

## 貸借対照表

(2020年3月31日)

(単位 百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>82,110</b>	<b>流動負債</b>	<b>52,660</b>
現金及び預金	455	買掛金	254
受取手形	19	工事未払金	4,186
売掛金	264	関係会社短期借入金	9,294
販売用不動産	14,799	1年内返済予定の長期借入金	2,700
仕掛販売用不動産	41,725	リース債務	1
開発用不動産	13,981	未払金	646
未成工事支出金	13	未払費用	1,933
その他のたな卸資産	10	未払法人税等	5,409
前渡金	600	前受金	4,038
前払費用	137	預り金	23,500
その他	10,102	前受収益	1
貸倒引当金	△0	賞与引当金	365
<b>固定資産</b>	<b>70,549</b>	役員賞与引当金	106
<b>有形固定資産</b>	<b>10,149</b>	その他	222
建物	1,748	<b>固定負債</b>	<b>16,366</b>
構築物	7	長期借入金	10,900
機械及び装置	12	リース債務	1
工具、器具及び備品	209	退職給付引当金	4,023
土地	8,168	役員退職慰労引当金	249
リース資産	1	資産除去債務	88
<b>無形固定資産</b>	<b>652</b>	その他	1,104
のれん	146		
ソフトウェア	232	<b>負債合計</b>	<b>69,027</b>
リース資産	1	<b>(純資産の部)</b>	
その他	272	<b>株主資本</b>	<b>83,313</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>59,747</b>	資本金	100
投資有価証券	1,620	資本剰余金	63,583
関係会社株式	53,791	その他資本剰余金	63,583
従業員に対する長期貸付金	9	利益剰余金	19,630
関係会社長期貸付金	300	その他利益剰余金	19,630
破産更生債権等	61	繰越利益剰余金	19,630
長期前払費用	86	<b>評価・換算差額等</b>	<b>317</b>
前払年金費用	317	その他有価証券評価差額金	317
繰延税金資産	376		
その他	3,244	<b>純資産合計</b>	<b>83,631</b>
貸倒引当金	△61	<b>負債純資産合計</b>	<b>152,659</b>
<b>資産合計</b>	<b>152,659</b>		

## 損益計算書

〔 2019年4月 1日から  
2020年3月31日まで 〕

(単位 百万円)

科 目	金 額	
営業収入		53,389
営業原価		43,772
<b>売上総利益</b>		<b>9,616</b>
販売費及び一般管理費		9,760
<b>営業損失</b>		<b>143</b>
営業外収益		
受取利息	403	
受取配当金	65	
その他	130	599
営業外費用		
支払利息	204	
借入手数料	291	
補修工事費	9	
その他	110	615
<b>経常損失</b>		<b>159</b>
特別損失		
固定資産除却損	2	
減損損失	15	
関係会社株式評価損	11	28
<b>税引前当期純損失</b>		<b>187</b>
法人税、住民税及び事業税	△79	
法人税等調整額	△124	△204
<b>当期純利益</b>		<b>16</b>

## 株主資本等変動計算書

〔 2019年4月1日から  
2020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	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	41,171	33,462	-	33,462	109,570	109,570
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	-	-	△27	△27
会計方針の変更を反映した 期首残高	41,171	33,462	-	33,462	109,543	109,543
当期変動額						
資本金および資本準備金から その他資本剰余金への振替	△41,071	△33,462	74,534	41,071		
剰余金の配当					△89,929	△89,929
当期純利益					16	16
自己株式の消却 株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			△10,950	△10,950		
当期変動額合計	△41,071	△33,462	63,583	30,121	△89,913	△89,913
当期末残高	100	-	63,583	63,583	19,630	19,630

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△10,950	173,254	394	394	173,649
会計方針の変更による累積的影響額	-	△27	-	-	△27
会計方針の変更を反映した 期首残高	△10,950	173,227	394	394	173,621
当期変動額					
資本金および資本準備金から その他資本剰余金への振替		-			-
剰余金の配当		△89,929			△89,929
当期純利益		16			16
自己株式の消却	10,950	-			-
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			△76	△76	△76
当期変動額合計	10,950	△89,913	△76	△76	△89,990
当期末残高	-	83,313	317	317	83,631

## 個別注記表

### 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 …… 移動平均法による原価法

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及び評価方法

時価法

#### 3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産、未成工事支出金およびその他のたな卸資産 …… 主として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り算定。)

なお、販売用不動産のうち賃貸に供しているものについては、有形固定資産に準じて減価償却をおこなっております。

#### 4. 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。)

建物および構築物 …… 定額法 (ただし、2016年3月31日以前に取得した構築物は定率法。)

機械及び装置および工具、器具及び備品 …… 定率法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3～60年

##### (2) 無形固定資産 (リース資産を除く。)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間 (5年) に基づく定額法を採用しております。

##### (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によっております。

##### (4) 投資その他の資産 (長期前払費用)

均等償却

#### 5. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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おります。

##### (2) 賞与引当金

従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額基準方式により計上しております。

##### (3) 役員賞与引当金

役員への賞与支給に充てるため、支給見込額基準方式により計上しております。

##### (4) 退職給付引当金

従業員へ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および年金資産の見込額に基づき計上しております。退職給付引当金およ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

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の8年による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

過去勤務費用は、発生時に全額費用処理しております。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退任時に支給される報酬に備えるため、内規に基づく事業年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上しております。当該報酬は、毎年一定数のポイントを付与し、役員退任時にポイントの合計に単価を乗じて得た額を金銭にて支給するものであります。

6. その他計算書類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

金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 …… 金利スワップ

ヘッジ対象 …… 借入金の利息

③ヘッジ方針

金利変動リスクを軽減する目的で金利スワップ取引を行っております。

④ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引につき、特例処理を採用しており、有効性の評価を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理方法

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等のうち、固定資産に係るものは投資その他の資産「その他」に計上し（5年均等償却）、その他は当事業年度の期間費用として処理しております。

(3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(4) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、20年間で均等償却しております。

なお、2010年3月31日以前に発生した負ののれんは、20年間で均等償却しております。

(5) 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およびグループ通算制度への移行に合わせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「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に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020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 2018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。

**会計方針の変更**

(1) 賃貸に供している販売用不動産の減価償却

当事業年度より、販売用不動産のうち賃貸に供しているものについては、有形固定資産に準じて減価償却をしております。

この変更は、近年賃貸に供している物件が増加しており、今後も増加が見込まれるため、時間の経過による価値の減少を帳簿価額に反映させることにより、期間損益をより適正に表示するために行ったものであります。

また、当該会計方針の変更による影響は財務諸表全体に重要な影響を与えるものではないため、過年度遡及修正は行っておりません。

(2) 不動産仲介手数料収入の計上基準

従来、不動産の売買仲介手数料については、役務提供の完了前に受領した金銭があるときは、受領時に収益を計上しておりましたが、当事業年度より、役務の提供が完了したときに収益を計上する方法に変更しております。

この変更は、収益の計上時点を入金時から役務提供の完了時にすることにより、期間損益をより適正に表示するために行ったものであります。

この変更は遡及適用され、当事業年度の期首の純資産に累積的影響額を反映したことにより、利益剰余金の期首残高は27百万円減少しております。

## 表示方法の変更

### (貸借対照表)

前事業年度において区分掲記しておりました流動資産の「関係会社短期貸付金」については、金額的重要性がなくなったため、当事業年度より流動資産の「その他」に含めて表示しております。また、前事業年度において流動負債の「短期借入金」に含めて表示しておりました「関係会社短期借入金」については、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

## 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（区分表示したものを除く。）

短期金銭債権	1,039 百万円
短期金銭債務	1,845 百万円
長期金銭債務	0 百万円

### 2. 有形固定資産の減価償却累計額

2,738 百万円

### 3. 担保資産および担保付債務

#### 担保に供している資産

その他（投資その他の資産）	1,349 百万円
---------------	-----------

上記以外に投資その他の資産「その他」770百万円を住宅瑕疵担保履行法に基づく保証供託金および営業保証供託金として差し入れております。

### 4. 保証債務

顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了 までの金融機関等に対する連帯保証債務	15,198 百万円
--	------------

## 損益計算書に関する注記

### 1. 関係会社との取引

#### 営業取引

営業収入	690 百万円
営業費用	4,202 百万円
営業取引以外の取引高	519 百万円

### 2. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

営業原価	355 百万円
------	---------

## 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種類および株式数

普通株式	80,799,214 株
------	--------------

### 2. 当事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2020年2月25日 臨時株主総会	普通株式	89,929 百万円	1,113.00 円	2019年3月31日	2020年3月19日

## 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因は、減損損失、退職給付引当金および繰越欠損金などであり、回収可能性を考慮した上で、評価性引当金7,572百万円を計上しております。

また、繰延税金負債の発生の主な原因は、その他有価証券評価差額金などです。

## 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、必要な資金を主に金融機関からの借入により調達しております。また、デリバティブ取引は、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引および短期的な売買損益を目的とした取引は行わない方針であります。

#### (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

営業債権である受取手形および売掛金は、顧客および取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとの期日管理および残高管理を行うとともに、回収遅延債権について定期的な報告を求め、回収懸念の早期把握によりリスク軽減を図っております。

投資有価証券は主に事業において関連する企業の株式であり、市場価格の変動リスク等に晒されております。当該リスクに関しては、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である買掛金および工事未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

関係会社短期借入金は、親会社からの借入金であります。

一部の借入金については支払金利の変動リスクを回避し固定化を図るため、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

これら営業債務および借入金に関しては、流動性リスクを伴っておりますが、当社では、資金計画を作成、適宜見直すことにより、当該リスクを管理しております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。デリバティブ取引を行う際は、信用リスクの軽減のため、信用度の高い国内の金融機関とのみ取引を行っております。また、市場リスクの管理のため、取引方針や取引権限等を定めたリスク管理方針書に基づき、取引を行っております。

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、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おります。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。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年3月31日における貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。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、次表には含まれておりません（（注）2参照）。

	貸借対照表計上額	時価	差額
	百万円	百万円	百万円
(1) 現金及び預金	455	455	－
(2) 受取手形	19		
貸倒引当金（※1）	△0		
	19	19	－
(3) 売掛金	264		
貸倒引当金（※2）	△0		
	264	264	－
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	956	956	－
資産計	1,695	1,695	－
(1) 買掛金	254	254	－
(2) 工事未払金	4,186	4,186	－
(3) 関係会社短期借入金	9,294	9,294	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	2,700	2,701	1
(5) 長期借入金	10,900	10,970	70
負債計	27,334	27,406	71

（※1）受取手形に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

（※2）売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

### （注）1. 金融商品の時価の算定方法

#### 資産

##### (1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、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。

##### (2) 受取手形および(3) 売掛金

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

株式については、取引所の価格によっております。

#### 負債

##### (1) 買掛金および(2) 工事未払金

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。

##### (3) 関係会社短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金および(5) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは、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、時価は帳簿価額にほぼ等しいため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該借入金の元利金の合計額を、同様の新規借入において想定される利率で割引いた現在価値によっております。変動金利による借入金の一部は、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処理された元利金の合計を、同様の新規借入において想定される利率で割引いた現在価値によっております。



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

区分	貸借対照表計上額
非上場株式	664 百万円

※ 非上場株式については、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、「(4)投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

区分	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
	百万円	百万円	百万円	百万円
現金及び預金	455	—	—	—
受取手形	19	—	—	—
売掛金	264	—	—	—
計	739	—	—	—

4. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の決算日後の返済予定額

区分	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超
	百万円	百万円	百万円	百万円
長期借入金	6,100	4,800	—	—

## 関連当事者との取引に関する注記

### 1. 親会社

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容	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)
親会社	オリックス株式会社	東京都港区	221,111	多角的金融サービス業	被所有 間接100%	資金の貸付	資金の付	156,429	-	-
親会社	オリックス不動産株式会社	東京都港区	200	不動産の賃貸・運営・管理	被所有 直接99.9%	資金の借入	資金の入	14,957	関係会社短期借入金	9,294

(注) 取引条件および取引条件の決定方針等

資金の貸付および借入については、利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

### 2. 子会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容	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	株式会社大京アステージ	東京都渋谷区	1,237	マンション管理事業	所有 直接100%	資金の借入 役員の兼任	資金の入	60,737	-	-
子会社	株式会社穴吹コミュニティ	香川県高松市	200	マンション管理事業	所有 直接100%	資金の借入 役員の兼任	資金の入	5,810	-	-
子会社	オリックス・ファシリティーズ株式会社	京都府京都市	200	ビル管理事業	所有 直接100%	資金の借入 役員の兼任	資金の入	13,864	-	-
子会社	株式会社大京穴吹建設	香川県高松市	200	工事業	所有 直接100%	資金の借入 役員の兼任	資金の入	45,258	-	-
子会社	株式会社大京リフォーム・デザイン	東京都渋谷区	200	不動産流通事業	所有 直接100%	資金の借入 役員の兼任	資金の入	4,343	-	-
子会社	株式会社大京穴吹不動産	東京都渋谷区	100	不動産流通事業	所有 直接100%	資金の貸付 役員の兼任	資金の付	65,712	-	-
子会社	株式会社穴吹工務店	香川県高松市	2,500	不動産開発事業	所有 直接100%	資金の貸付 役員の兼任	資金の付	50,979	-	-

(注) 取引条件および取引条件の決定方針等

資金の貸付および借入については、利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

なお、株式会社大京穴吹不動産は、株式会社大京リフォーム・デザインを、2020年4月1日付で吸収合併しております。

### 1株当たり情報に関する注記

- |               |            |
|---------------|------------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 1,035.06 円 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 0.20 円     |

## 重要な後発事象

該当事項はありません。

---

(注) 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書および個別注記表に記載の金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。ただし、1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益は、表示単位未満を四捨五入して表示しております。