

個 別 注 記 表

平 成 2 7 年 1 2 月 3 1 日

I. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

II. 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

①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その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法又は償却原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

①販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

②仕掛販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

2. 固定資産の減価償却方法

(1) 有形固定資産 定率法

（リース資産を除く） ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8年～40年

工具、器具及び備品 6年～10年

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

(2) 無形固定資産 定額法によっております。

（リース資産を除く）

(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、残存価額を零とする定額法によっております。

(4) 長期前払費用 均等償却によっております。

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 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

①株式交付費 定額法によっております。

償却期間 3年

- ②社債発行費等 定額法によっております。
償却期間 3年

(2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

Ⅲ. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	1,785,981千円
仕掛販売用不動産	425,790千円
建物	732,934千円
構築物	601千円
土地	869,215千円
計	3,814,524千円

上記に対応する債務

短期借入金	608,600千円
1年内返済予定の長期借入金	113,524千円
長期借入金	2,285,490千円
計	3,007,614千円

(2) 資産から直接控除した減価償却累計額

建物	229,285千円
構築物	703千円
工具、器具及び備品	1,108千円

(3) 保証債務

下記の会社の金融機関等からの借入債務に対し、債務保証を行っております。

合同会社吉祥寺ニュープラザビル	631,240千円
計	631,240千円

(4) 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	218,171千円
短期金銭債務	2,887千円

Ⅳ. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

販売費及び一般管理費 58,400千円

営業取引以外の取引による取引高

業務委託収入 15,000千円

Ⅴ. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度末日における発行済株式の数

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式	3,726,500株	740,000株	一株	4,466,500株

(注) 発行済株式数の増加740,000株は、新株予約権行使による新株の発行によるものであります。

(2) 当事業年度末日における自己株式の数

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式	5,286株	300,039株	一株	305,325株

(注) 自己株式数の増加300,039株は、取得によるものであります。

(3) 剰余金の配当に関する事項

当事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

平成28年3月30日開催予定の第26期定時株主総会において、次の通り付議いたします。

株式の種類	配当の原資	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
普通株式	利益剰余金	20	5	平成27年12月31日	平成28年3月31日

(4) 当事業年度の末日における当社が発行している新株予約権の目的となる株式の数

普通株式808,500株

VI. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産の発生の主な原因の内訳

繰延税金資産(流動)	
税務上の繰越欠損金	120,796千円
未払事業税	4,090千円
賞与引当金	1,706千円
貸倒引当金	297千円
その他	308千円
繰延税金資産小計	127,200千円
評価性引当額	—千円
計	127,200千円
繰延税金資産(固定)	
税務上の繰越欠損金	146,397千円
賃貸建物減価償却	89千円
投資有価証券評価損損金不算入	564千円
貸倒引当金	1,206千円
その他	466千円
繰延税金資産小計	148,723千円
評価性引当額	△148,723千円
計	—千円

(注) 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

(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差異の原因となった主な項目別の内訳

法定実効税率	35.6%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%
住民税均等割等	0.0%
所得拡大税制による税額控除	△0.5%
評価性引当金の増減	△43.6%
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.7%
その他	△0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△6.5%

(3) 法人税率の変更等による影響

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前事業年度の35.6%から平成28年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%に平成29年1月1日以降に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.3%に変更しております。

また、欠損金の繰越控除限度額を平成28年1月1日以降に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の65相当額に変更しております。

なお、この税率変更により、繰延税金資産の金額が9,909千円減少し、法人税等調整額が9,909千円増加しております。

VII. 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り組み方針

当社は、主に不動産の仕入、販売事業を行うための、不動産仕入計画に照らして、必要な資金(主に金融機関からの借入)を

調達しております。

(2) 金融商品の内容及びリスク

有価証券は発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金は、主に不動産販売事業に必要な不動産仕入資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で21年後であります。

長期預り敷金保証金は、賃貸契約の敷金、保証金及び建設協力金等であり、主に、一定期間若しくは契約満了時に相手先に返済するものであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、経理財務規程に従い、営業債権について、経理財務部が取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

当期の決算日現在における最大信用リスク額は、信用リスクに晒される金融資産の貸借対照表価額により表わされています。

②市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクに晒されておりますが、経理財務部が借入先ごとに定期的に金利変動の管理を行うことにより、金利変動による負担増減の早期把握を図っております。

③資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各部署からの報告に基づき経理財務部が適時に資金繰計画を作成・更新することにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 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ほか、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

平成27年12月31日における貸借対照表計上額、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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注2)を参照ください。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	724,784	724,784	—
(2) 共同事業出資金	200,260	200,217	△42
資産計	925,044	925,001	△42
(1) 買掛金	61,294	61,294	—
(2) 未払金	314,084	314,084	—
(3) 短期借入金	633,400	633,400	—
(4) 長期借入金	2,594,094	2,594,094	—
(5) 長期預り敷金保証金	161,276	143,615	△17,661
負債計	3,764,149	3,746,487	△17,661

(注) 1. 流動負債に計上している1年内返済予定の建設協力金は、(5)長期預り敷金保証金に含めて表示しております。

2. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 共同事業出資金

将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な利率で割引いた現在価値により算出する方法によっております。

負債

(1) 買掛金、(2) 未払金、並びに(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

変動金利による借入であることから短期間で市場金利を反映しており、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。

(5) 長期預り敷金保証金

貸貸予定期間に対応する将来キャッシュ・フローについて、リスク・フリー・レートで割引計算を行っております。また、預り敷金保証金に含まれる建設協力金の時価については、元利金の合計額を国債の利回り等適切な指標により割り引いて算出する方法によっております。

(注2) 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

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	36,002
関係会社株式 (非上場株式)	38,395
出資金	47,639
匿名組合出資預り金	199,500

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	724,784	—	—	—
共同事業出資金	37,300	162,960	—	—
合計	762,084	162,960	—	—

(注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

(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
短期借入金	633,400	—	—	—	—	—
長期借入金	139,468	730,637	487,606	111,024	149,050	976,307
合計	772,868	730,637	487,606	111,024	149,050	976,307

VIII. 賃貸等不動産に関する注記

賃貸等不動産の状況及び時価に関する事項

1. 賃貸等不動産の概要

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用の住居系マンション、オフィスビル(土地を含む。)を有しております。平成27年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は62,320千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上。)であります。

2. 賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び当事業年度における主な変動並びに決算日における時価及び当該時価の算定方法

(単位:千円)

貸借対照表計上額			決算日における時価
当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
1,690,147	△87,263	1,602,883	1,768,394

(注) 1 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 主な変動

増加は、賃貸用の住居系マンション、オフィスビルの資本的支出 25,166千円

減少は、オフィスビルの売却 72,702千円

賃貸用の住居系マンション、オフィスビルの減価償却 39,728千円

3 時価の算定方法

主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

Ⅷ. 資産除去債務に関する注記

貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社は、賃貸借契約に基づき使用する本社オフィスについて、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

Ⅸ. 関連当事者との取引に関する注記

当該株式会社と関連当事者の取引

(ア) 株式会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等

該当事項はありません。

(イ) 株式会社の子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	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	株式会社 ラ・アトレ ジデンシヤル	東京都 港区	10,000千円	不動産 販売	(所有) 直接 (100.0)	不動産 の仕入 れ、販 売にお ける業 務受託	経費等の 立替	157,614	立替金 その他	21,037 7,235
							販売手数料等の支払	58,400	—	—
							業務委託 収入	15,000	—	—
							債務保証 (注)2	72,000	—	—
子会社	L' ATTRAIT PROPERTY DEVELOPME NT INC.	カンボジ ア王国 プノンペ ン特別 市	100千ドル	不動産 開発	(所有) 直接 (49.0)	不動産 の共同 開発	共同事業 出資	165,565	共同事業 出資金	162,960
							経費等の 立替	26,938	立替金	26,938

(注) 1 上記の金額のうち、取引金額には消費税等を含まず、期末残高は消費税等を含んで表示しております。

2 金融機関からの借入に対する債務保証であり、取引金額は期末時点の保証残高であります。

3 取引条件及び取引条件の決定方針等取引条件は、一般の取引条件によっております。

(ウ) 株式会社と同一の親会社を持つ会社等及び当該株式会社のその他の関係会社の子会社等

該当事項はありません。

(エ) 株式会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	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)
役員	脇田栄一	—	—	当社代表 取締役	(被所有) 直接 (0.03)	債務 被保 証	借入金 に対す る債務 被保証 (注)2	24,722	1年内 返済予 定の長 期借入 金及び 長期借 入金	—

(注) 1 上記の金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。

2 当社の金融機関からの借入に対して債務保証を受けているものであります。なお、当社は債務被保証に対して保証料の支払い及び担保の提供は行っておりません。

3 取引条件及び取引条件の決定方針等
取引条件は、一般の取引条件によっております。

XI. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	383円91銭
1株当たり当期純利益金額	159円47銭
潜在株式調整後	
1株当たり当期純利益金額	146円46銭

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

1株当たり当期純利益金額	
当期純利益(千円)	628,856
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	628,856
普通株式の期中平均株式数(株)	3,943,308
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
当期純利益調整額(千円)	—
普通株式増加数(株)	350,279
(うち新株予約権(株))	(350,279)
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まれなかった潜在株式の概要	—

(注) 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

XII. 重要な後発事象に関する注記

当社は、平成28年2月25日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。

1. 取得の内容

(1) 取得対象株式の種類	普通株式
(2) 取得し得る株式の総数	100,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合2.4%)
(3) 株式の取得価額の総額	70,000千円(上限)
(4) 取得期間	平成28年2月26日から平成28年4月28日まで
(5) 取得方法	東京証券取引所における市場買付け

2. 自己株式取得の目的

経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行することによって資本効率を改善させるとともに、株主利益の向上を図るためであります。