勘 定	980,155	負 債 合 計	117,525,997
無 形 固 定 資 産	775,581	純 資 産 の 部	
借 地 権	775,581	株 主 資 本	42,755,233
投 資 そ の 他 の 資 産	1,498,441	資 本 金	100,000
長 期 貸 付 金	7,975	資 本 剰 余 金	13,788,780
繰 延 税 金 資 産	938,350	資 本 準 備 金	100,000
長 期 保 証 金	457,110	そ の 他 資 本 剰 余 金	13,688,780
そ の 他	108,408	利 益 剰 余 金	28,866,453
貸 倒 引 当 金	△ 13,403	利 益 準 備 金	93,002
		そ の 他 利 益 剰 余 金	28,773,451
		繰 越 利 益 剰 余 金	28,773,451
		純 資 産 合 計	42,755,233
資 産 合 計	160,281,230	負 債 及 び 純 資 産 合 計	160,281,230

損益計算書（自2022年4月1日 至2023年3月31日）

(単位:千円)

科 目	金 額	
売 上 高		66,395,078
売 上 原 価		52,733,608
売 上 総 利 益		13,661,470
販売費及び一般管理費		2,414,117
営 業 利 益		11,247,353
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	657	
受 取 配 当 金	216	
償 却 債 権 取 立 益	3,879	
そ の 他	2,986	7,738
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	1,602,717	1,602,717
経 常 利 益		9,652,375
税 引 前 当 期 純 利 益		9,652,375
法人税、住民税及び事業税	3,225,797	
法 人 税 等 調 整 額	76,297	3,302,094
当 期 純 利 益		6,350,281

個 別 注 記 表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・不動産事業支出金

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（リース資産を除く）

定率法によっております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)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については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、ソフトウェア(自社利用分)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算出する定額法によっております。

3. 引当金の計上基準

(1)貸倒引当金

売掛債権、その他これに準ずる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

従業員に対する賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3)株式給付引当金

従業員に対する株式会社長谷工コーポレーション株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額について計上しております。

(4)役員株式給付引当金

役員に対する株式会社長谷工コーポレーション株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額について計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点は以下のとおりであります。

(不動産販売事業)

当社では、不動産販売事業としてマンションの分譲販売及び不動産開発・売却等を行っております。

履行義務は、不動産売買取引が完了する一時点で充足するものであり、当該時点において収益を認識しております。

取引価格は顧客との契約により決定しており、対価は当該契約に基づき受領しております。

5. グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

6. 広告宣伝費等の処理方法

不動産分譲において引渡し前に発生した広告宣伝費等の販売費を不動産事業支出金として計上し、引渡し時に売上原価として処理しております。

貸借対照表に関する注記

1. 有形固定資産の減価償却累計額	1,413,646 千円
2. 保証債務	
金融機関等からの借入に対する保証	提携住宅ローン利用顧客11件 451,727 千円
3. 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務	
短期金銭債権	9,365 千円
短期金銭債務	122,758 千円
長期金銭債務	107,761,704 千円

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内訳	
繰延税金資産	
固定資産	962,524 千円
棚卸不動産	414,058 千円
未払事業税	291,577 千円
資産除去債務	149,276 千円
その他	63,167 千円
繰延税金資産小計	1,880,601 千円
評価性引当額	△788,501 千円
繰延税金資産合計	1,092,100 千円
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する有形固定資産	78,054 千円
固定資産	66,337 千円
譲渡損益繰延	9,004 千円
その他	355 千円
繰延税金負債合計	153,750 千円
繰延税金資産の純額	938,350 千円

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、当事業年度より、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。
- 「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及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。
- また、実務対応報告第42号第32項（1）に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

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

(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	株式会社 長谷工コーポレーション	被所有 間接 100.0%	グループ通算制度等	グループ通算制度に伴う支払予定額等 (※1)	98,718	未払金	98,718
			当社開発物件の設計・施工監理	開発物件の仕入及び工事の発注等 (※2)(※3)	25,692,918	不動産事業未払金	13,483
			資金貸借取引	事業資金の借入	65,800,000	関係会社 長期借入金	98,081,704 (※5)
				借入金の返済 利息の支払 (※4)	28,600,000 1,412,643		
親会社の役員 の近親者	株式会社 長谷工不動産 ホールディングス	被所有 直接 100.0%	資金貸借取引	事業資金の借入	380,000	関係会社 長期借入金	9,680,000
				借入金の返済 利息の支払 (※4)	- 190,073		
親会社の役員 の近親者	磯田光男の近親者	-	分譲マンションの 販売	分譲マンションの 販売 (※6)	20,311	-	-

- (注) 取引の条件及び取引条件の決定方針等
- (※1) グループ通算制度による通算税効果額の支払予定額及び法人税の精算額であります。
- (※2) 開発物件の仕入については、不動産市場の実勢価格、開発物件プロジェクトの総原価を勘案し、取引の都度、価格交渉のうえ決定しております。
- (※3) 開発物件の工事の発注等については、他の外注先との取引価格を勘案し、取引の都度、価格交渉のうえ決定しております。
- (※4) 借入金の利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。
- (※5) 関係会社長期借入金の残高には支払利息の借入金への振替額が含まれております。
- (※6) 分譲マンションの販売については、市場の実勢価格を勘案し、当事者間による価格交渉のうえ決定しております。

1 株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額	477,178円94銭
2. 1株当たり当期純利益	70,873円67銭