

第3回定時株主総会の招集に際しての 電子提供措置事項

連 結 注 記 表
個 別 注 記 表

第3期

(2022年1月1日から2022年12月31日まで)

株式会社 L A ホールディングス

上記事項につきましては、法令及び当社定款第15条第2項の規定にもとづき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。

連 結 注 記 表
2 0 2 2 年 1 2 月 3 1 日

I. 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

1. 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
- ・主要な連結子会社の名称

7 社
株式会社ラ・アトレ
株式会社L Aアセット
株式会社ラ・アトレレジデンシャル
L' ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.
株式会社ファンスタイルHD
株式会社ファンスタイル
株式会社ファンスタイルリゾート

・連結の範囲の変更

2022年12月29日付で株式会社ファンスタイルHDの株式を一部取得し、同年12月30日付で当社を株式交換完全親会社、同社を株式交換完全子会社とする株式交換を行ったため、当連結会計年度より同社及び同社の子会社である株式会社ファンスタイル、株式会社ファンスタイルリゾートを連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社の名称
- ・連結の範囲から除いた理由

株式会社ビガロエージェンシー、株式会社沖縄合人社
非連結子会社は小規模であり、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、連結計算書類に重要な影響を及ぼさないため、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

持分法を適用していない関連会社の状況

- ・主要な会社等の名称

L A・B S P ビジョンファンド投資事業有限責任組合

持分法を適用しない関連会社は、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）等が連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。また、前連結会計年度まで持分法を適用しない関連会社であったリエゾン・パートナーズ株式会社は、当連結会計年度において所有していた株式を全て売却したため、持分法を適用しない関連会社より除外しております。

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

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）を採用しております。

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、投資事業有限責任組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② デリバティブ

時価法を採用しております。

③ 棚卸資産

販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しております。

仕掛販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）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

① 有形固定資産

定率法を採用しております。

（リース資産を除く）

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、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 7年～47年

機械装置及び運搬具 6年

工具、器具及び備品 3年～15年

また、2007年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

② 無形固定資産

（リース資産を除く）

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 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

定額法を採用しております。

償却年数 3年

(4) 重要な引当金の計上基準

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おります。

② 賞与引当金

従業員への賞与の支払いに備えるため、従業員に対する賞与の支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員への業績連動型報酬の支払いに備えるため、役員に対する業績連動型報酬の支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。

(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。

これらの事業から生じる収益は顧客との契約等に従い計上しており、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。また、顧客と約束した対価の額は概ね1年以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

① 不動産販売事業

イ. 新築不動産販売

新築不動産販売は、デベロップメント業務、土地企画販売業務、新築マンション買取再販業務における仕入、開発、販売を主に行う事業であり、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、当該引渡し時点において収益を計上しております。

取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡し時に残代金の支払いを受けております。

ロ. 再生不動産販売

再生不動産販売は、戸別リノベーション販売業務、一棟リノベーションマンション分譲業務、インベストメントプロジェクト業務における仕入、内装、販売を主に行う事業であり、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、当該引渡し時点において収益を計上しております。

取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡し時に残代金の支払いを受けております。

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸は、固定資産として保有する不動産の賃貸管理、販売用不動産として所有する転売前物件のテナント等の賃貸管理を主に行う事業を行っております。

当該不動産の賃貸による収益は、リース取引に関する会計基準に従い賃貸借期間にわたり認識しております。また、当該不動産賃貸に係る付随業務として賃貸手数料等の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。

取引価格は不動産賃貸契約等により決定され、賃料は当月分を前月末に支払いを受けております。

③ その他

報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、仲介事業等を含んでおります。

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、顧客との媒介契約等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の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約等により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。

取引価格は契約等により決定され、物件引渡し時に代金の支払いを受けております。

(6) 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おります。なお、在外子会社の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均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おります。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

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

③ ヘッジ方針

金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

(8) 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

棚卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

5. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	12,495,968千円
仕掛販売用不動産	16,343,214千円
売上原価（棚卸資産評価損）	一千円

(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

① 算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、個別法における原価法（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）による評価を行っています。収益性の低下により販売予定価格が下落した場合は、当該販売予定価格から見積販売直接経費を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を棚卸資産評価損として計上しております。

② 主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価において主要な仮定は販売予定価格であり、市況の変化などにより収益性の低下が見込まれるものについては、社内の不動産査定価格又は社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

販売予定価格は、市況の変化、金利動向、新型コロナウイルス感染症の拡大により事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌連結会計年度の連結計算書類に影響を与える可能性があります。

6. 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の損益及び利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる連結計算書類への影響はありません。また、「金融商品に関する注記」において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。

Ⅱ. 追加情報

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の拡大による影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にあります。なお、販売物件の引渡時期、建設工事の完了時期等の遅れに伴う売上計上の時期に多少の影響は生じるものの、プロジェクトの件数や規模に減少等は見られず、現時点で同感染症による当社グループ事業に与える影響は限定的であることから、当社グループ事業への影響は軽微であると仮定して会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響は不確定要素が多く、不動産市況が悪化した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

Ⅲ. 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

担保に供している資産及びこれに対応する債務は次のとおりであります。

担保に供している資産

販売用不動産	11,536,500千円
仕掛販売用不動産	15,829,447千円
前払費用	1,108千円
建物及び構築物	5,576,787千円
土地	4,383,910千円
長期前払費用	112,281千円
計	37,440,033千円

担保付債務

短期借入金	4,197,600千円
1年内返済予定の長期借入金	8,753,327千円
長期借入金	19,995,307千円
計	32,946,234千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

建物及び構築物	724,611千円
機械装置及び運搬具	23,438千円
工具、器具及び備品	15,781千円

3. 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

投資有価証券（株式）	15,530千円
投資有価証券（出資金）	55,000千円

4. 資産の保有目的の変更

当社連結子会社である株式会社ラ・アトレにおいて、建物及び構築物より763,554千円、工具、器具及び備品より53,257千円、土地より424,222千円、借地権より69,525千円を保有目的の変更により販売用不動産へ1,310,559千円振替えております。また、当社連結子会社である株式会社L Aアセットにおいて、建物及び構築物より78,795千円、土地より335,737千円を保有目的の変更により販売用不動産へ414,532千円振替えております。

5. 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

連結子会社（株式会社ラ・アトレ及び株式会社ラ・アトレレジデンシャル）においては、事業資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。

これら契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

当座貸越極度額及びコミットメントラインの総額	7,559,000千円
借入実行残高	5,069,300千円
差引額	2,489,700千円

IV. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当連結会計年度の末日における発行済株式の数

株式の種類	当連結会計年度期首 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 株式数
普通株式	5,387,219株	407,056株	一株	5,794,275株

（注）発行済株式数の増加407,056株は、新株予約権の行使による増加284,400株及び株式交換による増加122,656株であります。

2. 当連結会計年度の末日における自己株式の数

株式の種類	当連結会計年度期首 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 株式数
普通株式	44株	227,300株	227,344株	一株

（注）自己株式数の増加227,300株は、会社法第165条第2項の規定による定款の定めに基づく取得による増加であります。また、自己株式数の減少227,344株は、株式交換による自己株式の処分による減少であります。

3. 剰余金の配当に関する事項

当連結会計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 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
第2回定時株主総会 (2022年3月30日開催)	普通株式	711	132.00	2021年12月31日	2022年3月31日

当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

2023年3月30日開催予定の第3回定時株主総会において、次のとおり付議いたします。

株式の種類	配当の原資	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
普通株式	資本剰余金	1,158	200.00	2022年12月31日	2023年3月31日

4. 当連結会計年度の末日における当社が発行している新株予約権（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数

26,000株

V. 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、主に不動産の販売事業及び賃貸事業を行うために、仕入計画に照らして、必要な資金（主に金融機関からの借入）を調達しております。

一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券は発行体の信用リスクに晒されております。

貸付金については、貸付先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、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、主に不動産の販売事業及び賃貸事業に必要な不動産の仕入及び開発資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済日は決算日後、最長で30年であり、社債の償還日は決算日後、最長で3年後であります。

長期預り敷金保証金は、賃貸契約の敷金、保証金及び建設協力金等であり、主に一定期間若しくは契約満了時に相手先に返済するものであります。

(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、経理財務規程に従い、営業債権及び貸付金について、経理財務部が取引相手ごとに期日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軽減を図っております。

当期の連結決算日現在における最大信用リスク額は、信用リスクに晒される金融資産の連結貸借対照表価額により表わされております。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクに晒されておりますが、経理財務部が借入先ごとに定期的に金利変動の管理をすることにより、金利変動による負担増減の早期把握を図っております。

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理財務部が適時に資金繰計画を作成・更新することにより、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もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年12月31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。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	163,239	163,239	—
(2) 長期貸付金（1年内含む）	72,244	71,623	△620
資産計	235,483	234,863	△620
(1) 社債（1年内含む）	930,000	929,770	△229
(2) 長期借入金（1年内含む）	30,270,279	29,881,191	△389,088
(3) 長期預り敷金保証金	600,462	564,798	△35,663
負債計	31,800,742	31,375,760	△424,981

※1 「現金及び預金」について「現金」は注記を省略しております。「預金」、「買掛金」、「短期借入金」、「未払金」及び「預り金（建設協力金除く）」については、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。

※2 連結貸借対照表の流動負債「預り金」に計上している1年内返済予定の建設協力金は、負債の「(3)長期預り敷金保証金」に含めて表示しております。

※3 以下の市場価格のない株式等は、上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。

(単位：千円)

区分	連結貸借対照表計上額
出資金	13,790
非上場株式	65,867
投資事業有限責任組合への出資（※）	101,775

（※）投資事業有限責任組合への出資は「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日）第27項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	9,482,771	—	—	—
長期貸付金	9,009	40,960	16,721	5,552
合計	9,491,781	40,960	16,721	5,552

2. 社債、長期借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	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
短期借入金	4,197,600	—	—	—	—	—
長期借入金	8,948,282	9,092,658	5,181,731	576,929	534,150	5,936,527
社債	10,000	810,000	110,000	—	—	—
合計	13,155,882	9,902,658	5,291,731	576,929	534,150	5,936,527

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：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。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	163,239	—	—	163,239
資産計	163,239	—	—	163,239

(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

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金（1年内含む）	—	71,623	—	71,623
資産計	—	71,623	—	71,623
社債（1年内含む）	—	929,770	—	929,770
長期借入金（1年内含む）	—	29,881,191	—	29,881,191
長期預り敷金保証金	—	564,798	—	564,798
負債計	—	31,375,760	—	31,375,760

(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

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

長期貸付金

長期貸付金の時価は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法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。

社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額と、当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法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

長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法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。

長期預り敷金保証金

長期預り敷金保証金の時価は、賃貸予定期間に対応する将来キャッシュ・フローについて、国債の利回り等適切な指標により割引いて算出する方法によっていることから、レベル2の時価に分類しております。

VI. 賃貸等不動産に関する注記

1. 賃貸等不動産の概要

当社の一部の子会社は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸のマンション、賃貸のオフィスビル（土地を含む。）等を所有しております。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社の一部の子会社が使用しているため、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おります。

2. 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、期中増減額及び時価は次のとおりであります。

（単位：千円）

			当連結会計年度
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	8,414,560
		期中増減額	531,453
		期末残高	8,946,013
	期末時価		10,474,001
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	951,597
		期中増減額	△21,389
		期末残高	930,207
	期末時価		1,356,000

（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を控除した金額であります。

2. 主な変動

増加は、住居系ヘルスケア施設の取得	1,547,112千円
連結範囲の変更による増加	711,255千円
住居系マンションの取得	230,987千円
減少は、住居系マンションの売却	21,390千円
保有目的の変更による振替	1,725,091千円
賃貸用の住居系マンション、オフィスビル及びヘルスケア施設等の減価償却	211,420千円

3. 時価の算定方法

主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

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損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

		当連結会計年度
賃貸等不動産	賃貸収益	702,498
	賃貸費用	355,110
	差額	347,388
	その他（売却損益等）	2,989
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	賃貸収益	51,744
	賃貸費用	32,028
	差額	19,715

（注）賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、当社の子会社の支店事務所として使用している部分も含むため、当該部分の賃料収益は、計上されておられません。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、賃貸費用に含まれております。

Ⅶ. 収益認識に関する注記

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計
	新築不動産販売部門	再生不動産販売部門	不動産賃貸事業部門	計		
一時点で移転される財 一定の期間にわたり 移転される財	11,159,525 —	6,067,512 —	28,818 —	17,255,856 —	129,050 —	17,384,906 —
顧客との契約から生 じる収益	11,159,525	6,067,512	28,818	17,255,856	129,050	17,384,906
その他の収益 (注) 2	—	—	868,202	868,202	—	868,202
外部顧客への売上高	11,159,525	6,067,512	897,020	18,124,058	129,050	18,253,108

(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、仲介事業等を含んでおります。

2. 「その他の収益」の主なものは、不動産賃貸収入であります。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき、収益を認識しております。

2. 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

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は、「Ⅰ. 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 4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 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

顧客との契約から生じた債権及び契約負債の期首残高及び期末残高は、以下のとおりであります。

(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		
売掛金	5,255	4,730
契約負債		
前受金	472,975	413,067

契約負債は、主として不動産販売事業における顧客との不動産売買契約に基づき、受け取った手付金等の前受金に関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。

当連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは、472,975千円であります。

(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については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

Ⅷ. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,950円71銭
1株当たり当期純利益	641円39銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	624円65銭

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎

1株当たり当期純利益	
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,397,973
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,397,973
普通株式の期中平均株式数(株)	5,297,814
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—
普通株式増加数(株)	141,962
(うち新株予約権(株))	(141,962)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	2022年8月10日開催の取締役会決議による新株予約権 第11回新株予約権 新株予約権の個数 2,000個 (普通株式 200,000株) 第12回新株予約権 新株予約権の個数 2,000個 (普通株式 200,000株)

Ⅸ. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

Ⅹ. 企業結合に関する注記

当社は、2022年11月25日開催の取締役会において、株式会社ファンスタイルHD（以下「ファンスタイルHD」という。）の発行済株式の一部を取得した上で、当社を株式交換完全親会社、ファンスタイルHDを株式交換完全子会社とする簡易株式交換（以下「本株式交換」という。）を行うことを決議し、同日付で株式譲渡契約及び株式交換契約を締結しました。

これにより、ファンスタイルHD及び同社の子会社である株式会社ファンスタイル（以下「ファンスタイル」という。）、株式会社ファンスタイルリゾート（以下「ファンスタイルリゾート」という。）は当社の完全子会社となりました。

なお、本株式交換は会社法第796条第2項の規定に基づく、当社の株主総会の承認を必要としない簡易株式交換であります。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社ファンスタイルHD
事業の内容	マンションの企画開発販売、不動産売買・仲介、不動産賃貸管理等を行う子会社の管理

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループは、リーマン・ショック以降、事業の多角化に取り組み、新築不動産販売から再生不動産販売、商業施設開発、高齢者住宅事業、ホテル事業、不動産賃貸まで全方位の事業ポートフォリオを構築し、多様な不動産事業を展開しております。また、更なる事業の発展とより強固な事業体制の構築を目的として、2020年7月1日に持株会社体制へ移行し、持続的成長及び中長期的な企業価値向上をグループ経営の最重要課題と位置付け、グループ全体の機動力や競争力の強化、M&A推進による事業拡大と人材獲得・育成、グループ経営資源の最適化、経営戦略の迅速な意思決定の実行、コーポレート・ガバナンスの強化等に努めております。ファンスタイルHDは、沖縄県那覇市に本店を置く不動産デベロッパーであるファンスタイル及び不動産仲介業者であるファンスタイルリポートを完全子会社として有する持株会社であり、ファンスタイルグループを形成しております。同グループは、那覇市近隣の厳選したエリアにおける自社ブランド「レーヴシリーズ」の開発・分譲を中心に、不動産仲介、他社との共同事業など幅広く事業を展開しております。また、2002年の創業以来20年の社歴を有し、長年にわたって培った地場の設計業者、施工業者や各種協力会社との強固な関係性を構築していることにより、厳選した物件の仕入、細部にまでこだわった建築、早期販売等を実現することで高利益率を維持しております。ファンスタイルグループが構築している協力会社との強固な関係性や沖縄県における開発・分譲事業に関するノウハウは、当社グループの企業価値の増大及び事業規模の拡大に寄与するものと判断し、ファンスタイルHDを完全子会社化することとしました。

(3) 企業結合日

2022年12月30日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得及び当社を株式交換完全親会社、ファンスタイルHDを株式交換完全子会社とする株式交換

(5) 結合後企業の名称

結合後の企業の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

取得直前に所有していた議決権比率	—
現金を対価として取得した議決権比率	18.6%
株式交換により取得した議決権比率	81.4%
取得後の議決権比率	100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が、現金を対価とする株式取得及び本株式交換によりファンスタイルHDの議決権の100%を取得し、完全子会社化したことによるものであります。

2. 連結計算書類に含まれる被取得企業の業績の期間

当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しているため、被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	300,000千円
	株式交換により交付した当社の普通株式の時価	1,172,500千円
取得原価		1,472,500千円

4. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

	当社 (株式交換完全親会社)	ファンスタイルHD (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る割当比率	1	1,000
本株式交換により交付した株式数	当社の普通株式：350,000株	

(注) ファンスタイルHDの普通株式1株に対して、当社普通株式1,000株を割当交付します。ただし、本株式交換の効力発生直前において当社が保有するファンスタイルHDの普通株式については、本株式交換による株式の割当は行いません。

(2) 株式交換比率の算定方法

当社は、本株式交換における株式交換比率（以下「本株式交換比率」という。）の公平性及び妥当性を担保するため、当社及びファンスタイルHDから独立した第三者算定機関である株式会社グローバル・パートナーズ・コンサルティング（以下「グローバル・パートナーズ・コンサルティング」という。）に株式交換比率の算定を依頼しました。グローバル・パートナーズ・コンサルティングから提出を受けた株式交換比率算定書、当社の法務アドバイザーである西村あさひ法律事務所からの助言、ファンスタイルHDに対して実施したデュー・ディリジェンスの結果等を踏まえて、当社の株価、当社及びファンスタイルHDの財務の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案し、当事者間で慎重に協議を重ねた結果、本株式交換比率が妥当であると判断しました。

(3) 交付した株式数

350,000株

なお、交付する株式の一部については、当社が保有する自己株式227,344株を充当し、残りの株式については、新たに普通株式を発行しました。

5. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 95,716千円

6. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

817,906千円

負ののれん発生益の金額は当連結会計年度末において、取得原価の配分が終了していないため、暫定的に算定した金額であります。

(2) 発生原因

受け入れた資産及び引き受けた負債の純額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

7. 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	3,218,543千円
固定資産	1,450,730千円
資産合計	4,669,273千円
流動負債	1,501,493千円
固定負債	877,373千円
負債合計	2,378,867千円

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	2,686,395千円
営業利益	93,685千円
経常利益	88,516千円
税金等調整前当期純利益	89,658千円
親会社株主に帰属する当期純利益	65,720千円
1株当たり当期純利益	152,838円13銭

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

個	別	注	記	表
2	0	2	2	年 1 2 月 3 1 日

I. 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

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

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

2. 引当金の計上基準

① 賞与引当金

従業員への賞与の支払いに備えるため、従業員に対する賞与の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

② 役員賞与引当金

役員への業績連動型報酬の支払いに備えるため、役員に対する業績連動型報酬の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

3. 収益及び費用の計上基準

当社と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。

当社は子会社への経営指導を行っており、当社の子会社を顧客としております。経営指導に係る契約については、当社の子会社に対し、経営戦略等の策定及び内部統制等に関する経営指導を行うことを履行義務として識別しております。当該履行義務は時の経過につれて充足されるため、契約期間にわたり期間均等に収益を認識しております。なお、取引対価は、当社において発生する費用を基礎に顧客との契約において定めており、当該契約に定める時期において受領しております。対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

4. 会計上の見積りに関する注記

関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社株式	5,721,413千円
関係会社株式評価損	一千円

(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

① 算出方法

市場価格のない株式等である関係会社株式は、取得原価をもって貸借対照表価額としておりますが、実質価額が著しく下落したときは、将来の事業計画に基づき回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き、その実質価額をもって貸借対照表価額とし、取得原価との差額を関係会社株式評価損として計上しております。

② 主要な仮定

関係会社株式の評価において主要な仮定は将来の事業計画であり、それを基礎として回収可能性の見積りを行っております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

将来の事業環境の変化、新型コロナウイルス感染症の拡大等により事業計画が計画通りに進捗しないリスク等により、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

5. 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の繰越利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度の損益及び繰越利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる計算書類への影響はありません。

II. 追加情報

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の拡大による影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、現時点で同感染症による当社事業に与える影響は限定的であることから、当社事業への影響は軽微であると仮定して会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響は不確定要素が多く、不動産市況が悪化した場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

III. 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

営業収益 360,000千円

営業取引以外の取引による取引高 3,790千円

IV. 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数

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式	44株	227,300株	227,344株	一株

(注) 自己株式数の増加227,300株は、会社法第165条第2項の規定による定款の定めに基づく取得による増加であります。また、自己株式数の減少227,344株は、株式交換による自己株式の処分による減少であります。

V. 税効果会計に関する注記

1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

繰延税金資産	
未払事業税	1,589千円
役員賞与引当金	6,797千円
賞与引当金	833千円
新株予約権	37,567千円
その他	389千円
繰延税金資産合計	47,177千円

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の内訳

法定実効税率	30.6%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%
住民税均等割	5.9%
前期確定申告差異	13.5%
その他	△0.7%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	49.7%

VI. 関連当事者との取引に関する注記

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 (千円)	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 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
子会社	株式会社 ラ・アトレ	東京都 港区	490,000	不動産 販売	(所有) 直接 (100.0)	役員の 兼務 経営指導	経営指導料 の受取 (注) 1	360,000	—	—
							資金の 借入 (注) 2	500,000	—	—
							借入の 返済 (注) 2	500,000	—	—
							利息の 支払 (注) 2	3,790	—	—

(注) 1. 経営指導料については、経営の管理・指導等の対価としての妥当性を総合的に勘案し、協議の上契約により決定しております。

2. 資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

VII. 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は、「I. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 3. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

Ⅷ. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	942円70銭
1株当たり当期純利益	1円96銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1円91銭

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎

1株当たり当期純利益	
当期純利益(千円)	10,397
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	10,397
普通株式の期中平均株式数(株)	5,297,814
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	
当期純利益調整額(千円)	—
普通株式増加数(株)	141,962
(うち新株予約権(株))	(141,962)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	2022年8月10日開催の取締役会決議による新株予約権 第11回新株予約権 新株予約権の個数 2,000個 (普通株式 200,000株) 第12回新株予約権 新株予約権の個数 2,000個 (普通株式 200,000株)

Ⅸ. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

Ⅹ. 企業結合に関する注記

当社は、2022年11月25日開催の取締役会において、株式会社ファンスタイルHD（以下「ファンスタイルHD」という。）の発行済株式の一部を取得した上で、当社を株式交換完全親会社、ファンスタイルHDを株式交換完全子会社とする簡易株式交換（以下「本株式交換」という。）を行うことを決議し、同日付で株式譲渡契約及び株式交換契約を締結しました。

これにより、ファンスタイルHD及び同社の子会社である株式会社ファンスタイル、株式会社ファンスタイルリゾートは当社の完全子会社となりました。

なお、本株式交換は会社法第796条第2項の規定に基づく、当社の株主総会の承認を必要としない簡易株式交換であります。

詳細は、連結注記表「Ⅹ. 企業結合に関する注記」に記載しているため、注記を省略しております。