

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24期（2021年10月1日から2022年9月30日まで）

株式会社アスコット

「連結注記表」及び「個別注記表」に表示すべき事項に係る情報につきましては、法令及び定款第16条の定めに基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（<https://www.ascotcorp.co.jp/>）に掲載し、御提供いたしております。

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 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 4社
- ・主要な連結子会社の名称 (株)アスコット・アセット・コンサルティング
(株)シフトライフ
(同)Ascot Prime Logistic Kazoを営業者とする匿名組合
ハッピーフューチャー(同)を営業者とする匿名組合
- ・連結の範囲の変更 当連結会計年度より匿名組合出資により(同)Ascot Prime Logistic Kazoを営業者とする匿名組合及びハッピーフューチャー(同)を営業者とする匿名組合を連結の範囲に含めております。また、(株)THEグローバル社及びその子会社10社は2022年9月21日に株式譲渡をしたことにより、連結の範囲から除外しております。

② 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社の名称 アスコット・インベストメント・マネジメント(株)
- ・連結の範囲から除いた理由 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、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

① 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

- ・持分法を適用した関連会社 1社
- ・主要な持分法を適用した関連会社の名称 R4ACA合同会社

② 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の状況

- ・主要な会社の名称 アスコット・インベストメント・マネジメント(株)
- ・持分法を適用しない理由 小規模であり当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、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。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

① (株)アスコット・アセット・コンサルティング

事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

② (株)シフトライフ及び(同)Ascot Prime Logistic Kazoを営業者とする匿名組合及びハッピーフューチャー(同)を営業者とする匿名組合

事業年度の末日は、7月31日であります。連結計算書類の作成にあたっては、同日現在の計算書類を使用し、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 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
連結会計年度末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）によっております。
- ・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。なお、匿名組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な決算書を基礎とし、持分相当

額を純額で取り込む方法によっております。

ロ. 棚卸資産

- ・販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 10年～47年

- ・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基づく簿価切下げの方法）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日以降取得の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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8年～39年

その他 3年～15年

ロ. 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）に基づく定額法を採用しております。

- ・その他の無形固定資産

定額法を採用しております。

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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

③ 重要な繰延資産の処理方法

- ・株式交付費

3年間で均等償却しております。

- ・新株予約権発行費

3年間で均等償却しております。

④ 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、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

役員及び従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

ハ. 転貸損失引当金

賃貸支出が賃貸収入を上回る部分について、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額に対して個別契約ごとに損失見込額を計上しております。

⑤ 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。

- イ. 不動産開発事業
主に賃貸マンション開発事業、分譲マンション開発事業、オフィス開発事業を行っており、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と判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。
 - ロ. 不動産ソリューション事業
主にバリューアップ事業、不動産仲介事業を行っております。
バリューアップ事業においては、取得した不動産を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顧客へ販売する事業であり、履行義務やその充足時期、収益の認識時期については、不動産開発事業と同様であります。なお、不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理をしており、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。
不動産仲介事業においては、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. ホテル事業
ホテル事業は、ホテルの企画・開発・運営を行っております。これらの業務における履行義務及びその充足時期、収益の認識時期等については、不動産開発事業と同様であります。
ホテル運営業務においては、客室、レストラン、及びそれらに付帯するサービスの提供を行っていますが、受渡時点において顧客が当該財又はサービスに対する支配を獲得し、当社グループの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。
- ⑥ 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準
外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。
- ⑦ 重要なヘッジ会計の方法
- イ. ヘッジ会計の方法
特例処理の要件を充たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。
 - ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象
借入金の金利変動リスクを回避するため、金利スワップ取引を行っております。
 - ハ. ヘッジ方針
支払金利の変動リスクを抑制するために、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。
- ニ. ヘッジ有効性評価の方法
金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。
- ⑧ 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、その効果の発現する期間を見積もり、その見積期間に依りて均等償却しております。
- ⑨ 消費税等の会計処理
控除対象外消費税及び地方消費税は、当該費用を物件売却時まで繰り延べる方法を採用しております。
- ⑩ 匿名組合出資金の会計処理
匿名組合等の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当損益については、「売

上高」または「売上原価」に計上すると共に匿名組合出資金を加減する方法として
おります。

(5) 退職給付に係る会計処理方法

(小規模企業等における簡便法の採用)

一部の連結子会社は、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。

2. 会計方針の変更

(1) 「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)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譲渡することとしておりま
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号ただし書きに定める経
過的な取扱いに従っておりますが、当連結会計年度の損益及び期首利益剰余金に与える影
響はありません。

(2) 「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
号及び「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。

3. 表示方法の変更に関する注記

連結損益計算書

前連結会計年度において、「特別利益」の「その他」に含めて表示しておりました「関
係会社株式売却益」は、金額の重要性が増したため独立掲記することとしました。

4. 重要な会計上の見積りに関する注記

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

当社グループは当連結会計年度において、販売用不動産14,214百万円及び仕掛販
売用不動産17,734百万円を連結貸借対照表に計上するとともに、棚卸資産評価損
558百万円を連結損益計算書に計上しております。

このうちホテル事業セグメントに属する販売用不動産及び仕掛販売用不動産につ
いては、当連結会計年度末における連結貸借対照表の残高はありませんが、同事業
セグメントに係る棚卸資産評価損558百万円を連結損益計算書に計上しておりま
す。

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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は個別法による原価法により評価され、正味
売却価額が貸借対照表価額を下回った場合には、収益性が低下したもとして評価
損を計上する必要があります。なお、正味売却価額の算定にあたり、適切な販売公
表価格又は販売予定価格がない場合には、不動産鑑定評価基準等に基づいて販売可
能見込額を合理的に見積る必要があります。

ロ. 主要な仮定

ホテル事業セグメントを除く販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額
は、予定販売価格及び予定販売費等に基づいて算定しております。また、正味売却

価額は、近隣地域における取引事例、予定販売価格及びマンション需要予測等を踏まえて見積もっております。

また、ホテル事業セグメントにおける販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、新型コロナウイルス感染症による影響もあり客室平均単価や客室稼働率は低迷しており、物件の売買市場も停滞傾向にあります。そのようななか、ホテル販売用不動産等について適切な販売予定価格を付すことが困難なことから、外部の不動産鑑定士による鑑定評価額を基礎に販売可能見込額を見積もっております。鑑定評価にあたっては、客室平均単価、客室稼働率、割引率等のさまざまな仮定を置いて評価額が算定されるほか、新型コロナウイルス感染症の収束時期についても一定の仮定が置かれております。

ハ. 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

将来の経済条件の変動等により正味売却価額の見直しが必要となった場合には、翌連結会計年度の連結計算書類において追加の棚卸資産評価損が計上される可能性があります。

5. 連結貸借対照表に関する注記

担保に供している資産及び対応債務

① 担保提供資産		
定期預金		30百万円
販売用不動産		13,074百万円
仕掛販売用不動産		15,830百万円
建物		183百万円
有形固定資産（その他）		0百万円
土地		1,319百万円
その他		24百万円
	計	30,461百万円
② 対応債務		
短期借入金		3,316百万円
1年内返済予定の長期借入金		3,880百万円
長期借入金		15,828百万円
その他		20百万円
	計	23,045百万円

6. 連結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	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	129,916,662株	一株	一株	129,916,662株

(2) 自己株式の数に関する事項

① 株式の種類及び株式数

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	148,600株	一株	148,600株	一株

② 変動事由の概要

連結子会社が所有する自己株式（当社株式）の当社帰属分において子会社の株式譲渡が発生したことによる減少であります。

(3) 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	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2021年12月27日 定時株主総会	普通株式	389百万円	3円	2021年9月30日	2021年12月28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	配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2022年12月26日 定時株主総会	普通株式	389百万円	利益剰余金	3円	2022年9月30日	2022年12月27日

(4) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項の目的となる株式の種類及び数
普通株式 5,364,000株

7. 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かつ流動性の高い預金等に限定し、資金調達については事業計画及び資金計画に基づき、必要な資金を調達することとしております。その調達方法は、主に金融機関等からの間接金融、または新株式発行等による直接金融による方針であります。デリバティブは、金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

② 金融商品の内容及びリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は株式及び外貨建債券並びに匿名組合出資金等であり、事業推進目的で保有しております。これらは発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に不動産仕入に係るものであります。これらは流動性リスクに晒されております。借入期日は最長で決算日後24年であります。借入金には、変動金利によるものが含まれており、金利の変動リスクに晒されております。

③ 金融商品のリスク管理体制

イ. 信用リスクの管理

営業債権は、各事業部門において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及び残高を管理すると共に、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。連結子会社についても、同様の管理を行っております。投資有価証券及び匿名組合出資金については、定期的に発行体の財務情報等を把握しております。

ロ. 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、銀行や証券会社より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

ハ. 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）の管理
各部署からの報告に基づき、コーポレート本部が適時に資金繰り計画の作成・更新

等を行うにより、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9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 (百万円)	時 価 (百万円)	差 額 (百万円)
長 期 借 入 金	16,752	16,711	△41

(注) 1. 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「1年内返済予定の長期借入金」については、現金であること及び短期間で決済されるものであるため時価は帳簿価格と近似していることから、記載を省略しております。

2. 市場価格のない株式等は、上記表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	連結貸借対照表計上額 (百万円)
投 資 有 価 証 券	2
匿 名 組 合 出 資 金	5,966

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳に関する事項

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。

時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融商品

区 分	時価 (百万円)			合計
	レベル1	レベル2	レベル3	
長 期 借 入 金	—	16,711	—	16,711

(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

・ 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で当社の信用度が市場金利へ反映され、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、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。

8. 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、九州地区において賃貸等不動産（土地を含む）を有しております。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2百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）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（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
当連結会計年度 期首	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度 期末残高	
1,523	△6	1,517	934

- (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。
2. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書及び固定資産税評価額に基づき自社で算定した金額であります。

9. 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：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション 事業	ホテル事業	計		
売上高						
一時点で移転される財及びサービス	36,722	7,314	468	44,505	91	44,596
一定期間にわたり移転される財及びサービス	49	139	11	200	706	907
顧客との契約から生じる収益	36,771	7,453	480	44,705	797	45,503
その他の収益	89	293	—	383	33	416
外部顧客への売上高	36,861	7,747	480	45,089	830	45,920

- (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、不動産賃貸業を含んでおります。
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 2007年3月30日）に基づく賃貸収入等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

注記事項「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⑤ 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

	金額 (百万円)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	57
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	0
契約負債 (期首残高)	669
契約負債 (期末残高)	236

契約負債は、主に、不動産開発事業及び不動産ソリューション事業において、顧客との契約に基づく支払条件により、顧客より受け取った前受金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、480百万円であります。

② 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年以内の契約について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とおりであります。

	金額 (百万円)
1年以内	5,694
1年超	1,525
合計	7,219

10. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 192円87銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 15円90銭 |

11. 重要な後発事象に関する注記

(自己株式の取得)

当社は、2022年11月24日開催の取締役会の決議において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

当社の取締役及び従業員に対して譲渡制限付株式を交付するための自己株式の確保及び機動的な資本政策の遂行を行うためであります。

(2) 自己株式の取得に係る事項の内容

- ① 取得対象株式の種類
普通株式
- ② 取得し得る株式の総数
200万株（上限）
（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合1.54%）
- ③ 株式の取得価額の総額
382百万円（上限）
- ④ 取得期間
2022年11月25日
- ⑤ 取得方法
東京証券取引所の自己株式立会外買付取引（ToSTNeT-3）による買付け

(譲渡制限付株式報酬制度の導入及び譲渡制限付株式としての自己株式処分の予定)

当社は、2022年11月24日開催の取締役会の決議において、役員報酬制度の見直しを行い、譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）の導入を決議し、本制度に関する議案を2022年12月26日開催予定の第24回定時株主総会（以下「本株主総会」といいます。）に付議することといたしました。

I. 譲渡制限付株式報酬制度の導入

(1) 本制度導入の目的及び条件

① 本制度の導入の目的

本制度は、当社の取締役（社外取締役を除き、以下「対象取締役」といいます。）に、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として導入される制度です。

② 本制度の導入の条件

本制度は、対象取締役に対し、譲渡制限付株式を取締役の報酬等として付与し、又は、譲渡制限付株式の付与のための金銭報酬債権を報酬として支給するものであるため、本制度の導入は、本株主総会においてかかる報酬を支給することにつき株主の皆様のご承認を得られることを条件といたします。

当社の取締役の報酬等の額は、2007年12月25日開催の第9期定時株主総会において、年額4億円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）とご承認いただいておりますが、本株主総会では、当該報酬枠とは別枠にて、対象取締役に対して本制度に係る報酬枠を設定することにつき、株主の皆様にご承認をお願いする予定です。

(2) 本制度の概要

本制度による譲渡制限付株式の付与は、1)取締役の報酬等として金銭の払込み若しくは財産の給付を要せずに当社の普通株式の発行若しくは処分をする方法、又は2)対象取締役に金銭報酬債権を支給し、当該金銭報酬債権を現物出資させて、当社の普通株式の発行若しくは処分をする方法のいずれかの方法により行うものといたします。

本制度により発行又は処分される当社の普通株式の総数は、年間25万株以内とし、その報酬総額は、現行の金銭報酬額とは別枠で年額500万円以内といたします（ただし、当社の発行済株式総数が、株式の併合又は株式の分割（株式無償割当てを含みます。）によって増減した場合には、上限数はその比率に応じて調整されるものといたします。）。

また、上記2)の方法により当社の普通株式を発行又は処分する場合、その1株当たりの払込金額は、発行又は処分に係る取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、対象取締役に特に有利とならない範囲において取締役会において決定いたします。

本制度の導入目的の一つである株主価値の共有を中長期にわたって実現するため、譲渡制限期間は、譲渡制限付株式の交付日から対象取締役に当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を退任又は退職する日までの期間としております。各対象取締役に具体的な支給時期及び配分については、当社取締役会において決定いたします。

なお、本制度による譲渡制限付株式の付与に当たっては、当社と対象取締役との間で譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとし、その内容として、次の事項が含まれることとします。

- イ. 対象取締役は、譲渡制限付株式の交付日から当該対象取締役に当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を退任又は退職する日までの期間、譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないこと
- ロ. 上記2)に定める場合のほか、法令、社内規則又は本割当契約の違反その他当該株式を無償取得することが相当である事由として当社取締役会で定める事由に該当した場合、当該株式を当然に無償で取得すること

II. 譲渡制限付株式としての自己株式処分の予定

本株主総会において株式報酬制度に関連する議案につき株主の皆様にご承認いただいた場合には、当社の取締役（以下「付与対象取締役」といいます。）に対する本年の株式報酬としての譲渡制限付株式の付与については、本年12月26日に開催予定の取締役会において、概要次のとおりの自己株式の処分により行うことを決議する予定です。

また、付与対象取締役に對して譲渡制限付株式報酬の付与が行われる場合には、当社の従業員（以下、付与対象取締役と合わせて「付与対象者」といいます。）に對して、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与すると共に、株主の皆様と一層の価値共有を進めることを目的として、付与対象取締役に付与する譲渡制限付株式報酬と同様の譲渡制限付株式を付与するものとし、本年12月26日に開催予定の取締役会において、概要次のとおりの自己株式の処分を行うことを決議する予定です。

- ① 割当日
2023年1月26日（予定）
- ② 処分する株式の総数
当社普通株式 770,000株～1,010,000株（予定）
※ 2022年11月22日の株価を参考とした概算数です。
- ③ 処分価額及び処分総額
1株につき195円（予定）
※ 2022年11月22日の株価を基準とする見込額です。
- ④ 処分価額の総額
150,150,000円～196,950,000円（予定）
※ 上記②の株式数及び上記③の発行価額を基準とする見込額です。

- ⑤ 割当予定先
取締役1名(予定) (※社外取締役を除きます。) 70,000株~110,000株
従業員53名~59名(予定) 700,000株~900,000株

(注) 上表の記載は2022年11月24日時点においての予定であり、本年12月26日における株価の状況等によっては、その株数や処分価額の総額等が変更される可能性があります。

付与対象者に対する譲渡制限付株式の付与は、付与対象者に付与対象者の払込金額の全額に相当する金銭債権を支給し、当該金銭債権の全部を現物出資させて当社の普通株式を交付する方法により行うものとし、その1株当たりの払込金額は自己株式処分に係る取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値(同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値)を基礎として、付与対象取締役に特に有利とならない範囲において取締役会にて決定します。

また、当社と付与対象者は個別に譲渡制限付株式割当契約を締結する予定ですが、その概要は「I. 譲渡制限付株式報酬制度の導入 (2) 本制度の概要」に記載のとおりです。なお、当社の取締役及び従業員に対する譲渡制限付株式の付与につきましては、その詳細が決定いたしましたら、改めて開示いたします。

12. 企業結合に関する注記

(取得による企業結合)

I.(同)Ascot Prime Logistic Kazoを営業者とする匿名組合

(1) 企業結合の概要

- ① 被取得企業の名称及びその事業内容
名 称：(同)Ascot Prime Logistic Kazoを営業者とする匿名組合
事業内容：不動産の取得及び保有など
- ② 企業結合を行った主な理由
物流開発事業への参入のため。
- ③ 企業結合日
2021年7月31日(みなし取得日)
- ④ 企業結合の法的形式
匿名組合出資持分の取得
- ⑤ 結合後企業の名称
変更はありません。
- ⑥ 取得した持分比率
100.0%
- ⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠
当社が現金を対価として匿名組合出資持分を取得したため。

- (2) 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間
2021年8月1日から2022年7月31日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	235百万円
取得原価		235百万円

II.ハッピーフューチャー(同)を営業者とする匿名組合

(1) 企業結合の概要

- ① 被取得企業の名称及びその事業内容
名 称：ハッピーフューチャー(同)を営業者とする匿名組合
事業内容：不動産の取得及び保有など
- ② 企業結合を行った主な理由
ファンドマネジメント事業の強化のため。
- ③ 企業結合日
2022年7月20日
- ④ 企業結合の法的形式
匿名組合出資持分の取得
- ⑤ 結合後企業の名称
変更はありません。
- ⑥ 取得した持分比率
50.1%
- ⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠
当社が現金を対価として匿名組合出資持分を取得したため。

(2) 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間
2022年7月20日から2022年7月31日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	997百万円
取得原価		997百万円

(子会社株式の譲渡)

当社は、2022年8月23日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社THEグローバル社（以下「グローバル社」といいます。）の株式をSBIホールディングス株式会社（以下、「SBIホールディングス」といいます。）に対して譲渡することを決議し、同日付で譲渡先との間で株式譲渡契約を締結いたしました。当該譲渡契約に基づき、2022年9月21日に全株式の譲渡が完了いたしました。本件株式譲渡により、グローバル社は当社の連結の範囲から除外しております。

(1) 株式譲渡の概要

① 株式譲渡の相手先の名称

名 称：SBIホールディングス株式会社

② 当該子会社の名称及びその事業内容

名 称：株式会社THEグローバル社

事業の内容：分譲マンション開発販売など

③ 株式譲渡を行った主な理由

当社は、販売面を強みとするグローバル社を子会社化することで当社の分譲マンションの販売面を強化し、また、当社の強みである企画開発力のノウハウ等を提供してグローバル社の企画開発力の更なる強化に寄与し、当社グループ全体として、企画開発、販売を強化することを目指してまいりましたが、両社において十分な効果を発揮するに至らない中、SBIホールディングスよりグローバル社の株式譲受を検討したい旨の打診を受け、慎重に協議を重ねた結果、当社が有するグローバル社株式の全部を譲渡することいたしました。

④ 株式譲渡日

2022年9月21日（株式譲渡日）

2022年6月30日（みなし譲渡日）

⑤ 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

受取対価を現金とする株式譲渡

⑥ 譲渡株式数、譲渡価額及び譲渡後の所有株式数

譲 渡 株 式 数：14,705,000株（議決権所有割合：51.96%）

譲 渡 価 額：3,088,050,000円

譲渡後の所有株式数：一株（議決権所有割合：-%）

(2) 実施した会計処理の概要

① 譲渡損益の金額

関係会社株式売却益 1,060百万円

② 譲渡した子会社に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産 39,670百万円

固定資産 702百万円

資産合計 40,372百万円

流動負債 15,190百万円

固定負債 21,615百万円

負債合計 36,806百万円

③ 会計処理

当該譲渡株式の連結上の帳簿価額と売却価額の差額を関係会社株式売却益として、特別利益に計上しております。

(3) 譲渡した子会社が含まれていた報告セグメントの名称

不動産開発事業

不動産ソリューション事業

ホテル事業

(4) 当連結会計年度に係る連結損益計算書に計上されている譲渡した子会社に係る損益の概算額

売上高 25,761百万円

営業利益 781百万円

13. その他の注記

(新型コロナウイルス感染症の影響による会計上の見積りへの影響)

新型コロナウイルス感染症の拡大による事業への影響は今後も一定期間続くと想定しており、当社グループの業績への影響を予想することは困難であります。株式会社THEグローバル社の株式を売却したことにより、最も影響を受けていた同社のホテル事業が外れ、当該感染症による当社グループの業績への影響は小さくなっていくものと想定しております。しかしながら、今後の経過によっては当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があります。

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を採用しております。
- ② その他有価証券
 - ・市場価格のない株式等以外のもの
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）によっております。
 - ・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。なお、匿名組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
- ③ 棚卸資産
 - ・販売用不動産、仕掛販売用不動産
個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	10年～47年
----	---------
 - ・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基づく簿価切下げの方法）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日以降取得の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。
主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	8年～39年
工具器具備品	3年～15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）に基づく定額法を採用しております。
 - ・その他の無形固定資産
定額法を採用しております。
- 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) 繰延資産の処理方法

- ・株式交付費
3年間で均等償却しております。
- ・新株予約権発行費
3年間で均等償却しております。

(4) 引当金の計上基準

- ① 貸倒引当金
売上債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定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。

- ② 賞与引当金
役職員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。
- (5) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準
外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。
- (6) 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。
- イ. 不動産開発事業
主に賃貸マンション開発事業、分譲マンション開発事業、オフィス開発事業を行っており、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と判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。
- ロ. 不動産ソリューション事業
主にバリューアップ事業、不動産仲介事業を行っております。
バリューアップ事業においては、取得した不動産を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顧客へ販売する事業であり、履行義務やその充足時期、収益の認識時期については、不動産開発事業と同様であります。なお、不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理をしており、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。
不動産仲介事業においては、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。
- (7) ヘッジ会計の方法
イ. ヘッジ会計の方法
特例処理の要件を充たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。
- ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象
借入金の金利変動リスクを回避するため、金利スワップ取引を行っております。
- ハ. ヘッジ方針
支払金利の変動リスクを抑制するために、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。
- ニ. ヘッジ有効性評価の方法
金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。
- (8) 消費税等の会計処理
控除対象外消費税及び地方消費税は、当該費用を物件売却時まで繰り延べる方法を採用しております。
- (9) 匿名組合出資金の会計処理
匿名組合等の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」または「売上原価」に計上すると共に匿名組合出資金を加減する方法としております。

2. 会計方針の変更

(1) 「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）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号ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、当事業年度の損益及び期首利益剰余金に与える影響はありません。

(2) 「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。なお、計算書類に与える影響はありません。

3. 重要な会計上の見積に関する注記

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

当社は当事業年度において、販売用不動産9,872百万円及び仕掛販売用不動産15,385百万円を貸借対照表に計上しております。

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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は個別法による原価法により評価され、正味売却価額が貸借対照表価額を下回った場合には、収益性が低下したものと評価損を計上する必要があります。なお、正味売却価額の算定にあたり、適切な販売公表価格又は販売予定価格がない場合には、不動産鑑定評価基準等に基づいて販売可能見込額を合理的に見積る必要があります。

ロ. 主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額は、予定販売価格及び予定販売費等に基づいて算定しております。また、正味売却価額は、近隣地域における取引事例、予定販売価格及びマンション需要予測等を踏まえて見積もっております。

ハ. 翌事業年度の計算書類に与える影響

将来の経済条件の変動等により正味売却価額の見直しが必要となった場合には、翌事業年度の計算書類において追加の棚卸資産評価損が計上される可能性があります。

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対応債務

① 担保提供資産

販売用不動産	8,746百万円
仕掛販売用不動産	14,462百万円
建物	183百万円
工具器具備品	0百万円
土地	1,319百万円
その他	24百万円
計	24,736百万円

② 対応債務

短期借入金	2,224百万円
1年内返済予定の長期借入金	3,202百万円
長期借入金	12,452百万円
その他	20百万円
計	17,898百万円

(2) 保証債務

次の関係会社について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。

当事業年度 (2022年9月30日)	
(株)シフトライフ	1,302百万円
計	1,302百万円

(3) 関係会社に対する金銭債権

短期金銭債権 2百万円

短期金銭債務 0百万円

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 14百万円

営業取引以外の取引高 131百万円

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数に関する事項

該当事項はありません。

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)

賞	与	引	当	金																	
減	価	償	却	費	28百万円																
不	動	産	得	税	29百万円																
未	払	事	業	税	2百万円																
減	損	損	業	失	25百万円																
関	係	会	社	株	14百万円																
所	有	株	式	式	6百万円																
		の	評	価	12百万円																
繰	延	税	金	資	産	小	計	119百万円													
将	来	減	算	一	時	差	異	等	の	合	計	に	係	る	評	価	性	引	当	額	△60百万円
評	価	性	引	当	額	小	計	(注)	△60百万円												
繰	延	税	金	資	産	合	計	59百万円													

8. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者等関係	取引内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
その他の関係会社	SBIホールディングス(株)	直接35.01	役員兼任	関係会社株式の売却(注2)	3,088	-	-
				関係会社株式の売却益(注2)	1,060	-	-
その他の関係会社	(株)SBI証券	-	資金貸借	資金の返済(注3)	2,000	-	-
				利息の支払(注4)	60	-	-

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 株式の売却は、当社が保有する株式会社THEグローバル社の株式のすべてを譲渡したものであり、その価格については両社協議のうえ、合理的に決定しております。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針については、市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

4. 資金借入の取引条件については、市場金利を勘案して決定しております。

(2) 子会社及び関連会社

属性	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者等関係	取引内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
子会社	(株)シフトライフ	直接100.00	債務保証	債務保証(注2)	1,302	-	-

注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 銀行借入(1,302百万)につき、債務保証を行っているものであります。

9. 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

「個別注記表 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (6)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。

10. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 193円02銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 6円12銭 |

11. 重要な後発事象に関する注記

(自己株式の取得)

連結注記表「11. 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、注記を省略しております。

(譲渡制限付株式報酬制度の導入及び譲渡制限付株式としての自己株式処分の予定)

連結注記表「11. 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、注記を省略しております。

12. その他の注記

(新型コロナウイルス感染症の影響による会計上の見積りへの影響)

新型コロナウイルス感染症の拡大による事業への影響は今後も一定期間続くと想定しており、当社の業績への影響を予想することは困難ではありますが、株式会社THEグローバル社の株式を売却したことにより、最も影響を受けていた同社のホテル事業が外れ、当該感染症による当社の業績への影響は小さくなっていくものと想定しております。しかしながら、今後の経過によっては当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があります。