

**第44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、取締役経営戦略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・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、取締役経営戦略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、取締役経営戦略本部長が統括し、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No.1企業を目指します。一．私たちは、働く私たちの幸福No.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戦略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カ月に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 2024 年10月 1 日から
至 2025 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	386,189	287,389	4,532,919	△194
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行	6,812	6,812		
剩 余 金 の 配 当			△143,166	
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益			1,015,589	
株主資本以外の項目の 当 期 変 動 額 (純 額)				△176
当 期 変 動 額 合 計	6,812	6,812	872,422	△176
当 期 末 残 高	393,002	294,202	5,405,342	△371

	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
		そ の 他	そ の 他 の 有 働 証 券 評 価 差 額 金		
当 期 首 残 高	5,206,305	52,961	52,961	4,534	5,263,801
当 期 変 動 額					
新 株 の 発 行	13,624				13,624
剩 余 金 の 配 当	△143,166				△143,166
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益	1,015,589				1,015,589
株主資本以外の項目の 当 期 変 動 額 (純 額)	△176	49,962	49,962	△893	48,892
当 期 変 動 額 合 計	885,869	49,962	49,962	△893	934,938
当 期 末 残 高	6,092,174	102,924	102,924	3,640	6,198,740

(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

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、未成工事支出金

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 10～17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から生じる損失に備えるため、翌連結会計年度以降の損失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する義務を負っております。

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で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の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。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。) 等を当連結会計年度の期首から適用しています。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。) 第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っています。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結計算書類における取扱いの見直しに関する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しています。当該会計方針の変更は、遡及適用されています。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類への影響はありません。

(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	5,928,739
仕掛け販売用不動産	4,301,760
売上原価(棚卸資産評価損)	927

(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、個別の物件ごとの事業計画に基づき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。

販売用不動産等には、仕入不動産商品と自社企画投資用不動産があり、仕入不動産商品は、主として土地、中古住宅及び中古投資用賃貸不動産等を仕入れた後、土地造成やリノベーション等を行い、当社グループ所有の不動産として商品化し販売を行っております。また、仕入不動産商品には、実需用仕入不動産商品と投資用仕入不動産商品があり、実需用仕入不動産商品とは、当該商品の買主が自己使用を目的として購入する商品になります。自社企画投資用不動産は、投資用賃貸不動産である「レーガベーネ」シリーズの企画を自社で行い、用地取得後、外部の建設会社に建設を依頼し、当社において賃貸入居者を募集した後、原則として管理業務については当社が受託することを条件として投資家へ販売を行っております。

正味売却価額のうち、実需用仕入不動産商品の見積売却価格については、同種物件の実際の成約価格及び期末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。投資用仕入不動産商品及び自社企画投資用不動産の見積売却価格については、近隣物件及び同種物件の過去実績等を基に算定した想定家賃収入及び想定投資利回り、実際の成約価格及び期末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	4,136,475
無形固定資産	85,466
減損損失	14,082

(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

販売用不動産	866,239千円
仕掛販売用不動産	1,597,349 //
建物及び構築物	299,940 //
土地	141,198 //
その他	4,920 //
計	2,909,648千円

(2) 担保に係る債務

1年以内返済予定の長期借入金	301,563千円
長期借入金	1,667,980 //
計	1,969,543千円

(注) 上記には登記留保として提供している販売用不動産、仕掛販売用不動産、その他及びその債務を含めております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額 1,785,722千円

3. 保証債務

当社グループは営業活動として債務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)	391,180千円
家賃保証引当金	△1,266 //
差引	389,913千円

(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 2,764,800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 83,600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
2024年12月24日 定時株主総会	普通株式	68,669	25	2024年 9月30日	2024年 12月25日
2025年5月15日 取締役会	普通株式	74,497	27	2025年 3月31日	2025年 6月13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

決議予定	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
2025年12月25日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	77,405	28	2025年 9月30日	2025年 12月26日

(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10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り計画を作成・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	277,825	277,825	—
資産計	277,825	277,825	—
(2) 長期借入金(1年以内返済予定 の長期借入金を含む)	6,218,749	6,207,736	△11,012
(3) 長期預り敷金	734,184	704,510	△29,674
負債計	6,952,933	6,912,246	△40,686

(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	277,825	—	—	277,825
資産計	277,825	—	—	277,825

(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)	—	6,207,736	—	6,207,736
長期預り敷金	—	704,510	—	704,510
負債計	—	6,912,246	—	6,912,246

(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
2,974,560千円	3,466,611千円

(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じ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	6,818,808	—	6,818,808
仲介事業収益(仲介手数料)	1,079,316	—	1,079,316
管理事業収益	—	1,545,167	1,545,167
太陽光発電事業収益	—	118,754	118,754
仲介付帯収益	363,875	—	363,875
工事売上高	311,731	19,425	331,156
その他	2,959	21,872	24,831
顧客との契約から生じる収益	8,576,690	1,705,219	10,281,909
その他の収益	—	1,250,979	1,250,979
外部顧客への売上高	8,576,690	2,956,198	11,532,888

(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	232,346	203,520
契約負債	55,353	44,605

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、工事請負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要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	1,428,723
管理事業収益（管理手数料）	613,360
計	2,042,083

(1 株当たり情報に関する注記)

- | | |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 2,240円95銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 368円27銭 |

(重要な後発事象に関する注記)

(固定資産の譲渡)

当社は、2025年10月17日の取締役会において、当社が保有する太陽光発電施設「KORYOエコパワー森戸町」を売却することを決議いたしました。

1. 譲渡理由

長期的な視点に立ち事業ポートフォリオの見直しを行った結果、以下の資産を譲渡することといたしました。

2. 譲渡資産の内容

名 称 太陽光発電施設「KORYOエコパワー森戸町」

所在地 茨城県水戸市森戸町

譲渡益 約254百万円

3. 譲渡先の概要

名 称 株式会社テックホールディングス

所 在 地 茨城県土浦市東若松町3988番地3

事業内容 太陽光発電システム等新エネルギーによる発電事業及び
当該システムの設計、施工、保守、販売、電気工事及び電気通信
工事請負業務、並びに前各号に附帯関連する一切の事業

なお、譲渡先と当社との間には、資本関係、人的関係及び取引関係はなく、
関連当事者にも該当いたしません。

4. 譲渡の日程

取締役会決議日 2025年10月17日

契 約 締 結 日 2025年11月7日

物件引渡予定日 2026年3月

5. 損益に与える影響

固定資産譲渡に伴い、2026年9月期第2四半期において特別利益（固定資産売却益）約254百万円を計上する見込みです。

株主資本等変動計算書

自 2024 年 10 月 1 日から
至 2025 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	別途積立金
当期首残高	386,189	287,389	287,389	7,931	5,000	4,263,646
当期変動額						
新株の発行	6,812	6,812	6,812			—
剰余金の配当						△143,166
当期純利益						969,848
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	6,812	6,812	6,812	—	—	826,681
当期末残高	393,002	294,202	294,202	7,931	5,000	5,090,327
						5,103,259

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	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	△194	4,949,963	52,961	52,961	4,534	5,007,459
当期変動額						
新株の発行		13,624				13,624
剰余金の配当		△143,166				△143,166
当期純利益		969,848				969,848
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△176	△176	49,962	49,962	△893	48,892
当期変動額合計	△176	840,129	49,962	49,962	△893	889,198
当期末残高	△371	5,790,092	102,924	102,924	3,640	5,896,657

(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 10～17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

定額法によっております。

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、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する義務を負っております。

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. その他計算書類の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。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。) 等を当事業年度の期首から適用しています。なお、当該会計方針の変更による計算書類への影響はありません。

(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	5,928,739
仕掛販売用不動産	4,301,760
売上原価(棚卸資産評価損)	927

(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	3,987,985
無形固定資産	85,411
減損損失	14,082

(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

販売用不動産	866,239千円
仕掛販売用不動産	1,597,349 //
建物	287,407 //
構築物	12,532 //
工具、器具及び備品	945 //
土地	141,198 //
その他	3,974 //
計	2,909,648千円

(2) 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	301,563千円
長期借入金	1,667,980 //
計	1,969,543千円

(注) 上記には登記留保として提供している販売用不動産、仕掛販売用不動産、その他及びその債務を含めております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額 1,731,333千円

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	30,448千円
長期金銭債権	6千円
短期金銭債務	27,309千円

(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	52,286千円
仕入高	16,472千円
販売費及び一般管理費	21,086千円
営業取引以外の取引高	2,181千円

(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 303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	95,594
役員退職慰労引当金	56,156
減価償却費	94,071
賞与引当金	32,921
資産除去債務	10,237
貸倒引当金繰入超過額	28,124
その他	40,550
繰延税金資産小計	357,655
評価性引当額	△89,355
繰延税金資産合計	268,300

繰延税金負債	(単位：千円)
その他有価証券評価差額金	△46,401
合併受入資産評価差額	△16,989
資産除去債務に対応する除去費用	△4,703
その他	△3,275
繰延税金負債合計	△71,369
繰延税金資産純額	196,930

(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	2,131円68銭
2. 1株当たり当期純利益	351円68銭

(重要な後発事象に関する注記)

(固定資産の譲渡)

「連結注記表(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、記載を省略しております。