

貸借対照表

(2023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	2,446,846	流動負債	1,682,784
現金及び預金	804,982	営業未払金	95,356
営業未収入金	1,855	未払金	39,487
未収入金	83,196	未払費用	21,328
関係会社未収入金	29	前受金	12,760
貯蔵品	80	短期借入金	852,100
販売用不動産	334,742	1年内返済予定の長期借入金	324,876
仕掛販売用不動産	1,115,867	前受収益	284
前渡金	32,211	仮受金	3,000
前払費用	14,325	未払消費税	28,704
立替金	14,761	預り金	12,103
仮払金	841	未払法人税等	281,685
預け金	39,979	賞与引当金	4,497
リース債権	3,972	工事損失引当金	6,600
固定資産	673,618	固定負債	212,559
有形固定資産	7,028	長期借入金	202,581
建物附属設備	5,978	資産除去債務	2,113
車両運搬具	0	預り敷金	6,384
工具器具備品	1,049	匿名組合預り金	1,000
無形固定資産	214,651	繰延税金負債	481
ソフトウェア	1,019	負債合計	1,895,344
のれん	213,632	(純資産の部)	
投資その他の資産	451,938	株主資本	1,225,120
関係会社株式	311,717	資本金	10,000
出資金	1,610	資本剰余金	574,734
預託金	16,329	その他資本剰余金	574,734
長期リース債権	71,696	利益剰余金	1,906,487
敷金	49,448	利益準備金	3,600
長期前払費用	1,135	その他利益剰余金	1,902,887
資産合計	3,120,464	(繰越利益剰余金)	(1,902,887)
		自己株式	△1,266,100
		純資産合計	1,225,120
		負債純資産合計	3,120,464

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

①関係会社株式

移動平均法による原価法

棚卸資産

②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

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) 重要な引当金の計上基準

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) 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。

①不動産開発事業

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

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

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. 会計方針の変更に関する注記

(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しております。なお、当該会計方針の変更による計算書類に与える影響はありません。

(販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更)

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税(以下、「控除対象外消費税等」という。)については、発生した事業年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2022年10月1日以後取得する販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、当該資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社は東京都内の人気のエリアを中心とした不動産用地の取得に注力し、「需要は多いが供給は極めて少ない」希少性の高い居住用不動産及び収益用不動産の開発販売を行っておりますが、投資用不動産の取扱棟数を大きく増やしていく方針であることから、2022年10月以降、販売用不動産に係る控除対象外消費税等も大きく増加することが見込まれます。そのため、販売用不動産に係る控除対象外消費税等について、売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の数値となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前事業年度の営業利益は61,785千円増加し、経常損失及び税金等調整前当期純損失は61,785千円減少し、1株当たり当期純損失は57.50円減少しております。また、前事業年度の繰延税金資産が19,324千円減少し、販売用不動産が64,578千円、仕掛販売用不動産が4,727千円、繰延税金負債が4,648千円、利益剰余金が45,333千円増加しております。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 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	334,742
仕掛販売用不動産	1,115,867

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「3. 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。

4. 追加情報

(保有目的の変更)

販売用不動産からリース債権への振替

当社は、当事業年度において、販売用不動産として保有していた建物76,000千円を保有目的の変更により、リース債権及び長期リース債権に振り替えております。この結果、販売用不動産が76,000千円減少し、リース債権が4,303千円、長期リース債権が71,696千円増加しております。

5. 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

	当事業年度 (2023年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	12,065千円

(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 (2023年9月30日)
預け金	22,496千円
販売用不動産	201,751
仕掛販売用不動産	1,009,957
計	1,234,204

上記資産のうち一部については、根抵当権（216,000千円）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 (2023年9月30日)
短期借入金	785,100千円
1年内返済予定の長期借入金	184,800
長期借入金	—
計	969,900

(3) 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。

	当事業年度 (2023年9月30日)
ユニバーサルトラスト株式会社	755,107千円
株式会社Footwork	8,758

(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）

	当事業年度 (2023年9月30日)
短期金銭債務	1,171千円

6. 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2022年10月1日 至2023年9月30日)
営業取引による取引高	
売上高	9,500千円
営業取引以外の取引高	346

7. 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。

8. 有価証券関係に関する注記

当事業年度末（2023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 (2023年9月30日)
関係会社株式	311,717千円

9. 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
(2023年9月30日)

繰延税金資産	
減価償却超過額	59千円
繰延消費税額等	17,481
賞与引当金	1,555
未払金(賞与に係る法定福利費)	405
敷金(資産除去債務)	2,132
資産除去債務	730
未払事業税	27,944
工事損失引当金	2,282
繰延税金資産 小計	52,593
評価性引当額	△15,355
繰延税金資産の合計	37,238
繰延税金負債との相殺	△37,238
繰延税金資産の純額	—
繰延税金負債	
負債調整勘定	8,362千円
資産除去債務見合資産	727
損害賠償金	28,279
遡及修正仕掛支払手数料	163
遡及修正仕掛外注費	186
繰延税金負債 小計	37,719
繰延税金負債の合計	37,719
繰延税金資産との相殺	△37,238
差引：繰延税金負債の純額	481

(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

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記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。

10. 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。

11. 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2022年10月1日 至2023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 不動産 テック	(被所有) 60.7	主要 株主	債務の 被保証 (注)	113,040	—	—
株式会社 G H I		5		(被所有) 27.3					

取引条件及び取引条件の決定方針など

(注) 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。

(2) 子会社及び関連会社等

当事業年度（自2022年10月1日 至2023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)
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 ンサルデ ィング	(所有) 100.0	子会社	債務の 保証 (注) 1	755,107	—	—
株式会社 Footwork	東京都 町田市	0.5	不動産仲 介 賃貸管理	(所有) 100.0	子会社	家賃の 受取 (注) 2	9,500	—	—
						利息の 受取 (注) 3	346	—	—
						債務の 保証 (注) 4	8,758	—	—

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. 家賃の受取については、市場価格などを勘案し、価格交渉の上、決定しております。
3. 利息の受取については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
4. 事務所家賃の保証については、本社オフィス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。

12. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	3,344円16銭
(2) 1株当たり当期純利益	1,429円82銭

13. 企業結合等関係に関する注記

連結注記表の「8. 企業結合等関係に関する注記」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。

14. 収益認識関係に関する注記

連結注記表の「10. 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。

15. 重要な後発事象に関する注記

連結注記表の「13. 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。

【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							
建物及び構築物	989	5,373	—	384	5,978	665	6,644
機械装置及び運搬具	627	614	0	1,242	0	4,465	4,465
工具、器具及び備品	1,072	529	—	552	1,049	3,357	4,407
土地	—	—	—	—	—	—	—
リース資産	536	—	—	536	—	3,576	3,576
有形固定資産合計	3,226	6,517	0	2,715	7,028	12,065	19,094
無形固定資産							
のれん	274,670	—	—	61,037	213,632	91,556	305,189
ソフトウェア	1,368	—	—	349	1,019	727	1,747
無形固定資産合計	276,038	—	—	61,387	214,651	92,284	306,936

(1) 当期増加額のうち主なもの

(単位：千円)

種類	名称	取得日	取得価格	耐用年数	償却方法	減価償却累計額	期末帳簿価格
建物及び構築物	パーティション工事	2022年10月31日	3,226	15	定額法	216	3,010
建物及び構築物	資産除去債務	2023年9月30日	2,111	20	定額法	—	2,111

【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	4,626	4,497	4,626	4,497
工事損失引当金	—	6,600	—	6,600

【販売費および一般管理費】

(単位：千円)

役員	員		報	酬	83,818
給	与		手	当	144,700
賞				与	595
法	定	福	利	費	32,386
賞	与	引	金	入	8,896
雑				給	4,961
販	売	手	数	料	67,697
福	利	厚	生	費	1,584
支	払		報	酬	39,511
消	耗		品	費	3,023
事	務	用	品	費	1,414
地	代		家	賃	41,676
り	一		ス	料	2,069
支	払	保	險	料	2,603
租	税		公	課	35,887
諸		会		費	583
修		繕		費	550
業	務	委	託	報	63,579
減	価	償	却	費	3,064
旅	費	交	通	費	10,700
通		信		費	2,057
水	道	光	熱	費	4,520
支	払	手	数	料	15,940
採	用	教	育	費	26,428
運				賃	272
広	告	宣	伝	費	5,464
接	待	交	際	費	2,858
会		議		費	1,083
新	聞	図	書	費	79
の	れ	ん	償	却	61,037
利	息		費	用	1
販	売	費	及	び	
一	般	管	理	費	
計					669,049

【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

(2023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	3,544,403	流動負債	1,968,566
現金及び預金	1,303,535	営業未払金	99,726
営業未収入金	39,469	短期借入金	852,100
貯蔵品	633	1年以内返済予定 の長期借入金	390,394
販売用不動産	874,018	前受金	12,866
仕掛販売用不動産	1,115,867	営業預り金	157,016
その他	210,878	預り金	15,416
固定資産	994,699	未払法人税等	281,845
有形固定資産	694,535	賞与引当金	8,061
建物及び構築物	331,821	工事損失引当金	6,600
土地	353,978	その他	144,539
その他	8,735	固定負債	1,267,478
無形固定資産	121,306	長期借入金	1,086,436
のれん	120,033	匿名組合預り金	75,750
その他	1,272	繰延税金負債	93,362
投資その他の資産	178,857	その他	11,930
出資金	5,740	負債合計	3,236,044
敷金	69,129	(純資産の部)	
繰延税金資産	1,500	株主資本	1,303,058
その他	102,487	資本金	10,000
資産合計	4,539,103	資本剰余金	143,199
		利益剰余金	1,149,859
		純資産合計	1,303,058
		負債純資産合計	4,539,103

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 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
 - 株式会社Footwork
 - シルクル2 合同会社

当連結会計年度において、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がシルクル2 合同会社に匿名組合出資いたしました。匿名組合全体に占めるユニバーサルトラスト株式会社の出資比率が一定程度占めること、その他の契約関係等を勘案し実質的な支配力を有していると判断した結果、同社を連結の範囲に含めております。

当連結会計年度において、株式譲渡により、株式会社フットワークは連結の範囲から除外しております。

(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（連結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～47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連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

ハ. 工事損失引当金

受注工事の損失に備えるため、当連結会計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 重要な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）は以下の通りであります。

イ. 不動産開発事業

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 その他連結計算書類の作成のための重要な事項
当社グループ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. 会計方針の変更に関する注記

(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しております。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類に与える影響はありません。

(販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更)

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税(以下、「控除対象外消費税等」という。)については、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2022年10月1日以後取得する販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、当該資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社グループは東京都内の人気のエリアを中心とした不動産用地の取得に注力し、「需要は多いが供給は極めて少ない」希少性の高い居住用不動産及び収益用不動産の開発販売を行っておりますが、投資用不動産の取扱棟数を大きく増やしていく方針であることから、2022年10月以降、販売用不動産に係る控除対象外消費税等も大きく増加することが見込まれます。そのため、販売用不動産に係る控除対象外消費税等について、売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の数値となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の営業損失及び経常損失はそれぞれ61,785千円減少し、税金等調整前当期純利益は61,785千円増加し、1株当たり当期純利益は57.50円増加しております。また、前連結会計年度の繰延税金資産が19,324千円減少し、販売用不動産が64,578千円、仕掛販売用不動産が4,727千円、繰延税金負債が4,648千円、利益剰余金が45,333千円増加しております。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 販売用不動産及び仕掛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

(単位：千円)

	当連結会計年度
販売用不動産	874,018
仕掛販売用不動産	1,115,867

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

1. (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。

2. 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、外部の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又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。

3. 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。

4. 追加情報

(保有目的の変更)

(1) 有形固定資産から販売用不動産への振替

当社グループは、当連結会計年度において、有形固定資産として保有していた土地183,000千円、建設仮勘定203,483千円を保有目的の変更により、販売用不動産に振り替えております。この結果、土地が183,000千円、建設仮勘定が203,483千円それぞれ減少し、販売用不動産が386,483千円増加しております。

(2) 販売用不動産からリース債権への振替

当社グループは、当連結会計年度において、販売用不動産として保有していた建物76,000千円を保有目的の変更により、リース債権及び長期リース債権に振り替えております。この結果、販売用不動産が76,000千円減少し、リース債権が4,303千円、長期リース債権が71,696千円増加しております。

5. 連結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

	当連結会計年度 (2023年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	54,966千円

(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 (2023年9月30日)
預け金	22,496千円
販売用不動産	728,670
仕掛販売用不動産	1,009,957
建物及び構築物	310,059
土地	353,978
計	2,425,161

上記資産のうち一部については、根抵当権（909,750千円）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 (2023年9月30日)
短期借入金	785,100千円
1年内返済予定の長期借入金	205,344
長期借入金	785,016
計	1,775,460

6. 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

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) 剰余金の配当に関する事項

該当事項はありません。

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、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金融機関であります。

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。

現金及び預金、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（2023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	70,369	70,187	△182
資産計	70,369	70,187	△182
長期借入金	1,476,830	1,481,428	4,598
負債計	1,476,830	1,481,428	4,598

(注) 1. 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。

2. 市場価格のない株式等
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（2023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	1,303,535	—	—	—
預け金	39,987	—	—	—
敷金及び保証金	51,398	18,970	—	—
合計	1,394,921	18,970	—	—

(3) 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 (2023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	852,100	—	—	—	—	—
長期借入金	390,394	278,045	68,032	50,844	44,821	644,694
合計	1,242,494	278,045	68,032	50,844	44,821	644,694

(4) 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。

①時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債
該当事項はありません。

②時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

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	—	70,187	—	70,187
長期借入金	—	1,481,428	—	1,481,428

(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。

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

当社の連結子会社では、東京都において、賃貸用の土地及び建物を所有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：千円)

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	
858,057	△194,019	664,037	715,000

(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を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（203,428千円）であり、主な減少額は保有目的の変更による棚卸資産への振替（386,483千円）であります。

3. 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に基づく金額によるものです。

9. 企業結合等関係に関する注記

(連結子会社株式の譲渡)

(1) 当該子会社の名称及びその事業内容

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) 株式譲渡の理由

当社は、2022年6月30日付で公表した「株式会社フットワークの株式の取得（子会社化）に関するお知らせ」及び2022年8月9日付で公表した「連結子会社間の会社分割（吸収分割）に関するお知らせ」に記載の通り、株式会社フットワークの子会社化後、同社のうち当社グループとのシナジーが見込まれる売買仲介事業及び賃貸事業を、当社が設立した株式会社Footworkへ会社分割（吸収分割）により承継させました。その後、当社グループにおける中長期的な成長戦略を検討した結果、経営資源の選択と集中という観点から、本件株式譲渡を実行することといたしました。株式会社フットワークは譲渡先のもとで更なる発展を目指すとともに、株式会社Footworkについては引き続き当社グループの一員として、富裕層顧客等に対する売買仲介等のサービス及び賃貸管理物件に紐づく安定収益をはじめとした事業基盤を強化し、潜在的価値を最大限引き出すべく努めて参ります。

(3) 株式譲渡実行日

2023年4月14日（株式売却日）

2023年6月30日（みなし売却）

(取得による企業結合)

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

名 称 シルクル2合同会社

事業の内容 不動産の取得、保有及び処分、不動産の賃貸及び管理

(2) 企業結合を行った主な理由

ユニバーサルトラスト株式会社は、更なるマンション開発事業の推進を目的とし、東京都杉並区のRCマンションの開発を目的とするシルクル2合同会社に対して匿名組合出資を致しました。匿名組合全体に占めるユニバーサルトラスト株式会社の出資比率が一定程度占めること、その他の契約関係等を総合的に判断した結果、シルクル2合同会社を当社の孫会社とするものであります。

(3) 企業結合日

2023年6月30日（持分取得日）

10. 資産除去債務関係に関する注記

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

11. 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

当連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

事業区分	販売高（千円）
居住用不動産事業	1,594,714
収益用不動産事業	3,900,712
その他事業	539,739
顧客との契約から生じる収益	6,035,166
その他の収益	108,483
外部顧客への売上高	6,143,650

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（又は充足するに応じて）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	20,499千円	12,866千円

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、20,499千円であります。

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。

12. セグメント情報に関する注記

【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

顧客の名称又は氏名	売上高 (千円)
A社	2,050,000
B社	901,353

(注) A社及びB社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

13. 1株当たり情報に関する注記

	当連結会計年度 (自2022年10月1日 至2023年9月30日)
1株当たり純資産額	3,556.91円
1株当たり当期純利益	1,353.76円

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(1) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自2022年10月1日 至2023年9月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	495,944
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(千円)	495,944
期中平均株式数(株)	366,346
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	—

(2) 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 (2023年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	1,303,058
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,303,058
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

14. 重要な後発事象に関する注記

(販売用不動産の取得)

当社は、2023年10月30日に、販売用不動産を取得することを決議し、以下の通り売買契約の締結をいたしました。

(1) 販売用不動産の内容

所在地	種類	地積/延床面積
神奈川県厚木市	土地及び建物	土地 303.02㎡、建物594.45㎡

(2) 取得先の概要

相手先は国内の一般事業法人1社になります。

なお、相手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

契約締結日	2023年10月31日
引渡日および代金決済日	2023年12月22日 (予定)