電子提供措置の開始日2023年12月４日

第42期定時株主総会
その他の電子提供措置事項
（交付書面省略事項）

① 業務の適正を確保するための体制等の整備についての決議の内容
② 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要
③ 連結株主資本等変動計算書
④ 連結注記表
⑤ 株主資本等変動計算書
⑥ 個別注記表

香 陵 住 販 株 式 会 社

1．業務の適正を確保するための体制等の整備についての決議の内容

（1）取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

① 当社は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程等に従い、経営に関する重要な事項を取締役会で決定します。

② 取締役会は、内部統制の基本方針を決定し、取締役が、適切に内部統制システムを構築・運用し、それに従い職務執行しているかを監督します。

③ 取締役は、他の取締役と情報の共有を推進することにより、相互に業務執行の監督を行います。

④ 取締役は、各監査役が監査役会で定めた監査方針・計画のもと、監査を受けます。

（2）取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

株主総会、取締役会の議事録、経営及び業務執行に関わる重要な情報については、法令及び「文書管理規程」「稟議規程」等の関連規程に従い、適切に記録し、定められた期間保存します。また、その他関連規程は、必要に応じて適時見直し等の改善をします。

（3）取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

① 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するため、取締役会の運営に関することを「取締役会規程」に定めるとともに、取締役会を月１回開催するほか、必要に応じて臨時開催します。

② 取締役は、ＩＴを活用した情報システムを構築して、迅速かつ的確な経営情報把握に努めます。

（4）使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

① 当社は、取締役経営管理本部長をコンプライアンス管理の総括責任者として、コンプライアンス委員会を設置しております。コンプライアンス委員会は、リスク管理委員会と連携して、コンプライアンスに関する内部統制機能の強化を継続的に行える体制を推進・維持いたします。

② 万が一、コンプライアンスに関する事態が発生した場合は、コンプライアンス委員会を中心に、代表取締役、取締役会、監査役会、顧問弁護士に報告される体制を構築します。

③ 取締役及び使用人がコンプライアンスの徹底を実践できるように「役職員行動指針」を定めております。

④ 当社は、コンプライアンスの違反やそのおそれがある場合に、業務上の報告経路の他、社内外（常勤監査役・内部監査室・弁護士）に相談・申告できる「公益通報窓口」を設置しており、事態の迅速な把握と是正に努めます。

（5）損失の危険の管理に関する規程その他の体制

① 当社は、取締役経営管理本部長をリスク管理の総括責任者とする、リスク管理委員会を設置しており、全社的なリスクの把握とその評価及び対応策の策定を行い、各担当取締役及び各部門長と連携しながら、リスクを最小限に抑える体制を構築します。

② リスク管理を円滑にするために、リスク管理規程等社内の規程を整備し、リスクに関する意識の浸透、早期発見、未然防止、緊急事態発生時の対応等を定めます。

（6）当社企業グループにおける業務の適正を確保するための体制

「関係会社管理規程」に基づき、関係会社の管理は、取締役経営管理本部長が統括し、毎月、職務執行のモニタリングを行い、必要に応じて取締役会への報告を行います。

（7）監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

① 当社は、監査役の職務を補助する使用人は配置しておりませんが、取締役会は監査役会と必要に応じて協議を行い、当該使用人を任命及び配置することができるものとします。

② 補助すべき期間中は、指名された使用人への指揮権は監査役に移譲されたものとし、取締役の指揮命令は受けません。

（8）取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

① 監査役は、取締役会以外にも経営者会議等の業務執行の重要な会議へ出席し、当社における重要事項や損害を及ぼすおそれのある事実等について報告を受けております。

② 監査役は稟議上、契約上、その他の業務執行に関する重要な文書を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人にその説明を求めることができます。

③ 取締役及び使用人は、取締役会に付議する重要な事項と重要な決定事項、その他重要な会議の決定事項、重要な会計方針・会計基準及びその変更、内部監査の実施状況、その他必要な重要事項を監査役に報告しなければなりません。

④ 取締役及び使用人は、当社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項及び不正行為や重要な法令並びに定款違反行為を認知した場合、すみやかに、監査役に報告しなければなりません。

（9）当社の監査役へ前項の報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社は監査役へ前項の報告を行った当社及びグループ会社の取締役及び使用人等に対し、その報告をもって不利な取り扱いをいたしません。

（10）当社の監査役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

① 当社の監査役の監査に係る費用は、その監査計画に応じて予算化することで、その職務の円滑な執行を可能にします。

② 監査のために必要な費用の前払又は償還は速やかに行います。

（11）その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

① 監査役会は、代表取締役と定期的に会合を開き、意思の疎通及び意見交換を実施します。

② 監査役は、会計監査人及び内部監査担当と意見交換や情報交換を行い、連携を保ちながら必要に応じて調査及び報告を求めます。

（12）財務報告の信頼性を確保する体制

① 当社の財務報告に係る内部体制については、金融商品取引法その他適用のある法令に準拠し、評価維持改善を行います。

② 各部門は自らの業務の遂行にあたり、職務分離による牽制、日常的モニタリング等を実施し、財務報告の適正の確保に努めます。

（13）反社会的勢力排除に向けた基本方針及び体制

当社は、「反社会的勢力対策規程」において基本原則を定め、その旨を取締役及び使用人に周知徹底しております。

① 組織としての対応

反社会的勢力に対しては、当社グループの社会的責任を強く認識し本規定に基づき、反社会的勢力による不当要求に対して組織全体で対応します。

② 外部専門機関との連携

反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から、警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部の専門機関と密接に連携します。

③ 取引を含めた一切の関係遮断

反社会的勢力とは、取引関係を含めて一切の関係を遮断し、反社会的勢力による不当要求に対しては、断固として拒絶します。

④ 有事における民事と刑事の法的対応

反社会的勢力による不当要求に対しては、民事と刑事の両面から法的対応を行います。

⑤ 裏取引や資金提供の禁止

反社会的勢力に対して、資金提供や利益供与等は絶対に行いません。

2．業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、「一．私たちは、お客様満足度№１企業を目指します。一．私たちは、働く私たちの幸福№１企業を目指します。一．私たちは、社会との調和を重んじ地域発展に貢献するとともに、関係する人々に信頼される企業を目指します。」を企業理念としており、この企業理念のもと、様々なステークホルダーに適切かつ公平に応えるべく、継続的な成長と企業価値の最大化を図りつつ、コーポレート・ガバナンスの充実・強化に努めていくことが重要な経営課題と位置付けております。この方針を充実・機能させるために取締役経営管理本部長を委員長とする社内横断的なコンプライアンス委員会を月１回、及びリスク管理委員会を３ヵ月に１回の頻度で開催しており、かつ内部監査により法令順守状況を定期的にチェックしております。また、財務報告の信頼性確保を目的として、財務報告に係る内部統制を整備・運用しており、全社統制をはじめ、各業務プロセスについて有効性を確認しております。

連結株主資本等変動計算書

自 2022 年10月 1 日から
至 2023 年 9 月30日まで

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式
当期首残高	367,325	268,525	3,381,327	△63
当期変動額				
新株の発行	4,655	4,655		
剰余金の配当			△103,807	
親会社株主に帰属する当期純利益			653,182	
自己株式の取得				△131
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	4,655	4,655	549,374	△131
当期末残高	371,980	273,180	3,930,701	△194

	株主資本	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	4,017,114	25,998	25,998	2,326	4,045,439
当期変動額					
新株の発行	9,310				9,310
剰余金の配当	△103,807				△103,807
親会社株主に帰属する当期純利益	653,182				653,182
自己株式の取得	△131				△131
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）		35,106	35,106	3,253	38,359
当期変動額合計	558,554	35,106	35,106	3,253	596,914
当期末残高	4,575,668	61,105	61,105	5,579	4,642,353

（注）記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連　結　注　記　表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1．連結の範囲に関する事項

連結子会社の数　１社

連結子会社の名称

ジャストサービス株式会社

当連結会計年度において、連結子会社であった株式会社ＫＡＳＵＭＩＣは、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

2．持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3．連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

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

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

② 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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、賃貸中の販売用不動産については有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 重要な減価償却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)

定率法を採用しております。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については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物　　2～47年

機械装置及び運搬具　　11～17年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。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)に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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 家賃保証引当金

保証委託契約に基づく家賃保証等の支払に備えるため、翌連結会計年度以降の支払見込額を計上しております。

④ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、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おります。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会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（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 不動産流通事業

a. 不動産売上高

不動産売上高は、仕入れを行った土地や建物等、もしくは当社が企画・開発を行った自社企画投資用不動産「レーガベーネ」シリーズ等を顧客へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該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、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

b. 仲介事業収益（仲介手数料）

売買仲介事業は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続きへの関与等により、成立させた売買契約の対象不動産の引き渡しまで完了させる義務を負っております。当該履行義務は媒介契約により成立させた売買契約の対象不動産が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

賃貸仲介事業は、不動産の賃貸の際に、貸主と借主の間に立ち賃貸借契約を成立させる事業であり、取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付等の義務を負っております。当該履行義務は不動産賃貸借契約が成立した一時点で充足されるものであり、当該契約成立時点において収益を計上しております。

c. 仲介付帯収益

仲介付帯収益は、不動産賃貸借契約者に対する保険の紹介手数料等であり、代理店契約に基づく履行義務は役務の提供が完了した一時点で充足されるものであり、当該役務の提供完了時点において収益を計上しております。

② 不動産管理事業

a. 管理事業収益

管理事業は、不動産所有者との管理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務及びその他の管理サービス等を提供しております。

管理業務を受託した賃貸物件の管理手数料収入は履行義務が一定の期間にわたり充足されるため、契約期間にわたり収益を認識しておりますが、その他の不動産管理業務にかかる履行義務はそれぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

b. 太陽光売電事業収益

太陽光売電事業は、太陽光発電による電気を顧客である発電事業者へ販売する事業であり、顧客との売電契約に基づき電気の供給を行う義務を負っております。当該履行義務は、当社が有する発電設備から電気を顧客へ供給した時点で支配が顧客に移転したと判断し、売電契約に定められた売電単価及び電気の供給量に応じて収益を認識しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

その効果が発現すると見積もられる期間(7年)で均等償却しております。

(7) その他連結計算書類作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

当社グループの資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用としております。

(表示方法の変更に関する注記)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めておりました「匿名組合損益分配金」(前連結会計年度1,109千円)は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することといたしました。

(会計上の見積りに関する注記)

1．販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

科目名	当連結会計年度（単位：千円）
販売用不動産	2,680,321
仕掛販売用不動産	4,185,588
売上原価(棚卸資産評価損)	－

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

当社グループは、販売用不動産及び仕掛販売用不動産(以下、「販売用不動産等」という。)について、取得原価（減価償却を実施している販売用不動産については、取得原価から減価償却累計額を控除した価額）をもって連結貸借対照表価額とし、収益性の低下により、期末における正味売却価額が取得原価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって連結貸借対照表価額とし、取得原価との差額(棚卸資産評価損)は売上原価に計上しております。

正味売却価額は、見積売却価格から見積追加投資額及び見積直接経費を控除して算出しております。正味売却価額のうち、見積売却価格については、不動産市況のほか、近隣物件の同種物件の実際の成約価格や現時点における販売状況等を勘案して見積りを行っております。また、見積追加投資額及び見積直接経費については、契約書又は見積書等の金額を基礎に見積りを行っております。

正味売却価額の見積りに用いた仮定は、実際の売却価格、追加投資額及び直接経費とは異なる可能性があり、その実現には不確実性があります。また、正味売却価額の見積りに用いた仮定について見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結計算書類において、棚卸資産評価損を計上する可能性があります。

2．固定資産の減損損失

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

科目名	当連結会計年度（単位：千円）
有形固定資産	4,422,492
無形固定資産	131,922
減損損失	4,486

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

当社グループでは、固定資産について、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価額をもって連結貸借対照表価額とし、固定資産に減損の兆候があると認められた場合に、減損損失の認識の要否を判断しております。減損の兆候には、継続的な営業赤字や市場価格の著しい下落のほか、回収可能価額を著しく低下させる変化や経営環境の著しい悪化等が含まれております。

減損の兆候があると認められた固定資産については、当該固定資産から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額とを比較し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には減損損失の認識が必要と判断し、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おります。

減損の兆候の把握や減損損失の認識の判断において用いた仮定は、実際のキャッシュ・フローとは異なる可能性があり、その実現には不確実性があります。また、減損損失の認識の判断に用いた仮定について見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結計算書類において、減損損失を計上する可能性があります。

(連結貸借対照表に関する注記)

1．担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	28,359千円
販売用不動産	473,827 〃
仕掛販売用不動産	1,204,026 〃
建物及び構築物	58,911 〃
機械装置及び運搬具	241,846 〃
土地	427,816 〃
計	2,434,787千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	236,000千円
1年以内返済予定の長期借入金	735,008 〃
長期借入金	1,219,196 〃
計	2,190,204千円

2．有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額　1,973,781千円

3．保証債務

当社グループは営業活動として賃借人と保証委託契約を締結し、家賃保証等を行っております。

保証債務残高(月額)	306,272千円
家賃保証引当金	△3,406 〃
差引	302,865千円

(追加情報)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

有形固定資産のうち37,456千円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

仕掛販売用不動産のうち110,111千円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1．当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式　　2,711,800株

2．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　　79,800株

3．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
2022年12月22日 定時株主総会	普通株式	49,826	37	2022年 9月30日	2022年 12月23日
2023年5月12日 取締役会	普通株式	53,980	40	2023年 3月31日	2023年 6月12日

(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

決議	株式の種類	配当の原資	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
2023年12月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	56,943	21	2023年 9月30日	2023年 12月27日

(注) 2023年4月1日付で、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いましたので、2023年9月30日の基準日における1株当たりの配当金につきましては、株式分割後の配当額を記載しております。

(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

当社グループは、資金運用については安全性の高い金融資産で運用し、資金調達については銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は、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

投資有価証券は、取引先企業との業務に関連する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

借入金は、主に自社賃貸用不動産及び販売用不動産の購入と機械装置の購入に係る資金の調達を目的としたものであります。また、そのほとんどが変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。なお、支払期日にその支払いを実行できなくなる流動性リスクを内包しておりますが、返済時期を分散させることにより流動性リスクの回避を図っております。返済完了日は決算日後、最長で９年後であります。

長期預り敷金は、当社にて管理を受託した賃貸用不動産の賃借人からの預り敷金であり、賃借人が退去する際に返還義務を負うものであり、流動性リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権及び貸付金について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日管理及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や貸倒リスクの軽減を図っております。

② 市場リスクの管理

当社グループは、投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき経営管理本部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 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

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、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額 0千円)は、次表には含めておりません。

	連結貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 投資有価証券	190,062	190,062	－
資産計	190,062	190,062	－
(2) 長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金を含む)	4,701,032	4,699,068	△1,963
(3) 長期預り敷金	674,394	653,828	△20,565
負債計	5,375,426	5,352,896	△22,529

(注)「現金及び預金」「短期借入金」「預り金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

3．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係る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。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価(千円)			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券				
株式	190,062	－	－	190,062
資産計	190,062	－	－	190,062

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価(千円)			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期借入金(１年以内返済予定の長期借入金含む)	－	4,699,068	－	4,699,068
長期預り敷金	－	653,828	－	653,828
負債計	－	5,352,896	－	5,352,896

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式の時価は、相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル１に分類しております。

長期借入金(１年以内返済予定の長期借入金含む)

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、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ます。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル２の時価に分類しております。

長期預り敷金

長期預り敷金の時価は、返還すると見込まれるまでの預り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って算定しており、レベル２の時価に分類しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

当社グループは、茨城県水戸市を拠点として県内及び東京都内において、不動産賃貸収益を得ることを目的に賃貸用の住宅、オフィスビル(土地含む)等を有しております。

また、当該賃貸等不動産(自社保有物件)の連結貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりであります。

連結貸借対照表計上額	時価
2,706,288千円	2,987,811千円

(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あります。

(注2) 当連結会計年度末の時価は、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書に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)、その他の物件については「固定資産税評価額」等に基づき算定した金額であります。

(収益認識に関する注記)

1．顧客との契約から生ずる収益を分解した情報

(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	
不動産売上高	5,517,819	−	5,517,819
仲介事業収益(仲介手数料)	986,145	−	986,145
管理事業収益	−	1,155,727	1,155,727
太陽光売電事業収益	−	249,237	249,237
仲介付帯収益	319,307	−	319,307
その他	15,900	18,781	34,681
顧客との契約から生じる収益	6,839,172	1,423,746	8,262,918
その他の収益	−	1,061,996	1,061,996
外部顧客への売上高	6,839,172	2,485,743	9,324,915

(注)「その他の収益」は、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、賃貸収益等であります。

2．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（1）契約負債の残高等

顧客との契約から生じた債権及び契約負債の当連結会計年度の期首及び期末残高は次のとおりです。

(単位：千円)

	当連結会計年度 期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	176,832	192,795
契約負債	128,023	43,700

契約負債は、主に不動産流通事業において、不動産売買契約等に基づき顧客から受領した手付金等の前受金です。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度において契約負債が減少した主な理由は、不動産売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金が減少したことによります。

（2）残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の主な事業ごとの総額は以下のとおりであり、期末日後１年以内に収益として認識されると見込んでおります。なお、仲介事業収益（仲介手数料）及び仲介付帯収益については、契約期間が短期であり重要性がないことから、太陽光発電事業は売電実績に基づき固定額で収益を認識していることから注記の対象に含めておりません。

(単位：千円)

	当連結会計年度
不動産売上高	646,514
管理事業収益（管理手数料）	556,687
計	1,203,201

(１株当たり情報に関する注記)

１．１株当たり純資産額　　1,709円98銭

２．１株当たり当期純利益　　241円87銭

(注) 当社は、2023年4月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。１株当たり情報の各金額は、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

(企業結合等に関する注記)

共通支配下の取引等

(当社による連結子会社の吸収合併)

１．取引の概要

（１）結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称　株式会社ＫＡＳＵＭＩＣ

事業の内容　　不動産の売買、賃貸、仲介、管理

（２）企業結合日

2022年10月１日

（３）企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社、株式会社ＫＡＳＵＭＩＣを吸収合併消滅会社とする吸収合併

（４）結合後企業の名称

香陵住販株式会社

（５）その他取引の概要に関する事項

当社グループの更なるシェア拡大、持続的な企業価値の向上を目的としております。

２．実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年１月16日) 及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年１月16日) に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(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

自 2022 年10月 1 日から
至 2023 年 9 月30日まで

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		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		
					特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金
当期首残高	367,325	268,525	268,525	7,931	13,857	5,000	3,200,465
当期変動額							
新株の発行	4,655	4,655	4,655				
剰余金の配当							△103,807
当期純利益							591,604
特別償却準備金の取崩					△13,857		13,857
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	4,655	4,655	4,655	−	△13,857	−	501,655
当期末残高	371,980	273,180	273,180	7,931	−	5,000	3,702,120

	株主資本			評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	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		
	利益剰余金合計						
当期首残高	3,227,254	△63	3,863,041	25,998	25,998	2,326	3,891,367
当期変動額							
新株の発行			9,310				9,310
剰余金の配当	△103,807		△103,807				△103,807
当期純利益	591,604		591,604				591,604
特別償却準備金の取崩	−		−				−
自己株式の取得		△131	△131				△131
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				35,106	35,106	3,253	38,359
当期変動額合計	487,797	△131	496,976	35,106	35,106	3,253	535,336
当期末残高	3,715,052	△194	4,360,018	61,105	61,105	5,579	4,426,704

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個　別　注　記　表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

１．資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

① 子会社株式　　移動平均法による原価法

② その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) 棚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

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、賃貸中の販売用不動産については有形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

定率法を採用しております。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については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2～47年
構築物	3～20年
機械及び装置	11～17年
工具、器具及び備品	3～15年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社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

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零(残価保証額の取り決めがある場合は当該残価保証額)とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

定額法を採用しております。

3．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 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

④ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるために、退職給付引当金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（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 不動産流通事業

a. 不動産売上高

不動産売上高は、仕入れを行った土地や建物等、もしくは当社が企画・開発を行った自社企画投資用不動産「レーガベーネ」シリーズ等を顧客へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該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、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

b. 仲介事業収益（仲介手数料）

売買仲介事業は、不動産の売買の際に買主と売主の間に立ち売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続きへの関与等により、成立させた売買契約の対象不動産の引き渡しまで完了させる義務を負っております。当該履行義務は媒介契約により成立させた売買契約の対象不動産が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

賃貸仲介事業は、不動産の賃貸の際に、貸主と借主の間に立ち賃貸借契約を成立させる事業であり、取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付等の義務を負っております。当該履行義務は不動産賃貸借契約が成立した一時点で充足されるものであり、当該契約成立時点において収益を計上しております。

c. 仲介付帯収益

仲介付帯収益は、不動産賃貸借契約者に対する保険の紹介手数料等であり、代理店契約に基づく履行義務は役務の提供が完了した一時点で充足されるものであり、当該役務の提供完了時点において収益を計上しております。

② 不動産管理事業

a. 管理事業収益

管理事業は、不動産所有者との管理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務及びその他の管理サービスを提供しております。

管理業務を受託した賃貸物件の管理手数料収入は履行義務が一定の期間にわたり充足されるため、契約期間にわたり収益を認識しておりますが、その他の不動産管理業務にかかる履行義務はそれぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

b. 太陽光売電事業収益

太陽光売電事業は、太陽光発電による電気を顧客である発電事業者へ販売する事業であり、顧客との売電契約に基づき電気の供給を行う義務を負っております。当該履行義務は、当社が有する発電設備から電気を顧客へ供給した時点で支配が顧客に移転したと判断し、売電契約に定められた売電単価及び電気の供給量に応じて収益を認識しております。

５．その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1)　のれんの償却方法及び償却期間

その効果が発現すると見積もられる期間(７年)で均等償却しております。

(2)　消費税等の会計処理

当社の資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用としております。

(表示方法の変更に関する注記)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外費用」の「その他」に含めておりました「匿名組合損益分配金」(前事業年度1,109千円)は金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することといたしました。

(会計上の見積りに関する注記)

１.販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

科目名	当事業年度（単位：千円）
販売用不動産	2,680,321
仕掛販売用不動産	4,185,588
売上原価(棚卸資産評価損)	－

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

「連結注記表(会計上の見積りに関する注記)　1.販売用不動産等の評価(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報」に記載した内容と同一であります。

２．固定資産の減損損失

(1)当事業年度の計算書類に計上した金額

科目名	当事業年度（単位：千円）
有形固定資産	4,272,351
無形固定資産	131,362
減損損失	4,486

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

「連結注記表(会計上の見積りに関する注記) 2.固定資産の減損損失(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報」に記載した内容と同一であります。

(貸借対照表に関する注記)

１．担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	28,359千円
販売用不動産	473,827 〃
仕掛販売用不動産	1,204,026 〃
建物	53,034 〃
構築物	5,877 〃
機械及び装置	241,846 〃
土地	427,816 〃
計	2,434,787千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	236,000千円
１年内返済予定の長期借入金	735,008 〃
長期借入金	1,219,196 〃
計	2,190,204千円

２．有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額　1,923,428千円

３．関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	5,944千円
短期金銭債務	28,273千円

(追加情報)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

有形固定資産のうち37,456千円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

仕掛販売用不動産のうち110,111千円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

(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	25,719千円
仕入高	16,262千円
販売費及び一般管理費	19,576千円
営業取引以外の取引高	218千円

(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　　203株

(税効果会計に関する注記)

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	(単位：千円)
退職給付引当金	67,571
役員退職慰労引当金	47,652
減価償却費	33,516
賞与引当金	32,978
資産除去債務	22,210
貸倒引当金繰入超過額	15,736
その他	32,416
繰延税金資産小計	252,081
評価性引当額	△65,243
繰延税金資産合計	186,837

繰延税金負債	(単位：千円)
その他有価証券評価差額金	△26,258
合併受入資産評価差額	△23,235
資産除去債務に対応する除去費用	△17,599
その他	△3,998
繰延税金負債合計	△71,092
繰延税金資産純額	115,745

(関連当事者との取引に関する注記)

記載すべき重要な事項はありません。

(１株当たり情報に関する注記)

１．１株当たり純資産額　　1,630円45銭

２．１株当たり当期純利益　　219円07銭

(注) 当社は、2023年4月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。１株当たり情報の各金額は、当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

(企業結合等に関する注記)

「連結注記表(企業結合等に関する注記)」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。