

第45期
定時株主総会招集ご通知に際しての
インターネット開示事項

連結注記表
個別注記表

(2021年4月1日から2022年3月31日まで)

和歌山県和歌山市黒田一丁目2番17号

アズマハウス株式会社

連結注記表及び個別注記表につきましては、法令及び当社定
款第17条の規定に基づき、当社ウェブサイト

(<https://azumahouse.com/>) に掲載することにより株主の
皆様に提供しております。

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連結子会社の数 4社
- ②連結子会社の名称 興國不動産株式会社
株式会社賃貸住宅センター
株式会社シージェーシー管理センター
株式会社アイワライフネット
- ③主要な非連結子会社の名称 アズマファイナンシャルサービス株式会社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純利益（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。

(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、株式会社賃貸住宅センター（1月31日）、株式会社シージェーシー管理センター（1月31日）及び株式会社アイワライフネット（1月31日）を除き、連結決算日と一致しております。なお、株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネットについては、同社の決算日現在の計算書類を使用して連結決算を行っております。ただし、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。

(4) 会計方針に関する事項

①資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等 …………… 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）
以外のもの

ロ デリバティブの評価基準 …………… 時価法 及び評価方法

ハ 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）
未成工事支出金 ……………

貯蔵品 …………… 最終仕入原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

②固定資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産 … 定率法

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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～50年

機械装置及び運搬具 4～17年

ロ 無形固定資産 … 定額法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

ソフトウェア 5年

のれん 10～20年

ハ リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係る資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方法を採用しております。

③引当金の計上基準

イ 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。

ロ 賞与引当金 …… 従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

④収益及び費用の計上基準

イ 不動産売買

A) 分譲住宅及び土地の販売

分譲住宅及び土地の販売は、用地の仕入から造成、設計、施工までを行った分譲住宅（土地付き建物）を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。取引の対価については、契約の定めにより、契約時、引き渡し時に分割して受領している場合があります。

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、当該引渡時点において収益を計上しております。

B) 注文住宅及びリフォームの請負

注文住宅及びリフォームの請負は、建築工事を請け負う事業であり、建物工事請負契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物工事請負契約においては、当社グループの義務の利用により資産（仕掛品）が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は一定期間にわたり充足される履行義務であり、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるため、工事の進捗度に応じて収益を計上しております。なお、進捗度の測定は、発生原価が履行義務の充足における記号の進捗度に寄与及び概ね比例していると考えられることから、発生原価に基づくインプット法によっております。

取引の対価については、契約の定めにより、契約時、進捗に応じた時、引き渡し時、引き渡し後（概ね1か月以内）に分割して受領している場合があります。

ただし、建物工事請負契約について、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり集積を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

C) 収益不動産の販売

収益不動産の販売は、賃貸マンション等を取得し、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個人及び事業会社等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います。

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、当該引渡時点において収益を計上しております。

ロ 不動産売買仲介に係る手数料

不動産の仲介は、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、関連する一連の業務に関する義務を負っております。

これらの取引は、仲介対象の不動産が引き渡された時点で収益を認識しております。

ハ 賃貸仲介に係る手数料

賃貸仲介は、借主と貸主の間に立ち、賃貸契約を成立させる事業であり、関連する一連の業務に関する義務をおっております。

これらの取引は、借主が仲介対象の賃貸物件への入居が可能となった時点で収益を認識しております。

ニ 賃貸管理に係る手数料

賃貸管理事業では、不動産オーナーが保有する物件について、建物などのメンテナンス管理及び契約者・テナントに対する管理業務を行っています。

これらの取引は、管理業務を提供した時点（通常は月次）で収益を認識しております。

ホ 室料売上及び飲食売上に係る収益

当該事業では、顧客に対して宿泊サービスを提供又は飲食サービスを提供しており、顧客が宿泊を行った時点又は飲食を行った時点で収益を認識することとしております。

ヘ サービス及びその他の販売に係る収益

サービス及びその他の販売に係る収益には、賃貸物件の保険代理業務に係る手数料、浄化槽等管理に係る手数料等が含まれ、これらの取引は契約上のサービスが提供された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

なお、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識しております。

⑤その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

不動産・建設事業において、分譲地の開発に要する借入金に係る支払利息は、個々の販売用不動産の原価に算入しております。

(5) 会計方針の変更

(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しております。

これにより、工事契約に関して、従来は、工事の進捗部分について成果の確実性が認められる場合には、工事進行基準によっておりましたが、財又はサービスに対する支配が顧客に一定の期間にわたり移転する場合には、財又はサービスを顧客に移転する履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。履行義務の充足に係る進捗度の測定は、各報告期間の期末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の合計に占める割合に基づいて行っております。また、契約の初期段階において、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積もることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合は、原価回収基準にて収益を認識しています。なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については代替的な取扱いを適用し、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

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。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、そ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ております。

この結果、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、当連結会計年度の連結貸借対照表は、前受金は16,053千円増加しております。当連結会計年度の連結損益計算書は、売上高は4,289千円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ4,289千円増加しております。

当連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は13,720千円減少しております。

(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」「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しております。なお、連結計算書類に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」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しました。

(6) 会計上の見積りに関する注記

- ①販売目的で保有する不動産（棚卸資産）の評価
- イ 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額
- ・販売目的で保有する不動産の評価減金額

(千円)

	当連結会計年度
販売用不動産	4,441

- ・販売目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	当連結会計年度
販売用不動産	3,975,018
未成工事支出金	903,179

- ロ 認識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

- ・算出方法

当社グループは取得する不動産の事業計画を用地取得時、工事発注時に策定し、その都度販売価格及び工事原価等の設定・見直しを実施し、それらに基づく正味売却価額にて、販売目的で保有する不動産を評価しております。具体的には、以下の場合に販売用不動産・未成工事支出金の評価減を計上しています。

- A) 販売時の見込利益がマイナスとなっている販売用不動産について、関連する建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合
- B) 販売可能となった月から一定期間を経過した販売用不動産について、販売計画の精査を実施し、建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合

上記の結果、評価減を計上する場合、帳簿価額を正味売却価額（販売見込額から販売に直接要するコストを差し引いて算出）に切り下げることにより評価減を計上しています。

- ・主要な仮定

見積りや仮定の変動は、販売目的で保有する不動産（棚卸資産）の評価損が認識されるか否かの判定、及びその金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。事業計画において設定している販売価格で販売可能であることが主要な仮定です。また、新型コロナウイルス感染症による販売に対する影響は、当連結会計年度の業績を勘案し、翌連結会計年度以降の販売に与える影響は僅少であると見積もっております。

- ・翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

計画している販売価格通りに販売できない場合やできない見込みとなった場合、追加的な評価損や販売時における損失が計上される可能性があります。

②貸貸事業目的で保有する不動産（有形固定資産）の減損

イ 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

・貸貸事業目的で保有する不動産の減損金額

(千円)

	当連結会計年度
建物及び構築物	—
土地	9,260
合計	9,260

・貸貸事業目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	当連結会計年度
建物及び構築物	5,454,478
土地	13,179,176
合計	18,633,654

ロ 認識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

・算出方法

当社グループは貸貸事業目的で保有する不動産について、主として物件ごとにグルーピングを行い、それぞれについて減損の兆候が生じた場合に、当該不動産及び貸貸事業目的で保有する不動産について将来キャッシュ・フローの見積りを行っています。減損の兆候は主として以下のとおりです。

- A) 資産又は資産グループが使用されている営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みである
- B) 資産又は資産グループが使用されている範囲又は方法について、当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか、あるいは、生ずる見込みである
- C) 資産又は資産グループが使用されている事業に関連して、経営環境が著しく悪化したか、あるいは、悪化する見込みである
- D) 資産又は資産グループの市場価格が著しく下落している

いずれかの減損の兆候が認められる場合、将来の割引前キャッシュ・フロー又は正味売却価額のいずれか高い方と帳簿価額を比較し、帳簿価額の方が高い場合に減損損失を計上しています。減損損失は、帳簿価額を回収可能価額まで減額することにより計算され、回収可能価額は使用価値又は正味売却価額のいずれか高い方を用います。使用価値は、現在の収益・費用等を参考に必要な調整を実施した上で将来キャッシュ・フローを算出し、それらを割り引いた現在価値の合計として算出しております。正味売却価額は、主として外部の不動産鑑定士による鑑定評価額等を用いております。

・主要な仮定

見積りや仮定の変動は、貸貸事業目的で保有する不動産の減損が認識されているか否かの判定、及びその金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。主要な仮定は将来キャッシュ・フローの算定に用いられる収益や費用です。また、新型コロナウイルス感染症による貸貸不動産事業に対する影響は、当連結会計年度の業績を勘案し、翌年度以降の貸貸不動産事業に与える影響は僅少であると見積もっております。

・翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

当連結会計年度末時点において、減損の兆候が認められる物件は5件(890,532千円)となっております。これらについては、回収可能価額が帳簿価額を上回っているため減損損失を計上しておりませんが、翌連結会計年度以降、将来キャッシュ・フローの見込み額の減額や正味売却価額の下落により、追加的な減損損失が発生する可能性があります。

2. 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

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計
	不動産・ 建設事業	不動産 賃貸事業	土地有効 活用事業	ホテル事業	計		
不動産売買(新築・リフォームの請負を含む)	9,010,493	—	1,219,025	—	10,229,519	—	10,229,519
売買仲介	93,563	—	—	—	93,563	14,470	108,034
賃貸仲介	—	186,400	—	—	186,400	4,528	190,928
賃貸管理	—	279,237	—	—	279,237	25,763	305,001
室料売上	—	—	—	371,027	371,027	—	371,027
飲食売上	—	—	—	185,294	185,294	—	185,294
その他	288,604	125,618	—	—	414,223	9,028	423,252
顧客との契約から生じる 収益	9,392,662	591,256	1,219,025	556,322	11,759,266	53,791	11,813,057
その他の収益(注) 2	3,240	2,085,289	—	—	2,088,529	8,966	2,097,496
外部顧客への売上高	9,395,902	2,676,545	1,219,025	556,322	13,847,795	62,758	13,910,554

(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、連結子会社(興國不動産株式会社)等の事業活動を含んでおります。

2. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収入等であります。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

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に関する注記等(4) 会計方針に関する事項④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。

- (3) 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契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	181,862
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	149,774
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	25,602
契約負債（期首残高）	187,303
契約負債（期末残高）	85,531

契約負債は、主に不動産売買における顧客からの未成工事受入金（前受金）等であります。契約負債は、収益の認識に伴い取崩されます。

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、180,487千円であります。

②残存履行義務に配分した取引金額

残存履行義務に配分した取引金額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。なお、以下には会計基準第80-22項(1)の定めに従い、当初に予想される契約期間が1年以内の「売買仲介」、「賃貸仲介」、「賃貸管理」、「室料売上」及び「その他」の収益に関連する履行義務については含めておりません。

(単位：千円)

	当連結会計年度
1年以内	3,654,539
1年超2年以内	156,839
合計	3,811,378

3. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保に供している資産

現金及び預金	15,959千円
販売用不動産	2,633,412千円
前払金	104,566千円
建物	3,987,762千円
土地	9,610,181千円
計	16,351,882千円

②担保に係る債務

短期借入金	526,900千円
長期借入金	10,648,366千円
(うち、1年内返済予定の長期借入金)	1,712,328千円)
預り保証金	15,959千円
計	11,191,225千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 4,059,029千円

(3) 当連結会計年度末における、長期借入金1,120,000千円(1年内返済予定の長期借入金140,000千円を含む)について以下の財務制限条項が付されており、いずれかに抵触し、借入先金融機関の請求があった場合、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。当条項は以下のとおりであります。

- ①2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人(当社)の連結貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の70%以上に維持すること
- ②2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社(株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット)の貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の80%以上に維持すること
- ③2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人(当社)の連結損益計算書に示される営業損益を2期連続して損失としないこと
- ④2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社(株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット)の損益計算書に示される営業損益の合計を損失としないこと

4. 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 4,031,700株

(2) 当連結会計年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式 14,628株

(注)当社は、2022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、2022年4月1日をもって発行済株式数の総数は8,063,400株、自己株式の総数は29,256株となっております。

(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
2021年6月28日 定時株主総会	普通株式	281,195	70	2021年3月31日	2021年6月29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期となるもの

2022年6月28日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり付議することを予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	281,195	利益剰余金	70	2022年3月31日	2022年6月29日

(注)当社は、2022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。2022年3月期については、当該株式分割前の1株当たり配当額を記載しております。なお、株式分割を考慮した場合の2022年3月期の1株当たり配当額は35円となります。

(4) 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 11,500株

(注)当社は、2022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。当該株式分割により新株予約権の目的となる株式の数は23,000株に調整されております。

5. 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・建設事業及び不動産賃貸事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を、主に銀行等金融機関からの借入及び社債発行等により調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引は行わない方針です。また、デリバティブ取引は、一部の長期借入金における、金利変動リスクを回避するための金利スワップ等を利用することもあります。投機的な取引は行わない方針です。

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

当社グループの主たる事業である不動産・建設事業においては、取引先が主として個人の顧客であり、建築請負工事の受注契約及び販売契約時には業務管理部において顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。また、取引は現金決済をもって完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生しません。投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されておりますが、四半期ごとに時価の把握を行い、保有状況を継続的に見直しております。

借入金及び社債は、主に不動産・建設事業及び不動産賃貸事業において商品となる不動産の仕入に必要な資金の調達であり、主に変動金利を採用しているため金利変動リスクに晒されております。金利変動リスクについては、月次単位で金融機関毎の借入金利の一覧表を作成の上、変動状況をモニタリングし、急激な金利変動がないか管理を行っております。また、一部の長期借入金の金利変動リスクに対しては金利スワップ取引により支払利息の固定化を実施しております。また、各部署からの報告に基づき業務管理部が借入金等の返済計画を立てております。販売計画の遅延等により、借入金の期限返済が困難な場合には、金融機関と協議の上、返済期限の延長等のリファイナンスをしております。

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もあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2022年3月31日（当連結会計年度の決算日）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
投資有価証券			
その他有価証券	299,377	299,377	—
資産計	299,377	299,377	—
社債	250,000	247,547	△2,452
長期借入金（※2）	11,508,027	11,482,589	△25,438
負債合計	11,758,027	11,730,136	△27,890

※1. 「現金及び預金」、「工事未払金」、「短期借入金」及び「未払法人税等」については、現金であること、また預金、工事未払金、短期借入金及び未払法人税等が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. 連結貸借対照表では流動負債に含まれている1年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。

※3. 市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額10,000千円）は、「投資有価証券 その他有価証券」には含まれておりません。

(3) 社債及び長期借入金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
社債	—	—	—	—	—	250,000
長期借入金	1,865,982	1,853,223	1,243,217	848,457	866,846	4,830,301
合計	1,865,982	1,853,223	1,243,217	848,457	866,846	5,080,301

(4) 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原価

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

①時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（2022年3月31日）

(単位：千円)

区分	時価			合計
	レベル1	レベル2	レベル3	
投資有価証券	299,377	—	—	299,377
資産計	299,377	—	—	299,377

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

当連結会計年度（2022年3月31日）

(単位：千円)

区分	時価			合計
	レベル1	レベル2	レベル3	
社債	—	247,547	—	247,547
長期借入金	—	11,482,589	—	11,482,589
負債計	—	11,730,136	—	11,730,136

(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

投資有価証券は上場株式であり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。

社債

これらの時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた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（1年内返済予定含む）

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ものと考えられるため、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出しており、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

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

和歌山県和歌山市その他の地域において、賃貸用オフィスビルや賃貸用住宅等（土地を含む。）を所有しております。

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、923,927千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価並びに販売費及び一般管理費に計上）であります。

(2) 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			当連結会計年度末の時価
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	
17,926,934千円	706,719千円	18,633,654千円	20,018,861千円

(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を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度の主な増加は、和歌山県和歌山市米屋町の土地の取得（218,412千円）、御坊市湯川町財部の土地の取得（171,041千円）、和歌山県岩出市中島のテナントの取得（170,156千円）、和歌山県和歌山市六番丁のテナントビルの取得（102,257千円）及び和歌山県和歌山市西浜の集合住宅の取得（98,711千円）であります。主な減少は、橋本市御幸辻の土地の除売却（60,145千円）、和歌山県和歌山市鷹匠町の土地の除売却（52,942千円）、田辺市稲成町の土地の除売却（41,518千円）であります。

3. 時価の算定方法

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評価基準等に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

7. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 1,966円71銭

1株当たり当期純利益 94円09銭

(注) 当社は、2022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。当該株式分割については、当連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して、1株当たり情報を算定しております。

8. 重要な後発事象に関する注記

(株式分割)

当社は、2021年11月12日開催の取締役会において株式分割による新株式の発行を行う旨の決議に基づき、2022年4月1日付で株式分割を行っております。

(1) 株式分割の目的

株式分割を行い、投資単位当たりの金額を引き下げることにより、より一層投資しやすい環境を整えることで、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的とするものです。

(2) 株式分割の概要

①分割の方法

2022年3月31日(木)を基準日として、同日の最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたしました。

②分割により増加した株式数

株式分割前の発行済株式総数	4,031,700 株
今回の分割により増加する株式数	4,031,700 株
株式分割後の発行済株式総数	8,063,400 株
株式分割後の発行可能株式総数	10,000,000 株 (変更なし)

(3) 日程

- ①基準日公告日 2022年3月8日(火)
- ②基準日 2022年3月31日(木)
- ③効力発生日 2022年4月1日(金)

(4) その他

今回の株式分割に関しまして、資本金の額の変更はありません。

(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

1. 重要な会計方針

(1) 資産の評価基準及び評価方法

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		
市場価格のない株式等	……………	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）
以外のもの		

② デリバティブの評価基準及び評価方法

③ 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）
未成工事支出金	……………	
貯蔵品	……………	最終仕入原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産 …… 定率法

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、主な耐用年数は次のとおりであります。主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～47年
構築物	7～20年
機械及び装置	6～17年
車両運搬具	4年
工具、器具及び備品	3～15年

無形固定資産 …… 定額法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

ソフトウェア	5年
--------	----

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係る資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方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……………従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

①不動産売買

A) 分譲住宅及び土地の販売

分譲住宅及び土地の販売は、用地の仕入から造成、設計、施工までを行った分譲住宅（土地付き建物）を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。取引の対価については、契約の定めにより、契約時、引き渡し時に分割して受領している場合があります。

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、当該引渡時点において収益を計上しております。

B) 注文住宅及びリフォームの請負

注文住宅及びリフォームの請負は、建築工事を請け負う事業であり、建物工事請負契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物工事請負契約においては、当社グループの義務の利用により資産（仕掛品）が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は一定期間にわたり充足される履行義務であり、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるため、工事の進捗度に応じて収益を計上しております。なお、進捗度の測定は、発生原価が履行義務の充足における記号の進捗度に寄与及び概ね比例していると考えられることから、発生原価に基づくインプット法によっております。

取引の対価については、契約の定めにより、契約時、進捗に応じた時、引き渡し時、引き渡し後（概ね1か月以内）に分割して受領している場合があります。

ただし、建物工事請負契約について、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり集積を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

C) 収益不動産の販売

収益不動産の販売は、賃貸マンション等を取得し、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個人及び事業会社等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います。

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、当該引渡時点において収益を計上しております。

②不動産売買仲介に係る手数料

不動産の仲介は、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、関連する一連の業務に関する義務を負っております。

これらの取引は、仲介対象の不動産が引き渡された時点で収益を認識しております。

③賃貸仲介に係る手数料

賃貸仲介は、借主と貸主の間に立ち、賃貸契約を成立させる事業であり、関連する一連の業務に関する義務をおっております。

これらの取引は、借主が仲介対象の賃貸物件への入居が可能となった時点で収益を認識しております。

④賃貸管理に係る手数料

賃貸管理事業では、不動産オーナーが保有する物件について、建物などのメンテナンス管理及び契約者・テナントに対する管理業務を行っています。

これらの取引は、管理業務を提供した時点（通常は月次）で収益を認識しております。

⑤室料売上及び飲食売上に係る収益

当該事業では、顧客に対して宿泊サービスを提供又は飲食サービスを提供しており、顧客が宿泊を行った時点又は飲食を行った時点で収益を認識することとしております。

⑥サービス及びその他の販売に係る収益

サービス及びその他の販売に係る収益には、賃貸物件の保険代理業務に係る手数料、浄化槽等管理に係る手数料等が含まれ、これらの取引は契約上のサービスが提供された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

なお、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度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

販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

不動産・建設事業において、分譲地の開発に要する借入金に係る支払利息は、個々の販売用不動産の原価に算入しております。

(6) 会計方針の変更

(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しております。

これにより、工事契約に関して、従来は、工事の進捗部分について成果の確実性が認められる場合には、工事進行基準によっておりましたが、財又はサービスに対する支配が顧客に一定の期間にわたり移転する場合には、財又はサービスを顧客に移転する履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。履行義務の充足に係る進捗度の測定は、各報告期間の期末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の合計に占める割合に基づいて行っております。また、契約の初期段階において、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積もることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合は、原価回収基準にて収益を認識しています。なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については代替的な取扱いを適用し、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

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。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当事業年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、当事業年度の貸借対照表は、前受金は6,470千円増加しております。当事業年度の損益計算書は、売上高は1,364千円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ1,364千円増加しております。

当事業年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は5,039千円減少しております。

(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」「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しております。なお、計算書類に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」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しました。

(7) 会計上の見積りに関する注記

①販売目的で保有する不動産（棚卸資産）の評価

イ 当事業年度の計算書類に計上した金額

- ・販売目的で保有する不動産の評価減金額

(千円)

	当事業年度
販売用不動産	4,441

- ・販売用目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	当事業年度
販売用不動産	3,975,018
未成工事支出金	902,435

ロ 認識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

連結計算書類「注記事項（会計上の見積りに関する注記）①販売目的で保有する不動産（棚卸資産）の評価」に記載した内容と同一であります。

②賃貸事業目的で保有する不動産（有形固定資産）の減損

イ 当事業年度の計算書類に計上した金額

- ・賃貸事業目的で保有する不動産の減損金額

(千円)

	当事業年度
建物及び構築物	—
土地	9,260
合計	9,260

- ・賃貸事業目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	当事業年度
建物及び構築物	5,313,423
土地	13,043,202
合計	18,356,625

ロ 認識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

連結計算書類「注記事項（会計上の見積りに関する注記）②賃貸事業目的で保有する不動産（有形固定資産）の減損」に記載した内容と同一であります。

2. 収益認識に関する注記

「連結注記表 2. 収益認識に関する注記」に記載しているため、記載を省略しています。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保に供している資産

現金及び預金	15,959千円
販売用不動産	2,633,412千円
前払金	104,566千円
建物	3,987,762千円
土地	9,610,181千円
子会社株式	1,910,150千円
計	18,262,033千円

②担保に係る債務

短期借入金	526,900千円
長期借入金	10,648,366千円
(うち、1年内返済予定の長期借入金	1,712,328千円)
預り保証金	15,959千円
計	11,191,225千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 3,808,872千円

(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	882千円
短期金銭債務	5,178千円
長期金銭債務	532,022千円

(4) 当事業年度末における、長期借入金1,120,000千円（1年内返済予定の長期借入金140,000千円を含む）について以下の財務制限条項が付されており、いずれかに抵触し、借入先金融機関の請求があった場合、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。当条項は以下のとおりであります。

- ①2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の70%以上に維持すること
- ②2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット）の貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の80%以上に維持すること
- ③2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結損益計算書に示される営業損益を2期連続して損失としないこと
- ④2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット）の損益計算書に示される営業損益の合計を損失としないこと

4. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

営業取引による取引高	
売 上 高	27,743千円
売 上 原 価	2,441千円
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	74,775千円
営業取引以外の取引による取引額	57,140千円

(2) 棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

売 上 原 価	4,441千円
------------------	---------

(3) 固定資産の減損損失

用途	種類	場所	減損損失
不動産賃貸事業	土地	大阪府堺市	9,260千円

当社は、事業領域を基礎とした商品・サービス別のセグメントに基づきグルーピングを行っております。当事業年度においては、不動産賃貸事業に供している資産のうち、営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みである資産グループ、百舌鳥本町2号の土地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9,260千円として特別損失に計上しました。

なお、当資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。

5. 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	14,628株
------	---------

(注)当社は、2022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、2022年4月1日をもって自己株式の総数は29,256株となっております。

6. 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、工事進行基準適用に係る売上原価否認額、有価証券評価損の否認及び減価償却費等であり、繰延税金負債の発生の主な原因は、工事進行基準適用に係る売上高否認額等であります。

7. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 役員及び個人主要株主等

(単位：千円)

種 類	会社等の名称 又は 氏 名	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	科 目	期末残高
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等	(株)日和設計 (注) 1	なし	設計業務の 委託	当社の建築 物件の設計 (注) 2	11,302	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 当社代表取締役社長東行男の近親者が議決権の過半数を保有している会社であります。
2. 設計料は、(株)日和設計以外からも見積り入手し、市場の実勢価格を勘案して発注先及び発注額を決定しております。

(2) 子会社及び関連会社等

(単位：千円)

種 類	会社等の名称 又は 氏 名	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	科 目	期末残高
子会社	(株)アイワ ライフネット	所有 直接100%	資金貸借	資金の借入 (注) 1	500,000	長期借入金	500,000
				利息の支払い	1,277	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 資金の借入につきましては、子会社株式追加取得の資金調達を目的とした取引であり、借入利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

8. 1株当たり情報に関する注記

- 1株当たり純資産額 1,974円42銭
1株当たり当期純利益 94円19銭

(注) 当社は、2022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。当該株式分割については、当連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して、1株当たり情報を算定しております。

9. 重要な後発事象に関する注記

(株式分割)

当社は、2021年11月12日開催の取締役会において株式分割による新株式の発行を行う旨の決議に基づき、2022年4月1日付で株式分割を行っております。

(1) 株式分割の目的

株式分割を行い、投資単位当たりの金額を引き下げることにより、より一層投資しやすい環境を整えることで、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的とするものです。

(2) 株式分割の概要

①分割の方法

2022年3月31日(木)を基準日として、同日の最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたしました。

②分割により増加した株式数

株式分割前の発行済株式総数	4,031,700 株
今回の分割により増加する株式数	4,031,700 株
株式分割後の発行済株式総数	8,063,400 株
株式分割後の発行可能株式総数	10,000,000 株 (変更なし)

(3) 日程

- ①基準日公告日 2022年3月8日(火)
- ②基準日 2022年3月31日(木)
- ③効力発生日 2022年4月1日(金)

(4) その他

今回の株式分割に関しまして、資本金の額の変更はありません。

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。