

第15回定時株主総会招集ご通知  
法令及び定款に基づくインターネット開示事項

連 結 注 記 表  
個 別 注 記 表

第15期（2021年7月1日から2022年6月30日まで）



株式会社アンビション DX ホールディングス

「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18条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載することにより、株主の皆さまに提供しております。

（アドレス<https://www.ambition.jp/>）

## 連結注記表

### 1. 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 10社
- ・主要な連結子会社の名称 株式会社VALOR  
AMBITION VIETNAM CO., LTD  
株式会社ホープ少額短期保険  
株式会社ヴェリタス・インベストメント  
株式会社アンビション・エージェンシー  
株式会社VISION  
株式会社Re-Tech RaaS  
株式会社アンビション・レント  
株式会社アンビション・パートナー  
株式会社アンビション・ベンチャーズ  
このうち、株式会社アンビション・ベンチャーズは新たに設立したことにより、当連結会計年度から連結子会社に含めております。

##### ② 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社の名称 株式会社ルームギャランティ
- ・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、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

##### ① 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

該当事項はございません。

##### ② 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の状況

- ・主要な会社等の名称 株式会社ルームギャランティ
- ・持分法を適用しない理由 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）等からみて、持分法の対象から除いても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を適用しておりません。

### (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が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

会社名：株式会社ホープ少額短期保険

決算日：3月31日

※連結決算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

##### イ. 有価証券の評価基準及び評価方法

- ・ 関係会社株式 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以外 連結会計年度末の市場価格等に基づく時価法  
のもの (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

##### ロ. 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 (貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)
- ・ 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よる簿価切下げの方法により算定)
- ・ 貯蔵品 最終仕入原価法

#### 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)

定率法によっております。

ただし、建物 (建物附属設備を除く) 及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 7年～40年

その他 3年～15年

##### ロ. 無形固定資産 (リース資産を除く)

定額法によっております。

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 重要な引当金の計上基準

#### イ. 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

従業員の賞与支給に備えるため、賞与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 重要な収益及び費用の計上基準

#### イ. 賃貸DXプロパティマネジメント事業

当社及び連結子会社は、オーナー様との管理受託契約に基づき、プロパティマネジメントサービス及びその他の管理サービスを提供しております。

住居用不動産の転貸借による収入については「リース取引に関する会計基準」(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)等に従い収益を認識しています。

礼金、更新料、その他の事務手続等については、入居期間を履行義務の充足期間として、履行義務を充足するにつれて一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

内装収入等については、顧客との契約によりサービスの提供が完了した一時点で履行義務が充足されることから、当該時点において収益を認識しております。

#### ハ. 賃貸DX賃貸仲介事業

当社及び連結子会社は、顧客の代理人として不動産賃貸契約の仲介履行を行う義務を負っております。当該履行義務は賃貸借契約が成立することが確実となった一時点で充足されるものであり当該時点において収益を計上しております。

#### ロ. 売買DXインベスト事業

当社及び連結子会社は、中古住宅の販売を行っており、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、当該引渡時点において収益を計上しております。

#### ニ. インキューション事業

当社及び連結子会社は、投資先企業の株式の売却により収益を計上しており、売却の約定日時点で収益を認識しております。

### ⑤ 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、個別案件毎に判断し、10年間の定額法により償却

を行っております。

⑥ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

イ. 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

ロ. 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

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。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)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。

これにより賃貸契約時及び賃貸契約更新時に一括して収益を認識していた礼金、更新料並びに契約及び更新にかかる事務手数料について、賃貸契約期間にわたり収益を認識することといたしました。

また退去時の原状回復にかかる収益等については、収益認識会計基準の適用に伴い、取引実態の調査を行い、債権回収の管理体制を見直すとともに、対価を回収する可能性が高いもののみ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、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、当連結会計年度は、売上高は60,778千円減少し、販売費及び一般管理費は35,968千円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ24,809千円減少しております。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当期首残高は321,542千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」(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ました。

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しました。

なお、当該会計基準等の適用が連結計算書類に与える影響はありません。

### 3. 会計上の見積りに関する注記

#### (棚卸資産の評価)

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	金額 (千円)
販売用不動産	2,215,068
仕掛販売用不動産	5,280,075

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

当社グループは、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産及び仕掛販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。会計処理の適用に当たっては、個別法による原価法（貸借対照表価額は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。具体的には、正味売却価額が販売用不動産等の帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額をもって連結貸借対照表価額としております。

#### ロ. 主要な仮定

見積りの算出に用いた重要な仮定は、正味売却価額の算定の基礎となる売価、見積追加製造原価及び見積販売直接経費であります。

#### ハ. 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

当該主要な仮定は連結計算書類作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、経済環境の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストが発生すること等による賃貸費用の悪化、市場金利の変動に伴う割引率の上昇、住宅販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

### 4. 追加情報

#### (資産保有目的の変更)

賃貸等不動産の一部について、賃貸等不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸等不動産1,308,571千円を販売用不動産に振り替えております。

#### (新型コロナウイルス感染症の影響)

新型コロナウイルス感染症の拡大は、依然として今後の広がり方や収束時期等を予測することは困難な状況にありますが、徐々に正常化に向かっていくと仮定し、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症による影響は不確定要素が多く、移動制限による店舗への来客の減少、金融機関の稼働減による販売活動の停滞などにより、翌連結会計年度の当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## 5. 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

定期預金	30,000千円
販売用不動産	1,812,357千円
仕掛販売用不動産	5,268,410千円
建物及び構築物	282,724千円
土地	807,318千円
計	8,200,810千円

#### ② 担保に係る債務

短期借入金	670,300千円
1年内返済予定の長期借入金	2,408,004千円
1年内償還予定の社債	16,000千円
長期借入金	4,685,831千円
計	7,780,136千円

### (2) 有形固定資産の減価償却累計額 317,180千円

(注) 減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

## 6. 連結損益計算書に関する注記

### 顧客との契約から生じた収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「10. 収益認識に関する注記」を参照ください。

なお、当該注記事項における売上高には、顧客との契約から生じる収益に加え、「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）等に基づく収益等が含まれております。



## 7. 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種類及び総数

普通株式 6,804,400株

### (2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

普通株式 48株

### (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9月29日 定時株主総会	普通株式	92,539	13.60	2021年6月30日	2021年9月30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9月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	129,282	19.00	2022年6月30日	2022年9月30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の目的となる株式の数

普通株式 1,163,200株

## 8. 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、設備投資計画やM&Aなどの案件に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）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ております。

#### ② 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

営業投資有価証券及び投資有価証券等は、主に業務上の関係を有する企業等の株式であり、市場価格の変動リスク及び発行体の信用リスクに晒されております。

差入保証金は、差入先の信用リスクに晒されております。

営業債務である営業未払金、未払金及び未払費用は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

営業預り金は、入居者から物件保有者の代理としてお預りした家賃及び敷金等であり、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

預り保証金は、入居者からお預りした敷金であり、入居者ごとに残高を管理しております。

借入金及び社債は、主に設備投資及びM&Aに係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後10年であります。このうち一部は、金利変動による市場価格等の変動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

#### イ. 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権に係る信用リスクは、所管部署が相手先の状況をモニタリングすることでリスク低減を図っております。また、差入保証金については、新規差入時に相手先の信用状態を十分検証するとともに、所管部署が相手先の状況をモニタリングし、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。

#### ロ. 市場リスク（市場価格及び金利等の変動リスク）の管理

営業投資有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直すことでリスクを管理しております。

借入金及び社債については、定期的に市場変動状況を確認し、金利状況を把握することでリスクを管理しております。

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

営業債務や借入金及び社債については、流動性リスクに晒されておりますが、当社では月次に資金繰り計画を作成するなどの方法により管理しております。

#### ニ. 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

2022年6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、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません。((注) 3. 参照)。

当連結会計年度(2022年6月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 営業投資有価証券	1,849	1,849	—
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	8,699	8,699	—
資産計	10,549	10,549	—
(1) 社債(1年内償還予定の社債含む)	203,000	203,342	342
(2) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	8,396,342	8,378,525	△17,817
負債計	8,599,342	8,581,868	△17,474

(注) 1. 現金は注記を省略しており、預金、営業未収入金、営業未払金、未払金、未払費用、営業預り金及び短期借入金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. (1) 社債(1年内償還予定の社債含む) (2) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む) これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。

3. 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	連結貸借対照表計上額
営業投資有価証券	
非上場株式	66,230
投資有価証券	
非上場株式	13,790
非連結子会社株式	1,000

※ 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は、353,163千円であります。

4. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,216,939	—	—	—
営業未収入金	326,747	—	—	—
合計	5,543,686	—	—	—

5. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	111,000	92,000	—	—	—	—
長期借入金	2,648,577	3,344,639	521,559	351,205	691,140	839,219
合計	2,759,577	3,436,639	521,559	351,205	691,140	839,219

### (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 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
営業投資有価証券	1,849	—	—	1,849
投資有価証券	8,699	—	—	8,699
資産計	10,549	—	—	10,549

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
社債(1年内償還予定の社債含む)	—	203,342	—	203,342
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	—	8,378,525	—	8,378,525
負債計	—	8,581,868	—	8,581,868

(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

営業投資有価証券及び投資有価証券

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。

社債(1年内償還予定の社債を含む)及び長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

これらの時価は、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。

## 9. 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

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、居住用の賃貸等不動産（土地を含む。）を有しております。

### (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	
1,332,745千円	16,974千円	1,349,720千円	1,841,457千円

- (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. 当連結会計年度末の時価は、適切な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。

## 10. 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7月1日 至 2022年6月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント					計	その他	合計
	賃貸DX プロパティ マネジメント 事業	賃貸DX 賃貸仲介 事業	売買DX インベスト 事業	インキュベ ーション 事業				
一時点で移転される財又はサービス	2,069,703	753,673	12,547,366	—	15,370,743	21,957	15,392,701	
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	615,539	9,121	—	—	624,660	69,940	694,601	
顧客との契約から生じる収益	2,685,243	762,794	12,547,366	—	15,995,404	91,898	16,087,303	
その他の収益 (注)	14,482,287	—	94,303	559,442	15,136,032	384,479	15,520,512	
外部顧客への売上高	17,167,530	762,794	12,641,669	559,442	31,131,437	476,378	31,607,815	

- (注) その他の収益は、賃貸DXプロパティマネジメント事業及び売買DXインベスト事業においては、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃料収入等、インキュベーション事業においては、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号）に基づくベンチャー投資における営業投資有価証券の売却収入等、その他においては、保険契約における保険料収入で

あります。

(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

収益を理解するための基礎となる情報は、「1. 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 ④ 重要な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

イ・契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度 期首残高	当連結会計年度 期末残高
顧客との契約から生じる債権	256,261	282,157
契約負債	628,686	634,074

連結貸借対照表上、顧客との契約から生じた債権は、「営業未収入金」に、契約負債は「前受金」及び「その他固定負債」に計上しております。

契約負債は、主にプロパティマネジメント事業において、顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った礼金、更新料並びに契約及び更新にかかる事務手数料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し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、429,057千円であります。



ロ. 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、及び履行義務の充足から生じる収益を「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日）第19項に従って認識している契約については、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、以下の通りであります。

(単位：千円)

	当連結会計年度
1年以内	338,538
1年超2年以内	124,997
2年超3年以内	—
3年超	—
合計	463,535

11. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 548円25銭  
(2) 1株当たり当期純利益 121円42銭

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

親会社株主に帰属する当期純利益	826,168千円
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	826,168千円
普通株式の期中平均株式数	6,804,352株

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 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) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券

・ 子会社株式及び関連会社株式 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以外  
のもの

決算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

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

・ 貯蔵品

最終仕入原価法

#### (2) 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）

定率法によっております。

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によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 7年～40年

その他 3年～15年

##### ② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

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) 引当金の計上基準

#### 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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

### (4) 収益及び費用の計上基準

#### ① 賃貸DXプロパティマネジメント事業

当社及び連結子会社は、オーナー様との管理受託契約に基づき、プロパティマネジメントサービス及びその他の管理サービスを提供しております。

住居用不動産の転貸借による収入については「リース取引に関する会計基準」(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)等に従い収益を認識しています。

礼金、更新料、その他の事務手続等については、入居期間を履行義務の充足期間として、履行義務を充足するにつれて一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

内装収入等については、顧客との契約によりサービスの提供が完了した一時点で履行義務が充足されることから、当該時点において収益を認識しております。

#### ② 売買DXインベスト事業

当社は、中古住宅の販売を行っており、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、当該引渡時点において収益を計上しております。

### (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 重要な繰延資産の処理方法

##### 社債発行費

社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

#### ② 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

## 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。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)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。

これにより賃貸契約時及び賃貸契約更新時に一括して収益を認識していた礼金、更新料並びに契約及び更新にかかる事務手数料について、賃貸契約期間にわたり収益を認識することといたしました。

また退去時の原状回復にかかる収益等については、収益認識会計基準の適用に伴い、取引実態の調査を行い、債権回収の管理体制を見直すとともに、対価を回収する可能性が高いもののみ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、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、当事業年度は、売上高は60,667千円減少し、販売費及び一般管理費は35,968千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ24,698千円減少しております。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当期首残高は318,202千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」(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ました。

なお、当該会計基準等の適用が計算書類に与える影響はありません。

### 3. 会計上の見積りに関する注記

#### (棚卸資産の評価)

##### ① 当事業年度の計算書類に計上した金額

	金額 (千円)
販売用不動産	966,997

##### 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

当社は、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。会計処理の適用に当たっては、個別法による原価法（貸借対照表価額は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。具体的には、正味売却価額が販売用不動産等の帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

###### ロ. 主要な仮定

見積りの算出に用いた重要な仮定は、正味売却価額の算定の基礎となる売価、見積追加製造原価及び見積販売直接経費であります。

###### ハ. 翌事業年度の計算書類に与える影響

当該主要な仮定は計算書類作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、経済環境の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストが発生すること等による賃貸費用の悪化、市場金利の変動に伴う割引率の上昇、住宅販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

### 4. 追加情報

「連結注記表 4. 追加情報」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

## 5. 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

定期預金	20,000千円
販売用不動産	872,916千円
建物	272,768千円
土地	714,216千円
計	1,879,901千円

#### ② 担保に係る債務

短期借入金	670,300千円
1年内返済予定の長期借入金	183,086千円
1年内償還予定の社債	16,000千円
長期借入金	1,634,845千円
計	2,504,232千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 218,593千円

### (3) 保証債務

他の会社の金融機関からの借入債務に対し、保証を行っております。

株式会社VALOR	96,670千円
株式会社アンビション・エージェンシー	83,606千円
株式会社Re-Tech RaaS	22,500千円

### (4) 関係会社に対する金銭債権、金銭債務は次のとおりであります。

① 短期金銭債権	128,542千円
長期金銭債権	27,456千円
② 短期金銭債務	297,966千円
長期金銭債務	—千円

## 6. 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	36,970千円
売上原価	2,564,734千円
販売費及び一般管理費	14,866千円
営業取引以外の取引高	6,365千円

## 7. 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

普通株式	48株
------	-----

## 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

貸倒引当金繰入超過額	43,739千円
賞与引当金	11,648千円
子会社株式評価損	6,123千円
前受金(契約負債)	140,337千円
その他	15,029千円
繰延税金資産合計	<u>216,879千円</u>

### 繰延税金負債

その他有価証券評価差額金(評価益)	<u>△4,291千円</u>
繰延税金負債合計	<u>△4,291千円</u>
繰延税金資産の純額	<u>212,587千円</u>

## 9. 関連当事者との取引に関する注記

### 子会社等

(単位：千円)

種類	会社等の名称	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	株式会社VALOR	所有 直接 100%	賃貸仲介 資金の借入 役員の兼任	債務保証 (注)1	96,670	—	—
				資金の借入 (注)4	100,000	—	—
				借入金の返済	100,000		
子会社	株式会社ヴェ リタス・イン ベストメント	所有 直接 100%	家賃保証 役員の兼任	家賃の支払 (注)2	2,369,265	—	—
子会社	株 式 会 社 Re-Tech RaaS	所有 直接 90%	資金の貸付 役員の兼任	資金の貸付 (注)3	91,000	短期貸付金 (注)5	111,000
子会社	株式会社アン ピション・ベ ンチャーズ	所有 直接 100%	資金の借入 役員の兼任	資金の借入 (注)4	538,000	短期借入金	278,000
				借入金の返済	260,000		

### 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注)1. 金融機関の借入については債務保証を行っておりますが、保証料は受領しておりません。
2. 家賃の支払の取引条件等については、近隣の賃料相場を勘案して合理的に決定しております。
3. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
4. 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。
5. 短期貸付金に対して111,000千円の貸倒引当金を計上しております。また、当事業年度において91,000千円の貸倒引当金繰入額を計上しております。



## 10. 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、連結計算書類「連結注記表（収益認識に関する注記）」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。

## 11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	316円66銭
(2) 1株当たり当期純利益	23円66銭

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

当期純利益	161,015千円
普通株主に帰属しない金額	一千円
普通株式に係る当期純利益	161,015千円
普通株式の期中平均株式数	6,804,352株

## 12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。