

第21期定時株主総会の招集に際しての 電子提供措置事項

計算書類の個別注記表

第21期

(2024年4月1日から2025年3月31日まで)

株式会社アズパートナーズ

上記事項につきましては、法令及び当社定款第15条第2項の規定に基づき、
書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記
載書面）への記載を省略しております。

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) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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り下げの方法により算定）を採用しております。

貯蔵品

最終仕入原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）によっております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～47年

構築物 10年～20年

器具及び備品 3年～15年

②無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

③長期前払費用

定額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、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期負担額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

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しております。

シニア事業における顧客との契約は、当社が介護付きホーム（介護付有料老人ホーム）、デイサービス、ショートステイのための施設運営を行い、顧客に対して介護サービスを提供することであり、これらの契約における当社の履行義務は、契約期間にわたり継続的に介護サービスを提供することであり、当該履行義務は、通常、契約期間にわたり介護サービスを提供するにつれて充足されるものであるため、その収益は当該履行義務が充足される期間において、契約に定められた金額に基づき経過期間に対応する金額を各月に計上しております。

不動産事業に属する不動産販売事業における顧客との契約は、当社が所有する不動産を顧客に引き渡すことであり、当社の履行義務は、通常、不動産の引き渡し時において充足されるものであるため、その収益は引き渡し時点で、契約に定められた金額に基づき計上しております。

不動産事業に属する不動産賃貸事業においては、「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）に基づき収益を計上しております。

(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

消費税等の会計処理

控除対象外消費税のうち固定資産に係るものは投資その他の資産の長期前払費用に計上し5年間で均等償却し、それ以外に係るものは事業年度の費用として処理しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

(シニア事業に係る固定資産の減損)

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

シニア事業に係る有形固定資産	143,980千円
シニア事業に係る無形固定資産	20,443千円
減損損失	498千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りに関する情報

①当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

当社のシニア事業に係る減損の要否の判定単位は、原則として、概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位である各ホーム等のサービス拠点としております。

減損の兆候があるホーム等のサービス拠点については減損損失の認識の判定を行い、各ホーム等のサービス拠点における割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を計上しております。

②当事業年度の計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

減損損失の認識にあたり使用する割引前将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、事業計画を基礎としております。その事業計画には各ホームの稼働率の改善及び顧客単価等の推移に関する仮定を含んでおります。当該見積りには、介護保険制度に関連した外部環境に関する当社の情報や当社の内部情報（稼働率の実績や単価実績など）を用いており、資産グループの現在の使用状況や合理的な事業計画等を考慮しております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

上記の見積り及び仮定について、将来の不確実な経済状況等の変動等により見直しが必要となった場合、翌事業年度において追加の減損損失（特別損失）が発生する可能性があります。

(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

販売用不動産	4,220,690千円
仕掛販売用不動産	2,519,587千円

(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

①当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、「販売用不動産」）の評価においては、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

②当事業年度の計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

正味売却価額の見積りにおいては、不動産市況や個別物件ごとの近隣地域における販売状況等を勘

案して売価を見積り、個々の物件の状況に応じて見積もった追加販売コストを主要な仮定として算定を行っております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

上述の見積り及び仮定について不動産市況や近隣状況等の変化により見直しが必要となった場合、翌事業年度において、棚卸資産評価損を計上する可能性があります。

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

販売用不動産	4,093,053千円
仕掛販売用不動産	2,021,216千円
建物	421,802千円
土地	2,449,253千円
計	8,985,326千円

② 担保に係る債務

短期借入金	1,006,000千円
1年内返済予定の長期借入金	794,564千円
長期借入金	7,044,267千円
計	8,844,832千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

916,478千円

4. 損益計算書に関する注記

顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は「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」に記載しております。

5. 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 3,576,000株
- (2) 当事業年度の末日における自己株式の種類及び数
該当事項はありません。
- (3) 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 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年6月28日 定時株主総会	普通株式	115,140	38.00	2024年3月31日	2024年6月28日

- ② 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	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
2025年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	196,680	55.00	2025年3月31日	2025年6月26日

- (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
普通株式 52,500株

6. 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

資金調達については、販売用及び開発用の不動産物件の取得に必要な資金は販売計画及び開発計画に照らして、また、運転資金については資金繰計画に照らして、それぞれ主に銀行借入により調達しております。また、資金運用については、短期的又は安全性の高い預金等に限定し、投機的な取引は行わない方針であります。

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

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。ほとんどの売掛金は短期に決済されるものであり、販売管理規程に従い、販売担当部門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するとともに、滞留等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

差入保証金は、主としてホームの賃貸借契約に基づき、支出した敷金であり、退去時において返還されるものであります。預入先の信用リスクに関しては、預入先の信用状況を把握した上で賃貸借契約を結ぶこととしておりますので、信用リスクは僅少であります。

営業債務である買掛金並びに未払金は、そのほとんどが2ヶ月以内の支払期日であります。社債及び借入金は、主に不動産の取得と開発に係る資金調達や短期の運転資金を目的としたものであり、必要に応じて借入れを行っております。借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、資金繰計画の定期的な見直し、金利状況の把握等により、リスクを管理しております。

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

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、貸借対照表計上額の重要性が乏しい科目については、記載を省略しております。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
差入保証金	931,978	738,494	△193,483
資産計	931,978	738,494	△193,483
長期借入金	7,262,855	7,261,714	△1,141
負債計	7,262,855	7,261,714	△1,141

(注)現金は注記を省略しており、預金、売掛金、買掛金、未払金、1年内償還予定の社債、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金は、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	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)
預金	3,546,094	—	—	—
売掛金	2,152,574	—	—	—
差入保証金	6,394	20,162	10,034	9,090
合計	5,705,063	20,162	10,034	9,090

(*1)預金のうち金銭の信託については、満期が定められておらず償還予定額が明らかでないため、償還予定額には含めておりません。

(*2)差入保証金については、償還予定が確定しているもののみ記載しており、償還期日を明確に把握できないものについては、償還予定額には含めておりません。

(注) 2. 社債、短期借入金及び長期借入金の決算日後の返済予定額

	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	1,130,068	—	—	—	—	—
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金 を含む)	916,814	2,210,124	309,263	287,465	256,503	4,199,498
合計	2,046,882	2,210,124	309,263	287,465	256,503	4,199,498

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いた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

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 時価で貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

② 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
差入保証金	－	738,494	－	738,494
資産計	－	738,494	－	738,494
長期借入金	－	7,261,714	－	7,261,714
負債計	－	7,261,714	－	7,261,714

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

差入保証金

その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標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。

長期借入金

これら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。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入又はリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。これらについては、レベル2の時価に分類しております。

7. 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

当社では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）や駐車場（土地を含む。）を有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

貸借対照表計上額	時 価
1,572,922千円	2,713,651千円

(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. 当事業年度末の時価は、固定資産税評価等に基づいて自社で算定した価額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）によっております。

8. 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	
未払事業税	16,045千円
賞与引当金	63,382千円
契約負債	7,586千円
減価償却超過額	7,150千円
未払金	147,692千円
その他	45,769千円
繰延税金資産 小計	<u>287,626千円</u>
評価性引当額	<u>△609千円</u>
繰延税金資産 合計	<u>287,016千円</u>
繰延税金負債	
その他	<u>-千円</u>
繰延税金負債 合計	<u>-千円</u>
繰延税金資産の純額	<u>287,016千円</u>

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

①財又はサービスの種類別に分解した顧客との契約から生じる収益は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	シニア事業	不動産事業	
介護付きホーム	11,243,633	－	11,243,633
デイサービス及びショートステイ	2,489,164	－	2,489,164
不動産販売	－	3,914,170	3,914,170
その他	11,647	－	11,647
顧客との契約から生じる収益	13,744,445	3,914,170	17,658,616
その他の収益（注）	5,507	253,683	259,190
外部顧客への売上高	13,749,952	4,167,854	17,917,807

②収益認識の時期別に分解した顧客との契約から生じる収益は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	シニア事業	不動産事業	
一時点で移転される財又はサービス	4,927	3,914,170	3,919,098
一定期間にわたり移転される財又はサービス	13,739,518	－	13,739,518
顧客との契約から生じる収益	13,744,445	3,914,170	17,658,616
その他の収益（注）	5,507	253,683	259,190
外部顧客への売上高	13,749,952	4,167,854	17,917,807

（注）「その他の収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれる不動産賃貸収入等が含まれています。

(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.重要な会計方針に係る事項に関する注記」 「(4)収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業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

顧客との契約から生じた債権、契約資産、契約負債の期首残高及び期末残高は次のとおりであります。

(単位：千円)

	当事業年度末 (2025年3月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	
売掛金（注1）	1,919,763
合計	1,919,763
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	
売掛金（注1）	2,152,574
合計	2,152,574
契約負債（期首残高）（注2）	5,264,324
契約負債（期末残高）（注2）	5,225,828

(注) 1. 顧客との契約から生じた債権

顧客との契約から生じた債権は、通常30日から60日で決済されます。約束した対価の金額に重大な金融要素は含まれておりません。

2. 契約負債

契約負債は、主に介護付きホームの入居一時金及び販売用不動産の手付金であり、顧客との契約条件により受領した前受金であります。契約負債は収益認識に伴って、取り崩されます。

当事業年度において認識した収益のうち、期首の契約負債の残高に含まれていた額は2,247,680千円であります。

3. 当事業年度において、過去の期間に充足（又は部分的に充足）した履行義務から認識した収益の額に重要性はありません。

4. 残存履行義務に配分した取引価格

未充足（又は部分的に未充足）の履行義務の残存期間別の残高は次のとおりであります。また、顧客と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。

(単位：千円)

	当事業年度末 (2025年3月31日)
1年以内	1,542,849
1年超2年以内	1,369,907
2年超3年以内	1,147,654
3年超4年以内	833,017
4年超	332,399
合計	5,225,828

10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たりの純資産額	1,164円14銭
(2) 1株当たりの当期純利益	269円74銭

11. その他の注記

資産の保有目的の変更

当事業年度において、保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。
その内容は以下のとおりです。

建物及び構築物	3,043,649千円
土地	852,641千円
計	3,896,290千円