

第47期定時株主総会  
その他の電子提供措置事項  
(交付書面省略事項)

事業報告

業務の適正を確保するための体制及び  
当該体制の運用状況

連結計算書類

連結株主資本等変動計算書  
連結注記表

計算書類

株主資本等変動計算書  
個別注記表

**アズマハウス株式会社**

## 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は、以下のとおりであります。

### (1) 当社並びに当社及び子会社からなる企業集団（以下「当社企業集団」という。）取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ① 当社及び当社企業集団における役職員の業務執行が、法令及び定款に適合することを確保するため、「企業行動憲章」を策定し、これに基づき、当社及び当社企業集団における全役職員は、法令、社会規範及び社内規程を遵守し、倫理的な活動を行う。
- ② 内部監査部門として、代表取締役社長直属の内部監査室を設置し、「内部監査規程」に基づき当社及び当社企業集団の内部監査を実施し、内部管理体制の適正性・有効性を検証する。また、内部監査室は、必要に応じて、監査役、会計監査人と連携し、効果的な内部監査を実施する。

### (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会の職務の執行に係る情報を記録する取締役会議事録、稟議書等の文書及び電磁的記録は、「文書管理規程」に基づき、適切に保存し、管理する。

### (3) 当社及び当社企業集団の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 損失の危険の管理に関する規程として、「危機管理規程」を策定し、当社及び当社企業集団におけるリスク管理に関する必要な事項を定め、リスクの防止及び損失の最小化を図り、危機発生時には、企業価値の毀損を極小化するための体制を整備する。
- ② 代表取締役社長のもとに「リスク・コンプライアンス委員会」を設置し、担当部署から報告された多様なリスクの発生を可能な限り未然に防止し、発生した場合の損失の最小化を検討する。
- ③ 監査役及び内部監査部門は、リスクマネジメントの実効性について監査する。

### (4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ① 取締役会は、経営の最高意思決定機関として、法令及び定款に定める事項並びにその他重要な事項を決議するため、毎月1回定例取締役会を開催する他、機動的に意思決定を行うため、臨時取締役会を開催するものとする。
- ② 業務執行の重要事項を決定するための意思決定機関として、業務執行を行う取締役を構成員とする経営会議を設置し、効率的な意思決定を行う。
- ③ 取締役の職務執行に関する個別経営課題を実務的な観点から審議するために、代表取締役社長を委員長とする予算委員会及びリスク・コンプライアンス委員会を設置する。
- ④ 日常の職務の執行において、「稟議規程」、「職務権限規程」を整備・運用することにより、決裁権限を明確にし、権限委譲を図る。
- ⑤ 取締役会の監督機能を強化するため、社外取締役を設置する。

#### **(5) 当社及び当社企業集団の業務の適正性を確保するための体制**

- ① 子会社の経営の自主性及び独立性を尊重しつつ、当社及び子会社全体の経営における適正かつ効率的な運営を図るため、子会社管理に関する基本規程を策定する。
- ② 子会社等の取締役などの意思決定及び業務執行の監督についてモニタリングを行うことを基本とし、業務執行の状況などを確認する。
- ③ 子会社等の業務の適正を確保する観点から必要な規定・ルールなどを整備するとともに子会社等に係る内部統制を担当する所管は、必要に応じて業務の状況を取締役会、経営会議に報告する。
- ④ 監査部門は子会社を定期的な監査の対象とし、子会社の業務執行の統制状況、内部統制システムの有効性に関する監査を行うとともにその結果とその後の改善状況を取締役会、経営会議に報告する。
- ⑤ 子会社の責任者等は、財務報告の適正性及び法令遵守等にかかる諸施策の実施状況について、当社管理部に対して定期的に報告し、その実効性を確認するとともに、定期的な見直しを行う。
- ⑥ 子会社の内部通報制度の窓口を設置する。また、その運用に関する規定を定めて通報を行った者の秘匿性の確保と不利益の防止を図る。

#### **(6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、その使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項**

- ① 監査役の職務を補助すべき使用人は、必要に応じてその人員を確保する。
- ② 当該使用人が監査役の職務を補助すべき期間中の指揮権は、監査役に委嘱されたものとして、取締役の指揮命令は受けないものとする。

#### **(7) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制及び当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制**

- ① 監査役・監査役会が、職務に必要な情報を収集し、必要に応じて、取締役会等に問題提起ができるよう、監査役は、取締役会の他、経営会議、その他重要会議に出席することができる。
- ② 当社及び当社企業集団における取締役は、会社に著しい損害を与えるおそれのある事実を発見したときは、監査役会に報告する。
- ③ 内部監査部門等の当社及び当社企業集団の使用人は、監査役からの定期・不定期の報告聴取に応じる他、会社に著しい損害を与えるおそれがある事実を発見し、かつ緊急の場合は、直接監査役に当該事実を報告することができる。
- ④ 当社は、監査役への報告を行った当社及び当社企業集団の役職員に対し、当該報告を行ったことを理由とする不利な取扱いを禁止し、その旨を当社及び当社企業集団の役職員に周知徹底する。
- ⑤ 各事業部門における職制ラインの他、内部通報制度を整備し、コンプライアンス違反などによる企業信用の失墜など、企業価値を大きく毀損するような重大な事態の発生を未然に防ぐ仕組みを構築し、報告のあった事項については、監査役に報告する。

**(8) 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他監査費用等の処理に係る方針に関する事項**

監査役がその職務の執行について、当社に対し、必要な費用の前払等の請求をしたときは、当社は、速やかに当該費用又は債務を処理する。

**(9) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制**

- ① 監査役・監査役会は、代表取締役社長及び内部監査室と定期的な意見交換を行う。
- ② 監査役・監査役会は、会計監査人と緊密な連携を図り、効率的な監査を実施する。
- ③ 監査役・監査役会は、職務の執行に当たり必要な場合には、弁護士又は公認会計士等の外部専門家との連携を図る。

**(10) 反社会的勢力排除に向けた体制整備に関する内容**

- ① 「企業行動憲章」において、「反社会的勢力に対する姿勢」について明文化し、全職員の行動指針とする。
- ② 反社会的勢力の排除を推進するため経営企画部を統括管理部署とし、また、不当要求対応の責任者を設置する。
- ③ 「反社会的勢力対策規程」等の関係規程を整備し、反社会的勢力排除のための体制構築に取り組む。
- ④ 取引先等について、反社会的勢力との関係に関して新規取引時及び定期的に確認を行う。
- ⑤ 反社会的勢力の該当有無の確認のため、外部関係機関等から得た反社会的勢力情報の収集に取り組む。
- ⑥ 反社会的勢力からの不当要求に備え、平素から警察、和歌山県暴力追放県民センター、弁護士等の外部専門機関と密接な連携関係を構築する。  
社内では主要な会議（経営会議）や、朝礼などの機会を利用し、定期的に、その内容の周知徹底を図る。

## 業務の適正を確保するための体制の運用状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制の運用状況は以下のとおりであります。

### (1) コンプライアンス体制

当社及び当社の子会社は、コンプライアンス規程を定め、法令及び定款を遵守するための取組みを継続的に行っております。

また、内部通報制度運用規程を定め、取引業者、当社の使用人に対して、研修での教育及び会議体での説明を行い、コンプライアンス体制の実効性の向上に努めております。

### (2) リスク管理体制

当社及び当社の子会社は、危機管理規程を定め、リスク管理項目と担当部門を設定し、管理体制の強化を図っております。

また、リスク・コンプライアンス委員会を設置し、当事業年度は4回開催しております。リスク・コンプライアンス委員会では、各部門等より提出されたリスクの発生及び発生するおそれのあるリスクやコンプライアンス違反等にかかわる事案について、未然の防止及び損失の最小化を検討しております。

### (3) モニタリング体制

当社及び当社の子会社の業務の適正を確保するための体制についての整備・運用状況をコンプライアンス担当部署がモニタリングし、取締役会をはじめとする各会議体に上程することで実効的な改善を検討しております。

また、内部監査部門においても発見されたリスク等に対し、被監査部門のみではなく関連部門にも意見等を求め、適切かつ効率的な改善に向けた指摘・指導を行っております。

## 連結株主資本等変動計算書

(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
2023年4月1日残高	596,763	536,637	14,947,059	△18,302	16,062,157
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当	-	-	△281,545	-	△281,545
親会社株主に 帰属する当期純利益	-	-	797,069	-	797,069
自己株式の処分	-	248	-	8,703	8,952
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	-	-	-	-	-
連結会計年度中の変動額合計	-	248	515,523	8,703	524,475
2024年3月31日残高	596,763	536,885	15,462,583	△9,598	16,586,633

	その他の包括利益累計額	純 資 産 合 計
	その他有価証券評価差額金	
2023年4月1日残高	80,762	16,142,920
連結会計年度中の変動額		
剰余金の配当	-	△281,545
親会社株主に 帰属する当期純利益	-	797,069
自己株式の処分	-	8,952
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	△80,762	△80,762
連結会計年度中の変動額合計	△80,762	443,712
2024年3月31日残高	-	16,586,633

(注) 記載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

### 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連結子会社の数 4社
- ②連結子会社の名称 興國不動産株式会社  
株式会社賃貸住宅センター  
株式会社シージェーシー管理センター  
株式会社アイワライフネット
- ③主要な非連結子会社の名称 アズマファイナンシャルサービス株式会社

#### 連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純利益（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

該当事項はありません。

#### (3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、株式会社賃貸住宅センター（1月31日）、株式会社シージェーシー管理センター（1月31日）及び株式会社アイワライフネット（1月31日）を除き、連結決算日と一致しております。なお、株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネットについては、同社の決算日現在の計算書類を使用して連結決算を行っております。ただし、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

##### その他有価証券

市場価格のない株式等……………決算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）

市場価格のない株式等……………主として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……………個別法による原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

未成工事支出金……………最終仕入原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

貯蔵品……………最終仕入原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下による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 ……………定率法

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日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 4～50年

機械装置及び運搬具 3～17年

### 2 無形固定資産 ……………定額法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

ソフトウェア 5年

のれん 10～20年

### 3 リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係る資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方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 …………… 債権の貸倒れ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。

2 賞与引当金 …………… 従業員の賞与の支給に備えるため、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収益及び費用の計上基準

### 1 不動産売買

#### A) 分譲住宅及び土地の販売

分譲住宅及び土地の販売は、用地の仕入から造成、設計、施工までを行った分譲住宅（土地付き建物）を販売する事業であり、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。取引の対価については、契約の定めにより、契約時、引渡し時に分割して受領している場合があります。

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ものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

#### B) 注文住宅及びリフォームの請負

注文住宅及びリフォームの請負は、建築工事を請け負う事業であり、建物工事請負契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物工事請負契約においては、当社グループの義務の利用により資産（仕掛品）が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて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ため、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記号の進捗度に寄与及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。

取引の対価については、契約の定めにより、契約時、進捗に応じた時、引渡し時、引渡し後（概ね1か月以内）に分割して受領している場合があります。

ただし、建物工事請負契約について、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり集積を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。



### C) 収益不動産の販売

収益不動産の販売は、賃貸マンション等を取得し、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個人及び事業会社等へ販売する事業であり、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います。

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ものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

#### 2 不動産売買仲介に係る手数料

不動産の仲介は、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。

#### 3 賃貸仲介に係る手数料

賃貸仲介は、借主と貸主の間に立ち、賃貸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、借主が仲介対象の賃貸物件への入居が可能となった時点で収益を認識しております。

#### 4 賃貸管理に係る手数料

賃貸管理事業では、不動産オーナーが保有する物件について、建物などのメンテナンス管理及び契約者・テナントに対する管理業務を行っています。

これらの取引は、管理業務を提供した時点（通常は月次）で収益を認識しております。

#### 5 室料売上及び飲食売上に係る収益

当該事業では、顧客に対して宿泊サービスを提供又は飲食サービスを提供しており、顧客が宿泊を行った時点又は飲食を行った時点で収益を認識することとしております。

#### 6 サービス及びその他の販売に係る収益

サービス及びその他の販売に係る収益には、賃貸物件の保険代理業務に係る手数料、浄化槽等管理に係る手数料等が含まれ、これらの取引は契約上のサービスが提供された時点をもって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。

なお、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識しております。

### ⑤その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

#### 販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

不動産・建設事業において、分譲地の開発に要する借入金に係る支払利息は、個々の販売用不動産の原価に算入しております。

(5) 会計上の見積りに関する注記

①販売目的で保有する不動産（棚卸資産）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

- ・販売目的で保有する不動産の評価減金額

(千円)

	当連結会計年度
販売用不動産	24,933

- ・販売目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	当連結会計年度
販売用不動産	4,165,314
未成工事支出金	1,302,638

2 認識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

- ・算出方法

当社グループは取得する不動産の事業計画を用地取得時、工事発注時に策定し、その都度販売価格及び工事原価等の設定・見直しを実施し、それらに基づく正味売却価額にて、販売目的で保有する不動産を評価しております。具体的には、以下の場合に販売用不動産・未成工事支出金の評価減を計上しています。

- A) 販売時の見込利益がマイナスとなっている販売用不動産について、関連する建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合
- B) 販売可能となった月から一定期間を経過した販売用不動産について、販売計画の精査を実施し、建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合

上記の結果、評価減を計上する場合、帳簿価額を正味売却価額（販売見込額から販売に直接要するコストを差し引いて算出）に切り下げることにより評価減を計上しています。

- ・主要な仮定

見積りや仮定の変動は、販売目的で保有する不動産（棚卸資産）の評価損が認識されるか否かの判定、及びその金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。事業計画において設定している販売価格で販売可能であることが主要な仮定です。

- ・翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

計画している販売価格どおりに販売できない場合やできない見込みとなった場合、追加的な評価損や販売時における損失が計上される可能性があります。

②賃貸事業目的で保有する不動産（有形固定資産）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

- ・賃貸事業目的で保有する不動産の減損金額

該当事項はありません。

- ・賃貸事業目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	当連結会計年度
建物及び構築物	6,279,838
土地	13,629,932
合計	19,909,771

2 認識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

- ・算出方法

当社グループは賃貸事業目的で保有する不動産について、主として物件ごとにグルーピングを行い、それぞれについて減損の兆候が生じた場合に、当該不動産及び賃貸事業目的で保有する不動産について将来キャッシュ・フローの見積りを行っています。減損の兆候は主として以下のとおりです。

- A) 資産又は資産グループが使用されている営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みである
- B) 資産又は資産グループが使用されている範囲又は方法について、当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか、あるいは、生ずる見込みである
- C) 資産又は資産グループが使用されている事業に関連して、経営環境が著しく悪化したか、あるいは、悪化する見込みである
- D) 資産又は資産グループの市場価格が著しく下落している

いずれかの減損の兆候が認められる場合、将来の割引前キャッシュ・フロー又は正味売却価額のいずれか高い方と帳簿価額を比較し、帳簿価額の方が高い場合に減損損失を計上しています。減損損失は、帳簿価額を回収可能価額まで減額することにより計算され、回収可能価額は使用価値又は正味売却価額のいずれか高い方を用います。使用価値は、現在の収益・費用等を参考に必要な調整を実施した上で将来キャッシュ・フローを算出し、それらを割引いた現在価値の合計として算出しております。正味売却価額は、主として外部の不動産鑑定士による鑑定評価額等を用いております。

- ・主要な仮定

見積りや仮定の変動は、賃貸事業目的で保有する不動産の減損が認識されているか否かの判定、及びその金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。主要な仮定は将来キャッシュ・フローの算定に用いられる収益や費用です。

- ・翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

当連結会計年度末時点において、減損の兆候が認められる物件は6件(911,185千円)となっております。これらについては、回収可能価額が帳簿価額を上回っているため減損損失を計上しておりませんが、翌連結会計年度以降、将来キャッシュ・フローの見込額の減額や正味売却価額の下落により、追加的な減損損失が発生する可能性があります。

## 2. 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

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計
	不動産・ 建設事業	不動産 賃貸事業	土地有効 活用事業	ホテル事業	計		
不動産売買（新築・リフォームの請負を含む）	8,018,740	－	1,034,335	－	9,053,075	－	9,053,075
売買仲介	87,245	－	270	－	87,515	26,001	113,517
賃貸仲介	－	174,733	－	－	174,733	3,706	178,439
賃貸管理	－	277,603	－	－	277,603	24,633	302,237
室料売上	－	－	－	522,335	522,335	－	522,335
飲食売上	－	－	－	229,087	229,087	－	229,087
その他	234,505	189,512	－	－	424,017	6,138	430,156
顧客との契約から生じる 収益	8,340,492	641,848	1,034,605	751,423	10,768,369	60,480	10,828,850
その他の収益（注） 2	4,980	2,244,898	－	－	2,249,878	8,894	2,258,773
外部顧客への売上高	8,345,472	2,886,747	1,034,605	751,423	13,018,248	69,375	13,087,624

(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、連結子会社（興國不動産株式会社）等の事業活動を含んでおります。

2. 「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) 収益を理解するための基礎となる情報

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（4）会計方針に関する事項④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。

- (3) 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

①契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	153,435
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	178,138
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	134,705
契約負債（期末残高）	133,797

契約資産は、建物工事請負契約について、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ため、期末時点で未請求の工事に係る対価に対する権利に関するものであります。契約資産は、対価に関する権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振替えられます。

契約負債は、主に不動産売買における顧客からの未成工事受入金（前受金）等であります。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、114,105千円であります。

②残存履行義務に配分した取引金額

残存履行義務に配分した取引金額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。なお、以下には会計基準第80-22項（1）の定めに従い、当初に予想される契約期間が1年以内の「売買仲介」、「賃貸仲介」、「賃貸管理」、「室料売上」及び「その他」の収益に関連する履行義務については含めておりません。

(単位：千円)

	当連結会計年度
1年以内	2,957,979
1年超2年以内	204,482
合計	3,162,462

### 3. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保に供している資産

現金及び預金	15,959千円
販売用不動産	2,047,953千円
建物	4,668,943千円
土地	10,461,193千円
計	<u>17,194,050千円</u>

②担保に係る債務

短期借入金	154,500千円
長期借入金	11,272,649千円
(うち、1年内返済予定の長期借入金)	2,004,900千円)
預り保証金	15,959千円
計	<u>11,443,109千円</u>

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 4,625,820千円

(3) 直接減額による圧縮記帳

国庫補助金を受け入れたことにより有形固定資産の取得価額から直接減額している圧縮記帳額及びその内訳は、次のとおりであります。

建物及び構築物 16,783千円

(4) 当連結会計年度末における、長期借入金840,000千円(1年内返済予定の長期借入金140,000千円を含む)について以下の財務制限条項が付されており、いずれかに抵触し、借入先金融機関の請求があった場合、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。当条項は以下のとおりであります。

- ①2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人(当社)の連結貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の70%以上に維持すること
- ②2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社(株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット)の貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の80%以上に維持すること
- ③2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人(当社)の連結損益計算書に示される営業損益を2期連続して損失としないこと
- ④2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社(株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット)の損益計算書に示される営業損益の合計を損失としないこと

#### 4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数  
普通株式 8,063,400株

(2) 当連結会計年度末における自己株式の種類及び株式数  
普通株式 13,234株

#### (3) 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 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年6月28日 定時株主総会	普通株式	140,667	17.50	2023年3月31日	2023年6月29日
2023年11月14日 取締役会	普通株式	140,877	17.50	2023年9月30日	2023年12月8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期となるもの

2024年6月27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付議することを予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	140,877	利益剰余金	17.50	2024年3月31日	2024年6月28日

## 5. 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・建設事業及び不動産賃貸事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を、主に銀行等金融機関からの借入及び社債発行等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、投機的な取引は行わない方針です。

#### ②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

当社グループの主たる事業である不動産・建設事業においては、取引先が主として個人の顧客であり、建築請負工事の受注契約及び販売契約時には業務管理部において顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。また、取引は現金決済をもって完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生しません。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されておりますが、四半期ごとに時価の把握を行い、保有状況を継続的に見直しております。なお、期末日時点で投資有価証券は保有していません。

借入金及び社債は、主に不動産・建設事業及び不動産賃貸事業において商品となる不動産の仕入に必要な資金の調達であり、主に変動金利を採用しているため金利変動リスクに晒されております。金利変動リスクについては、月次単位で金融機関毎の借入金利の一覧表を作成の上、変動状況をモニタリングし、急激な金利変動がないか管理を行っております。また、一部の長期借入金の金利変動リスクに対しては金利スワップ取引により支払利息の固定化を実施しております。また、各部署からの報告に基づき業務管理部が借入金等の返済計画を立てております。販売計画の遅延等により、借入金の期限返済が困難な場合には、金融機関と協議の上、返済期限の延長等のリファイナンスをしております。

#### ③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額の他、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、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

### (2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31日（当連結会計年度の決算日）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。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
社債（※2）	390,000	384,798	△5,201
長期借入金（※2）	12,972,215	12,940,458	△31,756
負債合計	13,362,215	13,325,257	△36,958

※1. 「現金及び預金」、「工事未払金」、「短期借入金」及び「未払法人税等」については、現金であること、また預金、工事未払金、短期借入金及び未払法人税等が短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

※2. 連結貸借対照表では流動負債に含まれている1年内償還予定の社債及び1年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。

※3. 市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額25,053千円）は含まれておりません。



(3) 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	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
社債	40,000	40,000	40,000	270,000	—	—
長期借入金	2,438,845	2,595,505	1,556,325	1,186,868	1,079,017	4,115,654
合計	2,478,845	2,635,505	1,596,325	1,456,868	1,079,017	4,115,654

(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原価

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

①時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（2024年3月31日）

該当事項はありません。

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

当連結会計年度（2024年3月31日）

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	384,798	—	384,798
長期借入金	—	12,940,458	—	12,940,458
負債計	—	13,325,257	—	13,325,257

(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

社債（1年内償還予定含む）

これらの時価は、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いたリスクを加味した利率を基に、割引現在価値法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。

長期借入金（1年内返済予定含む）

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似しているものと考えられるため、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、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算出しており、レベル2の時価に分類しております。

## 6. 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

和歌山県和歌山市その他の地域において、賃貸用オフィスビルや賃貸用住宅等（土地を含む。）を所有しております。

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、856,086千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価並びに販売費及び一般管理費に計上）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			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	
18,427,675千円	1,482,095千円	19,909,771千円	21,754,020千円

- (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は、大阪府泉佐野市日根野のマンションの取得（407,795千円）、和歌山県和歌山市鷹匠町のテナントの取得（323,308千円）、大阪府泉佐野市日根野のマンションの取得（275,493千円）、和歌山県田辺市稲成町のテナントの取得（231,777千円）、和歌山県和歌山市小雑賀の月極駐車場の取得（68,168千円）であります。主な減少は、和歌山県和歌山市吐前のテナントの除売却（60,690千円）、和歌山県和歌山市西浜の戸建賃貸の除売却（44,557千円）、和歌山県和歌山市木ノ本の集合住宅の除売却（43,545千円）、和歌山県和歌山市木ノ本の集合住宅の除売却（34,114千円）であります。
3. 時価の算定方法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基準等に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得時や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。

## 7. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	2,060円41銭
1株当たり当期純利益	99円06銭

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

# 株主資本等変動計算書

(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

	株 主 資 本							
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金		
2023年4月1日残高	596,763	528,963	191	529,155	2,500	6,653,000	8,392,792	15,048,292
事業年度中の変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	△281,545	△281,545
当期純利益	-	-	-	-	-	-	744,753	744,753
自己株式の処分	-	-	248	248	-	-	-	-
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-
事業年度中の変動額合計	-	-	248	248	-	-	463,207	463,207
2024年3月31日残高	596,763	528,963	440	529,403	2,500	6,653,000	8,855,999	15,511,499

	株 主 資 本		評価・換算差額等	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	
2023年4月1日残高	△18,302	16,155,908	80,762	16,236,671
事業年度中の変動額				
剰余金の配当	-	△281,545	-	△281,545
当期純利益	-	744,753	-	744,753
自己株式の処分	8,703	8,952	-	8,952
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	-	-	△80,762	△80,762
事業年度中の変動額合計	8,703	472,159	△80,762	391,396
2024年3月31日残高	△9,598	16,628,068	-	16,628,068

(注) 記載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

### (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 ……………移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等……………決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部  
以外のもの 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）

市場価格のない株式等……………移動平均法による原価法定

#### ② 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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  
未成工事支出金 の低下による簿価切下げの方法により算定）

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  
下による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

有形固定資産 ……………定率法

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  
降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 4～47年

構築物 7～20年

機械及び装置 6～17年

工具、器具及び備品 3～15年

無形固定資産 ……………定額法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

ソフトウェア 5年

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係る資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方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 ……………債権の貸倒れ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。

② 賞与引当金 ……………従業員の賞与の支給に備えるため、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) 収益及び費用の計上基準

##### ①不動産売買

###### 1 分譲住宅及び土地の販売

分譲住宅及び土地の販売は、用地の仕入から造成、設計、施工までを行った分譲住宅（土地付き建物）を販売する事業であり、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。取引の対価については、契約の定めにより、契約時、引渡し時に分割して受領している場合があります。

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ものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

###### 2 注文住宅及びリフォームの請負

注文住宅及びリフォームの請負は、建築工事を請け負う事業であり、建物工事請負契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物工事請負契約においては、当社グループの義務の利用により資産（仕掛品）が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて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ため、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記号の進捗度に寄与及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。

取引の対価については、契約の定めにより、契約時、進捗に応じた時、引渡し時、引渡し後（概ね1か月以内）に分割して受領している場合があります。

ただし、建物工事請負契約について、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり集積を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

###### 3 収益不動産の販売

収益不動産の販売は、賃貸マンション等を取得し、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個人及び事業会社等へ販売する事業であり、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います。

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ものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

##### ②不動産売買仲介に係る手数料

不動産の仲介は、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。

##### ③賃貸仲介に係る手数料

賃貸仲介は、借主と貸主の間に立ち、賃貸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、借主が仲介対象の賃貸物件への入居が可能となった時点で収益を認識しております。

##### ④賃貸管理に係る手数料

賃貸管理事業では、不動産オーナーが保有する物件について、建物などのメンテナンス管理及び契約者・テナントに対する管理業務を行っています。

これらの取引は、管理業務を提供した時点（通常は月次）で収益を認識しております。

##### ⑤室料売上及び飲食売上に係る収益

当該事業では、顧客に対して宿泊サービスを提供又は飲食サービスを提供しており、顧客が宿泊を行った時点又は飲食を行った時点で収益を認識することとしております。

⑥サービス及びその他の販売に係る収益

サービス及びその他の販売に係る収益には、賃貸物件の保険代理業務に係る手数料、浄化槽等管理に係る手数料等が含まれ、これらの取引は契約上のサービスが提供された時点をもって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。

なお、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識しております。

(5) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

不動産・建設事業において、分譲地の開発に要する借入金に係る支払利息は、個々の販売用不動産の原価に算入しております。

(6) 会計上の見積りに関する注記

①販売目的で保有する不動産（棚卸資産）の評価

- 1 当事業年度の計算書類に計上した金額  
・販売目的で保有する不動産の評価減金額

(千円)

	当事業年度
販売用不動産	24,933

- ・販売用目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	当事業年度
販売用不動産	4,165,314
未成工事支出金	1,297,658

- 2 認識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  
連結計算書類「注記事項（会計上の見積りに関する注記）①販売目的で保有する不動産（棚卸資産）の評価」に記載した内容と同一であります。

②賃貸事業目的で保有する不動産（有形固定資産）の減損

- 1 当事業年度の計算書類に計上した金額  
・賃貸事業目的で保有する不動産の減損金額  
該当事項はありません。  
・賃貸事業目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	当事業年度
建物及び構築物	6,138,347
土地	13,447,226
合計	19,585,573

- 2 認識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  
連結計算書類「注記事項（会計上の見積りに関する注記）②賃貸事業目的で保有する不動産（有形固定資産）の減損」に記載した内容と同一であります。

## 2. 収益認識に関する注記

「連結注記表 2. 収益認識に関する注記」に記載しているため、記載を省略しています。

## 3. 貸借対照表に関する注記

### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

#### ①担保に供している資産

現金及び預金	15,959千円
販売用不動産	2,047,953千円
建物	4,668,943千円
土地	10,461,193千円
子会社株式	1,910,150千円
計	<u>19,104,201千円</u>

#### ②担保に係る債務

短期借入金	154,500千円
長期借入金	11,272,649千円
(うち、1年内返済予定の長期借入金	2,004,900千円)
預り保証金	15,959千円
計	<u>11,443,109千円</u>

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 4,349,502千円

### (3) 直接減額による圧縮記帳

国庫補助金を受け入れたことにより有形固定資産の取得価額から直接減額している圧縮記帳額及びその内訳は、次のとおりであります。

建物及び構築物	16,783千円
---------	----------

### (4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	350千円
短期金銭債務	1,149千円
長期金銭債務	572,022千円

(5) 当事業年度末における、長期借入金840,000千円（1年内返済予定の長期借入金140,000千円を含む）について以下の財務制限条項が付されており、いずれかに抵触し、借入先金融機関の請求があった場合、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。当条項は以下のとおりであります。

- ①2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の70%以上に維持すること
- ②2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット）の貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の80%以上に維持すること
- ③2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結損益計算書に示される営業損益を2期連続して損失としないこと
- ④2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット）の損益計算書に示される営業損益の合計を損失としないこと

#### 4. 損益計算書に関する注記

##### (1) 関係会社との取引高

営業取引による取引高

売 上 高	9,031千円
売 上 原 価	1,714千円
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	73,915千円
営業取引以外の取引による取引額	47,636千円

##### (2) 棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

売 上 原 価	24,933千円
---------	----------

##### (3) 固定資産の減損損失

用途	種類	場所	減損損失
ホテル事業	建物及び構築物	和歌山県岩出市	668千円

当社は、事業領域を基礎とした商品・サービス別のセグメントに基づきグルーピングを行っております。

当事業年度においては、ホテル事業に供している資産のうち、営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みである資産グループの簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失668千円として特別損失に計上しました。なお、当資産の回収可能価額は正味売却価額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鑑定評価額等により評価しております。

#### 5. 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及び株式数

普通株式	13,234株
------	---------



## 6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生は、減損損失及び投資有価証券評価損であり、繰延税金負債の発生は、税務上の収益認識差額であります。

## 7. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 役員及び個人主要株主等

(単位：千円)

種 類	会社等の名称 又は氏名	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	科 目	期末残高
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(株)日和設計 (注) 1	なし	設計業務の委託	当社の建築物件の設計 (注) 2	22,945	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 当社代表取締役社長東行男の近親者が議決権の過半数を保有している会社であります。

2. 設計料は、(株)日和設計以外からも見積りを入力し、市場の実勢価格を勘案して発注先及び発注額を決定しております。

### (2) 子会社及び関連会社等

(単位：千円)

種 類	会社等の名称 又は氏名	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	科 目	期末残高
子会社	(株)アイワライフネット	所有 直接100%	資金貸借	資金の借入 (注)	—	長期借入金	500,000
				利息の支払い	7,200	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の借入につきましては、子会社株式追加取得の資金調達を目的とした取引であり、借入利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 2,065円56銭

1株当たり当期純利益 92円56銭

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。