

株 主 各 位

**第45回定時株主総会招集ご通知に際しての  
電 子 提 供 措 置 事 項**

**連結計算書類の連結注記表  
計算書類の個別注記表**

(2023年4月1日から2024年3月31日まで)

株 式 会 社 **共立メンテナンス**

上記事項につきましては、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、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には記載しておりません。

なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様にご提供の電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

## 連結注記表

### 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

#### 1. 連結の範囲に関する事項

##### (1) 連結子会社の数 11社

連結子会社の名称

(株)共立エステート

(株)共立トラスト

(株)共立保険サービス

(株)共立フーズサービス

(株)共立オアシス

(株)共立フーズマネジメント

(株)共立ソリューションズ

(株)共立ファイナンシャルサービス

(株)ビルネット

(株)セントラルビルワーク

(株)韓国共立メンテナンス

##### (2) 非連結子会社の数 6社

非連結子会社の名称

(株)共立アシスト

(株)旅館興ノ坊

Kyoritsu Maintenance (Thailand) Co., Ltd.

Kyoritsu Maintenance Sriracha Co., Ltd.

(株)共立食品

(株)共立リフレフォーラム

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社はいずれも、総資産、売上高、連結純損益および連結利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり全体としても重要性がないため、連結範囲から除外しております。

#### 2. 持分法の適用に関する事項

##### (1) 持分法適用の非連結子会社および関連会社

持分法を適用した非連結子会社の数 なし

持分法適用関連会社の数 1社

持分法関連会社の名称

(株)コスモスイニシア

なお、(株)コスモスイニシアについては、新たに株式を取得したことから、当連結会計年度より、持分法適用の関連会社を含めております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社および関連会社

持分法を適用していない非連結子会社および関連会社は、(株)オオシマフォーラム他7社であり、連結純損益および連結利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 有価証券の評価基準および評価方法

満期保有目的の債券……………償却原価法（定額法）によっております。

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により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。

市場価格のない株式等……………移動平均法による原価法によっております。

投資事業有限責任組合およびこ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報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) デリバティブの評価基準および評価方法

デリバティブ……………時価法によっております。

(3) 棚卸資産の評価基準および評価方法

販売用不動産および仕掛販売用不動産……………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基づく簿価切下げの方法）によっております。

未成工事支出金……………個別法による原価法によっております。

商品及び製品・原材料及び貯蔵品……………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基づく簿価切下げの方法）によっております。

5. 固定資産の減価償却の方法

(1) 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、当社および国内連結子会社は、建物（リゾート事業以外の建物附属設備を除く）ならびに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については定額法によっております。

また、在外連結子会社は定額法によっております。

主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～47年

- (2) 無形固定資産（リース資産を除く）  
定額法によっております。  
なお、自社利用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）に基づく定額法によっております。
- (3) 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を採用しております。  
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

## 6. 繰延資産の処理方法

### 社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

## 7. 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金  
売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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  
従業員の賞与の支出に備えるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。
- (3) 役員賞与引当金  
役員賞与の支出に備えるため、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。
- (4) 役員退職慰労引当金  
役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。  
なお、当社は2002年3月、国内連結子会社のうち6社は2008年6月に役員退職慰労金規程を改訂しており、それぞれ2001年4月以降、2008年7月以降対応分より取締役に対しては引当計上を行っておりません。
- (5) 事業撤退損失引当金  
事業の撤退に伴い発生すると予測される損失に備えるため、将来発生見込額を計上しております。

## 8. 収益および費用の計上基準

当社グループは、寮事業、ホテル事業、総合ビルマネジメント事業、フーズ事業、デベロップメント事業を主たる業務としております。

### 寮事業

寮事業においては、学生寮・社員寮・ドミール・受託寮の管理運営等を行っており、顧客との入居契約に基づき居室と寮サービスを提供しております。当該入居契約における賃料・管理費・入館費・更新料等はリースに関する会計基準に従って収益認識を行っており、寮サービスについては、サービスの提供が完了した時点で当社グループの履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。また、入居者向け生活物品販売も行っており、顧客に当該物品の所有権が移転した時点で当社グループの履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。入居者向け生活物品販売の取引価格、またその支払い条件については、入居者との商品売買契約をもって決定しております。

### ホテル事業

ホテル事業においては、ドリーミン（ビジネスホテル）事業、リゾート（リゾートホテル）事業を展開しており、顧客に宿泊や食事等をはじめとするサービスを提供しております。顧客は宿泊に関連する一体のサービスから便益を享受するため、食事を含む宿泊に関わる全てのサービス全体が単一の履行義務であり、当該サービス全体の提供が完了した一時点で充足されるものであります。なお、連泊する顧客については一泊ずつ便益を享受するため、履行義務は一泊ごとに充足されるものとして収益認識しております。取引価格は当社グループが決定し、顧客とは宿泊予約をもって合意しております。支払いは通常、チェックイン時またはチェックアウト時に受けております。

### 総合ビルマネジメント事業

総合ビルマネジメント事業においては、寮・ホテル施設やオフィスの設備・清掃・警備・修繕といった建物管理業務等を中心とした事業を行っております。これらの業務は、建物の居住環境を整えるサービスを計画に基づき適切な時期に提供し、物件を均質な状態に維持することが履行義務であることから、当該履行義務は単一と考えております。これらの履行義務は契約期間に渡り充足されるため、顧客との契約に基づき取引価格を月次按分して収益計上しております。取引価格とその支払い条件は業務委託契約により決定されます。

### フーズ事業

フーズ事業においては、主にホテルレストラン等の受託運営事業、受託給食事業、外食事業を行っております。ホテルレストラン等の受託運営事業、受託給食事業においては主に当社ホテル事業、寮事業に付帯するサービスとして受託契約しており、サービスの提供が完了した時点で履行義務は充足されるため、その一時点で収益を認識しております。取引価格および支払い条件については、契約をもって決定しております。外食事業においては顧客に食事のサービスを提供しており、サービスの提供が完了した時点で当社グループの履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。取引価格は当社グループが決定し、顧客とは食事の注文をもって合意しております。支払いは通常、退店時に受けております。

## デベロップメント事業

デベロップメント事業においては、不動産の企画・設計・建設・仲介、分譲マンション事業、不動産流動化事業等を行っております。建設事業では、顧客との工事請負契約に基づき建設工事を行っております。当該工事請負契約においては、当社グループが本体工事を進めるにつれて、物件の価値が増加し、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ものであります。このため、建設工事等においては、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企業の進捗度に寄与およ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。ただし、進捗度を合理的に測定出来ない案件については、それが可能になる時点まで原価回収基準を適用しております。その他の事業につきましては、役務の提供または引渡し完了した時点で履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。取引価格とその支払い条件は契約により決定されます。

以上の履行義務に関して、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

収益の認識にあたっては、重要性等に関する代替的な取扱いを利用しております。

## 9. その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

### (1) 退職給付に係る会計処理の方法

#### ① 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、給付算定式基準によっております。

#### ② 数理計算上の差異および過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年または5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年または5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌連結会計年度から費用処理しております。

### (2) 外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

在外子会社の資産および負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益およ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。

### (3) ヘッジ会計の処理

#### ① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジによっております。ただし、ヘッジ会計の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

- ② ヘッジ手段とヘッジ対象  
借入金の利息について金利スワップをヘッジ手段として利用しております。
- ③ ヘッジ方針  
将来の金利の市場変動リスクをヘッジする方針であり、投機的な取引および短期的な売買損益を得る目的でのデリバティブ取引は行っておりません。
- ④ ヘッジ有効性評価の方法  
ヘッジ対象とヘッジ手段の変動率が概ね80%から125%の範囲にあることを検証しております。ただし、金利スワップの特例処理に該当する場合には、その判定をもって有効性の判定に代えております。
- ⑤ その他  
当社グループは、取締役会で承認された資金調達計画に基づき、借入金に係る金利変動リスクに対してヘッジを目的とした金利スワップを利用しております。

#### 会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

#### 追加情報

該当事項はありません。

#### 表示方法の変更に関する注記

##### 連結損益計算書

- (1) 助成金収入  
前連結会計年度において、営業外収益の「助成金収入」（当連結会計年度81百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。
- (2) 解約保証金収入  
前連結会計年度において、営業外収益の「解約保証金収入」（当連結会計年度120百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。
- (3) 支払手数料  
前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に掲記しておりました「支払手数料」（前連結会計年度35百万円）は、金額の重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。
- (4) 災害による損失  
前連結会計年度において、特別損失の「災害による損失」（当連結会計年度218百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より特別損失の「その他」に含めて表示しております。

(5) 店舗閉鎖損失

前連結会計年度において、特別損失の「店舗閉鎖損失」（当連結会計年度90百万円）を区分掲記しておりますが、金額の重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より特別損失の「その他」に含めて表示しております。

(6) 解体撤去費用

前連結会計年度において、特別損失の「解体撤去費用」（当連結会計年度44百万円）を区分掲記しておりますが、金額の重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より特別損失の「その他」に含めて表示しております。

## 会計上の見積りに関する注記

### 1. 固定資産（ホテル事業）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

ホテル事業に係る減損損失	1,726百万円
ホテル事業に係る有形固定資産	73,533百万円
ホテル事業に係る無形固定資産	1,658百万円

(2) 連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

① 算出方法

当社グループは主に各事業所を資産グループとして判断しており、固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損の兆候があると判断した資産グループのうち、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合、当該資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を当連結会計年度の連結損益計算書の特別損失として計上しております。

回収可能価額は、資産グループの正味売却価額と使用価値のいずれか高い方により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定評価額等を基礎に算定し、使用価値は利益計画に基づく割引前将来キャッシュ・フローを割引率で割り引いて算定しております。

② 主要な仮定

各資産グループの回収可能価額の算定に用いた主要な仮定は、客室単価、稼働率および割引率です。客室単価や稼働率および割引率について、当連結会計年度末時点で入手可能な情報や資料に基づき、合理的に設定しております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定である各資産グループの客室単価や稼働率、割引率は見積りの不確実性が高く、将来のロシアウクライナ問題の動向や経済情勢、金融情勢の変動等によりこれらの仮定の見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の固定資産の減損損失に影響を与える可能性があります。



## 2. 繰延税金資産の回収可能性

### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

繰延税金資産（純額）	3,525百万円
（繰延税金負債と相殺前の金額）	3,525百万円

### (2) 連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

#### ① 算出方法

当社グループは、将来減算一時差異および税務上の繰越欠損金に対して、将来の事業計画等に基づく課税所得の見積りにより繰延税金資産の回収可能性を判断しております。

#### ② 主要な仮定

課税所得の見積りの基礎となる利益計画における主要な仮定は、ホテル事業における各事業所の客室単価および稼働率です。それぞれの仮定は、当連結会計年度末時点で入手可能な情報や資料に基づき、合理的に設定しております。

#### ③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定であるホテル事業における各事業所の客室単価および稼働率は見積りの不確実性が高く、将来のロシアウクライナ問題の動向や経済情勢、金融情勢の変動等によりこれらの仮定の見直しが必要となった場合、課税所得の見積額が変動することにより、繰延税金資産の回収可能性の判断に重要な影響を与える可能性があります。

## 連結貸借対照表に関する注記

### 1. 担保に供している資産および担保に係る債務

#### (1) 担保に供している資産

( )内は内書で仮登記であります。

販売用不動産	4,731百万円	
建物及び構築物	2,403百万円	(1,835百万円)
土地	4,499百万円	(2,324百万円)
投資有価証券（注）	20百万円	
投資その他の資産のその他（注）	15百万円	
計	11,669百万円	(4,159百万円)

#### (2) 担保に係る債務

長期借入金	10,430百万円
（内1年内返済予定額）	3,300百万円
計	10,430百万円

（注）宅地建物取引業の保証金の担保として提供しております。

### 2. 有形固定資産の減価償却累計額

	61,966百万円
--	-----------

### 3. 保証債務

保証金代預託契約に基づく寮・ホテル 賃貸人の金融機関に対する債務の保証	2,770百万円
その他	228百万円

### 連結株主資本等変動計算書に関する注記

#### 1. 当連結会計年度末における発行済株式の種類および総数

普通株式	
発行済株式数	39,219,818株
自己株式数	205,451株

#### 2. 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 (百万円)	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	468	12	2023年3月31日	2023年6月29日
2023年11月9日 取締役会	普通株式	624	16	2023年9月30日	2023年12月5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連結会計年度となるもの

2024年6月26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提案しております。

①配当金の総額	1,287百万円
②1株当たりの配当額	33円
③基準日	2024年3月31日
④効力発生日	2024年6月27日

なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

#### 3. 当連結会計年度末の新株予約権の目的となる株式の種類および数

普通株式	6,365,372株
------	------------

## 金融商品に関する注記

### 1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金を主に銀行借入や社債発行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、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブは、長期借入金に係る金利変動リスクを回避するために利用しているほか、余剰資金の運用を目的として、デリバティブを組み込んだ複合金融商品取引を行っております。

受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクは社内規程に従いリスク低減をはかっております。投資有価証券は主として株式であり、上場株式については定期的に時価や発行体の財務状況等の把握を行っております。また、差入保証金および敷金は賃借契約に係る保証金・敷金として差入れており、主として契約満了時に一括して返還されるものであり、債務者の信用リスクについては社内規程に基づき適切に管理しております。

長期借入金に係る金利変動リスクの一部に対して金利スワップを利用して支払利息の固定化を実施しております。預り保証金は賃貸契約に係る保証金として預っており、契約満了時に一括して返還するものであります。なお、デリバティブ取引は取締役会等、職務権限規程に基づき管理を行っております。また、投資有価証券の一部は複合金融商品取引によっており、株式相場、為替相場等の変動リスクや発行体の信用リスクを有しているものの、元本確保を前提とするなど、リスクの高い取引は行っておりません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は、次表に含めておりません（（注）参照）。また、現金は注記を省略しており、預金、受取手形及び売掛金、支払手形及び買掛金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	20	19	△0
その他有価証券	14,205	11,092	△3,112
(2) 差入保証金	13,326	12,589	△736
(3) 敷金	20,551	14,003	△6,547
資産計	48,102	37,705	△10,397
(1) 短期借入金	11,600	11,600	0
(2) 短期預り保証金	551	551	－
(3) 1年内償還予定の社債および社債	18,580	18,637	57
(4) 転換社債型新株予約権付社債	30,052	44,369	14,317
(5) 1年内返済予定の長期借入金および長期借入金	77,713	77,932	218
(6) 長期預り保証金	2,500	2,477	△23
負債計	140,998	155,569	14,570
デリバティブ取引	998	998	－

（注）1. 投資有価証券のその他有価証券には、持分法適用の上場関連会社株式を含めており、差額は当該株式の時価評価によるものです。

2. 市場価格のない株式等

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
関係会社株式	326
非上場株式	143
匿名組合出資金	322

### 3. 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および重要性に応じて、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の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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価 (百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	1,859	—	—	1,859
債券	—	1,119	—	1,119
その他	65	—	—	65
デリバティブ取引				
金利関連	—	998	—	998
資産計	1,925	2,117	—	4,043

## (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

区分	時価 (百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債	19	－	－	19
差入保証金	－	12,589	－	12,589
敷金	－	14,003	－	14,003
資産計	19	26,593	－	26,612
短期借入金	－	11,600	－	11,600
短期預り保証金	－	551	－	551
1年内償還予定の社債および社債	－	18,637	－	18,637
転換社債型新株予約権付社債	44,369	－	－	44,369
1年内返済予定の長期借入金および長期借入金	－	77,932	－	77,932
長期預り保証金	－	2,477	－	2,477
負債計	44,369	111,199	－	155,569

## (注) 時価の算定に用いた評価技法および時価の算定に係るインプットの説明

## 投資有価証券

上場株式、投資信託、国債およびその他の債券は相場価格を用いて評価しております。上場株式、投資信託および国債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。一方で、当社が保有しているその他の債券は、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。

## デリバティブ取引

金利スワップの時価は、取引金融機関から提示された価格によっており、レベル2の時価に分類しております。ただし、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

## 差入保証金および敷金

これらの時価は、一定期間ごとに区分した債権ごとに、債権額を契約期間および信用リスクを加味した利率により割引いた現在価値によって算定しており、レベル2の時価に分類しております。

### 転換社債型新株予約権付社債

これらの時価は、相場価格を用いて評価しております。転換社債型新株予約権付社債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。

### 短期借入金、1年内返済予定の長期借入金および長期借入金

これらの時価について、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、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。固定金利によるものは、一定期間ごとに区分した当該借入金の元利金の合計額（※）を返済期日までの期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値によっております。いずれもレベル2の時価に分類しております。

（※）金利スワップの特例処理の対象とされた借入金については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額

### 短期預り保証金および長期預り保証金

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債務額を、契約期日までの期間および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。

### 1年内償還予定の社債および社債

これらの時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値によっており、レベル2の時価に分類しております。

## 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

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用の寮およびオフィスビル（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

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	時価
37,216	55,665

(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および減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 当期末の時価は、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書に基づく金額、その他の物件については、社外の不動産鑑定士による調査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基づく評価額を用いております。

なお、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。

## 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

顧客との契約から生じる収益の分解とセグメントの関連は以下のとおりであります。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他 (注)1	合計
	寮	ホテル	総合ビル マネジメ ント	フーズ	デベロッ プメント	計		
学生寮	5,508	－	－	－	－	5,508	－	5,508
社員寮	2,755	－	－	－	－	2,755	－	2,755
ドミール	90	－	－	－	－	90	－	90
受託寮	3,851	－	－	－	－	3,851	－	3,851
ドーミーイン	－	72,753	－	－	－	72,753	－	72,753
リゾート	－	52,680	－	－	－	52,680	－	52,680
オフィスビルマネジメ ント	－	－	4,355	－	－	4,355	－	4,355
レジデンスビルマネジ メント	－	－	3,285	－	－	3,285	－	3,285
フーズ	－	－	－	1,651	－	1,651	－	1,651
デベロッ プメント	－	－	－	－	1,477	1,477	－	1,477
その他	－	－	－	－	－	－	14,359	14,359
顧客との契約から生じ た収益	12,206	125,433	7,640	1,651	1,477	148,409	14,359	162,769
その他の収益(注)2	39,856	－	143	－	176	40,175	1,180	41,356
外部顧客への売上高	52,062	125,433	7,784	1,651	1,653	188,585	15,540	204,126

(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、シニアライフ事業（高齢者向け住宅の管理運営事業）、P K P 事業（自治体向け業務受託事業）、単身生活者支援事業、保険代理店事業、総合人材サービス事業、融資事業および事務代行業、その他の付帯事業を含んでおります。

2. その他の収益には、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」に基づく利息収入等および企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。



## 2. 収益を理解するための基礎となる情報

「収益および費用の計上基準」に記載の通りであります。

## 3. 当該連結会計年度および翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

### (1) 契約残高

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

(単位：百万円)

	期首残高 (2023年4月1日)	期末残高 (2024年3月31日)
顧客との契約から生じた債権	10,968	13,698
契約資産	457	758
契約負債	418	703

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で支払いに対する権利が無条件になっている売掛金及び受取手形等です。

契約資産は、連結会計年度末時点で顧客の支配する資産を創出しているがまだ請求していない作業に係る対価に対する当社グループの権利に関連するものです。契約資産は、支払いに対する権利が無条件になった時点で債権に振り替えられます。

契約負債は、財又はサービスを顧客に移転する当社グループの義務に対して、当社グループが顧客から対価を受け取ったもの又は対価を受け取る期限が到来しているものです。

当連結会計年度中に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、418百万円であります。なお、過去の期間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はありません。

### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額および収益の認識が見込まれる期間は、1年を超えるものが存在しないため記載を省略しております。

## 1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	1,109円91銭
1 株当たり当期純利益	159円12銭

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」および「1株当たり当期純利益」を算定しております。

## 重要な後発事象に関する注記

(株式分割および株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2024年2月9日開催の取締役会の決議に基づき、2024年4月1日付で株式分割および定款の一部変更を行っております。

### 1. 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げること、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えるとともに、株式の流動性の向上と株主様の更なる拡大を図るため、実施するものであります。

### 2. 株式分割の概要

#### (1) 分割の方法

2024年3月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載または記録されている株主の所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割いたします。

#### (2) 分割により増加する株式数

株式の分割前の発行済株式総数	39,219,818株
今回の分割により増加する株式数	39,219,818株
株式の分割後の発行済株式総数	78,439,636株
株式の分割後の発行可能株式総数	118,000,000株

#### (3) 分割の日程

基準日公告日	2024年3月15日
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年4月1日

#### (4) 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報に及ぼす影響については、当該箇所に記載しております。

### 3. 株式分割に伴う定款の一部変更

#### (1) 定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2024年4月1日をもって、当社定款第5条の発行可能株式総数を変更いたします。

#### (2) 定款変更の内容

変更の内容は以下のとおりです。

(下線部分は変更部分を示しております。)

現行定款	変更後
(発行可能株式総数) 第5条 当社の発行可能株式総数は、 59,000,000株とする。	(発行可能株式総数) 第5条 当社の発行可能株式総数は、 <u>118,000,000株</u> とする。

#### (3) 定款変更の日程

効力発生日

2024年4月1日

### 4. その他

#### (1) 資本金の額の変更

今回の株式分割に際しましては、資本金の額の変更はありません。

#### (2) 転換価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の転換社債型新株予約権付社債の転換価額につきましては、以下のとおり調整いたします。なお、調整後転換価額の効力発生日は、2024年4月1日となります。

銘柄	調整前転換価額	調整後転換価額
2026年満期ユーロ円建転換社債型 新株予約権付社債	4,713円	2,356.5円

(注) 連結注記表の作成にあたり、金額は表示単位未満の端数を切り捨てにて表示しております。

## 個別注記表

### 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### 1. 資産の評価基準および評価方法

##### (1) 有価証券の評価基準および評価方法

満期保有目的の債券……………償却原価法（定額法）によっております。

子会社株式および関連会社株式……………移動平均法による原価法によっております。

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により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。

市場価格のない株式等……………移動平均法による原価法によっております。

投資事業有限責任組合およびこ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報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

##### (2) デリバティブの評価基準および評価方法

デリバティブ……………時価法によっております。

##### (3) 棚卸資産の評価基準および評価方法

商品及び製品・原材料及び貯蔵品……………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基づく簿価切下げの方法）によっております。

仕掛販売用不動産……………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基づく簿価切下げの方法）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（リース資産を除く）

定率法によっております。

ただし、建物（リゾート事業以外の建物附属設備を除く）ならびに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については定額法によっております。

主な耐用年数は次のとおりであります。

建物・構築物 3～47年

##### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

なお、自社利用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）に基づく定額法によっております。

(3) 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を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

3. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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

従業員の賞与の支出に備えるため、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(4) 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および年金資産の見込額に基づき計上しております。

過去勤務費用は、そ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（3年または5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異は、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（3年または5年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

なお、2002年3月に役員退職慰労金規程を改訂しており、2001年4月以降対応分より取締役役に対しては引当計上を行っておりません。

(6) 事業撤退損失引当金

事業の撤退に伴い発生すると予測される損失に備えるため、将来発生見込額を計上しております。

## 5. 収益および費用の計上基準

当社は、寮事業、ホテル事業を主たる業務としております。

### 寮事業

寮事業においては、学生寮・社員寮・ドミール・受託寮の管理運営等を行っており、顧客との入居契約に基づき居室と寮サービスを提供しております。当該入居契約における賃料・管理費・入館費・更新料等はリースに関する会計基準に従って収益認識を行っており、寮サービスについては、サービスの提供が完了した時点で当社の履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。

### ホテル事業

ホテル事業においては、ドリーミン（ビジネスホテル）事業、リゾート（リゾートホテル）事業を展開しており、顧客に宿泊や食事等をはじめとするサービスを提供しております。顧客は宿泊に関連する一体のサービスから便益を享受するため、食事を含む宿泊に関わる全てのサービス全体が単一の履行義務であり、当該サービス全体の提供が完了した一時点で充足されるものであります。なお、連泊する顧客については一泊ずつ便益を享受するため、履行義務は一泊ごとに充足されるものとして収益認識しております。取引価格は当社が決定し、顧客とは宿泊予約をもって合意しております。支払いは通常、チェックイン時またはチェックアウト時に受けております。

以上の履行義務に関して、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

収益の認識にあたっては、重要性等に関する代替的な取扱いを利用しております。

## 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) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異および未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、個別計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

### (2) ヘッジ会計の処理

#### ① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジによっております。ただし、ヘッジ会計の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

#### ② ヘッジ手段とヘッジ対象

借入金の利息について金利スワップをヘッジ手段として利用しております。

#### ③ ヘッジ方針

将来の金利の市場変動リスクをヘッジする方針であり、投機的な取引および短期的な売買損益を得る目的でのデリバティブ取引は行っておりません。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象とヘッジ手段の変動率が概ね80%から125%の範囲にあることを検証しております。ただし、金利スワップの特例処理に該当する場合には、その判定をもって有効性の判定に代えております。

⑤ その他

当社は取締役会で承認された資金調達計画に基づき、借入金に係る金利変動リスクに対してヘッジを目的とした金利スワップを利用しております。

## 会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

## 表示方法の変更に関する注記

### 損益計算書

(1) 助成金収入

前事業年度において、営業外収益の「助成金収入」（当事業年度61百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当事業年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

(2) 支払手数料

前事業年度において、営業外費用の「その他」に掲記しておりました「支払手数料」（前事業年度 34 百万円）は、金額の重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

(3) 災害による損失

前事業年度において、特別損失の「災害による損失」（当事業年度216百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当事業年度より特別損失の「その他」に含めて表示しております。

(4) 店舗閉鎖損失

前事業年度において、特別損失の「店舗閉鎖損失」（当事業年度91百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当事業年度より特別損失の「その他」に含めて表示しております。

(5) 解体撤去費用

前事業年度において、特別損失の「解体撤去費用」（当事業年度44百万円）を区分掲記しておりましたが、金額の重要性が乏しくなったため、当事業年度より特別損失の「その他」に含めて表示しております。

## 会計上の見積りに関する注記

### 1. 固定資産（ホテル事業）の減損

#### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

ホテル事業に係る減損損失	1,737百万円
ホテル事業に係る有形固定資産	73,150百万円
ホテル事業に係る無形固定資産	1,658百万円

#### (2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

##### ① 算出方法

当社は主に各事業所を資産グループとして判断しており、固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損の兆候があると判断した資産グループのうち、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合、当該資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を当事業年度の損益計算書の特別損失として計上しております。

回収可能価額は資産グループの正味売却価額と使用価値のいずれか高い方により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定評価額等を基礎に算定し、使用価値は利益計画に基づく割引前将来キャッシュ・フローを割引率で割り引いて算定しております。

##### ② 主要な仮定

各資産グループの回収可能価額の算定に用いた主要な仮定は、客室単価、稼働率および割引率です。客室単価や稼働率および割引率について、当事業年度末時点で入手可能な情報や資料に基づき、合理的に設定しております。

##### ③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である各資産グループの客室単価や稼働率、割引率は見積りの不確実性が高く、将来のロシアウクライナ問題の動向や経済情勢、金融情勢の変動等によりこれらの仮定の見直しが必要となった場合、翌事業年度の固定資産の減損損失に影響を与える可能性があります。



## 2. 繰延税金資産の回収可能性

### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

繰延税金資産（純額）	1,897百万円
（繰延税金負債と相殺前の金額）	2,619百万円

### (2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

#### ① 算出方法

当社は、将来減算一時差異および税務上の繰越欠損金に対して、将来の事業計画等に基づく課税所得の見積りにより繰延税金資産の回収可能性を判断しております。

#### ② 主要な仮定

課税所得の見積りの基礎となる利益計画における主要な仮定は、ホテル事業における各事業所の客室単価および稼働率です。それぞれの仮定は、当事業年度末時点で入手可能な情報や資料に基づき、合理的に設定しております。

#### ③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定であるホテル事業における各事業所の客室単価および稼働率は見積りの不確実性が高く、将来のロシアウクライナ問題の動向や経済情勢、金融情勢の変動等によりこれらの仮定の見直しが必要となった場合、課税所得の見積額が変動することにより、繰延税金資産の回収可能性の判断に重要な影響を与える可能性があります。

## 貸借対照表に関する注記

### 1. 担保に供している資産および担保に係る債務

#### (1) 担保に供している資産

( )内は内書で仮登記であります。

建物	2,307百万円	(1,835百万円)
構築物	0百万円	
土地	4,352百万円	(2,324百万円)
投資有価証券（注）	10百万円	
計	<u>6,671百万円</u>	<u>(4,159百万円)</u>

#### (2) 担保に係る債務

長期借入金	7,130百万円
（内1年内返済予定額）	<u>－百万円</u>
計	<u>7,130百万円</u>

(注) 宅地建物取引業の保証金の担保として提供しております。

### 2. 有形固定資産の減価償却累計額

61,195百万円
-----------

### 3. 保証債務

保証金代預託契約に基づく寮・ホテル 貸入人の金融機関に対する債務の保証	2,770百万円
その他	6,277百万円

(注) 上記の他、子会社の一部の賃貸借契約に対する連帯保証を行っております。

### 4. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務 (区分表示したものを除く)

短期金銭債権	1,675百万円
長期金銭債権	12百万円
短期借入金	4,009百万円
短期金銭債務	4,641百万円
長期金銭債務	73百万円

### 5. 取締役に対する金銭債権

短期金銭債権	0百万円
長期金銭債権	230百万円

### 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高	
売上高	342百万円
仕入高	19,610百万円
販売費及び一般管理費	984百万円
営業取引以外の取引による取引高	482百万円

### 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および株式数	
普通株式	205,451株

## 税効果会計に関する注記

繰延税金資産およ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

税務上の繰越欠損金	1,228百万円
関係会社株式	2,255百万円
投資有価証券	70百万円
ゴルフ会員権等	8百万円
貸倒引当金	36百万円
未払諸税金	160百万円
賞与引当金	668百万円
退職給付引当金	3百万円
役員退職慰労引当金	54百万円
投資の払戻しとした受取配当金	904百万円
減損損失	1,072百万円
資産除去債務	403百万円
未払費用	105百万円
控除対象外消費税	20百万円
借地権	57百万円
債務保証損失引当金	355百万円
その他	193百万円
繰延税金資産小計	7,597百万円
評価性引当額	△4,978百万円
繰延税金資産合計	2,619百万円
繰延税金負債	
資産除去債務	76百万円
繰延ヘッジ損益	305百万円
其他有価証券評価差額金	293百万円
その他	45百万円
繰延税金負債合計	721百万円
繰延税金資産の純額	1,897百万円

## リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、建物・事務機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

## 関連当事者との取引に関する注記

### 1. 子会社および関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	(株)ビルネット	所有 直接100	資金の借入 役員の兼任	資金の返済 (注) 1	－	短期借入金	3,800
				利息の支払	12	－	－

(注) 1. 資金の借入金利については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

### 2. 役員および個人主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	石塚 晴久	(被所有) 直接 2.71	当社代表 取締役会長	寮・ホテルの 賃借料	186	前払費用	16
				敷金の差入	－	敷金	199
役員	中村 幸治	(被所有) 直接0.02	当社代表 取締役社長	資金の貸付 (注) 4	－	流動資産の 「その他」	0
				利息の受取	0	長期貸付金	16
役員	小原 康緒	(被所有) 直接0.01	当社常務 取締役	資金の貸付 (注) 4	－	流動資産の 「その他」	0
				利息の受取	0	長期貸付金	14
役員およびその 近親者が議決権 の過半数を所有 している会社等 (当該会社等の 子会社を含む)	(株)マイルストーン (注) 2・3	(被所有) 直接 10.94	不動産の賃借	寮の賃借料	27	前払費用	2
						差入保証金	15

(注) 1. 上記の取引における取引条件は、当社と関連を有しない一般の取引条件と同様に決定しております。資金の貸付金利については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

2. 当社代表取締役会長石塚晴久およびその近親者が、議決権の100%を所有しております。

3. 当社代表取締役会長石塚晴久が取締役を務めており、その近親者が代表取締役を務めております。

4. 上記資金の貸付は、当社における役員の自社株保有ガイドラインに則り、当社株式を市場購入する取引に関連して行ったものであります。

## 収益認識に関する注記

連結注記表に記載のため省略しております。

## 1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	942円52銭
1 株当たり当期純利益	84円63銭

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」および「1株当たり当期純利益」を算定しております。

## 重要な後発事象に関する注記

(株式分割および株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2024年2月9日開催の取締役会の決議に基づき、2024年4月1日付で株式分割および定款の一部変更を行っております。

### 1. 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げること、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えるとともに、株式の流動性の向上と株主様の更なる拡大を図るため、実施するものであります。

### 2. 株式分割の概要

#### (1) 分割の方法

2024年3月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載または記録されている株主の所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割いたします。

#### (2) 分割により増加する株式数

株式の分割前の発行済株式総数	39,219,818株
今回の分割により増加する株式数	39,219,818株
株式の分割後の発行済株式総数	78,439,636株
株式の分割後の発行可能株式総数	118,000,000株

#### (3) 分割の日程

基準日公告日	2024年3月15日
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年4月1日

#### (4) 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報に及ぼす影響については、当該箇所に記載しております。

### 3. 株式分割に伴う定款の一部変更

#### (1) 定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2024年4月1日をもって、当社定款第5条の発行可能株式総数を変更いたします。

#### (2) 定款変更の内容

変更の内容は以下のとおりです。

(下線部分に変更部分を示しております。)

現行定款	変更後
(発行可能株式総数) 第5条 当社の発行可能株式総数は、 59,000,000株とする。	(発行可能株式総数) 第5条 当社の発行可能株式総数は、 <u>118,000,000株</u> とする。

#### (3) 定款変更の日程

効力発生日

2024年4月1日

### 4. その他

#### (1) 資本金の額の変更

今回の株式分割に際しましては、資本金の額の変更はありません。

#### (2) 転換価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の転換社債型新株予約権付社債の転換価額につきましては、以下のとおり調整いたします。なお、調整後転換価額の効力発生日は、2024年4月1日となります。

銘柄	調整前転換価額	調整後転換価額
2026年満期ユーロ円建転換社債型新 株予約権付社債	4,713円	2,356.5円

(注) 個別注記表の作成にあたり、金額は表示単位未満の端数を切り捨てにて表示しております。