

個 別 注 記 表
平 成 2 8 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

時価のあるもの

決算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）を採用しております。

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) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法を採用しております。

(3) 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）、並びに平成28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) 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。

(3) 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

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。

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. 重要なヘッジ会計の方法

- (1) ヘッジ会計の方法
繰延ヘッジ処理によっております。
- (2) ヘッジ手段とヘッジ対象
ヘッジ手段…金利スワップ
ヘッジ対象…借入金
- (3) ヘッジ方針
金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。
- (4) ヘッジ有効性評価の方法
ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

6. 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. 会計方針の変更に関する注記

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を当事業年度から適用し、取得関連費用を発生した事業年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当事業年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する事業年度の計算書類に反映させる方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58—2項（4）及び事業分離等会計基準第57—4項（4）に定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首時点から将来にわたって適用しております。これによる計算書類に与える影響はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当事業年度において、計算書類に与える影響は軽微であります。

IV. 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	3,383,963千円
仕掛販売用不動産	2,115,546千円
建物	1,149,708千円
構築物	10,616千円
土地	398,574千円
計	7,058,409千円
上記に対応する債務	
短期借入金	1,079,500千円
1年内返済予定の長期借入金	787,275千円
長期借入金	5,705,427千円
計	7,572,203千円
(2) 資産から直接控除した減価償却累計額	
建物	149,877千円
構築物	883千円
工具、器具及び備品	1,897千円
(3) 保証債務	
下記の会社の金融機関からの借入債務に対し、債務保証を行っております。	
合同会社周南開発	864,758千円
計	864,758千円
(4) 関係会社に対する金銭債権債務	
短期金銭債権	247,975千円
短期金銭債務	6,483千円

V. 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	74,574千円
営業取引以外の取引による取引高	
受取利息	129千円
業務委託収入	15,000千円

VI. 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	4,466,500株	300,000株	一株	4,766,500株

(注) 発行済株式数の増加300,000株は、新株予約権の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	305,325株	94,900株	一株	400,225株

(注) 自己株式数の増加94,900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

決議	株式の種類	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
第26回定時株主総会 (平成28年3月30日開催)	普通株式	20	5	平成27年12月31日	平成28年3月31日

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29年3月29日開催予定の第27回定時株主総会において、次のとおり付議いたします。

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	21	5	平成28年12月31日	平成29年3月30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508,500株

VII. 税効果会計に関する注記

- (1) 繰延税金資産の発生の主なる原因の内訳

繰延税金資産（流動）	
税務上の繰越欠損金	112,386千円
未払事業税	2,848千円
貸倒引当金	277千円
その他	1,542千円
繰延税金資産小計	117,054千円
評価性引当額	一千円
計	117,054千円
繰延税金資産（固定）	
税務上の繰越欠損金	94,855千円
投資有価証券評価損損金不算入	539千円
破産更生債権	1,154千円
減価償却資産	1,932千円
その他	274千円
繰延税金資産小計	98,756千円
評価性引当額	△98,756千円
計	一千円

(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	32.3%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2%
住民税均等割等	0.4%
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	3.8%
所得拡大税制による税額控除	△0.9%
評価性引当金額の増減	△20.5%
その他	0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	16.6%

- (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28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税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、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、前事業年度の計算において使用した32.3%から平成29年1月1日に開始する事業年度及び平成30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等については30.9%に、平成31年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、30.6%となります。

また、欠損金の繰越控除限度額が平成29年1月1日以後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60相当額に、平成30年1月1日以後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55相当額に、平成31年1月1日以後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50相当額に改正されております。

なお、この税率変更により、繰延税金資産の金額が8,416千円減少し、法人税等調整額が8,416千円増加しております。

Ⅷ. 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22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することにより、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28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）を参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	868,025	868,025	—
(2) 共同事業出資金	258,329	258,329	—
(3) 投資有価証券	72,756	72,756	—
資産計	1,199,111	1,199,111	—
(1) 買掛金	252,340	252,340	—
(2) 未払金	207,109	207,109	—
(3) 短期借入金	1,219,500	1,219,500	—
(4) 長期借入金	6,813,127	6,813,127	—
(5) 長期預り敷金保証金	267,136	246,254	△20,882
負債計	8,759,214	8,738,332	△20,882

（注）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。

（注1）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り引いた現在価値により算出する方法によっております。

(3) 投資有価証券

時価について、株式は取引所の価格によっております。

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

賃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 (非上場株式)	29,347
関係会社株式 (非上場株式)	38,595
出資金	13,449
匿名組合出資預り金	252,000

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	868,025	—	—	—
共同事業出資金	—	258,329	—	—
合計	868,025	258,329	—	—

(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	1,219,500	—	—	—	—	—
長期借入金	878,124	3,338,286	766,979	176,890	508,359	1,144,486
合計	2,097,624	3,338,286	766,979	176,890	508,359	1,144,486

IX. 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（土地を含む）、商業施設を有しております。平成28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61,641千円（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	
1,602,883	△43,983	1,558,900	1,553,223

(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、商業施設の取得	810,993千円
賃貸用の住居系マンションの資本的支出	22,737千円
減少は、賃貸用のオフィスの売却	144,372千円
賃貸用の住居系マンションの売却	683,667千円
賃貸用の住居系マンション、オフィスビル及び商業施設の減価償却	49,674千円

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。

X. 資産除去債務に関する注記

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

主に商業施設の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から2年から34年と見積もり、割引率は0.0%から0.5%を使用しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	一千円
有形固定資産の取得による増加額	67,956千円
時の経過による調整額	302千円
期末残高	68,259千円

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。

XI. 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 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	155,835	立替金 その他	5,283 2,599
							販売手数料 等の支払	63,132	—	—
							人件費の 被負担	11,442	—	—
							業務委託 収入	15,000	—	—
子会社	L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPME NT INC.	カンボジ ア王国 プノンベン 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 出資金	158,329
							経費等の 立替	18,713	立替金	45,652
							資金の貸付	35,061	その他	35,061
							利息の受取	129	その他	129
子会社	合同会社 周南開発	大阪府 大阪市	100千円	不動産 管理	(所有) 直接 (100.0)	不動産 の管理	経費等の 立替	858	立替金	919
							債務保証 (注)2	864,758	—	—

(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(4.6)間接(11.2)	債務被保証	借入金に対する債務被保証(注)2	16,730	1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	—
						—	新株予約権(ストックオプション)の行使(注)4	33,400	—	—
役員	八尾浩嗣	—	—	当社取締役	(被所有)直接(6.6)	—	新株予約権(ストックオプション)の行使(注)4	16,700	—	—

- (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。
4. 新株予約権の行使は、平成24年11月30日に割り当てられた第4回新株予約権の行使によるものであります。

XII. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	397円72銭
1株当たり当期純利益金額	43円85銭
潜在株式調整後	
1株当たり当期純利益金額	42円45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)	185,242
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)	185,242
普通株式の期中平均株式数(株)	4,224,461
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)	139,533
(うち新株予約権(株))	(139,533)
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。

XIII. 重要な後発事象に関する注記

当社は、平成29年1月25日開催の取締役会決議に基づき、平成29年1月31日付で、子会社による固定資産を取得いたしました。

なお、取得した固定資産の概要は次のとおりであります。

(1) 固定資産の取得の目的

当社の不動産管理事業の拡大の一環として、高齢者向け施設の取得を推進しており、当該子会社による固定資産においても、高齢者向け施設の取得の更なる拡大を目的として、固定資産(土地及び建物)3物件を取得するものであります。

(2) 取得する子会社

ケイツー・ヘルスケア札幌合同会社(出資比率:当社100%)

※ 上記子会社の取得日は平成29年1月18日であります。

(3) 取得資産の内容

① 所在地

物件1: 北海道札幌市中央区北十一条西(土地及び建物)

物件2: 北海道江別市野幌末広町(土地及び建物)

物件3: 北海道旭川市大雪通(土地及び建物)

② 内容

物件1: [土地] 3,561.63㎡ [建物] 7,173.17㎡

物件2: [土地] 1,920.75㎡ [建物] 2,654.47㎡

物件3: [土地] 1,268.15㎡ [建物] 2,607.90㎡

(注) 当事者間の守秘義務があるため、取得金額の記載を省略しております。

(4) 保証債務

ケイツー・ヘルスケア札幌合同会社の金融機関からの借入に対して、当社が3,500,000千円の債務保証を行っております。