

第13回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

計算書類の個別注記表

(2021年4月1日から2022年3月31日まで)

アグレ都市デザイン株式会社

法令及び当社定款に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト  
(<https://about.agr-urban.co.jp/>) に掲載することにより、株主の皆様  
に提供しております。

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 重要な会計方針に係る事項

##### ① 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、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)

##### ② 固定資産の減価償却の方法

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、建物(建物附属設備を除く)及び2016年4月1日以後に取得した建物附属設備については、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 8～15年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 6～15年

無形固定資産(リース資産を除く)… 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。

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 引当金の計上基準

賞与引当金…………… 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

完成工事補償引当金…………… 引渡済建物に係る瑕疵担保の費用及びアフターサービス費用に備えるため、過去の補償・修繕実績等に基づく将来発生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)は以下のとおりです。

##### (戸建住宅・戸建用地)

戸建住宅及び戸建用地の販売は、用地の仕入れから企画、設計、施工監理、販売までを自社一貫体制にて行った戸建住宅(土地付き建物)及び戸建用地を顧客(一般消費者及び法人等)に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。

取引価格は不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時期に売買代金の支払いを受けております。

なお、戸建住宅・戸建用地における販売促進費用等の顧客に支払われる対価の一部については、取引価格の減額であるとして売上収益を減額する会計処理を行っております。

##### (収益マンション・マンション等事業用地)

収益マンション及びマンション等事業用地の販売は、用地の仕入れから企画、設計、施工までを行った収益マンション及びマンション等事業用地を顧客(一般消費者及び法人等)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。

取引価格は不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時期に売買代金の支払いを受けております。

##### (注文住宅・法人建築請負)

注文住宅及び法人建築請負は、顧客(一般消費者及び法人等)との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。当該建物請負工事契約においては、当社の義務の履行により資産が創出され又は増価し、資産の創出及び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ものであります。よって、注文住宅・

法人建築請負においては、請負履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識しております。なお、履行義務の充足に係る工事進捗度の測定は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあ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基づいて算出しております。

取引価格は工事請負契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は請負代金全額の受領日と同日としているため、建物引渡しと同時期に請負代金の支払いを受けております。

#### (リフォーム)

リフォームは、主に顧客(一般消費者及び法人等)との請負工事契約に基づき、工事を行う義務を負っております。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ため、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。

取引価格は注文書により決定され、当該工事完了と同時期に請負代金の支払いを受けております。

#### (不動産仲介)

不動産仲介は、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、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、当該引渡時点において収益を計上しております。

取引価格は媒介契約により決定され、当該契約では通常、引渡日に仲介手数料全額の支払いを受けております。

## 2. 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」(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。

この収益認識基準の適用により、注文住宅及び法人建築請負において従来は工事完成基準を適用していた契約のうち、一定の期間にわたり履行義務が充足される契約については、履

行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識する方法に変更をしております。なお、履行義務の充足に係る工事進捗度の測定は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあ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基づいて算出しております。

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期首の利益剰余金に加減を行い、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利益剰余金の期首残高に与える影響は軽微であります。

1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

### 3. 表示方法の変更

「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、時価をもって貸借対照表価額とする金融商品を保有しておらず、計算書類に与える影響はありません。

### 4. 追加情報

新型コロナウイルス感染症は、経済及び企業活動に広範な影響を与える事象であり、また、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であるものの、期末日以降計算書類作成時までに入手可能であった4月以降の販売・契約状況等を考慮し、棚卸資産の評価等の会計上の見積りにおいては、新型コロナウイルス感染症による大きな影響はないものとして当事業年度の見積りを行っております。

なお、当該見積りは現時点で入手可能な情報等に基づくものであり、新型コロナウイルス感染症の収束時期やその他の状況の経過により影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、翌期以降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。

## 5. 会計上の見積りに関する注記

### (1) 棚卸資産の評価(戸建販売事業)

#### ① 当事業年度の計算書類に計上した金額

棚卸資産評価損	21,770千円
棚卸資産	12,811,787千円
うち、戸建販売事業の棚卸資産評価損	21,770千円
うち、戸建販売事業の棚卸資産	9,706,183千円

(販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金の合計額を記載しております。)

#### ② 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

##### (a) 算出方法

棚卸資産は取得価額で測定しておりますが、事業年度末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額で測定し、取得原価との差額を原則として売上原価に認識しております。

当社の主力事業は戸建住宅の分譲であり、消費者の需要動向に大きく左右される傾向にあります。当社は、景気動向、金利動向、地価動向の変動、消費税及び住宅減税等の税制変更、公的融資制度の変更・廃止、少子化による人口減少、新型コロナウイルス感染症の拡大などが消費者の需要に及ぼす影響も考慮したうえで、正味売却価額を測定しております。

##### (b) 主要な仮定

棚卸資産の正味売却価額の算定の基礎となる販売予定価格は、将来の経済状況の変動の結果により大きく影響を受けるため、見積りの不確実性が高く、販売予定価格が変動した場合には、棚卸資産の算定及び評価損の金額に影響が生じます。

##### (c) 翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である販売予定価格は、見積りの不確実性が高く、市場環境が予測より悪化して正味売却価額が著しく下落した場合には、損失が発生する可能性があります。

6. 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

(a) 担保に供している資産

販売用不動産	744,685千円
仕掛販売用不動産	11,473,594千円
計	12,218,279千円

(b) 担保に係る債務

短期借入金	2,225,400千円
1年内返済予定の長期借入金	3,825,400千円
長期借入金	4,558,600千円
計	10,609,400千円

② 有形固定資産の減価償却累計額 72,627千円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

① 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	5,701,200	42,000	－	5,743,200

② 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	270	33	－	303

③ 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	239,439	42.00	2021年3月31日	2021年6月28日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

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
2022年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	430,717	75.00	2022年3月31日	2022年6月27日

#### ④ 新株予約権に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度末 残高(千円)
		当事業年 度期首	当事業年 度増加	当事業年 度減少	当事業年 度末	
ストック・オプションとしての第2回新株予約権	普通株式	33,000	—	24,000	9,000	—
ストック・オプションとしての第4回新株予約権	普通株式	31,800	—	18,000	13,800	—
合計		64,800	—	42,000	22,800	—

(注) 新株予約権の目的となる株式数は、権利行使可能数を記載しております。

## 8. 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	24,068千円
未払事業税	25,645千円
未払費用	8,049千円
完成工事補償引当金	6,431千円
棚卸資産評価損	6,666千円
その他	4,967千円
繰延税金資産合計	75,828千円
繰延税金資産の純額	75,828千円



## 9. 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

当社は、主に戸建販売事業を行うための資金及び運転資金等において金融機関等からの借入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ております。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク及び管理体制

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、社内規程に沿ってリスクの低減を図っております。

出資金は、主に業務上の関係を有する企業の出資であり、発行体の信用リスクに晒されておりますが、定期的に決算書等、財務状況を把握できる書類を入手し、発行体(取引先企業等)の財務状況を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である工事未払金及び未払金は、決済時において流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)に晒されておりますが、適時に資金計画を作成・更新するとともに手許流動性維持などにより流動性リスクを管理しております。

短期借入金、社債(1年内償還予定を含む)及び長期借入金(1年内返済予定を含む)については、主に戸建用地及びマンション用地の取得に必要な資金調達を目的としたものであります。これらの資金調達のうち、借入金は主に変動金利によっているため金利変動リスクに晒されており、また、営業債務と同様、流動性リスクに晒されておりますが、月次単位で金融機関別・プロジェクト別の借入金利・残高一覧表を作成のうえ、金利変動状況をモニタリングし、事業部門からの販売状況報告に基づき、借入金の返済計画を策定しております。なお、販売計画の遅延等により借入金の期日内返済が困難と判断した場合には、当該プロジェクトの借入残高と手許流動性を鑑み、場合によっては金融機関と協議のうえ、返済期日の延長等の対策を講じております。

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定には、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

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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 社債(1年内償還予定を含む)	260,000	259,306	△693
(2) 長期借入金(1年内返済予定を含む)	9,284,636	9,183,513	△101,122
負債計	9,544,636	9,442,819	△101,816

(注1)「現金及び預金」「売掛金」「完成工事未収入金」「工事未払金」「短期借入金」「未払金」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。

(注2)時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

金融商品の時価を、時価の算定に用いた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) 社債(1年内償還予定を含む)

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の社債を発行し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。

(2) 長期借入金(1年内返済予定を含む)

これらの時価については、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。

(注3) 市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額(千円)
出資金	5,030

10. 関連当事者との取引に関する注記  
 役員及び個人主要株主等  
 該当事項はありません。

11. 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
	戸建販売事業	アセットソリューション事業	
戸建住宅	20,324,287	—	20,324,287
戸建用地	2,181,226	—	2,181,226
収益マンション	—	408,323	408,323
マンション等事業用地	—	685,196	685,196
注文住宅	113,551	—	113,551
法人建築請負	14,030	—	14,030
リフォーム	26,418	—	26,418
不動産仲介	909	—	909
顧客との契約から認識した収益	22,660,423	1,093,520	23,753,943
その他の収益	1,760	8,083	9,843
合計	22,662,183	1,101,603	23,763,786

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

収益を理解するための基礎となる情報は、「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (1) 重要な会計方針に係る事項 ④ 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

- 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事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業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

	当事業年度(千円)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	17,397
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	27,776
契約資産(期首残高)	-
契約資産(期末残高)	2,324
契約負債(期首残高)	65,715
契約負債(期末残高)	91,288

契約資産は、主に顧客(一般消費者及び法人等)との注文住宅及び法人建築請負、リフォームにおける請負工事契約について、期末日時点で完了しているが未請求に係る対価に対する当社の権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社の権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。当該注文住宅及び法人建築請負、リフォームにおける請負工事契約に関する対価は、工事請負契約の内容に従い、建物引渡し及び工事完了と同時期に請負代金の支払いを受けております。

契約負債は、主に物件が引渡される一時点に収益を認識する、戸建住宅・戸建用地、収益マンション・マンション用地において、顧客(一般消費者及び法人等)との不動産売買契約に基づき受け取った前受金に関するものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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。

12. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	819.38円
1株当たり当期純利益金額	246.29円

(注) 「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、「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)等を適用し、「収益認識に関する会計基準」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ます。これによる1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額への影響は軽微であります。