

## 貸借対照表

(2022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	3,388,908	流 動 負 債	1,679,905
現金及び預金	322,599	営業未払金	101,907
営業未収入金	1,485	短期借入金	1,290,618
未収入金	53,552	1年内返済予定の長期借入金	211,676
未収還付法人税等	7	未払金	17,138
関係会社未収入金	37	未払費用	18,035
貯蔵品	30	前受金	20,499
販売用不動産	2,060,097	前受収益	7,347
仕掛販売用不動産	745,021	預り金	6,307
前渡金	64,265	未払法人税等	70
前払費用	11,952	賞与引当金	4,626
前払金	3,382	リース債務	1,679
立替金	6,605	固 定 負 債	1,639,869
未収還付消費税	37,278	長期借入金	1,462,999
預け金	82,592	預り敷金	26,870
固 定 資 産	586,843	匿名組合預り金	150,000
有形固定資産	3,226		
建物附属設備	989	負 債 合 計	3,319,774
車両運搬具	627	( 純 資 産 の 部 )	
工具器具備品	840	株 主 資 本	655,976
一括償却資産	231	資 本 金	10,000
リース資産	536	資本剰余金	574,734
無形固定資産	276,038	その他資本剰余金	574,734
ソフトウェア	1,368	利 益 剰 余 金	1,337,343
のれん	274,670	利益準備金	3,600
投資その他の資産	307,577	その他利益剰余金	1,333,743
関係会社株式	240,452	繰越利益剰余金	1,333,743
出資金	1,610	(うち当期純損失)	(20,620)
預託金	2,341	自 己 株 式	△1,266,100
差入保証金	200	純 資 産 合 計	655,976
敷金	43,648		
繰延税金資産	19,324	負 債 純 資 産 合 計	3,975,751
資 産 合 計	3,975,751		

(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 重要な資産の評価基準及び評価方法

#### 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 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（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～15年であります。

#### ロ. 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。

#### 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事業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

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。

#### イ. 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。

#### ロ. その他事業

顧客が所有する賃貸不動産の賃貸管理を行っております。

賃貸管理では、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っております。当該履行義務は、それぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。また、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。

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

該当事項はありません。

## 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、当事業年度の損益及び期首利益剰余金に与える影響は軽微であります。

(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ております。これにより計算書類に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記について、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。

### 3. 追加情報

(保有目的の変更)

有形固定資産として保有していた土地825,606千円、建物638,038千円を保有目的の変更により、当事業年度に販売用不動産に振り替えております。

### 4. 貸借対照表に関する注記

#### (1) 1 有形固定資産の減価償却累計額

	当事業年度 (2022年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	11,441千円

#### (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。

	当事業年度 (2022年9月30日)
預け金	30,042千円
販売用不動産	596,452
仕掛販売用不動産	538,086
計	1,164,581

上記資産のうち一部については、根抵当権(733,000千円)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。

	当事業年度 (2022年9月30日)
短期借入金	1,202,690千円
1年内返済予定の長期借入金	51,996
長期借入金	1,243,671
計	2,498,357

#### (3) 関係会社に対する金銭債権、債務

	当事業年度 (2022年9月30日)
① 短期金銭債権	37千円
② 短期金銭債務	20,500

## 5. 損益計算書に関する注記

### (1) 関係会社との取引高

	当事業年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)
営業取引による取引高	
売上高	12,815千円
仕入高	—
営業取引以外の取引高	7,132

## 6. 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

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12月16日 定時株主総会	普通株式	12,000	12.00	2021年9月30日	2021年12月17日

### (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。

## 7. 有価証券関係に関する注記

当事業年度末(2022年9月30日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

	当事業年度 (2022年9月30日)
関係会社株式	240,452千円

## 8. 税効果会計に関する注記

(1) 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

当事業年度  
(2022年9月30日)

繰延税金資産	
賞与引当金	2,027千円
税務上の繰越欠損金	1,387
その他	15,910
計	19,324
繰延税金資産の純額	19,324

(注) 税務上の繰越欠損金及び繰延税金資産の繰越期限別の金額  
当事業年度末(2022年9月30日)

	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)	合計
税務上の繰越 欠損金(a)	1,387	—	—	—	—	—	1,387千円
評価性引当額	—	—	—	—	—	—	—
繰延税金資産	1,387	—	—	—	—	—	1,387千円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金1,387千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産1,387千円を計上しております。当該繰延税金資産は、当社において税務上の繰越欠損金について認識したものであります。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断し評価性引当額を認識しておりません。

(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

当事業年度は税引前当期純損失であるため、記載を省略しております。

(3) 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

該当事項はありません。

## 9. 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。

## 10. 関連当事者との取引に関する注記

### 関連当事者との取引

#### (1) 財務諸表提出会社と関連当事者との取引

##### ①財務諸表提出会社の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2021年10月1日 至2022年9月30日）

種類	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)
親会社	株式会社グリットパートナーズ	東京都港区	1	投資不動産テック	(被所有)直接46.1 間接27.4	債務の被保証	借入金に対する債務保証(注)1	1,000,000	-	-
同一親会社を持つ会社	株式会社GHI	東京都港区	5	投資不動産テック	(被所有)直接27.4	債務の被保証	借入金に対する債務保証(注)1	1,000,000	-	-

(注) 1. 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GHIが連結財務諸表提出会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り、2022年1月31日に連結財務諸表提出会社が株式会社グリットを吸収合併したことにより、当該債務の被保証が承継されたものであります。

なお、上記の取引金額は、両社から連帯して債務の被保証を受けております。

2. 株式会社グリットの吸収合併の詳細については、「12. 企業結合等関係に関する注記（逆取得による企業結合）」に記載しているため、注記を省略しております。

##### ②財務諸表提出会社の主要株主が所有する会社

当事業年度（自2021年10月1日 至2022年9月30日）

種類	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)
財務諸表提出会社の主要株主が所有する会社	ハヤティンベストメント株式会社	東京都中央区	145	成長企業支援	-	匿名組合出資の受け入れ	匿名組合出資の受け入れ	150,000	匿名組合預り金	150,000

#### (2) 財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

当事業年度（自2021年10月1日 至2022年9月30日）

種類	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)
子会社	ユニバーサルトラスト株式会社	東京都千代田区	20	不動産コンサルティング	51.0	資産担保の受け入れ(注)1	借入金に対する示唆担保の受け入れ	1,300,000	-	-
						債務の保証(注)2	借入金に対する債務の保証	400,000		

## 11. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 1,790円59銭  
(2) 1株当たり当期純損失 31円36銭

## 12. 企業結合等関係に関する注記

「連結決算公告」と同一内容を記載しているため、注記を省略しております。

### 13. 収益認識関係に関する注記

#### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当事業年度（自2021年10月1日 至2022年9月30日）

事業区分	販売高（千円）
居住用不動産事業	1,942,040
収益用不動産事業	245,728
その他事業	27,668
顧客との契約から生じる収益	2,215,438
その他の収益	34,155
外部顧客への売上高	2,249,593

当社は不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、報告セグメントごとの記載をしておりません。

(注) 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収入等であります。

#### 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

当社は、以下の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：取引価格を契約における別個の履行義務へ配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時点で（又は充足するに応じて）収益を認識する。

当社は、不動産開発販売事業において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、当該引渡時に収益を認識しております。

また、顧客が所有する賃貸不動産の賃貸管理を行っており、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っております。当該履行義務は、それぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

これらの履行義務に値する対価は、履行義務を充足後おおむね1年以内に受領しており、重大な金融要素は含んでおりません。

#### 3. 当期及び翌期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

	当事業年度	
	期首残高	期末残高
契約負債	37,969千円	20,499千円

契約負債は、主に不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の前受金であります。契約負債は、収益認識に伴い取り崩されます。

当事業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、37,969千円です。

##### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社において、個別の契約が1年を超える重要な取引はないため、注記を省略しております。

また、顧客の契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

### 14. 重要な後発事象に関する注記

「連結決算公告」と同一内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細書】

【有形固定資産及び無形固定資産の明細】

単位：千円

資産の種類	期首帳簿価額	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期末帳簿価額	減価償却累計額	期末取得原価
有形固定資産							
建物	1,603	645,788	638,457	7,944	989	317	1,307
機械装置及び運搬具	0	941	0	313	627	5,278	5,905
工具、器具及び備品	72	1,267	—	267	1,072	2,805	3,530
土地	—	825,606	825,606	—	—	—	—
リース資産	2,325	—	289	1,500	536	3,039	3,576
有形固定資産合計	4,001	1,473,603	1,464,352	10,026	3,226	11,441	14,667
無形固定資産							
のれん	—	305,189	—	30,518	274,670	30,518	305,189
ソフトウェア	1,717	—	—	349	1,368	378	1,747
無形固定資産合計	1,717	305,189	—	30,868	276,038	30,897	306,936

(注) 当期増加額及び減少額のうち主なものは、「3. 追加情報 (保有目的の変更)」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。

【引当金の明細】

単位：千円

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	1,797	4,626	1,797	4,626



【販売費および一般管理費】

単位：千円

役	員	報	酬	78,820								
給	与	手	当	119,470								
法	定	福	利	費	25,951							
賞	与	引	当	金	繰	入	4,626					
販	売	手	数	料	49,257							
福	利	厚	生	費	825							
支	払	報	酬	6,339								
消	耗	品	費	1,714								
事	務	用	品	費	774							
地	代	家	賃	46,785								
リ	一	ス	料	3,449								
支	払	保	険	料	1,318							
修	繕	費	1,109									
租	税	公	課	104,203								
諸	会	費	581									
業	務	委	託	報	酬	40,214						
減	価	償	却	費	10,375							
旅	費	交	通	費	8,542							
通	信	費	2,693									
水	道	光	熱	費	3,781							
支	払	手	数	料	25,540							
採	用	教	育	費	16,780							
運	賃	277										
広	告	宣	伝	費	3,977							
接	待	交	際	費	574							
会	議	費	569									
新	聞	函	書	費	37							
の	れ	ん	償	却	費	30,518						
販	売	費	お	よ	び	一	般	管	理	費	計	589,112

【その他の重要な事項】

該当事項はありません。

## 連 結 貸 借 対 照 表

(2022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	4,042,603	流 動 負 債	2,218,937
現金及び預金	897,417	営業未払金	116,607
営業未収入金	54,965	短期借入金	1,290,618
貯 蔵 品	791	1年内返済予定の長期借入金	414,576
販売用不動産	2,060,097	前 受 金	21,999
仕掛販売用不動産	745,021	営 業 預 り 金	137,826
そ の 他	284,308	預 り 金	8,088
		未 払 法 人 税 等	109,994
		賞 与 引 当 金	4,626
		そ の 他	114,600
固 定 資 産	1,208,572	固 定 負 債	2,191,393
有 形 固 定 資 産	898,940	長 期 借 入 金	1,943,182
建物及び構築物	346,769	匿名組合預り金	150,000
土 地	541,716	繰 延 税 金 負 債	83,781
そ の 他	10,454	そ の 他	14,430
無 形 固 定 資 産	156,082	負 債 合 計	4,410,331
の れ ん	154,329	( 純 資 産 の 部 )	
そ の 他	1,753	株 主 資 本	619,246
投資その他の資産	153,549	資 本 金	10,000
出 資 金	63,050	利 益 剰 余 金	609,246
敷 金	57,616	(うち当期純利益)	(33,980)
繰 延 税 金 資 産	19,354	非 支 配 株 主 持 分	221,599
そ の 他	13,528	純 資 産 合 計	840,845
資 産 合 計	5,251,176	負 債 純 資 産 合 計	5,251,176

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

# 連結注記表

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 3社

主要な連結子会社の名称

ユニバーサルトラスト株式会社

当連結会計年度において、ユニバーサルトラスト株式会社の株式51.0%を取得し、子会社化したことにより、同社を連結の範囲に含めております。

株式会社フットワーク

当連結会計年度において、株式会社フットワークの株式を取得し、子会社化したことにより、同社を連結の範囲に含めております。

株式会社Footwork

当連結会計年度において、当社の連結子会社である株式会社フットワークのうち、売買仲介事業及び賃貸事業を、吸収分割準備会社として設立した子会社であり、同社を連結の範囲に含めております。

## 2. 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

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（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく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（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～28年であります。

ロ 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。

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検討し、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

当社およ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）は以下の通りであります。

イ 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。

ロ その他事業

顧客が所有する賃貸不動産の賃貸管理を行っております。

賃貸管理では、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っております。当該履行義務は、それぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。また、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。  
償却期間は5年であります。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(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、当連結会計年度の損益及び期首利益剰余金に与える影響は軽微であります。

(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ております。これにより連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記について、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。

(追加情報)

(保有目的の変更)

有形固定資産として保有していた土地825,606千円、建物638,038千円を保有目的の変更により、当連結会計年度に販売用不動産に振り替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 有形固定資産の減価償却累計額

	当連結会計年度 (2022年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	89,525千円

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。

	当連結会計年度 (2022年9月30日)
預け金	30,042千円
販売用不動産	596,452
仕掛販売用不動産	538,086
建物及び構築物	320,923
土地	537,134
計	2,022,638

上記資産のうち一部については根抵当権(2,414,250千円)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。

	当連結会計年度 (2022年9月30日)
短期借入金	1,202,690千円
1年内返済予定の長期借入金	199,804
長期借入金	1,609,213
計	3,011,725

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

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の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係) 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)
役員報酬	84,820千円
従業員給与手当	183,325
賞与引当金繰入額	4,626
業務委託報酬	198,104
租税公課	112,701
減価償却	14,151
のれん償却	17,147

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

		当連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)
土地		21,702千円
建物及び構築物		20,946
その他		82
	計	42,731

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

		当連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)
機械装置及び運搬具		418千円
	計	418

(連結包括利益計算書関係)  
該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)  
当連結会計年度(自2021年10月1日 至2022年9月30日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度期末
普通株式(株)	1,000,000	-	-	1,000,000

2. 自己株式に関する事項  
該当事項はありません。

3. 新株予約権に関する事項  
該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

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12月16日 定時株主総会	普通株式	12,000	12.00	2021年9月30日	2021年12月17日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

		当連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)
現金及び預金勘定		897,417千円
預入期間が3か月を超える定期預金		-
現金及び現金同等物		897,417

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内容

(1) 株式取得により新たにユニバーサルトラスト株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにユニバーサルトラスト株式会社の取得価格とユニバーサルトラスト株式会社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)
流動資産	602,937千円
固定資産	1,889,702
流動負債	△836,035
固定負債	△1,237,331
負ののれん発生益	△132,229
非支配株主持分	△205,444
株式取得価額	81,600
現金及び現金同等物	△521,762
差引：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による収入	440,162

(2) 株式取得により新たに株式会社フットワークを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社フットワークの取得価格と株式会社フットワーク社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)
流動資産	123,785千円
固定資産	33,639
流動負債	△63,724
固定負債	△281
負ののれん発生益	△33,920
非支配株主持分	—
株式取得価額	59,498
現金及び現金同等物	△102,297
差引：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による収入	42,799

(リース取引関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

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、主に不動産開発販売事業を行うための資金及び運転資金等について金融機関からの借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びに管理体制

現金及び預金は、主に普通預金であり、預入先の信用リスクに晒されておりますが、預入先は信用度の高い銀行であります。

預け金は定期的取引先の財務状況等の信用調査を行うとともに取引相手ごとに期日および残高の管理を行っております。

敷金及び保証金は、主に本社の賃貸借契約に係る敷金及び保証金であり、差入先の信用リスクに晒されておりますが、賃貸借契約時に差入先の財務状況を把握することで管理しております。

短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定を含む）は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

営業債務である営業未払金はすべて1年以内の支払期日であり、流動性リスクに晒されておりますが、当社は資金計画を作成する等の方法により管理しております。

前受金は顧客との契約時に収受しており、すべて1年以内の期日であります。顧客ごとに期日および残高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場合があります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

売掛金、買掛金、未払金、未払費用、未払法人税等は、短期間で決済されるものであるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

当連結会計年度（2022年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
敷金及び保証金	59,316	59,262	△53
資産計	59,316	59,262	△53
長期借入金	2,357,758	2,355,692	2,065
負債計	2,357,758	2,355,692	2,065

※1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

該当事項はありません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

当連結会計年度（2022年9月30日）

	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	897,417	—	—	—
預け金	82,600	—	—	—
敷金及び保証金	—	—	59,316	—
合計	980,017	—	59,316	—



4. 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
当連結会計年度（2022年9月30日）

	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)
短期借入金	1,290,618	—	—	—	—	—
長期借入金	414,576	233,652	1,308,587	37,364	20,676	342,903
合計	1,705,194	233,652	1,308,587	37,364	20,676	342,903

5. 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。

時価をもって貸借対照表計上額としない金融商品

当連結会計年度（2022年9月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	—	59,262	—	59,262
長期借入金	—	2,355,692	—	2,355,692
合計	—	2,414,955	—	2,414,955

(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

敷金及び保証金

これらの時価の算定は契約ごとに契約終了時期を合理的に算定し、その期間及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を算定しているため、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金の時価については、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り引いて算定しておりレベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 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

当連結会計年度  
(2022年9月30日)

繰延税金資産	
賞与引当金	2,027千円
資産除去債務	2,132
税務上の繰越欠損金	1,387
その他	15,939
繰延税金資産小計	21,486
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△2,132
評価性引当額小計	△2,132
繰延税金資産合計	19,354
繰延税金負債	
固定資産評価差額金	81,325
その他	2,456
計	83,781
繰延税金資産の純額	△64,427

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度 (2022年9月30日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	1,387	—	—	—	—	—	1,387千円
評価性引当額	—	—	—	—	—	—	—千円
繰延税金資産	1,387	—	—	—	—	—	1,387千円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金1,387千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産1,387千円を計上しております。当該繰延税金資産は、当社において税務上の繰越欠損金について認識したものであります。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断し評価性引当額を認識しておりません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

当連結会計年度  
(2022年9月30日)

法定実効税率	34.59%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	10.25%
住民税均等割等	0.19%
その他	△3.73%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.30%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正  
該当事項はありません。

(企業結合等関係)

当連結会計年度(自2021年10月1日 至2022年9月30日)

(逆取得による企業結合)

(株式会社グリットとの吸収合併)

- (1) 被合併法人の名称及びその事業の内容

被合併法人の名称 株式会社グリット(以下「グリット」という。)

事業の内容 有価証券の取得

- (2) 吸収合併を行った主な理由

グリットは、株式会社グリットパートナーズ及び株式会社GHIにより、当社株式取得のための特別目的会社として、2021年6月7日に設立されました。

当社及びグリットの親会社である株式会社グリットパートナーズがそれぞれの強みを有する戸建分譲事業及び収益不動産の売買事業を協業して展開することで、住宅不動産市場において更なる存在感を発揮し成長することを目的として、本合併を行いました。

- (3) 吸収合併日

2022年1月31日

- (4) 吸収合併の法的形式

当社を存続会社とする吸収合併方式で、グリットは解散いたしました。

- (5) 吸収合併後企業の名称

株式会社Liv-up(変更はありません)

- (6) 実施した会計処理の概要

本合併に関する会計処理については、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号)を適用し、グリットを取得企業とする会計処理を行っております。

(共通支配下の取引等)

(株式会社都市構想との吸収合併)

- (1) 被合併法人の名称及びその事業の内容

被合併法人の名称 株式会社都市構想(以下「都市構想」という。)

事業の内容 株式、社債等有価証券の保有、運用及び売買等の投資業務

- (2) 吸収合併日

2022年3月30日

- (3) 吸収合併の法的形式

当社を存続会社とする吸収合併方式で、都市構想は解散いたしました。

- (4) 吸収合併後企業の名称

株式会社Liv-up(変更はありません)

- (5) 実施した会計処理の概要

本合併に関する会計処理については、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号)を適用し、当社を取得企業とする会計処理を行っております。

- (6) その他取引の概要に関する事項

グループ体制の整理及び経営効率の向上を目的として、本合併を行いました。

(取得による企業結合)

ユニバーサルトラスト株式会社

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	ユニバーサルトラスト株式会社
事業の内容	不動産コンサルティング（不動産開発等） 不動産売買仲介サービス 不動産管理サービス 相続コンサルティング 等

(2) 企業結合を行った主な理由

当社は、2003年4月の設立時より「需要は多いが供給が少ない希少性の高い不動産商品を開発し、社会の期待に応える」という経営理念に基づき東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区等高い資産性を確保できる地域を中心に、高品質で安価な戸建住宅や収益不動産の開発販売をしております。当社の事業の特長は、「その土地や建物の価値を最大限に高める」ことを方針としており、土地の立地や形状、規制等をさまざまな角度から検討し、「顧客にとって最も価値の高い用途は何か」を検討して事業化するところです。

一方、ユニバーサルトラストは「ベストプレイスを創る」という経営理念に基づき、東京都目黒区・世田谷区・杉並区等の都心エリアを中心に、「洗練されたデザイン」「機能性/利便性」のバランスを追求したデザイナーズマンションの設計、開発、賃貸管理、不動産投資・相続に関するコンサルティングを行っております。ユニバーサルトラストの事業の特長は、一級建築士を擁し、設計と賃貸管理それぞれの部門を社内にも構えることで、「土地選定から運用までのワンストップソリューション」を提供し、都内賃貸マンション開発の経験値を蓄えながら迅速かつ質の高いサービスを提供するところです。

本件取得を通じ、当社はユニバーサルトラストの設計力を活かしたマンションの開発を積極化させることで成長を実現するだけでなく、当社との開発用地の仕入営業を相互に協力することによりシナジー効果で案件組成件数の最大化を目指します。また、質の高い賃貸管理機能を有するユニバーサルトラストを起点に当社グループとしての賃貸管理戸数を拡大させ、安定収益の基盤とすることで当社グループの企業価値の最大化を進めて参ります。

(3) 企業結合日

2022年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

2022年4月1日に当社が発行済株式総数の51.0%を取得しており、2022年10月1日に残り49.0%を取得し合計100.0%を保有しております。

(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、株式を取得することによるものです。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2022年4月1日から2022年6月30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

取得価額は、相手方の意向により、開示は差し控させていただきますが、公平性・妥当性を確保するため、外部機関が実施した財務・税務・法務・労務デューデリジェンスの結果を勘案し、決定しております。

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンス費用、アドバイザーに対する報酬・手数料等 74,172千円

5. 発生した負ののれんの発生益の金額及び発生原因

(1) 発生した負ののれん発生益の金額

132,229千円

(2) 発生原因

被取得企業の企業結合時の時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として計上しております。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	602,937千円
固定資産	1,889,702千円
資産合計	2,492,640千円
流動負債	836,035千円
固定負債	1,237,331千円
負債合計	2,073,366千円

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	253,767千円
営業利益	△22,284千円
経常利益	△28,759千円
税金等調整前当期純利益	△29,589千円
親会社株主に帰属する当期純利益	△43,281千円
1株当たり当期純利益	△84,866.42円

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

株式会社フットワーク

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社フットワーク
事業の内容	不動産の売買、仲介、賃貸及び管理

(2) 企業結合を行う主な理由

当社は、2003年4月の設立時より「需要は多いが供給が少ない希少性の高い不動産商品を開発し、社会の期待に応える」という経営理念に基づき東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区等高い資産性を確保できる地域を中心に、高品質で安価な戸建住宅や収益不動産の開発販売をしております。当社の事業の特長は、「その土地や建物の価値を最大限に高める」ことを方針としており、土地の立地や形状、規制等をさまざまな角度から検討し、「顧客にとって最も価値の高い用途は何か」を検討して事業化するところです。

一方、株式会社フットワークは「ハートワーク、ヘッドワーク、フットワーク」をモットーとし、東京都町田市、神奈川県相模原市、横浜市等を中心に不動産売買仲介、賃貸管理事業を展開しており、富裕層顧客等に対する幅広いサービス提供、豊富な賃貸管理物件（管理物件数：200棟・1,100戸以上）を強みとしています。本件取得により当社グループとしての賃貸管理戸数を更に拡大させ、安定収益の基盤を強化するとともに、株式会社フットワークからの売買案件紹介や当社グループからの売買仲介委託等の相互協力によるシナジー効果を発揮させ更なる成長を目指してまいります。

以上の理由から、さらなる事業拡大に寄与するものと判断し、株式取得を行いました。

(3) 企業結合日

2022年7月8日（株式取得日）
2022年9月30日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得する議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った根拠

当社が現金を対価として株式取得することによるものです。

2. 被取得企業の取得原価及び対価

取得価額は、相手先との守秘義務により、非開示としております。

3. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンス費用、アドバイザーに対する報酬・手数料等 27,700千円

4. 発生した負ののれんの発生益の金額及び発生原因

(1) 発生した負ののれんの発生益の金額

33,920千円

(2) 発生原因

被取得企業の企業結合時の時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として計上しております。

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	77,350千円
固定資産	33,639千円
資産合計	110,989千円
流動負債	17,778千円
固定負債	281千円
負債合計	18,059千円

6. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	94,378千円
営業利益	△81,325千円
経常利益	△97,636千円
税金等調整前当期純利益	△103,493千円
親会社株主に帰属する当期純利益	△103,323千円
1株当たり当期純利益	△516,618.32円

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定し、算定された売上高及び損益情報を、影響の概算額としております。当該企業結合は、当連結会計年度末に取得したため、これらの概算額のうち連結損益計算書に取り込まれた損益はありません。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(連結子会社間の会社分割 (吸収分割))

当社は、2022年8月9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フットワーク (以下「フットワーク」) のうち、売買仲介事業及び賃貸事業を、吸収分割準備会社として当社が設立した株式会社Footwork (以下「Footwork」) へ会社分割 (吸収分割) により承継させること (以下、「本件吸収分割」) を決議いたしました。

1. 本件吸収分割の目的

フットワークにおける不動産売買仲介事業及び賃貸事業は、当社グループと密接に関連している事業に位置付けられます。本件吸収分割により、経営体制を効率化させ、売買案件の相互紹介等によるシナジー効果の実現及び当社グループの賃貸管理事業全体の収益性向上をよりスピーディーに実現して参ります。

2. 本件吸収分割の要旨

(1) 日程

取締役会決議	2022年8月9日 (当社)
吸収分割契約日	2022年8月9日 (フットワーク、Footwork)
臨時株主総会決議	2022年8月26日 (フットワーク、Footwork)
吸収分割効力発生日	2022年9月30日

(2) 本件吸収分割の方式

フットワークを分割会社とし、Footworkを承継会社とする吸収分割です。

(3) 本件吸収分割に係る割当ての内容

本件吸収分割は、完全子会社間において行われるため、株式の割当て、その他対価の交付は行いません。

- (4) 本件吸収分割に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い  
該当する事項はありません。
- (5) 本件吸収分割により増減する資本金  
フットワーク及びFootworkの資本金の増減はありません。
- (6) 承継会社が承継する権利義務  
効力発生日におけるフットワークの売買仲介事業、賃貸事業に関する資産、負債、契約上の地位その他これに付随する権利義務を吸収分割契約書に定める範囲において承継します。
- (7) 債務履行の見込み  
本件吸収分割後において、承継会社が負担すべき債務については、履行の見込みに問題がないものと判断しております。

### 3. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

#### (資産除去債務関係)

当社は本社の不動産賃貸借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当該資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、当該敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

#### (賃貸等不動産関係)

当社の連結子会社であるユニバーサルトラスト株式会社は、東京都において、賃貸用不動産（土地を含む）を有しております。

2022年9月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益16,661千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

単位：千円

		当連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	—
	期中増減額	858,057
	期末残高	858,057
期末時価		858,057

(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. 期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加は、ユニバーサルトラスト株式会社を連結子会社化したことによる増加(1,734,221千円)であり、減少は、賃貸用不動産の売却(876,164千円)であります。

3. 期末の時価は、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。

(収益認識関係)

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10月1日 至2022年9月30日)

事業区分	販売高 (千円)
居住用不動産事業	1,942,040
収益用不動産事業	245,728
その他事業	188,336
顧客との契約から生じる収益	2,376,106
その他の収益	50,478
外部顧客への売上高	2,426,584

当社グループは不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、報告セグメントごとの記載をしておりません。

(注) 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収入等であります。

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

当社グループは、以下の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：取引価格を契約における別個の履行義務へ配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時点で (又は充足するに依りて) 収益を認識する。

当社グループは、不動産開発販売事業において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。

また、顧客が所有する賃貸不動産の賃貸管理を行っており、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っております。当該履行義務は、それぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

これらの履行義務に値する対価は、履行義務を充足後おおむね1年以内に受領しており、重大な金融要素は含んでおりません。

3. 当期及び翌期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

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
契約負債	37,969千円	20,499千円

契約負債は、主に不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の前受金であります。契約負債は、収益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、37,969千円であります。

- (2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいて、個別の契約が1年を超える重要な取引はないため、注記を省略しております。

また、顧客の契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。



(セグメント情報等)

**【セグメント情報】**

当社は不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

**【関連情報】**

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載は省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載を省略しております。

**【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】**

該当事項はありません。

**【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】**

該当事項はありません。

**【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】**

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

① 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

当連結会計年度（自2021年10月1日 至2022年9月30日）

種類	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)
親会社	株式会社グリットパートナーズ	東京都港区	1	投資不動産テック	(被所有)直接46.1 間接27.4	債務の被保証	借入金に対する債務保証(注)1	1,000,000	—	—
同一親会社を持つ会社	株式会社GHI	東京都港区	5	投資不動産テック	(被所有)直接27.4	債務の被保証	借入金に対する債務保証(注)1	1,000,000	—	—

(注) 1. 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GHIが連結財務諸表提出会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り、2022年1月31日に連結財務諸表提出会社が株式会社グリットを吸収合併したことにより、当該債務の被保証が承継されたものであります。

なお、上記の取引金額は、両社から連帯して債務の被保証を受けております。

2. 株式会社グリットの吸収合併の詳細については、「第6【経理の状況】【注記事項】（企業結合等関係）（逆取得による企業結合）（株式会社グリットとの吸収合併）に記載しているため、注記を省略しております。

② 連結財務諸表提出会社の主要株主が所有する会社

当連結会計年度（自2021年10月1日 至2022年9月30日）

種類	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)
連結財務諸表提出会社の主要株主が所有する会社	ハヤテインベストメント株式会社	東京都中央区	145	成長企業支援	—	匿名組合出資の受け入れ	匿名組合出資の受け入れ	150,000	匿名組合預り金	150,000

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の主要株主が所有する会社

当連結会計年度（自2021年10月1日 至2022年9月30日）

種類	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)
連結財務諸表提出会社の主要株主が所有する会社	ハヤテマネジメント株式会社	東京都中央区	10	成長企業支援	—	固定資産の譲渡(注)	固定資産の譲渡(注)	908,000	—	—

(注) 当社の連結子会社であるユニバーサルトラスト株式会社の営業活動の一環として、同社開発の不動産の譲渡に至ったものです。譲渡価格は、不動産鑑定士による鑑定評価及び近隣の取引事例を参考に決定しております。

(1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)
1株当たり純資産額	1,690.33円
1株当たり当期純利益金額	27.11円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自2021年10月1日 至2022年9月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	17,825
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金額(千円)	17,825
期中平均株式数(株)	657,579
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2022年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	840,845
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	221,599
(うち非支配株主持分(千円))	(221,599)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	619,246
普通株式の発行済株式数(株)	1,000,000
普通株式の自己株式数(株)	633,654
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	366,346

(重要な後発事象)

(連結子会社に対する債務保証)

- 1 当社は2022年9月22日の取締役会で決議された当社連結子会社ユニバーサルトラスト株式会社に対する債務保証をしております。

(1) 朝日信用金庫

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 15,710千円
- ④契約期間 2024年8月まで
- ⑤契約日 11月9日

(2) 朝日信用金庫

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 30,000千円
- ④契約期間 2030年6月まで
- ⑤契約日 11月9日

(3) 朝日信用金庫

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 50,000千円
- ④契約期間 2030年6月まで
- ⑤契約日 11月9日

(4) 株式会社千葉興業銀行

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 30,000千円
- ④契約期間 2026年8月まで
- ⑤契約日 11月10日

(5) 株式会社千葉興業銀行

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 136,000千円
- ④契約期間 2056年10月まで
- ⑤契約日 11月10日

(6) 株式会社千葉銀行

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 30,000千円
- ④契約期間 2024年5月まで
- ⑤契約日 11月9日

- 2 当社は2022年11月14日の取締役会で決議された当社連結子会社ユニバーサルトラスト株式会社に対する債務保証をしております。

株式会社千葉興業銀行

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の短期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 33,800千円
- ④契約期間 2023年9月まで
- ⑤契約日 11月15日

(販売用不動産の売却)

1. 販売不動産の内容

所在地	種類	地積/延床面積
東京都町田市	土地及び建物	土地 541.52㎡ 建物 1,507.49㎡

2. 売却先および取引の概要

相手先は国内の一般事業法人1社ですが、売却先との守秘義務により、公表を控えさせていただきます。

なお、売却先は当社との資本関係、人的関係、取引関係、関連当事者として特記すべき項目はありません。

3. 売却日程

契約締結日： 2022年11月11日  
引渡及び代金決済日： 2022年11月28日

(販売用不動産の取得及び借入)

当社は2022年11月22日の取締役会において、販売用不動産の取得及び借入を決議されました。

1. 販売用不動産の内容

所在地	種類	地積/延床面積
東京都渋谷区	土地及び建物	土地270.90㎡ 建物8993.20㎡

(注) 地積及び延床面積は本物件全体の数値を記載しています。

2. 取得先の概要

取得先は国内の一般事業法人1社及び個人1名ですが、取得先との守秘義務により、取得先の概要及び取得金額については公表を控えさせていただきますが、当社の直近事業年度(2022年9月期)の末日における純資産の30%に相当する額以上であります。

なお、取得先は当社との資本関係、人的関係、取引関係、関連当事者として特記すべき項目はありません。

3. 取得の日程

物件引渡日： 2022年11月30日

4. 借入の概要

借入先	未定
借入金額	借入金額は取得価額に準ずるため非開示とさせていただきますが、当社の直近事業年度(2022年9月期)の末日における純資産の30%に相当する額以上であります。
借入実行日	当該取得資金については、短期の借入金により調達する予定ですが、詳細につきましては決定次第お知らせいたします。
借入期間	
借入金利	
担保提供資産の有無	本件で取得する不動産を担保提供予定

5. 販売不動産の取得及び借入の中止

当該販売不動産の売主が不動産売買契約上の前提条件を充足できなかったため、当該販売用不動産の取得を中止するに伴い、取得資金として調達予定であった借入についても中止となります。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	869,500	1,290,618	2.0	—
1年以内に返済予定の長期借入金	79,762	414,576	1.3	—
1年以内に返済予定のリース債務	3,610	1,679	—	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	86,542	1,943,182	2.2	2023年～ 2054年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	1,039,414	3,650,055	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース総額に含まれる利息相当額を定額法により各事業年度に配分しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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)
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	233,652	1,308,587	37,364	20,676

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、記載を省略しております。

【引当金明細表】

科目	当期末首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	1,797	4,626	1,797	4,626

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。