

第29期定時株主総会招集ご通知に関するの インターネット開示事項

連 結 注 記 表

個 別 注 記 表

(自 2021年9月1日 至 2022年8月31日)

株式会社三栄建築設計

「連結注記表」および「個別注記表」につきましては、法令および当社定款第13条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス<https://san-a.com/>）に掲載することにより株主のみなさまに提供しております。

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

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項等は以下のとおりであります。

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の数 11社

主要な連結子会社の名称	
	株式会社MAI
	株式会社メルディアDC
	株式会社メルディアリアルティ
	メルディアホテルズ・マネジメント株式会社
	Meldia Investment Realty of America, Inc.
	株式会社MMP
	マックホーム株式会社
	株式会社田村工務店
	MPD Realty, Inc.
	Alpha Construction Co. Inc.
	Meldia Development LLC

(注) 2022年3月1日付で、「Meldia Investment Realty of America, Inc.」の100%子会社として、「Meldia Development LLC」を設立しております。

② 主要な非連結子会社の名称等

(主要な非連結子会社の名称)

株式会社三栄クラフター
FAWDO株式会社
株式会社プロスエーレ
サン住宅品質検査株式会社
MELDIA ARCHITECT VIETNAM Co., LTD.
メルディア・アセットマネジメント株式会社

(注) S T V 合同会社は2022年3月29日付で解散し、2022年8月26日付で清算終了しております。

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)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

持分法を適用していない主要な非連結子会社及び主要な関連会社の名称等

(主要な非連結子会社の名称)

株式会社三栄クラフター

F A W D O株式会社

株式会社プロスエーレ

サン住宅品質検査株式会社

MELDIA ARCHITECT VIETNAM Co., LTD.

メルディア・アセットマネジメント株式会社

(主要な関連会社の名称)

株式会社メルディア R I Z A P 湘南スポーツパートナーズ

LEADVISORSANEI HOSPITALITY HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

- (注) 株式会社プロスエーレワンは2022年3月23日付で解散し、2022年5月26日付で清算終了しております。

(持分法を適用していない理由)

持分法を適用していない非連結子会社又は関連会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないためであります。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

株式会社MA I、株式会社メルディアリアルティ、Meldia Investment Realty of America, Inc.、株式会社MMP及びMeldia Development LLCの決算日は、連結決算日と一致しております。株式会社メルディアDC、メルディアホテルズ・マネジメント株式会社、マックホーム株式会社及び株式会社田村工務店の決算日は6月30日であります。連結計算書類の作成にあたっては、決算日現在の計算書類を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生し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。

MPD Realty, Inc. の決算日は3月31日であります。連結計算書類の作成にあたっては、6月30日現在で実施した仮決算に基づく計算書類を使用し、連結決算日までの期間に発生し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。

Alpha Construction Co. Inc. の決算日は5月31日であります。連結計算書類の作成にあたっては、決算日現在の計算書類を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生し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 重要な資産の評価基準及び評価方法

(a) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式
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 時価法（評価差額は全部純資産直入法、売却原価は移動平均法
以外のもの 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
なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(b) 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金
個別法による原価法（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の方法

(a) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。

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）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備、並びに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 3.5年～47年

(b) 無形固定資産

ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

のれんについては、効果の発現する期間（5～10年）で均等償却を行っております。

(c) 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 引当金の計上基準

- (a) 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勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- (b) 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 退職給付に係る会計処理の方法

- (a) 退職給付見込額の期間帰属方法
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、主として給付算定式基準によっております。
- (b) 数理計算上の差異の費用処理方法
数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による按分額をそれぞれ発生の翌連結会計年度より費用処理しております。未認識数理計算上の差異については、税効果を調整のうえ、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。
- (c) 小規模企業等における簡便法の採用
一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

⑤ 収益及び費用の計上基準

当社グループ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）は以下のとおりであります。

(a) 一時点で充足される履行義務

不動産分譲事業においては、自社で用地を取得し、建物（戸建・マンション・アパート・テナントビルなど）を設計・施工し、顧客と不動産売買契約を締結し、顧客に引渡しを行う履行義務を負っております。また、不動産販売事業においては、自社で収益不動産を取得し、修繕、改装、稼働率の改善などにより資産価値を高めたうえで、顧客と不動産売買契約を締結し、顧客に引渡しを行う履行義務を負っております。これらの取引については、顧客へ物件を引渡しした時点で収益を認識しております。

(b) 一定期間で充足される履行義務

不動産請負事業においては、個人・法人顧客との間で、建物（戸建・マンション・アパート・テナントビルなど）の施工について工事請負契約を締結し、当該契約に基づき、建築工事を行う履行義務を負っております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足する取引であり、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。進捗度の測定は、各報告期間の期末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の合計に占める割合に基づいて行っております。なお、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工事契約については代替的な取扱いを適用し、一定の期間にわたり収益を認識せず、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。また、当連結会計年度において、対価に重要な金融要素は含まれておりません。

賃貸収入事業においては、首都圏のほか、全国主要都市において事業用物件及び居住用物件を保有しており、これらについて、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

⑥ その他連結計算書類作成のための基本となる事項

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、決算日の直物が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。

なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物が替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

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。これにより、工事契約について、従来は、進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたって収益を認識するよう変更しております。ただし、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工事契約については、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。

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ますが、利益剰余金の期首残高へ与える影響はありません。

また、当連結会計年度の損益に与える影響もありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より、「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することとしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(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いたしました。これによる、連結計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

(販売用不動産等の評価)

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	43,956,024千円
仕掛販売用不動産	42,362,443千円
棚卸資産評価損（売上原価）	64,992千円

棚卸資産評価損（売上原価）は戻入との純額を記載しております。

(2) 識別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

販売用不動産等の評価は、個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しており、販売計画等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には棚卸資産評価損を計上しております。

なお、正味売却価額は、景気動向や金利動向、税制改正、不動産・金融に関する諸制度の改正など、将来の不確実な条件の変動の結果によって影響を受ける可能性があり、前提とした条件が変化した場合、翌連結会計年度以降の連結計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があります。

4. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	3,372,664千円
販売用不動産	24,669,226千円
仕掛販売用不動産	20,136,027千円
建物及び構築物	2,322,980千円
土地	2,392,927千円
計	52,893,825千円

上記に係る債務は、短期借入金20,182,300千円、1年内返済予定の長期借入金8,069,755千円、1年内償還予定の社債300,000千円及び長期借入金12,438,577千円であります。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,727,858千円

(3) 有形固定資産から販売用不動産への振替

保有目的変更により、有形固定資産のうち1,338,996千円を、販売用不動産に振替いたしました。

5. 連結損益計算書に関する注記

減損損失

減損損失を268,344千円計上しております。これは、当社及び株式会社メルディアDCが保有し、メルディアホテルズ・マネジメント株式会社が運営する関西所在ホテル3棟について、新型コロナウイルス感染症の影響で客室稼働率及び客室単価が低迷しており、回復の見通しが不透明であることから、減損損失を計上したものであります。

6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	21,217,600株	一株	一株	21,217,600株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当金額(円)	基準日	効力発生日	配当金の原資
2021年11月29日 定時株主総会	普通株式	848,683	40.0	2021年 8月31日	2021年 11月30日	利益剰余金
2022年3月22日 取締役会	普通株式	795,640	37.5	2022年 2月28日	2022年 5月9日	利益剰余金

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連結会計年度になるもの

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当金額(円)	基準日	効力発生日	配当金の原資
2022年11月29日 定時株主総会	普通株式	795,640	37.5	2022年 8月31日	2022年 11月30日	利益剰余金

(注) 上記配当金は、本株主総会の決議事項となっております。

(3) 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
当社	2022年満期ユーロ円建 転換社債型 新株予約権 付社債	普通株式	4,224,043	79,624	4,303,667	—	(注1)
合計			4,224,043	79,624	4,303,667	—	—

(注) 1. 転換社債型新株予約権付社債については、一括法によっております。

2. 新株予約権の目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

3. 当連結会計年度における新株予約権の目的となる株式の数の増加は、転換価額の修正によるものであります。

4. 当連結会計年度における新株予約権の目的となる株式の数の減少は、転換社債型新株予約権付社債の買入消却を行ったことによるものであります。

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、不動産分譲事業用、不動産販売事業用土地仕入及び賃貸収入事業用土地建物購入に必要な資金を銀行借入及び社債発行により調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用し、また運転資金を銀行借入及び社債発行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

営業債権である受取手形、売掛金及び契約資産等は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、ほとんどが3ヶ月以内に回収期日が到来するものであります。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式、投資事業組合への出資及び余資運用を目的とした債券であり、信用リスクや市場価格の変動リスク、為替の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが3ヶ月以内に支払期日が到来するものであります。

借入金及び社債は、主に事業用土地仕入に必要な資金調達であります。変動金利の借入金及び社債は、金利の変動リスクに晒されております。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであります。

③ 金融商品に係るリスク管理体制

(a) 信用リスク（取引先等の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、販売管理規程に従い、営業債権について、各担当部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理し、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。

(b) 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、借入金及び社債に係る金利変動について、月次単位で管理資料の作成を行い、急激な金利変動がないか管理を行うことにより金利変動リスクを管理しております。

投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業等）の財務状況、投資事業組合の財産の状況等を把握し、財政状態等に変化がないか確認を行い、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

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

資金調達に係る流動性リスクについて、担当部署が適時資金計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持など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があります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2022年8月31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。現金及び預金、受取手形、売掛金及び契約資産等、支払手形及び買掛金、短期借入金、未払法人税等については、現金であること及び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、注記を省略しております。

なお、市場価格のない株式等及び組合出資金等は、次表に含めておりません（(*1)参照）。

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券(*1)	713,047千円	713,047千円	—
資産計	713,047千円	713,047千円	—
(1) 社債(*2)	6,251,430千円	6,243,789千円	△7,640千円
(2) 長期借入金(*3)	32,852,904千円	32,884,430千円	31,526千円
(3) リース債務(*4)	120,663千円	126,366千円	5,702千円
負債計	39,224,997千円	39,254,586千円	29,589千円

(*1)非上場株式等（連結貸借対照表計上額4,246,230千円）、投資事業組合出資（連結貸借対照表計上額29,348千円）については、時価開示の対象としておりません。

(*2) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(*3) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(*4) 1年内返済予定のリース債務を含んでおります。

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内容等に関する事項

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。

(時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 投資有価証券	484,197千円	228,849千円	—	713,047千円
資産計	484,197千円	228,849千円	—	713,047千円

(時価をもって連結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			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 社債	—	6,243,789千円	—	6,243,789千円
(2) 長期借入金	—	32,884,430千円	—	32,884,430千円
(3) リース債務	—	126,366千円	—	126,366千円
負債計	—	39,254,586千円	—	39,254,586千円

(注)時価の算定に用いた評価法及びインプットの説明

資産

(1) 投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。投資信託は、市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

負債

(1) 社債、(2) 長期借入金

社債及び長期借入金の時価については、以下の方法により算定しております。

変動金利による社債及び長期借入金については、変動金利が短期で市場金利を反映するとともに、当社グループの信用リスクに影響を及ぼす事象が発生していないため、時価は帳簿価額と近似していると考え、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。

固定金利による社債及び借入金については、元利金の合計額を当該社債及び長期借入金の残存期間と信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値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。

なお、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を含んでおります。

(3) リース債務

リース債務の時価については、元利金の合計額を、新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値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。

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

当社及び連結子会社は、東京都内のほか全国主要都市において、事業用物件及び居住用物件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

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価
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	
2,406,741千円	△708,517千円	1,698,224千円	2,195,477千円

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 主な変動

保有目的の変更による減少 643,497千円

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及び社外の不動産鑑定業者による鑑定評価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。

9. 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

当社は、収益をセグメント情報の報告セグメントの区分に基づき分解するとともに、不動産分譲事業については、財・サービスの区分によりさらに分解しております。

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2021年9月1日 至 2022年8月31日)
不動産分譲事業	
戸建分譲	72,072,832
木造分譲アパート	9,464,000
マンション分譲	6,896,704
海外	6,122,410
その他	516,786
計	95,072,733
不動産販売事業	14,785,174
不動産請負事業	26,716,286
賃貸収入事業 (注)	2,432,514
合計	139,006,708
連結計算書類計上額	139,006,708
顧客との契約から生じる収益	134,152,767
その他の収益 (注)	4,853,940

(注) 賃貸収入事業の収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等が含まれております。

(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

収益を理解するための基礎となる情報は、「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 ⑤ 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

- (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	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	235,356	597,870
契約資産	7,510,001	10,120,068
契約負債	1,713,220	1,299,923

契約資産は、不動産請負事業における工事請負契約に基づく建物施工等に係る履行義務について、期末日時点で充足又は部分的に充足しているが、未請求の対価に対する当社グループの権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社グループの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り替えられます。なお、工事契約における取引の対価を受領する時期は、個々の契約毎に異なることから、履行義務を充足する時期との間に明確な関連性はありません。

契約負債は、主に、不動産請負事業における一定期間にわたり収益を認識する工事請負契約について、個々の契約毎に定めた支払条件に基づき顧客から受け取った前受金及び不動産分譲事業・不動産販売事業における不動産売買契約において顧客から受取った手付金等の前受金に関するものであります。なお、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、1,704,636千円であります。また、過去の期間に充足又は部分的に充足した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益の額に重要性はありません。

② 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおける未充足又は部分的に未充足の履行義務は、当連結会計年度末において42,752,467千円であります。当該履行義務は、不動産請負事業における工事請負契約に関するものであり、約52.9%が1年以内に、残り約47.1%がその後3年以内に収益として認識されると見込んでおります。

なお、当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初予想される契約期間が1年以内の契約、及び提供したサービスに基づき対価を請求できる契約については、注記の対象に含めておりません。

10. 企業結合等に関する注記

(共通支配下の取引等)

当社は、「Meldia Investment Realty of America, Inc.」の100%子会社として、米国デラウェア州に設立した「Meldia Development LLC」に対し、2022年5月18日付けで、当社の保有する米国不動産及び完全子会社である「MPD Realty, Inc.」の全株式を、同じく完全子会社である「Meldia Investment Realty of America, Inc.」経由で現物出資しております。また、「Meldia Investment Realty of America, Inc.」の保有する米国不動産についても「Meldia Development LLC」に現物出資しております。

(1) 取引の概要

① 結合当事企業の名称及びその事業の内容

Meldia Investment Realty of America, Inc.	米国不動産の売買、開発及び保有等
Meldia Development LLC	米国不動産の売買、開発及び保有等

② 企業結合日

2022年5月18日

③ 企業結合の法的形式

当社の保有不動産及び完全子会社である「MPD Realty, Inc.」の全株式を「Meldia Investment Realty of America, Inc.」経由で「Meldia Development LLC」に現物出資

「Meldia Investment Realty of America, Inc.」の保有不動産を「Meldia Development LLC」に現物出資

④ 結合後企業の名称

名称に変更はありません。

⑤ その他取引の概要に関する事項

当社グループの保有する米国不動産を「Meldia Development LLC」に集約し、米国におけるビジネスの効率化を図ることを目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)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」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	2,717円61銭
(2) 1株当たり当期純利益	382円62銭

12. 重要な後発事象に関する注記

当社は、2022年9月8日開催の取締役会において、株式会社太陽ビルディングの全株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式会社太陽ビルディング及びその100%子会社である宇伸恒産株式会社を連結子会社としております。

(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 株式会社太陽ビルディング

事業の内容 賃貸管理業

被取得企業の名称 宇伸恒産株式会社（株式会社太陽ビルディングの100%子会社）

事業の内容 賃貸管理業

② 企業結合を行った主な理由

株式会社太陽ビルディング及びその100%子会社である宇伸恒産株式会社は、東京都中央区銀座に所在するビルをそれぞれ1棟所有し、当該物件の賃貸管理業を営んでいる会社であります。株式会社太陽ビルディングの保有するビルは、当社の保有するビルの隣地に所在しております。そのため、将来当社の保有するビルと株式会社太陽ビルディングの保有するビルを一体の不動産として再開発することを見据え、株式を取得いたしました。

③ 企業結合日

2022年9月8日

④ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

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

100%

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あります。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

相手先が個人であること及び当事者間の守秘義務が存在するため、開示を控えさせていただきます。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 345百万円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(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

現時点では確定しておりません。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

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以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法、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

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法（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の方法

① 有形固定資産

定率法によっております。

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）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備、並びに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 3.5年～47年

② 無形固定資産

ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

のれんについては、効果の発現する期間（5年）で均等償却を行っております。

(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 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異については、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による按分額をそれぞれ発生の翌事業年度より費用処理しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社グループ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）は以下のとおりであります。

(a) 一時点で充足される履行義務

不動産分譲事業においては、自社で用地を取得し、建物（戸建・マンション・アパート・テナントビルなど）を設計・施工し、顧客と不動産売買契約を締結し、顧客に引渡しを行う履行義務を負っております。また、不動産販売事業においては、自社で収益不動産を取得し、修繕、改装、稼働率の改善などにより資産価値を高めたうえで、顧客と不動産売買契約を締結し、顧客に引渡しを行う履行義務を負っております。これらの取引については、顧客へ物件を引渡しした時点で収益を認識しております。

(b) 一定期間で充足される履行義務

不動産請負事業においては、個人・法人顧客との間で、建物（戸建・マンション・アパート・テナントビルなど）の施工について工事請負契約を締結し、当該契約に基づき、建築工事を行う履行義務を負っております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足する取引であり、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。進捗度の測定は、各報告期間の期末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の合計に占める割合に基づいて行っております。なお、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工事契約については代替的な取扱いを適用し、一定の期間にわたり収益を認識せず、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。また、当事業年度において、対価に重要な金融要素は含まれておりません。

賃貸収入事業においては、首都圏のほか、全国主要都市において事業用物件及び居住用物件を保有しており、これらについて、「企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

(5) その他計算書類作成のための基本となる事項

外貨建の資産及び負債の本邦 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
通貨への換算基準 算し、換算差額は損益として処理しております。

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。これにより、工事契約について、従来は、進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたって収益を認識するよう変更しております。ただし、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工事契約については、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。

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ますが、利益剰余金の期首残高へ与える影響はありません。

また、当事業年度の損益に与える影響もありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当事業年度より、「売掛金及び契約資産」に含めて表示することとしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(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いたしました。これによる、計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

(販売用不動産等の評価)

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	20,220,531千円
仕掛販売用不動産	22,590,230千円
棚卸資産評価損(売上原価)	△19,829千円
棚卸資産評価損(売上原価)	は戻入との純額を記載しております。

(2) 識別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 連結注記表「3. 会計上の見積りに関する注記」をご参照ください。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	2,850,163千円
販売用不動産	13,108,620千円
仕掛販売用不動産	9,212,735千円
建物	1,463,806千円
土地	1,110,381千円
関係会社株式	305,509千円
計	28,051,217千円

上記に係る債務は、短期借入金9,361,400千円、1年内返済予定の長期借入金3,593,160千円、及び長期借入金4,225,466千円であります。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,012,822千円

(3) 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

株式会社MAI（連結子会社）	9,935,526千円
株式会社メルディアDC（連結子会社）	7,573,100千円

(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	8,658,912千円
長期金銭債権	1,833,999千円
短期金銭債務	559,348千円

(5) 取締役及び監査役に対する金銭債務

長期金銭債務	136,266千円
--------	-----------

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引

営業取引（収入分） 3,532,021千円

営業取引（支出分） 2,140,360千円

営業取引以外の取引（収入分） 726,541千円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	521株	一株	一株	521株

7. 税効果会計に関する注記

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

(繰延税金資産)		
販売用不動産		57,940千円
貸倒引当金		17,805千円
関係会社貸倒引当金		63,639千円
減損損失		66,995千円
未払事業税		61,468千円
賞与引当金		76,719千円
退職給付引当金		162,024千円
未払役員退職慰労金		41,724千円
資産除去債務		29,996千円
未払不動産取得税		12,060千円
子会社株式評価損		72,924千円
関係会社損失引当金		52,297千円
その他		35,521千円
	小計	<u>751,119千円</u>
評価性引当額		<u>△196,512千円</u>
繰延税金資産合計		<u>554,607千円</u>
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用		△7,293千円
その他有価証券評価差額金		△25,260千円
その他		△1,847千円
	小計	<u>△34,401千円</u>
繰延税金負債合計		<u>△34,401千円</u>
繰延税金資産の純額		<u>520,205千円</u>

8. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連子会社等

種類	会社等の名称	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	株式会社メディアDC	所有直接 59.83%	資金の援助 役員の兼任 債務保証 担保提供	債務保証(注1)	7,753,100	—	—
				担保提供(注2)	—	—	—
子会社	株式会社MAI	所有直接 100%	資金の援助 役員の兼任 債務保証 担保被提供	債務保証(注1)	9,935,526	貸付金	7,522,000
				資金の貸付 資金の回収	9,172,000 7,240,000		
				担保被提供(注3)	—	—	—
子会社	STV合同会社	所有直接 100%	資金の援助 役員の兼任	配当金の受取	345,000	—	—
関連会社	合同会社FRP	所有直接 48.42%	匿名組合 出資先	匿名組合損益分配額(注4)	213,801	—	—

- (注) 1. 債務保証については、金融機関からの借入金等に対して当社が債務保証を行っております。なお、債務保証金額の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の受額は、市場利率を勘案し、交渉のうえ、決定しております。
2. 株式会社メディアDCの金融機関からの借入金に対して当社が所有する土地・建物の担保提供を行っております。なお、担保提供料の支払いは受けておりません。
3. 当社の金融機関からの借入金に対して株式会社MAIが所有する土地・建物の担保提供を受けております。なお、担保提供料の支払いは行っておりません。
4. 匿名組合出資については、匿名組合出資契約に基づいて決定しております。当該契約につきましては、第三者と同様の契約条件で行っております。

9. 収益認識に関する注記

連結注記表「9.収益認識に関する注記」と同一の内容であるため記載を省略しております。

10. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 2,176円07銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 232円79銭 |

11. 重要な後発事象に関する注記

連結注記表「12.重要な後発事象に関する注記」をご参照ください。