第26回定時株主総会招集ご通知に際しての電子提供措置事項

連　結　注　記　表

個　別　注　記　表

第26期（2023年10月１日から2024年９月30日まで）

株式会社アスコット

「連結注記表」及び「個別注記表」に表示すべき事項に係る情報につきましては、法令及び定款第16条の定めに基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（https://www.ascotcorp.co.jp/）に掲載し、御提供いたしております。

連結注記表

1．連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

⑴　連結の範囲に関する事項

①　連結子会社の状況

・連結子会社の数　4社

・主要な連結子会社の名称　㈱アスコット・アセット・コンサルティング
㈱シフトライフ
(同)Ascot Prime Logistics仙台扇町を営業者とする匿名組合
小郡開発特定目的会社

・連結の範囲の変更　当連結会計年度において匿名組合出資契約の満了に伴い、(同)Ascot Prime Logistics Kazoを営業者とする匿名組合、(同)ハッピー浅草を営業者とする匿名組合を連結の範囲から除外しております。

②　非連結子会社の状況

・非連結子会社の数　3社

・主要な非連結子会社の名称　アスコット・インベストメント・マネジメント㈱
アスコット・キャピタル㈱
㈱アスコット・メディック

・連結の範囲から除いた理由　小規模であり、総資産、売上高、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）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

⑵　持分法の適用に関する事項

①　持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

・持分法を適用した関連会社　3社

・主要な持分法を適用した関連会社の名称　R4ACA合同会社
小郡ロジ特定目的会社
ハッピーフューチャー(同)を営業者とする匿名組合

②　持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の状況

・主要な会社の名称　アスコット・インベストメント・マネジメント㈱
アスコット・キャピタル㈱
㈱アスコット・メディック

・持分法を適用しない理由　小規模であり当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

⑶　連結子会社の事業年度等に関する事項

㈱アスコット・アセット・コンサルティング及び(同)Ascot Prime Logistics仙台扇町を営業者とする匿名組合の決算日は、連結決算日と一致しております。

㈱シフトライフの決算日は7月31日であります。連結決算日との差は3か月以内であるため、連結計算書類の作成にあたっては、同日現在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おります。

小郡開発特定目的会社においては、9月30日現在で本決算に準じた仮決算を行った計算書類を基礎としており、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おります。

⑷ 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

イ．その他有価証券

・市場価格のない株式等以外のもの

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）によっております。

・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

ロ．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（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物　　10年～47年

・貯蔵品

最終仕入原価法（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）を採用しております。

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ．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日以降取得の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。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物　　８年～39年

その他　　３年～20年

ロ．無形固定資産（リース資産を除く）

・自社利用のソフトウエア

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。

・その他の無形固定資産

定額法を採用しております。

ハ．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を採用しております。

③ 重要な引当金の計上基準

イ．貸倒引当金

売上債権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。

ロ．賞与引当金

役職員及び従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

ハ．転貸損失引当金

賃貸支出が賃貸収入を上回る部分について、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額に対して個別契約ごとに損失見込額を計上しております。

④ 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。

イ．不動産開発事業、戦略国際事業
　販売先であるメインターゲットは各事業で異なるものの、賃貸マンション、オフィス、分譲マンション等の開発と収益不動産投資（リノベーション含む）に主軸を置き、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引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と判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。なお、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月４日）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡については、当該基準に基づき、収益を認識しております。
　また、収益不動産投資においては、取得した不動産をリーシング並びにリノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として顧客へ販売しており、保有期間における不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理のうえ、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

ロ．不動産投資事業
　主に物流施設開発投資を行っており、当該業務から生じる収益については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　2019年７月４日）及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号　2014年11月４日）に従い収益を認識しております。

ハ．不動産ファンド事業
　不動産ファンド事業は、国内外投資家との共同投資ファンド等の運営を行っており、顧客とのアセットマネジメント契約に基づき運用資産の管理、運用資産の取得又は譲渡を行う運用に係る業務提供への履行義務を負っております。当該履行義務は、アセットマネジメント契約に基づく役務提供された時点で充足されるものであり、当該契約期間にわたり収益を認識しております。

ニ．九州開発事業
　主に九州一円で分譲マンション開発を行っております。不動産開発事業等と同様、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引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と判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。

⑤　外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準
外貨建金銭債権債務は、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おります。

⑥　重要なヘッジ会計の方法
イ．ヘッジ会計の方法
特例処理の要件を充たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ロ．ヘッジ手段とヘッジ対象
借入金の金利変動リスクを回避するため、金利スワップ取引を行っております。

ハ．ヘッジ方針
支払金利の変動リスクを抑制するために、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ．ヘッジ有効性評価の方法
金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。

⑦　のれんの償却方法及び償却期間
のれんの償却については、その効果の発現する期間を見積もり、その見積期間に応じて均等償却しております。

⑧　匿名組合出資金の会計処理
匿名組合等の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当損益については、「売

上高」または「売上原価」に計上すると共に匿名組合出資金を加減する方法としております。

⑸ 退職給付に係る会計処理方法

（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おります。

2．会計上の見積りに関する注記

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

当社グループは当連結会計年度において、販売用不動産32,491百万円及び仕掛販売用不動産25,523百万円を連結貸借対照表に計上しております。

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

イ．算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は個別法による原価法により評価され、正味売却価額が貸借対照表価額を下回った場合には、収益性が低下したものとして評価損を計上する必要があります。なお、正味売却価額の算定にあたり、適切な販売公表価格又は販売予定価格がない場合には、不動産鑑定評価基準等に基づいて販売可能見込額を合理的に見積る必要があります。

ロ．主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額は、予定販売価格及び予定販売費等に基づいて算定しております。また、正味売却価額は、近隣地域における取引事例、予定販売価格及びマンション需要予測等を踏まえて見積もっております。

ハ．翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

将来の経済条件の変動等により正味売却価額の見直しが必要となった場合には、翌連結会計年度の連結計算書類において追加の棚卸資産評価損が計上される可能性があります。

3．連結貸借対照表に関する注記

担保に供している資産及び対応債務

① 担保提供資産

現金及び預金	227百万円
販売用不動産	28,047百万円
仕掛販売用不動産	21,222百万円
建物	170百万円
土地	1,319百万円
その他	24百万円
計	51,011百万円

② 対応債務

短期借入金	8,331百万円
１年内返済予定の長期借入金	6,841百万円
長期借入金	23,677百万円
ノンリコース長期借入金	2,690百万円
計	41,539百万円

③ ノンリコース債務に対応する資産

現金及び預金	518百万円
販売用不動産	1,993百万円
仕掛販売用不動産	545百万円
計	3,056百万円

なお、現金及び預金以外は「①担保提供資産」に含まれております。

4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

⑴ 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	129,916,662株	－株	－株	129,916,662株

⑵ 自己株式の数に関する事項

① 株式の種類及び株式数

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	1,138,800株	118,520株	1,153,463株	103,857株

② 変動事由の概要

自己株式の株式数の増加は、譲渡制限付株式の無償取得118,520株であります。

自己株式の株式数の減少は、譲渡制限付株式の付与1,153,463株であります。

⑶ 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

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
2023年12月22日定時株主総会	普通株式	386百万円	3円	2023年９月30日	2023年12月25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になるもの

決議予定	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2024年12月20日定時株主総会	普通株式	649百万円	利益剰余金	5円	2024年９月30日	2024年12月23日

(注)1株当たり配当額には特別配当２円が含まれております。

⑷ 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項の目的となる株式の種類及び数

普通株式 5,364,000株

5. 金融商品に関する注記

⑴ 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かつ流動性の高い預金等に限定し、資金調達については事業計画及び資金計画に基づき、必要な資金を調達することとしております。その調達方法は、主に金融機関等からの間接金融、または新株式発行等による直接金融による方針であります。デリバティブは、金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

② 金融商品の内容及びリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は株式及び外貨建債券並びに匿名組合出資金等であり、事業推進目的で保有しております。これらは発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、１年以内の支払期日であります。
借入金は、主に不動産仕入に係るものであります。これらは流動性リスクに晒されております。借入期日は最長で決算日後34年であります。借入金には、変動金利によるものが含まれており、金利の変動リスクに晒されております。

③　金融商品のリスク管理体制

イ．信用リスクの管理

営業債権は、各事業部門において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及び残高を管理すると共に、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、同様の管理を行っております。投資有価証券及び匿名組合出資金については、定期的に発行体の財務情報等を把握しております。

ロ．市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、銀行や証券会社より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

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

各部署からの報告に基づき、コーポレート本部が適時に資金繰り計画の作成・更新等を行うことにより、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。

⑵　金融商品の時価等に関する事項

2024年９月30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、次のとおりであります。なお、重要性の乏しいものは記載を省略しております。

	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
社債	100	100	－
長期借入金	29,987	29,916	△71
合計	30,087	30,016	△71

（注）1.「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「１年内返済予定の長期借入金」については、現金であること及び短期間で決済されるものであるため時価は帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

2.市場価格のない株式等は、上記表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	連結貸借対照表計上額（百万円）
投資有価証券	30
匿名組合出資金	2,225
合計	2,256

⑶ 金融商品の時価のレベルごとの内訳に関する事項

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：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：観察できない時価の算定に係る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

区　分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社　　債	－	100	－	100
長期借入金	－	29,916	－	29,916
合　　計	－	30,016	－	30,016

（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

・ 社債及び長期借入金

変動金利によるものは、短期間で当社の信用度が市場金利へ反映され、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、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。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。

6. 賃貸等不動産に関する注記

⑴ 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、九州地区において賃貸等不動産（土地を含む）を有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は４百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

⑵ 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
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	
1,495	12	1,508	938

（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。

２．当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書及び固定資産税評価額に基づき自社で算定した金額であります。

7. 収益認識に関する注記

⑴ 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他（注）	合計
	不動産開発事業	戦略国際事業	不動産投資事業	不動産ファンド事業	九州開発事業	計		
売上高								
一時点で移転される財及びサービス	15,450	5,143	－	－	4,895	25,488	74	25,563
一定期間にわたり移転される財及びサービス	－	－	－	176	－	176	43	219
顧客との契約から生じる収益	15,450	5,143	－	176	4,895	25,664	117	25,782
その他の収益	3,592	203	677	6,440	－	10,913	91	11,004
外部顧客への売上高	19,042	5,346	677	6,616	4,895	36,578	208	36,787

（注）1．「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産賃貸業を含んでおります。

2. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」、「金融商品に関する会計基準」及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」で認識される収益が含まれております。

⑵ 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

注記事項「1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項 ⑷ 会計方針に関する事項④ 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

⑶ 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

	金 額（百万円）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	9
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	10
契約負債（期首残高）	71
契約負債（期末残高）	252

契約負債は、主に、不動産開発事業等において、顧客との契約に基づく支払条件により、顧客より受け取った前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、70百万円であります。

② 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が１年以内の契約について注記の対象に含めておりません。残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は以下のとおりであります。

	金　額（百万円）
1年以内	8,905
1年超	1,449
合計	10,354

8. １株当たり情報に関する注記

⑴ １株当たり純資産額　216円81銭
⑵ １株当たり当期純利益　23円28銭

9. 重要な後発事象に関する注記

（特定子会社の異動の取り下げ）

当社は、2024年６月10日付け「匿名組合出資に係る子会社等（特定子会社）の異動に関するお知らせ」（以下「前回開示」といいます）にて公表いたしましたとおり、合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島に対する匿名組合出資に向けた協議・検討を行ってまいりましたが、2024年11月13日付けにて合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島に対する匿名組合出資を中止することを決定いたしました。

１．中止の理由

前回開示のとおり、合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島は埼玉県における物流開発を目的として、不動産の取得を進めてまいりましたが、取得を見込んでいた不動産が第三者に販売されたこと、及び代替不動産を探したものの事業採算が見込める不動産の取得目途が立たないため合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島による土地取得を断念したことから、当社は、合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島への匿名組合出資を中止することを決定いたしました。

２．今後の見通し

本件が2025年９月期の連結業績に与える影響については、2024年11月13日付け、2024年９月期決算短信に記載の「2025年９月期の連結業績予想（2024年10月１日～2025年９月30日）」に織り込み済です。

詳細は、2024年11月13日付けの『（開示事項の中止）「匿名組合出資に係る子会社等（特定子会社）の異動に関するお知らせ」』をご参照ください。

個別注記表

1．重要な会計方針に係る事項に関する注記

⑴　資産の評価基準及び評価方法

①　子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

②　その他有価証券

・市場価格のない株式等以外のもの

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）によっております。

・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

③　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（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物　　10年～47年

・貯蔵品

最終仕入原価法(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)を採用しております。

⑵　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日以降取得の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。

主な耐用年数は次のとおりであります。

建物　　８年～39年

工具器具備品　　３年～20年

②　無形固定資産（リース資産を除く）

・自社利用のソフトウエア

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。

・その他の無形固定資産

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を採用しております。

⑶　引当金の計上基準

①　貸倒引当金

売上債権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、貸倒懸念債権等の特定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

役職員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

⑷　外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、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

て処理しております。

⑸ 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。

イ．不動産開発事業、戦略国際事業

販売先であるメインターゲットは各事業で異なるものの、賃貸マンション、オフィス、分譲マンション等の開発と収益不動産投資（リノベーション含む）に主軸を置き、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引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と判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。なお、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月４日）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡については、当該基準に基づき、収益を認識しております。

また、収益不動産投資においては、取得した不動産をリーシング並びにリノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として顧客へ販売しており、保有期間における不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理のうえ、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

ロ．不動産投資事業

主に物流施設開発投資を行っており、当該業務から生じる収益については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　2019年７月４日）及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号　2014年11月４日）に従い収益を認識しております。

ハ．不動産ファンド事業

不動産ファンド事業は、国内外投資家との共同投資ファンド等の運営を行っており、顧客とのアセットマネジメント契約に基づき運用資産の管理、運用資産の取得又は譲渡を行う運用に係る業務提供への履行義務を負っております。当該履行義務は、アセットマネジメント契約に基づく役務提供された時点で充足されるものであり、当該契約期間にわたり収益を認識しております。

⑹ ヘッジ会計の方法

イ．ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を充たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ロ．ヘッジ手段とヘッジ対象

借入金の金利変動リスクを回避するため、金利スワップ取引を行っております。

ハ．ヘッジ方針

支払金利の変動リスクを抑制するために、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ．ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。

⑺ 匿名組合出資金の会計処理

匿名組合等の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」または「売上原価」に計上すると共に匿名組合出資金を加減する方法としております。

2. 会計上の見積りに関する注記

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

当社は当事業年度において、販売用不動産29,432百万円及び仕掛販売用不動産21,787百万円を貸借対照表に計上しております。

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

イ．算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は個別法による原価法により評価され、正味売却価額が貸借対照表価額を下回った場合には、収益性が低下したものとして評価損を計上する必要があります。なお、正味売却価額の算定にあたり、適切な販売公表価格又は販売予定価格がない場合には、不動産鑑定評価基準等に基づいて販売可能見込額を合理的に見積る必要があります。

ロ．主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額は、予定販売価格及び予定販売費等に基づいて算定しております。また、正味売却価額は、近隣地域における取引事例、予定販売価格及びマンション需要予測等を踏まえて見積もっております。

ハ．翌事業年度の計算書類に与える影響

将来の経済条件の変動等により正味売却価額の見直しが必要となった場合には、翌事業年度の計算書類において追加の棚卸資産評価損が計上される可能性があります。

4．貸借対照表に関する注記

⑴ 担保に供している資産及び対応債務

① 担保提供資産

販売用不動産	25,107百万円
仕掛販売用不動産	19,360百万円
建物	170百万円
土地	1,319百万円
その他	24百万円
計	45,982百万円

② 対応債務

短期借入金	7,351百万円
1年内返済予定の長期借入金	6,472百万円
長期借入金	21,863百万円
計	35,686百万円

⑵ 保証債務

次の関係会社について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。

	当事業年度 （2024年９月30日）
㈱シフトライフ	2,460百万円
㈱アスコット・アセット・コンサルティング	703百万円
計	3,163百万円

⑶ 関係会社に対する金銭債権

短期金銭債権　500百万円
短期金銭債務　－百万円

5．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	△1,234百万円
営業取引以外の取引高	11百万円

6．株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数に関する事項

⑴ 株式の種類及び株式数

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	1,138,800株	118,520株	1,153,463株	103,857株

⑵ 変動事由の概要

自己株式の株式数の増加は、譲渡制限付株式の無償取得118,520株であります。

自己株式の株式数の減少は、譲渡制限付株式の付与1,153,463株であります。

7．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）

賞与引当金	45百万円
減価償却費	84百万円
不動産取得税	11百万円
譲渡制限付株式報酬	27百万円
未払事業税	81百万円
減損損失	14百万円
関係会社株式評価損	6百万円
その他	19百万円
繰延税金資産小計	290百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△66百万円
評価性引当額小計	△66百万円
繰延税金資産合計	224百万円

8．関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社

属性	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者等の関係	取引内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
子会社	㈱アスコット・アセット・コンサルティング	直接 100.00	役員の兼任 債務保証 資金貸借	債務保証(注1)	703	－	－
				資金の貸付(注2)	350	短期貸付金	350
				利息の受領(注3)	7	未収入金	7
子会社	㈱シフトライフ	直接 100.00	役員の兼任 債務保証 棚卸資産の取得	債務保証(注1)	2,460	－	－
				販売用不動産の仕入(注4)	1,259	－	－
その他の関係会社の子会社	㈱SBI証券	－	資金貸借	資金の借入(注2)	4,000	短期借入金	4,000
その他の関係会社の子会社	SBIエステートファイナンス㈱	－	資金貸借	資金の借入(注2)	1,300	短期借入金	1,000
				資金の返済(注2)	300		
その他の関係会社の子会社	㈱SBI新生銀行	－	資金貸借	資金の借入(注2)	1,810	1年内返済予定の長期借入金	35
				資金の返済(注2)	1,318	長期借入金	641
その他の関係会社の子会社	新生インベストメント&フファイナンス㈱	－	資金貸借	資金の借入(注2)	5,250	短期借入金	380
				資金の返済(注2)	5,933	1年内返済予定の長期借入金	320
非連結の子会社	アスコット・キャピタル㈱	直接 100.00	資金貸借	資金の貸付(注2)	880	短期貸付金	140
				貸付の返済(注2)	740		
				利息の受領(注3)	8	未収入金	0

(注) 1. 銀行借入につき、債務保証を行っているものであります。
2. 資金貸借の取引条件については、市場金利を勘案して決定しております。
3. 取引条件及び取引条件の決定方針については、市場価格を勘案し、一般取引条件と同様に決定しております。
4. 棚卸資産の譲受けであり、取引金額については、市場価格等を勘案し交渉の上、決定しております。

9．収益認識に関する注記

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

「個別注記表　1．重要な会計方針に係る事項に関する注記　(5)収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

10．1株当たり情報に関する注記

⑴　1株当たり純資産額	209円71銭
⑵　1株当たり当期純利益	19円08銭

11．重要な後発事象に関する注記

（特定子会社の異動の取り下げ）

「連結注記表　10．重要な後発事象に関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。