

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

(2021年7月1日から2022年6月30日まで)

株式会社And Do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15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 (<https://www.housedo.co.jp/and-do/>) に掲載することにより株主の皆様を提供しております。

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

連結子会社の状況

・連結子会社の数	6社
・連結子会社の名称	株式会社ハウストゥ住宅販売 株式会社フィナンシャルトゥ 株式会社ハウストゥ・ジャパン 株式会社ピーエムトゥ 株式会社京葉ビルド 株式会社小山建設

従来、連結子会社であった株式会社小山不動産は、2022年1月1日付で吸収合併により消滅しております。

(2) 持分法の適用に関する事項

・持分法を適用した関連会社の名称

(関連会社)

関連会社の数	2社
主な関連会社の名称	H-DO (THAILAND) Limited

・持分法を適用しない関連会社の名称等

(関連会社)

関連会社の数	2社
関連会社の名称	株式会社レントバンク 株式会社シェアリングINN

持分法を適用していない理由

持分法を適用していない関連会社は、当期純損益及び利益剰余金等からみて、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であります。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

(4) 持分法の適用の手続きについて特に記載すべき事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、直近の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

(5) 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. 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。

匿名組合への出資については、匿名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、組合決算の持分相当額を純額方式により当連結会計年度の損益として計上しております。

ロ. 棚卸資産

- ・個別法による原価法（連結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）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

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、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。

建物及び構築物 2年～50年

ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

- ・のれんの償却方法及び償却期間

のれんの効果の発現する合理的な期間で均等償却をしております。

- ・自社利用のソフトウェア

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。

- ・その他の無形固定資産

定額法によっております。

ハ. 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て、残存価額を零とする定額法を採用しております。

③ 重要な引当金の計上基準

- | | |
|--------------|--|
| イ. 貸倒引当金 | 債権等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. 完成工事補償引当金 | 完成工事等に係る契約不適合責任等の費用に備えるため、過去の補償実績に基づく将来発生見込額を計上しております。 |
| ハ. 賞与引当金 | 従業員に対して支給する賞与の支出に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度における負担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

当社グループ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。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

イ. フランチャイズ事業

フランチャイズ事業では、主に不動産売買仲介及び賃貸仲介のフランチャイズ展開を行っております。加盟店が契約締結時に支払う加盟金収入やITシステム導入時の収入については、契約期間にわたりサービス提供を行う履行義務を当社グループが負っており、一定の期間にわたり履行義務が充足されることから、契約期間にわたり収益を認識しております。一方、月会費や広告分担金等、時の経過に伴い履行義務が充足されるものについては対象の期間に収益を認識しております。その他、加盟店向け商品（住宅ローン・保険等）の紹介手数料や商品提供等については、履行義務が充足される商品の出荷又は役務の提供が完了した時点で収益を認識しております。

なお、フランチャイズ事業では、顧客との合意に基づく支払条件により支払を受けております。

ロ. ハウス・リースバック事業

ハウス・リースバック事業では、主に中古戸建住宅・マンションのセール・アンド・リースバック及びそれに付随する業務を行っております。賃貸収益については、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に従い収益を認識しております。物件管理や物件仲介については、業務委託契約や媒介契約等に定められた義務の履行が完了した時点で収益を認識しております。物件売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行し、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

なお、ファンドへの不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号）に従い収益を認識しております。

不動産等の物件売却については、通常、契約時に手付金、引渡時残金の支払を受けております。また、物件管理については、主として業務委託契約に基づき履行義務の充当時点から1ヶ月以内に、媒介契約については、主として、対象となる不動産等の引渡時に報酬額等の支払を受けております。

ハ. 金融事業

金融事業では、主に不動産担保融資、リバースモーゲージ保証を行っており、当該業務から生じる利息収入等は、収益認識会計基準第3項に定められる企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

ニ. 不動産売買事業

不動産売買事業では、主に土地、中古戸建住宅・ビル・マンションの売買及びそれらに付随する業務を行っており、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行し、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

なお、通常、契約時に手付金、引渡時残金の支払を受けております。

ホ. 不動産流通事業

不動産流通事業では、主に不動産売買仲介を行っており、媒介契約に定められた不動産等の売買の媒介義務を履行することにより、不動産等の売主から買主に当該不動産等の引渡が完了した時点で収益を認識しております。

なお、主として、対象となる不動産等の引渡時に報酬額の支払を受けております。

ヘ. リフォーム事業

リフォーム事業では、主にリフォーム工事請負を行っております。工事請負契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に係る進捗度に基づき収益を認識しております。当該契約における履行義務の性質を考慮した結果、原価の発生が工事の進捗度を適切に表すと判断しているため、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総額に占める割合（インプット法）に基づいて行っております。

なお、工期がごく短い工事については、代替的な取扱いを適用し、一定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。

なお、主に工事開始時や請負代金の一部を着工金や中間金として受領し、検収後概ね1週間以内に支払を受けております。

⑤ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

イ. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

ロ. 重要なヘッジ会計の方法

・ヘッジ会計の方法

金利スワップについては特例処理の要件を満たしており、特例処理によっております。

・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 変動金利借入金

・ヘッジ方針

金利変動リスクを回避するため、金利スワップを採用しており、投機的取引は実施しておりません。

・ヘッジ有効性評価の方法

特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

ハ. 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等のうち、税法に定める繰延消費税等は投資その他の資産の「長期前払費用」に計上のうえ、5年間で均等償却し、繰延消費税等以外のものについては発生年度に費用処理しております。

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。

これにより、フランチャイズ事業における加盟金収入及びITサービス導入時の収入については、従来、フランチャイズ契約時に一括して収益認識しておりましたが、契約期間の実績平均である3年間で収益認識することといたしました。

また、請負工事契約に関しては、従来、進捗部分について成果の確実性が認められる工事には工事進行基準を、それ以外の工事には工事完成基準を適用しておりましたが、一定の期間にわたり充足される履行義務は、期間がごく短い工事を除き、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、一時点で充足される履行義務は、工事完了時に収益を認識することとしております。なお、履行義務の充足に係る進捗率の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。

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、当連結会計年度の売上高は155,103千円、売上原価は14,251千円それぞれ増加し、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140,852千円増加しております。また、当連結会計年度の期首の利益剰余金は398,668千円減少しております。

また、収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において「流動資産」に表示していた「完成工事未収入金」は、当連結会計年度より一部を「契約資産」に含めて表示し、「流動負債」に表示していた「未成工事受入金」及び「前受金」は、当連結会計年度より「契約負債」に含めて表示することとしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(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しております。これによる当連結会計年度の連結計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 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	11,668,229千円
仕掛販売用不動産	4,180,761千円
未成工事支出金	282,567千円
棚卸資産評価損	85,114千円

② 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

イ. ①に記載した金額の算出方法

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、個別物件ごとに売価及び追加コストの見積りを行ったうえで正味売却価額を算定しており、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を正味売却価額まで切り下げて評価損を計上しております。

ロ. 会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額については、周辺の取引事例や市場の動向、物件の性能、立地等を踏まえた金額を設定しており、販売公表価格や契約で合意された売却価格等を使用しております。

また、新型コロナウイルス感染症拡大による重要な影響はないと仮定しております。

ハ. 会計上の見積りが当連結会計年度の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、想定外の追加コストの発生、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。

また、周辺環境の変化に伴う立地条件の悪化等により、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。

(2) 固定資産の減損

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産合計	22,838,552千円
無形固定資産合計	1,372,552千円
投資その他の資産合計	4,408,821千円
減損損失	11,531千円

② 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

イ. ①に記載した金額の算出方法

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった固定資産の帳簿価額を、回収可能価額まで減額す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、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。

なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

ロ. 会計上の見積りに用いた主要な仮定

将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、その前提となる賃料、空室率、賃貸費用、割引率等について、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績、金利推移等を総合的に勘案の上決定しております。正味売却価額については、固定資産税評価額や契約で合意された売却価額、周辺の取引事例、物件の性能、立地等に基づき適切と考えられる金額を設定しております。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大による重要な影響はないと仮定しております。

ハ. 会計上の見積りが当連結会計年度の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の発生による賃貸費用の増加、市場金利の変動に伴う割引率の上昇等により、将来キャッシュ・フロー及び使用価値の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

また、周辺環境の変化に伴う立地条件の悪化等により、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。

(3) 営業貸付金における貸倒引当金の計上

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額	
営業貸付金	4,792,457千円
貸倒引当金（流動資産）	△14,138千円
破産更生債権等	122,690千円
貸倒引当金（固定資産）	△32,136千円

② 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

イ. ①に記載した金額の算出方法

当社グループは債権を正常先、要注意先（要管理先を含む）、破綻懸念先、実質破綻先、破産更生債権等の5つに分類しております。正常先、要注意先（要管理先を含む）を一般債権とし、貸倒実績率により算定された貸倒見積高を、破綻懸念先、実質破綻先及び破産更生債権等の特定の債権については個別に回収可能性を勘案したうえで、当該債権の期末残高から担保による回収見込額又はその他回収可能額を減額して算出された貸倒見積高を貸倒引当金として計上しております。

なお、担保による回収見込額は、契約で合意された売却価額や周辺の取引事例、物件の性能、立地等に基づき適切と考えられる金額であり、その他回収可能額は、サービサー等への債権譲渡見込額等に基づき適切と考えられる金額を設定しております。

ロ. 会計上の見積りに用いた主要な仮定

その主要な仮定は、担保による回収額及びその他回収額が、採用した回収見込額を下回らないこと、及び債務者からの回収状況に大きな変化がないことであり、不動産市況や債務者の状況に影響を受けません。

また、上記分類については、債務者の将来の支払い能力等を評価し、決定の基礎としております。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大による重要な影響はないと仮定しております。

ハ. 会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

当該担保物件の価格に重要な下落がないとする仮定には不確実性があり、不動産市況の動向により担保による回収見込額及びその他回収可能額が当該債権の貸付金残高を下回った場合は、営業貸付金及び破産更生債権等の回収可能性に重要な影響を与えるリスクがあります。

なお、不動産市場における実勢価格が大幅に下落した場合には、追加の個別貸倒引当金の計上が発生する可能性があります。

4. 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	506,000千円
販売用不動産	2,085,365千円
仕掛販売用不動産	159,896千円
建物及び構築物	4,852,735千円
土地	9,321,512千円
計	16,925,511千円

② 担保に係る債務

短期借入金	1,646,800千円
1年内返済予定の長期借入金	813,538千円
長期借入金	11,580,758千円
計	14,041,097千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,673,193千円

(3) 保有不動産の一部を賃貸目的から転売目的へ保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において建物2,847,885千円、土地7,012,949千円、借地権等の無形固定資産27,403千円を販売用不動産9,888,238千円に振替えております。

(4) 保証債務

次の顧客について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

リバースモーゲージ利用顧客	8,805,095千円
ビジネスローン利用顧客	7,000千円
オートローン利用顧客	7,465千円
計	8,819,560千円

(注) 金額は保証残高を記載しております。

5. 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 19,564,800株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

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28日 定時株主総会	普通株式	586,664	30.0	2021年6月30日	2021年9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27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	704,312	36.0	2022年6月30日	2022年9月28日

(3) 当連結会計年度の末日における新株予約権（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種類及び数

普通株式 1,067,000株

6. 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、金融機関からの借入や社債発行により必要な資金を調達し、一時的な余剰資金があれば短期的な安全性の高い金融資産に限定して運用することを基本としております。また、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して、金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。なお、デリバティブ取引は内部管理規程に従い、実需の範囲で行うこととしております。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びに管理体制

営業債権である完成工事未収入金及び売掛金並びに営業貸付金は顧客の信用リスクに晒されておりますが、顧客の信用状況について十分に把握するとともに顧客ごとの期日管理及び残高管理を実施しており、営業貸付金については、定期的に担保不動産の担保価値の確認を行うことによりリスクの軽減を図っております。

投資有価証券は、市場価格の変動リスクや発行体の信用リスクに晒されておりますが、主にハウス・リースバック資産の流動化に係る特別目的会社への匿名組合出資金等であり、定期的に時価や発行体の財政状態を把握することにより管理しております。

営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社では担当部門が定期的に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性を一定水準に維持すること等により、当該リスクを管理しており、連結子会社においても同様の管理を行っております。

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。当該価額の算定には一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件による場合、当該価額が異なることがあります。

(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。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千 円)	差 額 (千 円)
(1) 営業貸付金	4,792,457		
貸倒引当金(*2)	△14,138		
	4,778,319	4,643,916	△134,402
(2) 投資有価証券(*3)	210,340	210,340	—
(3) 破産更生債権等	122,690		
貸倒引当金(*2)	△32,136		
	90,554	90,554	—
資産計	5,079,214	4,944,812	△134,402
(1) 社債(*4)	3,418,000	3,413,267	△4,732
(2) 長期借入金(*5)	32,074,315	31,695,594	△378,720
(3) リース債務(*6)	19,814	18,480	△1,334
(4) 長期預り保証金	969,502	970,709	1,207
負債計	36,481,631	36,098,052	△383,579
デリバティブ取引	—	—	—

(*1) 「現金及び預金」、「完成工事未収入金」、「売掛金」、「契約資産」、「工事未払金」、「短期借入金」「未払金」、「未払法人税等」及び「契約負債」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。

(*2) 営業貸付金及び破産更生債権等に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*3) 市場価格のない株式等は、「(2) 投資有価証券」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。

区分	当連結会計年度 (千円)
外国株式	99,432
非上場株式等	2,254,354

(*4) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(*5) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(*6) リース債務（流動負債）を含んでおります。

(注) 1. 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 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)
営業貸付金	2,558,613	395,635	633,185	589,308	589,793	25,921
合計	2,558,613	395,635	633,185	589,308	589,793	25,921

「現金及び預金」、「完成工事未収入金」、「売掛金」、「契約資産」は全て1年以内の償還予定となります。また、(2)投資有価証券は、全て満期のないものであります。また、(3)破産更生債権等は含めておりません。

(注) 2. 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	1,152,000	832,000	714,000	480,000	240,000	—
長期借入金	7,047,017	7,338,565	3,879,508	3,003,107	4,138,936	6,667,179
合計	8,199,017	8,170,565	4,593,508	3,483,107	4,378,936	6,667,179

(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

当連結会計年度（2022年6月30日）

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				
その他有価証券				
株式	210,340	—	—	210,340
資産計	210,340	—	—	210,340

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6月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	—	—	4,643,916	4,643,916
破産更生債権等	—	—	90,554	90,554
資産計	—	—	4,734,471	4,734,471
社債	—	3,413,267	—	3,413,267
長期借入金	—	31,695,594	—	31,695,594
リース債務	—	18,480	—	18,480
長期預り保証金	—	970,709	—	970,709
負債計	—	36,098,052	—	36,098,052

(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。

営業貸付金

これらの時価は、将来キャッシュ・フローを同様の新規貸出を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル3の時価に分類しております。

破産更生債権等

これらの時価は、担保による回収見込額等に基づいて貸倒見積高を算定しており、時価は連結決算日における連結貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似していることから、当該価額を時価としており、レベル3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。なお、1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

長期借入金

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。なお、1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

リース債務

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。なお、リース債務（流動負債）を含めて表示しております。

長期預り保証金

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債務ごとに、その将来キャッシュ・フローを国債利回り等適切な指標で割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。

7. 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

当社は、主に京都市及び首都圏において、賃貸用マンション（それぞれの土地を含む）を有しております。また、ハウス・リースバック案件の増加に伴い、賃貸用の住宅が増加しております。

(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	
13,168,120千円	8,520,827千円	21,688,947千円	21,660,920千円

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加はハウス・リースバック事業の案件の増加に伴う有形固定資産の増加(14,339,857千円)、主な減少はハウス・リースバック事業に係る保有不動産の販売用不動産への振替による減少(9,843,851千円)であります。

3. 時価の算定方法

当連結会計年度末の時価は、一定の評価額や適切に市場を反映していると考えられる指標を用いて合理的に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。

8. 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
	フランチャ イズ	ハウス・リ ースバック	金融	不動産売買	不動産流通	リフォーム	計		
不動産売買	—	4,099,171	—	17,838,622	—	—	21,937,794	—	21,937,794
不動産仲介	—	164,490	12,677	37,855	1,721,835	—	1,936,858	5,371	1,942,230
その他	3,304,546	586,400	1,755	190,916	68,564	2,658,166	6,810,349	—	6,810,349
顧客との契約 から生じる収 益	3,304,546	4,850,063	14,432	18,067,393	1,790,399	2,658,166	30,685,001	5,371	30,690,373
その他の収益 (注2)	48	9,605,245	735,672	364,127	—	—	10,705,093	—	10,705,093
外部顧客への 売上高	3,304,594	14,455,309	750,104	18,431,520	1,790,399	2,658,166	41,390,095	5,371	41,395,467

(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、(欧米流)不動産エージェント業及び海外事業に係る各種取引によるものであります。

2. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入等及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号)に基づく利息収入等、並びに「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)に基づく不動産の売却収入が含まれております。

(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

収益を理解するための基礎となる情報は、連結計算書類「注記事項〔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〕(5)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

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	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	121,611	122,886
契約資産	121,104	190,561
契約負債	1,600,751	1,359,094

契約資産は、リフォーム事業や売買事業において、主に工事の進捗度に応じて収益を認識することにより計上した対価に対する権利であります。契約資産は、対価に対する権利が無条件となった時点で完成工事未収入金に振替えております。

契約負債は、フランチャイズ事業において加盟店から受け取った加盟金収入等の契約期間未経験分やその他サービスの前受金、マンションや戸建住宅等の不動産売買契約に基づき顧客から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。

なお、当連結会計年度中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1,124,818千円であります。

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は、通常、フランチャイズ事業部に限定されるため、フランチャイズ事業部以外の事業部においては、実務上の便法を適用し、記載を省略しています。フランチャイズ事業部の主な履行義務は、期末日後3年以内に収益として認識されると見込んでおります。

9. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産 | 706円07銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 100円00銭 |

10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

11. その他の注記

(追加情報)

ハウス・リースバック資産の流動化

(1) 特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、ハウス・リースバック資産の流動化を行っております。

流動化におきましては、当社がハウス・リースバック資産（信託受益権等）を特別目的会社（合同会社の形態による）に譲渡し、特別目的会社が当該ハウス・リースバック資産を裏付けとして借入等によって調達した資金を、売却代金として受領しております。また、特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結しており、当該契約に基づき出資しております。

当期末現在のハウス・リースバック資産の流動化に係る特別目的会社は次のとおりであります。

なお、当社は、いずれの特別目的会社についても、議決権のある出資等は有しておらず、役員の派遣もありません。

	当連結会計年度 (2022年6月30日)
特別目的会社数	9社
直近の決算日における資産総額	29,991,180千円
直近の決算日における負債総額	27,870,089千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

当連結会計年度(自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

	主な取引の金額 (千円)	主な損益	
		項目	金額 (千円)
匿名組合出資金	408,000	匿名組合投資損益	333,737
譲渡価額	8,279,486	売上高	8,279,486
帳簿価額	6,395,656	売上原価	6,395,656

(注) 1. 譲渡資産に係る譲渡価額は売上高、譲渡資産の帳簿価額は、売上原価に計上しております。

2. 株式会社ピーエムドゥは、特別目的会社に譲渡した物件の管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

3. 当社及び株式会社ピーエムドゥは、特別目的会社に譲渡した物件の修繕工事を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

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) 資産の評価基準及び評価方法

- 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
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。
匿名組合への出資については、匿名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、組合決算の持分相当額を純額方式により当事業年度の損益として計上しております。
- ③ 棚卸資産
 - ・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）を採用しております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

- ① 有形固定資産（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）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	3年～50年
構築物	10年～20年
車両運搬具	2年～4年
工具、器具及び備品	2年～8年
- 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 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。
 - ・その他の無形固定資産 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、残存価額を零とする定額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 | 債権等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 完成工事補償引当金 | 完成工事等に係る契約不適合責任等の費用に備えるため、過去の補償実績に基づく将来発生見込額を計上しております。 |
| ③ 賞与引当金 | 従業員に対して支給する賞与の支出に備えるため、支給見込額のうち当事業年度における負担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）は以下のとおりであります。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

① フランチャイズ事業

フランチャイズ事業では、主に不動産売買仲介及び賃貸仲介のフランチャイズ展開を行っています。加盟店が契約締結時に支払う加盟金収入やITシステム導入時の収入については、契約期間にわたりサービス提供を行う履行義務を当社が負っており、一定の期間にわたり履行義務が充足されることから、契約期間にわたり収益を認識しております。一方、月会費や広告分担金等、時の経過に伴い履行義務が充足されるものについては対象の期間に収益を認識しております。その他、加盟店向け商品（住宅ローン・保険等）の紹介手数料や商品提供等については、履行義務が充足される商品の出荷または役務の提供が完了した時点で収益を認識しております。

② ハウス・リースバック事業

ハウス・リースバック事業では、主に中古戸建住宅・マンションのセール・アンド・リースバック及びそれに付随する業務を行っています。賃貸収益については、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に従い収益を認識しております。物件仲介については、媒介契約等に定められた義務の履行が完了した時点で収益を認識しております。物件売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行し、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

なお、ファンドへの不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号）に従い収益を認識しております。

③ 不動産売買事業

不動産売買事業では、主に土地、中古戸建住宅・ビル・マンションの売買及びそれらに付随する業務を行っており、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行し、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

④ リフォーム事業

リフォーム事業では、主にリフォーム工事請負を行っております。工事請負契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に係る進捗度に基づき収益を認識しております。当該契約における履行義務の性質を考慮した結果、原価の発生が工事の進捗度を適切に表すと判断しているため、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総額に占める割合（インプット法）に基づいて行っております。

なお、工期がごく短い工事については、代替的な取扱いを適用し、一定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。

(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 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

② 重要なヘッジ会計の方法

・ヘッジ会計の方法

金利スワップについては特例処理の要件を満たしており、特例処理によっております。

・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 変動金利借入金

・ヘッジ方針

金利変動リスクを回避するため、金利スワップを採用しており、投機的取引は実施しておりません。

・ヘッジ有効性評価の方法

特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

③ 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等のうち、税法に定める繰延消費税等は投資その他の資産の「長期前払費用」に計上のうえ、5年間で均等償却し、繰延消費税等以外のものについては発生年度に費用処理しております。

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。

これにより、フランチャイズ事業における加盟金収入及びITサービス導入時の収入については、従来、フランチャイズ契約時に一括して収益認識しておりましたが、契約期間の実績平均である3年間で収益認識することといたしました。

また、請負工事契約に関しては、従来、進捗部分について成果の確実性が認められる工事には工事進行基準を、それ以外の工事には工事完成基準を適用しておりましたが、一定の期間にわたり充足される履行義務は、期間がごく短い工事を除き、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、一時点で充足される履行義務は、工事完了時に収益を認識することとしております。なお、履行義務の充足に係る進捗率の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。

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、当事業年度の売上高は103,524千円、売上原価は12,292千円それぞれ増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ91,232千円増加しております。また、利益剰余金の当事業年度期首残高は398,668千円減少しております。

また、収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「完成工事未収入金」は、当事業年度より一部を「契約資産」に含めて表示し、「流動負債」に表示していた「未成工事受入金」及び「前受金」は、当事業年度より「契約負債」に含めて表示することとしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(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しております。これによる当事業年度の計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 販売用不動産の評価

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	1,023,501千円
仕掛販売用不動産	528,006千円
未成工事支出金	22,769千円
棚卸資産評価損	65,031千円

② 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

連結注記表「3. 会計上の見積りに関する注記」をご参照ください。

(2) 固定資産の減損

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産合計	18,196,922千円
無形固定資産合計	879,198千円
投資その他の資産合計	10,751,038千円
減損損失	4,427千円

② 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

連結注記表「3. 会計上の見積りに関する注記」をご参照ください。

4. 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	500,000千円
販売用不動産	147,075千円
仕掛販売用不動産	41,337千円
建物	3,879,033千円
土地	7,648,778千円
計	12,216,225千円

② 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	708,384千円
長期借入金	9,611,794千円
計	10,320,178千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 470,552千円

(3) 保有不動産の一部を賃貸目的から転売目的へ保有目的を変更したことに伴い、当事業年度において建物2,834,294千円、土地6,982,144千円、借地権27,403千円を販売用不動産9,843,841千円に振替えております。

(4) 保証債務

① 以下の関係会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

(株)フィナンシャルドゥ	2,575,017千円
(株)ハウストゥ・ジャパン	6,084,132千円
(株)京葉ビルド	391,587千円
計	9,050,736千円

② 次の顧客について、(株)フィナンシャルドゥの金融機関への保証事業に対し包括保証を行っております。

リバースモーゲージ利用顧客	8,805,095千円
ビジネスローン利用顧客	7,000千円
オートローン利用顧客	7,465千円
計	8,819,560千円

(注) 金額は保証残高を記載しております。

(5) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務 (区分表示したものを除く)

① 短期金銭債権	275,601千円
② 短期金銭債務	4,578,226千円

5. 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	2,074,043千円
仕入高	67,624千円
販売費及び一般管理費	649,443千円
営業取引以外の取引高	82,943千円

6. 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株式数

普通株式	561株
------	------

7. 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

未払事業税	13,359千円
未払不動産取得税	19,061千円
賞与引当金	14,870千円
資産除去債務	9,485千円
棚卸資産評価損	38,268千円
ゴルフ会員権評価損	4,903千円
減損損失	1,206千円
その他有価証券評価差額金	18,513千円
その他	305,751千円
繰延税金資産小計	425,422千円
評価性引当額	△274,056千円
繰延税金資産合計	151,365千円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	△5,056千円
その他	△16,550千円
繰延税金負債合計	△21,606千円
繰延税金資産の純額	129,758千円

8. リースにより使用する固定資産に関する注記

車両運搬具、事務機器及びソフトウェア等の一部について、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

9. 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	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
子会社	㈱ハウストゥ住宅販売	(所有) 直接100.0%	資金の借入	資金の借入 (注) 7	1,500,000	短期借入金	2,000,000	
			役員の兼任	利息の支払 (注) 7	18,378	—	—	
	㈱フィナンシャルドゥ	(所有) 直接100.0%	債務保証	銀行借入に対する債務 保証(注) 3	2,575,017	—	—	
			担保の提供	銀行への債務保証に対 する担保提供(注) 4	500,000	—	—	
			資金の借入	銀行への保証事業に対 する包括保証(注) 5	8,819,560	—	—	
			役員の兼任	資金の借入(注) 7	1,000,000	短期借入金	1,000,000	
					利息の支払(注) 7	3,121	—	—
	㈱ハウストゥ・ジャパン	(所有) 直接100.0%	資金の援助	資金の貸付 (注) 2	4,500,000	短期貸付金	7,000,000	
			債務保証	利息の受取 (注) 2	40,336	—	—	
				役員の兼任	銀行借入に対する債務 保証(注) 3	6,084,132	—	—
㈱ピーエムドゥ	(所有) 直接100.0%	債務被保証	当社の銀行借入に対す る債務保証(注) 6	7,527,500	—	—		
			役員の兼任					
㈱小山建設	(所有) 直接100.0%	資金の借入	資金の借入 (注) 7	—	短期借入金	1,300,000		
		役員の兼任	利息の支払 (注) 7	7,735	—	—		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 取引金額には、消費税等を含めておりません。

2. (株)ハウストゥ・ジャパンに対する資金の貸付金利については、市場金利を勘案して決定しております。
3. (株)フィナンシャルドゥ、(株)ハウストゥ・ジャパンは、金融機関からの借入について、当社より債務保証を受けております。同債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。なお、保証料の受取は行っておりません。
4. (株)フィナンシャルドゥに対する担保の提供については、同社の金融機関への債務保証を担保するため、当社が保有する預金を物上保証に供しております。なお、取引金額は期末現在の預金残高であります。
5. (株)フィナンシャルドゥは、銀行に対するリバースモーゲージ保証事業等について、当社より包括保証を受けております。同債務保証の取引金額は、期末現在の保証残高を記載しております。なお、保証料の受取は行っておりません。
6. 当社の銀行借入に対する債務保証及び担保提供については、小山建設グループの株式取得のための資金借入に対するものであります。なお、保証料等の支払は行っておりません。
7. (株)フィナンシャルドゥ、(株)ハウストゥ住宅販売及び(株)小山建設からの資金の借入金利については、市場金利を勘案して決定しております。

10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産	548円84銭
(2) 1株当たり当期純利益	48円78銭

11. 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「注記事項〔8. 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。

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

13. その他の注記

(追加情報)

連結注記表に同一の内容を記載しておりますので、注記の記載を省略しております。