

# 第22期 決算公告

## 貸借対照表

(2024年9月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	2,735,169	流動負債	1,717,296
現金及び預金	404,061	営業未払金	86,739
営業未収入金	74,106	短期借入金	1,159,800
貯蔵品	100	<small>1年内返済予定の長期借入金</small>	314,380
販売用不動産	1,058,166	未払費用	7,254
仕掛販売用不動産	895,279	未払法人税等	12,290
前渡金	41,000	前受金	9,440
前払費用	16,942	前受収益	3,907
その他	245,513	預り金	91,161
固定資産	680,851	賞与引当金	6,312
有形固定資産	14,289	役員賞与引当金	3,000
建物	12,966	その他	23,009
工具器具備品	1,322	固定負債	851,364
無形固定資産	153,429	長期借入金	838,111
ソフトウェア	669	資産除去債務	2,135
のれん	152,594	その他	11,118
商標権	164	負債合計	2,568,661
投資その他の資産	513,133	(純資産の部)	
関係会社株式	321,217	株主資本	847,359
出資金	1,640	資本金	10,000
敷金	75,576	資本剰余金	574,734
長期前払費用	3,313	その他資本剰余金	574,734
繰延税金資産	32,131	利益剰余金	1,528,725
その他	79,254	利益準備金	3,600
資産合計	3,416,020	その他利益剰余金	1,525,125
		繰越利益剰余金	1,525,125
		自己株式	△1,266,100
		純資産合計	847,359
		負債純資産合計	3,416,020

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 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有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法

##### ②棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及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

##### ①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし建物は定額法）を採用しております。

主な耐用年数は2年～20年であります。

##### ②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。

##### 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て、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。

##### ②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事業年度に負担すべき額を計上しております。

##### ③役員賞与引当金

役員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

##### ④工事損失引当金

受注工事の損失に備えるため、当事業年度末における手持ち受注工事のうち、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることができる工事について、その損失見込み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）は以下の通りであります。

①居住用不動産事業及び収益用不動産事業

顧客との不動産売買契約書に基づき物件の引き渡しを行う義務があり、通常、当該物件が引き渡される時点で履行義務が充足されるため、当該引渡時に収益認識しております。

②その他事業

自社所有物件やサブリース物件の賃貸収入に関しては「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)等に基づき収益認識しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

定額法を採用しております。なお、償却期間は5年であります。

(6) その他計算書類の作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

当社の販売用不動産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用としております。

2. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛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

(単位：千円)

	当事業年度
販売用不動産	1,058,166
仕掛販売用不動産	895,279

(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

連結注記表の「2. 会計上の見積りに関する注記」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。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	7,910

## (2) 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
預け金	3,900
販売用不動産	933,054
仕掛販売用不動産	858,768
計	1,795,722

上記資産のうち一部については、根抵当権（1,170,500千円）を設定しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
短期借入金	871,800
1年内返済予定の長期借入金	167,091
長期借入金	575,006
計	1,613,897

## (3) 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入及び賃貸借契約に係る債務に対し債務保証を行っております。

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
株式会社luxscape	536,089
株式会社Footwork	8,069

(注) 株式会社Footworkの事務所家賃の保証については、本社オフィス及び店舗の不動産賃貸借契約に対して債務保証を行っております。不動産賃貸借契約の債務保証の取引金額は、年間賃借料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) 関係会社に対する金銭債権、債務（区分表示したものを除く）

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
短期金銭債権	19,114
短期金銭債務	288,681

(5) その他の流動資産

その他の流動資産には、期末日付近で発生した一部の不動産取引に関する未収入金200,000千円が含まれております。

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

(単位：千円)

	当事業年度 (自2023年10月1日 至2024年9月30日)
営業取引による取引高	
売上原価	3,447
販売費及び一般管理費	29,254
営業取引以外の取引による取引高	
経営指導料	41,871
支払利息	2,796

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業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 1,000,000株

(2) 当事業年度末日における自己株式の種類及び数

普通株式 633,654株

(3) 剰余金の配当に関する事項

配当金支払額等

該当事項はありません。

(4) 当事業年度の末日における新株予約権の目的となる株式の種類及び数

該当事項はありません。

6. 有価証券関係に関する注記

当事業年度末（2024年9月30日）

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

（単位：千円）

	当事業年度 (2024年9月30日)
関係会社株式	321,217

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的主要原因別の内訳

（単位：千円）

当事業年度  
(2024年9月30日)

繰延税金資産		
税務上の収益認識差額		29,473
繰延消費税等		12,676
賞与引当金		2,183
資産除去債務		2,132
未払事業税		1,337
その他		1,329
繰延税金資産	小計	49,132
評価性引当額		△10,520
繰延税金資産の合計		38,611
繰延税金負債との相殺		△6,480
繰延税金資産の純額		32,131
繰延税金負債		
負債調整勘定		5,789
資産除去債務見合資産		690
繰延税金負債の合計		6,480
繰延税金資産との相殺		△6,480
差引：繰延税金負債の純額		—

## 8. 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、情報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。

## 9. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

当事業年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
株式会社 グリット パートナーズ	東京都 港区	1	投資	(被所有) 60.7	主要 株主	不動産の 賃貸 (注1)	12,782	—	—
						債務の 被保証 (注2)	60,864	—	—
株式会社 G H I	東京都 港区	5	投資	(被所有) 27.3					

取引条件及び取引条件の決定方針など

- (注) 1. 不動産の賃貸は、転貸借であり、原契約である当社の賃貸借契約内容に基づき、同条件で転貸借契約を締結しております。
2. 主要株主である株式会社グリットパートナーズ及び株式会社G H I が当社の株式取得を目的として設立した株式会社グリットに対して、株式取得資金の調達に係る債務保証を行ったものであるため、2021年1月31日に当社が株式会社グリットを吸収合併したことにより、当該債務保証が承継されたものであります。なお、上記の取引金額については、両社から連帯して債務の保証を受けております。債務被保証の取引金額については、期末残高を記載しており、保証料の支払はありません。

(2) 子会社及び関連会社等

当事業年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
連結 子会社	株式会社 luxscape	東京都 港区	20	不動産の 開発・仲 介・賃貸 及び管理 業務並び に建築・ 設計・監 理・サイ テグ	(所有) 100.0	子会社	債務の保証 (注) 1	536,089	—	—
							経営指導料 の受取 (注) 2	31,600	未収入金	8,302
							資金の借入 (注) 3	—	短期借入金	250,000
							支払利息 (注) 3	2,628	未払費用	369
							業務委託費 の支払 (注) 4	28,219	未払金	8,141
							不動産の賃 貸管理 (注) 5	1,690		
							不動産の賃 貸(注) 7	9,907	—	—
販管費の 立替	—	立替金	3,124							
連結 子会社	株式会社 Footwork	東京都 町田市	10	不動産の 売買・仲 介・賃貸 及び管理	(所有) 100.0	子会社	経営指導料 の受取 (注) 2	10,271	未収入金	7,621
							資金の借入 (注) 3	—	短期借入金	30,000
							支払利息 (注) 3	168	未払費用	168
							不動産の賃 貸管理 (注) 5	1,757	未払金	1
							仲介手数料 の支払 (注) 5	1,035	—	—
債務の 保証 (注) 6	8,069	—	—							

取引条件及び取引条件の決定方針など

- (注) 1. 債務保証は、金融機関からの借入金に対し債務の保証を行ったものであります。債務保証の取引金額は、当事業年度の末日現在の債務残高によっております。なお、保証料の受取は行っておりません。
2. 経営指導料については、経営及び業務支援の対価として、双方協議により決定しております。
3. 資金の借入にかかる利息については、市場金利を勘案して合理的に借入の利率を決定しています。なお、無担保での運用です。
4. 業務委託の内容及び価格の決定については、人件費等のコストを勘案し、双方協議により決定しております。
5. 取引条件については、双方協議により決定しております。
6. 事務所家賃の保証については、本社オフィス及び店舗の不動産賃貸借契約に対して債務保証を行っております。不動産賃貸借契約の債務保証の取引金額は、年間賃借料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。
7. 不動産の賃貸は、転貸借であり、原契約である当社の賃貸借契約内容に基づき、同条件で転貸借契約を締結しております。



**10. 1株当たり情報に関する注記**

(1) 1株当たり純資産額	2,313円00銭
(2) 1株当たり当期純損失(△)	190円97銭

**11. 企業結合等に関する注記**

連結注記表の「7. 企業結合等に関する注記」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. 収益認識関係に関する注記**

連結注記表の「9. 収益認識関係に関する注記」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。

**13. 重要な後発事象に関する注記**

該当事項はありません。

**14. 当期純利益に関する注記**

当期純損失 69,962千円