

株 主 各 位

第44回定時株主総会招集ご通知に際しての 電 子 提 供 措 置 事 項

連結計算書類の連結注記表

計算書類の個別注記表

(2022年4月1日から2023年3月31日まで)

株 式 会 社 **共立メンテナンス**

上記事項につきましては、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様へ電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

連結注記表

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

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 11社

連結子会社の名称

(株)共立エステート

(株)共立トラスト

(株)共立保険サービス

(株)共立フーズサービス

(株)共立オアシス

(株)共立フーズマネジメント

(株)共立ソリューションズ

(株)共立ファイナンシャルサービス

(株)ビルネット

(株)セントラルビルワーク

(株)韓国共立メンテナンス

2022年4月1日付で、当社を吸収合併存続会社とし、当社の連結子会社であった(株)玄南荘を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行ったため、連結の範囲から除外しております。

また、(株)日本プレースメントセンターは、2022年12月1日付で(株)共立ソリューションズに商号変更しております。

(2) 非連結子会社の数 5社

非連結子会社の名称

(株)共立アシスト

(株)旅館奥ノ坊

Kyoritsu Maintenance (Thailand) Co., Ltd.

Kyoritsu Maintenance Sriracha Co., Ltd.

(株)共立食品

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社はいずれも、総資産、売上高、連結純損益および連結利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり全体としても重要性がないため、連結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) 持分法適用の非連結子会社および関連会社

該当事項はありません。

- (2) 持分法を適用していない非連結子会社および関連会社
 持分法を適用していない非連結子会社および関連会社は、(株)オオシマフォーラム他6社であり、連結純損益および連結利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項
 すべての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. 会計方針に関する事項
- (1) 有価証券の評価基準および評価方法
 満期保有目的の債券……………償却原価法（定額法）によっております。
 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）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によっております。
 投資事業有限責任組合およびこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）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最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
- (2) デリバティブの評価基準および評価方法
 デリバティブ……………時価法によっております。
- (3) 棚卸資産の評価基準および評価方法
 販売用不動産および仕掛販売用不動産…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）によっております。
 未成工事支出金……………個別法による原価法によっております。
 商品及び製品・原材料及び貯蔵品……………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）によっております。
5. 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、当社および国内連結子会社は、建物（リゾート事業以外の建物附属設備を除く）ならびに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については定額法によっております。
 また、在外連結子会社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。
 建物及び構築物 3～47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) 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。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
6. 繰延資産の処理方法
社債発行費
社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
7. 引当金の計上基準
- (1) 貸倒引当金
売上債権、貸付金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
従業員の賞与の支出に備えるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。
 - (3) 役員賞与引当金
役員賞与の支出に備えるため、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。
 - (4) 完成工事補償引当金
完成工事に係る補償費の支出に備えるため、実績率による必要額のほか、個別見積額を計上しております。
 - (5) 工事損失引当金
受注工事に係る将来の損失に備えるため、当連結会計年度末の手持工事のうち損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積ることができる工事については、個別に損失見込額を計上しております。
 - (6) 役員退職慰労引当金
役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。
なお、当社は2002年3月、国内連結子会社のうち6社は2008年6月に役員退職慰労金規程を改訂しており、それぞれ2001年4月以降、2008年7月以降対応分より取締役に対しては引当計上を行っておりません。

8. 収益および費用の計上基準

当社グループは、寮事業、ホテル事業、総合ビルマネジメント事業、フーズ事業、デベロップメント事業を主たる業務としております。

寮事業

寮事業においては、学生寮・社員寮・ドミール・受託寮の管理運営等を行っており、顧客との入居契約に基づき居室と寮サービスを提供しております。当該入居契約における賃料・管理費・入館費・更新料等はリースに関する会計基準に従って収益認識を行っており、寮サービスについては、サービスの提供が完了した時点で当社グループの履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。また、入居者向け生活物品販売も行っており、顧客に当該物品の所有権が移転した時点で当社グループの履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。入居者向け生活物品販売の取引価格、またその支払い条件については、入居者との商品売買契約をもって決定しております。

ホテル事業

ホテル事業においては、ドリーミン（ビジネスホテル）事業、リゾート（リゾートホテル）事業を展開しており、顧客に宿泊や食事等をはじめとするサービスを提供しております。顧客は宿泊に関連する一体のサービスから便益を享受するため、食事を含む宿泊に関わる全てのサービス全体が単一の履行義務であり、当該サービス全体の提供が完了した一時点で充足されるものであります。なお、連泊する顧客については一泊ずつ便益を享受するため、履行義務は一泊ごとに充足されるものとして収益認識しております。取引価格は当社グループが決定し、顧客とは宿泊予約をもって合意しております。支払いは通常、チェックイン時またはチェックアウト時に受けております。

総合ビルマネジメント事業

総合ビルマネジメント事業においては、寮・ホテル施設やオフィスビルの設備・清掃・警備・修繕といった建物管理業務等を中心とした事業を行っております。これらの業務は、建物の居住環境を整えるサービスを計画に基づき適切な時期に提供し、物件を均質な状態に維持することが履行義務であることから、当該履行義務は単一と考えております。これらの履行義務は契約期間に渡り充足されるため、顧客との契約に基づき取引価格を月次按分して収益計上しております。取引価格とその支払い条件は業務委託契約により決定されます。

フーズ事業

フーズ事業においては、主にホテルレストラン等の受託運営事業、受託給食事業、外食事業を行っております。ホテルレストラン等の受託運営事業、受託給食事業においては主に当社ホテル事業、寮事業に付帯するサービスとして受託契約しており、サービスの提供が完了した時点で履行義務は充足されるため、その一時点で収益を認識しております。取引価格および支払い条件については、契約をもって決定しております。外食事業においては顧客に食事のサービスを提供しており、サービスの提供が完了した時点で当社グループの履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。取引価格は当社グループが決定し、顧客とは食事の注文をもって合意しております。支払いは通常、退店時に受けております。

デベロップメント事業

デベロップメント事業においては、不動産の企画・設計・建設・仲介、分譲マンション事業、不動産流動化事業等を行っております。建設事業では、顧客との工事請負契約に基づき建設工事を行っております。当該工事請負契約においては、当社グループが本体工事を進めるにつれて、物件の価値が増加し、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ものであります。このため、建設工事等においては、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企業の進捗度に寄与およ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。ただし、進捗度を合理的に測定出来ない案件については、それが可能になる時点まで原価回収基準を適用しております。その他の事業につきましては、役務の提供または引渡しが完了した時点で履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。取引価格とその支払い条件は契約により決定されます。

以上の履行義務に関して、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

収益の認識にあたっては、重要性等に関する代替的な取扱いを利用しております。

9. その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理の方法

① 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

② 数理計算上の差異および過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年または5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年または5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

(2) 外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

在外子会社の資産および負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益および費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(3) ヘッジ会計の処理

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジによっております。ただし、ヘッジ会計の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

- ② ヘッジ手段とヘッジ対象
借入金の利息について金利スワップをヘッジ手段として利用しております。
- ③ ヘッジ方針
将来の金利の市場変動リスクをヘッジする方針であり、投機的な取引および短期的な売買損益を得る目的でのデリバティブ取引は行っておりません。
- ④ ヘッジ有効性評価の方法
ヘッジ対象とヘッジ手段の変動率が概ね80%から125%の範囲にあることを検証しております。ただし、金利スワップの特例処理に該当する場合には、その判定をもって有効性の判定に代えております。
- ⑤ その他
当社グループは、取締役会で承認された資金調達計画に基づき、借入金に係る金利変動リスクに対してヘッジを目的とした金利スワップを利用しております。

会計方針の変更に関する注記

時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。）を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。なお、これによる連結計算書類への影響はありません。

追加情報

グループ通算制度を適用する場合の会計処理および開示に関する取扱いの適用

当社および一部の国内連結子会社は、当連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税および地方法人税並びに税効果会計の会計処理および開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従っております。

表示方法の変更に関する注記

連結損益計算書

- (1) 受取補償金
前連結会計年度において、営業外収益の「受取補償金」（当連結会計年度3百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。
- (2) 解決金
前連結会計年度において、営業外費用の「解決金」（当連結会計年度2百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より営業外費用の「その他」に含めて表示しております。

会計上の見積りに関する注記

1. 固定資産（ホテル事業）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

ホテル事業に係る減損損失	232百万円
ホテル事業に係る有形固定資産	67,072百万円
ホテル事業に係る無形固定資産	1,347百万円

(2) 連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

① 算出方法

当社グループは主に各事業所を資産グループとして判断しており、固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損の兆候があると判断した資産グループのうち、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合、当該資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を当連結会計年度の連結損益計算書の特別損失として計上しております。

回収可能価額は正味売却価額および使用価値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評価額等を基準とし、また、使用価値は事業計画に基づく割引前将来キャッシュ・フローを割引率で割り引いて算定しております。

② 主要な仮定

各資産グループの回収可能価額の算定に用いた主要な仮定は、客室単価、稼働率および割引率です。客室単価や稼働率および割引率について、当連結会計年度末時点で入手可能な情報や資料に基づき、合理的に設定しております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定である各資産グループの客室単価や稼働率、割引率は見積りの不確実性が高く、将来のロシアウクライナ問題の動向や経済情勢、金融情勢の変動等によりこれらの仮定の見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の固定資産の減損損失に影響を与える可能性があります。

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

繰延税金資産（純額）	5,841百万円
（繰延税金負債と相殺前の金額）	5,864百万円

(2) 連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

① 算出方法

当社グループは、将来減算一時差異および税務上の繰越欠損金に対して、将来の事業計画等に基づく課税所得の見積りにより繰延税金資産の回収可能性を判断しております。

② 主要な仮定

課税所得の見積りの基礎となる利益計画における主要な仮定は、ホテル事業における各事業所の客室単価および稼働率です。それぞれの仮定は、当連結会計年度末時点で入手可能な情報や資料に基づき、合理的に設定しております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定であるホテル事業における各事業所の客室単価および稼働率は見積りの不確実性が高く、将来のロシアウクライナ問題の動向や経済情勢、金融情勢の変動等によりこれらの仮定の見直しが必要となった場合、課税所得の見積額が変動することにより、繰延税金資産の回収可能性の判断に重要な影響を与える可能性があります。

連結貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産および担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

()内は内書で仮登記であります。

販売用不動産	1,891百万円	
建物及び構築物	2,531百万円	(1,909百万円)
土地	4,499百万円	(2,324百万円)
投資有価証券（注）	20百万円	
投資その他の資産のその他（注）	20百万円	
計	8,961百万円	(4,233百万円)

(2) 担保に係る債務

長期借入金	8,460百万円
（内1年内返済予定額）	－百万円
計	8,460百万円

（注）宅地建物取引業の保証金の担保として提供しております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 56,099百万円

3. 保証債務

保証金代預託契約に基づく寮・ホテル 賃貸人の金融機関に対する債務の保証	2,862百万円
その他	215百万円

連結株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当連結会計年度末における発行済株式の種類および総数

普通株式	
発行済株式数	39,219,818株
自己株式数	219,668株

2. 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 (百万円)	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	389	10	2022年3月31日	2022年6月29日
2022年11月9日 取締役会	普通株式	390	10	2022年9月30日	2022年12月5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となるもの

2023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提案しております。

①配当金の総額	468百万円
②1株当たりの配当額	12円
③基準日	2023年3月31日
④効力発生日	2023年6月29日

なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

3. 当連結会計年度末の新株予約権の目的となる株式の種類および数

普通株式	6,365,372株
------	------------

金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金を主に銀行借入や社債発行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、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブは、長期借入金に係る金利変動リスクを回避するために利用しているほか、余剰資金の運用を目的として、デリバティブを組み込んだ複合金融商品取引を行っております。

受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクは社内規程に従いリスク低減をはかっております。投資有価証券は主として株式であり、上場株式については定期的に時価や発行体の財務状況等の把握を行っております。また、差入保証金および敷金は賃貸契約に係る保証金・敷金として差入れており、主として契約満了時に一括して返還されるものであり、債務者の信用リスクについては社内規程に基づき適切に管理しております。

長期借入金に係る金利変動リスクの一部に対して金利スワップを利用して支払利息の固定化を実施しております。預り保証金は賃貸契約に係る保証金として預っており、契約満了時に一括して返還するものであります。なお、デリバティブ取引は取締役会等、職務権限規程に基づき管理を行っております。また、投資有価証券の一部は複合金融商品取引によっており、株式相場、為替相場等の変動リスクや発行体の信用リスクを有しているものの、元本確保を前提とするなど、リスクの高い取引は行っておりません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価およ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、次表に含めておりません（注）参照）。また、現金は注記を省略しており、預金、受取手形及び売掛金、支払手形及び買掛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ことから、注記を省略しております。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	20	19	△0
その他有価証券	2,302	2,302	－
(2) 差入保証金	13,292	12,567	△725
(3) 敷金	19,915	13,684	△6,230
資産計	35,530	28,574	△6,956
(1) 短期借入金	11,600	11,600	0
(2) 短期預り保証金	554	554	－
(3) 1年内償還予定の社債および社債	23,460	23,686	226
(4) 転換社債型新株予約権付社債	30,082	37,062	6,979
(5) 1年内返済予定の長期借入金および長期借入金	88,091	88,549	458
(6) 長期預り保証金	2,599	2,582	△17
負債計	156,388	164,036	7,648
デリバティブ取引	935	935	－

(注) 市場価格のない株式等

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
関係会社株式	737
非上場株式	135
匿名組合出資金	322
その他	6

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、時価の算定に係るインプットの観察可能性および重要性に応じて、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の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 (百万円)			
	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	1,163	—	—	1,163
債券	—	1,079	—	1,079
その他	59	—	—	59
デリバティブ取引				
金利関連	—	935	—	935
資産計	1,222	2,014	—	3,237

(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 (百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債	19	—	—	19
差入保証金	—	12,567	—	12,567
敷金	—	13,684	—	13,684
資産計	19	26,251	—	26,271
短期借入金	—	11,600	—	11,600
短期預り保証金	—	554	—	554
1年内償還予定の社債および社債	—	23,686	—	23,686
転換社債型新株予約権付社債	37,062	—	—	37,062
1年内返済予定の長期借入金および長期借入金	—	88,549	—	88,549
長期預り保証金	—	2,582	—	2,582
負債計	37,062	126,974	—	164,036

(注) 時価の算定に用いた評価技法およ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、投資信託、国債およびその他の債券は相場価格を用いて評価しております。上場株式、投資信託および国債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。一方で、当社が保有しているその他の債券は、市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、取引金融機関から提示された価格によっており、レベル2の時価に分類しております。ただし、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

差入保証金および敷金

これらの時価は、一定期間ごとに区分した債権ごとに、債権額を契約期間および信用リスクを加味した利率により割り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。

転換社債型新株予約権付社債

これらの時価は、相場価格を用いて評価しております。転換社債型新株予約権付社債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。

短期借入金、1年内返済予定の長期借入金および長期借入金

これらの時価について、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定期間ごとに区分した当該借入金の元利金の合計額（※）を返済期日までの期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値によっております。いずれもレベル2の時価に分類しております。

（※）金利スワップの特例処理の対象とされた借入金については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額

短期預り保証金および長期預り保証金

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債務額を、契約期日までの期間および信用リスクを加味した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。

1年内償還予定の社債および社債

これらの時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値によっており、レベル2の時価に分類しております。

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

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用の寮およびオフィスビル（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

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	時価
37,192	54,603

- (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および減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当期末の時価は、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書に基づく金額、その他の物件については、社外の不動産鑑定士による調査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基づく評価額を用いております。
- なお、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。

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

顧客との契約から生じる収益の分解とセグメントの関連は以下のとおりであります。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計
	寮	ホテル	総合ビル マネジメ ント	フーズ	デベロッ プメント	計		
学生寮	4,623	—	—	—	—	4,623	—	4,623
社員寮	2,638	—	—	—	—	2,638	—	2,638
ドミール	84	—	—	—	—	84	—	84
受託寮	4,041	—	—	—	—	4,041	—	4,041
ドーミーイン	—	57,603	—	—	—	57,603	—	57,603
リゾート	—	43,298	—	—	—	43,298	—	43,298
オフィスビルマネジ メント	—	—	4,208	—	—	4,208	—	4,208
レジデンスビルマネジ メント	—	—	3,384	—	—	3,384	—	3,384
フーズ	—	—	—	1,262	—	1,262	—	1,262
デベロップメント	—	—	—	—	410	410	—	410
その他	—	—	—	—	—	—	14,140	14,140
顧客との契約から生じ た収益	11,388	100,902	7,592	1,262	410	121,555	14,140	135,696
その他の収益(注) 2	38,642	—	198	—	161	39,002	930	39,933
外部顧客への売上高	50,030	100,902	7,791	1,262	571	160,558	15,071	175,630

(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、シニアライフ事業（高齢者向け住宅の管理運営事業）、PKP事業（自治体向け業務受託事業）、単身生活者支援事業、保険代理店事業、総合人材サービス事業、融資事業および事務代行業、その他の付帯事業を含んでおります。

2. その他の収益には、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」に基づく利息収入等および企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

「収益および費用の計上基準」に記載の通りであります。

3. 当該連結会計年度およ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) 契約残高

顧客との契約から生じた債権、契約資産および契約負債の期首および期末残高は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	期首残高 (2022年4月1日)	期末残高 (2023年3月31日)
顧客との契約から生じた債権	8,109	10,968
契約資産	400	457
契約負債	11	418

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で支払いに対する権利が無条件になっている売掛金及び受取手形等です。

契約資産は、連結会計年度末時点で顧客の支配する資産を創出しているがまだ請求していない作業に係る対価に対する当社グループの権利に関連するものです。契約資産は、支払いに対する権利が無条件になった時点で債権に振り替えられます。

契約負債は、財又はサービスを顧客に移転する当社グループの義務に対して、当社グループが顧客から対価を受け取ったもの又は対価を受け取る期限が到来しているものです。

当連結会計年度中に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、11百万円であります。なお、過去の期間に充足した履行義務から当連結会計年度に認識した収益はありません。

(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の総額および収益の認識が見込まれる期間は、1年を超えるものが存在しないため記載を省略しております。

1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,912円28銭
1株当たり当期純利益	108円76銭

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

(注) 連結注記表の作成にあたり、金額は表示単位未満の端数を切り捨てにて表示しております。

個別注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準および評価方法

(1) 有価証券の評価基準および評価方法

満期保有目的の債券……………償却原価法（定額法）によっております。

子会社株式および関連会社株式……………移動平均法による原価法によっております。

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）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によっております。

投資事業有限責任組合およびこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）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最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) デリバティブの評価基準および評価方法

デリバティブ……………時価法によっております。

(3) 棚卸資産の評価基準および評価方法

商品及び製品・原材料及び貯蔵品……………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）によっております。

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）によっております。

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（リゾート事業以外の建物附属設備を除く）ならびに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備およ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・構築物 3～47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) 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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

3. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金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

従業員の賞与の支出に備えるため、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年または5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年または5年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

なお、2002年3月に役員退職慰労金規程を改訂しており、2001年4月以降対応分より取締役に対しては引当計上を行っておりません。

5. 収益および費用の計上基準

当社は、寮事業、ホテル事業を主たる業務としております。

寮事業

寮事業においては、学生寮・社員寮・ドミール・受託寮の管理運営等を行っており、顧客との入居契約に基づき居室と寮サービスを提供しております。当該入居契約における賃料・管理費・入館費・更新料等はリースに関する会計基準に従って収益認識を行っており、寮サービスについては、サービスの提供が完了した時点で当社グループの履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。

ホテル事業

ホテル事業においては、ドゥーミーイン（ビジネスホテル）事業、リゾート（リゾートホテル）事業を展開しており、顧客に宿泊や食事等をはじめとするサービスを提供しております。顧客は宿泊に関連する一体のサービスから便益を享受するため、食事を含む宿泊に関わる全てのサービス全体が単一の履行義務であり、当該サービス全体の提供が完了した一時点で充足されるものであります。なお、連泊する顧客については一泊ずつ便益を享受するため、履行義務は一泊ごとに充足されるものとして収益認識しております。取引価格は当社グループが決定し、顧客とは宿泊予約をもって合意しております。支払いは通常、チェックイン時またはチェックアウト時に受けております。

以上の履行義務に関して、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

収益の認識にあたっては、重要性等に関する代替的な取扱いを利用しております。

6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異および未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(2) ヘッジ会計の処理

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジによっております。ただし、ヘッジ会計の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

借入金の利息について金利スワップをヘッジ手段として利用しております。

③ ヘッジ方針

将来の金利の市場変動リスクをヘッジする方針であり、投機的な取引および短期的な売買損益を得る目的でのデリバティブ取引は行っておりません。

- ④ ヘッジ有効性評価の方法
ヘッジ対象とヘッジ手段の変動率が概ね80%から125%の範囲にあることを検証しております。ただし、金利スワップの特例処理に該当する場合には、その判定をもって有効性の判定に代えております。
- ⑤ その他
当社は取締役会で承認された資金調達計画に基づき、借入金に係る金利変動リスクに対してヘッジを目的とした金利スワップを利用しております。

会計方針の変更に関する注記

時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。なお、これによる計算書類への影響はありません。

表示方法の変更に関する注記

損益計算書

- (1) 受取補償金
前事業年度において、営業外収益の「受取補償金」（当事業年度3百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当事業年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。
- (2) 解決金
前事業年度において、営業外費用の「解決金」（当事業年度1百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当事業年度より営業外費用の「その他」に含めて表示しております。

会計上の見積りに関する注記

1. 固定資産（ホテル事業）の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

ホテル事業に係る減損損失	241百万円
ホテル事業に係る有形固定資産	66,288百万円
ホテル事業に係る無形固定資産	1,347百万円

(2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

① 算出方法

当社は主に各事業所を資産グループとして判断しており、固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損の兆候があると判断した資産グループのうち、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合、当該資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を当事業年度の損益計算書の特別損失として計上しております。

回収可能価額は正味売却価額および使用価値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評価額等を基準とし、また、使用価値は事業計画に基づく割引前将来キャッシュ・フローを割引率で割り引いて算定しております。

② 主要な仮定

各資産グループの回収可能価額の算定に用いた主要な仮定は、客室単価、稼働率および割引率です。客室単価や稼働率および割引率について、当連結会計年度末時点で入手可能な情報や資料に基づき、合理的に設定しております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である各資産グループの客室単価や稼働率、割引率は見積りの不確実性が高く、将来のロシアウクライナ問題の動向や経済情勢、金融情勢の変動等によりこれらの仮定の見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の固定資産の減損損失に影響を与える可能性があります。

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

繰延税金資産（純額）	4,419百万円
（繰延税金負債と相殺前の金額）	4,850百万円

(2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

① 算出方法

当社は、将来減算一時差異および税務上の繰越欠損金に対して、将来の事業計画等に基づく課税所得の見積りにより繰延税金資産の回収可能性を判断しております。

② 主要な仮定

課税所得の見積りの基礎となる利益計画における主要な仮定は、ホテル事業における各事業所の客室単価および稼働率です。それぞれの仮定は、当事業年度末時点で入手可能な情報や資料に基づき、合理的に設定しております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定であるホテル事業における各事業所の客室単価および稼働率は見積りの不確実性が高く、将来のロシアウクライナ問題の動向や経済情勢、金融情勢の変動等によりこれらの仮定の見直しが必要となった場合、課税所得の見積額が変動することにより、繰延税金資産の回収可能性の判断に重要な影響を与える可能性があります。

貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産および担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

()内は内書で仮登記であります。

建物	2,423百万円	(1,909百万円)
構築物	1百万円	
土地	4,352百万円	(2,324百万円)
投資有価証券（注）	10百万円	
計	6,787百万円	(4,233百万円)

(2) 担保に係る債務

長期借入金	7,130百万円
（内1年内返済予定額）	－百万円
計	7,130百万円

（注）宅地建物取引業の保証金の担保として提供しております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 55,607百万円

3. 保証債務

保証金代預託契約に基づく寮・ホテル 賃貸人の金融機関に対する債務の保証	2,862百万円
その他	6,473百万円

(注) 上記の他、子会社の一部の賃貸借契約に対する連帯保証を行っております。

4. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務 (区分表示したものを除く)

短期金銭債権	1,515百万円
長期金銭債権	12百万円
短期借入金	3,814百万円
短期金銭債務	4,480百万円
長期金銭債務	65百万円

5. 取締役に対する金銭債権

短期金銭債権	1百万円
長期金銭債権	231百万円

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高	
売上高	314百万円
仕入高	17,215百万円
販売費及び一般管理費	1,051百万円
営業取引以外の取引による取引高	2,537百万円

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および株式数	
普通株式	219,668株

税効果会計に関する注記

繰延税金資産およ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

税務上の繰越欠損金	3,942百万円
関係会社株式	2,181百万円
投資有価証券	70百万円
ゴルフ会員権等	8百万円
貸倒引当金	41百万円
未払諸税金	126百万円
賞与引当金	425百万円
退職給付引当金	6百万円
役員退職慰労引当金	54百万円
投資の払戻しとした受取配当金	904百万円
減損損失	497百万円
資産除去債務	394百万円
未払費用	66百万円
控除対象外消費税	26百万円
借地権	51百万円
その他	64百万円
繰延税金資産小計	8,861百万円
評価性引当額	△4,011百万円
繰延税金資産合計	4,850百万円

繰延税金負債

資産除去債務	78百万円
繰延ヘッジ損益	286百万円
その他有価証券評価差額金	66百万円
繰延税金負債合計	431百万円
繰延税金資産の純額	4,419百万円

(追加情報)

グループ通算制度を適用する場合の会計処理および開示に関する取扱いの適用

当社は、当事業年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税および地方法人税並びに税効果会計の会計処理および開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従っております。

リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、建物・事務機器等の一部については、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。

関連当事者との取引に関する注記

1. 子会社および関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	(株)ビルネット	所有 直接100	資金の借入 役員の兼任	資金の返済 (注) 1	1,200	短期借入金	3,800
				利息の支払	12	-	-

(注) 1. 資金の借入金利については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

2. 役員および個人主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	石塚 晴久	(被所有) 直接 2.71	当社代表 取締役会長	寮・ホテルの 賃借料	186	前払費用	16
				敷金の差入	-	敷金	199
役員	中村 幸治	(被所有) 直接0.02	当社代表 取締役社長	資金の貸付 (注) 4	-	流動資産の 「その他」	0
				利息の受取	0	長期貸付金	16
役員	小原 康緒	(被所有) 直接0.01	当社常務 取締役	資金の貸付 (注) 4	-	流動資産の 「その他」	0
				利息の受取	0	長期貸付金	14
役員およびその 近親者が議決権 の過半数を所有 している会社等 (当該会社等 の子会社を含む)	(株)マイルストーン (注) 2・3	(被所有) 直接 10.94	不動産の賃借	寮の賃借料	27	前払費用	2
						差入保証金	15

- (注) 1. 上記の取引における取引条件は、当社と関連を有しない一般の取引条件と同様に決定しております。資金の貸付金利については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。
2. 当社代表取締役会長石塚晴久およびその近親者が、議決権の100%を所有しております。
3. 当社代表取締役会長石塚晴久が取締役を務めており、その近親者が代表取締役を務めております。
4. 上記資金の貸付は、当社における役員の自社株保有ガイドラインに則り、当社株式を市場購入する取引に関連して行ったものであります。

収益認識に関する注記

連結注記表に記載のため省略しております。

1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	1,731円94銭
1 株当たり当期純利益	144円40銭

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

(注) 個別注記表の作成にあたり、金額は表示単位未満の端数を切り捨てにて表示しております。